merko

AS MERKO EHITUS

KONTSERN

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

01.01.2016 – 31.12.2016

Ärinimi:	AS Merko Ehitus
Põhitegevusalad:	valdusettevõtete tegevus ehituse peatöövõtt kinnisvaraarendus
Äriregistrikood:	11520257
Aadress:	Järvevana tee 9G, 11314 Tallinn
Postiaadress:	Pärnu mnt 141, 11314 Tallinn
Telefon:	+372 650 1250
Faks:	+372 650 1251
E-post:	group@merko.ee
Kodulehekülg:	group.merko.ee
Audiitor:	AS PricewaterhouseCoopers
Nõukogu:	Toomas Annus, Teet Roopalu, Indrek Neivelt, Olari Taal
Juhatus:	Andres Trink, Tõnu Toomik

SISUKORD

PEAMISED FAKTID 4
JUHATUSE ESIMEHE PÖÖRDUMINE 5
2016. AASTA SÜNDMUSED 6
MERKO KONTSERN 8
TEGEVUSARUANNE 12
JUHTKONNA DEKLARATSIOON 66
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE 67
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2016. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE 118
SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE 119
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK 126
MUUD ARUANDE LISAD 127

PEAMISED FAKTID

Suurim Baltimaade börsil noteeritud ehitusfirma

AS MERKO EHITUS KONTSERNI KUULUVAD:

- Eesti juhtiv ehitusettevõte AS Merko Ehitus Eesti
- Läti turule keskendunud SIA Merks
- Leedu turul tegutsev UAB Merko Statyba
- alates 2016. aastast Norra ehitusettevõte Peritus Entreprenør AS
- kontserni kinnisvaraarenduse äriüksus koos kinnisvara omavate äriühingutega.

Merko Ehitus kontsern keskendub ehituse peatöövõtule ning professionaalsele ehituse ja kinnisvaraarenduse täislahenduse pakkumisele. Pikaajalised kogemused, ehitusteenuste lai ulatus, paindlikkus, usaldusväärsus ja tähtaegadest kinnipidamine ning eelkõige kvaliteet on aidanud kontsernil tõusta Baltimaade juhtivaks ehitusfirmaks.

2016 sõlmitud uusi lepinguid:
€202 mln

2016 müügitulu
€252 mln

KONKURENTSIEELISED:

- Ehitusteenuste ja –toodete laiahaardelisus ning klientidele täislahenduste pakkumine
- Tugev kvaliteedijuhtimise süsteem
- Kogenud projektijuhid ja insenerid
- Pikaajaline kogemus alltöövõtjate ja tarnijate turul
- Uuenduslikud tehnilised ja ehituslikud lahendused
- Tugev finantsvõimekus
- Elamuarendusprojektid varu ja tugev bränd

2016 puhaskasum:
€6,1 mln

2016 EBITDA:
€11,2 mln

31.12.2016:
797 töötajat

VÄÄRTUSPAKKUMINE

PEATÖÖVÕTJANA JUHIME KOGU EHITUSPROTSESSI NING VASTUTAME EHITUSPROJEKTI VALMIMISE EEST TERVIKUNA.

- Integreeritud projektijuhimine ja ehitusteenus ning tellija strateegiline nõustamine kogu protsessi jooksul.
- Vastavalt vajadustele kombineeritud alltöövõtjate ning oma tööliste (betoonitööd, teetööd, elektri- ja välisvõrkude ehitus) kasutamine
- Kinnisvarainvesteeringud ja –arendus, korteriarenduse tervikprotsessi juhtimine: arendus, ehitus, müük
- Kaasinvesteering, jagatud risk ning osalemine era- ja avaliku sektori koostöö ehk PPP-projektides
- Rahvusvahelised kvaliteedi-, keskkonnakaitse-, ja tööohutuse sertifikaadid ISO 9001, ISO 14001, OHSAS 18001.

Tööde maht *ca* 7% Eesti ehitusturu kogumahust. Eesti suurim alajaamade ehitaja.

JUHATUSE ESIMEHE PÖÖRDUMINE

Lugupeetud aktsionärid

ANDRES TRINK
AS MERKO EHITUS
JUHATUSE ESIMEES

2016 oli Balti riikide ehitusettevõtetele keeruline aasta – vaatamata aktiivsele elamuehitusele Baltimaade pealinnades, ehitusturul tervikuna kasvu ei olnud. Mitmendat aastat on madalseisus riiklikud investeeringud infrastruktuuri objektidesse, mistõttu jäid ka meie kontserni insenerehituse valdkonna tegevusmahud 2016. aastal me ootustele alla. Siiski suutsime hoida kontserni müügitulu mullusel tasemel tänu kasvule elamuarenduses ja eratellijatele hoonete ehituse valdkonnas, millele oleme ka viimastel aastatel strateegiliselt enam keskendunud. Samas ei saa me rahule jääda ehitusvaldkonna kasumlikkusega – hoonete ehitushangetel on jätkuvalt väga tugev hinnakonkurents, mis viib marginaalid äärmiselt õhukeseks ning nii peatöövõtjad kui tellijad võtavad suuri riske. Konkurentsieeliste saavutamisel muutub üha olulisemaks ehitusprotsessi läbimõeldus ja juhtimise efektiivsus ning uute ehitustehnoloogiate rakendamine.

2016. aastal valmis meie kontserni ehitusettevõtetel mitmeid silmapaistvaid objekte, mille seast võib esile tõsta Hilton Tallinn Park Hoteli, Õpiku Ärimaja A hoonet, Tallink Tennisekeskust, Poordi 1 kortermaja Eestis, samuti Pinki lasteaia ja koolimaja kompleksi Lätis. Avati ka Merko poolt rekonstrueeritud Põhja-Eesti Regionaalhaigla C-korpus ning uuendatud Riia Lennujaama reisijate terminal. Eestis on Merko tõusnud juhtivaks alajaamade ehitajaks ja 2016. aastal valmisid Paljassaare ja Leisi uued alajaamad. Välisvõrkude valdkonnas rekonstrueerisime ligi 3 km pikkuse veetoru, mis varustab Tallinnas joogiveega kokku 100 000 Mustamäe ja Õismäe elanikku. Eestis on me eesmärk jätkuvalt hoida juhtivat positsiooni nii peatöövõtu turul kui korteriarenduses. Eesmärk on leida kasumlikkuse parandamise võimalusi eelkõige sisemises efektiivsuses.

Jätkame strateegiat kasvada väljaspool Eestit – liigume selles suunas, et tulevikus oleks seal pool meie ärist. Vaatamata mõningasele müügitulu langusele võrreldes eelmise aastaga, oleme Lätis ja Leedus järk-järgult oma võimekust ja turupositsiooni ehituse peatöövõtjana tugevdanud ja teinud ka uusi kinnisvarainvesteeringuid. Lätis oleme konkurentsis enamikel suurematel era- ja riigisektori hangetel, Leedus on meil tugev turuosa rahvusvaheliste tellijate seas ja plaanime tulevikus aktiivsemalt osaleda ka riigihangetel. Eelmisel aastal astusime esimesed sammud Norra turul, kus on pikaajaline eesmärk võita tellijate usaldus kohaliku ettevõttena tegutsedes ja ehitada üles võimekus suuremate objektide ehitamiseks.

Korteriostjad usaldavad ja väärtustavad jätkuvalt Merko brändi elukeskkonna ja korterite arendaja, ehitaja ja müüjana. Meil on olnud au rajada Baltimaades kodu tuhandetele peredele, millele 2016. aastal lisandus ligi 500 valminud kodu. Investeerisime 2016. aastal elamuarenduse valdkonda kokku ligi 73 miljonit eurot ja tegime ühe viimaste aastate suurima kinnistuinvesteeringu Tallinna kesklinnas, kuhu saab tulevikus rajada 1500 uut kodu. Tallinna ja Vilniuse korteriturg on olnud jätkuvalt heas seisus, samas kui Riia turg ei ole veel saavutanud oodatud aktiivsust, ent oleme ka seal nõudluse kasvuks täna hästi positsioneeritud. Korterituru stabiilse arengu jätkudes plaanime 2017. aastal Balti riikides alustada ligikaudu 650 uue korteri ehitusega ning investeerida arendusprojektidesse suurusjärgus 45 miljonit eurot.

2016. aastal pälvisime juba kümnendat korda Eesti konkurentsivõimelisima ehitusettevõtte tunnustuse. Leedus said me projektid mitu tunnustust: Kražių namai projekt Leedu Kinnisvaraarendajate Assotsiatsiooni Parima Elamuarenduse projekti auhinna ning Rahvusvaheline Ameerika Kooli spordihall ja NORDBALT HVDC konverteralajaam Leedu Töösturite Konföderatsiooni „Aasta Toode“ konkursi kuldmedali. Heade tulemuste ja saavutuste taga on ikka meie professionaalne kollektiiv ning 2016. aastal tuli taas Merkosse ka Aasta Ehitaja tiitel. Tuleviku ja järelkasvu seisukohast on meile oluline panustada tööandja brändi ning meil on rõõm, et oleme iga-aastases Eesti hinnatuimate tööandjate edetabelis parimate seas ja ehitus- ja kinnisvaraarenduse ettevõte hulgas esikohal.

Jätkame panustamist ühiskonda laiemalt, me toetusprojektide seas on suurimaks Eesti Terviserajad, mille enam kui 100 terviserada üle Eesti pakuvad tasuta aasta- ja ööpäevaringseid liikumisvõimalusi. Regulaarne liikumine värskes õhus on hea tervise alus, mis omakorda toetab aktiivset ühiskonda ja majandust.

Ma tänan kõiki meie Tellijaid ja koostööpartnereid, kelle ühistöös oleme loonud paremat elukeskkonda ja kaasaegset infrastruktuuri. Tänan kõiki meie kontserni ettevõtete 800 töötajat panuse eest ühiste eesmärkide saavutamisse.

Head koostööd ka edaspidiseks!

