



AS MERKO EHITUS

KONTSERN

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

01.01.2015 – 31.12.2015

Ärinimi:
Põhitegevusalad:

AS Merko Ehitus
valdusettevõtete tegevus
ehituse peatöövõtt
kinnisvaraarendus
11520257

Äriregistrikood:

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

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

Nõukogu:

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

Juhatus:

SISUKORD

KONTSERNI LÜHITUTVUSTUS	3
JUHATUSE ESIMEHE PÖÖRDUMINE	6
TEGEVUSARUANNE.....	7
JUHTKONNA DEKLARATSIOON	56
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	57
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	57
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	58
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	59
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	60
LISAD	61
LISA 1 OLULISED ARVESTUSPÕHIMÕTTED	61
LISA 2 JUHTKONNAPÕLSED HINNANGUD	69
LISA 3 TEGEVUSSEGMENTID.....	70
LISA 4 MÜÜDUD TOODANGU KULU.....	72
LISA 5 TURUSTUSKULUD.....	73
LISA 6 ÜLDHALDUSKULUD	73
LISA 7 MUUD ÄRITULUD.....	73
LISA 8 MUUD ÄRIKULUD	73
LISA 9 FINANTSTULUD	74
LISA 10 FINANTSKULUD	74
LISA 11 TULUMAKSUKULU	74
LISA 12 PUHASKASUM AKTSIA KOHTA	75
LISA 13 DIVIDENDID AKTSIA KOHTA	75
LISA 14 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID	75
LISA 15 NÕUDED JA ETTEMAKSED	76
LISA 16 ANTUD LAENUD.....	77
LISA 17 VARUD.....	77
LISA 18 TÜTARETTEVÖTETE AKTSIAD JA OSAD	78
LISA 19 ÜHISETTEVÖTETE AKTSIAD JA OSAD	83
LISA 20 MUUD PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED	85
LISA 21 EDASILÜKKUNUD TULUMAKSUVARA JA -KOHUSTUS.....	85
LISA 22 KINNISVARAINVESTEERINGUD	86
LISA 23 MATERIAALNE PÕHIVARA	87
LISA 24 IMMATERIAALNE PÕHIVARA.....	88
LISA 25 RENDITUD VARA	89
LISA 26 LAENUKOHUSTUSED.....	90
LISA 27 VÕLAD JA ETTEMAKSED	91
LISA 28 ERALDISED	92
LISA 29 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD.....	92
LISA 30 LAENUDE TAGATISED JA PANDITUD VARA.....	93
LISA 31 AKTSIAKAPITAL.....	93
LISA 32 LÕPETAMATA EHITUSLEPINGUD	94
LISA 33 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA.....	95
LISA 34 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED	97
LISA 35 RISKIDE JUHTIMINE.....	97
LISA 36 LISAINFORMATSIOON EMAETTEVÖTTE KOHTA	104
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2015. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE	108
SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE	109
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	110
OLULISEMAD FINANTSÄRAJAD PERIOODIL 2011-2015.....	111
EMAETTEVÖTTE MÜÜGITULU JAOTUS EMTAK KLASSIFIKAATORI JÄRGI	115

KONTSERNI LÜHITUTVUSTUS

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

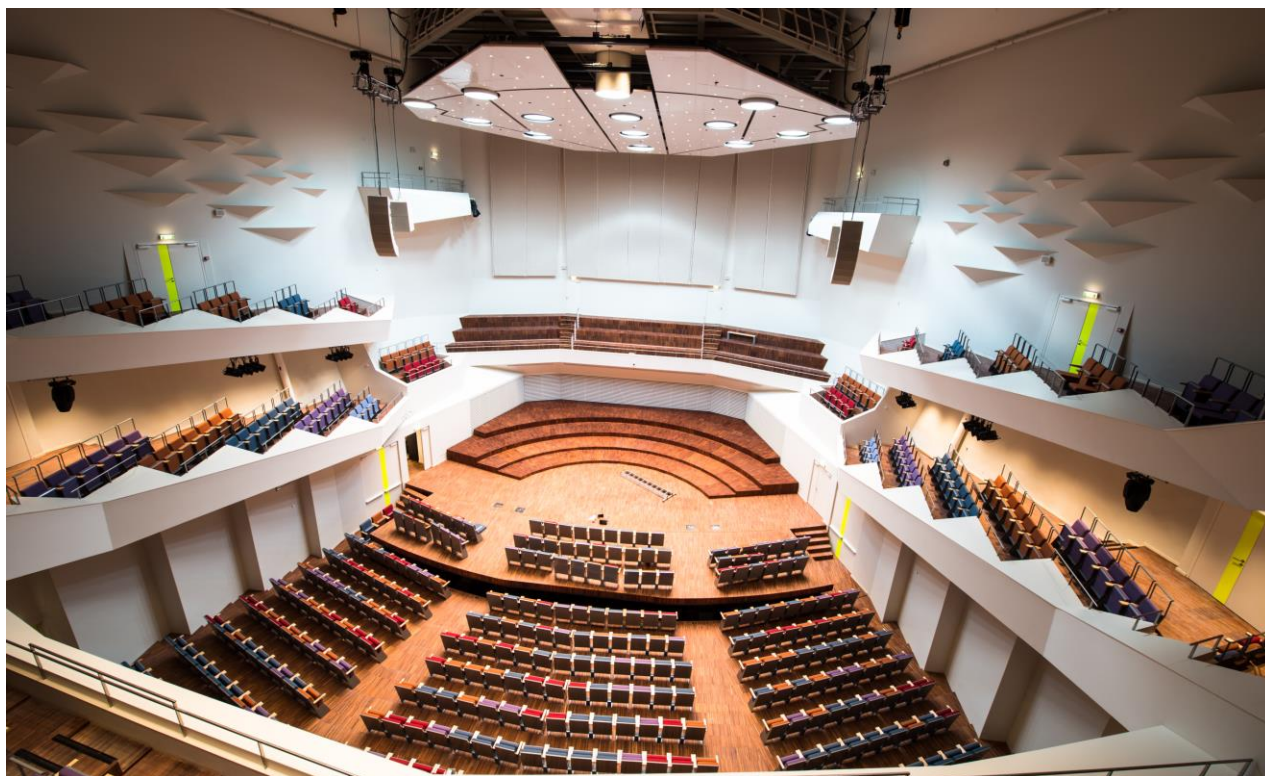
Valdusettevõtte AS Merko Ehitus vastutab kontserni erinevate äriühingute strateegiate väljatöötamise ning elluviimise eest eeskätt ressursside paigutuse ja pikemaajalise planeerimise kaudu. Merko aktsiad on noteeritud Tallinna börsil alates 1997. aastast. Kontsern annab tööd 791 inimesele.

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

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

Merko Ehitus Eesti kontsern on Eesti ehitussektori turuliider, kelle tööde maht moodustas 2015. aasta lõpu seisuga ca 4% Eesti ehitusturu kogumahust. Merko Ehitus tegutseb Lätis ja Leedus oma tütarettevõtete SIA Merks ja UAB Merko Statyba kaudu, keskendudes valikuliselt projektidele, kus nähakse konkurentsieelist võrreldes teiste turuosalistega.

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



2015. AASTA NOVEMBRIS AVATI SIA MERKS POOLT LIEPAJASSE RAJATUD PÕNEVA ARHITEKTUURI JA EUROOPA KÕIGE NÜÜDISAEGSEMATE KONTSERDISAALI LAHENDUSTEGA MULTIFUNKTSIONAALNE KESKUS LIEPĀJAS DZINTARS. 1200 ISTEKOHAAGA SAALI SAAB KASUTADA NII KLASSIKALISE MUUSIKA KONTSERTIDE KUI KA TANTSU-, FIRMA-, ROKI- JA POPPMUUSIKAÜRITUSTE JAOKS. KONTSERDISAALI KONTSEPTSIOON MÕELDI VÄLJA SKEEMI „MUNA MUNAS” KOHASELT – SAAL ON RIPUTATUD HOONE KOGU KONSTRUKTSIOONI KÜLGE NING KANDEKARKASS ON VALMISTATUD METALLIST, MIS JÄTAB MULJE, ET ÜKS HOONE ASUB TEISE SEES.

VISIOON

Meie visioon on usaldusväärsed lahendused ja kvaliteetne teostus teie ideedele.

VÄÄRTUSED

VASTUTUS

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

LUBADUSTE PIDAMINE

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

PÄDEVUS

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

INITSIATIIVIKUS

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

LOOVUS

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



MEIE EESMÄRK ON LUUA TERVIKLIKKU KESKKONDA NING MEIL ON OLNUD AU RAJADA KODUD TUHANDETE PEREDELE BALTI-MAADES. FOTOL KENTMANNI 6 KORTERMAJA.

STRATEEGIA

AS Merko Ehitus tütarettevõtete äristrateegia fookus on kasumlikkusel ja kulubaasi efektiivsusel, pakkudes peatöövõtu teenust hoonete ja infrastruktuuri ehituse valdkonnas ning arendades elukondlikku kinnisvara oma koduturgudel Eestis, Lätis ja Leedus. 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-ettevõttelised strateegilised arengusuunad ja pikaajalised finantseesmärgid perioodiks 2013 kuni 2018, milleks on:

**2013-2018 perioodi
keskmise omakapitali
tootlus minimaalselt
10%**

**dividendimäär
50-70%
aastakasumist**

**omakapitali osatähtsus
varade mahust
vähemalt
40%**

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

2015. aastal täitis kontsern kaks kolmest seatud pikaajalisest finantseesmärgist:

**keskmise omakapitali
tootlus
8,0%**

**dividendimäär
90%
aastakasumist**

**omakapitali osatähtsus
varade mahust
59,5%**

Kontserni omakapitali tootlus 2015. aastal oli 8,0% (2014: 10,1%). Omakapitali tootluse eesmärk jäi alla pikaajalise eesmärgi eelkõige tingituna langevast tellimuste mahust ehitusturul ja valitsevast ülitihedast konkurentsist, olukorras kus Euroopa Liidu jooksva eelarveperioodi vahenditest rahastatavate objektide hanked ei ole veel turule jõudnud.

Kontsern täitis 2015. aastal ülejäänud pikaajalised finantseesmärgid: dividendimäär oli 90% (2014: 58%) ja omakapitali osatähtsus varade mahust oli 59,5% (2014: 51,0%).



KAKS AASTAT KESTNUD TALLINNA 4. TRAMMILIINI TARISTU PROJEKTEERIMIS- JA REKONSTRUEERIMISTÖÖDE RAAMES TEOSTATI TRAMMITEEDE NING PÄRNU MAANTEE DEPOOTEDE REKONSTRUEERIMINE KOOS TEEDE BETOONALUSELE VIIMISEGA, VAHETATI VÄLJA KONTAKTVÖRK TONDILT ÜLEMISTELE JA KADRIORGU NING REKONSTRUEERITI KUUS VEOALAJAAMA. LISAKS RAJATI TRAMMITEE PIKENDUS PETERBURI TEE 2 KINNISTULE, SEALHULGAS KA TRAMMIDE TAGASIPÖÖRDERING. REKONSTRUEERIMISTÖÖDE KÄIGUS VAHETATI VÄLJA CA 30 KM KONTAKTVÖRGU ÕHULIINE KOOS AMORTISEERUNUD POSTIDEGA. OLEMASOLEVAT RÖÖBASTEED REKONSTRUEERITI KOKKU CA 11 KM ULATUSES, LIIN SAI 54 UUT PÖÖRANGUT, MILLEST 12 ON AUTOMAATSELT JUHITAVAD. TÖÖDE TULEMUSEL SÕIDAVAD KESKLINNA LÄBIVAL TRAMMILIINIL NR 4 UUED TRAMMID, MIS TAGAVAD NII LINNAPILDI ATRAKTIIVSEMAKS MUUTMISE KUI REISIJATE MUGAVAMA LIIKLEMISE.

JUHATUSE ESIMEHE PÖÖRDUMINE

Lugupeetud aktsionärid

2015. aasta oli Merko ettevõtete jaoks tegus tööaasta. Valmisid mitmed olulised ehitusobjektid meie Tellijatele – uus kontserdimaja Liepajas, Tallinna 4. trammiliini uus taristu, Narva veepuhastusjaam, Eesti Energia 300 MW Eesti elektrijaam Auveres, Nordbalti konverteralajaam Klaipėdas, Polipaks tehasehoone Mārupes ja mitmed teised. Suuremahuliste ja keeruliste objektide ehitajana on Merko jätkuvalt Balti riikide juhtivate ehitusettevõtete seas. Samas on meie jaoks oluline iga Tellija ja iga objekt, sõltumata selle suuruselt. Oma tellijatele tahame pakkuda efektiivset projektijuhtimisteenust, parimaid inseneritehnilisi lahendusi, kvaliteeti ja tähtaegadest kinnipidamist ning head koostööd ühise tulemuse nimel.



ANDRES TRINK
AS MERKO EHITUS
JUHATUSE ESIMEES

Arengud Balti riikide ehitusturul olid 2015. aastal meie jaoks ootuspärased – stabiilne korteriturg, eratellijate mõeldud investeeringud ärihoonetesse ja vähenevad riiklikud tellimused rajatiste valdkonnas. Eesti, Läti ja Leedu ehitusturгу ongi viimastel aastatel suures osas toetanud elamuehitust, samas kui rajatiste ja teedehituse tellimused on olnud languses ja ärikinnisvara investeeringute edasist kasvu piirab väike turg. Sellest tulenevalt oleme ka meie viimastel aastatel panustanud rohkem elukondliku kinnisvara arendusse ja elamuehitusse. Eelmisel aastal kasvas kinnisvara arenduse osakaal meie kontserni müügitulus 28%-ni: müüsimise üle Baltikumi enam kui 400 uut korterit ja alustasime ligi 600 uue korteri ehitusega. Me tahame luua head elukeskkonda, panustame jätkuvalt ehituskvaliteeti ja kaasaegsetele materjalidele ning tehnoloogilistele lahendustele.

Heameelt valmistab see, et oleme kindlustanud oma positsiooni eelistatud peatöövõtjana eratellijatele turul ja sõlminud mitmete märkimisväärsede hoonete ehituslepinguid. Eratellijate osakaal meie ehituslepingute portfellis on kasvanud 80%-le. Lisaks Eesti turule, kus oleme hoidnud juhtiva ehitusettevõtte positsiooni pikki aastaid, oleme tugevamalt kanda kinnitanud ka Läti ja Leedu turul, mille osakaal kontserni müügitulust moodustas eelmisel aastal kokku ligi 40%. Kuigi tahame pikemas perspektiivis Läti ja Leedu turul oma tulusid kasvatada, on Eesti jätkuvalt meie suurimaks koduturuks. Meil on hea meel, et pälvisime juba mitmendat aastat järjest Eesti konkurentsivõimelisima ehitusettevõtte tunnustuse, mida tänava täiendas ka Eesti konkurentsivõimelisima suurettevõtte tiitel.

Tuleb tunnistada, et ehitusettevõtete lähituleviku väljavaateid mõjutavad jätkuvalt heitlikud olud ehitusturul ja majanduses tervikuna. Mitmed riiklikud taristuinvesteeringud on eurorahade ootuses alles ettevalmistusjärgus. Investeeringuid ärikinnisvarasse on viimasel paaril aastal küll toetanud madalad intressimäärad ja tugev sisenõudlus, ent uute kaubandus- ja büroopindade lisandumist piirab Balti riikide majanduste väiksus, keskpärane majanduskasv ja tootlikkust suurendavate investeeringute madal tase. Elamuehituse lähiaja kasvupotentsiaali piirab pakkumise suurenemine korteriturul, eelkõige Vilniuses ja Tallinnas. Ehitusturul on jätkuvalt äärmiselt tihe hinnakonkurents ja turu kiiret konsolideerumist ei ole näha. Sellises olukorras tuleb kiiresti kohaneda, kuulata Tellijat, omada parimat meeskonda, tegutseda efektiivselt ja innovaatsiliselt. Püüdleme selle poole ja usume, et ehitusturu pikemaajalised väljavaated meie koduturgudel on head.

2015. aastal tähistas Merko oma 25. sünnipäeva. Oma veerandsaja aastase tegevuse jooksul on meil olnud au ehitada silmapaistev hulk erinevaid hooned ja rajatisi üle Baltikumi, mis on saanud osaks meie kõigi igapäevaelust ja mille üle tunneme uhkust. Oleme rajanud hubased ja kvaliteetsed kodud tuhandetele perekondadele Baltimaades. Oleme olnud kindel tööandja oma töötajatele. Põgus kokkuvõtte meie 25 aastast on leitav me juubeli alamlehel <http://merko.ee/25-anniversary/>.



Meie eesmärk on jätkuvalt olla usaldusväärne kinnisvaraarendaja koduostjatele ning professionaalne koostööpartner tellijatele.

Ma tänan kontserni juhtkonna nimel kõiki meie Tellijaid, koostööpartnereid, alltöövõtjaid ja materjalide ning seadmete tarnijaid, kelle ühises koostöös oleme loonud paremat elukeskkonda ja kaasaegset infrastruktuuri. Tänan ka kõiki meie kontserni ettevõtete töötajaid ja juhte panuse eest ühiste eesmärkide saavutamisse.



Head koostööd ka edaspidiseks!

Andres Trink

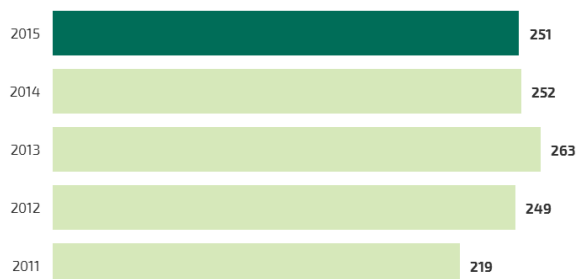
TEGEVUSARUANNE

2015. AASTA LÜHIÜLEVAADE

PUHASKASUM
miljonites eurodes



MÜÜGITULU
miljonites eurodes



KASUMLIKKUS

2015. aasta kasum enne makse oli 11,7 mln eurot (2014: 13,3 mln eurot), mis andis maksustamiseelse kasumi marginaaliks 4,7% (2014: 5,3%). 2015. aasta brutomarginaal oli 9,1% (2014: 9,8%), mis on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 6,6% võrra vähenenud. 2015. aasta puhaskasum oli 10,0 mln eurot (2014: 12,4 mln eurot), vähenedes 19,5% võrreldes eelmise aastaga. Puhaskasumi marginaal vähenes 19,0% võrra 4,0%-ni (2014: 4,9%).

MÜÜGITULU

2015. aasta müügitulu oli 251,0 mln eurot (2014: 252,3 mln eurot), mis on võrreldes eelmise aastaga vähenenud 0,5%. Väljaspool Eestit teenitud ehitusteenuse müügitulude osakaal on 2015. aastal kasvanud 28,7%-ni (2014: 25,8%). 2015. aastal müüdnud korterite arv (2015: 403 tk, müügitulu 61,4 mln eurot) on kasvanud 2,0% ning korterite müügitulu 55,8% võrra (2014: 395 tk, müügitulu 39,4 mln eurot).

RAHALINE POSITSIOON

Aruandeperioodi lõpus oli kontsernil rahalisi vahendeid 39,9 mln eurot ning omakapital 125,7 mln eurot (59,5% bilansimahust). Võrreldavad andmed 2014. aasta lõpu seisuga olid vastavalt 51,6 mln eurot ning 127,0 mln eurot (51,0% bilansimahust). Seisuga 31. detsember 2015 oli kontserni netovõlg negatiivne 8,7 mln eurot (31. detsember 2014: negatiivne 13,9 mln eurot).

TEOSTAMATA TÖÖDE JÄÄK

2015. aastal sõlmisid kontserni ettevõtted uusi lepinguid kogumahu 247,0 mln eurot (2014: 170,4 mln eurot) ning seisuga 31. detsember 2015 oli kontserni teostamata tööde jääk 246,9 mln eurot (31. detsember 2014: 179,1 mln eurot).

ETTEPANEK DIVIDENDIDEKS

Juhatus teeb ettepaneku maksta aktsionäridele 2016. aastal eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 9,0 mln eurot (0,51 eurot ühe aktsia kohta), mis annab 2015. aasta dividendimääraks 90%.

		2015	2014	MUUTUS
Müügitulu	mln eurot	251,0	252,3	-0,5%
Brutokasum	mln eurot	23,0	24,7	-7,1%
Brutokasumimarginaal	%	9,1	9,8	-6,6%
EBITDA	mln eurot	15,5	16,4	-5,7%
EBITDA marginaal	%	6,2	6,5	-5,2%
Kasum enne makse	mln eurot	11,7	13,3	-12,1%
Kasum enne makse marginaal	%	4,7	5,3	-11,7%
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	mln eurot	10,0	12,4	-19,5%
Puhaskasumimarginaal	%	4,0	4,9	-19,0%
Puhaskasum aktsia kohta	eurot	0,56	0,70	-19,5%
Dividend aktsia kohta	eurot	0,51*	0,41	+24,4%

* vastavalt juhatuse ettepanekule dividendide maksmise osas.

		31.12.2015	31.12.2014	MUUTUS
Omakapitali tootlus (aastas)	%	8,0	10,1	-20,5%
Omakapitali määr	%	59,5	51,0	+16,8%
Teostamata tööde jääk	mln eurot	246,9	179,1	+37,9%
Varad kokku	mln eurot	211,1	249,3	-15,3%
Töötajate arv	inimest	791	765	+3,4%

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 114.

2015. AASTAL EHITUSTURGU ENIM MÕJUTANUD TEGURID

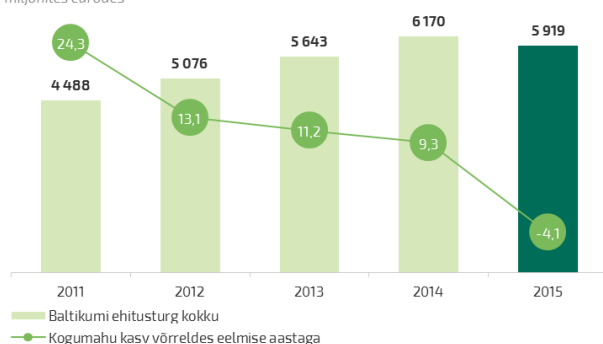
EHITUSVALDKOND

	2015			2014		
	Eesti	Läti	Leedu	Eesti	Läti	Leedu
SKP aastane muutus püsivhindades	+1,1%	+2,7%	+1,6%	+2,9%	+2,4%	+2,9%
Ehitushinnaindeksi aastane muutus	+0,5%	+0,1%	+1,7%	+0,5%	+0,3%	+2,4%
Tööjõud	+2,9%	+6,7%	+5,0%	+1,3%	+3,0%	+5,8%
Ehitusmasinad	-0,8%	+0,0%	+0,4%	+2,2%	+0,4%	+1,1%
Ehitusmaterjalid	-0,7%	-1,9%	-0,2%	-0,0%	-0,4%	+0,8%

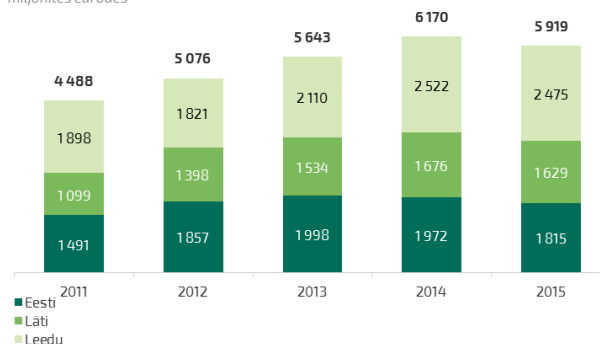
Allikas: Kohalikud statistikaametid.

Baltikumi majandus jätkas 2015. aastal kasvamist, kuid eri riikides erinevas tempos – kui Lätis SKP kasvutempo suurenes, siis Eestis ja Leedus vähenes. Eesti 2015. aasta SKP kasv oli Euroopa Liidus üks madalamaid, järgnesid veel Austria, Itaalia ja Kreeka. SKP kasvu suurim mõjutaja kõigis kolmes Balti riigis on olnud kodumajapidamiste tarbimise kasv, mida on toetanud inimeste suurenenud ostujõud. Kasvu pidurdumise peamised põhjused on aga riigiti erinevad. Kui 2014. aasta lõpus kardeti, et Läti ja Leedu majanduste kasv jääb 2015. aastal mõnevõrra väiksemaks tulenevalt nende majanduste suuremast seotusest Venemaaga ning Ukraina sündmuste tõttu regioonis kasvanud geopoliitilistest riskidest ning sellest tulenevatest Venemaa ja Euroopa Liidu (EL-i) vahel kehtestatud vastastikustest majandussanktsioonidest, siis tegelikkuses realiseerusid antud riskid suuremas osas hoopis Eesti jaoks, kus veonduse ja laonduse lisandväärtus langes teistest rohkem. Eelkõige Läti aga ka Leedu on suutnud antud ebastabiilsetes oludes Venemaaga oma majanduse kiiremini ümber orienteerida ning eksporti teistesse sihtriikidesse (sh EL-i ja USA-sse) suurendada. Valitsussektori investeeringud vähenesid eelkõige välisfinantseerimise alanemise tõttu, tulenevalt EL-i jooksva eelarveperioodi vahendite avanemise viibimisest. Ettevõtete investeeringud küll kasvasid, kuid mitte loodetud määral. Ehitussektoris on olemasolevad võimsused alakasutatud ja üldine kindlustunne eelkõige väliskeskkonna tõttu madal. 2015. aastal jätkus ehitussektoris uue turureaalsusega kohanemine, kus uute suuremahuliste riigipoolsete tellimuste osakaal oli väga madal võrreldes juba 2014. aastast oluliselt vähenenud tasemega ning ettevõtetel tuli aktiivselt otsida võimalusi efektiivsuse suurendamiseks ja uute tuluallikate leidmiseks.

BALTIKUMI EHITUSTURG KOKKU (OMA JÕUDUDEGA) JA KASV
miljonites eurodes



BALTIIRIIKIDE EHITUSTURU MAHTUDE (OMA JÕUDUDEGA) JAGUNEMINE RIIGITI
miljonites eurodes



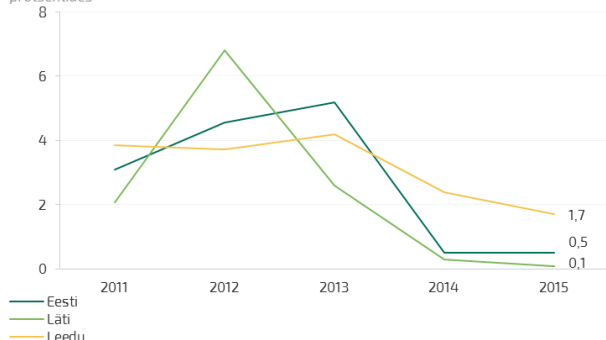
Allikas: Kohalikud statistikaametid.

2015. aastal tehti Balti regioonis oma jõududega ehitustöid 5919 mln euro eest, mida on 251 mln euro võrra vähem kui aastal 2014. Baltikumi ehitusturg kahanes 2015. aastal jooksevhindades 4,1% (2014: 9,3%). 2015. aasta oli esimene ehitusturu mahtude kahanemise aasta pärast 2010. aastast kestnud kasvu. Baltikumi ehitusturud on endiselt Eestis ca 20% ning Lätis ja Leedus ca 30% allapoole buumiaegsete aastate 2007 ja 2008 taset. 2015. aastal näitas Eesti ehitusturg jooksevhindades suurimat kahanemist Baltikumis, olles 7,9%ga teist aastat järjest miinuses (2014: kahanemine 1,3%); samal ajal kahanes Läti ehitusturg 2,8% (2014: kasv 9,2%) ja Leedu ehitusturg 1,9% (2014: kasv 19,5%). 2015. aastal ehitati Leedus oma jõududega jooksevhindades 2475 mln euro eest (2014: 2522 mln euro), Eestis vastavalt 1815 mln euro (2014: 1972 mln euro) ja Lätis 1629 mln euro eest (2014: 1676 mln euro). 2015. aastal moodustas Leedu ehitusturg Baltikumi ehitusturust jätkuvalt suurima ehk 41,8%lise osa (2014: 40,9%), järgnes Eesti 30,7%lise osakaaluga (2014: 31,9%) ning Läti ehitusturg on endiselt Baltikumi ehitusturust väikseim, moodustades vastavalt 27,5% (2014: 27,2%).

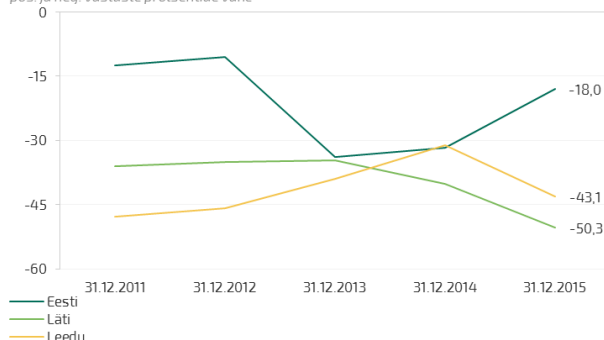
Vastupidiselt siseriiklikule konjunktuurile toimusid muutused Baltikumi ettevõtete poolt välisriikides tehtavate ehitustööde mahus jooksevhindades. Mahud kasvasid kõigis kolmes Balti riigis, kusjuures suurimat kasvu näitas Eesti eksport 29,5% (2014: kahanemine 11,3%), millele järgnesid Läti ja Leedu ettevõtete eksport, kasvades vastavalt 27,2% ja 19,1% (2014: vastavalt kahanemine 9,8% ja kasv 15,1%). Eesti ettevõtete poolt välisriikides tehtud ehitustööd olid 2015. aastal 232 mln euroga (2014: 179 mln euro) summaarselt Balti riikide suurimad, millele järgnesid Leedu ettevõtted 200 mln euroga (2014: 168 mln euro) ja Läti ettevõtted 114 mln euroga (2014: 90 mln euro).

Vastavalt ehitustööde mahu üldisele kahanemisele toimusid muudatused ka elaniku kohta teostatud ehitustöodes. Ühe elaniku kohta teostati 2015. aastal ehitustöid Eestis 1381, Lätis 817 ja Leedus 852 euro eest (2014. aastal vastavalt Eestis 1500, Lätis 841 ja Leedus 860 euro eest).

EHITUSHINNAINDEKSI MUUTUS
protsentides



EHITUSE KINDLUSTUNDE INDIKAATOR
pos. ja neg. vastuste protsentide vahe



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

Ehitushinnaindeks tõusis 2015. aastal 2014. aasta keskmisega võrreldes kõigis Balti riikides – suurim tõus (1,7%) oli Leedus, millele järgnes 0,5% kasvuga Eesti. Läti ehitushinnaindeks püsis 0,1% tõusuga sisuliselt eelmise aasta tasemel. Ehitushinnakomponentidest jätkas kõige kiiremat tõusu tööjõukomponent, olles Lätis ja Leedus mõnevõrra suurem kui Eestis. Ehitusmaterjalide hinnakomponendid langesid aastaga kõigis Balti riikides samas kui ehitusmasinate hinnakomponendid liikusid riigiti erisuunaliselt – Eestis langes, Lätis püsis samal tasemel ning Leedus tõusis.

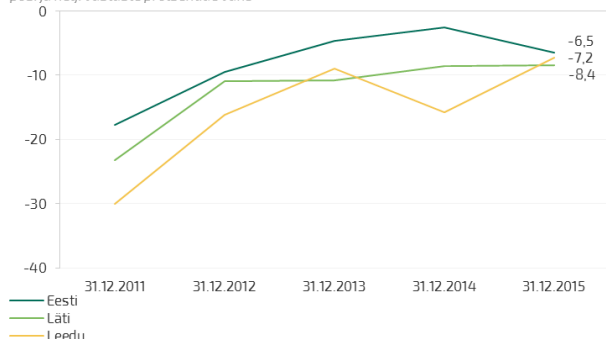
Ehituse kindlustunde indikaatorite tase on kõigis kolmes Balti riigis stabiilselt ebasoodne. Nii Lätis kui Leedus ehituse kindlustunde indikaatori tase langes võrreldes eelmise aasta sama ajaga, samas kui Eesti liikus kindlustunne vastassuunas. Kindlustunne on paljuski jätkuvalt miinuses tulenevalt ebapiisavast nõudlusest, mis on tingitud eelkõige EL-i vahendite vähenemisest edaspidisteks ehitusturu investeeringuteks, mis avaldab suuremat mõju rajatiste ehitusele. Samas avaldab kindlustunde mõningast positiivset mõju hoonete, sealhulgas korterelamute ehitus, kus täna on ehitusettevõtete portfellis rohkem töid ees.

Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga langesid 2015. aasta detsembris Balti riikides ehituse kindlustunde indikaatori tasemed Leedus 12,1 punkti -43,1 punktini (detsember 2014: -31,0) ja Lätis 10,2 punkti -50,3 punktini (detsember 2014: -40,1 punkti). 2015. aasta detsembris näitas Eesti ehituse kindlustunde indikaator taset -18,0 punkti (detsember 2014: -31,6 punkti), olles ainsana Balti riikidest aastaga 13,6 punkti võrra tõusnud.

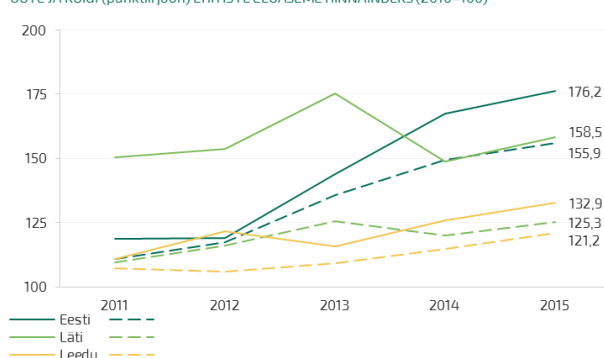
KORTERITE ARENDUS

2015. aastal on olukord korteriturul kõigis kolmes Balti riigis stabiliseerunud. Pikaajalist ning järsku hinnalangust me ei prognoosi, pigem jäävad uute korterite müügihinnad stabiilseks, või kasvavad inflatsiooniga samas tempos, ning pikenevad müügiperioodid.

TARBIJATE KINDLUSTUNDE INDIKAATOR
pos. ja neg. vastuste protsentide vahe



UUTE JA KÕIGI (punktirjoon) EHTISTE ELUASEME HINNAINDEKS (2010=100)

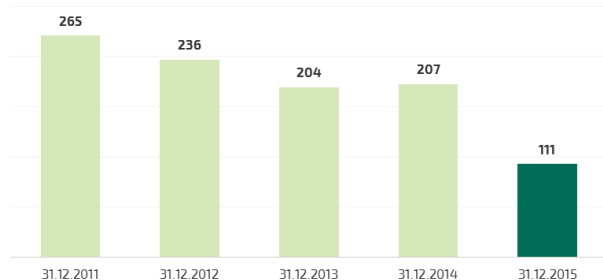


Allikas: Euroopa Komisjoni majandus- ja rahandusküsimuste peadirektoraat / Eurostat.

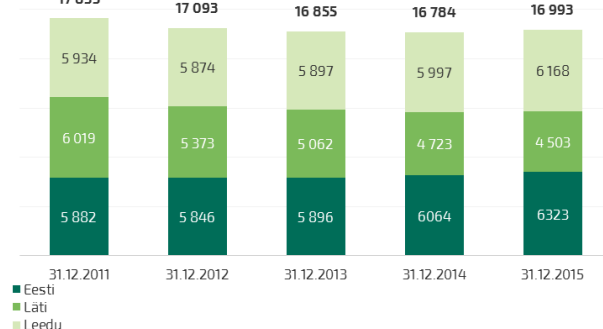
Arendajad võtavad aina julgemalt ette uusi projekte kõigis kolmes Balti riigis, eelkõige pealinnades, mis on suurendanud uute korterite pakkumist. Riskide suurenemine mõne arendaja jaoks, kes ei pruugi oma äriplaanidega õnnestuda, võib omakorda hakata vaikelt looma turul ootusi hindade alanemise suunas. Üheski Balti riikide pealinnas ei toimunud 2015. aastal olulist korterite hinnatõusu. Siiski on korterite hinnad vähesel määral tõusnud, mida peegeldavad ka vastavad riikide uueehitiste eluasemete hinnaindeksite kõverad (vt eelnevat graafikut). Erinevalt ennustatust ei stabiliseerinud eurole üleminek Leedus korterite

hinnatõusu, vaid hinnad tõusid ka 2015. aastal marginaalselt. Lisaks on oluline rõhutada, et 2015. aastal on uusarenduste hinnatõus Balti riikides olnud keskmiselt mõnevõrra suurem (ca 6%) kui hindade kallinemine korteriturul üldiselt (ca 5%).

ELUASEMETE ARENDUSPROJEKTIDE LAENUDE JÄÄK EESTIS
miljonites eurodes



ELUASEMELAENUDE JÄÄK
miljonites eurodes



Allikas: Kohalikud keskpangad.

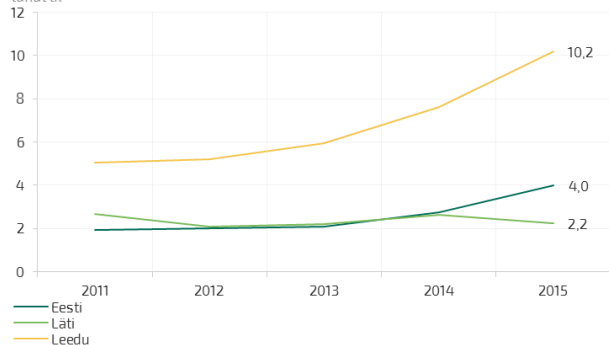
Kui varasematel aastatel on pankade poolt Eestis kinnisvara arendustegevuseks antud laenude jäägi langustrend olnud ühtlaselt lauge, siis 2015. aastal on laenujääk ca 50% võrra vähenenud. Selline trend peegeldab turu olukorda, kus suuremad arendajad finantseerivad uute projektide ehitustegevust tihti omavahendite ja klientide ettemaksete arvelt. Kuna pangad ei ole praeguses turuolukorras jätkuvalt aldis laenama väiksematele ja ilma ajaloota/referentsideta arendajatele elamuarendusprojektide finantseerimiseks või teevad seda suure (kuni 50% projekti mahust) eellepingute hulga ja suurema omafinantseeringu tingimusel, siis ei ole suuremaid kõikumisi turul ette näha. Samuti annab see trend Merko kontsernile kui pikaajalise ajaloo ja suurte referentsidega kinnisvaraarendajale uute arendusprojektide turule toomisel konkurentsieelise.

Eestis on arendajate hulgas uue trendina kogunud populaarsust rahaliste vahendite kaasamine läbi ühisrahastuse. Seda just olukorras, kus alternatiivseid investeerimisvalikuid on vähe ning ühisrahastusega kaasatud projektidelt pakutud tootlused on suhteliselt agressiivsed. Antud finantseerimisviis on uudne ja võib osutada, et sellega liitunud investorid ei oma veel täna piisavat kogemust arendusprojektidega seotud riskide hindamisel, mida peegeldab ka asjaolu, et siiani on rahastatud projektid väga kiiresti täis märgitud. Kokkuvõttes on läbi ühisrahastuse väiksematel arendajatel tekkinud paremad võimalused siseneda turule ning selliste uute projektide käivitamine mõjutab turgu eelkõige suureneva pakkumise läbi, mis omakorda mõjutab turu üldist hinnataset ja -ootusi.

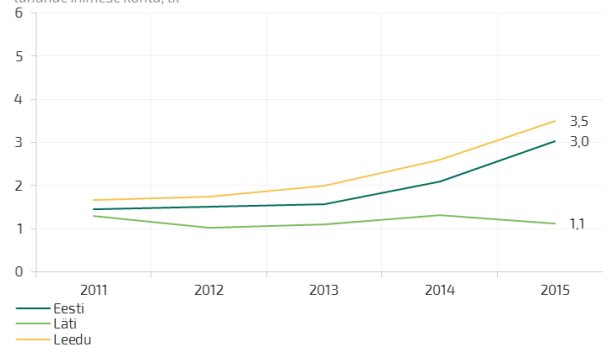
Eluasemelaenude jääk Baltikumis tervikuna on 2015. aastal esmakordselt pärast 2008. aastat kasvuteel, suurenedes aastaga 209 mln euro võrra (2014: vähenemine 71 mln euro võrra) 16 993 mln eurole. Suurenemine on peamiselt tingitud Eesti ja Leedu eluasemelaenude jääkide arvelt, mis jätkasid 2013. aastal toimunud pööret kasvule, vastavalt Eestis 259 mln eurot (2014: 168 mln eurot) ja Leedus 171 mln eurot (2014: 99 mln eurot). Läti eluasemelaenude jääk jätkas endiselt vähenemist, kokku 220 mln euro võrra (2014: 339 mln eurot). Eluasemelaenude jäägi kasvu võib suuresti seletada sellega, et pangalaenudes kasutatavate Euriborid on langenud sügavasse miinusesse ja inimesed võtavad madalate intressimäärade tõttu üha julgemalt laene. Samuti on inimeste usaldus majanduse vastu jätkuvalt stabiilne. Samas tuleb mainida, et kuigi nõudlus laenude järele on kasvanud, on laenude kaasamise osakaal kinnisvara soetamisel või ehitamisel oluliselt väiksem kui buumiaastatel, mis tähendab, et rohkem investeringuid tehakse omavahendite arvelt.

Positiivsed arengud Balti kinnisvaraturul andsid kinnitust, et Merko Ehituse otsused kinnisvaraarenduse investeringute kasvatamiseks ja uute korteriarenduste käivitamiseks kõigis kolmes Balti pealinnas on olnud õiged.

UUTELE ELURUUMIDELE VÄLJASTATUD KASUTUSLOAD
tuhat tk



UUTELE ELURUUMIDELE VÄLJASTATUD KASUTUSLOAD
tuhande inimese kohta, tk



Allikas: Kohalikud statistikaametid.

VÄLJAVAATED 2016. AASTAKS

EHITUSVALDKOND

2016. aastal moodustab oodatav SKP kasv kolmes Balti riigis 2-3% (keskmine) ning samuti jätkab oodatavalt madalkäigul ka Skandinaavia riikide, v.a Rootsi, majanduskasv. Soome majanduses jätkub üldine paigalseis ning majanduskasvu taastumine lükkub edasi tulevikku. Rootsi majanduse usaldusindeksi tase on pikaajalisest keskmisest kõrgemal tulenevalt 2016. aastal oodatavast tugevast majanduskasvust, mida toetavad nii suurenenud erasektori investeeringud (suuresti elamumajandusse) aga samuti kasvanud eksport ning riiklikud investeeringud tulenevalt suurest riiki saabunud pagulaste hulgast. Tulenevalt kinnisvara jätkuvalt hinnatõusust jääb Rootsi majandus riskidele avatuks, millest lähtuvalt säilivad negatiivsete stsenaariumite korral võimalikud ohud ka Baltikumi krediititurule, seda tulenevalt kohalike suurimate pankade seotusest Rootsi emapankadega. Norra majandusele avaldavad jätkuvalt suurimat mõju madal nafta ja gaasi hind, aga ka suure laenukoormuse ja kõrgete hindadega kinnisvaraturg. Norra valitsus on olukorra leevendamiseks küll suurendanud kulutusi infrastruktuurile, kuid sellegipoolest prognoosib erasektor siiski senisest keerulisemaid aegu. Ehitusturu kasvu ei ole Baltikumis järgmisel aastal ette näha. Madal euro baasintresside tase kestab, ehkki jätkuvalt usume, et pikemas perspektiivis säilivad inflatsioonilised riskid. Vene majanduse väljavaated on eelkõige seotud nafta hinna, majandussanktsioonide ja poliitilise ebakindlusega. Eeldades, et nafta hind jääb 2016. aastal eelmise aasta tasemele ning olukord Venemaa asjaosalusega kriisikolletes ei rahune, jätkub Venemaal majanduslangus, rubla nõrgenemine ning säilib keskmisest kõrgem inflatsioonitase. Kuna Balti riigid on kõik väikese ja avatud majandusega ning suuresti sõltuvad meie tihedatest majandussidemetest ja kaubavahetusest lähinaabritega, omavad majandusarengud nii Skandinaavias kui Venemaal meile otsest mõju. Ebakindlus tuleviku pärast võib lisaks vahetule mõjule kahandada Balti riikide oodatavaid 2016. aasta majanduskasvu väljavaateid, kuna investeerimisprojektid võidakse külmutada.

2016. aastal prognoosime Balti riikides ehitustellimuste mahtude jätkuvalt madalseisu. 2015. aastal stabiliseerus Balti riikide peatöövõtjate ehitustellimuste mahtude kasv, mis nagu eelnevateski aruannetes välja toodud, on peamiselt seotud EL-i vahenditest rahastatud riigihangete vähenemisega eelkõige rajatiste valdkonnas. Samuti on ehitusturu väljavaateid mõjutanud üldine investeeringute kindlustunde madalseis, juba valmis ehitatud või töös olevate objektide suur hulk (näit. büroohooned Tallinnas) ning ka eratellijate sageli napp omakapital. Teisalt toetab ehitusturu mahtu tervikuna suhteliselt aktiivsem elamuehitus, eelkõige Tallinnas ja Vilniuses, mis osaliselt tasakaalustab riiklike infrastruktuuri investeeringute langust, kuid ei anna oluliselt rohkem tööd suurtele peatöövõtjatele, kes antud vallas konkureerivad oma arendustega sageli võimalike klientidega. Ehitussektori lähituleviku arengu seisukohalt on tähtis EL-i eelarveperioodi raames rahastatavate ehitusprojektide ettevalmistustega alustamine ning hangete väljakuulutamine. Käesoleva eelarveperioodi meetmed, mille kaudu raha investeeritakse, avanevad järkjärgult – ootused hangete aktiivsemaks käivitumiseks 2015. aastal ei täitunud. Kuna uued projektid eeldavad põhjalikke ettevalmistusi, prognoosime, et uusi riigihanked hakatakse rohkem korraldama alates 2016. aasta teisest poolest. Nimetatud asjaolust tulenevalt prognoosime, et EL-i vahenditest rahastatavate ehitusprojektide hanked jõuavad töösse alates 2017. aastast.

Riigipoolsete tellimuste vähenemisest tulenevalt on kõigis kolmes Balti riigis meie prioriteediks koostöö eratellijatega, kellele tahame pakkuda terviklikku projekteerimis- ja ehitusteenust, kvaliteetseid ja optimaalseid ehituslahendusi, efektiivset ehitusprotsessi ja kindlust objektide tähtaegse valmimise osas. Eratellijate poolt käivitatud ja planeeritavate projektide koguarv kasvas 2015. aastal, samas ei ole näha kasvutempo jätkumist, vaid pigem eratellimuste mahu stabiliseerumist. On oluline, et ehitusturu mahtude suurte kõikumiste vältimiseks tuleks riik omapoolsete tellimustega turule tagasi.

Turu üldine ehitusmahtude vähenemine ja sellest tulenev hinnakonkurentsi suurenemine on survestanud ehituse peatöövõtjate hinnapakkumisi ja sundinud võtma suuremaid riske. Merko Ehitus on ajalooliselt olnud eratellijate turul hinnatud partner ja 2015. aastal on eratellijatega sõlmitud mitmeid suuremahulisi lepinguid, eelkõige Eestis. Lätis ei ole eelmisel aastal kontsernil õnnestunud viimase paari aasta mahus uusi lepinguid sõlmida, kuna hankeid on turul vähe. Oleme täheldanud, et tellijate poolt läbi viidud hangetel on hinnakonkurentsi aina tihenunud ning riskid suurenenud, seda nii peatöövõtjate kui tellijate jaoks. Täna tehakse turul agressiivseid pakkumisi, panustades sisendhindade langusele, mis ei pruugi aga realiseeruda. Eeltoodust tulenevalt on suurenenud tellijate otsesed ning kaudsed riskid, mida tellijate poolt soodsa hinna valguses kohati ei tajuta. Tuleb teadvustada võimalike riskide olemasolu, sh ohtu saada ootustele mittevastav ehitus, töövõtjate rahalised raskused ja nendest tulenev projekti valmimise venimine, poolte vahel võimalike projektis ette tulevate muudatuste ja lisatööde kompenseerimisest tekkivad vaidlused. Samas on turul näha, et teadlikumad eratellijad kaaluvad aina enam pelgalt ehituslepingute asemel projekteerimis- ja ehituslepingute sõlmimist – professionaalne kogu ehitusprotsessi kui terviku eest vastutav partner tagab kindlamalt ootustele vastava ehitise.

2015. aastal jäi ehituse peatöövõtjate poolt sõlmitavate uute lepingute keskmine kasumlikkus tõenäoliselt eelmise aasta tasemele alla tulenevalt jätkuvalt tihedast hinnakonkurentsisist ning sama trendi püsimist näeme ka 2016. aastal. Balti riikide ehitusturul kestab jätkuvalt tugev konkurentsi peatöövõtjate vahel ja agressiivne hinnapakkumine ehitushangetel. Turul on paremini positsioneeritud efektiivsed ja paindliku kulubaasiga ehitusettevõtted. Tulenevalt tellijate jätkuvalt keskendumisest odavaimale ehitushinnale, seda kahjuks tihti ka kvaliteedi arvelt, on eristumine peatöövõtjate vahelises konkurentsis jätkuvalt keeruline eelkõige lihtsamate ja väiksemate ehitusobjektide osas; samuti on kasvanud riskid seoses alapakkumiste tõenäosuse suurenemisega.

Arvestades tellijate poolseid nõudmisi garantiidele ja pikki maksetähtaegu, on koormus ehitusettevõtete käibevahenditele endiselt suur ning konkurents püsimiseks on oluline ettevõtete võimekus rahavoogude juhtimisel. Merko ettevõtetel on võimalus kasutada kontserni suhteliselt tugevat finantspositsiooni konkurentsieelisena maksetingimuste läbirääkimistel.

Võttes arvesse ehitusturu suhteliselt nõrku kasvuväljavaateid, ei prognoosi me üldiselt suuri muutusi ehituse sisendhindade tasemes ning seda vaatamata teatavale jätkuvalle palgasurvele. Ajutine surve sisendhindadele võib tekkida aga olukorras, kus samaaegselt on töös mitmeid suuremaid ehitusobjekte, mis võib kaasa tuua teatud sisendite (näiteks betoonelemendid vms) hinnatõusu. Viimasel aastal on ka Balti riikide ehitushinnaindeksite tase olnud suhteliselt stabiilne. Kuigi võiks eeldada, et ehitusturu nõrkusest tingituna sisendhinnad alanevad, siis tulenevalt üldisest hinnainflatsioonist aga ka tööturu tendidest, ei ole seda oluliselt ette näha. Olenevalt Põhjamaade majanduskasvust ja eriti ehitussektori arengust avaldub vastav mõju ka tööjõukuludele. Alltöövõtjate hinnad ei ole seni näidanud analoogset langussuhet peatöövõtjate hindadele, mis tähendab, et eelkõige on surve all just peatöövõtjate marginaalid, kuna tellijate poolt avaldatakse peatöövõtjatele tugevat survet hinnalanguseks seoses ehitusturu üldise mahtude osalise kahanemisega. Välistatud ei ole ka sisendhindade ootamatud kõikumised tulenevalt maailmamajanduses toimuvast.

Tulenevalt põhivahendite ülevõimsustest teedehituse sektoris, on liigse masinapargi vähendamine ja kulubaasi efektiivsus jätkuvalt kasumliku tegutsemise eelduseks. Teede valdkonna investeringutes Eestis Maanteeameti poolt eeldame rohkem väiksemahulisi ehitus- ja remonttöid.

Elektrihituse valdkonnas jätkuvad investeringud ja tellimused põhi- ja jaotusvõrgu uuendamiseks ja väljaehitamiseks kõigis kolmes Balti riigis, kus piiratud arvu ettevõtete vahel toimub tihe konkurents.

AS Merko Ehitus tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti on ühe suurema peatöövõtuettevõttena Eesti ehitusturul hästi positsioneeritud ja suudab konkureerida kõigis tegevussegmentides, ehkki üldehituse segmendis on peatöövõtjaid turul palju ja hinnakonkurents äärmiselt tihe, seda tihti peale ka kvaliteedi ja lepinguliste riskide arvelt. Lätis kuulub AS Merko Ehitus tütarettevõtte SIA Merks juhtivate peatöövõtuettevõtete hulka ja Leedus on AS Merko Ehitus tütarettevõtte UAB Merko Statyba ehitustegevus keskendunud eelkõige korterarendusele ning hoonete (üldehituse) segmendile, kus konkurents hangetel on jätkuvalt väga tihe. Leedu turul mõjutab ehituse peatöövõtuettevõtete positsiooni täiendavalt nn tellijapoolsete nõustamisfirmade tegevus, kes raskendavad peatöövõtuettevõtete võimalusi ehitustellimusi saada. Samas arvestades Leedus sõlmitud lepingute mahtu on eesmärk oma müügitulu ja turuosa suurendada.

KORTERITE ARENDUS

Olukord korteriturul on kõigis kolmes Balti riigis peale viimase kolme aasta kiiret kasvu – eelkõige Tallinnas ja Vilniuses – stabiliseerunud. Järsku ja pikaajalist hindade muutumist lähema 6-12 kuu jooksul me ei prognoosi. Suurenenud korterite pakkumine on toonud kaasa mõõduka surve müügihindadele, mis väljendub eelkõige klientide soovis alati hinda alla kaubelda, ning mõningase müügiperioodide pikenemise osades projektides. Vilniuse nn magalapiirkondades on tänaseks pakkumine ületanud nõudluse ning sellest tingituna ootame seal müügiperioodide pikenemist. Samas näeme siiski, et ka aktiivse pakkumisega korteriturul on hea nõudlus Merko kontserni poolt arendatud ja ehitatud kvaliteetsete korterite järele kõigis kolmes Balti pealinnas, samuti Tartus.

Laienenud pakkumise ning üleüldise teadlikkuse tõusu keskkonnas on korteristjad üha enam orienteeritud usaldusväärsele (arendaja ja ehitaja kogemus ning maine), ehituskvaliteedile (energiaefektiivsus, helipidavus) ja lähtuvad ostuotsuste tegemisel piirkonna infrastruktuurist (parkimine, teenused, logistika). Samuti pööravad kliendid aina enam tähelepanu piirkonna elukeskkonnale tervikuna.



KONTSERNI ÜHEKS SUURIMAKS KORTERIARENDRUSPROJEKTIKS ON 180 KORTERIGA TARTU MNT 52 ELAMUKVARTAL TALLINNA SÜDALINNAS. ESIMISE ETAPI RAAMES VALMIB 2016. AASTA LÖPUS KOLM KORTERMAJA: TARTU MNT ÄÄRES 8-KORRUSELINE A MAJA, SISETÄNAVAS 13-KORRUSELINE B MAJA JA 5-KORRUSELINE C MAJA, TEISE ETAPI RAAMES 2017. AASTA LÖPUS KAKS HOONET: 5-KORRUSELINE L23 MAJA LASTEKODU TÄNAVAL NING 7-KORRUSELINE D MAJA SISETÄNAVAS.

Pangalaenude head kättesaadavust tulenevalt pankade tugevast kapitaliseeritusest ning laenude-hoiuste suhtest, toetab jätkuvalt ka madal Euribori tase, samas on klientide aktiivsus pangalaenude võtmisel Lätis madalam kui Eestis ja Leedus. Lisaks on korterite nõudlust tõstnud ka alternatiivsete investeerimisvõimaluste vähesus ning sissetulekute kasv ja tarbijate kindlustunde üldine paranemine. Samas kuigi laenude kättesaadavus on kasvanud, on laenude kaasamise osakaal kinnisvara soetamisel või ehitamisel oluliselt väiksem kui buumiaastatel, mis tähendab, et rohkem investeringuid tehakse omavahenditest.

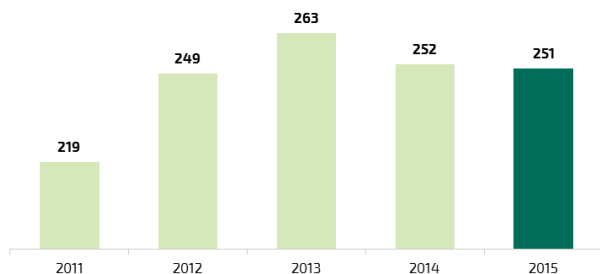
Jätkuvalt passiivset Läti korteriturgu on viimastel aastatel toetanud välisinvestorid, kes investeerisid kinnisvarasse Euroopa Liidu elamisloa omandamise eesmärgil. 2014. aastal Lätis vastu võetud seadusemuudatused elamislubade väljastamise korra muutmise osas tegid elamislubade saamise mitteresidentidele läbi kinnisvara soetamise senisest raskemaks – kinnisvara soetusmaksumus elamisloa saamiseks tõusis 250 tuhande euron. Tänapäevaks on antud muudatuse mõjul mitteresidentidest ostjad Läti kinnisvaraturult peaaegu kadunud, mis mõjutab eelkõige kallima segmendi kinnisvara eriti Jurmalas. Täiendavalt mõjutab Läti kinnisvaraturgu teistest Balti riikidest enam ka Venemaa majanduslangus ning rubla nõrgenemine, kuna arvestatav osa EL-i elamisloa omandamise eesmärgil kinnisvara ostjaid on tulnud Venemaalt. Läti pealinnas Riias keskendub Merko kontsern jätkuvalt kohalikule endale kodu soetavale kliendile keskmise hinnaklassiga segmendis.

Leedu pealinnas Vilniuses on toimunud kiire kasv korterite pakkumises eelkõige odavamas hinnasegmendis, kus valitseb tänapäevaks ka teatav uute korterite ülepakkumine, millega on juba kaasnenud pikemad müügiperioodid. Eelneva taustal on magalate turul tekkinud uus trend kus mõnede arendajate poolt valmishititud kortereid on hakatud andma pikaajalisele, kuni kolm aastat, rendile koos korteri hilisema väljaostu kohustusega. Täiendavalt on Leedu keskpang kinnitanud uued eraisikutele kommertsbankade poolt väljastatavate eluasemelaenude tingimused, mis muudab väiksema ostujõuga ostjaskonna jaoks laenude kättesaadavuse keerulisemaks. Merko kontsern keskendub Leedus Vilniuse kesklinnas asuvale keskmisele või kallimale segmendile.

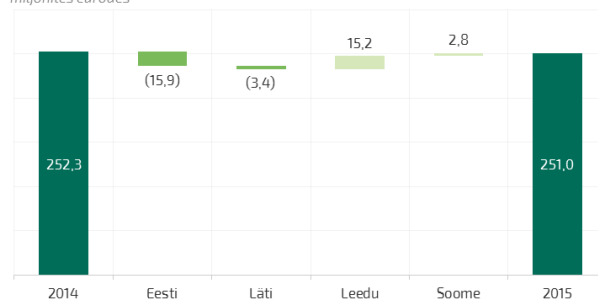
MAJANDUSTULEMUSED

MÜÜGITULU JA KASUM

KONTSERNI MÜÜGITULU
miljonites eurodes



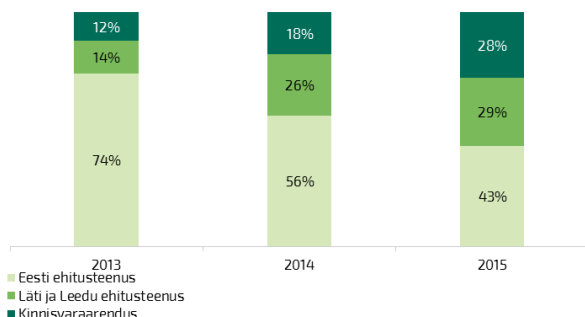
KONTSERNI MÜÜGITULU
miljonites eurodes



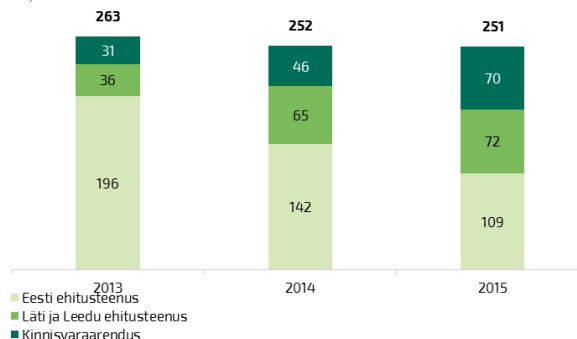
Merko Ehitus kontserni 2015. aasta müügitulu oli 251,0 mln eurot (2014. aasta: 252,3 mln eurot). Perioodi müügituludest teeniti: Eestis 61,6%, Lätis 26,0%, Leedus 11,2% ja Soomes 1,1% (2014. aasta: 67,7% Eestis, 27,2% Lätis ja 5,1% Leedus). Võrrelduna 2014. aastaga vähenes kontserni müügitulu 0,5%, sh vähenedes Eestis 9,3% ja Lätis 5,0% ning kasvas Leedus 117,2% ning esmase Soomes teenitud müügitulu võrra. Kontserni strateegiliseks eesmärgiks on jätkuvalt müügitulu osakaalu suurendamine väljaspool Eestit eeskätt Lätis ja Leedus ning valikuliselt Skandinaavias.

Peamised muutused müügitulude struktuuris võrreldes eelmise aasta sama perioodiga seisnevad Läti ja Leedu ehitusteenuse ning kinnisvaraarenduse segmentis olevate projektide müügitulu kasvus, samas on vähenenud müügitulud Eesti ehitusteenuse segmentis, seda taristuehituse valdkonna projektide arvelt tulenevalt peamiselt suuremahuliste EL-i struktuurivahenditest finantseeritavate projektide lõpetamise ja mahtude vähenemise tõttu. Nimetatud trend on olnud analoogne ja ootuspärane alates 2014. aasta algusest.

KONTSERNI MÜÜGITULU JAOTUS TEGEVUSSEGMENTITI
protsentides

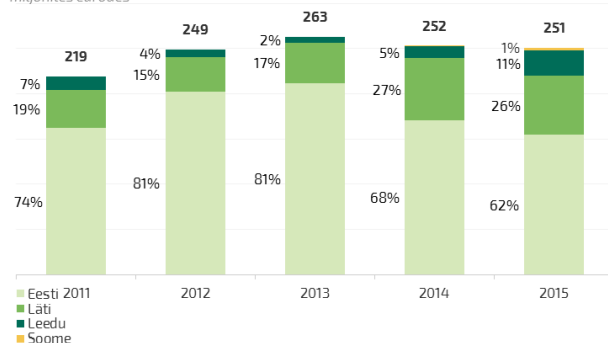


KONTSERNI MÜÜGITULU JAOTUS TEGEVUSSEGMENTITI
miljonites eurodes

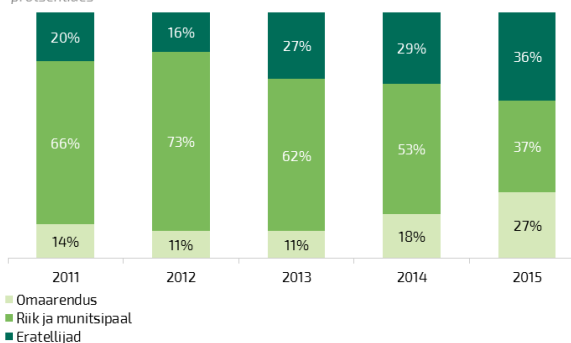


Kontserni tuludest moodustasid 43% Eesti ehitusteenuse (2014. aasta: 56%), 29% Läti ja Leedu ehitusteenuse (2014. aasta: 26%) ja 28% kinnisvaraarenduse (2014. aasta: 18%) segmenti tulud. Ehitustegevusest 81% oli seotud uusehituste ning 19% renoveerimis- ja rekonstrueerimistöödega (2014. aasta: vastavalt 75% ja 25%).

KONTSERNI MÜÜGITULU RIIKIDE LÕIKES
miljonites eurodes



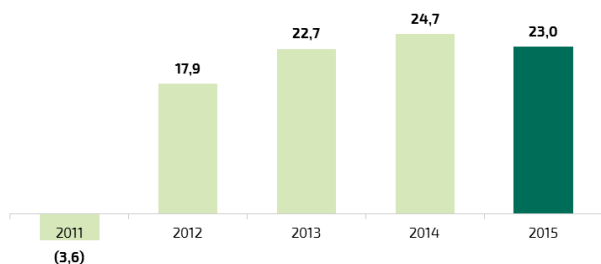
KONTSERNI MÜÜGITULU TELLIJATE LÕIKES
protsentides



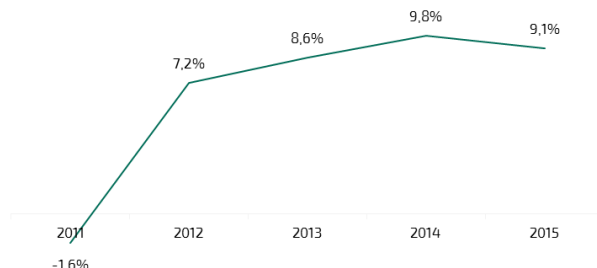
Riikide põhiselt on 2015. aastal jätkuvalt suurima osakaaluga Eesti müügitulud 62%iga (2014: 68%), kuid samas on kontsern suutnud langevas turuolukorras hoida ning suurendada väljaspool Eesti teenitud müügitulude taset 38%ni (2014: 32%).

Erasektori tellijate poolt käivitatud projektide koguarv on 2015. aastal kasvanud, samas kui planeeritavate objektide arv on stabiliseerunud – tendents on selgelt nähtav nii Merko Ehituse müügituludes kui ka sõlmitud lepingute portfellis. Kui viimasel paaril aastal mõjutas ehitussektori käekäiku kõige olulisemal määral riiklike tellimuste osakaal, siis 2015. aastal on see muutunud. Riigi osakaal ehitussektoris suureneb taas käesoleva EL-i eelarveperioodi vahenditest finantseeritavate objektide turule tuleku järel, millest tulenevalt võib lähiaastate ehitusturul oodata riigi jätkuvat domineerimist, kuigi senisest vähemal määral.

KONTSERNI BRUTOKASUM
miljonites eurodes

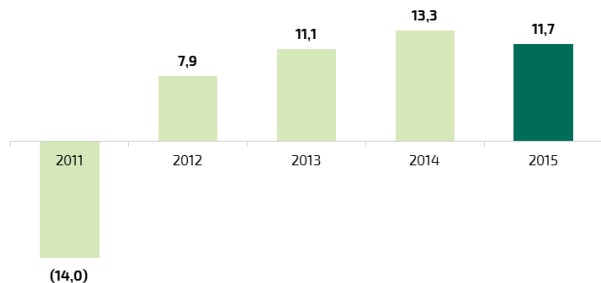


KONTSERNI BRUTOKASUMIMARGINAAL
protsentides

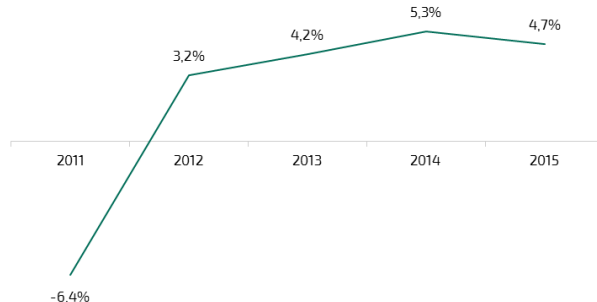


2015. aastaga teenis kontsern arendus- ja ehitustegevusest brutokasumit 23,0 mln eurot (2014. aasta: 24,7 mln eurot). 2015. aasta brutokasumimarginaal (9,1%) on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 0,7 protsendipunkti võrra vähenenud (2014. aasta: 9,8%). 2015. aastal on kontsernile olnud oluline Eesti ehitusteenuse valdkonnas kasumlikkuse hoidmine vaatamata müügimahtude vähenemisele, mida on toetanud mõningane sisendhindade langus, mis ei pruugi aga 2016. aastal enam jätkuda. Brutokasumimarginaalile on jätnud oma jälje ka kinnisvaraarenduse valdkonna kasumlikkuse vähenemine, mis sõltub olulisel määral iga konkreetse projekti kogukuludes olevast maa hinnast ja on projektiti erinev. Projektide vähesus ning tihe konkurentsiolekord ehitussektoris muudab olemasoleva brutomarginaali taseme hoidmise kõikides segmentides jätkuvalt suureks väljakutseks. Kõigis kolmes Balti riigis on ehitusteenuste valdkonnas hangetel osalevate ettevõtete arv kõrge ning alapakkumiste risk suur.

KONTSERNI KASUM ENNE MAKSE
miljonites eurodes

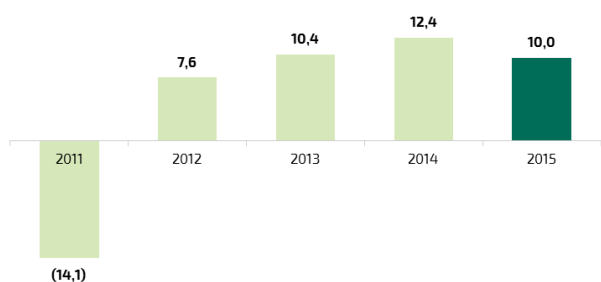


KONTSERNI KASUM ENNE MAKSE MARGINAAL
protsentides

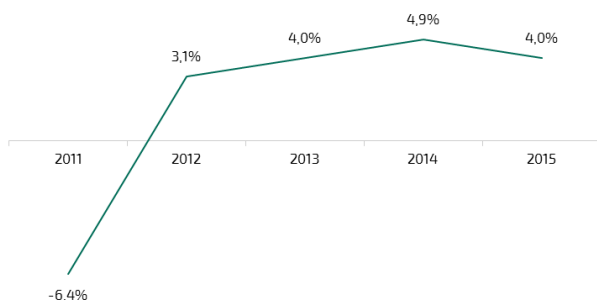


Kontserni 2015. aasta maksude-eelne kasum oli 11,7 mln eurot ning emaettevõtte omanike puhaskasum 10,0 mln eurot võrreldes 13,3 mln euro suuruse maksude-eelse kasumi ja 12,4 mln euro suuruse emaettevõtte omanike puhaskasumiga 2014. aastal. Kontserni kasum enne makse marginaal oli 4,7% (2014. aasta: 5,3%) ning puhaskasumimarginaal oli 4,0% (2014. aasta: 4,9%).

KONTSERNI PUHASKASUM
miljonites eurodes



KONTSERNI PUHASKASUMIMARGINAAL
protsentides



2015. aasta II kvartalis maksis kontsern dividende summas 7,3 mln eurot, millelt tekkis täiendav tulumaksukulu summas 0,9 mln eurot. Olukord oli analoogne 2014. aasta II kvartalis, ent toona ei tekkinud kontserni makstud dividendelt summas 7,3 mln eurot täiendavat tulumaksukulu seoses tütarettevõtetelt saadud ja varem maksustatud kasumi jaotamisega. Lisaks on 2015. aasta tulumaksu kulu võrreldes eelmise aastaga suurendanud Läti ja Leedu kasumi kasv.

ÄRISEGMENTID

Kontsern tegutseb peamiselt Eesti, Läti ja Leedu turul oma tütarettevõtete kaudu ning olenevalt riigist pakub ehitusteenuseid ja kinnisvara arenduse teenuseid järgmiste ärisegmentide lõikes: Eesti ehitusteenus (sh Soomes projektipõhiselt osutatud ehitusteenus), Läti ja Leedu ehitusteenus ning kinnisvaraarendus. Kontserni ärisegmentide struktuur vastab kontserni juhtimisstruktuurile. Detailsem juhtimisstruktuur on toodud leheküljel 46.

21. aprill 2015 seisuga otsustas AS Merko Ehitus juhatus muuta finantsaruannetes segmentiaruandlust ja viia see vastavaks kontserni uuendatud sisemise aruandlusstruktuuriga, mis lähtub riigipõhisest juhtimisstruktuurist ja arvestab ärivaldkondade muutunud tegevusmahtusid.

Muudatuse tulemusel hakkas kontsern alates 2015. aastast aruannetes esitama senise viie segmenti (üldehitus, insenerehitus, teedeehitus, kinnisvaraarendus ja muud) asemel kolme segmenti:



Vastavalt rahvusvahelistes finantsaruandluse standardites (IFRS 8) toodud tingimustele esitab kontsern välises finantsaruandlusstruktuuris koondvaatena väiksema osakaaluga riikide ärisegmentid, lähtudes ärisegmentide avalikustamisele esitavate nõuete osas.

Eesti ehitusteenuste (sh Soomes projektipõhiselt osutatud ehitusteenus) ning Läti ja Leedu ehitusteenuste segmentid hõlmavad kõiki vastavate riikide ehitusprojekte:

- Üldehituse vallas pakub kontsern erinevate hoonete ehitust alates äri- ja büroohoonetest, kaubandus- ja meelelahutuskeskustest kuni avalike ja elukondlike ning spetsiifiliste tööstushooneteni. Kontserni ettevõtted pakuvad ehituse peatöövõtu raames strateegilist nõustamist ja kvaliteetset terviklahendust vastavalt tellija vajadustele: ettevalmistus, projekteerimine, ehitus, sisustus ja garantiaegne teenindus. Üldehitusvaldkonnas tegutseb kontsern kõigis kolmes Balti riigis.
- Insenerehituse projektidest ehitab kontsern sadama-, jäätmekäitlus- ning teerajatisi (sillad, tunnelid, viaduktid, teed), kuni 330 kV elektriehituse objekte, erinevaid keskkonnakaitselisi rajatisi, joogi- ja reoveepuhasteid, nii lahtisel kui kinnisel meetodil ehitatud vee- ja kanalisatsioonitorustikke ning muid erinevaid insenertehnilisi objekte. Insenerehituse keerukad ja unikaalsed objektid eeldavad spetsiifilisi teadmisi ning head koostööd tellija ja kohalike omavalitsustega. Antud valdkonnas tegutseb kontsern Eestis ja Lätis.
- Teedeehituse valdkonnas teostatakse teedeehitust koos sinna juurde kuuluva infrastruktuuri rajamisega, lisaks teehoiutöid ja hooldusremonti. Teedeehitusvaldkonnas tegutseb kontsern ainult Eestis.

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

Merko üheks peamiseks edu võtmeks on tegutsemine laial skaalal – kui mingis segmentis on tööd vähem või rohkem, on võimalik personali ümber suunata ning seeläbi riske hajutada. Eeliseks konkurentide ees on ka professionaalne projektijuhtide ja inseneride meeskond ning keerukate objektide teostamise kogemus kaasaegsete insenertehniliste lahendustega. Merko tugevuseks on ka võimekus teostada samaaegselt mitmeid keerukaid ja pikemaajalisi projekte ning pakkuda erinevate soovidega klientidele alati kvaliteetset ehitusteenust.

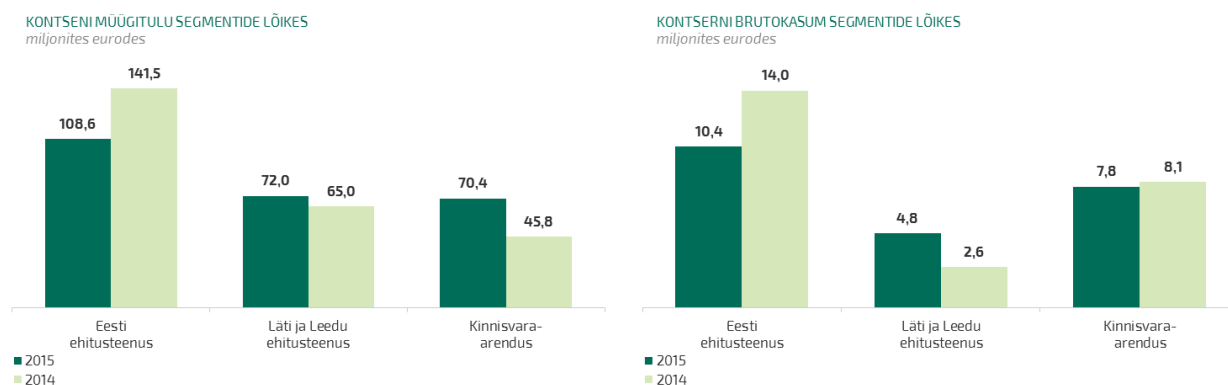
Merko üheks edukuse aluseks insenerehituse valdkonnas on oskused ja kogemused liita meie erinevate üksuste oskused keerukate insenertehniliste projektide teostamisel läbi oskusliku ja professionaalse projektijuhtimise.

Lisaks projektijuhtimise võimekusele oleme viimastel aastatel arendanud ka meie tehnilist suutlikkust tööde teostajana – näiteks omame mitut erinevat tehnoloogiat rajada erinevates pinnastes nn kinnisel meetodil vee- ja kanalisatsioonitorustikke. Kuna käesoleva, aastate 2014–2020 EL-i eelarveperioodi vahendite suunamine veemajanduse investeeringuteks väheneb oluliselt võrreldes eelmise eelarveperioodiga, on järgnevatel aastatel tõenäoliselt oodata selles valdkonnas jätkuvat mahu kahanemist.

Elektriehituse valdkonnas keskendub Merko eeskätt kesk- ja kõrgepinge alajaamade ning liinide projekteerimisele, seadistamisele ja ehitamisele. Merkole annab eelise konkurentide ees asjaolu, et ettevõtte ei ole seotud kindla tootjaga, mis võimaldab pakkuda kliendile koostöös erinevate tootjatega parimat võimalikku lahendust. Samuti on Merkol suurepärase meeskond kogu ehitustsükli ulatuses – alates projekteerijatest kuni lõpliku seadistuse ning lisaks protsessi juhtivad professionaalsed projektijuhid.

Eesmärgiga pakkuda tellijatele terviklikumat ja kvaliteetsemat teenust ning tõhustada koostööd erinevate osapoolte vahel, on Merko võtnud kasutusele mudelprojekteerimise (BIM ehk *building information modeling*). Kaasaegne lahendus võimaldab senisest paremini luua kujutluspilti olemasolevast hoonest ja selle mahust, teostada projektlahenduste vastuolude kontrolli, võimaldab arvutada projekti ehituslikke mahtusid ning toota projekti 3D visuaale. Kontserni siseselt oleme täna seadnud mudelprojekteerimise eesmärgiks eelkõige objektimeeskondade töö lihtsustamise läbi võimalikult detailsete hoonemudelite loomise, mille saavutamiseks käib valitud projektidel kogu projekteerimise (arhitektuur, konstruktsioon ja eriosad) koordineerimise protsess ühes koondmudelil, kuhu kõigil osapooltel on ligipääs ja mis sisaldab kogu projekti alati viimast detailinfot.

KONTSERNI MÜÜGITULU JA BRUTOKASUMI MUUTUS TEGEVUSVALDKONDADE LÖIKES

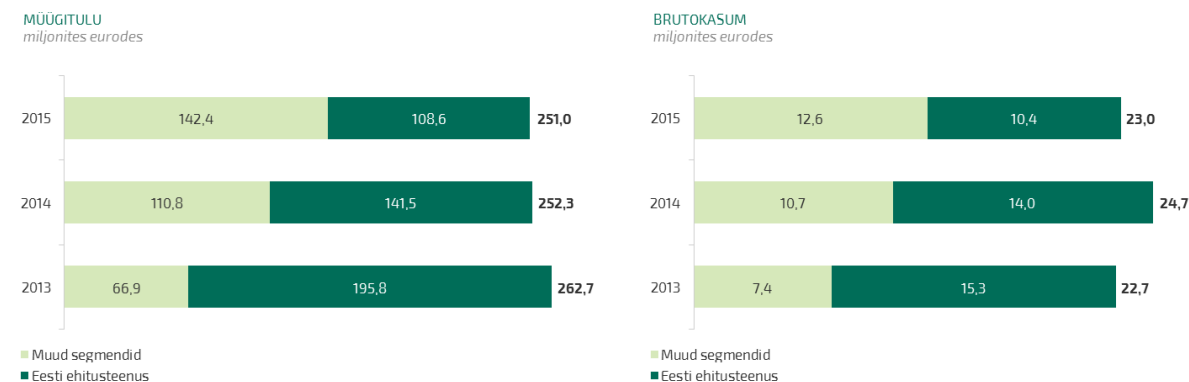


EESTI EHITUSTEENUS

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

miljonites eurodes

	2015	2014	MUUTUS
Müügitulu	108,6	141,5	-23,3%
Osakaal kogu müügitulust	43,3%	56,1%	-22,9%
Brutokasum	10,4	14,0	-25,9%
Brutokasumimarginaal	9,6%	9,9%	-3,4%



2015. aasta Eesti ehitusteenuste valdkonna müügitulud olid 108,6 mln eurot (2014. aasta: 141,5 mln eurot), mis sisaldavad ka 2,8 mln eurot müügitulu Soome ehitustööde projektidest, on 23,3% madalamad võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. Müügitulude maht on selgelt langenud insenerehituse valdkonnas. Lisaks on vähenemine tingitud paljuski asjaolust, et kontsernil ei olnud 2015. aastal võrreldes eelmise aasta sama perioodiga Eestis töös analoogseid suuremahulisi projekte nagu Tondiraba jäähall ning vee- ja kanalisatsioonitorustike rekonstrueerimisprojektid Vääna-Jõesuus ja Narva-Jõesuus. Samuti sisaldavad mitmed 2015. aastal

sõlmitud üldehitusvaldkonna ehituslepingud projekteerimist, mistõttu algab antud projektide reaalne ehitustegevus suuremas osas 2016. aastal.

2015. aastal moodustasid Eesti ehitusteenuse valdkonna müügitulud jätkuvalt suurima osa ehk 43,3% kontserni müügituludest, kuid olles samas aastases võrdluses vähenenud 22,9%.

2015. aastal teenis kontsern antud valdkonnas lõikes brutokasumit 10,4 mln eurot (2014. aasta: 14,0 mln eurot). 2015. aasta Eesti ehitusteenuste segmendi brutomarginaal 9,6% on 3,4% väiksem kui 2014. aasta võrreldav number (9,9%). Arvestades Eesti ehitusteenuste turul valitsevat tihedat konkurentsiolukorda ning pea kõigi suuremate turuosaliste mahtude vähenemist, peame seda heaks tulemuseks, mis tuleneb peamiselt kontserni sisemisest projektijuhtimise efektiivsuse paranemisest. Tulenevalt riigihangete mahu vähenemisest eelkõige inseneriehituses välisvõrkude osas, jälgime kriitiliselt töösolevate projektide mahtude muutust. Oleme vähendanud välisvõrkude koosseise ning hoidmaks võimalikult efektiivset kulubaasi, oleme teinud ettevalmistusi reageerimaks turu täiendavatele muutustele.

Alates 2013. aastast oleme täheldanud erasektori tellimuste osakaalu tõusu ning sama tendents on 2015. aastal jätkunud. Aasta lõpu seisuga moodustasid kontserni Eesti ehitusteenuse valdkonnas töösolevate projektide osakaalust eratellimused ca 80%.

Nii 2015. aastal kui ka varasemalt alustatud ning 2016. jätkuvate suuremate töösolevate objektidena võib välja tuua Tallinnas hotelli- ja meelelahutuskompleksi Hilton Tallinn Park Hotelli ehitustööd, Õpiku Ärihoone projekteerimis- ja ehitustööd, T1 kaubanduskeskuse projekteerimis- ja ehitustööd ning Maakri Kvartali ärihoonete kompleksi projekteerimis- ja ehitustööd. Samuti jätkuvad nii Tallinna kui Viljandi maakonna pikaajalistest teeholduslepingutest tulenevad tööd.

2015. aastal valminud ja kliendile üle antud suurematest objektidest Eesti ehitusteenuse valdkonnas väärivad ära mainimist Põhja-Eesti Regionaalhaigla Mustamäe korpuste rekonstrueerimine ja trammiliini nr 4 taristu projekteerimis- ja rekonstrueerimistööd Tallinnas, Tallinki logistikakeskuse projekteerimis- ja ehitustööd Maardus, Narva linna veepuhastusjaama rekonstrueerimistööd ning Kodusoo-Läsna teelõikude rekonstrueerimine Tallinn-Narva maanteel ja Suur-Sõjamäe tänava rekonstrueerimistööd Tallinnas.

2015. AASTAL VALMINUD SUUREMATE OBJEKTIDE ISELOOMULIKUD ANDMED

PROJEKTI NIMI *		ASUKOHT
Põhja-Eesti Regionaalhaigla Mustamäe korpused	rek	Sütiste tee 19, Tallinn
Tallinki logistikakeskus	uus	Vana-Narva mnt 5B, Maardu
ECCUA tootmis- ja laohoone	uus	Angerja tee 40, Hüüru küla, Saue vald, Harjumaa
Tallinna trammiliini nr 4 taristu (11,5 km rööbasteed; 22,8 km kontaktliini; 6 veolajaama)	rek	Tallinn
Narva linna veepuhastusjaam	rek	Kulgu 1, Narva
Meriküla reoveepuhasti	rek	Muraste küla, Harku vald, Harjumaa
Vanasadama kaide nr 14, 15 ja 16 reisijate galerii ehitamine (galerii pikkus 403 m ja laius 4,5 m)	uus	Lootsi tn. 13/14, Sadama tn. 21/25, Uus-Sadama tn. 19, Tallinn
Puhja 110 kV jaotusseade	rek	Vihavu küla, Puhja vald, Tartumaa
Jõhvi-Ida 35/6 kV alajaam	rek	Malmi tn. 10, Jõhvi
Roheline Elekter AS tuulepargi liitumine Eesti 330kV alajaamas	rek	Auvere küla, Vaivara vald, Ida-Virumaa
Imavere purustusliini 15/0,4 kV trafo ja kabelliin	rek	Kadastiku tee 8, Imavere küla, Imavere vald, Järvamaa
Põhimaantee nr 1 Tallinn-Narva (200 000 m ² asfaltbetoonkatet, 53 000 m ³ mullatööd, 5500 jm pörkepiirdeid, remonditud sõidutee pikkus 16 km, 55 000 m ² kõrvalteede katmine freesasfaldiga)	rek	Kodusoo-Läsna (Harju ja Lääne-Viru maakond)
Suur-Sõjamäe tn. rekonstrueerimistööd (47 000 m ² asfaltbetoonkatet)	rek	Suur-Sõjamäe tn., Tallinn
Tugimaantee nr 12 Kose-Jägala remonttööd (10,13 km rekonstrueeritud sõiduteed; 75 000 m ² asfaltbetoonkatet)	rek	Harju maakond
Suru tee ja laskepaik (7 km juurdepääsuteed; 20 000 m ³ taustavalli; 250 jm kuulipüüdja; 100 000 m ³ mullatööd; kaks raudbetoonsilda)	uus	Suru tee, Kuusalu vald, Harjumaa

* Sulgudes on näidatud projekti iseloomulikud näitajad.

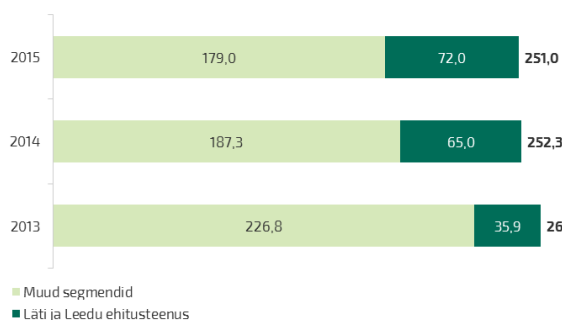
LÄTI JA LEEDU EHITUSTEENUS

Läti ja Leedu ehitusteenuse valdkond hõlmab üldehitustööde teostamist mõlemas nimetatud riigis ning täiendavalt insenerehitustööde pakkumist Lätis.

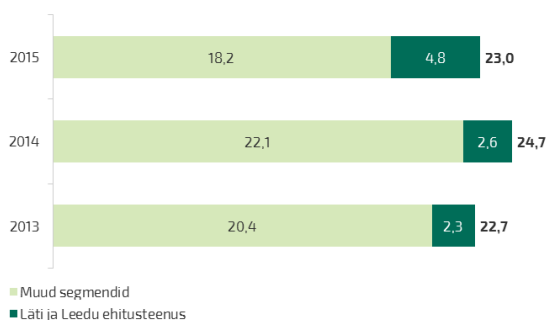
miljonites eurodes

	2015	2014	MUUTUS
Müügitulu	72,0	65,0	+10,8%
Osakaal kogu müügitulust	28,7%	25,8%	+11,3%
Brutokasum	4,8	2,6	+85,2%
Brutokasumimarginaal	6,7%	4,0%	+67,3%

MÜÜGITULU
miljonites eurodes



BRUTOKASUM
miljonites eurodes



Läti ja Leedu ehitusteenuse valdkonna müügitulud olid 2015. aasta 72,0 mln eurot (2014. aasta: 65,0 mln eurot), mis on võrreldes 2014. aastaga 10,8% suurenenud. Kui 2014. aastal oli Läti ja Leedu ehitusteenuse valdkonna osakaal kontserni müügituludest 25,8%, siis 2015. aastal on antud valdkonna maht kontserni müügituludest kasvanud 28,7%ni. Nimetatud osakaalu suurenemine oli ootuspärane, arvestades Lätis 2013. aasta lõpus sõlmitud suuremahuliste lepingute nagu Liepaja kontserdimaja ning Dzintaru 28 korterelamu tööde lõppemist. Kontserni jätkuv fookus on müügitulude suurendamisel väljaspool Eestit.

Läti ja Leedu ehitusteenuse segmendi 2015. aasta brutokasum oli 4,8 mln eurot (2014. aasta: 2,6 mln eurot) ja brutokasumimarginaal 6,7% (2014. aasta: 4,0%), mis on võrreldes eelmise aastaga suurenenud 67,3%. Brutomarginaali paranemine on toimunud just aasta lõpus üleantud objektide arvelt nii Lätis kui Leedus, kus edukalt lõpetatud projektide tulemused paranesid võrreldes algselt planeerituga. Jätkuvalt jälgime hoolikalt valdkonna võimalikku mahtude muutust, hoidmaks võimalikult efektiivset kulubaasi (seda just tööjõukulude arvelt).

Merko Ehituse Läti tütarettevõttel SIA Merks eestvedamisel 2015. aastal valminud objektidest väärivad esmajärjekorras esile tõstmist multifunktsionaalse Liepaja kontserdimaja ehitustööd, Dzintaru 28 korterelamute ehitustööd Jurmalas, A. Deglava tänava prügila rekultiveerimise ja ehitustööd Riias. Leedus Merko Ehituse tütarettevõtte UAB Merko Statyba poolt valminud objektidest on 2015. aastal väärikumad kindlasti ABB kõrgepinge alalisvoolu konverteralajaama üldehitustööd Klaipėdas ning tuulegeneraatori vundamentide ehitustööd Šilute tuulepargis.

2015. aastal alustatud ning 2016. jätkuvate suuremate töösolevate objektidena võib välja tuua Kauno/Algirdo büroopindadega elamukompleksi ehitustööd Vilniuses ning Narbuto 5 büroohoone ehitustööd Vilnius, lasteaija ja koolimaja kompleksi ehitustööd Pinkis, Riia Rahvusvahelise Lennujaama reisijate terminali teise etapi ehitustööd ja Magdalēna nami korterarenduse ehitustööd Riias.

2015. AASTAL VALMINUD SUUREMATE OBJEKTIDE ISELOOMULIKUD ANDMED

PROJEKTI NIMI *		ASUKOHT	RIIK
Multifunktsionaalne keskus Liepājas Dzintars	uus	Radio tn. 8, Liepāja	Läti
Polipaks tootmis- ja logistikakeskus	uus	Mālkalni, Mārupe maakond	Läti
Dzintaru 28 korterelamud	uus	Dzintaru puiestee 28, Jūrmala	Läti
Valmiera kutseharidus- ja kompetentsikeskus	uus/rek	Vadu tn. 3, Valmiera	Läti
Riia Riiklik Tehnikum	rek	Dārziema tn. 64A, Riia	Läti
Sigulda bobikelgurada	rek	Šveices tn. 13, Sigulda	Läti
Augusta Deglava tänava prügila rekultiveerimise ja ehitustööd	rek	Lielvārdes tn. 140, Riia	Läti

PROJEKTI NIMI *		ASUKOHT	RIIK
Marupe vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitus (8000 m vee-ja kanalisatsioonitorustikke koos harudega; 4 reoveepumplat)	Uus	Mārupe maakond	Läti
Mežaparki piirkonna insenertehnilised ehitustööd	uus	Kokneses puiestee 1a, Riia	Läti
NORDBALT HVDC konverteralajaam	uus	Kišķēnai küla, Dovilai rajoon, Klaipēda maakond	Leedu
Šilute tuulepargi vundamentide rajamine (13 220 m ³ betooni; 1423,2 tonni armatuurterast; 6 kuud)	uus	Usēnai küla, Šilutė maakond	Leedu
Rahvusvahelise Ameerika Kooli spordihall	uus	Subačiaus tn. 14, Vilnius	Leedu
Tennisehall Vilniuses	uus	Telsiu tn. 17, Vilnius	Leedu

* Sulgudes on näidatud projekti iseloomulikud näitajad.

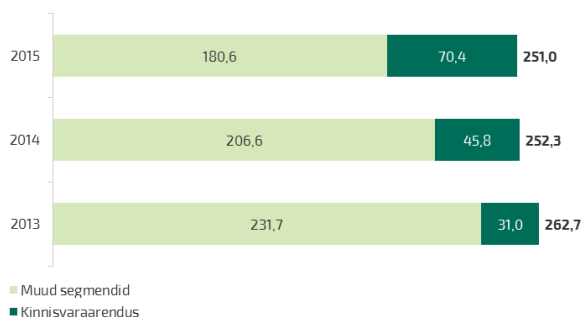
KINNISVARAARENDUS

Kinnisvaraarenduse segment hõlmab elamuehitust, korteriprojektide arendust, pikaajalisi kinnisvarainvesteeringuid ning äriotstarbelisi kinnisvaraprojekte kõikides kontserni poolt täna tegutsevates asukohariikides (Eesti, Läti, Leedu ja Soome).

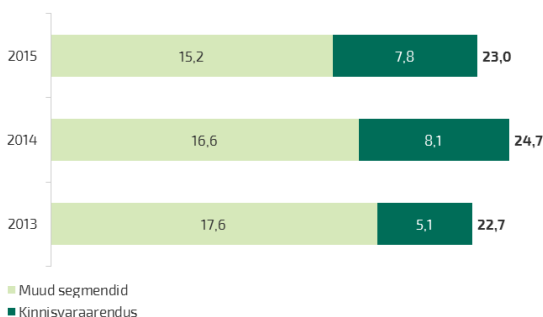
miljonites eurodes

	2015	2014	MUUTUS
Müügitulu	70,4	45,8	+53,8%
Osakaal kogu müügitulust	28,0%	18,1%	+54,6%
Brutokasum	7,8	8,1	-4,4%
Brutokasumimarginaal	11,0%	17,7%	-37,8%

MÜÜGITULU
miljonites eurodes



BRUTOKASUM
miljonites eurodes



2015. aasta oli kinnisvaraturu jaoks stabiliseerumise aasta, mis peegeldus nii tehingute arvu kui ka hindade kasvu pidurdumises. Omades kaalukat kinnistute portfelli, peab kogu protsess olema üksikasjadeni läbimõeldud: kortermajade arendus algab detailide korraldamisest, detailplaneeringust, projekteerimisest ja ehitamisest ning lõpeb valmistoodangu müügi ja garantiiaja teenindusega.

Meie arendustegevuse kandvaks ideeks on olnud alati väärtustada maad läbi detailplaneeringu ja ehitatava hoone ning leida sellele klient ja müüa objekt juba väljaarendatud kinnisvarana.