Andres Trink

2016. AASTA SÜNDMUSED

JAANUAR	
Projekteerimis- ja ehitusleping Tallink Tennisekeskuse ehituseks Tallinnas, lepingu maksumus 7 miljonit eurot.	SIA Merks juhatuse liikmete Oskars Ozoliņši ning Janis Šperbergsi volituste pikendamine kolmeks aastaks, kuni 1. veebruar 2019.
Nasdaq Balti börsid tunnustavad Baltikumi parimate investorsuhetega börsiettevõtteid. Merko Ehitus pälvib kolmanda koha.	
VEEBRUAR	
	Kontsern avaldab 2015. aasta 12 kuu ja IV kvartali konsolideeritud auditeerimata vahearuande.
MÄRTS	
Merko Investments AS omandab 56%lise osaluse Norra ehitusettevõttes Peritus Entreprenør AS (www.peritus-entreprenor.no).	Muudatus AS Merko Ehitus Eesti nõukogus: nõukogu jätkab kolmeliikmelisena: Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik ja Teet Roopalu.
AS Merko Tartu alustab Tartumaal Kaupmehe korteriarenduse viimase kortermaja ehitust (merko.ee/kaupmehe).	Projekteerimis- ja ehitusleping BAUHAUS kaubamaja ehituseks Tallinnas. Lepingu maksumus on suurusjärgus 7,6 miljonit eurot.
APRILL	
Projekteerimis- ja ehitusleping laohoonete kompleksi ehituseks aadressil Katlakalna tn 6D Riia. Lepingu maksumus on ligikaudu 4,8 miljonit eurot.	Aktsionäride üldkoosolek kinnitab 2015. a majandusaasta aruande, majandusaasta puhaskasumi 9 999 830 eurot ning otsuse maksta eelnevate perioodide puhaskasumist aktsionäridele dividendidena välja kokku 9 027 000 eurot, mis on 0,51 eurot ühe aktsia kohta. Samuti otsustab üldkoosolek muuta põhikirja.
MAI	
Leping Tallinna ringtee Juuliku liiklussõlme ja teelõigu ehituseks maksumusega ligikaudu 11 miljonit eurot.	Kontsern avaldab 2016. aasta esimese kvartali majandustulemused: müügitulu 46,8 miljonit eurot, EBITDA 1,2 miljonit eurot ja kasum enne makse 0,3 miljonit eurot.
SIA Merks käivitab Riias Skanstes Parks korteriarendus-projekti teise etapi ehituse (skanstesparks.lv/).	Pikendatakse AS Merko Ehituse juhatuse liikme Tõnu Toomiku volitusi kuni 6. juunini 2019. AS Merko Ehitus juhatus jätkab kaheliikmelisena: Andres Trink (esimees) ja Tõnu Toomik.
AS Merko Ehitus Eesti alustab Tallinnas Noblessneri Kodusadama (merko.ee/noblessner) arendusprojekti esimese etapi ehitust, mis koosneb Staapli tn 4 kortermajast ja kogu elamukompleksi ühendavast maa-alusest parklast.	Liepāja kontserdimaja võidab mainekal arhitektuurikonkursil Architizer A+ Awards rahva lemmiku auhinna kontserdi- ja teatrimajade kategoorias.
Leping Viru Jalaväepataljoni tehnikapargi hoonete ja rajatiste ehitamiseks. Lepingu maksumus on ligikaudu 4 miljonit eurot.	
JUUNI	
Vilniuse Radisson Blu Hotel Lietuva laienduse projekteerimis- ja ehitustööde leping, mille kogumaksumus on ligikaudu 15,7 miljonit eurot.	AS Merko Ehitus käivitab Tallinnas Lasnamäe linnaosas asuva Paepargi korteriarenduse uue etapi, mis hõlmab kahte neljakorruselist kortermaja aadressidel Paepargi 35 ja 37 (merko.ee/perepargi).
Avatakse esimene Hiltoni hotell Baltimaades. Merko vastutas nii Hilton Tallinn Park Hotelli projekteerimise, ehitamise kui sisustamise eest.	SIA Merks viib lõpuni Lätis Riias asuva Zakusala arendusala rahvusvahelise arendus- ja arhitektuurse kontseptsiooni konkursi. Žürii valis võitjaks noorte Läti arhitektide, RUUME arhitekti, töö.
JUULI	
Ehitusleping neljast majast koosneva elamukompleksi rajamiseks Jurmalas. Lepingu maksumus on ligikaudu 4,9 miljonit eurot.	
AUGUST	
Tallinnas Kalamaja piirkonnas valmib Jahu tn 1A kortermaja, millele annavad lisaväärtust esimese ja katusekorruse terrassid, samuti õuealal paiknevad lehtla, mänguväljak ja puhkeala.	Kontsern avaldab 2016. aasta 6 kuu ja teise kvartali majandustulemused: teise kvartali müügitulu oli 58,7 miljonit eurot, EBITDA 3,4 miljonit eurot, kasum enne makse 2,4 miljonit eurot ning puhaskasum 1,7 miljonit eurot. 2016. aasta 6 kuu müügitulu oli 105,6 miljonit eurot, EBITDA 4,6 miljonit eurot, kasum enne makse 2,7 miljonit eurot ning puhaskasum 1,8 miljonit eurot.

Projekteerimis- ja ehitusleping ärihoone rajamiseks Tallinna südalinnas Pärnu mnt 22. Lepingu maksumus on ligikaudu 10 miljonit eurot.	
SEPTEMBER	
SIA Merksil valmib Exupéry Rahvusvahelise Kooli ehitus Pinkis. Uues koolis on ruumi 200 õpilasele ja lasteaias kohti enam kui 120 lapsele.	Ostu-müügi eelleping valmisehitamise järgseks "ibis" hotelli hoone ja parkla võõrandamiseks Leedus. "ibis" hotell vastavalt Accor standarditele rajatava hotelli ja kinnistu müügihind ei tohi lepingu kohaselt ületada 8,5 miljonit eurot.
Tallinnas Nõmmel valmib aadressil Kivimäe 32 kaks kolmekorruselist kortermaja, mida ümbritseb privaatne sisehoov. Tervisliku elukeskkonna tagab asukoht männimetsas ja terviseraja ääres.	
OKTOOBER	
AS Merko Ehitus pälvib 2016. aasta Eesti konkurentsivõimelisima ehitusettevõtte tunnustuse.	Valmivad Merko poolt toetatud Rode altarimaali taastamistööd Niguliste muuseumis. Avatuna üle 6 meetri laia ning ligi 3,5 meetrit kõrge kappaltari konserveerimistööd kestsid perioodil 2014-2016.
Ehitusleping korterelamu ehitustööde teostamiseks Lätis aadressil Cēsu tn 9, Riia. Lepingu maksumus on ligikaudu 5 miljonit eurot.	Leping Tapa linnaku kasarmute ehitustööde teostamiseks Lääne-Virumaal Tapal, kogumaksumus üle 7 miljoni euro.
Algab Tallinnas Lasnamäe linnaosas asuva Paepargi korteriarenduse kolmanda tornmaja ehitus aadressil Paepargi 53. Arendusprojekti kõige merepoolsem 14-korruseline 60 korteriga hoone valmib 2017. aasta lõpuks.	
NOVEMBER	
Merko jätkab koostööd kaheksat Eesti suusatajat ühendava Team Haanjaga ka 2016/2017 hooajal.	Kontsern avaldab 2016. aasta 9 kuu ja kolmanda kvartali majandustulemused: kolmanda kvartali müügitulu oli 67,8 miljonit eurot, puhaskasum 2,9 miljonit eurot, kasum enne makse 3,0 miljonit eurot ning ärikasum 3,0 miljonit eurot. 2016. aasta 9 kuu müügitulu oli 173,4 miljonit eurot, puhaskasum 4,7 miljonit eurot, kasum enne makse 5,7 miljonit eurot ning ärikasum 6,1 miljonit eurot.
Merko ja EKA alustavad koostööd, mille raames avatakse arhitektuuri- ja linnaplaneerimise osakonnas energiatõhususe professuur, kus töötab Austria arhitekt Bernhard Sommer.	Toimub muudatus AS Merko Ehitus Eesti juhatuses – alates 14. novembrist asus juhatuse esimehena ametisse Keit Paal. Juhatus jätkab neljaliikmelisena: Keit Paal (esimees), Jaan Mäe, Veljo Viitmann ja Alar Lagus.
Riias valmivad Riia Rahvusvahelise Lennujaama reisijate terminali ehitustööd. SIA Merks teostas pooleli oleva reisijate terminali hoone sise- ja välisviimistlustöid, lisaks erinevaid infrastruktuuriga liitumisi ja seadmete ostu ning paigaldust terminalis.	Toimub muudatus ettevõtte tütarettevõtete nõukogu koosseisudes. AS Merko Infra nõukogu jätkab kolmeliikmelisena: Keit Paal (esimees), Veljo Viitmann ja Mihkel Mugur ning Tallinna Teede ASi nõukogu neljaliikmelisena: Tõnu Toomik (esimees), Keit Paal, Alar Lagus ja Veljo Viitmann.
DETSEMBER	
Koostöös Merko Ehitusega välja antava Eesti Arhitektide Liidu aastapreemia pälvib Pärnu rannastaadioni hoone.	Eesti Ehitusettevõtjate Liit (EEEL) kuulutab konkursi "Aasta Ehitaja 2016" võitjaks Tarmo Pohlaku ASist Merko Ehitus Eesti. Võidu tõi Hilton Tallinn Park hotelli ehitus.
Ehitusleping Ventspilsi muusikakooli ja kontserdisaali ehitustööde teostamiseks kogumaksumusega 25,6 miljonit eurot.	AS Merko Ehitus soetab 36 kinnistut asukohaga Veerenni, Tehnika ja Vana-Lõuna tänava vahelisel alal Tallinnas. Arendusala on kokku ligikaudu 12 hektarit, sel on kehtiv detailplaneering, mis võimaldab ehitada *ca* 1600 korterit, ühe ärihoone ja lasteaia.

** Ehituslepingute maksumused on ilma käibemaksuta.*

MERKO KONTSERN

VISIOON

Meie visioon on usaldusväärsed lahendused ja kvaliteetne teostus tellijate ideedele.

VÄÄRTUSED

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

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

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

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

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

2016. AASTAL AVATUD HILTON TALLINN PARK HOTELLI PROJEKTIS PAKKUS MERKO TELLIJALE TÄISTEENUST, VASTUTADES NII PROJEKTEERIMISE, EHITAMISE KUI HOTELLI SISUSTAMISE EEST. BALTIMAADE ESIMENE HILTONI HOTELL AVATI 2016. AASTA JUUNIS.

STRATEEGIA

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

PIKAAJALISED FINANTSEESMÄRGID KUNI AASTANI 2018

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

2013-2018 perioodi keskmine omakapitali tootlus minimaalselt
10%

dividendimäär
50-70%
aastakasumist

omakapitali osatähtsus varade mahust vähemalt
40%

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

2016. aastal täitis kontsern kaks kolmest seatud pikaajalisest finantseesmärgist:

keskmine omakapitali tootlus
5,0%

dividendimäär
119%
aastakasumist

omakapitali osatähtsus varade mahust
51,6%

Kontserni omakapitali tootlus 2016. aastal oli 5,0% (2015: 8,0%). Omakapitali tootluse eesmärk jäi alla pikaajalise eesmärgi eelkõige tingituna jätkuvalt madalast tellimuste mahust ehituse peatöövõtu turul ja valitsevast ülitihedast konkurentsist, olukorras kus Euroopa Liidu jooksva eelarveperioodi vahenditest rahastatavate objektide hanked ei ole veel turule jõudnud.

Kontsern täitis 2016. aastal ülejäänud pikaajalised finantseesmärgid: dividendimäär oli 119% (2015: 90%) ja omakapitali osatähtsus varade mahust oli 51,6% (2015: 59,5%). Kontserni juhatus on teinud ettepaneku maksta aktsionäridele dividende üle kehtiva dividendipoliitika määra, arvestades 2016. aasta omakapitali tootluse taset, kontserni investeerimisvõimekust ning ehitusturu kasvuperspektiive.

PIKAAJALISTE FINANTSEESMÄRKIDE TÄITMINE PERIOODIL 2013-2016

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

TALLINNAS NÕMMEL AADRESSIL KIVIMÄE 32 VALMIS 2016. AASTAL KAKS KOLMEKORRUSELIST KORTERMAJA, MIS ON ÜMBRITSETUD PRIVAATSE ÕUEALAGA. TÄNU MÄNNIMETSALE JA TERVISERAJA LÄHEDUSELE ON TEGEMIST KÕRGELT HINNATUD ELUKESKKONNAGA.

ÄRIMUDEL: TELLIJATELE EHITUSTEENUSTE PAKKUMINE

Merko pakub ehituse peatöövõtu raames strateegilist nõustamist ja kvaliteetset terviklahendust kogu protsessis vastavalt tellija vajadustele: ettevalmistus, projekteerimine, ehitus, sisustus ja garantiiaegne teenindus. Tellija soovil pakume ka äriotstarbelise kinnisvara arenduse teenust, mis hõlmab ehituse ettevalmistust koos ehitustööde teostamisega. Parima tulemuse annab Merko kaasamine kohe ehitusobjekti kavandamise alguses ning koostöö projekteerimis- ja ehituslepingu raames.

SOBIV KINNISTU JA DETAILPLANEERING	KONTSEPTSIOON	HINNAPAKKUMUS
• detailplaneering tellija kinnistule • portfellis tootmis-, äri- ja elamuotstarbelised kinnistud • leidmine / soetamine	• tellija vajaduste kaardistamine • nõustamine / väljatöötamine • valmisolek osaleda PPP-projektides	• läbimõeldud ja realistliku pakkumise eest vastutab pakkumiste osakond • kaasatakse vajalikud osakonnad, nt projekteerimis- ja konstrueerimis-, betooni- ja elektriosakond, teetööde ettevõte

PROJEKTEERIMINE	EHITUSE PEATÖÖVÕTT
• BIM peaprojekteerimine • oma projekteerimisosakond • kaasatakse vajalikud erialaspetsialistid (elekter, KVVK)	• igal objektil igapäevaselt füüsiliselt objektil asuv objektikontor ja -meeskond, kuhu kuuluvad vähemalt projektijuht, objektijuht ja insener • back-office ehk tagatoa tugi (tööohutus, kvaliteedijärelevalve, eelarvestajad, projekteerijad, finantsistid, juristid jt.) • oma erialaspetsialistid: elekter, KVVK (kütte-, ventilatsiooni-, vee- ja kanalisatsioonisüsteemide valdkond) • oma töölised (betooni-, elektri-, välisvõrkude osakond) • BIMi kasutamine ehitusprotsessi planeerimises • pikaajalised ja usaldusväärsed partnerid ja tarnijad

SISUSTUS	GARANTIIAEGNE TEENINDUS
• siselahendused ja sisustamine vastavalt tellija vajadustele ja standarditele	• objekti garantiiprobleemide eest vastutab ehitusaegne objektimeeskond, mis tagab järjepidevuse ja kvaliteedi

ÄRIMUDEL: OMAARENDUSED

Merko on arendanud ja ehitanud Eestis, Lätis ja Leedus kokku kodu tuhandetele peredele ning tõusnud aastatega Baltikumis juhtivaks korteriarendajaks. Parima kvaliteedi tagamiseks haldame arenduse kõiki etappe: kavandamine, projekteerimine, ehitamine, müük ja garantiiaegne teenindus. Eesmärk on luua piirkonnale sobilik ja potentsiaalsele klientide sihtgrupile suunatud arhitektuuriliselt väärikas, atraktiivse elukeskkonnaga, funktsionaalsete plaanilahendustega, kvaliteetsete siseviimistlusmaterjalidega, optimaalse ehitusmaksumusega ja energiasäästlik korterelamu.

SOBIV KINNISTU	ALA PLANEERIMINE	ARENDUSE KONTSEPTSIOON
• kinnistute portfellis sobivad elamuotstarbelised kinnistud • uute kinnistute leidmine, analüüs ja soetamine	• ala analüüs, sh lähilinnaruum • asukohale ja sihtgrupile sobiva kontseptsiooni väljatöötamine • konkursi lähteülesanne • planeeringukonkurss, kogenud planeerijate kaasamine • detailplaneeringu menetlus • kutsutud arhitektuurikonkurss tunnustatud arhitektidele ja arhitektuuribüroodele	• Merko 25-aastase kogemuse ja klientide tagasiside rakendamine • üldalad ja terviklik elukeskkond – maja ümbritsev roheala, (sise)hoov, mitmekülgne haljastus • mugavad parkimislahendused • korterite läbimõeldud ruumiplaneeringud, sisearhitekti kaasamine • projekti olemusele sobivad siseviimistluspaketid, töötatud välja koos sisearhitektiga • igal korteril panipaik

PROJEKTEERIMINE	EHITUSE PEATÖÖVÕTT
• BIM peaprojekteerimine • professionaalsed ja usaldusväärsed projekteerimisvaldkonna partnerid, keda toetab ettevõtte oma projekteerimisosakond • vajalike erialaspetsialistide kaasamine (elekter, KVVK) • kaasaegsete lahenduste rakendamine (energiasäästlikkus, automaatika, helipidavus, tervislik sisekliima, normidele vastav insolatsioon, passiivjahutus, jms)	• igal objektil igapäevaselt füüsiliselt objektil asuv objektikontor ja -meeskond, kuhu kuuluvad vähemalt projektijuht, objektijuht ja insener • *back-office* ehk tagatoa tugi (tööohutus, kvaliteedijärelevalve, eelarvestajad, projekteerijad, finantsistid, juristid jt.) • oma erialaspetsialistid: elekter, KVVK (kütte-, ventilatsiooni-, vee- ja kanalisatsioonisüsteemide valdkond) • oma töölised (betooni-, elektri-, välisvõrkude osakond) • BIMi kasutamine ehitusprotsessi planeerimises ja läbiviimises • pikaajalised ja usaldusväärsed partnerid ja tarnijad

MÜÜK JA TURUNDUS	GARANTIIAEGNE TEENINDUS
• Merko korraldab ise müüki ja turundust • professionaalsed müügijuhid kaasatud kogu arendusprotsessi, tunnevad toodet tervikuna • kvaliteetsed ja realistlikud müügi- ja turundusmaterjalid	• garantiispetsialist on peamine kontakt kõikides garantii-teemalistes küsimustes • korteriostjate rahulolu-uuringud • garantiiperioodi tagasiside analüüs ja rakendamine uute arendusprojektide kavandamisel

TEGEVUSARUANNE

2016. AASTA LÜHIÜLEVAADE 13
2016. AASTAL EHITUSTURGU ENIM MÕJUTANUD TEGURID 14
VÄLJAVAATED 2017. AASTAKS 17
MAJANDUSTULEMUSED 20
MÜÜGITULU JA KASUM 20
ÄRISEGMENDID 23
EESTI EHITUSTEENUS 24
MUUDE KODUTURGUDE EHITUSTEENUS 26
KINNISVARAARENDUS 28
LEPINGUTE PORTFELL 33
RAHAVOOD 35
SUHTARVUD 36
RISKIDE JUHTIMINE 37
TÖÖTAJAD 39
PERSONALIPOLIITIKA 39
TÖÖOHUTUS JA TERVIS 40
PERSONALI ARENDAMINE JA TUNNUSTAMINE 41
TASUSTAMINE 42
EETILISED ÄRITAVAD 42
KESKKOND 43
ÜHISKONDLIK VASTUTUS 44
SPORT JA TERVISESPORT 44
KULUTUUR JA HARIDUS 46
TUNNUSTUSED 2016 47
AKTSIA JA AKTSIONÄRID 50
DIVIDENDID JA DIVIDENDIPOLIITIKA 53
INFORMATSIOON AKTSIONÄRIDELE 54
HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA ARUANNE 56
ÜHINGUJUHTIMINE JA STRUKTUUR 56
KONTSERNI JURIIDILINE STRUKTUUR 56
AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEK 57
NÕUKOGU 58
JUHATUS 59
TÜTARETTEVÕTETE NÕUKOGUD JA JUHATUSED 61
AUDITIKOMITEE 62
ARUANDLUS JA FINANTSAUDIT 62
HUVIDE KONFLIKT JA SISETEABE KÄSITLEMINE 62
TEABE AVALDAMINE 63
VASTAVUSE DEKLARATSIOON HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA SOOVITUSTELE 65

2016. AASTA LÜHIÜLEVAADE

PUHASKASUM
miljonites eurodes

MÜÜGITULU
miljonites eurodes

KASUMLIKKUS
2016. aasta puhaskasum oli 6,1 mln eurot (2015: 10,0 mln eurot), vähenedes 38,8% võrreldes eelmise aastaga. Puhaskasumi marginaal vähenes 39,0% võrra 2,4%ni (2015: 4,0%). 2016. aasta kasum enne makse oli 7,3 mln eurot (2015: 11,7 mln eurot), mis andis maksustamiseelse kasumi marginaaliks 2,9% (2015: 4,7%).

MÜÜGITULU
2016. aasta müügitulu oli 252,0 mln eurot (2015: 251,0 mln eurot), mis on võrreldes eelmise aastaga suurenenud 0,4%. Väljaspool Eestit teenitud müügitulude osakaal moodustas 2016. aastal 32% (2015: 38%) ning Eestis teenitud müügitulude osakaal oli 68% (2015: 62%). 2016. aastal müüdud korterite arv (2016: 493 tk, sh 21 korterit ühisprojektides) on suurenenud 22,3%, samas kui korterite müügitulu (56,6 mln eurot) on vähenenud 7,8% (2015: 403 tk, müügitulu 61,4 mln eurot), kuna keskmine korteri hind oli madalam kui 2015. aastal.

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

TEOSTAMATA TÖÖDE JÄÄK
2016. aastal sõlmisid kontserni ettevõtted uusi lepinguid kogumahus 202,4 mln eurot (2015: 247,0 mln eurot) ning seisuga 31. detsember 2016 oli kontserni teostamata tööde jääk 269,6 mln eurot (31. detsember 2015: 246,9 mln eurot).

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

		2016	2015	MUUTUS
Müügitulu	mln eurot	252,0	251,0	+0,4%
EBITDA	mln eurot	11,2	15,5	-27,7%
EBITDA marginaal	%	4,4	6,2	-28,0%
Ärikasum	mln eurot	7,7	12,5	-38,2%
Ärikasumimarginaal	%	3,1	5,0	-38,5%
Kasum enne makse	mln eurot	7,3	11,7	-37,7%
Kasum enne makse marginaal	%	2,9	4,7	-38,0%
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	mln eurot	6,1	10,0	-38,8%
Puhaskasumimarginaal	%	2,4	4,0	-39,0%
Puhaskasum aktsia kohta	eurot	0,35	0,56	-38,8%
Dividend aktsia kohta	eurot	0,41*	0,51	-19,6%

** vastavalt juhatuse ettepanekule dividendide maksmise osas.*

		31.12.2016	31.12.2015	MUUTUS
Omakapitali tootlus (aastas)	%	5,0	8,0	-37,7%
Omakapitali määr	%	51,6	59,5	-13,3%
Teostamata tööde jääk	mln eurot	269,6	246,9	+9,2%
Varad kokku	mln eurot	237,8	211,1	+12,7%
Töötajate arv	inimest	797	791	+0,8%

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 132.

2016. AASTAL EHITUSTURGU ENIM MÕJUTANUD TEGURID

EHITUSVALDKOND

	2016			2015		
	Eesti	**Läti**	**Leedu**	**Eesti**	**Läti**	**Leedu**
SKP aastane muutus püsivhindades	+1,6%	+2,0%	+2,3%	+1,4%	+2,7%	+1,8%
Ehitushinnaindeksi aastane muutus	-0,8%	-0,5%	+1,6%	+0,5%	+0,1%	+1,7%
Tööjõud	+1,2%	+4,8%	+5,3%	+2,9%	+6,7%	+5,0%
Ehitusmasinad	-1,1%	+1,1%	+0,2%	-0,8%	+0,0%	+0,4%
Ehitusmaterjalid	-1,8%	-3,2%	-0,5%	-0,7%	-1,9%	-0,2%

Allikas: Kohalikud statistikaametid.

Baltikumi majandus jätkas 2016. aastal kasvamist, kuid eri riikides erinevas tempos – Leedu ja Eestis SKP kasvutempo kasvas ning Lätis aeglustus. Eesti ja Läti 2016. aasta SKP kasv oli Euroopa Liidus üks madalamaid ning aeglaseim pärast kriisiaastaid. SKP kasvu suurim mõjutaja kõigis kolmes Balti riigis on olnud kodumajapidamiste tarbimise kasv, mida on toetanud inimeste suurenenud ostujõud. SKP kasvu tagasihoidmise peamised põhjused on riigiti erinevad, kuid ühise nimetajana võib välja tuua väliskaubanduse aeglase kasvu ning ELi abifondide vahendite vähene kasutamine investeeringute ja ehitussektori toetamiseks. Globaalselt oli 2016. aastal majanduskasv algselt oodatust aeglasem ning suuresti mõjutatud ebakindlusest tuleviku osas – suurenenud on geopoliitilised erimeelsused ja protektsionistlikud vaated. Valitsussektori investeeringud vähenesid jätkuvalt eelkõige välisfinantseerimise alanemise tõttu, tulenevalt ELi jooksva eelarveperioodi vahendite avanemise viibimisest. Ettevõtete investeeringud kasvasid, tulenevalt paranenud välisnõudlusest aga ka siseriiklikult positiivsest konjunktuurist. Ehitussektoris on olemasolevad võimsused alakasutatud ja üleüldine kindlustunne väliskeskkonna tõttu eelkõige Lätis ja Leedus, vähemal määral Eestis, madal. 2016. aastal jätkus Balti riikides ehitussektoris turureaalsusega kohanemine, kus uute suuremahuliste riigipoolsete tellimuste osakaal oli väga madal ning ettevõttel tuli aktiivselt otsida võimalusi efektiivsuse suurendamiseks ja uute tuluallikate leidmiseks.

BALTIKUMI EHITUSTURG KOKKU (OMA JÕUDUDEGA) JA KASV
miljonites eurodes

BALTI RIIKIDE EHITUSTURU MAHTUDE (OMA JÕUDUDEGA) JAGUNEMINE RIIGITI
miljonites eurodes

Allikas: Kohalikud statistikaametid.