Merko juhib kõiki uue eluaseme arendusetappe – kavandamist, projekteerimist, ehitamist ning müüki. Merko arendatud ja rajatud kodusid iseloomustab terviklikult kujundatud elukeskkond, kõrge energiasäästlikkus, hea helipidavus nii sise- kui välismüra suhtes ja tervislik sisekliima.

Meie eesmärgiks on alati luua konkreetsele piirkonnale arhitektuuriliselt sobilik, atraktiivse elukeskkonnaga, funktsionaalsete plaanilahendustega, kvaliteetsete siseviimistlusmaterjalidega, optimaalse ehitusmaksumusega ja energiasäästlik kodu. Klientidele pakutav kodu peab olema kvaliteetne ja säilitama oma väärtust ka aastate pärast.

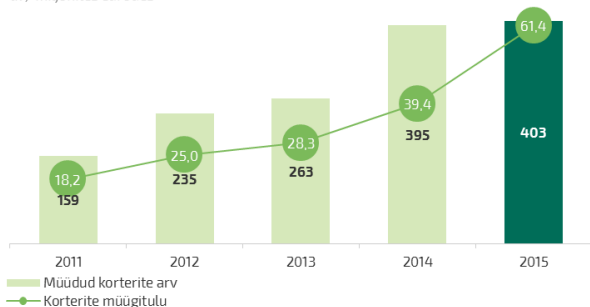
2015. aastal müüs kontsern 403 korterit kogumaksumusega 61,4 mln eurot (käibemaksuta), (2014. aasta vastavalt: 395 korterit ja 39,4 mln eurot). 403st müüdud korterist asusid 245 Eestis, 111 Lätis ja 47 Leedus. Kinnistute müügist on kontsern 2015. aastal teeninud müügitulu 6,6 mln eurot (2014. aasta: 1,4 mln eurot). 2015. aasta kinnisvaraarenduse valdkonna müügitulud on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga kasvanud 53,8%. Nimetatud kasvu taga on peamiselt keskmisest eksklusiivsema arendusprojekti korterite müük, kus müügihind korteri kohta on kõrgem võrreldes eelmisel aastal samal perioodil realiseeritud korteritega. Samuti

on 2015. aastal suurenenud kinnisvaraarenduse valdkonna müügitulude osakaal ootuspäraselt 28,0%ni kontserni kogutuludes (2014. aasta: 18,1%), mis on olnud plaanipärane ja tuleneb 2012. aastal vastu võetud strateegilisest otsusest suurendada valdkonna investeeringuid erinevatesse uutesse kinnisvara arendusprojektidesse.

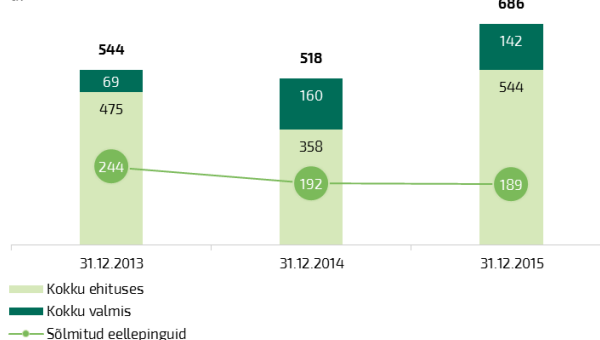
Segmendi 2015. aasta brutokasum oli 7,8 mln eurot (2014. aasta: 8,1 mln eurot) ja brutokasumi marginaal 11,0% (2014. aasta: 17,7%), mis on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga vähenenud 37,8%. Korterarendusprojektide kasumlikkus on sõltuvalt projektist erinev ning sõltub paljuski konkreetse projekti kulude struktuurist, sh maa soetamishinnast.

Valdkonna kasumlikkust on 2015. aastal negatiivselt mõjutanud arendusprojektide ja kinnistute allahindlused summas 1,1 mln eurot (2014. aasta: positiivselt allahindluste netomuutus summas 0,5 mln eurot).

MÜÜDUD KORTERITE ARV / KORTERITE MÜÜGITULU
tk / miljonites eurodes



KONTSERNI KORTERITE LAOJÄÄK
tk



Perioodi lõpus on Merko Ehitus kontsernil varudes 189 eellepingutega kaetud korterit: 37 valmishitatud korterit (22 Eestis, 13 Lätis ja 2 Leedus) ja 152 ehitusjärgus olevat korterit (127 Eestis, 1 Lätis, 21 Leedus ja 3 Soomes). Antud korterite lõplik müügivormistamine ning üleandmine ei ole klientidele veel toimunud, kuna arendusobjekt on veel ehituses või objekt on saanud valmis käesoleva aruande perioodi lõpus ning müügitehingud ei ole veel kõik lõplikult vormistatud.

Seisuga 31. detsember 2015 oli Merko Ehitus kontsernil aktiivselt müügis kokku 497 korterit (31. detsember 2014: 326 korterit), mille kohta ei ole eellepinguid sõlmitud ning millest 105 on valmis ehitatud (41 Eestis, 41 Lätis ja 23 Leedus) ja 392 ehitusjärgus (257 Eestis, 51 Lätis, 77 Leedus ja 7 Soomes). 31. detsember 2015 aktiivselt müügis olevate korterite arv on suurenenud võrreldes 31. detsember 2014, mis on tingitud peamiselt uute alustatud projektide mahust 2015. aasta viimases kvartalis: alustatud 188 uue korteri ehitusega võrreldes 60 uue korteri ehitusega 2014. aasta samal perioodil.

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	15	3
Kentmanni 6	Tallinn, Eesti	Valmis	2	1
Pärna allee 9	Tartu vald, Eesti	Valmis	1	-
Grostonas 21	Riia, Läti	Valmis	38	10
Pärna allee 12	Tartu vald, Eesti	Valmis	5	-
Pärna allee 11	Tartu vald, Eesti	Valmis	4	1
Rästa 18	Tallinn, Eesti	Valmis	8	4
Paepargi 49	Tallinn, Eesti	Valmis	14	1
Kaupmehe 7 **	Tartu vald, Eesti	Valmis	29	15
Fiziky 8	Vilnius, Leedu	Valmis	20	-
Kraziu 9	Vilnius, Leedu	Valmis	5	2
			142	37
Tartu mnt 52 I etapp **	Tallinn, Eesti	2016. aasta lõpp	103	60
Paepargi 29, 31, 33 **	Tallinn, Eesti	2016. aasta algus	57	38
Jahu 1a **	Tallinn, Eesti	2016. aasta sügis	37	26
Krokuvos 73 **	Vilnius, Leedu	2016. aasta suvi	98	21

PROJEKT	OMAAVALITSUS/RIIK	VALMIMISAEG	MÜÜMATA KORTERITE ARV*	SH. EELLEPINGUTEGA KAETUD
Pestikuja 1 **	Helsinki, Soome	2016. aasta algus	10	3
Sõpruse pst 33 **	Tallinn, Eesti	2016. aasta lõpp	51	-
Grostonas 12 I etapp **	Riia, Läti	2017. aasta algus	52	1
Kivimäe 32 ** / ***	Tallinn, Eesti	2016. aasta suvi	24	-
Kaupmehe 5 **	Tartu vald, Eesti	2016. aasta suvi	30	3
Tartu mnt 52 II etapp **	Tallinn, Eesti	2017. aasta sügis	82	-
			544	152
Kokku			686	189

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

** Projekt käivitatud 2015. aastal.

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

2015. aastal käivitasime Baltikumis kokku 574 korteri ehituse (2014. aastal vastavalt: 369 korteri ehituse) – sh Tartu mnt 52 elamukvartali I etapp 103 korteriga, mille ettevalmistus toimus 2014. aastal, ning II etapp 80 korteriga. 2015. aastal on kontsern investeerinud kokku 42,4 mln eurot (2014. aasta: 46,9 mln eurot) 2015. aastal käivitatud uutesse arendusprojektidesse ja juba töös olevatesse projektidesse.

Jätkame investeerimist elukondliku kinnisvara projektidesse ning 2016. aastal alustab kontserni sõltuvalt korteriturust arengutest Balti riikides ligikaudu 500–550 uue korteri ehitusega (2015. aastal alustati kokku 574 korteri ehitusega). 2016. aastal investeerib kontsern nii varem alustatud töösolevatesse projektidesse kui 2016. aastal käivitavatesse uutesse arendusprojektidesse suurusjärgus 40–45 miljonit eurot (2015. aastal tehtud investeeringud 42,4 mln eurot).

Kontserni üheks eesmärgiks on mõõduka kinnistute portfelli hoidmine, tagamaks stabiilset, turutingimusi arvestavat arendusprojektide varu. 31. detsember 2015 seisuga oli kontserni varudes arenduspotentsiaaliga maid, kus ehitustegevusega ei ole alustatud, summas 58,0 mln eurot (31.12.2014: 55,2 mln eurot).

KONTSERNI ARENDUSPOTENTSIAALIGA VARUDE JAOTUS RIIGITI 31.12 SEISUGA

miljonites eurodes

	31.12.2015	31.12.2014
Eesti	14,0	14,2
Läti	34,8	36,8
Leedu	9,2	4,2
Kokku	58,0	55,2

2015. aastal on kontsern ostanud arendustegevuse eesmärgil erinevaid uusi kinnistuid kokku soetusmaksumuses 11,7 mln eurot (2014. aasta: soetusmaksumuses 3,2 mln eurot), mis jagunes riigiti järgmiselt: Eestis 6,6 mln eurot ja Leedus 5,1 mln eurot. Kui Eestis osteti erinevaid väiksemaid kinnistuid Tallinnas, siis Leedus on kontsern 2015. aastal soetanud ca 1,3 hektari suuruse Rinkinese arendusala Vilniuse kesklinnas, kuhu on võimalik ehitada kuni 350 korterit.

Täiendavalt sõlmis kontsern 2015. aastal notariaalse kinnistute ostulepingu, millega realiseeriti vastavalt optsoonilepingu tingimustele optsooni alla kuuluvad kinnistud Tallinnas kokku summas 4,0 mln eurot. Analoogselt realiseeris kontsern 2014. aastal optsoonilepingu ühe Tallinnas asuva kinnistu omandamiseks summas 1,2 mln eurot. Lisaks sõlmis AS Merko Ehitus kontserni 50%line ühisettevõtte Kodusadam OÜ (end. Kalaranna Arenduse OÜ) 2015. aastal lepingu Tallinna ajaloolises ja suure potentsiaaliga tööstuspiirkonnas Noblessneri kvartalis ca 1,7 hektari suuruse arendatava ala soetamiseks ligikaudu 200 korteri ehitamiseks. Kontsern otsib arendamise eesmärgil soetamiseks uusi potentsiaalseid kinnistuid eelkõige Eestis ja Leedus.

2015. aastal on kontsern realiseerinud strateegiliselt mittevajalikke kinnistuid müügihinna 6,6 mln eurot (2014. aasta: 1,4 mln eurot), sealhulgas Eestis 5,4 mln euro ja Leedus 1,2 mln euro eest. 2016. aasta I kvartalis on kontsern müünud Eestis Kaeravälja tn. 3, Rannamõisa tee 4c ja 4d kinnistud müügihinna 4,7 mln eurot.

2015. AASTAL VALMINUD OBJEKTIDE ISELOOMULIKUD ANDMED

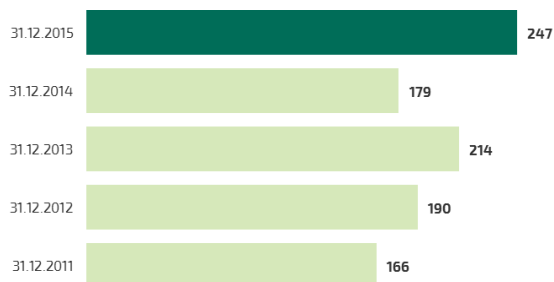
PROJEKT		ASUKOHT	SUURUS
Kentmanni 6	uus	Tallinn, Eesti	9 211 m ² , 93 korterit
Rästa 18	uus	Tallinn, Eesti	3 110 m ² , 47 korterit
Paepargi 49	uus	Tallinn, Eesti	3 702 m ² , 60 korterit
Pärna allee 12	uus	Tartu vald, Eesti	1 950 m ² , 36 korterit
Pärna allee 11	uus	Tartu vald, Eesti	1 218 m ² , 24 korterit
Kaupmehe 7	uus	Tartu vald, Eesti	1 760 m ² , 30 korterit
Grostonas 21	uus	Riia, Läti	9 760 m ² , 125 korterit
Fizikų 8	uus	Vilnius, Leedu	2 379 m ² , 38 korterit
Kraziu 9	uus	Vilnius, Leedu	1 720 m ² , 28 korterit

2015. aastal valminud objektidel oli kokku 481 korterit, millest aastavahetuse seisuga on müümata 125 korterit, millest 34 korteri kohta on sõlmitud eellepingud, kuid mille lõplik müügivormistamine ning üleandmine klientidele ei olnud veel toimunud.

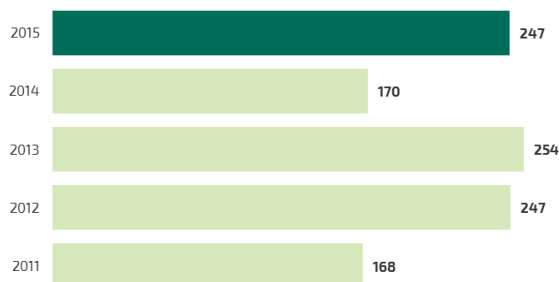
LEPINGUTE PORTFELL

31. detsember 2015 seisuga oli kontserni teostamata ehituslepingute portfell (ilma omaarendusteta) 246,9 mln eurot võrreldes 179,1 mln euroga 31. detsember 2014. Lepingute portfellis ei kajasta kontsern omaarenduslikke elamuehitusprojekte ning kinnisvarainvesteeringute arendamisega kaasnevaid töid.

TEOSTAMATA TÖÖDE JÄÄK
miljonites eurodes



SÕLMITUD UUSI LEPINGUID
miljonites eurodes



2015. aastal sõlmiti uusi ehituslepinguid 247,0 mln euro ulatuses (ei sisalda omaarendusi) võrreldes 170,4 mln euroga eelmisel aastal.

SUUREMAD 2015. AASTAL SÕLMITUD EHITUSLEPINGUD

LEPINGU LÜHIKIRJELDUS	RIIK	VALMIMISAEG	MAKSUMUS MLN EURO
7-korruselise elu- ja ärihoone projekteerimis- ja ehitustööd Tallinnas, Tatari tn 6a	Eesti	juuli 2016	6,0
T1 kaubandus- ja meelelahutuskeskuse projekteerimis- ja ehitustööd Tallinnas, Peterburi mnt. 2	Eesti	november 2017	70,0
6-korruselise elu- ja ärihoone projekteerimis- ja ehitustööd Tallinnas, Poordi tn 1	Eesti	november 2016	5,0
Pikaajaline leping Viljandi maakonnas riigimaantee de hooldustööde teostamiseks	Eesti	detsember 2020*	9,0*
Ehituslepingu 14-korruselise büroohoone rajamiseks asukohaga Mustamäe tee 3 ja 3A, Tallinn	Eesti	talv 2016	10,6
Leping Tallinna lennujaama trammiliini taristu projekteerimis- ja ehitustööde teostamiseks	Eesti	detsember 2017	11,5
Projekteerimis- ja ehitusleping Tallinna südalinnas Maakri Kvartali ärihoonete kompleksi rajamiseks	Eesti	kevad 2018	30,0
			142,1
6-korruselise multifunktsionaalse hoone ehitustööd Riias	Läti	juuli 2016	11,4
Ehitusleping lasteaia ja koolimaja kompleksi ehitustöödeks Riia lähedal asuvas Pinkis	Läti	oktoober 2016	6,0
Leping Riia Rahvusvahelise Lennujaama reisijate terminali teise etapi ehitustööde teostamiseks	Läti	september 2016	8,9
			26,3
24 raudbetoonist tuulegeneraatori vundamentide ehitustööde teostamine Šilute tuulepargis, Leedus	Leedu	november 2015	6,5
Ehitusleping 6 maapealse ja 2 maa-aluse parkimiskorrusega büroohoone rajamiseks asukohaga Narbuto 5, Vilnius	Leedu	talv 2017	8,5
			15,0
Vaiatööde teostamine Tripla arendusprojekti Helsingis**	Soome	november 2015	3,0
			3,0
Kokku			186,4

* Tööde maht ca 1,8 mln eurot aastas.

** Esimene suurem ehitusleping Soomes.

Bilansipäevajärgselt on kontsern sõlminud kaks suuremat ehituslepingut:

- 27. jaanuaril 2016 jõustus AS Merko Ehitus kontserni kuuluva 100%lise tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti ja Inf Maja OÜ vahel sõlmitud projekteerimis- ja ehitusleping Tallink Tennisekeskuse esimese ehitusjärgkorra tööde teostamiseks Tallinnas aadressil Punane tn 76. Lepingu maksumus on ligikaudu 7,0 miljonit eurot. Tööde teostamise tähtaeg on 2016. aasta lõpus.
- 8. märtsil 2016 jõustus 2015 AS Merko Ehitus 100%lise tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti ja Rannamõisa tee Kinnisvarahaldus OÜ vahel sõlmitud projekteerimis- ja ehitusleping BAUHAUS kaubamaja ehituseks Tallinnas Haabersti linnaosas aadressidel Kaeravälja tn 3 ning Rannamõisa tee 4c ja 4d. Lepingu maksumus on ligikaudu 7,6 miljonit eurot. Tööd algavad 2016. aasta märtsis ning hoone valmimine on planeeritud 2017. aasta aprilliks.

Sõlmitud lepingute portfelli (ilma omaarendusteta) jagunes tellijate lõikes aastavahetuse seisuga järgmiselt: avalik sektor 21,1% ja erasektor 78,9% (31.12.2014: avalik sektor 46,5% ja erasektor 53,5%). 2015. aastal sõlmitud lepingutest moodustasid valdava enamuse eratellimused, mida peegeldab ka aruandeperioodi lõpu seisuga kontserni lepingute portfelli jääk, kus töösolevate projektide osakaalust moodustavad eratellimused ligi 80% (31.12.2014 seisuga ca 50%). Kui mitte arvestada mõne üksiku suuremahulise hankega, kus Merko ettevõtteid ei ole madalama hinna pakkumisel olnud nii optimistlikud kui meie konkurendid, on riiklike tellimuste osakaal 2015. aastal olnud tagasihoidlik. Kontsern keskendub jätkuvalt projekteerimis- ja ehituslepingute terviklikule pakkumisele, mille osas on Eestis 2015. aastal sõlmitud mitu olulist lepingut, kuid mille puhul on samas oluline märkida, et reaalne ehitustegevus algab suuremas osas 2016. aastal.

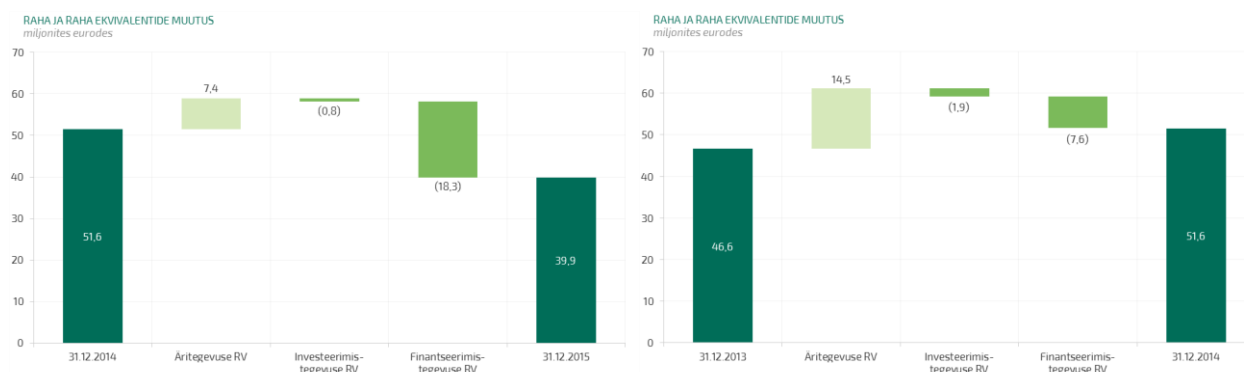
Lepingute portfelli seis on tugev eeskätt Eestis. Samas ei ole lepingute võitmine, eriti Lätis aga ka Leedus, loodetud mahus õnnestunud, kuna tellimusi on turul olnud vähem, mis võib avaldada mõju 2016. aasta mahtudele. Arvestades käesoleva EL-i rahastamisperioodi algusfaasi, prognoosime 2016. aasta osas riigihangete mahu jäämist eelmise aasta tasemele ning eeldame, et riigihangete maht hakkab Balti riikides taas kasvama 2016. aasta teisest poolest. Seoses sellega pole lepingute portfelli hoidmine 2015. aasta tasemel või selle kasvatamine lihtne.

Traditsiooniliselt on Eesti ehitustegevuse osakaal olnud kontserni müügituludes kõige kõrgem. Arvestades Eesti ehitusturu nõrku kasvuväljavaateid, on kontserni eesmärgiks jätkuvalt suurendada ehitustellimuste mahtu väljaspool Eestit. Seega jätkame kontserni konkurentsieeliste väljaselgitamist ning jälgime tähelepanelikult arenguid ja võimalusi nii Baltikumis kui Põhjamaades. AS Merko Ehitus Eesti on alates 2014. aastast valikuliselt ja projektipõhiselt osalenud üksikutel Soome, Rootsi ja Norra ehitushangetel, omandamaks kogemust ja teadmisi nimetatud riikides seatud tingimustest ja nõudmistest ehitusettevõtte hangetel kvalifitseerumiseks, samuti riskidest, hindamaks oma võimalikke konkurentsieeliseid nimetatud turgudele sisenemiseks. Kontsern on antud tegevuse tulemusena teostanud 2015. aastal esimesed projektid Soomes ning jätkab eesmärgiga teenida müügitulu uutelt turgudelt ka 2016. aastal.

RAHAVOOD

Merko Ehitus kontserni 2015. aasta lühiajaliste investeeringute ning rahaliste vahendite muutus oli -11,7 mln eurot ning 31. detsembri 2015 seisuga oli kontserni arvelduskontodel ja tähtajalistel hoiustel rahalisi vahendeid summas 39,9 mln eurot (31.12.2014: 51,6 mln eurot). Eelmise aasta sama perioodiga võrreldes on kontserni rahapositsioon madalam; samas on rahaliste vahendite positsioon tugev, sest kontsern ei ole kasutanud sõlmitud arvelduskrediidi- ja laenulepingute limiite ega sõlminud laenulepinguid kõigi arenduses olevate projektide finantseerimiseks.

2015. aasta äritegevuse rahavoog oli positiivne 7,4 mln eurot (2014. aasta: positiivne 14,5 mln eurot), investeerimistegevuse rahavoog negatiivne 0,8 mln eurot (2014. aasta: negatiivne 1,9 mln eurot) ja finantseerimistegevuse rahavoog negatiivne 18,3 mln eurot (2014. aasta: negatiivne 7,6 mln eurot).



Äritegevuse rahavoogu mõjutasid enim EBITDA (ärikasum korrigeeritud kulumiga) 15,5 mln eurot (2014. aasta: 16,4 mln eurot), valmidusastme meetodil tulu korrigeerimise positiivne muutus 2,2 mln eurot (2014. aasta: negatiivne muutus 0,2 mln eurot), eraldiste negatiivne muutus 1,5 mln eurot (2014. aasta: positiivne muutus 1,3 mln eurot), äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete positiivne muutus 10,0 mln eurot, sh kaasfinantseeritavate projektidega seotud rahastamise negatiivne muutus 4,2 mln eurot (2014. aasta: positiivne muutus 12,7 mln eurot, sh kaasfinantseeritavate projektidega seotud rahastamise negatiivne muutus 0,4 mln eurot), varude positiivne muutus 10,9 mln eurot, sh negatiivne rahavoog kinnistute soetamisest summas 11,7 mln eurot (2014. aasta: negatiivne muutus 14,8 mln eurot, sh negatiivne rahavoog kinnistute soetamisest summas 3,2 mln eurot), äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete negatiivne muutus 27,2 mln eurot, sh oli oluline negatiivne osakaal optsiooni realiseerimisel 4,0 mln eurot aga ka korteriarenduste ettemaksete vähenemisel (2014. aasta: positiivne muutus 0,3 mln eurot), saadud intressid 1,8 mln eurot (2014. aasta: 1,4 mln eurot) ja makstud ettevõtte tulumaks 1,8 mln eurot (2014. aasta: 0,1 mln eurot).

Kontserni äritegevuse rahavoogudes on jätkuvalt tellimusi (sh nii riiklikud kui ka eratellimused), kus maksetähtajad on pikad (lepingu järgselt keskmiselt 56 päeva peale tööde akteerimist) ning püsiv täiendav koormus käibevahenditele, sh optimaalsele rahavoogude juhtimisele. Seda eriti arvestades Läti ja Leedu ehitusmahtude suurenemist ning täiendavate käibevahendite vajadust. Äritegevusest tulenevate rahavoogude toetamiseks on kontsern kaalutletult kaasanud täiendavaid võõrvahendeid, sh faktooringut. Laenukohustuste määr on seejuures püsinud mõõdukalt madalal tasemel (31.12.2015 seisuga 14,8%, 31.12.2014 seisuga 15,1%).

Investeerimistegevuse rahavoogudes on negatiivne mõju põhivara soetustest summas 0,8 mln eurot (2014. aasta: 1,5 mln eurot) ning positiivne rahavoog põhivara müügist 0,3 mln eurot (2014. aasta: 0,1 mln eurot). Põhivaradesse on investeeritud peamiselt teedeehitusvaldkonna masinapargi uuendamise eesmärgil. 2015. aasta investeerimistegevuse rahavoos kajastub ka täiendav makse ühisettevõtte OÜ Unigate omakapitali summas 0,4 mln eurot. 2014. aasta investeerimistegevuse rahavoogu mõjutasid negatiivselt tütarettevõtte Gustaf Tallinn OÜ müügiga seoses kontsernist välja läinud raha summas 0,4 mln eurot, samuti negatiivne rahavoog vähemusosaluse väljaostmisest tütarettevõttes AS Gustaf summas 0,1 mln eurot ning tütarettevõtte UAB Timana (seotud uue kinnistu ostuga Leedus) soetamisest summas 0,3 mln eurot.

Finantseerimistegevuse rahavoost moodustasid suurima negatiivse rahavoo dividendimakse summas 7,3 mln eurot (2014. aasta: 7,3 mln eurot) ning samuti ühekordne aktsiakapitali vähendamise väljamakse aktsionäridele summas 4,1 mln eurot. Projektipõhiselt kinnisvarainvesteeringute tagatisel saadud laenude tagasimakseid teostati netosummas 0,6 mln eurot, sh. refinantseeriti üks investeerimislaen summas 1,2 mln eurot (2014. aasta: negatiivne rahavoog netosummas 0,6 mln eurot). Arendusprojektidega seotud saadud ja tagasimakstud laenude saldo moodustas negatiivse rahavoo netosummas 4,6 mln eurot (2014. aasta: positiivne rahavoog netosummas 4,9 mln eurot) ja kapitalirendi põhiosa tagasimaksed summas 2,2 mln eurot (2014. aasta: negatiivne rahavoog 1,1 mln eurot). Kõik kontserni poolt nii 2015. kui 2014. aastal soetatud uued kinnistud on finantseeritud täies ulatuses omavahendite arvelt võõrvahendeid kaasamata. Kontsern ei ole täna kaasanud pangalaene kõikide käimasolevate arendusprojektide finantseerimiseks, seda just Eestis, kus paljud eelmüügid on vormistatud juba ehituse algfaasis. 2014. aasta finantseerimistegevuse rahavoogu mõjutas negatiivselt käibevahendite laenu ennetähtaegne tagasimakse summas 3,5 mln eurot, mille asemel sõlmis kontsern arvelduskrediidi lepingu limiidiga 3,5 mln eurot.

SUHTARVUD

(arvutatud emaettevõtte omanike osale)

		2015	2014	2013
Kasumiaruande kokkuvõte				
Müügitulu	mln eurot	251,0	252,3	262,7
Brutokasum	mln eurot	23,0	24,7	22,7
Brutokasumimarginaal	%	9,1	9,8	8,6
Ärikasum	mln eurot	12,5	14,0	12,3
Ärikasumi marginaal	%	5,0	5,5	4,7
Kasum enne maksustamist	mln eurot	11,7	13,3	11,1
Maksude-eelse kasumi marginaal	%	4,7	5,3	4,2
Puhaskasum	mln eurot	9,8	12,3	10,4
emaettevõtte omanike osa	mln eurot	10,0	12,4	10,4
mittekontrolliva osaluse osa	mln eurot	(0,2)	(0,1)	0,0
Puhaskasumimarginaal	%	4,0	4,9	4,0
Muud kasumiaruande näitajad				
EBITDA	mln eurot	15,5	16,4	15,1
EBITDA marginaal	%	6,2	6,5	5,7
Üldkulud müügitulust	%	4,8	4,9	4,7
Tööjõukulud müügitulust	%	12,2	11,9	11,8
Müügitulu töötaja kohta	tuhad eurot	322	319	308

		31.12.15	31.12.14	31.12.13
MUUD OLULISED NÄITAJAD				
Omakapitali tootlus	%	8,0	10,1	8,8
Varade tootlus	%	4,4	5,0	4,4
Investeeringut kapitali tootlus	%	7,9	8,8	8,0
Omakapitali määr	%	59,5	51,0	50,9
Laenukohustuste määr	%	14,8	15,1	14,8
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	korda	3,2	2,3	2,0
Maksevõime kordaja	korda	1,2	1,1	1,1
Debitoorse võlgnevuse käibevälde	päeva	39	56	58
Tarnijate käibevälde	päeva	39	39	43
Keskmine töötajate arv (kontsernis)	inimest	779	790	853
Teostamata tööde jääk	mln eurot	246,9	179,1	213,7

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 114.

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. Finantsriskide detailne kirjeldus on esitatud raamatupidamise aastaaruande lisas 35.

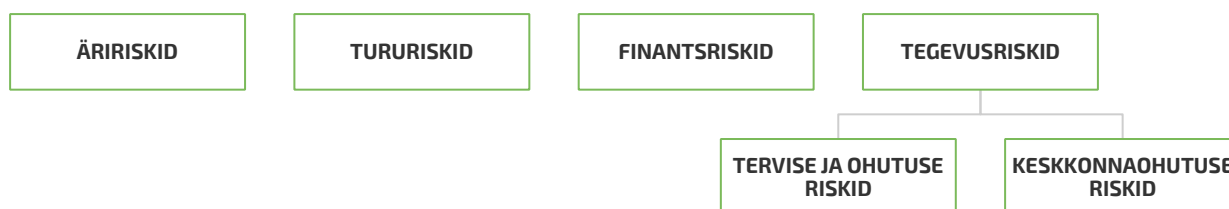
Lähtuvalt kontserni bilansistruktuurist ja positsioonist turul ei oma aruande koostamise seisuga ükski nimetatud riskidest olulist mõju.



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 tagasilöökide 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 investimisotsuste 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 rakendamist. 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 pakkimise 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 pakkimist uute korterite turul viimase kolme aasta jooksul, on nõudlus ja tehinguaktiivsus korteriturul mõõdukalt kasvanud. Tänu

kinnisvaraturu selektiivsusele on olulisel kohal uutele arendusprojektidele vastavas piirkonnas õige müügihinna määramine. Piirkonna hinnariski maandamiseks analüüsitakse pidevalt nii enda kui avalikest allikatest kättesaadavat hinnastatistikat.

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

Finantsrisk

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

Krediidi-, likviidsus- ja juriidiliste riskide analüüsi leiab raamatupidamise aastaaruande lisast 35.

Tegevusrisk

Tegevusriskid on ebapiisavatest või mittetoimivatest protsessidest, inimestest, seadmetest, süsteemidest või välistest sündmustest tingitud riskid. Tegevusriskide juhtimise peamine eesmärk on vähendada soovimatute sündmuste mõju. Eesmärgi saavutamiseks tegeleb kontsern sisemiste protsesside ja kontrollisüsteemide arendamisega. Tagamaks kontserni projektijuhtimise kõrge tase tegeletakse pidevalt projektimeeskondade koolitamisega, parendatakse äriprotsesse ja jälgitakse tulemusi.

Kontserni tegevusvaldkonda arvestades on tegevusriskide juhtimisel äärmiselt oluline jätkuv ohutusstandardite ja -regulatsioonide täiustamine ja rakendamine ning järelevalve suurendamine keskkonnanõuete täitmise üle. Tegevusriskide juhtimise üheks vahendiks on kvaliteedi- ja keskkonnanõuete juurutamine. Ehituse tööohutuse ja keskkonnaga seotud riske hinnatakse ja juhitakse kõikides kontserni üksustes ja kõikides protsessifaasides. Kontserni suuremates ehitusvaldkonna ettevõttes on juurutatud ISO 9001/14001 juhtimissüsteemid ning ASides Merko Ehitus Eesti, Merko Infra, Merko Tartu ning Läti ja Leedu tütarettevõtetes töötavisehoiu ja tööohutuse juhtimissüsteem OHSAS 18001. Kontsernis töötab 9 (2014: 10) täiskohaga kvaliteedispetsialisti, kelle tööülesandeks on kvaliteedi, tööohutuse ning juhtimissüsteemide arendamine ning nende toimimise tagamine.

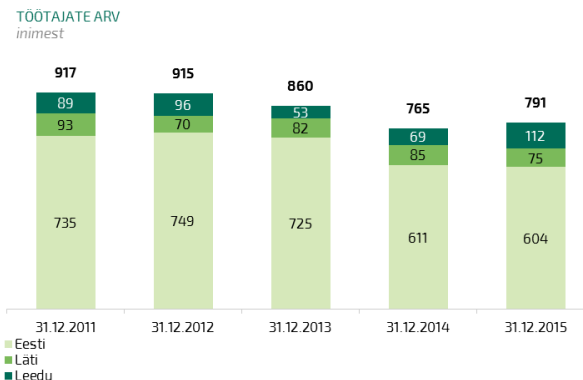
Tegevusriskide täiendavaks maandamiseks kasutatakse kindlustust, eriti riskide puhul, mille maandamiseks puuduvad muud võimalused. Ehitusprotsessis aset leidvate ootamatute kahjujuhtumite riski maandamiseks sõlmib kontsern kindlustusseltsidega koguriskikindlustuse lepingud. Üldpoliis sõlmitakse üheks aastaks ning see hüvitab tellijale, alltöövõtjatele ning kolmandatele isikutele ASi Merko Ehitus kontserni ettevõtte või tema alltöövõtja poolt tekitatud kahjud summas kuni 9,6 mln eurot. Objektidele, mille maksumus ületab 9,6 mln eurot või millele aastane poliis ei laiene (vesiehitus, raudtee-ehitus, sillad jne), kaardistatakse riskid täiendavalt ja igale objektile sõlmitakse selle eripära arvestav kindlustusleping. Projekteerimise töövõtulepingute sõlmimisel nõutakse alltöövõtjalt erialase vastutuse kindlustuslepingut või sõlmitakse omal kulul kindlustusleping, millega kaetakse projekteerimisest, ekslikest mõõtmistest, nõuannetest ja juhustest tulenevad kahjud. Riskide kaardistamisel, kindlustuslepingute sõlmimisel ning kahjujuhtumite käsitlemisel kasutatakse kindlustusmaakleri teenust. 2015. aastal esitati kindlustusseltsidele hüvitistaotlusi summas 0,87 mln eurot (2014. aastal: 0,85 mln eurot), millest saadi kindlustushüvitisi summas 0,86 mln eurot (2014. aastal: 0,83 mln eurot).

Garantiiperioodil ilmnevate ehitusvigade kõrvaldamiseks on ettevõttes moodustatud garantiieraldis. 2015. aastal moodustati kontsernis garantiieraldisi kogusummas 1,0 mln eurot (2014. aastal: 1,09 mln eurot) ning tehti väljamakseid 0,71 mln euro ulatuses (2014. aastal: 0,76 mln eurot). Aasta lõpu seisuga oli ettevõtte garantiieraldiste reserv 2,38 mln eurot (31.12.2014: 2,10 mln eurot). Alltöövõtjate poolt tehtud tööde osas kõrvaldavad garantiiajal ilmnevad vead alltöövõtjad. Kriitiliste töövõtude puhul on töövõtulepingust tulenevate töövõtja lepinguliste kohustuste täitmine tagatud esimesel nõudmisel väljamakstavate pangagarantiidega.

TÖÖTAJAD

Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on kontserni töötajate arv suurenenud 26 töötaja võrra (+3,4%) ning seisuga 31. detsember 2015 oli kontsernis 791 töötajat (sh nii tähtajalise kui ka osalise töötajaga töötajad).

2015. aasta töötajate arvu suurenemine on eelkõige tingitud tulenevalt ehitusmahtude kasvust Leedus.



PERSONALIPOLIITIKA

Seisuga 31. detsember 2015 andis Merko Ehitus kontsern Eestis, Lätis, Leedus ja Soomes tööd kokku 791 inimesele, mis hõlmab nii kontoritöötajaid, projektjuhte kui objektimeeskonna liikmeid. Pikaajaliste kogemustega oma ala professionaalid on ettevõtte võtmeväärtus.

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

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

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



2015. AASTAL VALMINUD TALLINNA TRAMMILIIN NR. 4 TARIISTU PROJEKTEERIMIS- JA EHITUSTÖÖD.

TÖÖOHUTUS JA TERVIS

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

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

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

PERSONALI ARENDAMINE JA TUNNUSTAMINE

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

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

Silmapaistvamate töötajate, meeskonna ning tublima koostööpartneri tunnustamiseks valivad töötajad igal aastal AS Merko Ehitus Eesti Aasta Tegijad. 2015. aastal valiti Aasta Tegijateks järgmised töötajad, meeskond ja koostööpartner:

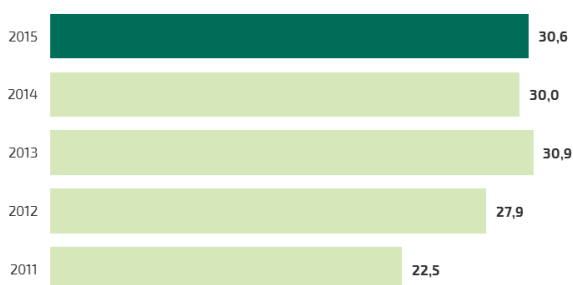
Aasta Noor Talent	Kristo Paumets	Välisvõrkude osakonna objektijuht
Aasta Kontoritöötaja	Hannes Rohlin	Eelarveosakonna eelarvestaja
Aasta Insenerihitaja	Andres Peterson	Inseneriehitusdivisjoni objektijuht
Aasta Elektrihitaja	Ivar Kukk	Elektritööde osakonna projektijuht
Aasta Elamuehitaja	Taavi Lipp	Elamuehitusdivisjoni projektijuht
Aasta Üldehitaja	Risto Sappinen	Betoonitööde osakonna projektijuht
Aasta Vägitegu Eestis	Elamuehitusdivisjoni direktor Tiit Kuusik ja tema poolt juhitud elamuehitusdivisjon	
Aasta Vägitegu Lätis	Meeskond: Harry Riibe, Allar Keerme, Arne Treier, Ain Kurvits, Irina Mutli, Almar Otter, Priit Past, Janek Jõgi, Marek Kenk, Taavi Kotkas, Mikk Kruusmaa, Reimo Mäesalu, Silver Tampuu, Relica Virunurm, Helena Maide, Madis Nurme, Indrek Hansen, Jaanus Kruus, Taavi Lipp, Kalev Luiga, Mart Paas, Ahti Suppi, Raigo Tõnisalu, Helen Mai, Tõnis Rohula ja Simar Selezov Liepaja kontserdimaja ehitus ning projekti juhtinud Ivo Brālēns ja Sergejs Perņecs Meeskond: Artis Šmits, Jānis Straupenīeks-Brancis, Arturs Tavķiņš, Mikus Valters, Dzintars Šņepsts ja Uldis Šteinbergs	
Aasta Vägitegu Leedus	Nordbalt HDVC alajaama üldehitustööd Klaipēdas ja projekti juhtinud Artūras Pranas Karazija Meeskond: Donatas Dapkūnas, Andrius Birulynas, Aidas Katkauskas, Mindaugas Šimkevičius ja Algis Gužauskas	
Aasta Koostööpartner	Civen OÜ	Koostöö Tondiraba jäähalli ehitustel

TASUSTAMINE

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. 2015. aasta tööjõukulu oli 30,6 mln eurot (2014. aasta: 30,0 mln eurot), mis kasvas võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 2,0%.

TÖÖJÕUKULU
miljonites eurodes



EETILISED ÄRITAVAD

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

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

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

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

Kodulehe ankeedi, vihjetelefoni ja e-maili teel edastatud teated ei jõua otse ASi Merko Ehitus, vaid Ernst & Young edastab kontsernile ainult uurimist vajava vihje sisukokkuvõtte ilma igasuguse viiteta infoallikale. Infot hoiavad konfidentsiaalsena ja kasutavad ainult juhtumi lahendamisele suunatud eesmärgil kontserni vastava ettevõtte juhid ja auditikomitee, kelle poole on vihjega pöördutud. 2015. aastal sai kontsern ühe vihje, mille osas algatati sisemine uurimine (2014: 0 vihjet).



VIHJEANKEET



E-KIRI



VIHJETELEFON



OTSESUHTLUS

KESKKOND

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

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

ÜHISKONDLIK VASTUTUS

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

2015. aastal jätkas Merko Ehitus oma pikaajalisi toetusprojekte senistes valdkondades:

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

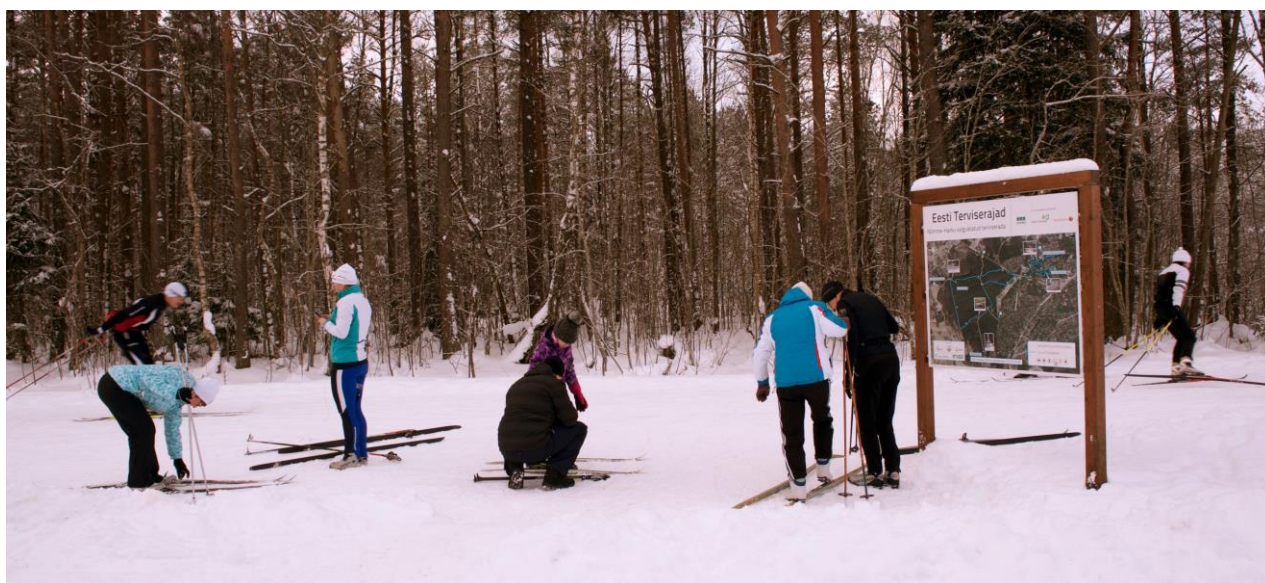
Aruandeaastal toetas kontsern sporti, kultuuri ja haridust ning annetas heategevuseks kokku 0,25 mln eurot (2014. aasta: 0,22 mln eurot).

Merko suurimaks toetusprojektiks on 2005. aastal koos Swedbanki ja Eesti Energiaga algatatud ettevõtmine Eesti Terviserajad (www.terviserajad.ee). Projekti eesmärgiks on korrastada ja välja arendada Eestimaa liikumis- ja spordirajad, et kindlustada looduses aastaringse ja tasuta aktiivse liikumisvõimaluse kättesaadavus kõigile huvilistele ning populariseerida sportlikke eluviise.

Aastatel 2005-2015 on SA Eesti Terviserajad investeerinud oma asutajate toel terviseradade arendamisse kokku 3,9 miljonit eurot. Investeeringuid on tehtud kõikidesse Eesti maakondadesse, suurimad investeeringud on läinud Harjumaale, Tartumaale ja Ida-Virumaale. Tulenevalt radade asukoha regiooni elanikkonna eelistustest ja kasutamise aktiivsusest on suurimad investeeringud tehtud Pirita, Nõmme-Harku, Kõrvemaa ja Jõulumäe spordikeskustesse ja radadesse.

Perioodil 2004-2015 tehtud koguinvesteering (hõlmab lisaks SA Eesti Terviserajad poolt tehtud investeeringutele ka riigi ja kohalike omavalitsuste investeeringuid ning Euroopa Liidult saadud toetusi) Eesti terviseradade võrgustiku arendamisse ulatub ligi 34,5 miljoni euroni. Maakondadest on enim investeeringuid saanud Harjumaa, Ida-Virumaa ning Põlvamaa ja Viljandimaa.

Kümneaastase töö tulemusel on tänaseks üle Eesti 101 terviserada ja ligi 1000 km liikumisradasid või -teid, millest pehme kattega rajad moodustavad 800 km, kõvakattega teed ligi 200 km ning valgustatud teed või rajad ligi 200 kilomeetrit. 100 000 elaniku kohta on Eestis keskmiselt 59,8 km hooldatud ning 15,4 km valgustatud terviseradasid. Aastas külastatakse terviseradasid hinnanguliselt ligikaudu neli miljonit korda.



EESTI TERVISERADADE VÕRGUSTIKKU KUULUVAL NÕMME-HARKU TERVISERAJAL OOTAB LIIKUJAJID 15 KM VALGUSTATUD, TÄHISTATUD JA HOOLDATUD TERVISERADU. TALVEL ON AVATUD 1, 2, 3, 5, 15 KM PIKKUSED SUUSARAJAD.

Radade kasutajate navigeerimise lihtsustamiseks on radadele paigaldatud 56 suurt rajakaarti ning 52 terviserada kasutavad sihtasutuse poolt kujundatud ja paigaldatud rajatähistusi. Nii liikumisele eelnevate kui järgnevate venitusarjutuste tegemiseks on paigaldatud üle Eesti 28 venitusseina. Sihtasutus on tänaseks tootnud ka enam kui 50 eesti- ja venekeelset õppevideot. Tänavu rajati sihtasutuse algatusel ka esimesed neli siseterviserada erinevate Eesti ettevõtete ja organisatsioonide hoonetes. Siseradade eesmärk on rõhutada regulaarse liikumise olulisust ning soodustada liikumist ka hoonete sees.

Merko on pikka aega toetanud Eesti suusatamist eesmärgiga anda oma panus tippsportlaste arengusse ning nende eeskuju abil innustada üha rohkem eestimaalasi tegelema liikumise ja tervisespordiga. Merko oli kümme aastat Eesti Suusaliidu koostööpartner, toetades Eesti murdmaasuusatamise rahvuskoondist ning järeelkasvukoondist.