2016. aastal tehti Balti regioonis oma jõududega ehitustöid 5450 mln euro eest, mida on 469 mln euro võrra vähem kui aasta varem (2015: 5919 mln eurot). Baltikumi ehitusturg kahanes 2016. aastal jooksevhindades 7,9% (2015: 4,1%). 2016. aasta oli teine järjestikune ehitusturu mahtude kahanemise aasta pärast 2010. aastast kestnud kasvu. Baltikumi ehitusturud on jooksevhindades endiselt Eestis *ca* 20%, Leedus *ca* 30% ja Lätis *ca* 40% allapoole buumiaegsete aastate 2007 ja 2008 taset. 2016. aastal näitas Eesti ehitusturg jooksevhindades Baltikumis kasvu, olles 1,8%ga plussis (2015: kahanemine 7,9%); samal ajal kahanes Läti ehitusturg 18,7% (2015: kahanemine 2,8%) ja Leedu ehitusturg 7,9% (2015: kahanemine 1,9%). 2016. aastal ehitati Leedus oma jõududega jooksevhindades 2279 mln euro eest (2015: 2475 mln euro), Eestis vastavalt 1847 mln euro (2015: 1815 mln euro) ja Lätis 1324 mln euro eest (2015: 1629 mln euro). 2016. aastal moodustas Leedu ehitusturg Baltikumi ehitusturust jätkuvalt suurima ehk 41,8%lise osa (2015: 41,8%), järgnes Eesti 33,9%lise osakaaluga (2015: 30,7%) ning Läti ehitusturg on endiselt Baltikumi ehitusturust väikseim, moodustades vastavalt 24,3% (2015: 27,5%).

Analoogselt siseriiklikule konjunktuurile toimusid muutused ka Eesti ja Läti ettevõtete poolt välisriikides tehtavate ehitustööde mahus jooksevhindades, samas kui Leedu eksport näitas vastupidist trendi. Suurimat mahtude kasvu näitas Leedu eksport 16,1%ga (2015: 19,1%), millele järgnes Eesti eksport 2,2%lise kasvuga (2015: 29,5%); Läti eksport oli ainsana Balti riikidest miinuses, kahanedes aastaga 11,0% (2015: kasv 27,2%). Eesti ettevõtete poolt välisriikides tehtud ehitustööd olid 2016. aastal 237 mln euroga (2015: 232 mln euro) summaarselt Balti riikide suurimad, millele järgnesid Leedu ettevõtted 233 mln euroga (2015: 200 mln euro) ja Läti ettevõtted 102 mln euroga (2015: 114 mln euro).

Vastavalt ehitustööde mahu üldisele muutusele toimusid muudatused ka elaniku kohta teostatud ehitustöödes. Ühe elaniku kohta teostati 2016. aastal ehitustöid Eestis 1405, Lätis 663 ja Leedus 794 euro eest (2015. aastal vastavalt Eestis 1381, Lätis 817 ja Leedus 852 euro eest).

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

Ehitushinnaindeks langes 2016. aastal võrreldes 2015. aasta keskmisega nii Eestis (-0,8%) kui Lätis (-0,5%), samas kui Leedus pöördus ehitushinnaindeks tõusule (+1,6%). Ehitushinnakomponentidest jätkas kõigis Balti riikides tõusu tööjõud, mis Lätis ja Leedus on mõnevõrra suurema osakaaluga kui Eestis. Ehitusmaterjalide hinnakomponendid langesid aastaga kõigis Balti riikides samas kui ehitusmasinate hinnakomponendid liikusid riigiti erisuunaliselt – Eestis langes, Leedus püsis sisuliselt samal tasemel ning Lätis tõusis.

Ehituse kindlustunde indikaatorite tase on kõigis kolmes Balti riigis jätkuvalt madal. Kui Eestis on seis aastaga mõnevõrra paranenud, siis Lätis ja Leedus olukord on sisuliselt samal tasemel. Suures plaanis on kindlustunne jätkuvalt miinuses tulenevalt ebapiisavast nõudlusest, mis on suures osas seotud infrastruktuuri investeeringute vähesusega. Samas avaldab kindlustundele mõningast positiivset mõju hoonete, sealhulgas korterelamute ehitus, kus täna on ehitusettevõtete portfellis rohkem töid ees. Eestis on viimastel kvartalitel hakanud kindlustunnet täiendavalt vaikselt mõjutama kvalifitseeritud tööjõu puudus, mis Lätis ja Leedus veel säärasel määral mõju ei oma.

Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga tõusid 2016. aasta detsembris kõigi Balti riikide ehituse kindlustunde indikaatorite tasemed: Eestis enim 16,5 punkti -1,5 punktini (detsember 2015: -18,0 punkti), Lätis 8,4 punkti -41,9 punktini (detsember 2015: -50,3 punkti) ja Leedus 6,4 punkti -36,7 punktini (detsember 2015: -43,1).

KORTERITE ARENDUS

2016. 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 mitte nii atraktiivsetel projektidel pikenevad müügiperioodid.

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

Korterite arendajad on jätkuvalt käivitamas uusi arendusprojekte kõigi kolme Balti riigi pealinnades (Riias küll suhteliselt vähem), mis on suurendanud uute korterite pakkumist ja pikendanud mõnevõrra müügiperioode. Kuigi uusehitiste eluasemete hinnaindeksite kõverad (vt eelnevat graafikut) näitavad Eesti ja Leedu osas 2016. aastal võrreldes aastataguse ajaga korralikku tõusu ei tohiks seda kogu turule laiendada – peamine on tegu üksikute kallimate objektide mõjuga nimetatud riikide pealinnades ja mitte turu üldise trendiga. Üldpildis võib öelda, et uusarenduste korterite hinnad on kõigi kolme Balti riigi pealinnades stabiliseerunud või kasvanud mõõdukas tempos, mida peegeldavad ka vastavad riikide kõigi ehitiste eluasemete hinnaindeksite kõverad (vt punktiirjooni eelneval graafikul). Lisaks on oluline rõhutada, et uusarenduste hindade volatiilsus on Balti riikides olnud keskmiselt mõnevõrra suurem ja

tihti ka erisuunaline kui hindade liikumine korteriturul üldiselt, kuna see sõltub oluliselt suuremal määral valminud ja klientidele üle antud üksikute arendusprojektide valmimise ajast ja hinnatasemest.

Allikas: Kohalikud keskpangad.

2016. aastal ei toimunud Eesti eluasemete arendusprojektide laenude jäägi osas olulist muutust ja see peegeldab turu olukorda, kus suuremad arendajad finantseerivad uute projektide ehitustegevust jätkuvalt suuresti omavahendite ja klientide ettemaksete arvelt. Kuna pangad ei ole praeguses turuolukorras jätkuvalt altid 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 ja 2016. aastast ka Lätis on arendajate hulgas jätkuva 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 osutuda, 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. Arvestades, et viimasel paaril aastal ei ole turul olulisi korrektsioone toimunud võib prognoosida, et antud trend jätkub ka tuleval aastal. 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 oli 2016. aastal teist aastat järjest pärast 2008. aastat kasvuteel, suurenedes aastaga 664 mln euro võrra (2015: 209 mln euro võrra) 17 657 mln eurole. Suurenemine on peamiselt tingitud Leedu ja Eesti eluasemelaenude jääkide arvelt, mis jätkasid 2013. aastal toimunud pööret kasvule, vastavalt Leedus 416 mln eurot (2015: 171 mln eurot) ja Eestis 338 mln eurot (2015: 259 mln eurot). Läti eluasemelaenude jääk jätkas endiselt vähenemist, kokku 91 mln euro võrra (2015: 220 mln eurot). Eluasemelaenude jäägi kasvu võib jätkuvalt seletada sellega, et pangalaenudes kasutatavate baasintresside tase on langenud 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 investeeringuid tehakse omavahendite arvelt.

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

Allikas: Kohalikud statistikaametid.

VÄLJAVAATED 2017. AASTAKS

EHITUSVALDKOND

2017. aastal moodustab oodatav SKP kasv kolmes Balti riigis 1-2% (keskmine). Soome majanduses on märgata esimesi taastumise märke, mida veavad peamiselt ehitussektori investeeringud ja kodumajapidamiste tarbimine, samas kui väliskaubandus on vähenenud. Rootsi majandust toetavad rahvastiku juurdekasv ning seda saatvad investeeringud tulenevalt 2017. aastal oodatavast tugevast majanduskasvust, mida toetavad nii keskpanga rahapoliitika, suurenenud erasektori investeeringud (suuresti elamumajandusse) aga samuti kasvanud eksport ning riiklikud investeeringud. Tulenevalt kinnisvara jätkuvast hinnatõusust jääb Rootsi majandus riskidele avatuks, millest lähtuvalt säilivad negatiivsete stsenaariumite korral võimalikud ohud ka Baltikumi krediiditurule, seda tulenevalt kohalike suurimate pankade seotusest Rootsi emapankadega. Norra majandusele avaldavad jätkuvalt suurimat mõju madal nafta ja gaasi hind ning tagasihoidlik välisnõudlus Norra toodangule, aga ka suure eraisikute laenukoormuse ja kõrgete hindadega kinnisvaraturg. Norra valitsuse stimuleerimismeetmed majanduse olukorra stabiliseerimiseks läbi suurendanud kulutuste infrastruktuurile ja avalike hoonete ehituse toetavad mõõdukalt majanduse taastumist ning majandus jätkab uue normaalsusega kohanemise kursil. Ehitusturu olulist kasvu ei ole Baltikumis järgmisel aastal veel ette näha samas oleme optimistlikud keskpikas väljavaates. 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 püsib 2017. aastal eelmise aasta tasemel või taastub veidi ning olukord Venemaa asjaosalusega kriisikolletes püsib külmutatuna, aeglustub või pöördub ka Venemaal majanduslangus ning väheneb rubla volatiilsus. 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 2017. aasta majanduskasvu väljavaateid, kuna investeerimisprojektid võidakse külmutada.

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

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

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

Nii 2015, kui ka 2016. aastal jäi ehituse peatöövõtjate poolt sõlmitavate uute lepingute keskmine kasumlikkus eelmise aasta tasemele alla tulenevalt jätkuvast tihedast hinnakonkurentsist, mis ei ole oluliselt muutumas 2017. aastal. Balti riikide ehitusturul kestab jätkuvalt tugev konkurents peatöövõtjate vahel ja agressiivne hinnapakkumine ehitushangetel. Turul on paremini positsioneeritud efektiivsed ja paindliku kulubaasiga ehitusettevõtted. Tulenevalt tellijate jätkuvast keskendumisest odavaimale ehitushinnale, seda kahjuks tihti ka kvaliteedi arvelt, on eristumine peatöövõtjate vahelises konkurentsis jätkuvalt keeruline eelkõige lihtsamate ja väiksemate ehitusobjektide osas; samuti on jätkuvalt üleval riskid seoses alapakkumiste tõenäosuse suurenemisega.

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

Võttes arvesse ehitusturu mõnevõrra paranenud kasvuväljavaateid, ei prognoosi me siiski üldiselt suuri muutusi ehituse sisendhindade tasemes ning seda vaatamata teatavale jätkuvale 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 kolmel aastal on ka Balti riikide ehitushinnaindeksite tase on olnud suhteliselt stabiilne. Kuigi võiks eeldada, et ehitusturu nõrkusest tingituna sisendhinnad alanevad, siis tulenevalt üldisest hinnainflatsioonist aga ka tööturu trendidest, ei ole seda oluliselt ette näha. Tingimustes kus pika ajalooga ja usaldusväärseid alltöövõtjaid on turul vähe, ei ole ka alltöövõtjate hinnad näidanud analoogset langussuhet peatöövõtjate hindadele. See tähendab omakorda, et endiselt on eelkõige surve all just peatöövõtjate marginaalid, kuna tellijate poolt avaldatakse peatöövõtjatele tugevat survet hinnalanguseks seoses ehitusturu üldise mahtude muutusega. Välistatud ei ole ka sisendhindade ootamatud kõikumised tulenevalt maailmamajanduses toimuvast.

Tulenevalt põhivahendite ülevõimsustest teedeehituse sektoris, on liigse masinapargi vähendamine ja kulubaasi efektiivsus jätkuvalt kasumliku tegutsemise eelduseks. Teede valdkonna investeeringutes Eestis eeldame Maanteeameti poolt eeldame rohkem väiksemahulisi ehitus- ja remonttöid ning Tallinna linna poolt ootame viimaste aastate suurimate hangetega (Reidi tee ja Haabersti ristmik) välja tulemist. Arvestades, et 2016-2017. aasta talv on olnud erakordselt pehme ja temperatuurid on püsinud 0-kraadi ümber ja, et ühtlasi on 2017. aasta Eestis kohalike omavalitsuste valimise aasta, loodame, et suurenevad ka investeeringud tänavate ja teede remont- ning hooldustöödeks.

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

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

AS Merko Ehitus tütarettevõte 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 tihtipeale ka kvaliteedi ja lepinguliste riskide arvelt. Lätis kuulub AS Merko Ehitus tütarettevõte SIA Merks juhtivate peatöövõtuettevõtete hulka ja Leedus on AS Merko Ehitus tütarettevõtte UAB Merko Statyba ehitustegevus keskendunud eelkõige korteriarendusele ning hoonete (üldehituse) segmendile, kus konkurents hangetel on jätkuvalt väga tihe. Norra turul tegutsev Peritus Entreprenør AS peamine fookus on üldehituse valdkonnas hoonete ehitusel, kus soovitakse oma seniste teenuste ulatust laiendada. Merko kontserni üks peamisi strateegilisi eesmärke oma müügitulu ja turuosa suurendamine välisturgudelt.

KORTERITE ARENDUS

Olukord Tallinna ja Vilniuse korteriturul on 2016. aasta jooksul jätkanud stabiliseerumist. Riias on korteriturg jätkuvalt suhteliselt väheaktiivne, kuigi suureneva nõudluse potentsiaaliga. Suurenenud korterite pakkumine peamiselt Tallinnas ja Vilniuses on toonud kaasa klientide ootuste kasvu hinnasoodustusteks ning mõningase müügiperioodide pikenemise osades projektides. Järsku ja pikaajalist hindade muutumist lähema aasta jooksul me ei prognoosi. Arvestades Merko kaubamärgi tuntust ja mainet korteriostjate silmis, näeme, et ka aktiivse pakkumisega korteriturul on hea nõudlus Merko kontserni poolt arendatud ja ehitatud kvaliteetsete korterite järele kõigis kolmes Balti pealinnas.

2016. AASTAL ALUSTAS MERKO NOBLESSNERI KODUSADAMA PROJEKTI ESIMESE KORTERMAJA EHITUST, MIS KERKIB VAID 7 MEETRI KAUGUSELE MEREST NING VALMIB 2017. AASTA LÕPUKS. KODUSADAMA MULTIFUNKTSIONAALNE ELU-, ÄRI- JA VABAAJAKESKKOND KOOSNEB KOKKU NELJAST KORTERMAJAST 220 KORTERI NING LIGIKAUDU 3700 M² ÄRIPINNAGA.

Laienenud pakkumise ning üleüldise teadlikkuse tõusu keskkonnas on korteriostjad üha enam orienteeritud usaldusväärsusele (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.

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

Merko eesmärk olla esindatud peamiselt korterituru keskmise hinnaklassiga segmendis ning hoolikalt valitud projektide põhiselt teha üksikuid arendusi ka odavamas ning kõrgemas hinnaklassis.

MAJANDUSTULEMUSED

MÜÜGITULU JA KASUM

KONTSERNI MÜÜGITULU
miljonites eurodes

KONTSERNI MÜÜITULU
miljonites eurodes

Merko Ehitus kontserni 2016. aasta müügitulu oli 252,0 mln eurot (2015. aasta: 251,0 mln eurot). Perioodi müügituludest teeniti: Eestis 68,6%, Lätis 17,8%, Leedus 9,8%, Soomes 2,0% ja Norras 1,8% (2015. aasta: 61,6% Eestis, 26,0% Lätis, 11,2% Leedus ja 1,1% Soomes). Võrrelduna 2015. aastaga kasvas kontserni müügitulu 0,4%, sh vähenedes Lätis 31,1% ja Leedus 11,8% ning kasvades Eestis 11,5% ja Soomes 79,7% ning esmase Norras teenitud müügitulu võrra.

Müügitulu jäi alla juhtkonna ootustele peamiselt tingituna mitme suuremamahulise objekti oodatust aeglasemast käivitumisest aasta esimesel poolel. Seda eelkõige tulenevalt tellijapoolsetest asjaoludest, kus projekteerimistööd ja sellega seotud kooskõlastused või rahastamine ei olnud mitmel projektil üle Baltikumi võimaldanud oodatud tempos ehitustöid käivitada ja ka üldiselt väiksemast suuremamahuliste objektide hulgast kui oli võrdlusperioodil.

Peamised muutused müügitulude struktuuris võrreldes eelmise aasta sama perioodiga seisnevad Eesti ehitusteenuste üldehituse objektide müügitulude kasvus ning kinnisvaraarenduse segmendis olevate ühisprojektide ehitusteenuse müügitulu ning kinnistute müügitulu ühekordses kasvus. Müügitulud on vähenenud Eesti ehitusteenuste segmendi insenerehituse objektide osas ja muude koduturgude ehitusteenuse segmendis. Nimetatud trend on olnud kontserni jaoks ootuspärane arvestades kontserni sõlmitud lepingute portfelli jaotust 2015. aasta lõpu seisuga ning uute ehitustellimuste madalseisu Lätis ja Leedus. Kontserni käibesse on sel aastal lisandunud ka Norrast teenitud müügitulu.

KONTSERNI MÜÜGITULU JAOTUS TEGEVUSSEGMENDITI
protsentides

KONTSERNI MÜÜGITULU JAOTUS TEGEVUSSEGMENDITI
miljonites eurodes

Kontserni tuludest moodustasid 49% Eesti ehitusteenuse (2015. aasta: 43%), 21% muude koduturgude ehitusteenuse (2015. aasta: 29%) ja 30% kinnisvaraarenduse (2015. aasta: 28%) segmendi tulud. Ehitustegevusest 87% oli seotud uusehituste ning 13% renoveerimis- ja rekonstrueerimistöödega (2015. aasta: vastavalt 81% ja 19%).

KONTSERNI MÜÜGITULU RIIKIDE LÕIKES
miljonites eurodes

KONTSERNI MÜÜGITULU TELLIJATE LÕIKES
protsentides

Riikide põhiselt on 2016. aastal jätkuvalt suurima osakaaluga Eesti müügitulud 68%iga (2015: 62%), samas kui kontserni väljaspool Eesti teenitud müügitulude tase langes 32%ni (2015: 38%). Kontserni pikaajaliseks strateegiliseks eesmärgiks on väljaspool Eestit oleva müügitulu osakaalu suurendamine kogu kontserni käibes *ca* 50%ni, seda eeskätt Lätis, Leedus ja Norras.

Erasektori tellijate poolt käivitatud projektide koguarv on 2016. aastal püsinud stabiilne, samas kui planeeritavate objektide arv on selgelt vähenemas – 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 puudumine, siis 2017. aastal loodame selle trendi muutumist eriti arvestades eratellijate mõningast konservatiivsust uute investeeringute alustamisel. Riigi osakaal ehitussektoris suureneb taas käesoleva ELi eelarveperioodi vahenditest finantseeritavate objektide turule tuleku järel, millest tulenevalt võib lähiaastate ehitusturul oodata riigi taaskordset domineerimist, kuigi senisest vähemal määral.

KONTSERNI ÄRIKASUM
miljonites eurodes

KONTSERNI ÄRIKASUMIMARGINAAL
protsentides

2016. aastaga teenis kontsern arendus- ja ehitustegevusest ärikasumit 7,7 mln eurot (2015. aasta: 12,5 mln eurot). 2016. aasta ärikasumimarginaal (3,1%) on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 1,9 protsendipunkti võrra vähenenud (2015. aasta: 5,0%). Kontserni eesmärk on nii Eesti kui muude koduturgude ehitusteenuse valdkondades kasumlikkuse säilitamine vaatamata ehitusturu l üldiselt valitsevale konkurentsiolukorrale ja müügimahtude vähenemisele varasemalt kõrgema kasumlikkusega insenerehituse projektide osas, mida on toetanud mõningane sisendhindade langus, mis aga ei pruugi jätkuda. Ärikasumi marginaali on 2016. aastal survestanud olukord, kus mõne lepingu täitmine on veninud eelkõige tellijapoolsetest asjaoludest tingituna ja kus samaaegselt on käivitunud mitmed suuremahulised hoonete ehituse projektid ning alltöövõtjatel on kohati piiratud võimekus töid teostada või teha seda mõistlikel tingimustel. Ärikasumi marginaali on teiselt poolt positiivselt mõjutanud kinnisvaraarenduse valdkonnas olevate korterite müügi kasumlikkuse mõningane taastumine, mis sõltub olulisel määral iga konkreetse projekti kogukuludes olevast maa hinnast ja on projektiti erinev. Ärikasumi taset võrreldes eelmise aastaga on mõjutanud täiendavalt suuremad turustus- ja üldhalduskulud, mis on peamiselt tingitud lisandunud Norra tegevusest. Lisaks suurenesid turustus- ja üldhalduskulud Lätis tulenevalt projektide vähesusest tingitud meeskonna hoidmiseks tehtud kuludest ning Leedus tulenevalt osade kulude klassifitseerimise muutmisest.

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

KONTSERNI KASUM ENNE MAKSE
miljonites eurodes

KONTSERNI KASUM ENNE MAKSE MARGINAAL
protsentides

Kontserni 2016. aasta maksude-eelne kasum oli 7,3 mln eurot ning emaettevõtte omanike puhaskasum 6,1 mln eurot võrreldes 11,7 mln euro suuruse maksude-eelse kasumi ja 10,0 mln euro suuruse emaettevõtte omanike puhaskasumiga 2015. aastal. Kontserni kasum enne makse marginaal oli 2,9% (2015. aasta: 4,7%) ning puhaskasumimarginaal oli 2,4% (2015. aasta: 4,0%).

KONTSERNI PUHASKASUM
miljonites eurodes

KONTSERNI PUHASKASUMIMARGINAAL
protsentides

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

ÄRISEGMENDID

Kontsern tegutseb peamiselt Eesti, Läti ja Leedu turul oma tütarettevõtete kaudu. Alates 2016. aasta I kvartalist on kontsern läbi enamusosaluse ostu loonud aluse Norra turule sisenemiseks. Olenevalt riigist pakub kontsern ehitusteenuseid ja kinnisvara arenduse teenuseid järgmiste ärisegmentide lõikes: Eesti ehitusteenus (sh Soomes projektipõhiselt osutatud ehitusteenus), muude koduturgude ehitusteenus (sh Lätis, Leedus ja Norras osutatud ehitusteenus) ning kinnisvaraarendus. Detailsem juhtimisstruktuur on toodud leheküljel 56.

EESTI EHITUSTEENUS

MUUDE KODUTURGUDE EHITUS-TEENUS

KINNISVARAARENDUS

Vastavalt rahvusvahelistes finantsaruandluse standardites (IFRS 8) toodud tingimustele esitab kontsern välises finantsaruandlusstruktuuris koondvaatena väiksema osakaaluga riikide ärisegmendid, lähtudes ärisegmentide avalikustamisele esitavatest nõuetest.

Eesti ehitusteenuste (sh Soomes projektipõhiselt osutatud ehitusteenus) ning muude koduturgude ehitusteenuste (sh Lätis, Leedus ja Norras osutatud ehitusteenus) segmendid hõlmavad kõiki vastavate riikide ehitusprojekte, kus kontsern tegutseb järgmistes valdkondades:

ÜLDEHITUS

Erinevate hoonete ehitus alates äri- ja büroohoonetest, kaubandus- ja meelelahutuskeskustest, hotellidest ja spaadest kuni avalike ja elukondlike ning spetsiifiliste tööstushooneteni.

INSENEREHITUS

Infrastruktuurirajatiste projekteerimine ja ehitus. Valdkond hõlmab sadama-, jäätmekäitlus- ning teerajatisi (sillad, tunnelid, viaduktid, teed), erinevaid keskkonnakaitselisi rajatisi, joogi- ja reoveepuhasteid, nii lahtisel kui kinnisel meetodil ehitatud vee- ja kanalisatsioonitorustikke ning muid erinevaid insenertehnilisi objekte.