2015. aastal sai Merkost esimene suurtoetaja kaheksa suusataja initsiatiivil loodud MTÜle Team Haanja. MTÜ eesmärk on uute sportlaste viimine rahvusvahelisse tippu ja seniste tegijate püsimine rahvusvahelises konkurents, aidates kaasa tingimuste loomiseks kaasaja nõuetele vastavaks ettevalmistuseks. Team Haanjasse kuulub kaheksa sportlast: rahvuskoondise liikmed Triin Ojaste, Algo Kärp, Raido Ränkel, Aivar Rehema, Karel Tammjärv ja U23/järeelkasvukoondise liikmed Marko Kilp, Alvar Johannes Alev ja Andreas Veerpalu.

Alates 2015. aastast panustab Merko taas ka Eesti tennise toetamisse. Eesti Tenniselidu kuldsponsorina keskendub Merko Eesti täiskasvanute tipptennise ning rahvusvaheliste turniiride korraldamise toetamisele, andes sealhulgas panuse Jürgen Zoppi arengusse ning suviti Pärnus toimuvasse Merko Estonian Openisse.

Lätis on kontserni tütarettevõtte SIA Merks alates 2001. aastast toetanud Rīga Stradiņš ülikooli naiste korvpallitiimi.

Kultuuri valdkonnas on Merko toetanud alates 2014. aastast Niguliste muuseumi suurprojekti "Rode altar lähivaates", mis keskendub Niguliste kiriku pealtarile tellitud suurejoonelise hiliskeskajegse kappaltari konserveerimisele. Tegemist on ühe

uhkema ja paremini säilinud hiliskeskajse Põhja-Saksa altarietaabliga kogu Euroopas, mis jõudis Tallinnasse 1481. aastal ning mis on asunud oma asukohal üle 500 aasta. Avatuna üle 6 meetri laia ning ligi 3,5 meetrit kõrge kappaltari konserveerimistööd saab jälgida ka muuseumis kohapeal. Projekt kestab 2014–2016.



RODE KAPPALTAR

Arhitektuurivaldkonna toetamiseks on Merko sõlminud viieaastase koostöölepingu Eesti Arhitektide Liiduga, kes annab igal aastal välja arhitekti aastapreemiat, et tunnustada üht silmapaistvat arhitektuuriteost ning selle autorit. 5000-eurose laureaadipreemia paneb välja AS Merko Ehitus. Eesmärgiga tagada, et võidutöö ei oleks erakordne mitte üksnes Eesti kultuuriruumi kontekstis, vaid paistaks eriline ja uuenduslik ka rahvusvahelisele vaatajale, hindab konkursitöid rahvusvaheline žürii. Tänavu Kultuurikatlas toimunud arhitektuuripreemiate galal esimest korda välja antud laureaadipreemia pälvis Peeter Pere eramu ja abihoonete projekteerimise eest Tartumaal. Arhitektide töö igapäevase elluvijana on Merkol au anda oma panus nende loomingu tunnustamisse.

Leedus toetas kontserni tütarettevõtte UAB Merko Statyba Vilniuse linna erinevaid sotsiaalse infrastruktuuri parendamise projekte, mille raames toetati lasteaedade ja eelkoolide ehitamist ja hooldamist ning arendati ühistransporti. Lisaks panustas UAB Merko Statyba ka arhitektuurivaldkonna toetusse.

Merkol on alates 2007. aastast Tallinna Tehnikaülikooliga edukas koostöö, mille eesmärk on arendada erialaharidust ning kasvatada professionaalset järelkasvu. 2013. aasta novembris sõlmis AS Merko Ehitus Eesti TTÜ Arengufondiga uue koostöölepingu aastani 2016, mille alusel toetab omanimeliste stipendiumitega TTÜ tudengeid ja õppejõude. 3300-eurone stipendium määratakse ehituserialadel doktorikraadiga kuni 40-aastasele TTÜ noorele teadlasele/õppejõule ning 2000-eurone stipendium TTÜ ehitusteaduskonna inseneriõppe kolmanda, neljanda või viienda aasta edukale üliõpilasele. 2015. aastal pälvis noore teadlase stipendiumi TTÜ ehitusteaduskonna doktorant Raido Puust ning inseneriõppe stipendiumi kütte ja ventilatsiooni eriala V kursuse tudeng Kristel Tamm.

TUNNUSTUSED 2015

2015. aastal tunnustati AS Merko Ehituse tegevust järgmiste auhindade näol:

BALTIC MARKET AWARDS 2014

2015. aasta I kvartalis toimunud auhinnagalal kuulutasid NASDAQ Balti börsid konkursi „Baltic Market Awards 2014“ raames välja aasta parimate investorsuhetega ettevõtted. Konkursi eesmärk on tõsta üldist investorsuhete taset börsiettevõtete hulgas ning tunnustada aasta jooksul esmaklassiliste investorsuhetega silma paistnud ettevõtteid. 2014. aastal auhinnati börsiettevõtteid viies kategoorias, lisaks kuulutati välja aasta parim börsiliige. Peaauhinna kategoorias „Parimate investorsuhetega ettevõtte Baltikumis“ saavutas AS Merko Ehitus kolmanda koha ning kategoorias „Parim e-investorsuhetega ettevõtte“ teise koha.



AASTA BETOONEHITIS 2014

2015. aasta I kvartalis valiti Eesti Betooniühingu ja Eesti Ehitusmaterjalide Tootjate liidu poolt iga-aastaselt korraldataval hinnatud konkursil „Aasta Betoonehitis 2014“ aasta betoonehitiseks Tondiraba jäähall ning teist aastat järjest pälvis ehitaja auhinna AS Merko Ehitus Eesti, keda tunnustati Tondiraba jäähalli ehituse ja betoonitööde eest. Konkursil „Aasta betoonehitis 2013“ valiti tunamullu aasta betoonehitiseks Ülemiste liiklussõlm.

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

EUROMONEY – REAL ESTATE SURVEY 2015

Maailma juhtiv äri- ja investeerimisajakiri Euromoney tunnistas oma värskeimas kinnisvaraturu uuringus 2015. aasta Eesti parimaks kinnisvaraarendajaks ASi Merko Ehitus. Merko pälvis tänavu esikoha ka Läti elukondliku kinnisvara arendajate kategoorias. Merko Ehitus on pälvinud Euromoney Eesti parima kinnisvaraarendaja tunnustuse ka 2012. ja 2014. aastal.

Aastast 1969 ilmuv finantsajakiri Euromoney koostas kinnisvaravaldkonna parimate uuringu Real Estate Survey 2015 üheteistkümnendat korda turuandmete põhjal, võttes lisaks arvesse teiste turuosaliste ja valdkonna spetsialistide hinnangud – uuringus osalevad ja oma hinnangu annavad nõustajad, arendajad, investorid, pangad, ärikliendid ja lõppkasutajad kokku enam kui 60 riigist. Vastajate käest küsiti, millised ettevõtted on nende hinnangul vastaval turul viimase 12 kuu jooksul silma paistnud parima toote- ja teenusepakujana kinnisvarasektoris.

ETTEVÕTLUSE AUHIND 2015

Ettevõtluse Arendamise Sihtasutuse, Eesti Kaubandus-Tööstuskoja ja Eesti Tööandjate Keskliidu poolt korraldatud iga-aastasel Ettevõtluse Auhinna konkursi raames sai AS Merko Ehitus neljandat aastat järjest konkurentsivõimelisima ehitusettevõtte auhinna ning pälvis lisaks ka konkurentsivõimelisima suurettevõtte auhinna.

Konkursi koduleheküljel <http://www.ettevotluskonkurss.ee/> on võimalik tutvuda võitjatega ning vaadata ka galaõhtu ülekande salvestust. Konkursi parimatest valminud trükisega „Eesti Parimad Ettevõtted 2015“ saab tutvuda lingil <https://www.fingler.com/mag/123446>. Raamatust leiab ettevõtte tutvustused ja intervjuud juhtidega.

Eesti Kaubandus-Tööstuskoja ja Eesti Tööandjate Keskliidu poolt korraldatava Eesti Ettevõtete Konkurentsivõime Edetabeli parimad selgitatakse välja nii suurettevõtete, kes- ja väikeettevõtete kui ka mikroettevõtete arvestuses. Lisaks koostatakse edetabelid 11 valdkonnas: jaekaubandus, hulgikaubandus, tööstus ja energeetika, toiduainetööstus, ehitus, side/kommunikatsioon/IT-teenused, transport ja logistika, arhitektuur ja kinnisvara, turism, finantsvahendus ja äriteenindus.

BALTIC MARKET AWARDS 2015

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



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

SUURIM TÖÖJÕUMAKSUDE MAKSJA EHITUSSEKTORIS 2015

2016. aasta veebruaris Stenbocki majas toimunud tseremoonial tunnustas Eesti Vabariigi peaminister Taavi Rõivas koos Maksu- ja Tolliameti peadirektor Marek Helmiga riigi ja maakondade suurimaid eraettevõtjast maksumaksjaid ning eksportööre. Valiku kriteeriumiks oli muuhulgas eeskujulik maksukäitumine. AS Merko Ehitus tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti pälvis tunnustuse kui suurim tööjõumaksude maksja ehitussektoris.

CV KESKUSE HINNATUIMA TÖÖANDJA EDETABEL

CV Keskuse iga-aastases uuringus, kus osales pea 6000 vastajat üle Eesti, selgusid Eesti hinnatuimad tööandjad. Eesti ihaldusväärseimaks tööandjaks ehk ettevõtteks, kus Eesti töötajad enim töötada sooviksid, valiti Eesti Energia. AS Merko Ehitus Eesti tõusis 2014. aasta 27. kohalt 2015. aastal 17. kohale.

AKTSIA JA AKTSIONÄRID

Merko Ehitus aktsiad on noteeritud NASDAQ Tallinn põhinimekirjas. Ettevõttel on seisuga 31. detsember 2015 17 700 000 aktsiat. Aktsiate arv ei ole 2015. aastal muutunud.

2015. aastal sooritati Merko Ehitus aktsiatega 2829 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 0,90 mln aktsiat (5,1% kõigist aktsiatest) ning tehingute käive oli 7,71 mln eurot (võrreldavad andmed 2014. aasta kohta: 1699 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 1,03 mln aktsiat (5,8% kõigist aktsiatest) ja tehingute käive oli 7,62 mln eurot). Madalaim tehing aktsiaga sooritati tasemel 7,06 eurot ning kõrgeim tasemel 10,50 eurot aktsia (2014. aastal: vastavalt 6,70 eurot ja 7,99 eurot). Aktsia sulgemishind seisuga 31. detsember 2015 oli 8,48 eurot (31.12.2014: 7,14 eurot). AS Merko Ehitus turuväärtus seisuga 31. detsember 2015 oli 150,1 mln eurot, mis on tõusnud 18,8% võrra võrreldes eelmise aasta sama perioodi lõpu seisuga (31.12.2014: 126,4 mln eurot).

Nõukogu ja juhatuse liikmetele kuuluvate aktsiate arv seisuga 31. detsember 2015 oli 9 964 334 aktsiat (31. detsember 2014: 9 964 234 aktsiat), mis moodustas 56,3% (31. detsember 2014: 56,3%) aktsiate arvust. Detailsem nõukogu ja juhatuse liikmete tutvustus ja neile kuuluvate aktsiate arv on toodud Hea Ühingujuhtimise Tava aruandes.

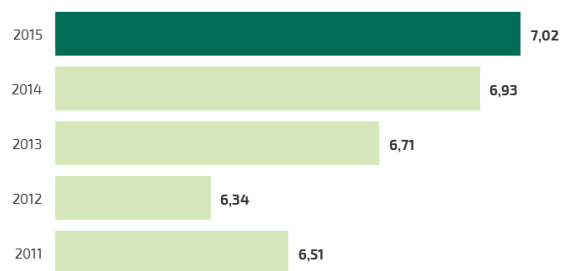
VÄÄRTPABERI INFORMATSIOON

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

PUHASKASUM AKTSIA KOHTA (EPS)
eurodes



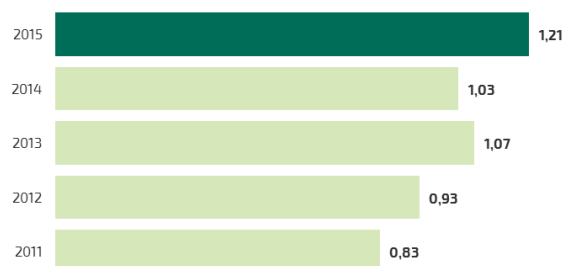
OMAKAPITAL AKTSIA KOHTA
eurodes



P/E SUHTARV
korda

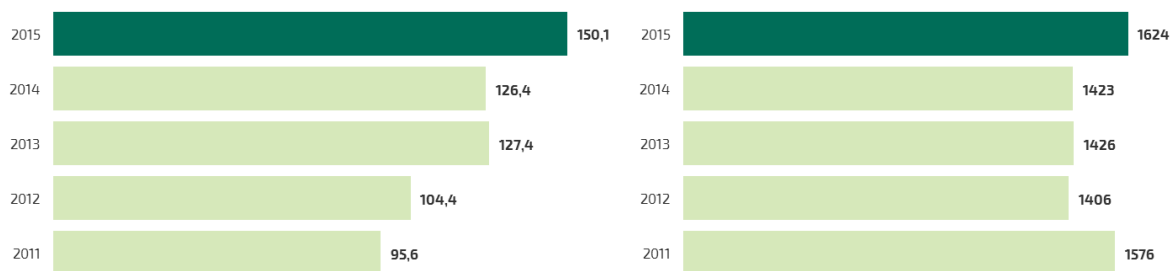


P/B SUHTARV
korda

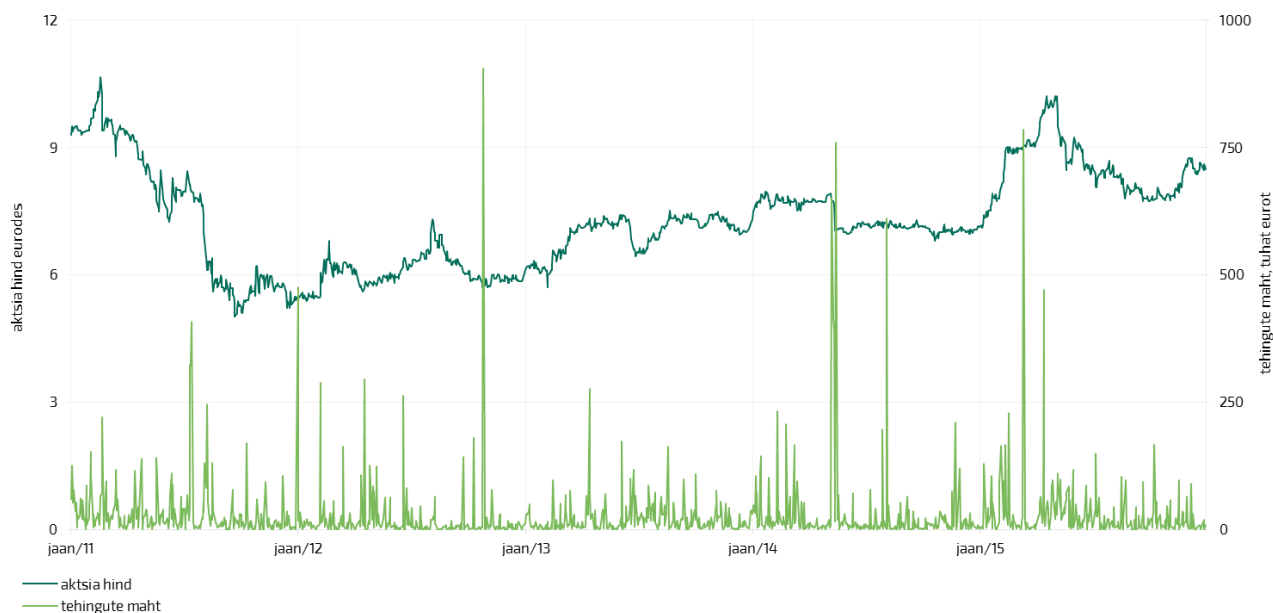


TURUVÄÄRTUS
miljonites eurodes

AKTSIONÄRIDE ARV, PERIOODI LÕPUS
tk



MERKO EHITUS AKTSIA HINNA JA KAUPLEMISMAHU DÜNAAMIKA NASDAQ TALLINN BÖRSIL



VÄÄRTPABERI KAUPLEMISAJALUGU, EURODES

	2015	2014	2013
Kõrgeim	10,50	7,99	7,70
Madalaim	7,06	6,70	5,71
Viimane 31.12	8,48	7,14	7,20
Keskmine	8,47	7,33	6,96
Muutus 31.12, %	+18,77	-0,83	+22,03
Kaubeldud aktsiaid, tk	897 409	1 030 681	726 690
Käive, mln eurodes	7,71	7,62	5,08
Turuväärtus 31.12, mln eurot	150,1	126,4	127,4

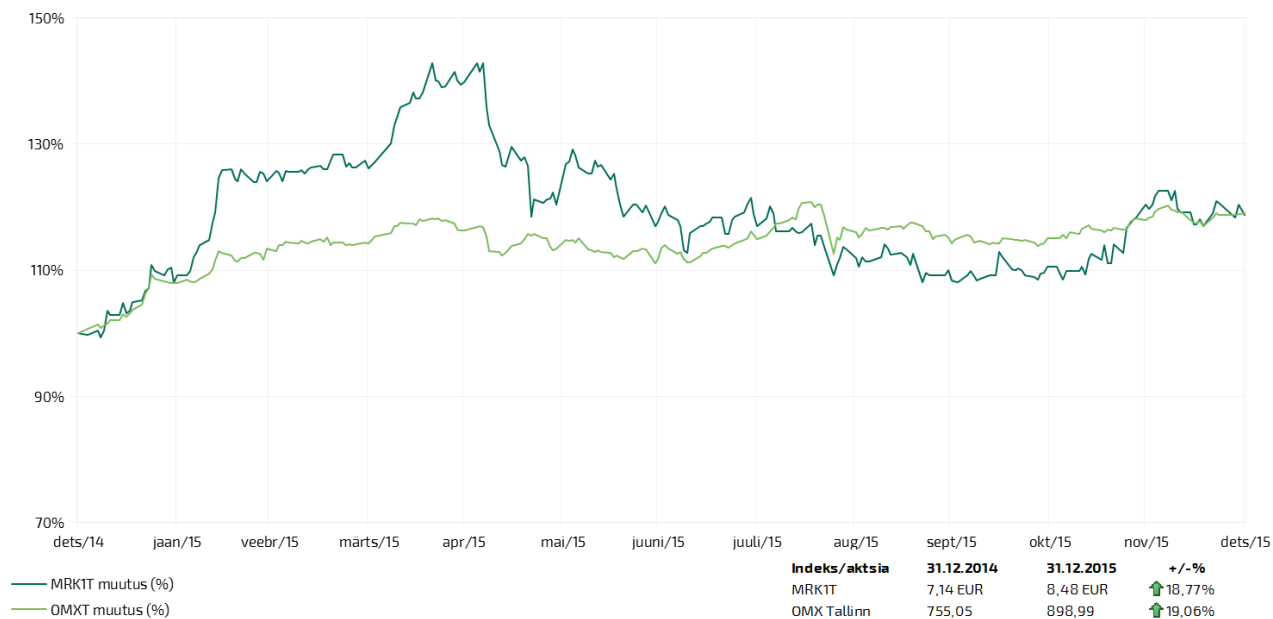
AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR AKTSIATE ARVU JÄRGI SEISUGA 31.12.2015

AKTSIATE ARV	AKTSIONÄRIDE ARV	% AKTSIONÄRIDEST	AKTSIATE ARV	% AKTSIATEST
1 000 001 - ...	1	0,06%	12 742 686	71,99%
100 001 - 1 000 000	10	0,62%	2 817 098	15,92%
10 001 - 100 000	36	2,22%	1 070 076	6,04%
1001-10 000	258	15,89%	714 329	4,04%
101-1000	815	50,18%	328 773	1,86%
1-100	504	31,03%	27 038	0,15%
Kokku	1 624	100%	17 700 000	100%

AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR KATEGOORIATE JÄRGI SEISUGA 31.12.2015

KATEGOORIA	AKTSIONÄRIDE ARV	% AKTSIONÄRIDEST	AKTSIATE ARV	% AKTSIATEST
Kindlustusandja	1	0,06%	145 020	0,82%
Muu investeerimisfond	5	0,31%	756 672	4,28%
Pensionifond	6	0,37%	14 300	0,08%
Krediitiasutus	28	1,73%	2 409 761	13,62%
Muu finantseerimisasutus	39	2,40%	310 502	1,75%
Muu mittefinantsettevõtte	204	12,56%	13 215 589	74,66%
Kodumajapidamine	1 341	82,57%	848 156	4,79%
Kokku	1 624	100%	17 700 000	100%

MERKO EHITUS AKTSIA HINNA JA VÕRDLSINDEKSI OMX TALLINN MUUTUSED 2015. AASTAL



AS MERKO EHITUS AKTSIONÄRID SEISUGA 31.12.2015 JA MUUTUS VÕRRELDES EELMISE AASTAGA

	AKTSIATE ARV	OSALUS 31.12.2015	OSALUS 31.12.2014	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	395 704	2,24%	2,12%	+20 000
Skandinaviska Enskilda Banken S.A.	261 222	1,48%	2,35%	-155 041
Skandinaviska Enskilda Banken AB, Rootsi kliendid	256 653	1,45%	1,66%	-37 007
Firebird Avrora Fund Ltd	220 519	1,25%	1,25%	-
Skandinaviska Enskilda Banken AB, Soome kliendid	167 966	0,95%	1,04%	-16 016
State Street Bank and Trust Omnibus Account A Fund No OM01	153 018	0,86%	0,86%	-
SEB Elu- ja Pensionikindlustus AS	145 020	0,82%	0,84%	-3 000
Clearstream Banking Luxembourg S.A. kliendid	141 709	0,80%	0,81%	-1 943
Suurimad aktsionärid kokku	15 458 623	87,34%	88,42%	-193 007
Väikeaktsionärid kokku	2 241 377	12,66%	11,58%	+193 007
Kokku	17 700 000	100%	100%	

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. Nimetatud eesmärgi täitmine on kontsernis oluliseks prioriteediks.

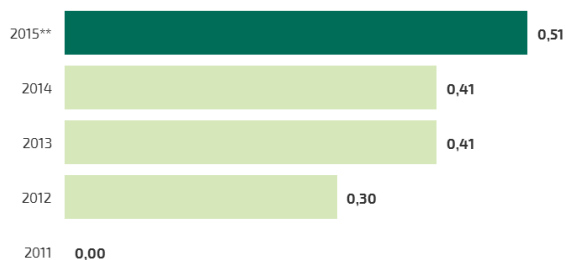
29. aprillil 2015 toimunud aktsionäride üldkoosolekul otsustati kinnitada nõukogu ettepanek maksta aktsionäridele 2015. aastal eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 7,3 mln eurot (0,41 eurot ühe aktsia kohta), mis annab 2014. aasta dividendimääraks 58% ja dividenditootluseks 5,7% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2014), (võrreldavad andmed 2014. aasta kohta: dividendid summas 7,3 mln eurot (0,41 eurot ühe aktsia kohta), mis andis 2013. aasta dividendimääraks 70% ning dividenditootluseks 5,7% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2013)).

Vastavalt Eestis kehtiva Tulumaksuseaduse §50 lõige 1¹ kohaselt on ASil Merko Ehitus võimalik maksta dividendide täiendavat tulumaksukulu ja -kohustust tekkimata seoses tütarettevõtetelt saadud ja varem maksustatud kasumi jaotamisega. Võttes arvesse emaettevõttele juba tütarettevõtete poolt tasutud dividendid tekkis 2015. aasta II kvartalis kontsernil Eestis 2015. aasta dividendide väljamaksmisega kaasnev täiendav tulumaksukulu 0,9 mln eurot (2014: 0,0 mln eurot). Dividendide väljamakse aktsionäridele toimus 26. mail 2015.

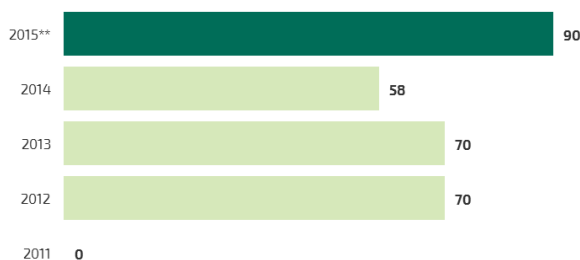
Juhatus teeb ettepaneku maksta aktsionäridele 2016. aastal eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 9,0 mln eurot (0,51 eurot ühe aktsia kohta), mis annab 2015. aasta dividendimääraks 90% ning dividenditootluseks 6,0% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2015). Võttes arvesse emaettevõttele juba tasutud ja 2016. aasta alguses planeeritud välistütarde poolt makstavad dividendid tekib kontsernil Eestis 2016. aasta dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaksukulu ca 1,0 mln eurot (2014: 0,9 mln eurot).

Viimasel viiel aastal on aruandeaasta puhaskasumist aktsionäridele dividendide makstud järgmiselt:

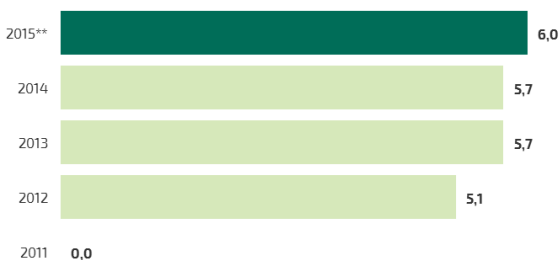
DIVIDEND AKTSIA KOHTA
eurodes



DIVIDENDIMÄÄR
protsentides



DIVIDENDITOOTLUS *
protsentides



* Arvestatud aktsia hinda seisuga 31.12

** 2015. aasta näitajad tuginevad juhatuse ettepanekule dividendide maksmise osas.

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

AKTSIAKAPITALI VÄHENDAMINE

29. aprillil 2015 toimunud aktsionäride üldkoosolekul otsustati kinnitada nõukogu ettepanek aktsiakapitali vähendamiseks summas 4 071 000 eurot (0,23 eurot ühe aktsia kohta).

Vastavalt Eestis kehtivale Tulumaksuseaduse §50 lõige 2 ei tule tasuda tulumaksu aktsiakapitali sissemaksete vähendamisel, aktsiate tagasiostmisel või muul juhul omakapitalist tehtud väljamaksete ning makstud likvideerimisjaotiste summa osalt, mis on varasemalt tehtud rahalise sissemakse teel. Nimetatud rahalisi sissemakseid on ASil Merko Ehitus tehtud ca 4,0 mln euro ulatuses.

Vastavalt Merko Ehitus põhikirjale on seltsi miinimumaktsiakapital 6,0 mln eurot ning maksimumaktsiakapital 24,0 mln eurot. Uueks aktsiakapitali suuruseks kujunes 7,9 mln eurot, mis on kooskõlas ettevõtte põhikirjaga.

Vastavalt aktsionäride üldkoosoleku otsusele vähenes aktsiakapital 4 071 000 euro võrra (0,23 eurot aktsia kohta), summalt 12,0 mln eurot summani 7,9 mln eurot. Aktsiakapitali vähendati aktsiate arvestusliku väärtuse vähendamise teel ning vähendamise tulemusena vähenes ühe aktsia arvestuslik väärtus 0,677966 eurolt 0,447966 euron, aktsiate arv jäi samaks so 17 700 000 aktsiat.

Arvestades Baltikumi ehitusturu väljavaateid lähiaastatel ning sellega seotud kapitali vajadust kontserni jaoks oli aktsiakapitali vähendamise põhjuseks kontserni kapitalistruktuuri parendamine ning omakapitali tootluse toetamine. ASil Merko Ehitus puudus vajadus omada aktsiakapitali senises suuruses ja seadusest tulenevad aktsiakapitalile esitatavad nõuded on täidetud ka vähendatud aktsiakapitali suuruse korral.

Aktsiakapitali vähendamine kanti äriregistrisse 14. augustil 2015 ning aktsiakapitali vähendamine summas 4 071 000 eurot (0,23 eurot aktsia kohta) maksti aktsionäridele välja 16. novembril 2015. Aktsiate nimiväärtuse vähendamisest tulenevate väljamaksete saamiseks õigustatud aktsionäride nimekiri fikseeriti 22. mail 2015.a. kella 23:59 seisuga.

Kui arvestades aktsionäride koosoleku otsuseid maksta aktsionäridele 2015. aastal eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 7,3 mln eurot (0,41 eurot ühe aktsia kohta) ja aktsiakapitali vähendamist summas 4,1 mln eurot (0,23 eurot ühe aktsia kohta), siis arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2014, annab see 2014. aasta investeeringu tootluseks 9,0% ning väljamaksete määraks 91% 2014. aasta kasumist.

INFORMATSIOON AKTSIONÄRIDELE

AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEK

ASi Merko Ehitus aktsionäride korraline üldkoosolek toimub kolmapäeval, 27. aprillil 2016. a. kell 10:00, hotelli Nordic Hotel Forum konverentsisaalis Arcturus (Viru väljak 3, Tallinn).

PÄEVAKORD

1. 2015. a. majandusaasta aruande kinnitamine ja ülevaate andmine aasta majandustulemustest ning perspektiividest;
2. Kasumi jaotamine ja reservkapital;
3. Põhikirja muutmine.

OSALEMISE ÕIGUS

Üldkoosolekul osalemiseks õigustatud aktsionäride ring määratakse kindlaks seisuga 7 päeva enne üldkoosoleku toimumist, st 20. aprillil 2016. a. kell 23.59.

REGISTREERIMINE

Koosolekust osavõtjate registreerimine algab 27. aprillil 2016. a. kell 9:30.

Üldkoosolekul osalejate registreerimiseks palume esitada:

- füüsilisest isikust aktsionäril isikut tõendava dokumendina pass või isikutunnistus, esindajal lisaks ka nõuetekohaselt vormistatud volikiri;
- juriidilisest isikust aktsionäri esindajal väljavõtte vastavast (äri) registrist, kus juriidiline isik on registreeritud, millest tuleneb isiku õigus aktsionäri esindada (seadusjärgne esindusõigus) ja esindaja pass või isikutunnistus; juhul, kui tegemist ei ole seadusjärgse esindajaga, siis lisaks registriväljavõttele tuleb esitada nõuetekohaselt vormistatud volikiri (tehinguga antud volitus) ja esindaja pass või isikutunnistus. Välisriigis registreeritud juriidilise isiku registridokumendid (välja arvatud lihtkirjalik volikiri) palume eelnevalt legaliseerida või kinnitada apostilliga, kui välislepingust ei tulene teisiti. AS Merko Ehitus võib registreerida välisriigi juriidilisest isikust aktsionäri üldkoosolekul osalejana ka juhul, kui kõik nõutavad andmed juriidilise isiku ja esindaja kohta sisalduvad esindajale välisriigis väljastatud notariaalses volikirjas ja volikiri on Eestis aktsepteeritav.

Aktsionär võib enne üldkoosoleku toimumist teavitada ASi Merko Ehitus esindaja määramisest ja esindatava poolt volituse tagasivõtmisest, esitades digitaallkirjastatud volikirja ja muud nõuetekohased dokumendid e-posti teel aadressil: group@merko.ee või edastades kirjaliku paberkandjal allkirjastatud volikirja ja muud nõuetekohased dokumendid ASi Merko Ehitus kontoris, Pärnu mnt 141 Delta Plaza 7. korrus, Tallinnas (tööpäevadel alates kella 10.00 kuni 16.00) hiljemalt 26. aprill 2016. a. kella 16.00-ks, kasutades selleks ASi Merko Ehitus kodulehe aadressil <http://group.merko.ee> avaldatud blankette. Elektrooniliselt ega posti teel üldkoosolekul hääletada ei saa.

DOKUMENDID

ASi Merko Ehitus 2015. a. majandusaasta aruandega ning vandeaudiitori aruandega on võimalik tutvuda NASDAQ Tallinna Börsi kodulehel <http://www.nasdaqomxbaltic.com> või kontserni kodulehel <http://group.merko.ee>.

ASi Merko Ehitus korralise üldkoosolekuga seotud dokumentidega, sealhulgas otsuste eelnõudega, 2015. a. majandusaasta aruande, vandeaudiitori aruande, kasumi jaotamise ettepaneku, põhikirja ning nõukogu poolt majandusaasta aruande kohta koostatud kirjaliku aruandega on võimalik alates 6. aprillist 2016. a. tutvuda ASi Merko Ehitus kodulehe aadressil <http://group.merko.ee> või tööpäeviti ajavahemikus 10.00-16.00 aadressil Pärnu mnt 141 Delta Plaza 7. korrus, Tallinn. Küsimusi korralise üldkoosoleku päevakorrapunktide kohta saab esitada e-posti aadressil group@merko.ee. Küsimused ja vastused avalikustatakse ASi Merko Ehitus koduleheküljel internetis.

AKTSIONÄRIDE ÕIGUSED

Aktsionäril on õigus üldkoosolekul saada juhatuselt teavet ASi Merko Ehitus tegevuse kohta. Juhatuse võib keelduda teabe andmisest, kui on alust eeldada, et see võib tekitada olulist kahju aktsiaseltsi huvidele. Juhul kui ASi Merko Ehitus juhatuse keeldub teabe andmisest võib aktsionär nõuda, et üldkoosolek otsustaks tema nõudmise õiguspärasuse üle või esitada kahe nädala jooksul üldkoosoleku toimumisest arvates hagita menetluses kohtule avaldus juhatuse kohustamiseks teavet andma.

Aktsionärid, kelle aktsiatega on esindatud vähemalt 1/20 ASi Merko Ehitus aktsiakapitalist, võivad esitada aktsiaseltsile iga päevakorrapunkti kohta otsuse eelnõu hiljemalt 3 päeva enne üldkoosoleku toimumist, st kuni 24. aprillini 2016, esitades selle kirjalikult aadressil: AS Merko Ehitus, Pärnu mnt 141 Delta Plaza 7. korrus, 11314 Tallinn.

Aktsionärid, kelle aktsiatega on esindatud vähemalt 1/20 ASi Merko Ehitus aktsiakapitalist, võivad ASilt Merko Ehitus nõuda täiendavate küsimuste võtmist üldkoosoleku päevakorda, kui vastav nõue on esitatud kirjalikult hiljemalt 15 päeva enne üldkoosoleku toimumist, s.o kuni 12. aprillini 2016, aadressil: AS Merko Ehitus, Pärnu mnt 141 Delta Plaza 7. korrus, 11314 Tallinn.

OLULISED AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEKUGA SEOTUD KUUPÄEVAD

TEGEVUS	KUUPÄEV
Üldkoosolekul osalemiseks õigustatud aktsionäride ringi fikseerimine	20. aprill 2016. a. kell 23.59
Koosolekust osavõtjate registreerimine	27. aprill 2016. a. kell 9:30
Aktsionäride üldkoosolek	27. aprill 2016. a. kell 10:00
Dividend ex-date	16. mai 2016. a.
Dividend record date	18. mai 2016. a. kell 23.59
Dividendi väljamakse	20. mai 2016. a.

HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA ARUANNE

ÜHINGUJUHTIMINE JA STRUKTUUR

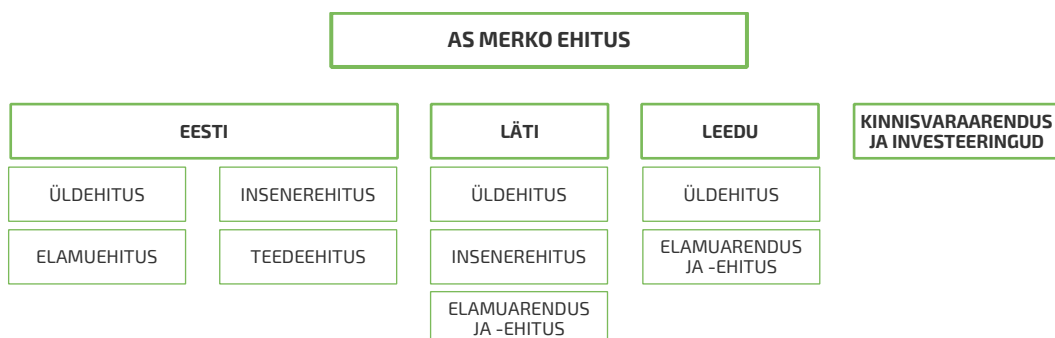
Hea Ühingujuhtimise Tava põhimõtetest lähtumine kuulub AS Merko Ehitus juhtimise juurde. Üldjuhul reguleerivad seda süsteemi kehtivad seadused, äriühingu põhikiri ning äriühingu poolt koostatud sisemised reeglid. NASDAQ Tallinn börsil noteeritud aktsiate emitentidele kehtib alates 1. jaanuarist 2006 soovituslikult täitmiseks Finantsinspektsiooni poolt kinnitatud Hea Ühingujuhtimise Tava, mis käsitleb ettevõtte juhtimise ja aktsionäride kohtlemise head praktikat. Nimetatud põhimõtteid on AS Merko Ehitus kogu 2015. aasta jooksul järginud.

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

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

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

Kontsernis on oluline pidada organisatsiooni struktuuri lihtsana ning juhtimisel lähtuda eelkõige kontserni eesmärkidest ja vajadustest. Kontserni võimalikult efektiivse juhtimise eesmärgil eristame teatud juhtudel juhtimisstruktuuri ja juriidilist struktuuri. Kontserni juhtimine toimub riikide põhiselt. Kontserni riikide ja ärivaldkondade detailne juhtimisstruktuur seisuga 31. detsember 2015 on alljärgnev:



KONTSERNI JURIIDILINE STRUKTUUR

Seisuga 31. detsember 2015 kuulub kontserni 43 ettevõtet (31.12.2014: 47). Kontserni juriidiline struktuur lähtub eelkõige maksuefektiivsusest ning ei ole kõikidel juhtudel üks-ühele vastavuses kontserni efektiivse juhtimisstruktuuriga. Kontserni struktuuri kuuluvate ettevõtete detailne loetelu on esitatud raamatupidamise aastaaruande lisades 18 ja 19.

Muudatused kontserni juriidilises struktuuris

2014. aasta 22. detsembril algatas AS Merko Ehitus protsessi oma 100%lises omanduses olevate kinnisvaraarendustega seotud ettevõtete OÜ Metsailu, OÜ Ringtee Tehnopark, OÜ Maryplus ja OÜ Constancia ühendamiseks, ettevõtete haldamisega seotud administratiivkulude kokkuhoiu eesmärgil. Ühendavaks ühinguks on OÜ Metsailu. Ühendatavad ühingud ühinevad OÜga Metsailu ning ühinemise tulemusel lõppevad ühendatavad ühingud likvideerimismenetluseta ning OÜ Metsailu saab ühendatavate ühingute õigusjärglaseks. Ühinemise tulemusel jääb jätkuvalt AS Merko Ehitus ühendava ühingu OÜ Metsailu ainuosanikuks. Ühinemise bilansi päev alates millest kõik ühendatavate ühingute tehingud loetakse tehtuks ühendava ühingu arvelt on 1. jaanuar 2015. Lõplik ühinemiskanne äriregistris toimus 3. juulil 2015.

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

2015. aasta 4. märtsil algatas ASi Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti protsessi oma 66%lises omanduses oleva ehitustegevusega seotud ettevõtte AS Merko Tartu ja AS Merko Tartu 100%lises omanduses oleva kinnisvaraarendustega

seotud ettevõtte Raadi Kortermaja OÜ ühendamiseks, ettevõtete haldamisega seotud administratiivkulude kokkuhoiu eesmärgil. Ühendavaks ühinguks on AS Merko Tartu. Ühendatav ühing ühineb ASiga Merko Tartu ning ühinemise tulemusel lõpeb ühendatav ühing likvideerimismenetluseta ning AS Merko Tartu saab ühendatava ühingu õigusjärglaseks. Ühinemise tulemusel jääb jätkuvalt AS Merko Ehitus Eesti ühendava ühingu AS Merko Tartu 66%liseks aktsionäriks. Ühinemise bilansi päev alates millest kõik ühendatavate ühingute tehingud loetakse tehtuks ühendava ühingu arvelt on 1. aprill 2015. Lõplik ühinemiskanne äriregistris on tehtud 15. aprillil 2015.

2015. aasta 4. märtsil algatas AS Merko Ehitus protsessi oma 100%lise Leedu tütarettevõtte UAB Merko Bustas restruktureerimiseks, mille käigus eraldatakse ettevõttest 100%line tütarettevõtte UAB Kražiu Projektas hilisema ühendamise eesmärgil AS Merko Ehitus 100%lise tütarettevõttega UAB Merko Statyba.

2015. aasta 20. märtsil teostas ASi Merko Ehitus 100%lise tütarettevõtte Merko Finland Oy 75%line tütarettevõtte Hartian Oy rahalise sissemaks Pestikuja 1 eramaja arenduse ja haldamise eesmärgil asutatud 100%lise tütarettevõtte Asunto Oy Helsingin Pestikuja 1 osakapitali summas 2500 eurot.

2015. aasta 25. märtsil sõlmis AS Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti 100%lise osaluse omandamiseks äriühingus OÜ Rannamõisa Kinnisvara, osakapitaliga 2556 eurot, E.L.L. Kinnisvara ASilt. E.L.L. Kinnisvara AS on AS Riverito poolt kontrollitav äriühing. AS Riverito omab 71,99% ASi Merko Ehitus aktsiatest. OÜ Rannamõisa Kinnisvara on kinnisvaraarendusega tegelev ettevõtte, millele kuuluvad kinnistud Tallinnas Rannamõisa teel ja Kaeravälja tänaval, pindalaga kokku ca 35 tuhat m². AS Merko Ehitus Eesti osaluse omandamise eesmärgiks on antud kinnistute arendamine ning võõrandamine kolmandale osapoolale. 100%lise osaluse omandamise hind on 3 261 350 eurot, mis tasutakse müüjale peale OÜle Rannamõisa Kinnisvara kuuluvate kinnistute võõrandamist kolmandatele isikutele, kuid mitte hiljem kui 30. juuni 2016. Lisaks on pooled sõlminud 100%lise osaluse tagasimüümiseks optioonilepingu, mille kohaselt on ASil Merko Ehitus Eesti õigus omandatud osaluse tagasimüügiks tagasimüügihetkeks tasutud hinna eest, millele lisandub AS Merko Ehitus Eesti omandis olnud ajal OÜle Rannamõisa Kinnisvara soetatud kinnistute soetushind, juhul kui selliseid kinnistuid soetatakse. Müügioptiooni realiseerimise tähtaeg on 29. juuni 2016.

2015. aasta 19. mail otsustasid AS Merko Ehitus kontserni kuuluva ASi Merko Ehitus Eesti 66%lise tütarettevõtte AS Merko Tartu aktsionärid kiita heaks 14. mail 2015 allkirjastatud notariaalse jagunemiskava, mille kohaselt viiakse läbi AS Merko Tartu jagunemine eraldumise teel. Jagunemise käigus annab AS Merko Tartu 1026 tuhande euro väärtuses netovarasid üle omandavale ühingule OÜ Ignatsi (asutamisel). AS Merko Tartu jagunemise eesmärgiks on korrastada kontserni ettevõtete struktuuri ning omandisuhteid AS Merko Tartu vähemusaktsionäriaga. AS Merko Tartu põhilisteks tegevusvaldkondadeks on ehituse peatöövõtu teenuse osutamine Lõuna-Eesti piirkonnas ning kinnisvaraarendus Tartu vallas ja linnas, kus ettevõttele kuuluvad erinevad arenduspotentsiaaliga kinnistud. Peale vähemusosaluse eraldamist muudetakse AS Merko Tartu põhitegevus ümber üksnes kinnisvara arendamiseks. Jagunemise eelselt kuulub ASist Merko Tartu ASile Merko Ehitus Eesti ja Margus Kullile vastavalt 66% ja 34%. Jagunemise tulemusena tühistatakse Margus Kullile kuuluvad AS Merko Tartu 4000 nimiväärtusega aktsiat ning vähendatakse vastavalt AS Merko Tartu aktsiakapitali 27 tuhande euro võrra lihtsustatud korras 53 tuhande euron. Pärast AS Merko Tartu aktsiakapitali vähendamist on AS Merko Tartu aktsiakapitali suuruseks 53 tuhat eurot ning AS Merko Tartu ainuaktsionäriks on AS Merko Ehitus Eesti. AS Merko Tartu aktsionär Margus Kull saab OÜ Ignatsi ainuosanikuks ning saab AS Merko Tartu 4000 nimiväärtusega aktsia eest OÜ Ignatsi osa nimiväärtusega 2,5 tuhat eurot. AS Merko Tartu aktsionär AS Merko Ehitus Eesti jagunemise käigus OÜs Ignatsi osalust ei omanda. AS Merko Tartu jagunemise tulemusena on tehingu hinnanguline mõju AS Merko Ehitus kontserni konsolideeritud tulemile kahjum 3 tuhat eurot, varadele vähenemise mõju on 987 tuhat eurot ja kohustustele suurenemise mõju 39 tuhat eurot. Lõplik jagunemiskanne äriregistris toimus 23. juulil 2015. Tehingujärgselt teostati vastavalt jagunemiskavale rahaline väljamakse summas 41 tuhat eurot.

2015. aasta 4. märtsil algatas AS Merko Ehitus 100%lise omanduses oleva Leedu tütarettevõtte UAB Merko Bustas restruktureerimise. Restruktureerimiskava kohaselt asutas AS Merko Ehitus 14. mail 2015 aktsiakapitaliga 2896 eurot Leedus 100%lise tütarettevõtte UAB Kražiu valdymas, mis võttis vastavalt 18. mail 2015 sõlmitud varade üleandmise aktile üle UABst Merko Bustas eraldumise teel jagunenud varad, sh 100%lise osaluse tütarettevõttes UAB Kražiu Projektas. Restruktureerimine viidi lõpule 1. septembril 2015, mil UAB Kražiu valdymas ja UAB Kražiu Projektas ühendati AS Merko Ehitus 100%lise tütarettevõttega UAB Merko Statyba ning tehti ühinemiskanne äriregistris.

2015. aasta 31. juulil algatas ASi Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti protsessi oma 100%lises omanduses oleva teedehituse ja -hooldusega seotud ettevõtte Tallinna Teede AS ja Tallinna Teede AS 100%lises omanduses oleva kaevandamisega seotud ettevõtte Tevener OÜ ühendamiseks, ettevõtete haldamisega seotud administratiivkulude kokkuhoiu eesmärgil. Ühendavaks ühinguks on Tallinna Teede AS. Ühendatav ühing ühineb Tallinna Teede ASiga ning ühinemise tulemusel lõpeb ühendatav ühing likvideerimismenetluseta ning Tallinna Teede AS saab ühendatava ühingu õigusjärglaseks. Ühinemise tulemusel jääb jätkuvalt AS Merko Ehitus Eesti ühendava ühingu Tallinna Teede AS ainuaktsionäriks. Ühinemise bilansi päev alates millest kõik ühendatavate ühingute tehingud loetakse tehtuks ühendava ühingu arvelt on 1. august 2015. Lõplik ühinemiskanne äriregistris on tehtud 14. septembril 2015.

2015. aasta 11. detsembril otsustasid AS Merko Ehitus 50%lise ühisettevõtte OÜ Unigate osanikud suurendada ühisettevõtte osa nimiväärtust 2 euro võrra 6 tuhande euron, eesmärgiga viia ettevõtte osakapital äriseadustiku nõuetega vastavusse. Mõlemad osanikud tasusid rahalised sissemaksed summas 355 tuhat eurot, millest 1 euro vastas osakapitali nimiväärtusele ja 354,9 tuhat eurot oli ülekurs.

2015. aasta 22. detsembril võõrandas AS Merko Ehitus kontserni kuuluva ASi Merko Ehitus Eesti 100%line tütarettevõtte AS Merko Tartu 50%lise osaluse ühisettevõttes Kortermaja OÜ müügihinnaga 0,4 tuhat eurot ja teenides tehingust 2 tuhat eurot kahjumit. Osalus võõrandati eesmärgiga korrastada kontserni ettevõtete struktuuri ning vähendada osalusi mitteolulistest ettevõtetes.