ELEKTRIEHITUS

Eelkõige kesk- ja kõrgepinge alajaamade ning kaabelliinide projekteerimine, seadistamine ja ehitamine. Professionaalne projektijuhtimise meeskond, head koostöökogemused nii kohalike kui rahvusvaheliste tellijatega. Merko on Eesti turuliider kõrgepinge alajaamade ehituses.

TEEDEEHITUS

Erinevad teehoiutööde teenused Eestis: teede ehitus, teede hooldusremont ja kaevetööde- ning teeseisundi järelevalve ja masinatele remonditeenuste osutamine.

BETOONITÖÖD

Lahendused monteeritavate või monoliitbetoonist ehitatavatele hoonetele ja rajatistele, mida ehitavad nii Merko ja selle allüksused kui ka välistellijad. Merko betoonitööde osakonnas töötab sadakond töölist.

KINNISVARAARENDUS

Korteriprojektide arendus, pikaajalised kinnisvarainvesteeringud ning äriotstarbelised kinnisvaraprojektid.

Merko üheks peamiseks edu võtmeks on tegutsemine laial skaalal – kui mingis segmendis 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 ehituseteenust.

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 ELi 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 ettevõte ei ole seotud kindla tootjaga, mis võimaldab pakkuda kliendile koostöös erinevate tootjatega parimat võimalikku lahendust. Samuti on Merkol suurepärane meeskond kogu ehitustsükli ulatuses – alates projekteerijatest kuni lõpliku seadistuseni 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 koondmudelis, kuhu kõigil osapooltel on ligipääs ja mis sisaldab kogu projekti alati viimast detailinfot.

KONTSERNI MÜÜGITULU JA BRUTOKASUMI MUUTUS TEGEVUSVALDKONDADE LÕIKES

KONTSENI MÜÜGITULU SEGMENTIDE LÕIKES
miljonites eurodes

KONTSERNI BRUTOKASUM SEGMENTIDE LÕIKES
miljonites eurodes

EESTI EHITUSTEENUS

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

miljonites eurodes

	2016	2015	MUUTUS
Müügitulu	122,4	108,6	+12,7%
Osakaal kogu müügitulust	48,6%	43,3%	+12,2%
Brutokasum	7,6	10,4	-26,6%
Brutokasumimarginaal	6,2%	9,6%	-34,8%

MÜÜGITULU
miljonites eurodes

BRUTOKASUM
miljonites eurodes

2016. aasta Eesti ehitusteenuste valdkonna müügitulud oli 122,4 mln eurot (2015. aasta: 108,6 mln eurot), olles 12,7% kõrgemad võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. Eesti ehitusteenuste valdkonna müügitulud sisaldavad ka 0,6 mln eurot (2015. aasta: 2,8 mln eurot) müügitulu Soome ehitustööde projektidest. Müügitulude maht on selgelt langenud insenerehituse valdkonnas ja kasvanud üldehituse osas. Segmendi müügitulu suurenemist on mõjutanud eelkõige mitmed 2015. aastal alustatud suuremahulised üldehitusobjektid.

2016. aastal moodustasid Eesti ehitusteenuse valdkonna müügitulud jätkuvalt suurima osa ehk 48,6% kontserni müügituludest, olles aastases võrdluses 12,2% kasvanud.

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

Kui alates 2013. aastast oleme täheldanud erasektori tellimuste osakaalu suurt kasvu, siis 2016. aastal antud trend stabiliseerus. Aasta lõpu seisuga moodustasid kontserni Eesti ehitusteenuse valdkonnas töösolevate projektide osakaalust eratellimused *ca* 3/4.

Nii 2016. aastal kui ka varasemalt alustatud ning 2017. jätkuvate suuremate töösolevate objektidena võib välja tuua T1 kaubanduskeskuse projekteerimis- ja ehitustööd, Maakri Kvartali ärihoonete kompleksi projekteerimis- ja ehitustööd, Mustamäe tee 3 büroohoone projekteerimis- ja ehitustööd, BAUHAUS kaubamaja projekteerimis- ja ehitustööd ning Pärnu mnt. 22 ärihoone projekteerimis- ja ehitustööd. Samuti jätkuvad Lennujaama trammiliini taristu ehitustööd, Viru-Jalaväepataljoni tehnikapargi hoonete ja rajatiste ehitustööd, Tallinna ringtee Juuliku liiklussõlme ja teelõigu ehitustööd ning nii Tallinna kui Viljandi maakonna pikaajalistest teehoolduslepingutest tulenevad tööd.

2016. aastal valminud ja kliendile üle antud suurematest objektidest Eesti ehitusteenuse valdkonnas väärivad ära mainimist Hilton Tallinn Park Hotelli ehitustööd, Tallink Tennisekeskuse, Poordi 1 korterelamu ja Õpiku Ärimaja A hoone projekteerimis- ja ehitustööd Tallinnas, Tondi tn. 90 astmepumpla veetorustiku ehitamine Tallinnas, Kuninga, Vana Turg ja Viru tänavate rekonstrueerimine Tallinna vanalinnas ning Tapa-Loobu tugimaantee teelõikude rekonstrueerimine Lääne-Virumaal ja Kiviõli-Varja tugimaantee teelõikude, sh Lüganuse ja Roodu sillad, rekonstrueerimine Ida-Virumaal.

CASE STUDY

TALLINNA TRAMMILIINIDE EHITUSTÖÖD

Alates 2014. aastast on Merko erinevate projektide kaudu andnud oma panuse Tallinna ühistranspordivõrgu uuendamisse. 2015. aastal valminud trammiliini number 4 rekonstrueerimistööde käigus vahetati välja *ca* 30 km kontaktvõrgu õhuliine, rekonstrueeriti kokku *ca* 11 km olemasolevat rööbasteed, rajati 54 uut pöörangut ja rekonstrueeriti kuus veoalajaama. Lisaks uuendati teealused kommunikatsioonid, trassile jäävad sõidu- ja kõnniteed ning haljastus, lahendati trammiteedelt sadevete ärajuhtimine ning peatustesse ehitati uued reisijate ooteplatvormid ja -paviljonid. 2016. aastal on Merkol töös lennujaama trammiliini taristu projekteerimine ja ehitamine, mille käigus rajatakse 1,3 km rööbasteed, üks veoalajaam ning tunnel raudteede ja Suur-Sõjamäe tänava alla.

2016. AASTAL VALMINUD SUUREMATE OBJEKTIDE ISELOOMULIKUD ANDMED

PROJEKTI NIMI *		ASUKOHT
Hilton Tallinn Park Hotell	uus	Gonsiori tn. 20/F.R. Kreutzwaldi tn. 23, Tallinn
Tallink Tennisekeskus	uus	Punane tn. 76, Maardu
Poordi 1 korterelamu	uus	Poordi tn. 1, Tallinn
ELKE Auto Narva autokeskus	uus	Rebase 7/9, Olgina alevik, Vaivara vald, Ida-Virumaa

PROJEKTI NIMI *		ASUKOHT
Õpiku Ärimaja A hoone	uus	Sepise tn. 9/Valukoja tn. 8, Tallinn
Osula Energia OÜ liitumine Sõmerpalu alajaamas	rek	Sõmerpalu alevik, Sõmerpalu vald, Võrumaa
AS Graanul Invest 110kV liitumised Imavere ja Sõmerpalu alajaamades	uus	Imavere vald, Järvamaa ja Sõmerpalu vald, Võrumaa
Reoveekollektori ehitus Vanasadamas *(kokku 647 m tunnelkollektorit diameetriga 600-800 mm ja 676 m torustikke tavameetodil lahtises kaevikus; 6 šahtikaevu ja üks veemõõtekaev; automaatika)*	uus	Logi tn., Sadama tn., Mere pst., Tallinn
Paljassaare 110kV alajaam	rek	Paljassaare põik 1A, Tallinn
Leisi 110 kV alajaam	rek	Kuressaare mnt. 11, Leisi alevik, Saaremaa
Tondi tn 90 astmepumpla veetorustik *(ca 2,5 km 630 mm veetorustikku, sh ca 1,4 km torustikku kinnisel meetodil; 190 m kaitsehüllse 800 mm diameetriga; 12 siibrisõlmede kambrit)*	uus	Tondi tn. 90, Tallinn
Kuninga, Vana Turg ja Viru tn. rekonstrueerimine *(4 025 m² vanalinna parkettkivikatte sillutamist, 4 177 m² graniidist plaadid kõnniteedele; 768 jm veevarustuse trasse, 725 jm kanalisatsiooni trasse, 1 172 jm tänavavalgustuse trasse, 375 jm keskpinge kaablikanalisatsiooni trasse)*	rek	Kuninga tn., Vana Turg tn. ja Viru tn., Tallinn
Kohtlase silla remont riigimaanteel nr. 13 Jägala-Kärevete km 1,652 *(89 600 m² asfaltbetoonkatet)*	rek	Jõelähtme vald, Harjumaa
Tugimaantee nr 24 Tapa Loobu km 11,24-20,201 taastusremont *(9 km rekonstrueeritud sõiduteed; 65 000 m² asfaltbetoonkatet)*	rek	Lääne-Viru maakond
Riigimaantee nr. 34 Kiviõli-Varja km 3,49-4,97 taastusremont, sh Lüganuse ja Roodu sildade rekonstrueerimine *(1,5 km rekonstrueeritud sõiduteed; 14 250 m² asfaltbetoonkatet; ca 750 m3 betooni)*	rek	Ida-Viru maakond
Valukoja ajutise parkla ehitus	uus	Valukoja tn. 7, Tallinn

** Sulgudes on näidatud projekti iseloomulikud näitajad.*

MUUDE KODUTURGUDE EHITUSTEENUS

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

miljonites eurodes

	2016	2015	MUUTUS
Müügitulu	52,7	72,0	-26,8%
Osakaal kogu müügitulust	20,9%	28,7%	-27,1%
Brutokasum	2,2	4,8	-55,0%
Brutokasumimarginaal	4,1%	6,7%	-38,5%

MÜÜGITULU
miljonites eurodes

BRUTOKASUM
miljonites eurodes

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

Muude koduturgude ehitusteenuse segmendi 2016. aasta brutokasum oli 2,2 mln eurot (2015. aasta: 4,8 mln eurot) ja brutokasumimarginaal 4,1% (2015. aasta: 6,7%), mis on võrreldes eelmise aastaga vähenenud 38,5%. Merko strateegiline positsioon Lätis on täna tugev, oleme jõudnud juhtivate peatöövõtjate hulka ning näeme võimalusi ärimahtude kasvuks. Leedus jätkame strateegilist plaani keskenduda eelkõige välistellijatele, kes moodustavad valdava osa kontserni Leedu ehituslepingute portfellist. Oleme valikuliselt Leedus sisenemas ka üldehituse valdkonnas riigihangetele. Norras on kontsernil töös väiksemahulised lepingud, kuid töötame aktiivselt projektijuhtimisvõimekuse ja süsteemide ülesehitamisega, et jõuda järgmistel aastatel suuremate peatöövõtu lepinguteni. Kontserni jätkuv fookus on müügitulude suurendamisel väljaspool Eestit.

Merko Ehituse Läti tütarettevõttel SIA Merks eestvedamisel 2016. aastal valminud objektidest väärivad esmajärjekorras esile tõstmist Riia lähedal Pinkis asuva lasteaia ja koolimaja kompleksi ehitustööd, Palvemaja ehitustööd Riia kesklinnas, BLRT lao- ja kontorhoone ehitustööd Riias. Leedus Merko Ehituse tütarettevõtte UAB Merko Statyba poolt valminud objektidest on 2016. aastal väärikaim kindlasti Šaltinių namai korterelamu ehitustööd Vilniuses.

Nii 2016. aastal kui ka varasemalt alustatud ning 2017. jätkuvate suuremate töösolevate objektidena võib välja tuua Kauno/Algirdo büroopindadega elamukompleksi ehitustööd Vilniuses, Narbuto 5 büroohoone ehitustööd Vilniuses, Radisson Blu Hotel Lietuva laienduse projekteerimis- ja ehitustööd Vilniuses, Philip Morris'e tehase rekonstrueerimise ja laiendusega seotud ehitustööd Klaipedas, Riia Rahvusvahelise Lennujaama reisijate terminali teise etapi ehitustööd, Magdalēna nami korterarenduse ehitustööd Riias, Cēsu 9 korterelamu ehitustööd Riias, Jasmīnu 10 elamukompleksi ehitustööd Jurmalas, Katlakalna 6D laohoonete kompleksi projekteerimis- ja ehitustööd Riias ning muusikakooli ja kontserdihalli ehitustööd Ventspilsis.