2016. aasta veebruaris asutati ja 17. veebruaril kanti registrisse 100%line tütarettevõtte Norra Kuningriigis, Merko Investments AS (registrikood 916 750 323). Uue tütarettevõtte osakapital on 30 000 Norra krooni (ligikaudu 3200 eurot). Tegemist on tehnilise toiminguga, mille eesmärgiks on juriidilise platvormi loomine tegevuseks alustamiseks Norras.

7. märtsil 2016 sõlmis AS Merko Ehitus kontserni kuuluv tütarettevõtte Merko Investments AS lepingu ettevõtetega SDV Holding AS ja Aucon AS kokku 56%lise osaluse omandamiseks Norra ehitusettevõttes Peritus Entreprenør AS. Norras registreeritud Merko Investments AS kuulub 100%liselt ASile Merko Ehitus. Peritus Entreprenør AS (www.peritus-entreprenor.no) on üldehitusteenuseid pakkuv Norra ehitusettevõtte, mille 2015. aasta müügikäive oli ca 7 miljonit eurot. Ettevõtte senised omanikud jätkavad osalemist ettevõtte igapäevases juhtimises ja säilitavad 44% osaluse. Osaluse omandamise eesmärk on ehitusteenuse pakkumine Norra turul.

AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEK

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

29. aprillil 2015. aastal toimus aktsionäride korraline üldkoosolek. Üldkoosolek otsustas kinnitada 2014. aasta majandusaasta aruande ning kasumi jaotamise otsuse. Dividendide väljamakse summas 7,3 mln eurot (0,41 eurot ühe aktsia kohta) aktsionäridele toimus 26. mail 2015.

Lisaks otsustati aktsionäride korralisel üldkoosolekul aktsiaseltsi aktsiakapitali vähendamine 4 071 000 euro võrra. Aktsiakapitali vähendamise seotud rahaline väljamakse summas 4,1 mln eurot (0,23 eurot aktsia kohta) aktsionäridele toimus 16. novembril 2015.

Täiendavalt otsustati aktsionäride korralisel üldkoosolekul kinnitada AS Merko Ehitus audiitoriks 2015. kuni 2017.a. majandusaastateks audiitorühing AS PricewaterhouseCoopers ning tasuda audiitorühingule auditeerimise eest vastavalt ASiga PricewaterhouseCoopers sõlmitavale lepingule.

Juhatus tegi ettekande ettevõtte majandustulemustest ning väljavaate perspektiividest.

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

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

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

Korralise või erakorralise aktsionäride üldkoosoleku juhataja on sõltumatu isik. 2015. aastal juhatas üldkoosolekut vandeadvokaat Vesse Võhma, kes tutvustas üldkoosoleku läbiviimise protseduuri ning juhatuselt ja nõukogult ettevõtte tegevuse kohta küsimuste esitamise korda.

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

2015. 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.

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

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



Toomas Annus (55) Nõukogu esimees

Teenistuskäik:

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

Haridus:

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

Aktsiate arv: 8 322 914 (AS Riverito)



Teet Roopalu (66) Nõukogu liige

Teenistuskäik:

2004-... AS Merko Ehitus, nõukogu liige
 2010-... AS Riverito, juhatuse liige
 2003-... E.L.L. Kinnisvara AS, nõukogu liige
 2008-... AS Järvevana, nõukogu liige
 2002-2004 AS Merko Ehitus, juhatuse nõunik
 Töötanud erinevates ehitusettevõtetes, sh finantsdirektorina; juhtinud ökonomikaalast tegevust EKE süsteemis peaökonomistina; töötanud ka pangadirektorina ning projekteerimises.
 Kuulub kontserni tütarettevõtete nõukogudesse.

Haridus:

Tallinna Tehnikaülikool ehituse ökonomika ja organiseerimise eriala

Aktsiate arv: -

**Indrek Neivelt (48) Nõukogu liige****Teenistuskäik:**

2008-... AS Merko Ehitus, nõukogu liige

2015-... AS Pocopay, juhatuse liige

Töötanud erinevatel juhtivatel ametikohtadel Hansapangas (Swedbank), sealhulgas grupi peadirektori, juhatuse esimehena, ning samuti Bank Saint Petersburg'i nõukogu esimehena.

Kuulub erinevate ettevõtete nõukogudesse.

Haridus:Tallinna Tehnikaülikool ehituse ökonomika ja juhtimise eriala
Stockholmi Ülikooli panganduse ja finantsid eriala magistrikraad**Aktsiate arv: 31 635** (Trust IN OÜ)**Olari Taal (62) 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)

Nõukogu koosolekud toimuvad üldjuhul üks kord kuus, v.a suvekuudel. 2015. aastal toimus 12 korralist nõukogu koosolekut. Erakorralisi nõukogu koosolekuid ei toimunud. Nõukogu liikmete osalemine koosolekutel:

NIMI	OSALEMINE KOOSOLEKUTEL	OSALEMISE %
Toomas Annus	12	100%
Teet Roopalu	12	100%
Indrek Neivelt	10	83%
Olari Taal	12	100%

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

Teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel või mittepikendamisel nõukogu liikmele lahkumishüvitist ei maksta. 2015. ja 2014. majandusaastal maksti nõukogu liikmetele tasusid (eurodes) järgmiselt:

NIMI	2015	2014
Toomas Annus	42 182	42 182
Teet Roopalu	38 347	38 347
Indrek Neivelt	38 347	38 347
Olari Taal	38 347	38 347
KOKKU	157 223	157 223

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

JUHATUS

Juhatus on juhtimisorgan, mis esindab ja juhib ASi Merko Ehitus igapäevast tegevust kooskõlas seaduse ja ettevõtte põhikirja nõuetega. Juhatus on kohustatud tegutsema majanduslikult kõige otstarbekamal viisil lähtudes ettevõtte ja kõikide aktsionäride parimatest huvidest ning tagab ettevõtte jätkusuutliku arengu vastavalt seatud eesmärkidele ja strateegiale. Juhatus ja nõukogu teevad ettevõtte huvide parimaks tagamiseks igakülgset koostööd. Vähemalt kord kuus toimub 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. AS Merko Ehitus juhatus on kaheliikmeline: Andres Trink (juhatuse esimees) ja Tõnu Toomik (juhatuse liige).



Andres Trink (48) Juhatusesimees
Ametisse määramise aeg: 1. jaanuar 2012
Volituste kehtivuse tähtaeg: 1. jaanuar 2018

Teenistuskäik:

2012–... AS Merko Ehitus, juhatuse esimees
Merko Ehitus Eesti AS, SIA Merks ja UAB Merko Statyba nõukogu esimees.

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

Haridus:

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

Aktsiate arv: 100



Tõnu Toomik (54) Juhatuseliige
Ametisse määramise aeg: 6. juuni 2013
Volituste kehtivuse tähtaeg: 5. juuni 2016

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
2008–... AS Järvevana, nõukogu esimees
1999–2009 E.L.L. Kinnisvara AS, nõukogu liige
1997–1999 E.L.L. Kinnisvara AS, nõukogu esimees
1997–2008 AS Merko Ehitus, 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)

Juhatusesimehe 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.

Juhatuseliikmed on sõlminud ettevõttega kolmeaastased teenistuslepingud. Juhatuseliikmete tasustamise korra ning põhimõtted kinnitab nõukogu. Juhatuseliikme tasu makstakse juhatuse liikme kohustuste täitmise eest. Juhatusesimehele makstakse kontserni ja juhatuse poolt täidetud konkreetse majandusaasta eesmärkidest. Juhatuseliikmetele makstakse preemiat kord aastas vastavalt eelmise majandusaasta eesmärkide täitmisele.

Juhatuseliikmetele arvestatud brutotasud 2015. majandusaastal olid 549 tuhat eurot (2014. majandusaastal: 538 tuhat eurot).

TÜTARETTEVÕTETE NÕUKOGUD JA JUHATUSED

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

Tütarettevõtte juhataja või juhatuse liikme nimetab ametisse tütarettevõtte nõukogu. Alljärgnevalt on toodud ASi Merko Ehitus 100%lises omanduses olevate olulisemate tütarettevõtete nõukogud ja juhatused seisuga 31. detsember 2015:

ETTEVÕTE *	NÕUKOGU	JUHATUS
AS Merko Ehitus Eesti (29 005 283 eurot)	Andres Trink (esimees), Teet Roopalu, Tõnu Toomik, Toomas Aak	Tiit Roben (esimees), Jaan Mäe, Alar Lagus, Veljo Viitmann
AS Merko Infra (7 762 908 eurot)	Tiit Roben (esimees), Veljo Viitmann, Mihkel Mugur	Arno Elias (esimees), Tarmo Pohlak, Boris Tehnikov
Tallinna Teede AS (12 856 529 eurot)	Tiit Roben (esimees), Alar Lagus, Veljo Viitmann	Jüri Läll (esimees), Jüri Helila
OÜ Merko Investments (21 582 191 eurot)	-	Andres Trink, Signe Kukin
SIA Merks (19 812 602 eurot)	Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik, Signe Kukin	Oskars Ozoliņš (esimees), Jānis Šperbergs
SIA Merko Investments (41 214 716 eurot)	-	Andres Trink (esimees), Oskars Ozoliņš
UAB Merko Statyba (3 120 088 eurot)	Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik, Signe Kukin	Saulius Putrimas (esimees), Jaanus Rāstas
OÜ Metsailu (5 695 407 eurot)	-	Tiit Kuusik, Ines Prual

* Sulgudes on näidatud olulise tütarettevõtte emaettevõtte omanikele kuuluv omakapitali suurus seisuga 31. detsember 2015.

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

AS Merko Ehitus kontserni kuuluva AS Merko Ehitus Eesti juhatus otsustas 20. aprillil 2015 pikendada tütarettevõtte Tallinna Teede ASi nõukogu liikmete Tiit Robeni, Veljo Viitmanni ja Alar Laguse volitusi järgmiseks põhikirjas ette nähtud 3-aastaseks ametiajaks, s.o. kuni 15. aprillini 2018. Tallinna Teede ASi nõukogu jätkab kolmeliikmelisena: Tiit Roben (esimees), Veljo Viitmann ja Alar Lagus.

AS Merko Ehitus kontserni kuuluva AS Merko Ehitus Eesti tütarettevõtte Tallinna Teede AS nõukogu otsustas 9. detsembril 2015 pikendada ettevõtte juhatuse liikme Jüri Helila volitusi kolmeks aastaks, s.o. alates 5. jaanuarist 2016 kuni 4. jaanuarini 2019. Tallinna Teede ASi juhatus jätkab endises kaheliikmelises koosseisus: Jüri Läll (esimees) ja Jüri Helila.

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

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

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

AUDITIKOMITEE

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

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

Auditikomitee liikmetele eraldi tasusid ei maksta.

ARUANDLUS JA FINANTSAUDIT

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

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

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

Finantsauditi teostamisel lähtutakse rahvusvahelistest auditeerimise standarditest (International Standards on Auditing). ASi Merko Ehitus audiitori kinnitab üldkoosolek. Valikuprotsessi juhib nõukogu ja selle tulemused esitatakse üldkoosolekule kinnitamiseks. Läbi viidud konkursi tulemusena ja 2015. aasta üldkoosoleku otsusega on 2015-2017 majandusaastate finantsaudiitoriks AS PricewaterhouseCoopers (PwC). Sõltuvalt kontserni kuuluva ettevõtte asukohamaast on allkirjaõiguslik audiitor erinev. Konsolideeritud aruande auditi eest vastutab vannutatud audiitor Ago Vilu.

ASile Merko Ehitus on oluline finantsauditi teostaja sõltumatus ja vältida huvide konfliktide tekkimist. 2015. aastal ei osutanud PwC ASile Merko Ehitus teenuseid, mis oleks võinud kahjustada audiitori sõltumatust. Leiame, et 2015. aastal on finantsauditi teostamine olnud kooskõlas regulatiivsete normidega, rahvusvaheliste standarditega ja püstitatud ootustega. Töö tulemusi tutvustas PwC kahes etapis: a) vaheauditi raames ja b) lõppauditi osas enne järeldusotsuse väljastamist. Audiitori järeldusotsus on esitatud leheküljel 109.

2015. aastal oli AS Merko Ehitus kontserni finantsauditi kulu 97 tuhat eurot (2014. aasta: 109 tuhat eurot) ja muude nõustamisteenuste (sh maksunõustamine ja IS konsultatsioonid) kulu kokku 19 tuhat eurot (2014. aasta: 7 tuhat eurot).

HUVIDE KONFLIKT JA SISETEABE KÄSITLEMINE

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

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

Seisuga 31.12.2015 on ettevõtte Insaiderite registris registreeritud 60 püsivat juurdepääsu omavat isikut (31.12.2014: 46 isikut). Kontsern peab insaiderite arvestust vastavalt Väärtpaberituruseaduses ning NASDAQ Tallinn relemendis sätestatud nõuetele.

Meile teadaolevalt ei esinenud 2015. majandusaastal ühtegi siseteabe väärkasutamise tunnustega juhtumit ega huvide konflikti ega ole tehtud turutingimustest erinevaid tehinguid seotud osapooltega.

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

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

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

Ülevaade 2015. majandusaastal tehtud tehingutest seotud osapooltega on esitatud raamatupidamise aastaaruandes lisas 33.

TEABE AVALDAMINE

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

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

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

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

Börsiteateid avaldatakse kindlasti alljärgnevate temade kohta:

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

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

Oluline informatsioon avaldatakse läbi börsisüsteemi ja ettevõtte veebilehel. 2015. aastal edastas AS Merko Ehitus börsi infosüsteemi kaudu 42 börsiteadet:

TEADETE ARV	TEATE SISU
14	Uued ehituslepingud
10	Uued arendusprojektid
5	Majandustulemused
2	Uute kinnistute soetamine
5	Struktuuri ja juhtkonna muudatused
2	Üldkoosolek
4	Muud teated

2016. aasta konsolideeritud vahearuanded avaldame alljärgnevalt:

KUUPÄEV	SÜNDMUS
05.05.2016	2016. aasta 3 kuu ja I kvartali auditeerimata vahearuanne
04.08.2016	2016. aasta 6 kuu ja II kvartali auditeerimata vahearuanne
03.11.2016	2016. aasta 9 kuu ja III kvartali auditeerimata vahearuanne
09.02.2017	2016. aasta 12 kuu ja IV kvartali auditeerimata vahearuanne

2016. aastal avalikustatakse aruanded enne börsipäeva algust kell 8.00 hommikul kohaliku Eesti aja järgi (EET). Tütarettevõtete majandustulemusi üldjuhul eraldi ei avaldata, kuid nendega on vajadusel võimalik tutvuda pöördudes kas ASi Merko Ehitus või kohalike äriregistre poole.

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

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

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

Ülevaate nii juba toimunud kui ka tulevikus toimuvate investorkohtumiste osas leiab AS Merko Ehitus kodulehel avaldatavast investorkalendrist <http://group.merko.ee/investorile/investorkalender/2016-01/>. Investorkalendris toodud planeeritud kohtumistel on soovi korral võimalik osaleda ka olemasolevatel aktsionäridel, sellest eelnevalt aegsasti informeerides. Lisaks investorkohtumiste ajale, kohale ning osavõtjatele leiab meie kodulehel antud alajaotusest ka kohtumisel kasutatud presentatsioonid. 2015. aastal korraldas AS Merko Ehitus 23 investorkohtumist (2014: 22), sh 2 investortuuri (2014: 3).

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

ASi Merko Ehitus analüüsivad järgmised peamised analüütikud:

SWEDBANK AS	SEB ENSKILDA	AS LHV PANK
Liivalaia 8, 15040 Tallinn, Eesti	Tornimäe 2, 15010 Tallinn, Eesti	Tartu mnt 2, 10145 Tallinn, Eesti
tel +372 631 0310	tel +372 665 5100	tel +372 680 0457
e-post info@swedbank.ee	e-post info@seb.ee	e-post research@lhv.ee
www.swedbank.ee	www.seb.ee	www.lhv.ee

ASi Merko Ehitus investorsuhete osas saab infot:

ANDRES TRINK	SIGNE KUKIN	AS MERKO EHITUS
Juhatuse esimees	Kontserni finantsjuht	Delta Plaza, 7. Korrus
tel +372 650 1250	tel +372 650 1250	Pärnu mnt 141, 11314 Tallinn, Eesti
faks +372 650 1251	faks +372 650 1251	tel +372 650 1250
e-post andres.trink@merko.ee	e-post signe.kukin@merko.ee	group.merko.ee

VASTAVUSE DEKLARATSIOON HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA SOOVITUSTELE

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

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

HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA

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

JUHATUSE JA NÕUKOGU POOLNE PÕHJENDUS

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

JUHTKONNA DEKLARATSIOON

Juhtkonna liikmed kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab vastavalt kehtivatele rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditele, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, koostatud 2015. aasta raamatupidamisaruanne õige ja õiglase ülevaate ASi Merko Ehitus ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtjate kui terviku varadest, kohustustest, finantsseisundist ja kasumist või kahjumist ning tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate ASi Merko Ehitus ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust.

Andres Trink

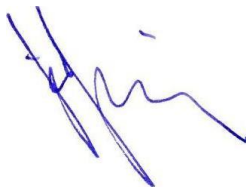
juhatuse esimees



31.03.2016

Tõnu Toomik

juhatuse liige



31.03.2016

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

tuhandetes eurodes

	lisa	2015	2014
Müügitulu	3	251 012	252 323
Müüdnud toodangu kulu	4	(228 044)	(227 591)
Brutokasum		22 968	24 732
Turustuskulud	5	(3 230)	(3 190)
Üldhalduskulud	6	(8 907)	(9 128)
Muud äritulud	7	1 943	1 901
Muud ärikulud	8	(278)	(340)
Ärikasum		12 496	13 975
Finantstulud	9	120	143
Finantskulud	10	(786)	(680)
Kahjum ühisettevõtetele	19	(138)	(130)
Kasum enne maksustamist		11 692	13 308
Tulumaksukulu	11	(1 857)	(1 055)
Perioodi puhaskasum		9 835	12 253
sh emajettevõtte omanike osa puhaskasumist		10 000	12 417
mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist		(165)	(164)
Muu koondkasum, mida võib hiljem klassifitseerida kasumiaruandesse			
Valuutakursivahed välisettevõtete ümberarvestusel		2	4
Perioodi koondkasum		9 837	12 257
sh emajettevõtte omanike osa koondkasumist		10 002	12 421
mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist		(165)	(164)
Puhaskasum emajettevõtte omanike aktsia kohta (tava ja lahustatud, eurodes)	12	0,56	0,70

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 61-107 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

tuhandetes eurodes

	lisa	31.12.2015	31.12.2014
VARAD			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	14	39 905	51 583
Nõuded ja ettemaksed	15	24 854	46 382
Ettemakstud tulumaks		421	3
Varud	17	109 090	117 638
		174 270	215 606
Põhivara			
Ühisettevõtete aktsiad või osad	19	284	67
Muud pikaajalised laenud ja nõuded	20	16 419	11 409
Edasilükkunud tulumaksuvara	21	1 423	1 535
Kinnisvarainvesteeringud	22	4 371	4 619
Materiaalne põhivara	23	13 442	15 003
Immateriaalne põhivara	24	879	1 011
		36 818	33 644
VARAD KOKKU		211 088	249 250
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	26	5 525	14 287
Võlad ja ettemaksed	27	43 266	71 122
Tulumaksukohustus		711	352
Lühiajalised eraldised	28	5 013	6 239
		54 515	92 000
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	26	25 660	23 359
Edasilükkunud tulumaksukohustus	21	788	738
Muud pikaajalised võlad	29	1 159	1 671
		27 607	25 768
KOHUSTUSED KOKKU		82 122	117 768
OMAKAPITAL			
Mittekontrolliv osalus	18	3 268	4 455
Emettevõtte omanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital	31	7 929	12 000
Kohustuslik reservkapital		1 200	1 200
Realiseerimata kursivahed		(663)	(665)
Jaotamata kasum		117 232	114 492
		125 698	127 027
OMAKAPITAL KOKKU		128 966	131 482
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		211 088	249 250

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 61-107 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials K. P.
 Kuupäev/date 31.03.2016
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

tuhandetes eurodes

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					Mitte-kontrolliv osalus	Kokku
	Aktsia-kapital	Kohustuslik reserv	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku		
Saldo 31.12.2013	12 000	1 200	(669)	109 332	121 863	1 193	123 056
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	12 417	12 417	(164)	12 253
Muu koondkasum	-	-	4	-	4	-	4
Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku	-	-	4	12 417	12 421	(164)	12 257
Vähemusosaluse ost	-	-	-	-	-	(95)	(95)
Soetatud tütarettevõtte vähemusosa (lisa 18)	-	-	-	-	-	2 618	2 618
Müüdud tütarettevõtte vähemusosa (lisa 18)	-	-	-	-	-	(244)	(244)
Emiteeritud osakapital (lisa 18)	-	-	-	-	-	1 147	1 147
Dividendid (lisa 13)	-	-	-	(7 257)	(7 257)	-	(7 257)
Tehingud omanikega kokku	-	-	-	(7 257)	(7 257)	3 426	(3 831)
Saldo 31.12.2014	12 000	1 200	(665)	114 492	127 027	4 455	131 482
Saldo 31.12.2014	12 000	1 200	(665)	114 492	127 027	4 455	131 482
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	10 000	10 000	(165)	9 835
Muu koondkasum	-	-	2	-	2	-	2
Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku	-	-	2	10 000	10 002	(165)	9 837
Emiteeritud osakapital (lisa 18)	-	-	-	-	-	1	1
Jagunemisel eraldatud netovara (lisa 18)	-	-	-	(3)	(3)	(1 023)	(1 026)
Aktsiakapitali vähendamine (lisa 31)	(4 071)	-	-	-	(4 071)	-	(4 071)
Dividendid (lisa 13)	-	-	-	(7 257)	(7 257)	-	(7 257)
Tehingud omanikega kokku	(4 071)	-	-	(7 260)	(11 331)	(1 022)	(12 353)
Saldo 31.12.2015	7 929	1 200	(663)	117 232	125 698	3 268	128 966

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 61-107 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials K. P.
 Kuupäev/date 31.03.2016
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

tuhandetes eurodes

	lisa	2015	2014
Äritegevuse rahavoog			
Ärikasum		12 496	13 975
Korrigeerimised:			
põhivara kulum	22-24	3 004	2 459
(kasum) kahjum põhivara müügist	7	(114)	(12)
valmidusastme meetodil kajastatud ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus	32	2 229	(180)
intressitulu äritegevusest	7	(1 592)	(1 571)
eraldiste muutus	28	(1 487)	1 298
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		9 985	12 742
Varude muutus	17	10 936	(14 823)
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		(27 234)	316
Saadud intressid	7, 9, 15	1 793	1 429
Makstud intressid	10, 27	(857)	(938)
Muud finantskulud (-tulud)	9, 10	(36)	(62)
Makstud ettevõtte tulumaks		(1 754)	(141)
Kokku rahavood äritegevusest		7 369	14 492
Investeeringutegevuse rahavoog			
Tütarettevõtete soetus	18	-	(407)
Tütarettevõtte müük	18	-	(353)
Ühisettevõtte soetus	19	-	(6)
Ühisettevõtte osakapitali suurendamine	19	(355)	-
Kinnisvarainvesteeringute soetus	22	-	(2)
Materiaalse põhivara soetus	23, 26	(699)	(1 458)
Materiaalse põhivara müük	7, 23	311	95
Immateriaalse põhivara soetus	24	(116)	(25)
Antud laenu tagasimaksed	16, 18	-	40
Saadud intressid	9, 15	97	177
Kokku rahavood investeeringutegevusest		(762)	(1 939)
Finantseerimisegevuse rahavoog			
Saadud laenu	26	17 115	16 742
Saadud laenu tagasimaksed	26	(21 846)	(16 043)
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	26	(2 186)	(1 076)
Laekunud tütarettevõtte osade emiteerimisest vähemusosanikult	18	1	38
Aktsiakapitali vähendamine	31	(4 071)	-
Mittekontrolliva osaluse väljaost	18	(41)	-
Makstud dividendid	13	(7 257)	(7 257)
Kokku rahavood finantseerimisegevusest		(18 285)	(7 596)
Raha ja raha ekvivalentide muutus		(11 678)	4 957
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	14	51 583	46 633
Valuutakursside muutuste mõju		-	(7)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	14	39 905	51 583

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 61-107 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials K. P.
 Kuupäev/date 31.03.2016
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

LISAD

LISA 1 OLULISED ARVESTUSPÕHIMÕTTED

1.1. ÜLDINE INFORMATSIOON

ASi Merko Ehitus (edaspidi: emajettevõtte) ja tema tütarettevõtete (edaspidi koos: kontsern) ning kontserni sidusettevõtete 31. detsembril 2015 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne allkirjastati juhatuse poolt 31. märtsil 2016.

Eesti Vabariigi äriseadustiku kohaselt kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ning nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruanne, mis sisaldab ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, aktsionäride üldkoosolekul. Aktsionäridel on õigus juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt kinnitatud ning esitatud majandusaasta aruannet mitte heaks kiita ja nõuda uue aruande koostamist.

AS Merko Ehitus on Eesti Vabariigis registreeritud aktsiaselts (äriregistri kood: 11520257, aadress: Järvevana tee 9G, Tallinn) ja tegutseb peamiselt Eestis, Lätis ja Leedus. Põhitegevusaladeks on ehitustegevus ja kinnisvaraarendus.

Alates 22. juulist 1997 on ASi Merko Ehitus aktsiad olnud noteeritud NASDAQ Tallinna börsil. Seisuga 31. detsember 2015 kuulus 71,99% aktsiatest enamusaktsionäri ASile Riverito, läbi mille kontsernis lõplikku valitsevat mõju omav isik on Toomas Annus.

AS Merko Ehitus tekkis 2008. aastal endise ASi Merko Ehitus, praeguse ASi Järvevana, jagunemisel, mille tulemusena anti loodavasse ettevõttesse üle kõik tegevusvaldkonnad ehk kogu vara ja kohustused, välja arvatud kriminaalasjast tulenevad kohustused.

Seisuga 1. jaanuar 2012 viidi kontserni ehitustegevus Eestis üle ASi Merko Ehitus Eesti. Seejärel tegutseb AS Merko Ehitus valdusettevõtteks, kes iseseisvalt tootmistegevusega ei tegele ning kellele kuuluvad 100%lised osalused ehitusettevõtetes Eestis, Lätis ja Leedus ning kinnisvaraarenduse äriüksus koos kinnisvara omavate äriühingutega.

1.2. AASTAARUANDE KOOSTAMISE ALUSED

Kontserni Merko Ehitus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangutele, sh näiteks ehituslepingute kasumlikkuse hindamine valmidusastme meetodi rakendamisel, põhivara kasuliku eluea hindamine, nõuete ja varude allahindluse summade hindamine, garantiikohustuste eraldiste moodustamine. Juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutuda täpseiks. Raamatupidamislike hinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi aruannetes.

Varad ja kohustused on finantsseisundi aruandes jaotatud lühi- ja pikaajalisteks. Lühiajaliste varadena on näidatud varad, mis eeldatavasti realiseeritakse ettevõtte tavapärase äritseikli käigus. Lühiajaliste kohustustena on näidatud kohustused, mille maksetähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast. Ülejäänud varad ja kohustused on näidatud pikaajalistena.

Kasumiaruandes on kulud liigitatud nende funktsiooni järgi.

Merko Ehitus kontserni kuuluvate ettevõtete raamatupidamise aruannetes toodud näitajad on kajastatud kasutades ettevõtete põhilise majanduskeskkonna valuutat ("arvestusvaluuta"): eurot ja Leedu litti. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusvaluuta on euro. Põhiaruanded ja lisad on koostatud tuhandetes eurodes. Alates 01. jaanuarist 2015 kuulub Leedu Vabariik euroala riikide hulka, Leedu litti asemel võeti kasutusele euro lähtudes valuutakursist 3,4528 litti/euro.

1.3. UUED RAHVUSVAHELISE FINANTSARUANDLUSE STANDARDID, AVALDATUD STANDARDITE MUUDATUSED NING RAHVUSVAHELISE FINANTSARUANDLUSE TÕLGENDUSTE KOMITEE (IFRIC) TÕLGENDUSED

UUTE VÕI MUUDETUD STANDARDITE JA TÕLGENDUSTE RAKENDAMINE

Uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis hakkasid esmakordselt kehtima alates 1. jaanuarist 2015, ei ole olulist mõju kontsernile.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialled for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	K. P
Kuupäev/date	31.03.2016
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

UUED STANDARDID, TÕLGENDUSED JA NENDE MUUDATUSED

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2016 või hilisematel perioodidel ja mida kontsern ei ole rakendanud ennetähtaegselt :

„Muudatused IFRSides 2012“ (rakendub 1. veebruaril 2015 või hiljem algavatel aruandeperioodidel). Muudatused hõlmavad muudatusi seitsmes standardis, millest kontsernile rakendub üks.

IFRS 8 muudeti, nõudmaks (1) juhtkonna poolt ärisegmentide liitmisel tehtud otsuste avalikustamist, sh. liidetud segmentide kirjeldust ja nende majanduslike näitajate kirjeldust, mida võeti arvesse, kui otsustati, et liidetud segmentidel on sarnased majanduslikud näitajad; ning (2) segmentide varade summa kokkuviimist ettevõtte varadega kui segmenti varade kohta avalikustatakse infot.

„Ühiselt kontrollitavas tegevuses osaluse omandamise kajastamine“ – IFRS 11 muudatus (rakendub 1. jaanuaril 2016 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Muudatus lisab uusi juhiseid selle kohta, kuidas kajastada osaluse soetamist ühiselt kontrollitavas tegevuses, mis vastab äritegevuse mõistele. Kontsern hindab muudatuste mõju finantsaruandele.

IFRS 15 „Müügitulu lepingutelt klientidega“, muudatus standardi IFRS 15 jõustamise osas (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Uue standardi põhiprintsiibi kohaselt kajastatakse müügitulu siis, kui kaup või teenus antakse kliendile üle, ning müügitulu kajastatakse tehinguhinnas. Koos müüdüd kaubad ja teenused, mis on eristatavad, tuleb kajastada eraldi ning lepinguhinnast antavad hinnaalandused tuleb reeglina allokeerida eraldi elementidele. Kui saadav tasu võib teatud põhjustel muutuda, kajastatakse müügituluna miinimumsumma, kui sellega ei kaasne olulist tühistamise/tagasimaksmise riski. Klientidega lepingute saamise tagamiseks tehtud kulutused tuleb kapitaliseerida ja amortiseerida selle perioodi jooksul, mil leping tekitab tulusid. Kontsern hindab muudatuste mõju finantsaruandele.

„Muudatused IFRS-ides 2014“ (rakendub 1. jaanuaril 2016 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Muudatused hõlmavad muudatusi neljas standardis, millest kontsernile rakendub üks. IAS 34 nõuab vahefinantsaruandesse ristviidet, mis osutaks, kuskohas asub info, mis on „avalikustatud mujal vahearuandes“. Kontsern hindab muudatuste mõju finantsaruandele.

„Avalikustamise projekt“ – IAS 1 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2016 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Standardit on muudetud täpsustamaks olulisuse mõistet ning selgitamaks spetsiifiliste avalikustamise nõuete mitterakendumist juhtudel, kus avalikustatav informatsioon ei ole ettevõtte seisukohast oluline. Seda isegi juhul, kui IFRS sisaldab nimekirja konkreetsetest nõuetest või kirjeldab neid kui miinimumnõudeid. Standard pakub uusi suuniseid vahesummade esitamise kohta finantsaruannetes. Vahesummad (a) peaksid koosnema eraldiseisvatest ridadest, mis on kajastatud ja mõõdetud vastavuses IFRS nõuetega; (b) olema kajastatud ning nimetatud viisil, et vahesummad, mis moodustavad eraldiseisvad read, on arusaadavad ning üheselt mõistetavad; (c) olema kajastatud järjepidavalt samamoodi erinevatel perioodidel ning (d) neile ei tohiks olla pööratud rohkem tähelepanu kui IFRSi poolt nõutud summaridadele ja vahesummadele. Kontsern hindab muudatuste mõju finantsaruandele.

IFRS 16 „Rendilepingud“ (rakendub 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Uus standard sätestab rendilepingute arvele võtmise, mõõtmise, esituse ja avalikustamise põhimõtted. Kõikide rendilepingute tulemusena saab rendilevõtja õiguse kasutada vara alates rendilepingu algusest ning – juhul kui rendimakseid tehakse üle perioodi – ka finantseeringu. Sellest tulenevalt elimineerib IFRS 16 rendilepingute klassifitseerimise kasutus- ja kapitalirentideks nagu seda tegi IAS 17 ning selle asemel kehtestab ühe arvestusmudeli rendilevõtjate jaoks. Rendilevõtjad peavad (a) arvele võtma varad ja kohustused kõikide üle 12-kuuliste rendilepingute osas, v.a juhul kui renditav vara on väikese väärtusega; ning (b) kajastama kasumiaruandes kulumit renditavadele varadele ja intressikulu rendikohustustelt. IFRS 16 põhimõtted rendileandjate jaoks jäävad sisuliselt samaks IAS 17 põhimõtetega, ehk et rendileandja jagab jätkuvalt oma rendilepingud kasutus- ja kapitalirentideks ning kajastab neid rendiliike erinevalt. Kontsern hindab muudatuste mõju finantsaruandele.

„Avalikustamise projekt“ – IAS 7 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2017 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Muudetud standard IAS 7 nõuab finantseerimistegevusest tekkinud kohustuste alg- ja lõppsaldo vahel toimunud liikumiste avalikustamist. Kontsern hindab muudatuste mõju finantsaruandele.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis veel ei kehti, ei ole eeldatavasti olulist mõju kontsernile.

1.4. KONSOLIDEERIMINE

Tütarettevõtjad on kõik majandusüksused, mille üle kontsernil on kontroll. Kontsern kontrollib majandusüksust, kui ta saab või tal on õigused majandusüksuses osalemisest tulenevale muutuva kasumile ja ta saab mõjutada selle kasumi suurust kasutades oma mõjuvõimu majandusüksuse üle.

Tütarettevõtjad konsolideeritakse raamatupidamise aasta aruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle lõppemiseni. Ema- ja tütarettevõtjate finantsnäitajad on kontserni raamatupidamise aastaaruandes konsolideeritud rida-realt. Konsolideeritud aruannete koostamisel on kontserni sisesed tehingud, saldod ja realiseerimata kasumid, mis on tekkinud tehingutest kontserni ettevõtete vahel, elimineeritud. Samuti on elimineeritud realiseerimata kahjumid, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Kontserni kuuluvad ettevõtted kasutavad ühtseid arvestuspõhimõtteid.

Intsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialled for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	K. P
Kuupäev/date	31.03.2016
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

Emaettevõtja konsolideerimata aruannetes kajastatakse investeringuid tütarettevõtjatesse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud vara väärtuse langusest tulenevad akumuleeritud allahindlused.

1.5. ÄRIÜHENDUSED

Kontsern kasutab äriühenduste kajastamisel omandamismeetodit. Tütarettevõtte ostmisel üleantud tasu koosneb üleantud varade, omandaja poolt võetud kohustuste ja kontserni poolt emiteeritud omakapitaliinstrumentide õiglastest väärtustest. Üleantud tasu sisaldab ka tingimusliku tasu kokkuleppest tuleneva vara või kohustuse õiglast väärtust. Omandamisega seotud kulutused kajastatakse kuluna. Omandatud eristatavad varad ja kohustused ning tingimuslikud kohustused võetakse ostukuupäeval arvele nende õiglastest väärtustest. Iga äriühenduse puhul teeb kontsern valiku, kas kajastada mittekontrolliv osalus omandatavas ettevõttes õiglastes väärtuses või mittekontrolliva osaluse proportsionaalses osas omandatavast eristatavast netovarast. Alates omandamise kuupäevast kajastatakse omandatud ettevõtte tulused ja kulusid kontserni kasumiaruandes ning tekkinud firmaväärtust kontserni finantsseisundi aruandes.

Kui üleantud tasu, omandatavas ettevõttes oleva mitte-kontrolliva osaluse ja omandajale eelnevalt omandatavas ettevõttes kuulunud omakapitaliosaluse õiglase väärtuse (omandamise kuupäeva seisuga) summa ületab kontserni osalust omandatud eristatavates varades ja ülevõetud kohustustes, kajastatakse vahe firmaväärtusena. Kui eelnimetatud summa on soodusostude puhul väiksem kui omandatud tütarettevõtte netovarade õiglane väärtus, kajastatakse vahe koheselt koondkasumiaruandes.

Edasisel kajastamisel mõõdetakse firmaväärtust tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Äriühendusest tekkinud firmaväärtust ei amortiseerita. Selle asemel viiakse kord aastas läbi vara väärtuse languse test. Firmaväärtus hinnatakse alla tema kaetavale väärtusele juhul, kui see on väiksem bilansilisest jääkmaksumusest (lisa 1.11).

Juhul kui omandatud osaluse soetusmaksumus on väiksem kui omandatud netovara õiglane väärtus, kajastatakse vahe kasumiaruandes tuluna

TEHINGUD MITTEKONTROLLIVA OSALUSEGA

Kontsern käsitleb tehinguid mittekontrolliva osalusega kui tehinguid teiste osalejatega kontserni omakapitalis. Kui mittekontrollivalt osaluselt ostetud osalus tütarettevõtte netovarade bilansilises väärtuses erineb ostuhinnast, kajastatakse vahe omakapitalis. Mittekontrollivale osalusele müükidelt tekkinud kasumid ja kahjumid kajastatakse samuti omakapitalis.

1.6. SIDUSETTEVÕTTED

Sidusettevõtted on ettevõtted, kus kontsern omab olulist mõju, kuid mitte kontrolli tegevus- ja finantspoliitika üle. Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui emaettevõtte omab 20 kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest. Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse algselt soetusmaksumuses ning edaspidi kapitaliosaluse meetodil. Investeeringud sidusettevõtetesse sisaldavad soetamisel identifitseeritud firmaväärtust.

Kontserni osa sidusettevõtte pärast omandamiskuupäeva tekkinud kasumis või kahjumis kajastatakse kontserni kasumiaruandes ning kontserni osa sidusettevõtte muus koondkasumis kajastatud omandamiskuupäevajärgselt tekkinud muutustes kajastatakse kontserni muus koondkasumis. Soetamisjärgselt toimunud muutustele vastavalt korrigeeritakse sidusettevõttesse tehtud investeeringu bilansilist maksumust. Kui kontserni osa sidusettevõtte kahjumist on võrdne või ületab kontserni investeeringu väärtust sidusettevõttesse, siis kajastatakse edaspidi tekkivaid kahjumeid ainult juhul, kui kontsernil on siduvaid kohustusi või ta on teinud makseid sidusettevõtte nimel.

Omavahelistest tehingutest tulenevad realiseerumata kasumid on vastavalt kontserni osalusele sidusettevõttes elimineeritud. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus. Sidusettevõtte finantsaruannete koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtteid on vajadusel muudetud vastavaks kontserni poolt rakendatavate arvestuspõhimõtetega.

1.7. ÜHISETTEVÕTTED

Ühisettevõtte on lepingupõhine kokkulepe, mille kohaselt kaks või enam osapoolt teostavad majandustegevust, mida kontrollitakse ühiselt. Ühisettevõtteid kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Osalust ühiselt kontrollitavas majandusüksuses kajastatakse algselt soetusmaksumuses ja seejärel korrigeeritakse seda muutustega, mis on soetamise järel toimunud kontserni osas ühiselt kontrollitava majandusüksuse netovarades. Kontserni kasumiaruande sisaldab kontserni osa ühiselt kontrollitava majandusüksuse kasumist või kahjumist. Omavahelistest tehingutest tulenevad realiseerumata kasumid ja kahjumid elimineeritakse analoogselt sidusettevõttega tehtud omavaheliste tehingutega (lisa 1.6).

1.8. ÜHISELT KONTROLLITAVAD TEGEVUSED

Ühiselt kontrollitavateks tegevusteks loetakse, IAS 31 „Osalemine ühisettevõtmistes“ kohaselt, ühisettevõtmisi kolmandate osapooltega, kus kasutatakse ühisettevõtjate vara ja muid ressursse, ilma et asutataks uut äriühingut või muud majandusüksust või loodaks ühisettevõtjatest eraldiseisvat finantsstruktuuri. Iga ühisettevõtja kasutab oma materiaalsel põhivaral ja kajastab oma

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialled for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	K. P
Kuupäev/date	31.03.2016
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

varud enda finantsseisundi aruandes. Samuti kannab ühissettevõtja ise oma kulud ja kohustised ning leiab ise finantseerimisallikaid, mis kujutavad endast tema kohustusi. Seoses oma osalusega ühiselt kontrollitavates tegevustes kajastab kontsern oma finantsaruannetes:

- tema kontrolli all oleva vara ja võetud kohustised;
- tema kantavad kulud ja oma osa ühissettevõtmise toodete või teenuste müügist saadud tulust.

1.9. VÄLISVALUUTA

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja kohustused on bilansipäeva seisuga ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtivate Euroopa Panga valuutakursside alusel. Ümberhindluste kursivahed on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Välismaal asuvate tütarettevõtete arvestusvaluutaks on nende majanduskeskkonna valuuta, mistõttu konsolideerimisel on nende tütarettevõtete aruanded välisvaluutast ümber arvestatud eurodesse; seejuures vara ja kohustuste kirjed on ümber hinnatud bilansipäeva Euroopa Panga valuutakursside alusel, tulud ja kulud aasta kaalutud keskmise valuutakursi alusel ning muud omakapitali muutused nende tekkimise päeva kursi alusel. Ümberhindluste kursivahed on kajastatud omakapitalis kirjel *Realiseerimata kursivahed* ja konsolideeritud koondkasumiaruandes kirjel *Valuutakursivahed välisettevõtete ümberarvestusel*.

1.10. FINANTSVARAD

Kontsernis kajastatakse finantsvarade oste ja müüke tehingupäeval.

Sõltuvalt finantsvarade omandamise eesmärgist liigitatakse kontsernis investeringuid järgmistesse kategooriatesse:

- õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad;
- laenu ja nõuded;
- lunastustähtajani hoitavad investeringud;
- müügiootel finantsvarad.

Juhtkond määrab finantsvarade liigituse nende esmasel kajastamisel.

Ettevõtte puuduvad lunastustähtajani hoitavad investeringud, finantsvarad õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande ja müügiootel finantsvarad. Samuti ei ole ettevõtte tuletistehinguid.

Laenu ja nõuded on fikseeritud või kindlaksmääratavate maksetega tuletisinstrumentideks mitteolevad finantsvarad, mis ei ole noteeritud aktiivsel turul. Laenu ja nõuded kajastatakse käibevaradena, välja arvatud juhul kui nende tasumise tähtaeg on hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva. Selliseid varasid kajastatakse põhivarana. Laenu ja nõuded võetakse esmalt arvele nende õiglasest väärtuses ilma tehingukuludeta. Pärast esmast arvele võtmist kajastab kontsern laenusid ja nõudeid korrigeeritud soetusmaksumuses (miinus võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused), arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Nõuded hinnatakse lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse (lisa 1.11).

1.11. VARA VÄÄRTUSE LANGUS

FINANTSVARAD KORRIGEERITUD SOETUSMAKSUMUSES

Ettevõtte hindab igal bilansipäeval finantsvarade või finantsvarade grupi allahindluse vajadusele viitavaid asjaolusid. Finantsvara või finantsvarade grupi väärtus on langenud ning vastav allahindlus kajastatakse ainult juhul, kui allahindluse vajadusele viitavad objektiivsed asjaolud, mis selgusid pärast vara esmast kajastamist („kahjulik sündmus”) ja see kahjulik sündmus (kahjulikud sündmused) omab mõju finantsvara või finantsvarade grupi usaldusväärselt mõõdetavale tuleviku rahavoole. Objektiivne asjaolu, mis viitab finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse langusele on ettevõtte kättesaadav informatsioon nagu näiteks:

- võlgniku olulised finantsraskused;
- lepingutingimuste rikkumine, sealhulgas maksete mittetähtaegne laekumine;
- tõenäosus, et võlgnik on pankrotti minemas;
- finantsvara aktiivse turu kadumine seoses finantsraskustega;
- teadaolev informatsioon, mis viitab olulisele langusele finantsvara või finantsvarade grupi oodatud tuleviku rahavoogudes, kuigi nimetatud langust ei ole võimalik veel usaldusväärselt mõõta.

Kui korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud laenu ja nõuete või lõpptähtajani hoitavate väärtpaberite väärtuse langusele viitavad objektiivsed asjaolud, siis tekkinud kahju leitakse vara bilansilise maksumuse ja tuleviku rahavoogude nüüdsväärtuse (välja arvatud tuleviku allahindlused, mis on juba arvesse võetud) vahena, mis on diskonteeritud finantsvara esialgse sisemise intressimäära abil. Vara bilansilist maksumust vähendatakse läbi nõuete allahindluse konto ja tekkinud kahju kajastatakse kasumiaruandes.

Kui järgnevatel aruandeperioodidel kajastatud vara väärtuse langus peaks vähenema ning seda sündmust on võimalik usaldusväärselt seostada sündmusega, mis leidis aset pärast allahindluse kajastamist (näiteks krediidireitingu paranemine), siis esialgselt kajastatud allahindlus tühistatakse. Allahindluse tühistamine kajastatakse kasumiaruandes.

MITTEFINANTSVARAD

Määramatu kasuliku elueaga immateriaalset vara ei amortiseerita vaid kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes selle bilansilist maksumust kaetava väärtusega. Amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega. Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (raha genereeriv üksus). Allahinnatud mittefinantsvarasid vaadatakse üle igal bilansipäeval ning vajadusel allahindlus tühistatakse v.a firmaväärtuse allahindlus.

1.12. VARUD

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest, transpordi- ja muudest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Üksikult eristatavate varude objektide puhul lähtutakse nende soetusmaksumuse määramisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest. Kui varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, siis kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Varud on finantsseisundi aruandes hinnatud lähtuvalt sellest, kumb on madalam, kas soetusmaksumus või neto-realiseerimisväärtus. Netorealiseerimisväärtus on müügihind, millest on maha arvatud eeldatavad müügiga seotud kulud.

Kinnisvaraarenduse eesmärgil tehtud kulutused kajastatakse finantsseisundi aruande real *Varud* sõltuvalt valmidusastmest kas lõpetamata toodanguna või valmistoodanguna. Kinnisvaraobjekti arenduse finantseerimisel laenuga on arendusaegsed laenukasutuse kulud arvatud objekti soetusmaksumusse. Sealhulgas laenukasutuse kulud ehitusperioodil kapitaliseeritakse kuni ehitusobjekti kasutusloa saamiseni. Kinnisvara hoidmisega või kasutusega seotud intressikulud ei kapitaliseerita.

Valminud kinnisvaraobjekti müüakse kas ositi (eramute, korterite, büroopindade vms kaupa) või tervikuna. Müügitulu kajastatakse kui tulu kaupade müügist (lisa 1.21). Kinnisvara müügil sõlmitakse võõrandaja ja omandaja vahel notariaalselt tõestatud kokkulepe kinnisomandi üleandmiseks ning tehakse sellekohane kanne kinnistusraamatusse.

1.13. KINNISVARAINVESTEERINGUD

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteeringud on näidatud soetusmaksumuse meetodil, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringutena näidatud hooneid amortiseeritakse lineaarselt 12,5-33,3 aasta jooksul. Maad ei amortiseerita.

1.14. MATERIAALNE PÕHIVARA

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul, kui üks aasta. Soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast ja muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta.

Materiaalne põhivara on finantsseisundi aruandes näidatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga. Kulumit arvestatakse lineaarselt lähtudes vara kasulikust tööeest järgnevalt:

- ehitised 10-33,3 aastat;
- masinad ja seadmed 2-20 aastat;
- muu materiaalne põhivara 2,5-5 aastat;
- hoonestusõigus 50 aastat.

Maad ei amortiseerita.

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ja varadele määratud lõppväärtuste põhjendatust.

Intsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialled for the purpose of identification only	
Intsiaalid/initials	K. P
Kuupäev/date	31.03.2016
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Põhivara hinnatakse alla selle kaetavale väärtusele juhul, kui varaobjekti kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest. Kaetav väärtus on kas vara õiglane väärtus miinus müügikulutused või vara kasutusväärtus, sõltuvalt sellest, kumb on kõrgem.

1.15. IMMATERIAALNE PÕHIVARA

Immateriaalset vara kajastatakse finantsseisundi aruandes siis, kui vara on ettevõtte poolt kontrollitav, selle kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ning vara soetusmaksumus on usaldusväärselt mõõdetav. Immateriaalse vara soetusmaksumus koosneb ostuhinnast ning otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalne põhivara on finantsseisundi aruandes näidatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Firmaväärtust ei amortiseerita.

TARKVARA JA INFOSÜSTEEMID

Infosüsteemide ja tarkvara arendusega seotud kulud, mis kajastatakse immateriaalsete varadena, amortiseeritakse lineaarsel meetodil nende eeldatava kasuliku eluea (2-10 aasta) jooksul.

1.16. KAPITALI- JA KASUTUSRENT

Kapitalirendina kajastatakse rendilepinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõik ülejäänud rendilepingud on kajastatud kasutusrendina.

Kapitalirendi tingimustel renditud vara ja kohustus kajastatakse finantsseisundi aruandes renditud vara õiglasest väärtusest või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtusest, kui viimane on madalam. Kapitalirendi tingimustel renditud materiaalse põhivara amortiseeritakse kas rendiperioodi jooksul või kasuliku tööea jooksul, sõltuvalt sellest, kumb on lühem.

Kapitalirendi kohustust vähendatakse põhiosa tagasimaksetega, rendimaksete intressikulu kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama.

Kasutusrendimaksed kajastatakse kasumiaruandes kuluna lineaarselt rendiperioodi jooksul.

1.17. FINANTSKOHUSTUSED

Kõik kontserni finantskohustused kuuluvad kategooriasse „muud finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses“.

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, laenukohustused ja muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende õiglasest väärtusest ja kajastatakse hiljem korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse finantsseisundi aruandes maksimisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast või juhul, kui kontsernil puudub tingimusteta õigus kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansipäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Laenukasutuse kulutusi, mis on otseselt seotud kinnisvaraobjekti ehitamisega kuni objekti kasutus- või müügivalmidusse viimiseni, kapitaliseeritakse. Muudel juhtudel laenudega seotud kulutused kantakse kuludeks nende tekkimise perioodil.

FAKTOORING

Tavapärase äritegevuse käigus tekkinud nõuete edasimüügil (faktooring) laekunud summade kajastamine sõltub sellest, kas nõude ostjal (faktoori) on õigus see müüjale selle mittelaekumise korral tagasi loovutada (regressiõigusega) või mitte (regressiõiguseta). Regressiõiguseta faktooringu korral kajastatakse laekunud summad nõuete vähendusena. Nõude raamatupidamisväärtuse ja laekunud raha vahe kajastatakse perioodi kuludes. Regressiõigusega faktooringut käsitletakse kui nõuete tagatisel võetud finantskohustust. Kuni nõude laekumiseni faktooriile kajastatakse nõuete müügist laekunud summad intressikandvate kohustustena. Nõude raamatupidamisväärtuse ja laekunud raha vahe kajastatakse perioodi finantskuludes.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialled for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	K. P
Kuupäev/date	31.03.2016
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

1.18. TULUMAKS

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud oma teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksu makstakse erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, dividendidelt ja ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. Seega ei eksisteeri Eestis erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekib edasilükkunud tulumaksukohustus. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt (2014. aastal kehtis maksumäär 21/79 netodividendidena väljamakstud summalt). Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel.

Konsolideeritud kasumiaruandes on kajastatud Lätis ja Leedus asuvate tütarettevõtete kasumilt arvestatud ettevõtte tulumaks ja edasilükkunud tulumaksukulu või -tulu ning Eesti ettevõtete dividendide tulumaksukulu ja edasilükkunud dividendide tulumaksukulu.

Edasilükkunud tulumaks on arvestatud kõikidelt olulistelt ajutistelt erinevustelt maksuarvestuse ja finantsraamatupidamise varade ja kohustuste väärtuste vahel. Edasilükkunud tulumaksuvara kajastatakse ettevõtte finantsseisundi aruandes juhul, kui on tõenäoline, et see tulevikus realiseerub.

Kontserni kuuluvad Läti, Leedu, Soome ja Venemaa juriidilised isikud arvutavad maksustamisele kuuluvat tulu ja tulumaksu vastavalt Läti Vabariigi, Leedu Vabariigi, Soome Vabariigi ja Venemaa Föderatsiooni seadusandlusele. Läti Vabariigis maksustatakse ettevõtete kasum 15%lise tulumaksumääraga (2014: 15%), Leedu Vabariigis 15%lise tulumaksumääraga (2014: 15%), Soome Vabariigis 20%lise tulumaksumääraga (2014: 20%) ja Venemaa Föderatsioonis tulumaksumääraga 20% (2014: 20%).

1.19. TÖÖTAJATE HÜVITISED

TÖÖSUHTE LÕPETAMISE HÜVITISED

Töösuhete lõpetamise hüvitised kuuluvad maksmisele tulenevalt kas kontserni otsusest lõpetada töösuhe töötajaga enne tavapärasest pensionile jäämise kuupäeva või töötaja otsusest aktsepteerida vabatahtlikult töösuhete lõpetamist vastutasuks nende hüvitiste eest. Kontsernis kajastatakse töösuhete lõpetamise hüvitisi siis, kui kontsern suudab tõendada, et on võtnud endale kohustuse kas lõpetada töösuhe töötaja(te)ga vastavalt ametlikule üksikasjalikule plaanile töösuhete lõpetamiseks ja puudub reaalne võimalus seda tagasi võtta; või maksta töösuhete lõpetamise hüvitisi pakkumise tulemusel, mille eesmärgiks oli ärgitada vabatahtlikku töölt lahkumist. Töösuhete lõpetamise hüvitised on kajastatud diskonteeritud nüüdsväärtuses.

KASUMI JAGAMISE JA PREEMIA SKEEMID

Ettevõtte kajastab eeldatava kasumi jagamise ja preemia maksmise kulu ja kohustust vastavalt hüvitise summa määramise valemile, mis võtab arvesse emaettevõtte omanike osa puhaskasumist peale teatud korrigeerimisi. Kontsern kajastab kohustust siis, kui eksisteerib juriidiline või konstruktiivne kohustus möödunud sündmuste tagajärjel selliseid makseid teha.

1.20. ERALDISED

Eraldistena kajastatakse tõenäolisi tegevusest tingitud või juriidilisi kohustusi, mis tulenevad enne bilansipäeva toimunud sündmustest. Eraldise moodustamine või olemasoleva eraldise suurendamine kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kuluna.

Eraldise kajastatakse finantsseisundi aruandes kohustuse täitmiseks juhtkonna parima hinnangu kohaselt tõenäoliselt vajamineva summa nüüdsväärtuses, kasutades maksueelset diskontomäära, mis kajastab hetke turuhinnanguid raha ajaväärtusele ja neid kohustusele iseloomulikke riske, mis ei kajastu sellega seotud kulutusi käsitlevas primas hinnangus.

Kontserni ehitusettevõtted annavad ehitusseaduse järgi ehitistele 2-aastase kestusega garantii. Garantiieraldise arvutamisel lähtutakse juhtkonna hinnangust ja eelmiste perioodide kogemustest tegelike garantiikulude osas.

Ehituslepingutest eeldatavalt tulenev kahjum tuleb kajastada koheselt kuluna. Kahjumlike ehituslepingute katteks moodustatakse eraldis vastavalt lõpuleviimata ehituslepingute osadele (lisa 1.22).

Müüdnud korteriprojektidele moodustatakse kontsernis veel tegemata kuludele ja saabumata arvetele eraldis, mis kajastatakse kasumiaruandes kuluna ja bilansis kohustusena.

1.21. TULU

Tulu on kajastatud saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel.

Tulu ehitusteenuse osutamisest kajastatakse vastavalt valmidusastme meetodile (lisa 1.22) lähtudes IAS 11 Ehituslepingud nõuetest. Tulu kinnisvara arendusprojektide müügist (eramud, korterid, büroopinnad jne, mis on ehitatud Merko Ehitus kontserni ettevõtetele kuuluvatele kinnistutele) kajastatakse kui tulu kaupade müügist vastavalt IAS 18 Tulu nõuetele siis, kui olulised omandiga seotud

riskid ja hüved on ostjale üle läinud, tasu laekumine on tõenäoline ning tehingu tulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kui kaupa vahetatakse temast erineva kauba või teenuse vastu, käsitletakse seda vahetust kauba müügina. Tulu hindamise aluseks on sellisel juhul saadava kauba või teenuse õiglane väärtus, millele liidetakse juurde või millest arvatakse maha täiendavalt saadud või makstud rahasummad. Kui saadud kauba või teenuse õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, võetakse tulu hindamise aluseks vahetuseks antud kauba või teenuse õiglane väärtus, millele liidetakse juurde või millest arvatakse maha täiendavalt saadud või makstud rahasummad.

Tulu teenuste müügist on kajastatud vastavalt osutatava teenuse valmidusastmele bilansipäeval.

Intressi- ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

1.22. LÕPETAMATA EHITUSLEPINGUD

Lõpetamata ehitusteenuste lepingute tulud ja kulud on viidud vastavusse valmidusastme meetodil. Valmidusaste on kindlaks määratud lähtudes bilansipäevaks tehtud lepingu tegelike kulude ja lepingu eeldatud kulude suhtest. Lepingute tegelikud kulud koosnevad ehituslepingu otse- ja üldkuludest.

Kui tellijale on bilansipäevaks esitatud arveid suuremas või väiksemas summas, kui valmidusastme meetodil arvestatud tulu, siis kajastatakse vahet finantsseisundi aruandes kohustuse või nõudena.

Kui on tõenäoline, et lepingu kogukulud ületavad lepingu kogutulused, kajastatakse oodatav kahjum täies ulatuses kohe kasumiaruandes.

1.23. RAHA JA RAHA EKVIVALENDID

Raha ja selle ekvivalentidena on kajastatud finantsseisundi aruandes üllikviidseid ja väga väikese väärtuse muutumise riskiga vahendeid, näiteks sularaha kassas, raha arvelduskontodel ja kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid. Juhtkond käsitleb üle 3-kuulisi tähtajalisi pangadeposiite investeringutena ning ei kajasta neid raha koosseisus.

Rahavoogude aruande koostamisel on kasutatud kaudset meetodit.

1.24. ANTUD LAENUD

Antud laenud kajastatakse kontsernis äritegevuse põhimõtetest lähtuvalt ja laenud väljastatakse ettevõtetele, kellega on sõlmitud lepingud arendusprojektide kaasfinantseerimise eesmärgil. Kinnisvaraarendajatele antakse laenu eeldusel, et kontsern saab võimaluse rahastatavates arendusprojektides osutada ehitusteenust. Tulenevalt antud laenude otsesest seosest kontserni äritegevusega, kajastatakse nimetatud laenusid ja nendega seotud saadud intresse rahavoogude aruandes äritegevuse rahavoogudes (lisa 16).

1.25. TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

Tingimuslike kohustustena käsitletakse kohustusi, mille realiseerumine on vähem tõenäoline kui mitterealiseerumine või mille suurust ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta. Tingimuslike kohustusi ei kajastata finantsseisundi aruandes, nende olemasolul on nende sisu avatud aastaaruande lisades.

1.26. KOHUSTUSLIK RESERVKAPITAL

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha aktsionäridele väljamakseid.

1.27. BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikus ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi bilansipäevajärgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega, ei kajastata finantsseisundi aruandes, nende olemasolul on nende sisu avalikustatud aastaaruande lisades.

1.28. DIVIDENDID

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

1.29. SEGMENTIARUANDLUS

IFRS 8 „Tegevussegmentid“ kehtestab segmentiaruandluse esitamise äritegevuse segmentide kohta, milliste tulemust jälgitakse pidevalt ettevõtte juhtkonna poolt äritegevust puudutavate otsuste langetamisel. Tegevussegmentid on majandusüksuse

äritegevuse osad, mille kohta on võimalik saada eraldiseisvat finantsinformatsiooni võtmaks vastu otsuseid segmendile jagatavate ressursside osas ja hindamaks selle tulemuslikkust.

1.30. MUUDATUSED INFORMATSIOONI ESITLUSVIISIS

AS Merko Ehitus kontsernis esitati eelmistel aastatel segmendiaruandluses finantsinformatsioon üldehitus, insenerehitus, teedeehitus, kinnisvaraehitus ja muud segmentide lõikes. Tulenevalt AS Merko Ehitus juhatuse otsusest viia segmendiaruandlus vastavaks kontserni uuendatud sisemise aruandlusstruktuuriga, mis lähtub riigipõhisest juhtimisstruktuurist ja arvestab ärivaldkondade muutunud tegevusmahtudest, esitatakse alates 1. jaanuarist 2015 ärisegmendid vastavalt lisas 3 toodud segmendiaruandluse struktuurile kolme segmendina: Eesti ehitusteenus, Läti ja Leedu ehitusteenus ning kinnisvaraarendus. 2015. aasta 12 kuu segmendiaruandluses esitatud eelmise majandusaasta võrdlusandmed on viidud vastavusse uue esitlusviisiga, sh kinnisvaraarenduse segmendi kajastamine võrreldes varasemaga ei ole muutunud ning antud segmendi võrdlusandmeid ei ole korrigeeritud.

LISA 2 JUHTKONNAPOOLED HINNANGUD

Finantsaruannete koostamine kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandluse standarditega nõuab teatud oluliste raamatupidamislike hinnangute kasutamist. Samuti peab juhtkond langetama otsuseid kontserni arvestuspõhimõtete rakendamisel. Kuigi nimetatud hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, ei pruugi need kokku langeda hilisema tegeliku tulemusega. Samas võib kinnitada, et sesoonsusel ja tsüklilisusel puudub oluline mõju kontserni tegevusele aasta lõikes. Valdkonnad, mis on nõudnud olulisi juhtkonnapoolseid otsuseid ja hinnanguid ja millel on mõju Merko Ehitus kontserni finantsaruannetes kajastatud summadele, on esitatud alljärgnevalt. Muudatusi juhtkonna hinnangutes kajastatakse muudatuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

TULU VALMIDUSASTME MEETODIL

Lõpetamata ehitusteenuste lepingute tulud kajastatakse valmidusastme meetodil (lisa 1.22), mis eeldab muu hulgas, et ehituslepingute valmidusastet bilansipäeval on võimalik usaldusväärselt hinnata. Valmidusastme hindamiseks on juurutatud täpne, süsteemne kulude arvestus, prognoosimine ja tulude-kulude aruandlus. Iga ehitusobjekti eeldatav lõpptulem on järjepideva kontrolli all, analüüsitakse kõrvalekaldeid eelarvest ja vajadusel korrigeeritakse lõpptulemi prognoosi. Seisuga 31.12.2015 on lõpetamata ehitusteenuste valmidusastme hindamise tulemusena kahjumlike lepingute eraldise summa 392 tuhat eurot (2014: 2079 tuhat eurot) (lisa 28). Riskianalüüs näitas, et muutus hinnangus ehituslepingute täitmiseks tehtavate kulude osas +/-5% tooks kaasa puhaskasumi muutuse vastavalt -19 364/+5 251 tuhat eurot (2014: -27 758/+12 052 tuhat eurot).

VARUDE ALLAHINDLUS

Varude hindamine toimub individuaalselt objektide (kinnistu või ehitis) kaupa. Igale objektile koostatakse tema eripärast (kasutamise sihtotstarve ja kehtiv/kehtestamisel olev ehitusõigus) tulenev äriplaan ning võrreldakse objekti kulusid võimalike tuludega. Juhul, kui objekti kulud ületavad objekti realiseerimisel saadavat tulu (neto realiseerimisväärtus), hindab kontsern tulusid ületava kulude summa ulatuses varasid alla. Tulenevalt ehitusturu volatiilsusest ning kinnisvaraturu madalast likviidsusest, sõltub neto realiseerimisväärtuse leidmine olulisel määral juhtkonna hinnangutest. Varude allahindluse tundlikkuse test näitas, et neto realiseerimisväärtuse ülehindamisel 10% võrra (st, et varade realiseerimisel on tulud juhtkonna hinnangust 10% võrra väiksemad) oleks ettevõtte 2015. aasta varude (lõpetamata toodang, valmistoodang, ostetud kinnistud müügiks) täiendav allahindlus olnud 1541 tuhat eurot (2014: 3731 tuhat eurot), sh ostetud kinnistud müügiks 463 tuhat eurot (2014: 0 tuhat eurot), lõpetamata toodang 1065 tuhat eurot (2014: 2079 tuhat eurot) ja valmistoodang 13 tuhat eurot (2014: 1652 tuhat eurot). Realiseerimisväärtuse alahindamisel 10% võrra (st, et varade realiseerimisel on tulud 10% võrra kõrgemad) oleks 2015. aasta varude allahindlus olnud 781 tuhande euro (2014: 276 tuhat eurot) võrra väiksem, sh ostetud kinnistud müügiks 310 tuhat eurot (2014: 134 tuhat eurot), lõpetamata toodang 0 tuhat eurot (2014: 142 tuhat eurot) ja valmistoodang 471 tuhat eurot (2014: 0 tuhat eurot).

NÕUETE HINDAMINE

Nõuete hindamisel analüüsitakse iga nõuet individuaalselt. Nõude osalise või täieliku allahindamise otstarbekuse otsustamisel lähtutakse võlgniku finantsseisust, pakutavatest tagatistest, võla tasumiseks pakutud lahendustest ning võlgniku senisest maksekäitumisest (lisa 15).

GARANTIIOHUSTUSTE ERALDIS

Garantiiohustuste eraldise määramisel lähtutakse ettevõtte garantiitööde ajaloolisest kulust (lisa 28).

MATERIAALSE PÕHIVARA KASULIKU ELUEA MÄÄRAMINE

Juhtkond on hinnanud materiaalse põhivara kasulikke eluigasid, võttes arvesse äritegevuse tingimusi ja mahte, ajaloolist kogemust nimetatud valdkonnas ning tulevikuperspektiive. Juhtkonna hinnangul on hoonete ja rajatiste elueaks 10 kuni 33,3 aastat olenevalt nende konstruktsioonist ja kasutusotstarbest. Masinate ja seadmete elueaks on keskmiselt 3 kuni 5 aastat ning muu inventari keskmiseks kasulikuks elueaks on 2,5 kuni 5 aastat olenevalt varade kasutusotstarbest.

Intsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialled for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	K. P
Kuupäev/date	31.03.2016
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

MATERIAALSE JA IMMATERIAALSE PÕHIVARA VÄÄRTUSE HINDAMINE

Bilansipäeval viiakse läbi väärtuse test määramata elueaga immateriaalse põhivara sh firmaväärtuse osas ning juhul, kui põhivara kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest maksumusest, hinnatakse vara väärtus alla tema kaetavale väärtusele. Põhivara väärtust testitakse ka juhul, kui leiab aset mõni sündmus või ilmneb asjaolu, mis viitab vara väärtuse langusele. 31.12.2015 seisuga on materiaalse põhivara jääkmaksumus 13 442 tuhat eurot (31.12.2014: 15 003 tuhat eurot) ja immateriaalse põhivara jääkmaksumus 879 tuhat eurot (31.12.2014: 1011 tuhat eurot) (lisad 23, 24).

Kaetav väärtus on selle vara õiglane väärtus, millest on maha arvatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, olenevalt sellest, kumb on kõrgem. Õiglase väärtuse määramisel lähtutakse usaldusväärsetest andmetest testitava vara müügist teadlikule, huvitatud ja sõltumatule osapoolale saadavast summast, millest on maha arvatud võõrandamiskulud. Testi kasutatakse üksiku vara kui ka raha teeniva üksuse suhtes. Varal sh immateriaalsel varal, millel puudub iseseisev (teistest varadest sõltumatu) tulu teenimise võime, käsitletakse raha teeniva üksusena ning nende kaetava väärtuse määramisel lähtutakse kasutusväärtusest.

Kasutusväärtuse leidmise eesmärgil koostab juhtkond kasutusväärtuse hindamiseks realistliku projektsiooni raha teeniva üksuse poolt teenitavate rahavoogude kohta järgmistel perioodidel ning arvutab nende rahavoogude nüüdisväärtuse. Nüüdisväärtuse leidmisel kasutatakse diskontomäära, mis juhtkonna hinnangul objektiivselt peegeldab vastava äriüksuse riskiastet ja sellest tulenevat oodatavat tulususe määra. Kui sel viisil leitud vara kaetav väärtus ületab testitava äriüksuse põhivara ja firmaväärtuse bilansilist väärtust, firmaväärtust alla ei hinnata.

KINNISVARAINVESTEERINGUTE HINDAMINE

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad võimalikud allahindlused. Juhtkonna hinnangul ei erine kinnisvarainvesteeringute raamatupidamisk väärtus seisuga 31.12.2015 oluliselt nende õiglasest väärtusest. Juhtkonna poolt antud hinnang kinnisvarainvesteeringute õiglasele väärtusele tugineb varaobjektide olemasoleval turuväärtusel. Turuväärtuseks loetakse hinnangulist summat, mille korral on hindamise kuupäeval varaobjekti võimalik vahetada sõltumatute osapoolte vahelises tehingus. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisse ei kaasatud ettevõtteväliseid eksperte. Turuväärtus on valdavalt hinnatud turutehingute baasil, väljaarvatud kinnisvara, mida on hinnatud diskonteeritud rahavoogude meetodil. 31.12.2015 seisuga on kinnisvarainvesteeringute jääkväärtus 4371 tuhat eurot (31.12.2014 4619 tuhat eurot) (lisa 22).

LAENUKASUTUSE KULUTUSTE KAJASTAMINE

Laenukasutuse kulutused, mis on seotud konkreetse varaga, mille kasutus- või müügivalmidusse viimine võtab pikema ajaperioodi, kajastatakse varude soetusmaksumuses. Intressikulud, mis kaasnevad varade hoidmise ning hilisema kasutusega, kajastatakse kasumiaruandes perioodi finantskulude all. Enamus kontserni intressikuludest on seotud kinnistute soetamise ning elamispiindade ehitamisega. Otsuse kulude kapitaliseerimise või kuludesse kandmise kohta teeb juhtkond. Otsuse tegemisel lähtub juhtkond järgnevatest kaalutlustest:

- Kui soetatakse kinnistud, mis on juba nende soetamise ajal valmis otstarbekohaseks kasutamiseks või müügiks, siis nende hoidmisega seotud intressikulud ei kapitaliseerita;
- Konkreetse arendusprojektiga seotud laenukasutuse kulud ehitusperioodil (kuni kasutusloa saamiseni) kapitaliseeritakse. Kui turusituatsioonist tulenevalt peatab juhtkond ajutiselt ehitustegevuse objektil, siis peatakse samalaadset ka intressikulude kapitaliseerimine varude soetamismaksumusse ning laenukasutuse kulud kajastatakse perioodi intressikuludena.

2015. aastal tehtud laenukasutuse kuludest kapitaliseeriti 92 tuhat eurot (2014: 295 tuhat eurot) (lisa 26).

LISA 3 TEGEVUSSEGMENTID

tuhandetes eurodes

Kõrgeim äriotsustaja, kelleks on emaettevõtte 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,
- Läti ja Leedu ehitusteenus,
- Kinnisvaraarendus.

Eesti ehitusteenuste ning Läti ja Leedu ehitusteenuste segmentid hõlmavad kõiki vastavate riikide ehitusprojekte nii üld-, insener- kui teedehituse valdkonnas. Muud tegevusalad (juhtimisalased teenused, järelvalve teenus jt) on kontserni seisukohalt

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialled for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	K. P
Kuupäev/date	31.03.2016
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

väheolulised ja kajastatakse ehitusteenuse segmentis. Kinnisvara segment baseerub põhiliselt oma kinnisvara arendusel – ehitusel ja müügil, vähesel määral hõlmab ka kinnisvara hooldust ja renti. Segmentiaruandluses iga avalikustatava kulukirje summaks on näitaja, mis esitatakse ettevõtte juhtkonnale otsuste vastuvõtmiseks vahendite eraldamiseks segmentile ja segmenti tegevuse tulemuste hindamiseks. Raporteeritavate segmentide kasumile järgnevaid kulusid kajastatakse segmentiaruandluses samade põhimõtete alusel nagu seda on finantsaruannetes ja neid ei kasutata ettevõtte juhtkonna poolt tegevussegmentide tulemuste hindamiseks.

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

2015	Eesti ehitusteenus	Läti ja Leedu ehitusteenus	Kinnisvara-arendus	Segmentid kokku
Segmenti müügitulu	117 983	72 155	95 528	285 666
Segmentidevaheline müügitulu	(9 377)	(134)	(25 143)	(34 654)
Müügitulu välisklientidelt	108 606	72 021	70 385	251 012
Brutokasum (-kahjum)	10 389	4 831	7 748	22 968
Segmenti maksustamiseelne kasum (kahjum)	10 381	4 830	8 886	24 097
sh intressitulud äritegevusest (lisa 7)	-	-	1 516	1 516
kulum (lisa 4)	(2 010)	(31)	(302)	(2 343)
varude allahindlus (lisa 4)	-	-	(1 058)	(1 058)
eraldiste moodustamine (lisa 4, 28)	(919)	(1 326)	(876)	(3 121)
kahjum ühisettevõtelt (lisa 19)	(19)	-	(119)	(138)
muud finantstulud (-kulud) (lisa 9, 10)	(63)	-	(253)	(316)
sh intressitulud	-	-	3	3
intressikulud	(63)	-	(252)	(315)
Segmentide vara 31.12.2014	31 971	8 834	133 202	174 007
sh ühisettevõtted (lisa 19)	-	-	284	284
2014	Eesti ehitusteenus	Läti ja Leedu ehitusteenus	Kinnisvara-arendus	Segmentid kokku
Segmenti müügitulu	147 854	65 151	73 152	286 157
Segmentidevaheline müügitulu	(6 315)	(122)	(27 397)	(33 834)
Müügitulu välisklientidelt	141 539	65 029	45 755	252 323
Brutokasum (-kahjum)	14 020	2 608	8 104	24 732
Segmenti maksustamiseelne kasum (kahjum)	13 965	2 607	9 240	25 812
sh intressitulud äritegevusest (lisa 7)	8	-	1 563	1 571
kulum (lisa 4)	(1 734)	(33)	(258)	(2 025)
varude allahindlus (lisa 4)	-	-	(400)	(400)
varude allahindluse tühistamine (lisa 4)	-	-	850	850
eraldiste moodustamine (lisa 4, 28)	(2 156)	(1 412)	(896)	(4 464)
kahjum ühisettevõtelt (lisa 19)	1	-	(131)	(130)
muud finantstulud (-kulud) (lisa 9, 10)	(65)	-	(286)	(351)
sh intressitulud	-	-	17	17
intressikulud	(65)	-	(303)	(368)
Segmentide vara 31.12.2014	41 815	18 922	142 203	202 940
sh ühisettevõtted (lisa 19)	19	-	48	67

Lisaks segmentide varale on kontsernis vara seisuga 31.12.2015 summas 37 081 tuhat eurot (31.12.2014: 46 310 tuhat eurot), mida ei ole võimalik või otstarbekas seostada kindla segmentiga. Kontserni jaotamata varana on kajastatud raha ja raha ekvivalendid, deposiidid, laenuvõtteid v.a laenuvõtteid ühisettevõtetele, maksude ettemaksed, muud nõuded ja põhivara jaotamata osa.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials K. P.
 Kuupäev/date 31.03.2016
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

SEGMENTIDE MAKSUSTAMISEELSE KASUMI SEOSTAMINE KONTSERNI KASUMIGA

	2015	2014
Segmentide maksustamiseelne kasum	24 097	25 812
Jaotamata tulud (kulud)		
turustuskulud (lisa 5)	(3 230)	(3 190)
üldhalduskulud (lisa 6)	(8 907)	(9 128)
sh eraldiste moodustamine (lisad 6, 28)	(115)	(56)
eraldiste tühistamine (lisad 6, 28)	172	-
muud äritulud ja (-kulud)	82	-
sh intressitulud äritegevusest (lisa 7)	76	-
finantstulud ja (-kulud) (lisad 9, 10)	(350)	(186)
sh intressitulud	118	126
intressikulud	(441)	(294)
Kokku kasum enne maksustamist	11 692	13 308

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

MÜÜGITULU KLIENTIDE TEGEVUSASUKOHA JÄRGI

tuhandetes eurodes ja protsentides

	2015		2014	
Eesti	154 809	62%	170 649	68%
Läti	65 226	26%	68 632	27%
Leedu	28 134	11%	12 956	5%
Soome	2 843	1%	86	0%
Kokku	251 012	100%	252 323	100%

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

tuhandetes eurodes

	31.12.2015	31.12.2014
Eesti	18 200	20 045
Läti	473	556
Leedu	19	32
Kokku	18 692	20 633

LISA 4 MÜÜDUD TOODANGU KULU

tuhandetes eurodes

	2015	2014
Ehitusteenused ja ostetud kinnisvara müügiks	142 961	132 207
Materjal	35 382	44 214
Tööjõukulu	22 514	21 804
Ehitusmehhanismid ja transport	9 079	9 228
Projekteerimine	2 158	2 974
Kinnisvara halduskulud	227	181
Kulum (lisa 3)	2 343	2 025
Varude allahindlus (lisad 3, 17)	1 058	400
Varude allahindluse tühistamine (lisad 3, 17)	-	(850)
Eraldised (lisad 3, 28)	3 121	4 464
Muud kulud	9 201	10 944
Müüdnud toodangu kulu kokku	228 044	227 591

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials K. P.
 Kuupäev/date 31.03.2016
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

LISA 5 TURUSTUSKULUD

tuhandetes eurodes

	2015	2014
Tööjõukulu	2 336	2 169
Reklaam, sponsorlus	456	372
Transport	183	192
Kulum	90	40
Muud kulud	165	417
Turustuskulud kokku	3 230	3 190

LISA 6 ÜLDHALDUSKULUD

tuhandetes eurodes

	2015	2014
Tööjõukulu	5 754	6 040
Kontorikulud, sideteenused	498	514
Konsultatsioonid, õigusabi, audiitor	581	609
Transport	227	317
Arvutustehnika ja tarkvara	456	371
Kulum	559	391
Eraldised (lisad 3, 28)	(57)	56
Muud kulud	889	830
Üldhalduskulud kokku	8 907	9 128

LISA 7 MUUD ÄRITULUD

tuhandetes eurodes

	2015	2014
Intressitulud äritegevusest	1 592	1 571
Kasum põhivara müügist	114	12
Saadud trahvid, viivised	13	19
Laekunud ebatõenäolised nõuded	2	20
Muud tulud	222	279
Muud äritulud kokku	1 943	1 901

LISA 8 MUUD ÄRIKULUD

tuhandetes eurodes

	2015	2014
Trahvid, viivised	9	8
Toetused, annetused	207	155
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded (lisad 15, 35)	31	143
Muud kulud	31	34
Muud ärikulud kokku	278	340

LISA 9 FINANTSTULUD

tuhandetes eurodes

	2015	2014
Intressitulud	120	143
Finantstulud kokku	120	143

LISA 10 FINANTSKULUD

tuhandetes eurodes

	2015	2014
Intressikulud	756	662
Kahjum valuutakursi muutustest	3	11
Muud finantskulud	27	7
Finantskulud kokku	786	680

LISA 11 TULUMAKSUKULU

tuhandetes eurodes

Tulumaks kontserni maksueelselt kasumilt erineb asjaomases riigis teenitud kasumite suhtes rakendatava siseriikliku tulumaksumääraga arvatud tulumaksust järgmistel põhjustel:

2015	Läti	Leedu	Teised välisriigid	Eesti	Kokku
Kasum (kahjum) enne maksustamist	3 069	3 592	(11)	5 042	11 692
Tulumaksumäär	15%	15%	20%	0%	
Asjaomases riigis teenitud kasumite suhtes rakendatava siseriikliku tulumaksumääraga arvatud tulumaks	(460)	(539)	2	-	(999)
Maksustamisel mahaarvamisele mittekuuluvate kulude mõju tulumaksule	(56)	(370)	-	-	(426)
Mittermaksustatavate tulude mõju tulumaksule	-	531	-	-	531
Aruandeperioodil kajastatud eelmiste perioodide maksukahjumid	-	(41)	-	-	(41)
Aktsiakapitali vähendamise tulumaksukulu	-	-	-	(18)	(18)
Dividendide tulumaksukulu	-	-	-	(906)	(906)
Tulumaksukulu kokku	(516)	(419)	2	(924)	(1 857)
sh ettevõtte tulumaksukulu	(572)	(199)	-	(924)	(1 695)
edasilükkunud ettevõtte tulumaksukulu (lisa 21)	56	(220)	2	-	(162)

2014	Läti	Leedu	Teised välisriigid	Eesti	Kokku
Kasum (kahjum) enne maksustamist	1 742	1 312	(14)	10 268	13 308
Tulumaksumäär	15%	15%	20%	0%	
Asjaomases riigis teenitud kasumite suhtes rakendatava siseriikliku tulumaksumääraga arvatud tulumaks	(261)	(197)	3	-	(455)
Maksustamisel mahaarvamisele mittekuuluvate kulude mõju tulumaksule	(24)	(210)	-	-	(234)
Mittermaksustatavate tulude mõju tulumaksule	-	(26)	-	-	(26)
Aruandeperioodil kajastatud eelmiste perioodide maksukahjumid	-	(21)	-	-	(21)
Dividendide tulumaksukulu	-	-	-	(319)	(319)
Tulumaksukulu kokku	(285)	(454)	3	(319)	(1 055)
sh ettevõtte tulumaksukulu	(427)	(21)	-	(319)	(767)
edasilükkunud ettevõtte tulumaksukulu (lisa 21)	142	(433)	3	-	(288)

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials K. P.
 Kuupäev/date 31.03.2016
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Varasemalt maksustatud dividendid ja välismaalt saadud tulud, millelt tulumaks on kinnipeetud, puuduvad 31.12.2015 seisuga (31.12.2014 2181 tuhat eurot).

Seisuga 31.12.2015 oleks võimalik jaotamata kasumist omanikele dividendidena välja maksta 93 255 tuhat eurot (31.12.2014: 91 498 tuhat eurot). Arvestades saadud maksustatud dividendide ja välismaalt saadud tulult kinnipeetud tulumaksu kokku summas 0 tuhat eurot (31.12.2014: 545 tuhat eurot), kaasneks dividendide väljamaksmisega täiendav dividendide tulumaks summas 23 314 tuhat eurot (31.12.2014: 22 329 tuhat eurot). Täiendava dividendide tulumaksu arvestamisel on aluseks võetud 2015. aastal kehtiv tulumaksu määr, mis on 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel.

LISA 12 PUHASKASUM AKTSIA KOHTA

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

	2015	2014
Aktsionäridele kuuluv puhaskasum (tuhandetes eurodes)	10 000	12 417
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tuhat tk)	17 700	17 700
Tavapuhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,56	0,70

Kontsernis ei olnud 2015. ja 2014. aastal potentsiaalselt emiteeritavaid lihtaktsiaid, mistõttu lahustatud puhaskasum aktsia kohta võrdub tavapuhaskasumiga aktsia kohta.

LISA 13 DIVIDENDID AKTSIA KOHTA

Väljamaksmisele kuuluvad dividendid kajastatakse siis, kui kasumi jaotamise ettepanek on üldkoosoleku poolt kinnitatud. Kasumi jaotamise ettepaneku kohaselt makstakse emaettevõttes AS Merko Ehitus 2016. aastal dividende välja kokku 9027 tuhat eurot s.o ühe aktsia 0,51 eurot, millega kaasneb tulumaksukohustus 20/80 väljamakstavalt summalt, s.o 2256,7 tuhat eurot, mis osaliselt kaetakse tütarettevõtelt saadud maksustatud dividendidelt kinnipeetud tulumaksuga. Dividendide väljamaksmisega kaasnev täiendav tulumaksu kulu on ca 1,0 mln eurot.

2015. aastal maksis emaettevõtte AS Merko Ehitus 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 kaeti osaliselt varasematel perioodidel tütarettevõtelt saadud maksustatud dividendidelt kinnipeetud tulumaksuga. Kontserni tekkis II kvartalis 2015 täiendav dividendide väljamaksmisega seotud tulumaksukulu 906 tuhat eurot.

2014. aastal maksti dividende 7257 tuhat eurot s.o ühe aktsia kohta 0,41 eurot. AS Merko Ehitus ei pidanud maksma tulumaksu seoses tütarettevõtelt saadud ja varem maksustatud dividendidega.

LISA 14 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID

tuhandetes eurodes

	31.12.2015	31.12.2014
Sularaha kassas	4	8
Arvelduskontod	32 667	41 588
Üleöö pangadeposiidid	7 234	9 987
Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 35)	39 905	51 583

Seisuga 31.12.2015 oli üleöö pangadeposiitide kaalutud keskmine intress 1% (31.12.2014: 1%).

LISA 15 NÕUDED JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	31.12.2015	31.12.2014
Nõuded ostjate vastu (lisa 35)		
ostjatelt laekumata arved	15 431	28 384
ebatõenäoliselt laekuvad arved	(326)	(728)
	15 105	27 656
Maksude ettemaksed v.a ettevõtte tulumaks		
käibemaks	887	629
muud maksud	35	19
	922	648
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 32, 35)	3 948	10 291
Muud lühiajalised nõuded		
lühiajalised laenud (lisa 16, 35)	1 432	2 178
intressinõuded (lisa 35)	200	394
muud lühiajalised nõuded (lisa 35)	617	729
	2 249	3 301
Ettemaksed teenuste eest		
ettemaksed ehitusteenuste eest	2 036	3 946
ettemakstud kindlustusmaksed	275	213
muud ettemakstud kulud	319	327
	2 630	4 486
Nõuded ja ettemaksed kokku	24 854	46 382
sh lühiajalised laenunõuded seotud osapooltele (lisa 16)	1 432	1 415
muud lühiajalised nõuded ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 33)	541	415

2015. aastal tellijate maksedistsipliin eelmise aastaga võrreldes parenes. Üle tähtaja arvete osakaal vähenes aastaga 17,4%lt kogunõuetest 14,0%ni ning bilansipäeva seisuga oli üle tähtaja arvete summa 2126 tuhat eurot (2014: 4821 tuhat eurot). 13. märtsiks 2016 oli üle tähtaja arvetest laekunud 866 tuhat eurot. Keskmine nõue tellijale päevades oli 2015. aastal 56 päeva (2014: 56 päeva). 2015. aastal kajastas kontsern bilansis ebatõenäoliselt laekuvaid arveid 326 tuhat eurot (2014: 728 tuhat eurot) ning kandis maha laekumata arveid summas 31 tuhat eurot (2014: 39 tuhat eurot), sh lootusetuid nõudeid ei esinenud (2014: lootusetuid nõudeid ei esinenud). Juhtkonna hinnangul on piisav alus eeldada, et aruandes kajastatud nõuded tasutakse ostjate poolt.

Ettevõtte krediidiriski osas vaata detailsemalt lisa 35.

LISA 16 ANTUD LAENUD

tuhandetes eurodes

	Ühis- ettevõtetele (lisa 33)	Mitteseotud juriidilistele isikutele	Mitteseotud füüsilistele isikutele	Kokku
2015				
Laenu jääk aasta alguses	1 775	753	10	2 538
Välja antud	2 113	1 500	-	3 613
Laekunud	-	(753)	(10)	(763)
Laenu jääk aasta lõpus	3 888	1 500	-	5 388
sh lühiajaline osa (lisa 15, 35)	1 432	-	-	1 432
pikaajaline osa 1...5 aastat (lisa 20, 35)	2 456	1 500	-	3 956
Keskmine sisemine intressimäär	6.7%	8.0%	5.0%	
2014				
Laenu jääk aasta alguses	5 010	-	22	5 032
Välja antud	401	753	-	1 154
Ühisettevõtetele antud laenu elimineerimine seoses kontrolli omandamise ja konsolideerimise alustamisega	(3 636)	40	-	(3 596)
Laekunud	-	(40)	(12)	(52)
Laenu jääk aasta lõpus	1 775	753	10	2 538
sh lühiajaline osa (lisa 15, 35)	1 415	753	10	2 178
pikaajaline osa 1...5 aastat (lisa 20, 35)	360	-	-	360
Keskmine sisemine intressimäär	7,0%	5,0%	5,0%	

Kõik bilansipäeva seisuga kajastatud antud laenude maksetähtajad olid saabumata.

2015. aastal mitteseotud juriidilisele isikule antud laenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule Tatari tn. 6a, Tallinn summas 1650 tuhat eurot (lisa 20).

2014. aastal mitteseotud juriidilisele isikule antud laenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule Smelio 31, Vilnius summas 1130 tuhat eurot.

LISA 17 VARUD

tuhandetes eurodes

	31.12.2015	31.12.2014
Tooraine ja materjal	600	681
Lõpetamata toodang	28 397	21 305
Valmistoodang	19 603	37 846
Müügiks ostetud kaubad		
ostetud kinnistud müügiks	58 029	55 186
sh looduskaitsealused kinnistud*	-	3 235
ostetud muud kaubad müügiks	790	837
	58 819	56 023
Ettemaksed varude eest		
ettemaksed kinnisvara eest	1 086	1 086
ettemaksed muude varude eest	585	697
	1 671	1 783
Varud kokku	109 090	117 638

Seisuga 31.12.2015 on ostetud kinnistud müügiks real kajastatud OÜ Rannamõisa Kinnisvara maa arvele võetud väärtuses 3261 tuhat eurot (lisa 18).

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials K. P.
 Kuupäev/date 31.03.2016
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Seisuga 31.12.2014 on ostetud kinnistud müügiks real kajastatud SIA Zakusala Estates maa väärtuses 14 873 tuhat eurot (lisa 18). SIA Zakusala Estates omab ca 126 tuhande ruutmeetrist ala Zakusala saarel Daugava jõel Riias.

* Looduskaitsealadel asuvatele kinnistutele kehtivad ranged ehituspiirangud ning nende kasutamine arendustegevuseks ei ole üldjuhul võimalik. Kaitstavat looduse üksikobjekti sisaldava või kogu ulatuses kaitsealal, hoiualal või püsielupaigas asuva kinnisasja, mille sihtotstarbelist kasutamist ala kaitsekord oluliselt piirab, omandab riik kokkuleppel kinnisasja omanikuga kinnisasja väärtusele vastava tasu eest.

Kinnisasja väärtus, välja arvatud metsaga kinnisasja väärtus, määratakse tehingute võrdlemise meetodil. Kinnisasja väärtuse määramisel arvestatakse asjaõigustega, mida nende olemuse tõttu ei ole võimalik kinnistusraamatust kustutada (näiteks servituudid, naabrusõigused), samuti seadustest, välja arvatud kinnisasja omandamise aluseks olevast kaitsekorra tulenevate kinnisomandi kitsendustega.

2015. aastal võõrandas AS Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte OÜ Metsailu Eesti Vabariigile looduskaitsealadel asuvad kinnistud Kiviaia tee 9a, Kiviaia tee 11b, Kiviaia tee 16, Kõrkja tee 24, 24a ja Kõrkja tee 26.

Seisuga 31.12.2015 on laenu tagatisteks panditud varusid kokku summas 42 577 tuhat eurot (31.12.2014: 37 649 tuhat eurot) (lisa 30).

2015. aastal on varusid allahinnatud nende neto realiseerimisväärtuseni 1058 tuhande euro võrra (2014: 400 tuhat eurot) ning eelnevalt tehtud allahindlusi ei tühistatud (31.12.2014: 850 tuhat eurot) (lisa 2, 4, 35).

31.12.2015	Bilansiline maksumus enne allahindlust	Allahindlus	Allahindluse tühistamine	Bilansiline maksumus pärast allahindlust
Valmistoodang	20 173	(570)	-	19 603
Ostetud kinnistud müügiks	58 517	(488)	-	58 029
Kokku	78 690	(1 058)	-	77 632

31.12.2014	Bilansiline maksumus enne allahindlust	Allahindlus	Allahindluse tühistamine	Bilansiline maksumus pärast allahindlust
Lõpetamata toodang	21 447	(142)	-	21 305
Valmistoodang	36 996	-	850	37 846
Ostetud kinnistud müügiks	55 444	(258)	-	55 186
Kokku	113 887	(400)	850	114 337

LISA 18 TÜTARETTEVÕTETE AKTSIAD JA OSAD

	Osalus ja hääleõigus %		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2015	31.12.2014		
AS Merko Ehitus Eesti	100	100	Eesti, Tallinn	ehitus
Tallinna Teede AS	100	100	Eesti, Tallinn	teedeehitus
OÜ Tevener	-	100	Eesti, Tallinn	kaevandamine
AS Vooremaa Teed	100	100	Eesti, Jõgeva	teedeehitus
AS Merko Infra	100	100	Eesti, Tallinn	ehitus
AS Gustaf	100	100	Eesti, Pärnu	ehitus
AS Merko Tartu	100	66	Eesti, Tartu	ehitus
OÜ Raadi Kortermaja	-	100	Eesti, Tartu	kinnisvara
OÜ Fort Ehitus	75	75	Eesti, Viimsi	ehitus
OÜ Mineraal	100	100	Eesti, Tallinn	kaevandamine
OÜ Heamaja	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Rannamõisa Kinnisvara	100	-	Eesti, Tallinn	kinnisvara
UAB Merko Statyba	100	100	Leedu, Vilnius	ehitus
UAB Statinių priežiūra ir administravimas (end. UAB Merko Inžinerija)	100	100	Leedu, Vilnius	ehitus
OÜ Merko Property	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
UAB Balsiu mokyklos SPV	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Merko Bustas	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials K. P.
 Kuupäev/date 31.03.2016
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

	Osalus ja hääleõigus %		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2015	31.12.2014		
UAB MN Projektas	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Jurininku aikštele	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Kražiū Projektas	-	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB VPSP1	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Timana	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
Ringtee Tehnopark OÜ	-	100	Eesti, Tallinn	ehitus
OÜ Jõgeva Haldus	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Metsailu	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Maryplus	-	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Constancia	-	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Tähelinna Kinnisvara	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
Väike-Paekalda OÜ	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
Suur-Paekalda OÜ	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
SIA Merko Investments	100	100	Läti, Riia	valdus
OÜ Merko Investments	100	100	Eesti, Tallinn	valdus
SIA Merks	100	100	Läti, Riia	ehitus
SIA SK Viesturdarzs	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Merks Investicijas	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Industrialas Parks	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Elniko	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Ropažu Priedes	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
PS Merko-Merks	100	100	Läti, Riia	ehitus
SIA Zakusala Estates	75	75	Läti, Riia	kinnisvara
Merko Finland Oy	100	100	Soome, Helsinki	ehitus
Hartian Oy	75	-	Soome, Helsinki	kinnisvara
As.Oy Helsingin Pestikuja 1	100	-	Soome, Helsinki	kinnisvara
Lenko Stroi LLC	100	100	Venemaa, Peterburi	ehitus

2015

22. detsembril 2014 algatas AS Merko Ehitus 100%lises omaduses olevate kinnisvaraarendusega tegelevate tütarettevõtete OÜ Metsailu, OÜ Ringtee Tehnopark, OÜ Maryplus ja OÜ Constancia ühendamise, eesmärgiga hoida kokku antud ettevõtete haldamisega seotud administratiivkulusid. Lõplik ühinemiskanne äriregistris toimus 3. juulil 2015.

6. veebruaril 2015 teostas ASi Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte Merko Finland Oy rahalise sissemakse summas 2250 eurot 75%lise tütarettevõtte Hartian Oy osakapitali. Tütarettevõtte osakapital on kokku 3000 eurot. Ettevõtte asutati eesmärgiga soetada Helsingis Pestikuja 1, 10 eramaja ehitusõigusega elamukvartal.