CASE STUDY

PINKI LASTEAED JA KOOLIMAJA

Lätis valmis vähem kui aastaga Exupéry Rahvusvahelise Kooli ehitus Pinkis, Riia ja Jurmala vahel asuva linna lähipiirkonnas. Tegemist on esimese konkreetselt selleks otstarbeks ehitatud erakooliga Lätis. Exupéry Rahvusvaheline Kool on ainulaadne laste hariduskeskus, milles on ühendatud eelkooli-, algkooli- ja keskkooliharidus.
Uues koolis on ruumi 200 õpilasele ja lasteaias kohti enam kui 120 lapsele. Ehitustööd hõlmasid omavahel galeriiga ühendatud kahekorruselise koolimaja ja kolmekorruselise lasteaia kompleksi ehitust. Erakooli ja lasteaia kahte hoonet ühendab suletud koridor. Ühes hoones on võimla ja aula, teises, ringikujulises hoones, asuvad esimesel korrusel lasteaiaruumid ja teisel korrusel kool. Ringikujulise hoone keskel asub terrass lasteaia kasutuseks. Erakooli üldpind on kokku üle 19 000 m².

2016. AASTAL VALMINUD SUUREMATE OBJEKTIDE ISELOOMULIKUD ANDMED

PROJEKTI NIMI *		ASUKOHT	RIIK
Pinki lasteaed ja koolimaja	uus	Jaunā tn. 8, Piņķi, Babītes, Babītes maakond	Läti
Palvemaja	uus	Lāčplēša tn. 71, Riia	Läti
BLRT lao- ja kontorihoone	uus	Katlakalna tn. 9D, Rīga	Läti
Šaltinių namai korterelamu	uus	Šaltinių tn. 24, Vilnius	Leedu

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

	2016	2015	MUUTUS
Müügitulu	76,9	70,4	+9,2%
Osakaal kogu müügitulust	30,5%	28,0%	+8,8%
Brutokasum	9,2	7,8	+18,8%
Brutokasumimarginaal	12,0%	11,0%	+8,8%

2016. aastal müüs kontsern 493 korterit (sh 21 korterit ühisprojektides) kogumaksumusega 56,6 mln eurot (käibemaksuta), (2015. aasta vastavalt: 403 korterit ja 61,4 mln eurot). 493st müüdud korterist asusid 338 Eestis, 66 Lätis, 79 Leedus ja 10 Soomes. Kinnistute müügist on kontsern 2016. aastal teeninud müügitulu 9,2 mln eurot (2015. aasta: 6,6 mln eurot). Ühisettevõtete arenduses olevate projektide ehitusteenusest on kontsern 2016. aastal teeninud müügitulu 7,7 mln eurot (2015. aasta: 0,5 mln eurot).

Kuigi 2016. aasta kinnisvaraarenduse valdkonna müügitulud on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 9,2% kasvanud, on hoolimata *ca* 1/5 võrra suuremast müüdud korterite arvust tulu korterite müügist ligi 10% võrra vähenenud. Nimetatud vähenemise taga on eeskätt võrdlusperioodil ühe keskmisest eksklusiivsema arendusprojekti korterite müük, kus müügihind korteri kohta oli kõrgem võrreldes 2016. aastal realiseeritud korteritega.

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

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

Valdkonna kasumlikkust on 2016. aastal negatiivselt mõjutanud arendusprojektide ja kinnistute allahindlused summas 0,04 mln eurot (2015. aasta: allahindlused summas 1,1 mln eurot).

CASE STUDY

TARTU MNT 52 ELAMUKVARTAL

Kinnisvaraarenduses on Merko eesmärk luua terviklik elukeskkond, mis hõlmab lisaks kvaliteetsetele korteritele ka maja ümbritsevat õueala, parkimiskohti ja panipaiku. Tallinnas asuvasse Tartu mnt 52 projekti rajatakse viie hoone keskele mitmekesise haljastusega, turvaline ja valgustatud sisehoov, mis aitab tõsta kesklinnas elavate perede elukvaliteeti. Täiskasvanutele on sisehoov heaks puhkepaigaks, lapsed saavad siinsetel mänguplatsidel turvaliselt mängida. 2016. aastal valmisid kahetasandiline kogu elamukvartalit ühendav maa-alune köetav parkla, Tartu mnt äärne 8-korruseline A maja, sisetänava 13-korruseline B maja ja 5-korruseline C maja.

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.

Kinnisvaraarenduse ühisprojektides toob Merko partnerlusse oma teadmised ja kogemused kinnisvaraarendusest ja ehitusest ning teine pool kinnistu ja/või investeeringu. Osapoolte vahelised suhted on reguleeritud osanike lepinguga, milles määratakse ära mõlema partneri vastutus, õigused ja kohustused.

CASE STUDY

NOBLESSNER KODUSADAM

Koostöös BLRT Grupiga kujundab Merko Noblessneri sadamalinnakut ajaloolisest tööstusrajoonist noobliks elu-, äri- ja meelelahutuskeskkonnaks. Noblessneri Kodusadama projekt hõlmab nelja kortermaja, kuhu on kavandatud üle 200 korteri ning ligi 3700 m² büroo- ja kaubanduspinda. Elu- ja ärilinnaku arhitektuurse lahenduse autor on Arhitektuuribüroo Pluss, kes on seadnud fookusesse inimeste elamis-, liikumis- ja tegevusvõimalused. Autod viiakse maa-alusele tasandile, majade sisehoovidesse rajatakse privaatsed mängu- ja puhkealad, maju ümbritsevad jalakäijatele mõeldud tänavad. Kogu piirkonda arendav BLRT ehitab lisaks välja promenaadi koos uue linnaväljakuga, rajab täiendavad ligipääsuteed, taastab jahtklubi hoone ja korrastab kontsertpaigana tuntust kogunud valukoja.

MÜÜDUD KORTERITE ARV / KORTERITE MÜÜGITULU
tk / miljonites eurodes

KONTSERNI KORTERITE LAOJÄÄK
tk

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

Seisuga 31. detsember 2016 oli Merko Ehitus kontsernil aktiivselt müügis kokku 314 korterit (31. detsember 2015: 497 korterit), mille kohta ei ole eellepinguid sõlmitud ning millest 158 on valmis ehitatud (95 Eestis, 30 Lätis ja 33 Leedus) ja 156 ehitusjärgus (88 Eestis ja 68 Lätis). 31. detsember 2016 aktiivselt müügis olevate korterite arv on vähenenud võrreldes 31. detsember 2015, mis on peamiselt tingitud väiksemast alustatud uute projektide mahust 2016. aastal: alustatud 344 uue korteri ehitusega võrreldes 574 uue korteri ehitusega 2015. aastal.

TÖÖSOLEVAD KORTERIPROJEKTID JA NENDE INDIKATIIVNE VALMIMISAEG

PROJEKT	OMAVALITSUS/RIIK	VALMIMISAEG	MÜÜMATA KORTERITE ARV*	SH. EELLEPINGUTEGA KAETUD
Grostonas 17	Riia, Läti	Valmis	1	-
Grostonas 19	Riia, Läti	Valmis	3	2
Grostonas 21	Riia, Läti	Valmis	4	-
Fizikų 8	Vilnius, Leedu	Valmis	7	-
Kraziu 9	Vilnius, Leedu	Valmis	1	-
Tartu mnt 52 I & II etapp	Tallinn, Eesti	Valmis	103	25
Jahu 1a	Tallinn, Eesti	Valmis	1	-
Kivimäe 32 ***	Tallinn, Eesti	Valmis	1	-
Kaupmehe 9 **	Tartu vald, Eesti	Valmis	8	4
Sõpruse pst 33	Tallinn, Eesti	Valmis	24	13
Krokuvos 73	Vilnius, Leedu	Valmis	35	10
Grostonas 12 I etapp (Skanstes parks)	Riia, Läti	Valmis	32	8
			220	**62**
Paepargi 51 (Paepargi tornid) **	Tallinn, Eesti	2017. aasta algus	60	52
Grostonas 12 II etapp (Skanstes parks) **	Riia, Läti	2017. aasta suvi	86	18
Staapli 4 (Noblessneri Kodusadam) *** / **	Tallinn, Eesti	2017. aasta lõpp	66	21
Paepargi 35, 37 (Perepargi) **	Tallinn, Eesti	2017. aasta kevad	42	38
Paepargi 53 (Paepargi tornid) **	Tallinn, Eesti	2017. aasta lõpp	60	29
			314	**158**
Kokku			**534**	**220**

** Valmis korterite osas on näidatud müümata ja klientidele üle andmata korterite arv.*
*** Projekt käivitatud 2016. aastal.*
**** Ühisettevõtte arenduses olev projekt. Müügitulu realiseerub kontsernis ehitusteenuse osutamise kaudu ja arendustegevuse kasum vastavalt kapitaliosaluse meetodile.*

2016. aastal käivitasime Baltikumis kokku 344 (sh 66 korterit ühisprojektis) korteri ehituse (2015. aastal vastavalt: 574 (sh 24 korterit ühisprojektis) korteri ehituse). Bilansipäeva järgselt on kontsern käivitanud täiendavalt neli korteriarendusprojekti:

- 96 korteriga Gaiļezers'i korteriarendusprojekti I etapi ehitus Līduma, Gaiļezera ja Hipokrāta tänavate vahelisel alal, Riias, Lätis;
- 120 korteriga Rinktinės Urban korteriarendusprojekti ehitus Leedu pealinna Vilniuse kesklinnas Rinktinėse ja Ceikiniu tänava nurgal;
- 105 korteriga Staapli 3 kortermaja ehitus Noblessneri Kodusadama arendusprojekti II etapis Tallinnas, Eestis.
- 66 korteriga Paepargi 43 ja 47 korterelamute ehitus Paepargi arendusala uues etapi raames Tallinnas, Eestis

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

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

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

KONTSERNI ARENDUSPOTENTSIAALIGA VARUDE JAOTUS RIIGITI 31.12 SEISUGA

miljonites eurodes

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

2016. aastal on kontsern ostnud arendustegevuse eesmärgil erinevaid uusi kinnistuid kokku soetusmaksumuses 19,1 mln eurot, mis jagunes riigiti järgmiselt: Eestis 16,8 mln eurot ja Leedus 2,3 mln eurot (2015. aasta: omandati erinevaid uusi kinnistuid Tallinnas, Eestis soetusmaksumuses 6,6 mln eurot ja Vilniuses, Leedus soetusmaksumuses 5,1 mln euro). Leedus on kontsern soetanud kinnistu Pakraščio tänaval Vilniuse kesklinnas, kuhu ehitatakse lähiaastatel ligi 200 korterit. Eestis on kontsern soetanud ligikaudu 12 hektarilise arendusala Veerenni, Tehnika ja Vana-Lõuna tänavate vahelisel alal Tallinnas, kuhu on võimalik rajada *ca* 1600 korterit. Veerenni kinnistute ost on kontsernile viimase 5-aasta jooksul olnud üks suurimaid, ning kindlustab kontserni pikaajalist strateegiat Eestis. Antud kinnistule on plaanis esimeste majade ehitusega alustada 2017. aasta lõpus ning kogu arendusala väljaehitamise perspektiiv sõltuvalt korterituru arengust on 10-15 aastat.
Võrdlusbaasina kajastusid arendustegevuse investeeringute hulgas täiendavalt 2015. aastal notariaalse kinnistute ostulepingu sõlmimine, millega soetati vastavalt optsioonilepingu tingimustele optsiooni alla kuuluvad kinnistud Tallinnas kokku summas 4,0 mln eurot. Lisaks sõlmis AS Merko Ehitus kontserni 50%line ühisettevõte Kodusadam OÜ 2015. aastal lepingu Tallinna ajaloolises ja suure potentsiaaliga tööstuspiirkonnas Noblessneri kvartalis *ca* 1,7 hektari suuruse arendatava ala soetamiseks ligikaudu 200 korteri ehitamiseks. Aruande kinnitamise seisuga on ehituses Noblessneri arendusprojekti esimesed kaks kortermaja aadressil Staapli 4 ja 3, mis valmivad vastavalt 2017. aasta ja 2018. aasta lõpuks.
Kontsern jätkab läbi pikaajalise strateegilise vaate investeerimist kinnistutesse ning otsib 2017. aastal arendamise eesmärgil soetamiseks uusi potentsiaalseid kinnistuid eelkõige Eestis ja Leedus.