4. märtsil 2015 algatas ASi Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti oma 66%lises omanduses oleva ehitustegevusega seotud ettevõtte AS Merko Tartu ja AS Merko Tartu 100%lises omanduses oleva kinnisvaraarendustega seotud ettevõtte Raadi Kortermaja OÜ ühendamise, ettevõtete haldamisega seotud administratiivkulude kokkuhoiu eesmärgil. Lõplik ühinemiskanne äriregistris toimus 15. aprillil 2015.

20. märtsil 2015 teostas ASi Merko Ehitus 100%lise tütarettevõtte Merko Finland Oy 75%line tütarettevõtte Hartian Oy rahalise sissemakse Pestikuja 1 eramaja arenduse ja haldamise eesmärgil asutatud 100%lise tütarettevõtte Asunto Oy Helsingin Pestikuja 1 osakapitali summas 2500 eurot.

25. märtsil 2015 omandas AS Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti 100%lise osaluse äriühingus OÜ Rannamõisa Kinnisvara seotud osapoolelt E.L.L. Kinnisvara AS, osakapitaliga 2556 eurot ja ostuhinnaga 3261 tuhat eurot, mis tasutakse müüjale peale OÜle Rannamõisa Kinnisvara kuuluvate kinnistute võõrandamist kolmandatele isikutele, kuid mitte hiljem kui 30. juuni 2016. Lisaks on pooled sõlminud 100%lise osaluse tagasimüümiseks optsioonilepingu realiseerimise tähtajaga hiljemalt 29. juuni 2016, mis tulenevalt bilansijärgse sündmusena toimunud OÜ Rannamõisa Kinnisvara kinnistute müümisest ei realiseeru. Tütarettevõtte soetamine on kontsernis kajastatud maa soetamisena ja näidatakse alates soetamise hetkest varudes ostetud kinnistud müügiks real (lisa 17).

AS Merko Ehitus 100%lise tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti tütarettevõtte AS Merko Tartu aktsionärid otsustasid 19. mail 2015 kiita heaks 14. mail 2015 allkirjastatud notariaalse jagunemiskava, mille kohaselt viiakse läbi AS Merko Tartu jagunemine eraldumise teel. Vastavalt aktsionäride poolt heakskiidetud jagunemiskavale kajastati II kvartalis 2015 AS Merko Tartu netovarade üleminek 1026 tuhande euro väärtuses omandavale ühingu OÜ Ignatsi (asutamisel) ja mittekontrolliva osaluse vähenemine 1023 tuhande euro võrra. AS Merko Tartu jagunemise tulemusena on tehingu mõju AS Merko Ehitus konsolideeritud tulemile kahjum 3 tuhat eurot,

Initsialiseeritud ainult identitiseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials K. P
 Kuupäev/date 31.03.2016
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

varadele vähenemise mõju 987 eurot ja kohustustele suurenemise mõju 39 tuhat eurot. Jagunemise eelselt kuulus ASst Merko Tartu ASle Merko Ehitus Eesti 66% ja vähemusosanikule Margus Kullile 34%. Jagunemise tulemusena tühistatakse vähemusosanikule kuuluvad AS Merko Tartu 4000 nimiväärtusega aktsiat ja vähendatakse vastavalt AS Merko Tartu aktsiakapitali 27 tuhande euro võrra lihtsustatud korras 53 tuhande euron. Pärast AS Merko Tartu aktsiakapitali vähendamist on AS Merko Tartu aktsiakapitali suuruseks 53 tuhat eurot ning AS Merko Tartu ainuaktsionäriks AS Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti. Lõplik jagunemiskanne äriregistris toimus 23. juulil 2015. Tehingujärgselt teostati vastavalt jagunemiskavale rahaline väljamakse summas 41 tuhat eurot.

4. märtsil 2015 algatas AS Merko Ehitus 100%lise omanduses oleva Leedu tütarettevõtte UAB Merko Bustas restruktureerimise, mis osaliselt viidi läbi II kvartalis 2015. Restruktureerimiskava kohaselt asutas AS Merko Ehitus 14. mail 2015 aktsiakapitaliga 2896 eurot Leedus 100%lise tütarettevõtte UAB Kražiu valdymas, mis võttis vastavalt 18. mail 2015 sõlmitud varade üleandmise aktile üle UABst Merko Bustas eraldumise teel jagunenud varad, sh 100%lise osaluse tütarettevõttes UAB Kražiu Projektas. Restruktureerimine viidi lõpule 1. septembril 2015, mil UAB Kražiu valdymas ja UAB Kražiu Projektas ühendati AS Merko Ehitus 100%lise tütarettevõttega UAB Merko Statyba ning tehti ühinemiskanne äriregistris.

31. juulil 2015 algatas ASi Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti protsessi oma 100%lises omanduses oleva teedeehituse ja -hooldusega seotud ettevõtte Tallinna Teede AS ja Tallinna Teede AS 100%lises omanduses oleva kaevandamisega seotud ettevõtte Tevener OÜ ühendamiseks, ettevõtete haldamisega seotud administratiivkulude kokkuhoiu eesmärgil. Lõplik ühinemiskanne äriregistris toimus 14. septembril 2015.

TÜTARETTEVÕTETE SOETAMINE

tuhandetes eurodes

	OÜ Rannamõisa Kinnisvara	
	Bilansiline väärtus	Õiglane väärtus
Raha	0	0
Varud	848	3 261
Pikaajalised kohustused	843	843
Netovara	5	2 418
Soetatud osalus	100%	
Soetatud netovara väärtus	5	2 418
Soetusmaksumus		2 418
Tütarettevõtete raha ja ekvivalendid soetamisel		0
Makstud soetamisel		-
Rahavood tütarettevõtete soetusest		-
Puhaskahjum aasta algusest	(129)	
Puhaskahjum soetamisjärgne	(116)	

FINANTS INFORMATSIOON OLULISE MITTEKONTROLLIVA OSALUSEGA TÜTARETTEVÕTTE KOHTA

tuhandetes eurodes

Finantsseisundi aruanne	SIA Zakusala Estates	
	31.12.2015	31.12.2014
Raha	102	165
Nõuded ja ettemaksed	2	-
Varud	14 883	14 873
Lühiajalised varad kokku	14 987	15 038
Lühiajalised kohustused	0	1
Netovara	14 987	15 037
Omakapital	14 987	15 037
Mittekontrolliv osalus %	25%	25%
Mittekontrolliv osalus	3 747	3 759

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials K. P.
 Kuupäev/date 31.03.2016
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

SIA Zakusala Estates		
Koondkasumiaruanne	01.01-31.12.2015	05.08-31.12.2014
Muud kulud	(6)	(1)
Maamaks	(45)	(19)
Perioodi puhaskahjum	(51)	(20)
Perioodi koondkahjum	(51)	(20)
sh emaettevõtte omanike osa koondkahjumist	(39)	(15)
mittekontrolliva osaluse osa koondkahjumist	(12)	(5)
Rahavoogude aruanne	01.01-31.12.2015	05.08-31.12.2014
Ärikasum	(51)	(20)
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	(2)	(7)
Varude muutus	(10)	-
Kokku rahavood äritegevusest	(63)	(27)
Antud laenude tagasimaksed	-	40
Investeeringustegevuse rahavoog	-	40
Laekunud aktsiaemissioonist	-	150
Finantseeringustegevuse rahavoog	-	150
Raha ja ekvivalentide muutus	(63)	163
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	165	2
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	102	165

Seisuga 31.12.2015 on kontserni omakapitalis mittekontrolliv osalus kokku 3268 tuhat eurot (31.12.2014: 4455 tuhat eurot), sh. SIA Zakusala Estates mittekontrolliv osalus summas 3747 tuhat eurot (31.12.2014: 3759 tuhat eurot). Ülejäänud mittekontrolliva osalusega ettevõtted kokku summas (479) tuhat eurot (31.12.2014: 696 tuhat eurot) ei ole kontserni jaoks eraldiseisvalt olulise tähtsusega.

2014

20. detsembril 2013 algatas AS Merko Ehitus 100%lises omaduses olevate kinnisvaraarendusega tegelevate tütarettevõtete OÜ Metsailu, OÜ Woody ja OÜ Käibevara ühendamise, eesmärgiga hoida kokku antud ettevõtete haldamisega seotud administratiivkulusid. Lõplik ühinemiskanne äriregistris toimus 6. juunil 2014.

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

22. jaanuaril 2014 asutas UAB Merko Bustas aktsiakapitaliga 10 tuhat litti (2896 eurot) Leedus 100%lise tütarettevõtte UAB VPSP 1, algselt eesmärgiga osaleda Leedu riigi poolt korraldavates PPP (public private partnership) riigihangetes aga muudeti hiljem Leedus kinnistute soetamiseks arendustegevuseks.

30. mail 2014 maksis AS Merko Ehitus tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti emaettevõttele omakapitalist tagasi 2012. aastal moodustatud reservi summas 3557 tuhat eurot.

10. juunil 2014 maksis AS Merko Ehitus tütarettevõtte OÜ Merko Investments emaettevõttele omakapitalist tagasi 2013. aastal moodustatud reservi summas 1318 tuhat eurot.

30. juulil 2014 omandas UAB Merko Bustas Leedus 100%lise osaluse äriühingus UAB Timana, osakapitaliga 10 tuhat litti (2896 eurot) ostuhinnaga 1100 tuhat litti (318 582 eurot) Vilniuses kinnistu soetamiseks ja arendustegevuseks.

31. juulil 2014 omandas tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti 7,5%lise osaluse oma tütarettevõttes AS Gustaf vähemusaktsionäridelt ostuhinnaga 94 tuhat eurot, millest koheselt tasuti 89 tuhat eurot. Tehingujärgselt omab AS Merko Ehitus Eesti 100%list osalust tütarettevõttes AS Gustaf.

5. augustil 2014 omandas tütarettevõtte SIA Merks täiendava 25%lise osaluse ühissetevõttes SIA Zakusala Estates seniselt kaasosanikult ostuhinnaga 696 tuhat eurot. Tehingujärgselt omab SIA Merks 75%list osalust tütarettevõttes SIA Zakusala Estates. Tütarettevõtte soetamine on kontsernis kajastatud maa soetamisena ja näidatakse alates soetamise hetkest varudes ostetud kinnistud müügiks real (lisa 17). Mittekontrolliva osaluse väärtus on arvutatud proportsionaalselt SIA Zakusala Estates netovara õiglasest väärtusest 10 473 tuhat eurot. Ostuhetkel tekkis kontserni täiendav mittekontrolliv osalus summas 2618 tuhat eurot. Peale soetamist lisandus vähemusosaniku sissemakse osakapitali 38 tuhat eurot ja laenu omakapitali konverteerimine summas 1109 tuhat eurot. 31.12.2014 seisuga on kontsernis SIA Zakusala Estates mittekontrolliv osalus summas 3759 tuhat eurot.

2014. aasta kolmandas kvartalis viidi lõpule SIA Merks 100%lise tütarettevõtte SIA Polystar likvideerimine. Ettevõtte kustutati äriregistrist seisuga 11. august 2014.

15. augustil 2014 suurendas AS Merko Ehitus tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti osalust tütarettevõttes OÜ Heamaja 100%ni omandades täiendavad 49%lise osaluse seniselt OÜ Heamaja kaasosanikult ostuhinnaga 1225 eurot, mis koheselt tasuti.

16. septembril 2014 omandas AS Merko Ehitus kontsernisiseselt 100%lise osaluse tütarettevõtte SIA Merks 100%lises tütarettevõttes SIA Merko Investments (end. SIA Skanstes Virsošnes), eesmärgiga korrastada kontserni ettevõtete struktuuri. AS Merko Ehitus tegi novembris 2014 sissemakseid SIA Merko Investments osakapitali summas 35 266 tuhat eurot.

22. detsembril 2014 algatas AS Merko Ehitus 100%lises omaduses olevate kinnisvaraarendusega tegelevate tütarettevõtete OÜ Metsailu, OÜ Ringtee Tehnopark, OÜ Maryplus ja OÜ Constancia ühendamise, eesmärgiga hoida kokku antud ettevõtete haldamisega seotud administratiivkulusid. Lõplik ühinemiskanne äriregistris toimus 3. juulil 2015.

TÜTARETTEVÕTTE MÜÜK

tuhandetes eurodes

	Gustaf Tallinn OÜ
Müüdnud osalus	80%
Mittekontrolliv osalus müügihetkel	20%
Müügihind	17
Kasum (kahjum) müügist	-
Netovara müügihetkel	21
Mittekontrolliva osaluse netovara müügihetkel	4
Saadud raha	17
Tütarettevõtte raha ja ekvivalendid müügil	(370)
Rahavood kontsernis müügist	(353)

TÜTARETTEVÕTETE SOETAMINE

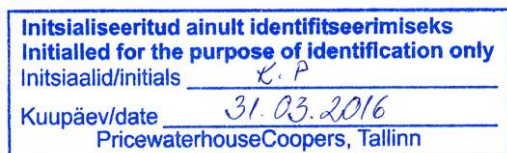
tuhandetes eurodes

	UAB Timana	
	Bilansiline väärtus	Õiglane väärtus
Raha	0	0
Varud	145	464
Lühiajalised kohustused	145	145
Netovara	0	319
Soetatud osalus	100%	
Soetatud netovara väärtus	0	319
Soetusmaksumus		319
Tütarettevõtete raha ja ekvivalendid soetamisel		0
Makstud soetamisel		(319)
Rahavood tütarettevõtete soetusest		(319)
Puhaskahjum aasta algusest	(3)	

BILANSIPÄEVAJÄRGSED TEHINGUD TÜTARETTEVÕTETEGA

2016. aasta veebruaris asutati ja 17. veebruaril kanti registrisse 100%line tütarettevõtte Norra Kuningriigis, Merko Investments AS (registrikood 916 750 323). Uue tütarettevõtte osakapital on 30 000 Norra krooni (ligikaudu 3200 eurot). Tegemist on tehnilise toiminguga, mille eesmärgiks on juriidilise platvormi loomine tegevuse alustamiseks Norras.

7. märtsil 2016 sõlmis AS Merko Ehitus kontserni kuuluv tütarettevõtte Merko Investments AS lepingu ettevõtetega SDV Holding AS ja Aucon AS kokku 56%lise osaluse omandamiseks Norra ehitusettevõttes Peritus Entreprenør AS kokku ostuhinnaga 4000 tuhat Norra krooni (ligikaudu 426 tuhat eurot). Norras registreeritud Merko Investments AS kuulub 100%liseselt ASile Merko Ehitus. Peritus Entreprenør AS (www.peritus-entreprenor.no) on üldehitusteenuseid pakkuv Norra ehitusettevõtte, mille 2015. aasta müügi käive oli ca 7 miljonit eurot. Ettevõtte senised omanikud jätkavad osalemist ettevõtte igapäevases juhtimises ja säilitavad 44% osaluse. Osaluse omandamise eesmärk on ehitusteenuse pakkumine Norra turul. Kuna äriühendus toimus vahetult enne aastaaruande valmimist, puudub kontsernil detailne informatsioon omandatud varade ja kohustuste õiglaste väärtuste, mittekontrolliva osaluse ning võimaliku firmaväärtuse üle.



LISA 19 ÜHISETTEVÕTETE AKTSIAD JA OSAD

	Osalus ja hääleõigus %		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2015	31.12.2014		
Ühisettevõtted				
OÜ Unigate	50	50	Eesti, Tallinn	kinnisvara
Poolkoksimäe Sulgemise OÜ	50	50	Eesti, Tallinn	ehitus
OÜ Kortermaja	-	50	Eesti, Tartu	kinnisvara
Kivimäe 32 OÜ	50	50	Eesti, Tallinn	kinnisvara
Kodusadam OÜ	50	50	Eesti, Tallinn	kinnisvara

2015

11. detsembril 2015 otsustasid AS Merko Ehitus 50%lise ühisettevõtte OÜ Unigate osanikud suurendada ühisettevõtte osa nimiväärtust 2 euro võrra 6 tuhande euron, eesmärgiga viia ettevõtte osakapital äriseadustiku nõuetega vastavusse. Mõlemad osanikud tasusid rahalised sissemaksed summas 355 tuhat eurot, millest 1 euro vastas osakapitali nimiväärtusele ja ülejäänud osa kajastus ülekursina.

22. detsembril 2015 võõrandas AS Merko Ehitus kontserni kuuluva ASi Merko Ehitus Eesti 100%line tütarettevõtte AS Merko Tartu 50%lise osaluse ühisettevõttes Kortermaja OÜ müügihinna 0,4 tuhat eurot ja teenides tehingust 2 tuhat eurot kahjumit. Osalus võõrandati eesmärgiga korrastada kontserni ettevõtete struktuuri ning vähendada osalusi mitteolulistest ettevõtetes.

2014

13. juunil 2014 asutas AS Merko Ehitus Eesti osakapitaliga 2600 eurot Eestis 50%lise ühisettevõtte Kivimäe 32 OÜ, eesmärgiga soetada Tallinnas kinnistu arendustegevuseks.

2. detsembril 2014 asutas AS Merko Ehitus osakapitaliga 10 000 eurot Eestis 50%lise ühisettevõtte Kodusadam OÜ (end. Kalaranna Arenduse OÜ), eesmärgiga soetada Tallinnas kinnistu arendustegevuseks.

5. augustil 2014 omandas tütarettevõtte SIA Merks täiendava 25%lise osaluse ühisettevõttes SIA Zakusala Estates seniselt kaasosanikult. Tehingujärgselt omab SIA Merks 75%list osalust tütarettevõttes SIA Zakusala Estates (lisa 18).

tuhandetes eurodes

Muutused 2015. aastal	Inves- teering 31.12.2014	Muutused 2015. aastal		Inves- teering 31.12.2015
		soetamine (müük)	kasum (kahjum) ettevõtetelt	
Ühisettevõtted				
OÜ Unigate	40	355	(116)	279
Poolkoksimäe Sulgemise OÜ	19	-	(19)	0
OÜ Kortermaja	2	0	(2)	-
Kivimäe 32 OÜ	1	-	(1)	0
Kodusadam OÜ	5	-	0	5
Ühisettevõtted kokku	67	355	(138)	284

tuhandetes eurodes

	Inves- teering 31.12.2013	Muutused 2014. aastal			Inves- teering 31.12.2014
		soetamine (müük)	investeeringu elimineerimine seoses kontrolli omandamise ja konsolideerimise alustamisega	kasum (kahjum) ettevõtetelt	
Ühisettevõtted					
OÜ Unigate	155	-	-	(115)	40
Poolkoksimäe Sulgemise OÜ	18	-	-	1	19
SIA Zakusala Estates	7 173	-	(7 158)	(15)	-
OÜ Kortermaja	3	-	-	(1)	2
Kivimäe 32 OÜ	-	1	-	0	1
Kodusadam OÜ	-	5	-	0	5
Ühisettevõtted kokku	7 349	6	(7 158)	(130)	67

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials K. P.
 Kuupäev/date 31.03.2016
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Erinevused Kivimäe 32 OÜ investeeringu väärtuse ja osaluse investeeringuobjekti omakapitali vahel seisuga 31.12.2015 summas 30 tuhat eurot (31.12.2014: 8 tuhat eurot) ning Kodusadam OÜ väärtuse ja osaluse investeeringuobjekti omakapitali vahel seisuga 31.12.2015 summas 88 tuhat eurot tulenevad rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite (IFRS) ja Eesti hea raamatupidamistava juhendite (RTJ) arvestuspõhimõtete erinevast kajastamisest laenukasutuse kulude kapitaliseerimise osas.

Poolkoksimäe Sulgemise OÜ omakapitali negatiivse investeeringu osa summas 3 tuhat eurot on vastavalt IAS 28le kajastatud nullina.

ÜHISETTEVÕTTED

tuhandetes eurodes

		Varad 31.12.		Kohustused 31.12		Oma- kapital 31.12.	Tulud	Kulud	Puhas- kasum (-kahjum)
		käibevara	põhivara	lühiajalised	pikaajalised				
2015									
OÜ Unigate		3 708	-	3 151	-	557	-	(233)	(233)
Poolkoksimäe OÜ	Sulgemise	10	-	15	-	(5)	-	(42)	(42)
Kivimäe 32 OÜ		916	-	195	781	(60)	-	(45)	(45)
Kodusadam OÜ		4 359	-	4 525		(166)	-	(176)	(176)
Kokku		8 993	-	7 886	781	326	-	(496)	(496)
2014									
OÜ Unigate		3 677	-	3 597		80	-	(230)	(230)
Poolkoksimäe OÜ	Sulgemise	96	-	44	15	37	2 682	(2 681)	1
SIA Zakusala Estates*		-	-	-	-	-	-	(29)	(29)
OÜ Kortermaja		1	4	-	-	5	-	(1)	(1)
Kivimäe 32 OÜ		748	-	26	737	(15)	-	(17)	(17)
Kodusadam OÜ		50	-	40	-	10	-	(0)	0
Kokku		4 572	4	3 707	752	117	2 682	(2 958)	(276)

* SIA Zakusala Estates puhaskahjum on toodud seisuga 04.08.2014.

Ühisettevõtete kuludes on kajastatud 2015. aastal intressikuludid järgnevatel ettevõtetel: OÜ Unigate 231 tuhat eurot (2014: 229 tuhat eurot), Kivimäe 32 OÜ 44 tuhat eurot (2014: 17 tuhat eurot) ja Kodusadam OÜ 176 tuhat eurot.

Seoses ühisettevõtetega on kontsernil seisuga 31.12.2015 lepingulisi kohustusi finantseerida laenudega vastavalt vajadusele ühisettevõtete tegevusi kokku summas 4292 tuhat eurot (31.12.2014: 6860 tuhat eurot), millest kontsern oli teostanud kokku 3888 tuhat eurot (31.12.2014: 1775 tuhat eurot).

LISA 20 MUUD PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED

tuhandetes eurodes

	31.12.2015	31.12.2014
Pikaajalised laenud (lisa 16, 35)	3 956	360
Pikaajalised pangadeposiidid (lisa 35) *	37	37
Pikaajalised intressid	7	4
Pikaajalised nõuded ostjate vastu (lisa 35) **	12 419	11 008
Muud pikaajalised laenud ja nõuded kokku	16 419	11 409
sh pikaajalised laenuõuded seotud osapooltele (lisa 16, 33)	2 456	360
muud pikaajalised nõuded seotud osapooltele (lisa 16, 33)	7	4

* sh deposiit summas 35 tuhat eurot tähtajaga 27. juuni 2018 intressimääraga 5,35% ja deposiit summas 2 tuhat eurot tähtajaga 23. juuli 2017 intressimääraga 0,66%.

** sh pikaajaline nõue Balsiu koolimaja ostja vastu 11 199 tuhat eurot (31.12.2014: 10 990 tuhat eurot), sh juhtkonna hinnangul pikaajaliseks klassifitseeritud üle tähtaja lühiajalised arved summas 527 tuhat eurot, mis ei ole provisjoneeritud kuna vastaspooleks on kohalik omavalitsus ja juhtkond hindab antud nõuete laekumata jäämise riski minimaalseks.

Balsiu koolimajaga seotud nõuete – muud nõuded ja saadaolevad summad väljastatud arvete eest (koos käibemaksuga) – õiglane väärtus vastab nende bilansilisele väärtusele, kuna diskonteerimise mõju ei ole oluline.

2015. aastal mitteseotud juriidilisele isikule antud laenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule Tatari tn. 6a, Tallinn summas 1650 tuhat eurot (lisa 16). Pikaajalised nõuded ostjate vastu 1145 tuhat eurot tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule Peterburi tee 2, Tallinn summas 6500 tuhat eurot.

Juhatuse hinnangul ei erine pikaajaliste nõuete õiglane väärtus oluliselt nende bilansilisest väärtusest kuna riskimarginaalides ei ole toimunud olulisi muutusi. Nõuete õiglast väärtust mõõdetakse diskonteeritud rahavoogude meetodil vastavalt IFRS 7le õiglase väärtuse hierarhia 3. taseme sisendite alusel.

LISA 21 EDASILÜKKUNUD TULUMAKSUVARA JA –KOHUSTUS

tuhandetes eurodes

Läti ja Leedu tüdarettevõtetes edasilükkunud tulumaksuvara ja –kohustuse kujunemine:

31.12.2015	Läti	Leedu	Teised välisriigid	Kokku
Edasilükkunud tulumaksukohustus				
muude võlgade mõju	-	(788)	-	(788)
Edasilükkunud tulumaksuvara				
edasikantud kasutamata maksukahjumid	-	39	5	44
materiaalse põhivara jääkmaksumuse mõju	(12)	-	-	(12)
valmidusastme meetodi rakendamise mõju	43	47	-	90
nõuete allahindluse mõju	32	17	-	49
varude allahindluse mõju	800	-	-	800
moodustatud eraldiste mõju	-	17	-	17
muud mõjud	435	-	-	435
Edasilükkunud tulumaksuvara	1 298	120	5	1 423
Edasilükkunud tulumaksukulu (-tulu) aruandeaastal (lisa 11)	56	(220)	2	(162)

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials K. P.
 Kuupäev/date 31.03.2016
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

31.12.2014	Läti	Leedu	Teised välisriigid	Kokku
Edasilükkunud tulumaksukohustus				
muude võlgade mõju	-	(738)	-	(738)
Edasilükkunud tulumaksuvara				
edasikantud kasutamata maksukahjumid	-	209	3	212
materiaalse põhivara jääkmaksumuse mõju	(12)	-	-	(12)
valmidusastme meetodi rakendamise mõju	43	47	-	90
nõuete allahindluse mõju	32	17	-	49
varude allahindluse mõju	800	-	-	800
moodustatud eraldiste mõju	-	17	-	17
muud mõjud	379	-	-	379
Edasilükkunud tulumaksuvara	1 242	290	3	1 535
Edasilükkunud tulumaksukulu (-tulu) aruandeaastal (lisa 11)	142	(433)	3	(288)

LISA 22 KINNISVARAINVESTEERINGUD

tuhandetes eurodes

	Maa	Hoonestusõigus	Ehitised	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2013	51	29	5 067	5 147
Akumuleeritud kulum 31.12.2013	-	(9)	(466)	(475)
Jääkmaksumus 31.12.2013	51	20	4 601	4 672
Soetamine	-	-	2	2
Ümberliigitamine	-	-	176	176
Kulum	-	(1)	(230)	(231)
Jääkmaksumus 31.12.2014	51	19	4 549	4 619
Soetusmaksumus 31.12.2014	51	29	5 245	5 325
Akumuleeritud kulum 31.12.2014	-	(10)	(696)	(706)
Jääkmaksumus 31.12.2014	51	19	4 549	4 619
Kulum	-	-	(248)	(248)
Jääkmaksumus 31.12.2015	51	19	4 301	4 371
Soetusmaksumus 31.12.2015	51	29	5 245	5 325
Akumuleeritud kulum 31.12.2015	-	(10)	(944)	(954)
Jääkmaksumus 31.12.2015	51	19	4 301	4 371

Seisuga 31.12.2015 ei erine kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus oluliselt nende õiglasest väärtusest (31.12.2014: kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus ei erinenud oluliselt nende õiglasest väärtusest). Õiglane väärtus on valdavalt hinnatud võrreldavate tehingute baasil, v.a kinnisvarainvesteeringute osas bilansilises väärtuses 2162 tuhat eurot (31.12.2014: 2294 tuhat eurot), mille hindamiseks on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse määrtamine toimus õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele vastavate sisendite alusel.

Kinnisvarainvesteeringuid on soetatud nii renditulu teenimiseks, kui ka hoidmiseks väärtuse kasvu eesmärgil või arendamiseks tulevikus. Maatükil paiknevaid ehitisi on kasutusrendi tingimustel ajutiselt välja renditud. Renditud kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud andmed lisa 25. Tasutud halduskulud ja parenduskulud on ebaolulised.

2014. aasta neljandas kvartalis ümberliigitati varudest kinnisvarainvesteeringutesse renditulu teenimise eesmärgil Riias J. Dikmaņa 8-10 kinnistutele rajatud parkimislahendusega seotud kulutused summas 176 tuhat eurot.

Seisuga 31.12.2015 on laenude tagatisteks panditud kinnisvarainvesteeringuid summas 3899 tuhat eurot (31.12.2014: 4110 tuhat eurot) (lisa 30). Võetud pangalaenu katteks on panditud Pärna allée kinnistud Tartus ning Jõgeva kohtu- ja politseihoone.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials K. P.
 Kuupäev/date 31.03.2016
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

LISA 23 MATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Lõpetamata ehitus ja ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2013	824	5 784	15 723	5 445	-	27 776
Akumuleeritud kulum 31.12.2013	-	(1 454)	(9 263)	(3 942)	-	(14 659)
Jääkmaksumus 31.12.2013	824	4 330	6 460	1 503	-	13 117
Soetamine	-	-	3 445	124	558	4 127
Müük	-	(45)	(32)	(12)	-	(89)
Müük äriühenduste käigus	-	-	(95)	(6)	-	(101)
Ümberliigitamine	-	-	526	3	(533)	(4)
Mahakandmine	-	-	(15)	(6)	-	(21)
Kulum	-	(187)	(1 443)	(396)	-	(2 026)
Jääkmaksumus 31.12.2014	824	4 098	8 846	1 210	25	15 003
Soetusmaksumus 31.12.2014	824	5 726	18 888	5 270	25	30 733
Akumuleeritud kulum 31.12.2014	-	(1 628)	(10 042)	(4 060)	-	(15 730)
Jääkmaksumus 31.12.2014	824	4 098	8 846	1 210	25	15 003
Soetamine	-	6	1 040	129	58	1 233
Müük	-	-	(275)	-	-	(275)
Jagunemisel eraldumise teel	-	-	(10)	-	-	(10)
Ümberliigitamine	-	-	21	4	(27)	(2)
Mahakandmine	-	-	(71)	(2)	-	(73)
Kulum	-	(185)	(1 955)	(294)	-	(2 434)
Jääkmaksumus 31.12.2015	824	3 919	7 596	1 047	56	13 442
Soetusmaksumus 31.12.2015	824	5 725	18 910	5 141	56	30 656
Akumuleeritud kulum 31.12.2015	-	(1 806)	(11 314)	(4 094)	-	(17 214)
Jääkmaksumus 31.12.2015	824	3 919	7 596	1 047	56	13 442

Renditud põhivara kohta on toodud andmed lisas 25, rendimaksete kohta lisas 26.

Seisuga 31.12.2015 on laenude tagatisteks panditud materiaalseid põhivarasid summas 4239 tuhat eurot (31.12.2014: 4414 tuhat eurot) (lisa 30). Olulisim laenude tagatiseks panditud materiaalne põhivara kontsernis on Järvevana tee 9G kinnistu ja sellel asuv büroohoone.

LISA 24 IMMATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	Firmaväärtus *	Tarkvara	Ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2013	891	1 252	-	2 143
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus 31.12.2013	(89)	(887)	-	(976)
Jääkmaksumus 31.12.2013	802	365	-	1 167
Soetamine	-	25	-	25
Kulum ja väärtuse langus	(89)	(92)	-	(181)
Jääkmaksumus 31.12.2014	713	298	-	1 011
Soetusmaksumus 31.12.2014	891	1 155	-	2 046
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus 31.12.2014	(178)	(857)	-	(1 035)
Jääkmaksumus 31.12.2014	713	298	-	1 011
Soetamine	-	17	100	117
Mahakandmine	-	(69)	-	(69)
Kulum ja väärtuse langus	(89)	(91)	-	(180)
Jääkmaksumus 31.12.2015	624	155	100	879
Soetusmaksumus 31.12.2015	891	1 075	100	2 066
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus 31.12.2015	(267)	(920)	-	(1 187)
Jääkmaksumus 31.12.2015	624	155	100	879

* Bilansipäeva seisuga on viidud läbi firmaväärtuse test AS Vooremaa Teed raha genereeriva üksuse kohta, mille juurde firmaväärtus kuulub. Firmaväärtuse test on teostatud konservatiivsuse põhimõttest lähtuvalt. Aruandeperioodil hinnati firmaväärtust alla 89 tuhat eurot (2014: 89 tuhat eurot) kuna raha genereeriva üksuse kaetav väärtus ei ületanud raha genereeriva üksuse põhivara ja firmaväärtuse bilansilist väärtust. Varade kaetav väärtus leitakse kasutusväärtusena, kasutades juhtkonna poolt kinnitatud rahavoogude projektsioone 5ks järgnevas aastaks. Projektsiooniperioodi järgseid rahavoogusid hinnatakse kasutades mõistlike kasvumäärasid. Juhtkond on hinnanud ümber lähituleviku teedehituse perspektiive ning seetõttu on tulude ja kulude pikaajaliseks kasvumääraks võetud 0%, projektsiooniperioodil eeldatud käibe kasvumäär on keskmiselt 2% (2014: 2%) ja keskmine EBITDA marginaal 10% (2014: 13%). Diskontomäärana on kasutatud kapitali kaalutud keskmist hinda 9,5% (2014: 10%), mis arvestab ettevõtte tegevusala ja riskiastet. Juhtkond kasutas eelarvestatud brutorentaabluse leidmisel eelnevate perioodide ärikogemusi ning konkurentsiolekorda turul.

LISA 25 RENDITUD VARA

tuhandetes eurodes

	31.12.2015	31.12.2014
Kapitalirendi tingimustel soetatud vara		
Ostetud kinnistud		
Soetusmaksumus	929	929
Masinad ja seadmed		
Soetusmaksumus	7 557	7 890
Akumuleeritud kulum	(3 080)	(2 562)
Jääkmaksumus	4 477	5 328
Mittekatkestatava kasutusrendi lepingu tingimustel renditud vara	2015	2014
Maarendilepingud		
Aruandeperioodi maksed	2	2
Järgmiste perioodide maksed:	14	16
tasumised järgmisel aastal	2	2
tasumised 1...5 aastal	7	7
tasumised peale 5. aastat	5	7

Katkestatavate rendilepingute alusel tasuti 2015. aastal sõiduaudote kasutusrendimakseid 208 tuhat eurot (2014: 607 tuhat eurot). Ettevõtte puudub kavatsus kasutada aruandeperioodil kasutusrendi tingimustel renditud varade soodusostuoptsiooni. Kapitali- ja kasutusrendi lepingud ei sea piiranguid kontserni dividendi- ega finantseerimispoliitikale. Rendile võetud vara ei ole edasi antud allrendile.

MITTEKATKESTATAVA KASUTUSRENDI LEPINGU TINGIMUSTEL RENDILE ANTUD KINNISVARAINVESTEERINGUD

	31.12.2015	31.12.2014
Soetusmaksumus	5 296	5 296
Akumuleeritud kulum	(944)	(696)
Jääkmaksumus	4 352	4 600
	2015	2014
Saadud kinnisvarainvesteeringute kasutusrenditulu (lisa 22)	503	444
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu laekumised:	2 723	3 050
laekumised järgmisel aastal	491	460
laekumised 1...5 aastal	1 846	1 889
laekumised peale 5. aastat	386	701

LISA 26 LAENUKOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	Kapitali- rendi- kohus- tused nüüdis- väärtuses	panka- dest	ühise kontrolli all olevatelt ette- võtetelt (lisa 33)	Laenud seotud osa- pooltelt (lisa 33)	muudelt ette- võtetelt	kokku	Laenu- kohus- tused kokku (lisa 35)
2015							
Jääk aasta alguses	4 434	24 049	8 145	102	916	33 212	37 646
Saadud	534	8 953	8 000	-	162	17 115	17 649
Tasutud	(2 186)	(13 599)	(8 145)	(102)	-	(21 846)	(24 032)
Müük rendileandjale	(78)	-	-	-	-	-	(78)
Jääk aasta lõpus	2 704	19 403	8 000	-	1 078	28 481	31 185
sh lühiajaline osa	912	2 535	1 000	-	1 078	4 613	5 525
pikaajaline osa 1...5 aastat	1 792	16 868	7 000	-	-	23 868	25 660
Aruandeperioodi intressikulu	114	521	193	2	18	734	848
sh kapitaliseeritud intressikulu	29	57	6	-	-	63	92
Keskmine efektiivne intressimäär	3,7%	2,4%	1,9%	4,8%	5,5%		
Alusvaluutad	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		
2014							
Jääk aasta alguses	2 872	23 953	8 145	102	313	32 513	35 385
Saadud	2 693	14 939	1 200	-	603	16 742	19 435
Tasutud	(1 076)	(14 843)	(1 200)	-	-	(16 043)	(17 119)
Müük rendileandjale	(6)	-	-	-	-	-	(6)
Mahakandmine	(49)	-	-	-	-	-	(49)
Jääk aasta lõpus	4 434	24 049	8 145	102	916	33 212	37 646
sh lühiajaline osa	1 660	3 566	8 145	-	916	12 627	14 287
pikaajaline osa 1...5 aastat	2 774	20 483		102	-	20 585	23 359
Aruandeperioodi intressikulu	113	692	124	5	18	839	952
sh kapitaliseeritud intressikulu	39	238	18	-	-	256	295
Keskmine efektiivne intressimäär	3,7%	2,6%	1,3%	4,8%	5,5%		
Alusvaluutad	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		

	2015	2014
Kapitalirendikohustuste tulevaste rendimaksete miinimumsumma	2 793	4 588
sh lühiajaline osa	964	1 739
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...4 aastal	1 829	2 849

Laenukohustused, mille intressimäärad on muutuvad sõltuvalt EURIBORI liikumisest jaotuvad vastavalt intressimäära muutuse lepingujärgse fikseerimise sagedusele alljärgnevalt:

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials K. P.
 Kuupäev/date 31.03.2016
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

	2015	2014
Kapitalirendikohustused		
1-5 kuud	559	322
6-12 kuud	1 628	2 788
Pangalaenud		
1-5 kuud	3 635	9 812
6-12 kuud	15 768	14 238
Laenud ühise kontrolli all olevatelt ettevõtetelt		
6-12 kuud	8 000	8 145
Laenud juhtkonna liikmetelt		
6-12 kuud	-	102
Kokku	29 590	35 407

Laenukohustused, mille intressid vastavalt laenulepingutele on fikseeritud jaotuvad alljärgnevalt:

	2015	2014
Kapitalirendikohustused	517	1 323
Laenud muudelt ettevõtetelt	1 078	916
Kokku	1 595	2 239

Kuigi läbi aasta oli globaalsetel finantsturgudel üleval erinevad riskitegurid, oli aasta üldjoontes suhteliselt stabiilne. Laenude riskimarginaalid eelneva aastaga võrreldes oluliselt ei muutunud, sest EURIBOR oli stabiilne ja muud riskimarginaalid ei ole oluliselt muutunud laenude võtmise ajaga võrreldes. Seetõttu võime väita, et võetud pangalaenude õiglane väärtus on olulises osas võrdne nende bilansilise maksumusega. Laenude õiglast väärtust mõõdetakse diskonteeritud rahavoogude meetodil ja õiglase väärtuse hierarhias tasemele 3 vastavate sisendite alusel.

Ühise kontrolli all olevatelt ettevõtetelt saadud laenude hulgas on laen ASilt Järvevana, mille intress on 6 kuu EURIBOR + 2,65% aastas.

Laenude tagatised ja panditud varad on toodud lisas 30.

LISA 27 VÕLAD JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	31.12.2015	31.12.2014
Võlad tarnijatele (lisa 35)	16 325	21 303
Võlad töövõtjatele	8 122	8 359
Maksuvõlad v.a ettevõtte tulumaks		
käibemaks	2 005	1 457
füüsilise isiku tulumaks	490	468
sotsiaalmaks	908	902
töötuskindlustusmaks	56	59
kohustusliku kogumispensioni makse	45	42
muud maksud	96	106
	3 600	3 034
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 32, 35)	4 575	8 690
Muud võlad (lisa 35)		
intressivõlad	143	136
võlg jagunemisel kinnistute eest	-	4 026
muud võlad	3 527	494
	3 670	4 656
Saadud ettemaksed	6 974	25 080
Võlad ja ettemaksed kokku	43 266	71 122
sh võlad seotud osapooltele (lisa 33)	3 891	5 859

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials K. P.
 Kuupäev/date 31.03.2016
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

LISA 28 ERALDISED

tuhandetes eurodes

	Ehituse garantii- kohustuse eraldis	Eraldis kahjumlike ehitus- lepingute katteks	Eraldis kohtukulude ja kahjunõuete katteks (lisa 35)*	Eraldis müüdnud projektide kulude katteks	Muud eraldised	Kokku
2015						
Jääk aasta alguses	2 096	2 079	172	1 838	54	6 239
Moodustatud (lisad 3, 4, 6)	996	164	100	1 949	27	3 236
Kasutatud	(714)	(1 851)	-	(1 667)	(58)	(4 290)
Tühistatud (lisad 3, 6)	-	-	(172)	-	-	(172)
Jääk aasta lõpus	2 378	392	100	2 120	23	5 013
sh lühiajaline osa	2 378	392	100	2 120	23	5 013
2014						
Jääk aasta alguses	1 810	2 752	192	1 132	20	5 906
Moodustatud (lisad 3, 4, 6)	1 087	2 021	-	1 352	60	4 520
Kasutatud	(760)	(2 694)	(20)	(646)	(26)	(4 146)
Müük äriühenduste käigus	(41)	-	-	-	-	(41)
Jääk aasta lõpus	2 096	2 079	172	1 838	54	6 239
sh lühiajaline osa	2 096	2 079	172	1 838	54	6 239

* Lisainformatsioon on toodud lisa 35 alalõigus – Juriidiline risk.

LISA 29 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD

tuhandetes eurodes

	31.12.2015	31.12.2014
Võlad tarnijatele (lisa 35)	1 159	1 644
Pikaajalised intressivõlad	-	13
Muud pikaajalised võlad	-	14
Muud pikaajalised võlad kokku	1 159	1 671

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials K. P.
 Kuupäev/date 31.03.2016
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

LISA 30 LAENUDE TAGATISED JA PANDITUD VARA

tuhandetes eurodes

Võetud laenude ja muude kohustuste tagamiseks on kontsern sõlminud kommertspandilepinguid, seadnud hüpoteeke varadele ja pantinud tütarettevõtte aktsiad:

Kommertspandid	31.12.2015	31.12.2014
Vallasvara	40 074	51 412
Tähtajaline hoius	37	37
Finantsvarad *	13 500	14 166
Kokku	53 611	65 615

* UAB Balsiu mokyklos SPV finantsvarad, mis OÜ Merko Property on pantinud Nordea Bank AB Leedu filiaali kasuks investeerimislaenu summas 6019 tuhat eurot katteks.

Hüpoteegid	31.12.2015	31.12.2014
Varud (lisa 17)	42 577	37 649
Maa ja ehitised (lisa 23)	3 584	3 714
Muu põhivara (lisa 23)	655	700
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 22)	3 899	4 110
Kokku	50 715	46 173

Aktsiapandid

Lisaks finantsvarade kommertspandile on OÜ Merko Property pantinud enda omanduses olevad (100%) tütarettevõtte UAB Balsiu mokyklos SPV osad Nordea Bank AB Leedu filiaali kasuks. Antud pandiga on tagatud investeerimislaenu summas 6019 tuhat eurot.

UAB Merko Bustas on pantinud enda omanduses olevad (100%) tütarettevõtte UAB MN Projekta osad Swedbank AB kasuks. Antud pandiga on tagatud investeerimislaenu limiidiga 1900 tuhat eurot.

LISA 31 AKTSIAKAPITAL

Eestis Vabariigis kehtiv Äriseadustik kehtestab Eestis registreeritud ettevõtetele aktsiakapitali osas järgmised nõudmised:

- aktsiaseltsi minimaalne aktsiakapital peab olema vähemalt 25 tuhat eurot;
- aktsiaseltsi netovara peab moodustama vähemalt poole ettevõtte aktsiakapitalist, aga mitte vähem kui 25 tuhat eurot.

Aktsiaseltsi aktsiakapitali suurus või selle miinimum- ja maksimumkapital määratakse kindlaks ettevõtte põhikirjas, kusjuures miinimumkapitali suurus peab olema vähemalt ¼ maksimumkapitalist.

Vastavalt ASi Merko Ehitus kehtivale põhikirjale koosneb ettevõtte aktsiakapital 17 700 tuhandest nimiväärtuseta nimelisest lihtaktsiast, mille eest on täielikult tasutud ning aktsiaseltsi põhikirja muutmata võib ettevõtte aktsiakapitali muuta vahemikus 6000 – 24 000 tuhat eurot.

29. aprillil 2015 toimunud aktsionäride üldkoosolekul otsustati kinnitada nõukogu ettepanek aktsiakapitali vähendamiseks summas 4 071 tuhat eurot (0,23 eurot ühe aktsia kohta).

Vastavalt Eestis kehtivale Tulumaksuseaduse §50 lõige 2 ei tule tasuda tulumaksu aktsiakapitali sissemaksete vähendamisel, aktsiate tagasiostmisel või muul juhul omakapitalist tehtud väljamaksete ning makstud likvideerimisjaotiste summa osalt, mis on varasemalt tehtud rahalise sissemakse teel. Nimetatud rahalisi sissemakseid oli ASi Merko Ehitus tehtud ca 4,0 mln euro ulatuses.

Vastavalt aktsionäride üldkoosoleku otsusele vähenes aktsiakapital 4 071 tuhat euro võrra (0,23 eurot aktsia kohta), summalt 12 000 tuhat eurot summani 7 929 tuhat eurot. Aktsiakapitali vähendati aktsiate arvestusliku väärtuse vähendamise teel ning vähendamise tulemusena vähenes ühe aktsia arvestuslik väärtus 0,677966 eurolt 0,447966 euron, aktsiate arv jäi samaks so 17 700 000 aktsiat.

Arvestades Baltikumi ehitusturu väljavaateid lähiaastatel ning sellega seotud kapitali vajadust kontserni jaoks oli aktsiakapitali vähendamise põhjuseks kontserni kapitalistruktuuri parendamine ning omakapitali tootluse toetamine. ASi Merko Ehitus puudus vajadus omada aktsiakapitali senises suurus ja seadusest tulenevad aktsiakapitalile esitatavad nõuded on täidetud ka vähendatud aktsiakapitali suuruse korral.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialled for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>K. P.</u> Kuupäev/date <u>31.03.2016</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn
--

Aktiikapitali vähendamine kanti äriregistrisse 14. augustil 2015 ning aktiikapitali vähendamine summas 4 071 tuhat eurot (0,23 eurot aktsia kohta) maksti aktsionäridele välja 16. novembril 2015. Aktsiate nimiväärtuse vähendamisest tulenevate väljamaksete saamiseks õigustatud aktsionäride nimekiri fikseeriti 22. mail 2015.a. kella 23:59 seisuga.

Seisuga 31.12.2015 oli ASi Merko Ehitus konsolideeritud netovara 125 698 tuhat eurot ning seega vastas ettevõtte aktsia- ja omakapital Eesti Vabariigis kehtestatud nõuetele. 2014. aastal aktiikapitalis muutusi ei toimunud.

LISA 32 LÕPETAMATA EHITUSLEPINGUD

tuhandetes eurodes

	31.12.2015	31.12.2014
Lõpetamata lepingutele tehtud kulud ja nende vastav kasum*	496 969	483 735
Esitatud vahearved	(497 596)	(482 134)
Perioodi jooksul arvestatud müügitulu ehitusteenusest**	178 523	205 033
Ehitustööde tellijatelt saada (lisad 15, 35)	3 948	10 291
Ehitustööde tellijatel saada (lisad 27, 35)	(4 575)	(8 690)
Lõpetamata ehituslepingute osas saadud ettemaksed	1 455	5 540

* Lõpetamata lepingutele tehtud kulud ja nende vastav kasum on toodud kehtivate ehituslepingute kohta, sh 2015. ja 2014. aastal alustatud lepingud.

** Müügitulu ehitusteenusest erinevus lisas 3 kajastatud ehitusteenusest summas 2104 tuhat eurot (2014: 1535 tuhat eurot) tuleneb muude tegevusalade müügitulust, sh täiteliiva kaevandus teedehituse tarbeks.

Ehitustööde tellijatelt saadaolevad summad sisalduvad finantsseisundi aruande real *Nõuded ja ettemaksed*. Ehitustööde tellijatel saadaolevad summad sisalduvad finantsseisundi aruande real *Võlad ja ettemaksed*.

LISA 33 TEHINGUD SEOTUD OSAPPOOLTEGA

tuhandetes eurodes

Kontserni aruandes on loetud seotud osapoolteks:

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

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

ASi Merko Ehitus emaettevõtte on AS Riverito. Seisuga 31.12.2015 ja 31.12.2014 kuulus ASile Riverito 71,99% ASi Merko Ehitus aktsiatest. Kontsernis lõplikku valitsevat mõju omav isik on Toomas Annus.

KAUBAD JA TEENUSED

tuhandetes eurodes

	2015	2014
Osutatud teenused ja müüdnud kaubad		
Emaettevõtte	12	10
Ühisettevõtted	530	297
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	49	1 293
Juhtkonna liikmed	1 837	130
Osutatud teenused ja müüdnud kaubad kokku	2 428	1 730
Intressitulud		
Ühisettevõtted	171	118
Ostetud teenused ja kaubad		
Emaettevõtte	90	90
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	125	123
Muud seotud osapooled	6	-
Ostetud teenused ja kaubad kokku	221	213
Intressikulud		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	201	124
Muud seotud osapooled	2	5
Intressikulud kokku	203	129

SALDOD SEOTUD OSAPPOOLTEGA

tuhandetes eurodes

	31.12.2015	31.12.2014
Nõuded seotud osapooltele		
Antud laenud (lisa 15, 16, 20)		
Ühisettevõtted	3 888	1 775
Nõuded ja ettemaksed (lisa 15)		
Emaettevõtte	4	3
Ühisettevõtted	536	405
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	1	7
Nõuded ja ettemaksed kokku	541	415
Muud pikaajalised nõuded (lisa 20)		
Ühisettevõtted	7	4
Nõuded seotud osapooltele kokku	4 436	2 194

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials K. P.
 Kuupäev/date 31.03.2016
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

	31.12.2015	31.12.2014
Kohustused seotud osapoolte vastu		
Lühiajalised saadud laenud (lisa 26)		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	1 000	8 145
Muud seotud osapooled	-	102
Lühiajalised saadud laenud kokku	1 000	8 247
Võlad ja ettemaksed (lisa 27)		
Emaettevõte	9	9
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	3 264	4 039
Juhtkonna liikmed	-	1 811
Muud seotud osapooled	618	-
Võlad ja ettemaksed kokku	3 891	5 859
Pikaajalised saadud laenud (lisa 26)		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	7 000	-
Kohustused seotud osapoolte vastu kokku	11 891	14 106

Seotud osapoolte vastu kajastatud nõuete osas ei ole ei 2015. ega 2014. aastal allahindluseid teostatud.

TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLETEGA (LISAINFORMATSIOON)

13. märtsil 2015 sõlmisid AS Järvevana ja AS Merko Ehitus notariaalse kinnistute ostulepingu, millega realiseeriti vastavalt optsoonilepingu tingimustele optiooni alla kuuluvad kinnistud kokku summas 4026 tuhat eurot. Vastavalt poolte vahel sõlmitud täiendavale kokkuleppele tasuti 30.04.2015 kinnistute ostuhinnad.

Täiendavalt sõlmisid AS Järvevana ja AS Merko Ehitus 16. märtsil 2015 arvelduskrediidilepingu, summale 8000 tuhat eurot, intressiga 6 kuu EURIBOR + 2,65% ja tähtajaga 30.04.2021, mille limiit seisuga 31.12.2015 oli täies mahus kasutatud. Arvelduskrediidi limiit väheneb iga-aastaselt 1000 tuhande euro võrra. Ühtlasi kohustus AS Merko Ehitus tasuma kõik AS Järvevana vastu varasemate laenulepingute alusel üleval olevad laenukohustused kokku summas 8145 tuhat eurot.

25. märtsil 2015 omandas AS Merko Ehitus 100%line tütarettevõte AS Merko Ehitus Eesti 100%lise osaluse äriühingus OÜ Rannamõisa Kinnisvara seotud osapoolelt E.L.L. Kinnisvara AS ostuhinnaga 3261 tuhat eurot, mis tasutakse müüjale peale OÜle Rannamõisa Kinnisvara kuuluvate kinnistute võõrandamist kolmandatele isikutele, kuid mitte hiljem kui 30.06.2016. Lisaks on pooled sõlminud 100%lise osaluse tagasimüümiseks optsoonilepingu realiseerimise tähtajaga hiljemalt 29.06.2016, mis seoses 8. märtsil 2016 toimunud bilansijärgse sündmusena OÜ Rannamõisa Kinnisvara kinnistute müümisest ei realiseeru. Kinnistud võõrandati eesmärgiga sõlmida AS Merko Ehitus kontserni kuuluva 100%lise tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti ja Rannamõisa tee Kinnisvarahalduse OÜ vahel projekteerimis- ja ehitusleping BAUHAUS kaubamaja ehituseks Tallinnas Haabersti linnaosas. Tehing jõustus 8.märtsil 2016.

NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TASUD

ASi Merko Ehitus kontserni nõukogu ja juhatuse liikmete ning olulisemate tütarettevõtete juhatuse liikmete 2015. aasta 12 kuu teenistuslepingute alusel arvestatud tasud olid 2191 tuhat eurot (2014. aasta 12 kuud: 2072 tuhat eurot).

NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TÖÖSUHTE LÕPETAMISE HÜVITISED

Nõukogu liikmetega on sõlmitud käsunduslepingud, mille kohaselt neile lepingu lõpetamisel hüvitist ei maksta. ASi Merko Ehitus juhatuse liikmete ning olulisemate tütarettevõtete juhatuse liikmete ennetähtaegse tagasikutsumise või volituste lõppemisel uue teenistuslepingu mittesõlmimisel on kohustus maksta hüvitist kokku summas 795 tuhat eurot (2014: 766 tuhat eurot). 2015. aastal maksti juhatuse liikmetele hüvitisi 18 tuhat eurot (2014: 58 tuhat eurot).

NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMED

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

ASi Merko Ehitus nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2015

		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%

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials K. P
 Kuupäev/date 31.03.2016
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

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

ASi Merko Ehitus juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2015

		AKTSIATE ARV	OSAKAAL
Andres Trink	Juhatusesimees	100	0,00%
Tõnu Toomik (AS Riverito)	Juhatuses liige	1 607 185	9,08%
		1 607 285	9,08%

LISA 34 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

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

	31.12.2015	31.12.2014
Ehitusaegne garantii tellijale	9 174	17 439
Pakkumusgarantii	745	401
Garantiiaja garantii	23 988	19 110
Ettemakse garantii	2 336	7 711
Maksegarantii	30 500	-
Käendused	654	311
Avatud akreditiiv	2 000	1 710
Tingimuslikud kohustused kokku	69 397	46 682

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.

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.

31.12.2015 seisuga on kontsernis moodustatud garantiiaja garantii kohta eraldi (lisa 28), mis põhineb ajaloolisele kogemusele vastavalt ehituslepingute mahtudele.

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Juriidiliste riskide osas vaata lisa 35 vastavat alalõiku.

LISA 35 RISKIDE JUHTIMINE

FINANTSRIISKIDE JUHTIMINE

Oma igapäevategevuses peab kontsern arvestama erinevate finantsriskidega. Olulisemad riskid on: tururisk (hõlmab intressiriski ja valuutariski), krediidirisk, likviidsusrisk ja omakapitali risk. Lähtuvalt kontserni bilansistruktuurist ja positsioonist turul ei oma aruande koostamise seisuga ükski nimetatud riskidest olulist mõju. Kontserni riskijuhtimine tugineb seadustest, regulatsioonidest,

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>K. P.</u> Kuupäev/date <u>31.03.2016</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn
--

rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditest tulenevatele nõuetele ja regulatsioonidele, samuti kontserni sisemistele regulatsioonidele ning hea tava põhimõtetele. Finantsriskide juhtimise eest vastutab kontsernis finantsosakond.

1. 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 kaasatakse garandina tehingutesse kolmanda isikuid. Ehitustegevuse finantseerimine toimub osaliselt tellijate ettemaksetega. Ettemakse saamise eeltingimuseks on reeglina ettemakse pangagarantii esitamine tellijale. Vabu rahalisi vahendeid hoitakse põhiliselt Swedbank, LHV, SEB ja Nordea gruppi kuuluvate pankade üleöödeposiitides või tähtajalistes hoiustes. Swedbank AS, AS LHV Pank ja SEB Pank AS ei oma eraldi Moody'se krediidiireitinguid. Swedbank ASi emaettevõtte Swedbank AB, SEB Pank ASi emaettevõtte Skandinaviska Enskilda Banken AB ja Nordea Bank AB omavad kõik Moody'se pikaajalist krediidiireitingut Aa3. Juhtkonna hinnangul ei ole kontsernil olulisi krediidiriske.

FINANTSVARAD, MIS ON AVATUD KREDIIDIRISKILE

tuhandetes eurodes

	Jaotus maksetähtaja järgi		Bilansiline väärtus	Tagatis
	1-12 kuud	2-5 aastat		
31.12.2015				
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 14)	39 905	-	39 905	-
Tähtajalised hoiused (lisa 20)	-	37	37	-
Nõuded ostjatele (lisa 15, 20)	15 105	12 419	27 524	6 500
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 15, 32)	3 948	-	3 948	-
Antud laenud (lisa 15, 16, 20)	1 432	3 956	5 388	1 650
Intressinõuded (lisa 15, 20)	200	7	207	-
Muud lühiajalised nõuded (lisa 15)	617	-	617	-
Kokku	61 207	16 419	77 626	8 150
31.12.2014				
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 14)	51 583	-	51 583	-
Tähtajalised hoiused (lisa 20)	-	37	37	-
Nõuded ostjatele (lisa 15, 20)	27 656	11 008	38 664	-
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 15, 32)	10 291	-	10 291	-
Antud laenud (lisa 15, 16, 20)	2 178	360	2 538	1 130
Intressinõuded (lisa 15, 20)	394	4	398	-
Muud lühiajalised nõuded (lisa 15)	729	-	729	-
Kokku	92 831	11 409	104 240	1 130

Kontserni kliendid on enamjaolt kas suuremad kohalikud ettevõtted või avaliku sektori ettevõtted teadaoleva ja piisava krediidi võimega (seisuga 31.12.2015 oli avaliku sektori osakaal laekumata arvetest 15,5%; 31.12.2014 41,8%).

Nõuded ostjate vastu maksetähtaegade lõikes (ei sisalda pikaajalisi nõudeid):

	31.12.2015		31.12.2014	
Maksetähtaeg saabumata	12 979	86,0%	22 834	82,6%
Üle tähtaja 1-30 päeva	1 397	9,3%	2 586	9,4%
Üle tähtaja 31-60 päeva	50	0,3%	278	1,0%
Üle tähtaja 61-90 päeva	475	3,1%	581	2,1%
Üle tähtaja 91-120 päeva	4	0,0%	81	0,3%
Üle tähtaja 121-180 päeva	94	0,6%	372	1,3%
Üle tähtaja üle 180 päeva	106	0,7%	924	3,3%
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 15)	15 105	100%	27 656	100%

Bilansipäeva seisuga oli üle tähtaja lühiajaliste arvete summa 2126 tuhat eurot (31.12.2014: 4821 tuhat eurot), millest 13. märtsiks 2016 oli laekunud 866 tuhat eurot. Aastaga vähenes üle tähtaja lühiajaliste arvete osakaal kogunõuetest 17,4%lt 14,0%ni. Kontsernis jälgitakse jooksvalt kõigi ostjate maksekäitumist kõigi nõuete lõikes. Juhtkonna hinnangul on piisav alus eeldada, et aruandes

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials K. P.
 Kuupäev/date 31.03.2016
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

kajastatud nõuded tasutakse ostjate poolt. Nõuded ostjate vastu ja nõuded vastavalt valmidusmeetodile ehitustööde tellijatelt saada ei ole garanteeritud vastavalt tööstusharu praktikale täiendavate tagatistega.

Bilansipäeva seisuga moodustasid antud laenudest 3888 tuhat eurot (31.12.2014: 1775 tuhat eurot) laenu ühissettevõtetele, millede majandustegevusest omatakse head ülevaadet ning seetõttu ei ole täiendavaid tagatise nõutud. 31.12.2015 seisuga mitteseotud juriidilistele isikutele antud laenu jääk aasta lõpus oli 1500 tuhat eurot (lisa 16) (31.12.2014: 753 tuhat eurot) ning laenujääk mitteseotud füüsilisele isikule oli 31.12.2015 seisuga 0 tuhat eurot (31.12.2014: 10 tuhat eurot), mille osas juhtkonna hinnangul oluline krediidirisk puudub, kuna aastavahetuse seisuga on juhtkonna hinnangul antud laenu tähtaegselt laekuvad.

2. TURURISK

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 või ettevõtete asukohamaa pankadevahelise rahaturu intressidega. Kontserni kapitalistruktuuris 2015. aastal intressikandvate kohustuste osakaal vähenes tagasihoidlikult ja juhtkond peab vastavat osakaalu mõõdukaks (31.12.2015 seisuga 14,8% bilansimahust; 31.12.2015 seisuga 15,1% bilansimahust) ning intressikeskkonna muutuste mõju 12-kuu perspektiivis kontserni tulemustele väheoluliseks.

INTRESSIRISKIDE MUUTUSTE MÕJU FINANTSKULUDELE

31.12.2015 seisuga oli kontsernis intressikandvaid kohustusi 31 185 tuhat eurot, millest 5525 tuhat eurot moodustasid lühiajalised laenu ja pikaajaliste kohustuste tagasimaksed 2016. aastal ning 25 660 tuhat eurot pikaajalised laenu ja kapitalirendi kohustused. Muutuva intressiga laenu intressid sõltusid ettevõtte asukohamaa pankadevahelise rahaturu 1-12 kuuliste laenu baasintressidest ja Euriborist. Intressikandvad laenukohustused jagunesid 31.12.2015 seisuga järgmiselt:

	31.12.2015	31.12.2014
Fikseeritud intressiga kohustused	1 595	2 239
Muutuva intressiga kohustused 1-5 kuud	4 194	10 134
Muutuva intressiga kohustused 6-12 kuud	25 396	25 273
Intressikandvad laenukohustused kokku	31 185	37 646

Juhtkonna hinnangul suuri muutusi baasintressides ei toimu, turg on pigem stabiilne ning jätkuvalt madalate baasintressidega. Eeldades, et järgneva 12 kuu keskmine Euribor jääb aastaalguse tasemest 10 baaspunkti kõrgemaks, tähendab olemasolevate kohustuste mahu juures kontsernile intressikulude suurenemist 30 tuhat eurot.

Euribori muutuste riskile lisaks kaasneb kohustuste refinantseerimisega majanduskeskkonna muutustest tingitud riskimarginaali muutuste risk. Kõige otsesemalt avaldub see arvelduskrediitilepingute pikendamise võimalikus vajaduses. Aastavahetuse seisuga oli kontserni ettevõtetele sõlmitud pankade ja teiste mitteseotud kolmandate osapooltega arvelduskrediidi lepinguid limiidiga kogusummas 23 901 tuhat eurot, millest kasutatud limiit oli 765 tuhat eurot ulatuses (sh arendusprojektide finantseerimisega seotud leping summas 14 500 tuhat eurot, mis oli täies ulatuses kasutamata). 2016. aastal lõpevad lepingud kogusummas 4339 tuhat eurot, mille pikendamise vajadust vajadusel kaalutakse.

3. LIKVIIDSUSRISK

Ettevõtte likviidsus ehk maksevõime kajastab tema võimet täita tähtaegselt oma maksekohustusi võlausaldajate ees. Seisuga 31.12.2015 oli kontserni lühiajaliste kohustuste kattekordaja (current ratio) 3,2 (31.12.2014: 2,3) ning maksevõime kattekordaja (quick ratio) 1,2 (31.12.2014: 1,1). Täiendavalt lühiajalistele käibevahenditele kasutab kontsern rahavoogude paremaks juhtimiseks ning likviidsuse tagamiseks krediitiasutustelt võetud käibekrediite. Aastavahetuse seisuga oli kontserni ettevõtetele sõlmitud pankade ja teiste mitteseotud kolmandate osapooltega arvelduskrediidi lepinguid kogusummas 23 901 tuhat eurot, mis oli kasutamata 23 136 tuhande euro ulatuses (sh arendusprojektide finantseerimisega seotud leping summas 14 500 tuhat eurot, mis oli täies ulatuses kasutamata), (31.12.2014: 10 590 tuhat eurot, millest kasutamata oli 9988 tuhat eurot). Lisaks arvelduskrediitidele oli ettevõtte 3500 tuhande euro suurune käibelaenu limiit ASilt Riverito (31.12.2014: 3500 tuhat eurot), mis oli kogu ulatuses kasutamata nii käesoleva aruandeperioodi kui ka eelmise aasta lõpu seisuga.

Juhtkonna hinnangul tagab kontserni tänane kapitalistruktuur: omakapitali määr – 59,5% (31.12.2014: 51,0%) bilansimahust ning mõõdukas intressikandvate võlakohustuste osakaal – 14,8% (31.12.2014: 15,1%) bilansimahust, muutuvas majanduskeskkonnas ettevõtte usaldusväärsuse kreditoride jaoks ning parandab oluliselt olemasolevate finantskohustuste pikendamise ning täiendavate käibevahendite kaasamise teostatavust.

FINANTSVARA/KOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

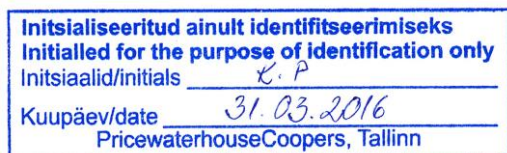
	Jaotus maksetähtaja järgi			Kokku	Bilansiline väärtus
	1-3 kuud	4-12 kuud	2-5 aastat		
31.12.2015					
Vara					
Raha ja üleöödeposiidid (lisa 14)	39 905	-	-	39 905	39 905
Tähtajalised hoiused (lisa 20)	-	-	37	37	37
Nõuded ostjate vastu (lisa 15, 20)	14 157	948	12 419	27 524	27 524
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 15, 32)	3 948	-	-	3 948	3 948
Laenud ja intressid (lisa 15, 16, 20)	1 631	1	3 963	5 595	5 595
Muud lühiajalised nõuded (lisa 15)	87	530	-	617	617
Kokku	59 728	1 479	16 419	77 626	77 626
Kohustused					
Võlad tarnijatele (lisa 27, 29)	12 793	3 532	1 159	17 484	17 484
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 27, 32)	4 575	-	-	4 575	4 575
Laenu- ja kapitalirendi kohustustega seotud maksed (lisa 26) *	2 150	3 375	25 660	31 185	31 185
Muud võlad (lisa 27, 29)	45	3 625	-	3 670	3 670
Kokku	19 563	10 532	26 819	56 914	56 914
Netovara /-kohustus	40 165	(9 053)	(10 400)	20 712	20 712

	Jaotus maksetähtaja järgi			Kokku	Bilansiline väärtus
	1-3 kuud	4-12 kuud	2-5 aastat		
31.12.2014					
Vara					
Raha ja üleöödeposiidid (lisa 14)	51 583	-	-	51 583	51 583
Tähtajalised hoiused (lisa 20)	-	-	37	37	37
Nõuded ostjate vastu (lisa 15, 20)	19 799	7 857	11 008	38 664	38 664
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 15, 32)	10 291	-	-	10 291	10 291
Laenud ja intressid (lisa 15, 16, 20)	19	2 553	364	2 936	2 936
Muud lühiajalised nõuded (lisa 15)	121	608	-	729	729
Kokku	81 813	11 018	11 409	104 240	104 240
Kohustused					
Võlad tarnijatele (lisa 27, 29)	12 793	8 510	1 644	22 947	22 947
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 27, 32)	8 690	-	-	8 690	8 690
Laenu- ja kapitalirendi kohustustega seotud maksed (lisa 26) *	2 033	12 254	23 359	37 646	37 646
Muud võlad (lisa 27, 29)	352	4 304	27	4 683	4 683
Kokku	23 868	25 068	25 030	73 966	73 966
Netovara /-kohustus	57 945	(14 050)	(13 621)	30 274	30 274

* Tulevaste intressimaksete graafikut ei ole võimalik määratleda piisava täpsusega. Vastavalt kinnisvaraarenduses levinud praktikale, on kinnistute ostmiseks võetud laenud määratlemata tagasimaksegraafikuga. Nende laenude tagasimaksed sõltuvad vastava arendusprojekti valmimise kiirusest ning rahavoogude tekkimise perioodist projekti valmides. Sellest tulenevalt on juhtkond arvamusele, et isegi nende parim hinnang eeldatavate intressimaksete ajastuse osas ei oleks selle aruande tarbijatele piisavalt täpne ning seda informatsiooni ei ole avalikustatud.

KAPITALIJUHTIMINE

Kontsern loeb kapitaliks laenukapitali ja kogu omakapitali. 31.12.2015 seisuga oli emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku 125 698 tuhat eurot (31.12.2014: 127 027 tuhat eurot). Kontserni põhimõtteks on tugeva omakapitalibaasi hoidmine eesmärgiga säilitada usaldusväärsus aktsionäride, võlausaldajate ja turu silmis ning tagada kontserni jätkusuutlik areng. Pikas perspektiivis on kontserni eesmärgiks kasvatada aktsionäride tulu ning tagada võimekus maksta dividende.



Kontserni omakapital on täna olulises osas seotud kinnisvaraarenduse eesmärgil investeeritud maa-portfelliga, mida kontsern on vastavalt turu muutustele vähendanud peamiselt läbi omaarenduste. Omakapitali struktuuri on kontsernil täiendavalt võimalik reguleerida aktsionäridele makstavate dividendide või sissemakstud aktsiakapitali tagasimaksetega.

Kontsern peab oluliseks optimaalse omakapitali struktuuri tagamist. Seetõttu jälgitakse, et kontserni omakapitali osakaal varadesse oleks minimaalselt 40% (31.12.2015: 59,5%, 31.12.2014: 51,0%) ning intressi kandvate kohustuste suhe varadesse ei ületaks 25% (31.12.2015: 14,8%, 31.12.2014: 15,1%). Nordea Bank AB Eesti filiaaliga sõlmitud arvelduslaenu lepingus on nõutud, et ettevõtte konsolideeritud omakapitali osakaal kogu varadest ei langeks alla 35% ning nimetatud nõuet on kontsern täitnud.

Vastavalt turul kehtivale heale tavale kasutab kontsern kapitali jälgimiseks netovõla ja kogu kapitali suhet:

	31.12.2015	31.12.2014
Laenukohustused	31 185	37 646
Miinus: raha ja raha ekvivalendid ning lühiajalised deposiidid	(39 905)	(51 583)
Netovõlg	(8 720)	(13 937)
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku	125 698	127 027
Netovõlg ja emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku	116 978	113 090
Neto võlakohustuste osakaal	-7,5%	-12,3%

Kontserni netovõlg oli seisuga 31.12.2015 negatiivne 8,7 mln eurot (31.12.2014: negatiivne 13,9 mln eurot).

MUUDE RISKIDE JUHTIMINE

JURIIDILINE RISK

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

Erinevatest juriidilistest vaidlustest tulenevate võimalike kahjunõuete ning õigusabikulude katteks on kontsernis seisuga 31.12.2015 moodustatud eraldi summas 100 tuhat eurot (31.12.2014: 172 tuhat eurot), (lisa 28).

Alljärgnevalt on esitatud ülevaade kontserni ettevõtete olulisematest 2015. aasta jooksul lõppenud ning seisuga 31.12.2015 pooleliolevatest juriidilistest vaidlustest.

EESTI

Hagi endise töötaja vastu

17. detsember 2014 esitas AS Merko Infra Harju Maakohtule hagiavalduse endise AS Merko Infra töötaja Maksim Vihharevi vastu 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. 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 läbivaatamata osas, milles Maksim Vihharev süüdistas ASi Merko Infra tema au teotamises ja sellega seoses kahju tekitamises.

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. veebruar 2006 määrusega nr 9 kehtestatud looduskaitsealuste taimede püsielupaiga piire selliselt, et vaidlusalused Paekalda tn kinnistud jäid kaitsealalt välja. Kaebuse eesmärk on vältida kinnistute looduskaitsealuste piirangute alt vabastamist ning seeläbi kinnistute riigile omandamisest keeldumist. Kaebus on võetud menetlusse.

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

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialled for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>K. P.</u> Kuupäev/date <u>31.03.2016</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn
--

mis 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.

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

Büvinženieru

2. oktoobril 2015 esitas SIA Merks Riia Ringkonnakohtule hagiavalduse SIA Merks alltöövõtja SIA Büvinženieru Konsultāciju Birojs (edaspidi „BKB“) ning BKB ainsa juhatuse liikme Aldis Grasmanis'e vastu kahju hüvitamise nõudes summas 66 tuhat eurot. Hagiavalduse esemeks on BKB poolt mitte tähtajaks ja ebakvaliteetselt teostatud Magdalēna nami korterelamu tehniliste jooniste teostamine. Nimetatud hagi võimaliku positiivse tulemuse mõju ei ole kajastatud kontserni aruandes.

Kohus on kaebuse menetlusse võtnud ning kohtuistung on määratud 26. septembrile 2016. Hagiavalduse menetlusse võtmise järgselt on Merks sõlminud kostjatega mõlemad pooli rahuldava kokkuleppe ning esitanud kohtule taotluse hagiavaldusest loobumiseks. Kohtuistung toimumise aeg vaadatakse kohtu poolt lähiajal tõenäoliselt üle ning menetlus lõpetatakse 2016. aasta esimeses kvartalis.

LEEDU

Vakaru

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

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

4. aprillil 2014 aastal tegi Plungė Ringkonnakohtus otsuse kohtuvaidluses arvete osaliselt põhjendamatuks tunnistamises rahuldades ASi Merko Ehitus hagi täies ulatuses. 5. mail 2014. aastal kaebas Vakaru kohtuotsuse edasi Klaipėda Ringkonnakohtusse, mis otsustas tagastada kohtuasja uueks läbivaatamiseks Plungė Ringkonnakohtusse. 22. aprillil 2015. aastal otsustas ringkonnakohtus määrata ekspertiisi, tuvastamaks kas vaidlusalused tööd on tegelikult teostatud või mitte. Ekspertiisi läbiviimise ajaks on hagi läbivaatamine peatatud. Kohtuistung arvete osaliselt põhjendamatuks tunnistamises toimus 10. novembril 2015. aastal, kus kohus otsustas määrata täiendava ekspertiisi uute tõstatatud küsimuste analüüsimiseks. Järgmine kohtuistung on planeeritud toimuma 7. aprillil 2016.

Viimane kohtuistung ühisettevõtte lepingu kehtetuks tunnistamises toimus 9. septembril 2014. aastal, mille järel tegi kohus oktoobri lõpus otsuse Vakaru kasuks. 19. novembril 2014. aastal kaebas AS Merko Ehitus antud otsuse edasi, mille järel tegi kohus 29. aprillil 2015. aastal otsuse Vakaru kasuks. 28. juulil 2015. aastal esitas AS Merko Ehitus antud otsuse peale kassatsioonikaebuse Riigikohtusse, mida ei võetud aga Riigikohtu 2016. aasta 7. veebruari otsusega menetlusse ning seega jõustus Vakaru kasuks langetatud algne otsus.

Šiaulių Vandenys

10. oktoobril 2012. aastal esitas UAB Šiaulių Vandenys nõude UAB Merko Statyba vastu, kuna UAB Šiaulių Vandenys arvates ei pidanud UAB Merko Statyba kinni tööde lõpetamise tähtajast. Nõue esitati viivise, 7,75% suuruse intressi ja riigilõivu väljamõistmiseks summas 69 tuhat eurot. 11. jaanuaril 2013. aastal esitas UAB Merko Statyba vastunõude summas 155 tuhat eurot ning tööde teostamise tähtaja pikendamise osas 154 päeva võrra. Seda tingituna peamiselt vastaspoole keeldumisega maksmast UAB Šiaulių Vandenys poolt tellitud lisatööde eest ja pikendama tööd lõpetamise tähtaega. Kohtueelne asutus – vaidluste lahendamise nõukogu – otsustas rahuldada UAB Merko Statyba nõude lisatööde eest maksmise ja tööde lõpetamise tähtaja pikendamise osas. Vaidlus jätkub kohtus. Esimese astme kohtu esimene istung toimus 27. juunil 2013. aastal ja jätkus teise istungiga 3. juulil 2013. aastal ning kolmanda istungiga 10. septembril 2013. aastal. Kohus võttis vastu otsuse määrata asjaolude täpsemaks selgitamiseks ekspertiis ning on 2013. aasta lõpus määranud ekspertiisi teostaja. 23. jaanuaril 2015. aastal toimunud kohtuistungil selgus, et algselt määratud ekspertiisi teostaja ei olnud oma töid teostanud ega kohtule esitanud. Seoses sellega võttis kohus 26. jaanuaril 2015. aastal vastu otsuse määrata tööde teostamiseks uus ekspert, kellele on ette nähtud orienteeruvalt 45 tööpäeva ekspertiisi teostamiseks pärast kohtult kõigi dokumentide saamist. Ekspertiisi järeldused esitati kohtule 18. mail 2015. aastal. Ekspertiisi tulemustega millega tutvumise järel allkirjastasid UAB Šiaulių Vandenys ja UAB Merko Statyba 18. juunil 2015. aastal kahepoolse kokkuleppe, millega tagajärjel UAB Šiaulių Vandenys tunnistas enamikku UAB Merko Statyba nõudeid ning loobus enamikust oma nõuetest UAB Merko Statyba vastu.

VARADE VÄÄRTUS

Kuigi majanduskeskkond on saavutanud teatava stabiilsuse, säilitas ettevõtte tegevuse hindamisel olulise koha kinnisvaraturu riski mõju. 2015. aastal teenis kontsern varade ja varude allahindlusest 1178 tuhat eurot (2014. aastal: 632 tuhat eurot) kahjumit, sh valmistoodangu alla hindamisest 570 tuhat eurot (2014. aastal: 0 tuhat eurot) ja ostetud kinnistud müügiks all kajastatud

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialled for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	K. P
Kuupäev/date	31.03.2016
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

arendusprojektide alla hindamisest 488 tuhat eurot (2014. aastal: 400 tuhat eurot), immateriaalse põhivara all kajastatud firmaväärtuse allahindlusest 89 tuhat eurot (2014. aastal: 89 tuhat eurot) ning ebatõenäoliste ja lootusetute nõuete mahakandmisest 31 tuhat eurot kahjumit (2014. aastal: 143 tuhat eurot). 2015. aastal varasematel perioodidel tehtud varu all kajastatud allahindlusi ei tühistatud (2014. aastal: tühistati valmistoodangu allahindlusi 850 tuhat eurot). 2015. aastal laekus varasematel perioodidel kulusse kantud nõudeid summas 0 tuhat eurot (2014. aastal: 20 tuhat eurot). Vaata lisa 15, 17 ja 24.

LISA 36 LISAINFORMATSIOON EMAETTEVÖTTE KOHTA

Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele on lisades avaldatud informatsioon konsolideeriva üksuse konsolideerimata põhjaruannete kohta (emaettevõtte kasumiaruanne, finantsseisundi aruanne, rahavoogude aruanne ning omakapitali muutuste aruanne). Emaettevõtte põhjaruanded on koostatud kasutades samu arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel, v.a tütar-, sidus- ja ühisettevõtted, mida kajastatakse emaettevõtte konsolideerimata põhjaruannetes nende soetusmaksumuses.

KASUMIARUANNE

tuhandetes eurodes

	2015	2014
Müügitulu	13 691	20 317
Müüdud toodangu kulu	(12 986)	(19 590)
Brutokasum	705	727
Turustuskulud	(236)	(139)
Üldhalduskulud	(1 705)	(1 618)
Muud äritulud	640	1 845
Muud ärikulud	(141)	(104)
Ärikasum (-kahjum)	(737)	711
Finantskulud	(113)	(33)
Finantstulud investeeringuilt tütarettevõtetesse	5 076	1 721
Kasum enne maksustamist	4 226	2 399
Edasilükkunud tulumaksukulu	(18)	-
Aruandeaasta puhaskasum	4 208	2 399

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials K. P
 Kuupäev/date 31.03.2016
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

tuhandetes eurodes

	31.12.2015	31.12.2014
VARAD		
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	9 742	13 923
Nõuded ja ettemaksed	7 747	4 073
Varud	16 379	10 122
	33 868	28 118
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad või osad	123 375	131 895
Ühisettevõtete aktsiad või osad	764	409
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	2 096	9 019
Kinnisvarainvesteeringud	18	19
Materiaalne põhivara	155	216
Immateriaalne põhivara	38	-
	126 446	141 558
VARAD KOKKU	160 314	169 676
KOHUSTUSED		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	1 332	8 476
Võlad ja ettemaksed	8 560	11 382
Lühiajalised eraldised	513	197
	10 405	20 055
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenukohustused	7 071	100
Muud pikaajalised võlad	437	-
	7 508	100
KOHUSTUSED KOKKU	17 913	20 155
OMAKAPITAL		
Aktsiakapital	7 929	12 000
Kohustuslik reservkapital	1 200	1 200
Jaotamata kasum	133 272	136 321
OMAKAPITAL KOKKU	142 401	149 521
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	160 314	169 676

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

tuhandetes eurodes

Emaettevõte	Aksia- kapital	Kohustuslik reserv	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2013	12 000	1 200	141 179	154 379
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	2 399	2 399
Dividendid	-	-	(7 257)	(7 257)
Saldo 31.12.2014	12 000	1 200	136 321	149 521
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				(132 304)
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				109 810
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2014				127 027
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	4 208	4 208
Aksiakapitali vähendamine	(4 071)	-	-	(4 071)
Dividendid	-	-	(7 257)	(7 257)
Saldo 31.12.2015	7 929	1 200	133 272	142 401
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				(124 139)
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				107 436
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2015				125 698

Omakapitali kohta äriseadustikus kehtestatud nõuetele vastavuse arvestamisel lähtutakse korrigeeritud konsolideerimata omakapitalist.

RAHAVOOGUDE ARUANNE

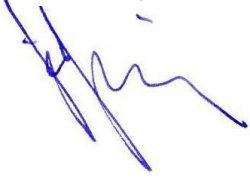
tuhandetes eurodes

	2015	2014
Äritegevuse rahavoog		
Ärikasum (-kahjum)	(737)	711
Korrigeerimised:		
põhivara kulum ja väärtuse langus	65	48
(kasum) kahjum põhivara müügist	(4)	-
valmidusastme meetodil ehituslepingute tulu korrigeerimine	(716)	435
intressitulu äritegevusest	(636)	(1 825)
eraldiste muutus	345	(258)
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 088	28 163
Varude muutus	(6 251)	3 542
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	(1 662)	(3 482)
Saadud intressid	767	8 352
Makstud intressid	(216)	(174)
Makstud ettevõtte tulumaks	(18)	-
	(5 975)	35 512
Investeeringustegevuse rahavoog		
Tütarettevõtete omakapitali suurendamine	(5 688)	(35 269)
Tütarettevõtte omakapitali vähendamine	14 208	4 875
Ühisettevõtte osakapitali suurendamine	(355)	(5)
Materiaalse põhivara soetus	(2)	(5)
Materiaalse põhivara müük	4	-
Immateriaalse põhivara soetus	(38)	-
Saadud intressid	90	99
Saadud dividendid	5 076	1 721
	13 295	(28 584)
Finantseerimistegevuse rahavoog		
Saadud laenud	8 007	1 204
Laenude tagasimaksed	(8 152)	(1 958)
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	(28)	(8)
Aktsiakapitali vähendamine	(4 071)	-
Makstud dividendid	(7 257)	(7 257)
	(11 501)	(8 019)
Raha ja raha ekvivalentide muutus	(4 181)	(1 091)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	13 923	15 014
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9 742	13 923

JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2015. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

ASi Merko Ehitus juhatus on koostanud 2015. aasta tegevusaruande, konsolideeritud raamatupidamise aasta-aruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

Andres Trink	juhatuse esimees		31.03.2016
--------------	------------------	---	------------

Tõnu Toomik	juhatuse liige		31.03.2016
-------------	----------------	--	------------

Nõukogu on juhatuse poolt koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest ning millele on lisatud audiitori järeldusotsus ja kasumi jaotamise ettepanek, läbi vaadanud ja aktsionäride üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Toomas Annus	nõukogu esimees		05.04.2016
--------------	-----------------	---	------------

Teet Roopalu	nõukogu liige		05.04.2016
--------------	---------------	--	------------

Indrek Neivelt	nõukogu liige		05.04.2016
----------------	---------------	--	------------

Olari Taal	nõukogu liige		05.04.2016
------------	---------------	--	------------

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Merko Ehitus aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat AS Merko Ehitus ja selle tütarettevõtete konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2015, konsolideeritud koondkasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lisasid, mis sisaldavad aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni.

Juhatuse kohustused konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS Merko Ehitus ja selle tütarettevõtete finantsseisundit seisuga 31. detsember 2015 ning nende sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

AS PricewaterhouseCoopers



Ago Vilu

Vandeaudiitor, litsents nr 325

31. märts 2016

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eurodes

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2015	117 231 886
sh 2015. aasta puhaskasum	9 999 830

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

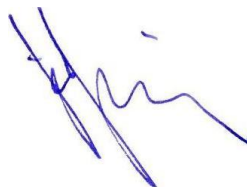
Dividendideks (0,51 eurot aktsia kohta)	9 027 000
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist	108 204 886

Andres Trink juhatuse esimees



31.03.2016

Tõnu Toomik juhatuse liige



31.03.2016

OLULISEMAD FINANTSNÄITAJAD PERIOODIL 2011-2015

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

tuhandetes eurodes

	2015	2014	2013	2012	2011
Müügitulu	251 012	252 323	262 719	249 131	219 322
Müüdud toodangu kulu	(228 044)	(227 591)	(239 996)	(231 220)	(222 928)
Brutokasum (-kahjum)	22 968	24 732	22 723	17 911	(3 606)
% müügitulust	9,2%	9,8%	8,6%	7,2%	-1,6%
Turustuskulud	(3 230)	(3 190)	(3 041)	(2 107)	(2 104)
Üldhalduskulud	(8 907)	(9 128)	(9 260)	(9 173)	(7 910)
Muud äritulud	1 943	1 901	2 264	2 961	2 580
Muud ärikulud	(278)	(340)	(425)	(834)	(1 308)
Ärikasum (-kahjum)	12 496	13 975	12 261	8 758	(12 348)
% müügitulust	5,0%	5,5%	4,7%	3,5%	-5,6%
Finantstulud	120	143	84	184	594
Finantskulud	(786)	(680)	(1 062)	(1 203)	(1 161)
Kasum (-kahjum) sidus- ja ühisettevõtetelt	(138)	(130)	(138)	163	(1 120)
Kasum (-kahjum) enne maksustamist	11 692	13 308	11 145	7 902	(14 035)
% müügitulust	4,7%	5,3%	4,2%	3,2%	-6,4%
Tulumaksukulu	(1 857)	(1 055)	(791)	(289)	(121)
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	9 835	12 253	10 354	7 613	(14 156)
sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	10 000	12 417	10 399	7 627	(14 084)
% müügitulust	4,0%	4,9%	4,0%	3,1%	-6,4%
mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist	(165)	(164)	(45)	(14)	(72)

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

tuhandetes eurodes

	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
VARAD					
Käibevara					
Raha ja raha ekvivalendid	39 905	51 583	46 633	35 316	18 510
Lühiajalised deposiidid	-	-	-	-	140
Nõuded ja ettemaksed	24 854	46 382	57 172	60 343	64 449
Ettemakstud tulumaks	421	3	19	478	686
Varud	109 090	117 638	87 451	82 830	87 834
	174 270	215 606	191 275	178 967	171 619
Põhivara					
Ühisettevõtete aktsiad või osad	284	67	7 349	7 190	9 986
Muud pikaajalised laenud ja nõuded	16 419	11 409	20 066	17 188	17 065
Edasilükkunud tulumaksuvara	1 423	1 535	1 592	1 919	1 870
Kinnisvarainvesteeringud	4 371	4 619	4 672	3 566	2 313
Materiaalne põhivara	13 442	15 003	13 117	14 853	16 057
Immateriaalne põhivara	879	1 011	1 167	1 365	1 427
	36 818	33 644	47 963	46 081	48 718
VARAD KOKKU	211 088	249 250	239 238	225 048	220 337
KOHUSTUSED					
Lühiajalised kohustused					
Laenukohustused	5 525	14 287	18 916	16 299	16 574
Võlad ja ettemaksed	43 266	71 122	72 162	63 209	61 635
Tulumaksukohustus	711	352	62	-	-
Lühiajalised eraldised	5 013	6 239	5 906	6 165	6 781
	54 515	92 000	97 046	85 673	84 990
Pikaajalised kohustused					
Pikaajalised laenukohustused	25 660	23 359	16 469	19 205	23 764
Edasilükkunud tulumaksukohustus	788	738	505	327	131
Muud pikaajalised võlad	1 159	1 671	2 162	1 576	856
	27 607	25 768	19 136	21 108	24 751
KOHUSTUSED KOKKU	82 122	117 768	116 182	106 781	109 741
OMAKAPITAL					
Mittekontrolliv osalus	3 268	4 455	1 193	1 342	1 356
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					
Aktsiakapital	7929	12 000	12 000	12 000	12 000
Kohustuslik reservkapital	1 200	1 200	1 200	1 200	1 131
Realiseerimata kursivahed	(663)	(665)	(669)	(512)	(570)
Jaotamata kasum	117 232	114 492	109 332	104 237	96 679
	125 698	127 027	121 863	116 925	109 240
OMAKAPITAL KOKKU	128 966	131 482	123 056	118 267	110 596
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	211 088	249 250	239 238	225 048	220 337

MUUD OLULISED NÄITAJAD

arvutatud emaettevõtte omanike osale

		2015	2014	2013	2012	2011
EBITDA	mln eurot	15,5	16,4	15,1	11,4	-10,1
EBITDA marginal	%	6,2	6,5	5,7	4,6	-4,6
Üldkulud müügitulust	%	4,8	4,9	4,7	4,5	4,6
Tööjõukulud müügitulust	%	12,2	11,9	11,8	11,2	10,2
Müügitulu töötaja kohta	tuhat eurot	322	319	308	278	235
Omakapitali tootlus	%	8,0	10,1	8,8	6,8	-12,2
Varade tootlus	%	4,4	5,0	4,4	3,4	-6,6
Investeeringut kapitali tootlus	%	7,9	8,8	8,0	6,0	-9,0
Omakapitali määr	%	59,5	51,0	50,9	52,0	49,6
Laenukohustuste määr	%	14,8	15,1	14,8	15,8	18,3
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	korda	3,2	2,3	2,0	2,1	2,0
Maksevõime kordaja	korda	1,2	1,1	1,1	1,1	1,0
Debitoorse võlgnevuse käibevälde	päeva	39	56	58	58	56
Tarnijate käibevälde	päeva	39	39	43	47	45
Töötajate arv 31.12	inimest	791	765	860	915	917
Töötajate keskmine arv	inimest	779	790	853	895	934
Teostamata tööde jääk	mln eurot	247	179	214	190	166
Sõlmitud uusi lepinguid	mln eurot	247	170	254	247	168

AKTSIAGA SEOTUD PÕHINÄITAJAD

arvutatud emaettevõtte omanike osale

		2015	2014	2013	2012	2011
Puhaskasum aktsia kohta	eurot	0,56	0,70	0,59	0,43	-0,80
Omakapital aktsia kohta	eurot	7,02	6,93	6,71	6,34	6,51
Dividend aktsia kohta	eurot	0,51*	0,41	0,41	0,30	0,00
Dividendimäär	%	90*	58	70	70	0
Dividenditootlus	%	6,0*	5,7	5,7	5,1	0,0
P/E suhtarv	korda	15,01	10,18	12,25	13,69	-6,79
P/B suhtarv	korda	1,21	1,03	1,07	0,93	0,83
Aktsia hinna trend						
Keskmine	eurot	8,47	7,33	6,96	6,04	7,49
Kõrgeim	eurot	10,50	7,99	7,70	7,30	10,65
Madalaim	eurot	7,06	6,70	5,71	5,37	4,90
Aktsia hind 31.12	eurot	8,48	7,14	7,20	5,90	5,40
Turuväärtus 31.12	mln eurot	150,1	126,4	127,4	104,40	95,60
Aktsia käibe trend						
Käive	mln eurot	7,71	7,62	5,08	5,47	8,02
Käive aktsiate koguarvu	%	43,5	43,0	28,7	30,9	45,3
Tehinguid	tk	2829	1699	2183	1662	3719
Kaubeldud aktsiaid	mln tk	0,90	1,03	0,73	0,94	1,06
Aktsiate arv	mln eurot	17,70	17,70	17,70	17,70	17,70
Aktsionäride arv 31.12	tk	1624	1423	1425	1406	1576

* vastavalt juhatuse ettepanekule dividendide maksmise osas.

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 (%)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Aksionäridele kuuluv omakapital (viimase 4 kvartali keskmine)}}$
Varade tootlus (%)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Varad kokku (viimase 4 kvartali keskmine)}}$
Investeeringut 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 (%)	=	$\frac{\text{Aksionäridele kuuluv omakapital}}{\text{Varad kokku}}$
Laenukohustuste määr (%)	=	$\frac{\text{Intressi kandvad kohustused}}{\text{Varad kokku}}$
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	=	$\frac{\text{Käibevarad}}{\text{Lühiajalised kohustused}}$
Maksevõime kordaja	=	$\frac{\text{Käibevarad} - \text{varud}}{\text{Lühiajalised kohustused}}$
Debitoorse võlgnevuse käibevälde (päeva)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali nõuded ostjate vastu (keskmine)} \times 365}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali müügitulu}}$
Tarnijate käibevälde (päeva)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali võlad tarnijatele (keskmine)} \times 365}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali müüdnud toodangu kulu}}$
EBITDA (mln EUR)	=	Ärikasum + 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)	=	$\frac{\text{Aksionäridele kuuluv omakapital (viimase 4 kvartali keskmine)}}{\text{Aktsiate arv}}$
Dividend aktsia kohta (EUR)	=	$\frac{\text{Väljamakstavad dividendid}}{\text{Aktsiate arv}}$
Dividendimäär (%)	=	$\frac{\text{Väljamakstavad dividendid} \times 100}{\text{Puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}$
Dividenditootlus (%)	=	$\frac{\text{Väljamakstavad dividendid aktsia kohta}}{\text{Aktsia hind 31.12}}$
P/E	=	$\frac{\text{Aktsia hind 31.12}}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali kasum aktsia kohta}}$
P/B	=	$\frac{\text{Aktsia hind 31.12}}{\text{Omakapital aktsia kohta (viimase 4 kvartali keskmine)}}$
Turuväärtus	=	Aktsia hind 31.12 x Aktsiate arv

EMAETTEVÖTTE MÜÜGITULU JAOTUS EMTAK KLASSIFIKAATORI JÄRGI

Emaettevõtte ASi Merko Ehitus 2015. aasta müügitulu jaotus vastavalt Äriseadustiku §4 lõige 6 alusel kehtestatud Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile EMTAK:

tuhandetes eurodes

EMTAKi kood		2015	2014
	Ehitusteenuste müük		
4221	vee-, gaasi- ja kanalisatsioonitrasside ehitus	5 997	10 851
	Kinnisvaraala tegevus		
6810	enda kinnisvara ost ja müük	7 609	9 454
6820	enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	85	12
		7 694	9 466
	Müügitulu kokku	13 691	20 317