2016. aasta II kvartalis viis kontsern lõpuni Lätis Zakusala arendusala rahvusvahelise arendus- ja arhitektuurse kontseptsiooni (*ca* 1500 korterit) konkursi, kuhu laekus kokku 11 tööd Eestist, Norrast, Poolast ja Lätist. Vastavalt Läti Arhitektide Liidu poolt ettenähtud

regulatsioonile korraldatud konkursil kvalifitseerus 6 tööd. Võitjaks valis 5-liikmeline žürii noorte Läti arhitektide, RUUME arhitekti (ruumearhitekti.wordpress.com), töö. Kontsern jätkab ettevalmistavate tegevustega arendusalal võimaliku esimeste majadega ehitusega alustamiseks 3-5 aasta pärast.

2016. aastal on kontsern realiseerinud strateegiliselt mittevajalikke kinnistuid müügihinnas 9,2 mln eurot (2015. aasta: 6,6 mln eurot), sealhulgas Eestis 6,2 mln euro, Lätis 2,6 mln euro ja Leedus 0,4 mln euro eest.

Bilansipäeva järgselt on kontsern soetanud arendustegevuse eesmärgil Riia kesklinnas Rūpniecības'e ja Pētersalas'e tänavate vahel paikneva *ca* 1,5 hektari suuruse arendusala soetusmaksumuses 4,1 mln euro, kuhu on lähiaastatel võimalik ehitada ligi 350 korterit.

2016. AASTAL VALMINUD OBJEKTIDE ISELOOMULIKUD ANDMED

PROJEKT		ASUKOHT	SUURUS
Paepargi 29, 31, 33	uus	Tallinn, Eesti	3 228 m^2, 57 korterit
Tartu mnt 52 I & II etapp	uus	Tallinn, Eesti	10 210 m^2, 185 korterit
Jahu 1a	uus	Tallinn, Eesti	2 751 m^2, 37 korterit
Sõpruse pst 33	uus	Tallinn, Eesti	3 703 m^2, 51 korterit
Kivimäe 32 *	uus	Tallinn, Eesti	1 956 m^2, 22 korterit
Kaupmehe 5	uus	Tartu vald, Eesti	1 760 m^2, 30 korterit
Kaupmehe 9	uus	Tartu vald, Eesti	1 337 m^2, 30 korterit
Grostonas 12 I etapp (Skanstes parks)	uus	Riia, Läti	4 593 m^2, 52 korterit
Krokuvos 73	uus	Vilnius, Leedu	5 470 m^2, 98 korterit
Pestikuja 1	uus	Helsinki, Soome	1 366 m^2, 10 elamut

** Ühisettevõtte arenduses olev projekt.*

2016. aastal valminud objektidel oli kokku 572 korterit, millest aastavahetuse seisuga on müümata 204 korterit, millest 60 korteri kohta on sõlmitud eellepingud, kuid mille lõplik müügivormistamine ning üleandmine klientidele ei olnud veel toimunud.

CASE STUDY

JAHU 1A RAHULOLU-UURING

2016. aasta oktoobris viis Merko koostöös teenusepakkuja Recommy'ga läbi rahulolu-uuringu Jahu 1A majja korteri soetanud klientide seas. Uuringu tulemused kinnitavad, et Merko kaubamärk on ostjate seas kõrgelt hinnatud ning seda ollakse valmis soovitama ka oma sõpradele-tuttavatele:

- Merko üldine soovitusindeks ehk kliendilojaalsusindeks on +90 (-100 kuni +100 skaalal)
- korteri ostu rahuloluindeks on +56
- rahulolu ehituskvaliteedi ja läbimõeldud lahendustega +60
- rahulolu elukeskkonnaga +80

Rahulolu-uuringu andis Merkole väärtuslikku tagasisidet ja soovitusi, kuidas klientide ostuprotsessi ning pakutavaid tooteid ja teenuseid veelgi parendada.

LEPINGUTE PORTFELL

31. detsember 2016 seisuga oli kontserni teostamata ehituslepingute portfell (ilma omaarendusteta) 269,6 mln eurot võrreldes 246,9 mln euroga 31. detsember 2015. Lepingute portfellis ei kajasta kontsern omaarenduslikke elamuehitusprojekte ning kinnisvarainvesteeringute arendamisega kaasnevaid töid.

2016. aastal sõlmiti uusi ehituslepinguid 202,4 mln euro ulatuses (ei sisalda omaarendusi) võrreldes 247,0 mln euroga eelmisel aastal.

LEPINGUTE PORTFELL
miljonites eurodes

TEOSTAMATA TÖÖDE JÄÄK
miljonites eurodes

SÕLMITUD UUSI LEPINGUID
miljonites eurodes

SUUREMAD 2016. AASTAL SÕLMITUD EHITUSLEPINGUD

LEPINGU LÜHIKIRJELDUS	RIIK	VALMIMISAEG	MAKSUMUS MLN EUROT
Ehitusleping Tallinna ringtee Juuliku liiklussõlme ja teelõigu ehituseks	Eesti	2017. aasta sügis	11,0
Projekteerimis- ja ehitusleping ärihoone rajamiseks Tallinna kesklinnas aadressil Pärnu mnt 22	Eesti	2018. aasta mai	10,0
Projekteerimis- ja ehitusleping Tallinnas Haabersti linnaosas BAUHAUS kaubamaja ehituseks	Eesti	2017. aasta aprill	7,6
Projekteerimis- ja ehitusleping tennise- ja spordikeskuse esimese järjekorra tööde teostamiseks Tallinnas	Eesti	2016. aasta lõpp	7,0
Ehitusleping sõjaväelinnakus kasarmute rajamiseks Lääne-Virumaal Tapal	Eesti	2017. a. oktoober	7,0
Ehitusleping Viru Jalaväepataljoni tehnikapargi hoonete ja rajatiste ehitamiseks Jõhvis	Eesti	2017. aasta veebruar	4,0
			46,6
Ehitusleping muusikakooli ja kontserdihalli ehitustööde teostamiseks Ventspilsis	Läti	2018. a. detsember	25,6
Ehitusleping korterelamu rajamiseks Riias	Läti	2017. a. detsember	5,0
Ehitusleping neljast majast koosneva elamukompleksi rajamiseks Jurmalas	Läti	2017. aasta august	4,9
Projekteerimis- ja ehitusleping kolmest hoonest koosneva laohoonete kompleksi rajamiseks Riias	Läti	2017. aasta juuni	4,8
			40,3
Projekteerimis- ja ehitusleping Radisson Blu Hotel Lietuva laiendustööde teostamiseks Vilniuses	Leedu	2018. märts	15,7
Ehitusleping Philip Morris'e tehase rekonstrueerimise ja laiendusega seotud ehitustööde teostamiseks Klaipeda	Leedu	2018. a. jaanuar	11,0
			26,7
Kokku			**113,6**

Bilansipäevajärgselt on kontsern sõlminud neli olulisemat ehituslepingut:

- 11. jaanuaril 2017 sõlmiti AS Merko Ehitus kontserni kuuluva UAB Merko Statyba ja AS Pro Kapital Grupp kontserni kuuluva PK Invest UAB vahel leping kortermajade kompleksi projekteerimis- ja ehitustöödeks Šaltiniu Namai kvartalis asukohaga Aguonui tn 10, Vilnius. Lepingu maksumus on 10,8 mln eurot. Tööde teostamise tähtaeg on 2019. aasta jaanuar.
- 24. jaanuaril 2017 sõlmiti AS Merko Ehitus kontserni kuuluva 100%lise tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti ja Ülemiste City´t arendava AS Mainor Ülemiste vahel leping Õpiku maja teise büroohoone projekteerimis- ja ehitustöödeks aadressil Sepise 9/Valukoja 8, Tallinn, Eesti. Lepingu maksumus on ligikaudu 15,5 mln eurot. Tööde teostamise tähtaeg on 2018. aasta teine pool.
- 15. veebruaril 2017 sõlmiti AS Merko Ehitus kontserni kuuluva AS Merko Infra ja AS Elering vahel leping Sindi 110kV jaotusseadme renoveerimistööde teostamiseks Pärnu maakonnas Eestis. Lepingu maksumus on 1,9 mln eurot. Tööde teostamise tähtaeg on 2018. aasta november.
- 17. veebruaril 2017 sõlmiti AS Merko Ehitus kontserni kuuluva 100%lise tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti ja OÜ Astlanda Ehitus vahel leping 0-tsükli betoonitööde teostamiseks Tallinna Kohtumaja ehitusel aadressiga Lubja tn 4, Tallinn. Lepingu maksumus on 1,5 mln eurot. Tööde teostamise tähtaeg on 2017. aasta veebruar-juuni.

15. septembril 2016 sõlmisid AS Merko Ehitus kontserni kuuluv UAB Merko Bustas ja Orbis S.A. tütarettevõte UAB Hekon ostu-müügi eellepingu valmisehitamise järgseks "ibis" hotelli hoone ja parkla võõrandamiseks. UAB Merko Bustas teostab läbi UAB Merko Statyba hotelli projekteerimise ja ehituse enda omanduses oleval Ceikiniu tn. 3, Vilnius asuval kinnistul. Lepingu kohaselt ei tohi hotelli ehitus ja kinnistu maksumus ületada 8,5 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks. Kuna tegemist on omaarendusprojektiga, siis nimetatud lepingut kontsern oma lepingute portfellis ei kajasta. Antud lepingu müügitulu ja kasum realiseeruvad kontsernis kinnisvaraarenduse segmendis lõpliku ostu-müügilepingu sõlmimisel, mis lepingu järgselt toimub hiljemalt 2018. aasta suvel.

2016. aastal sõlmitud lepingutest moodustasid valdava enamuse endiselt eratellimused, mis kajastub ka aruandeperioodi lõpu seisuga kontserni lepingute portfelli jäägis, kus töös olevate projektide osakaalust moodustavad erasektori tellimused 71,5% ja avaliku sektori tellimused 28,5% (31.12.2015: erasektor 78,9% ja avalik sektor 21,1%). Kui mitte arvestada mõne üksiku suuremahulise hankega, kus Merko ettevõtted ei ole madalama hinna pakkumisel olnud nii optimistlikud kui meie konkurendid, on riiklike tellimuste osakaal 2016. aastal olnud väga tagasihoidlik. Kontsern keskendub jätkuvalt projekteerimis- ja ehituslepingute terviklikule pakkumisele, kus on 2016. aastal sõlmitud viis olulist lepingut.

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

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

RAHAVOOD

Merko Ehitus kontserni 2016. aasta lühiajaliste investeeringute ning rahaliste vahendite muutus oli -6,4 mln eurot ning 31. detsembri 2016 seisuga oli kontserni arvelduskontodel ja tähtajalistel hoiustel rahalisi vahendeid summas 33,5 mln eurot (31.12.2015: 39,9 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.

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

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

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

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

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

SUHTARVUD

(arvutatud emaettevõtte omanike osale)

		2016	2015	2014
Kasumiaruande kokkuvõte				
Müügitulu	mln eurot	252,0	251,0	252,3
Brutokasum	mln eurot	19,0	23,0	24,7
Brutokasumimarginaal	%	7,5	9,1	9,8
Ärikasum	mln eurot	7,7	12,5	14,0
Ärikasumi marginaal	%	3,1	5,0	5,5
Kasum enne maksustamist	mln eurot	7,3	11,7	13,3
Maksude-eelse kasumi marginaal	%	2,9	4,7	5,3
Puhaskasum	mln eurot	6,0	9,8	12,3
emaettevõtte omanike osa	mln eurot	6,1	10,0	12,4
mittekontrolliva osaluse osa	mln eurot	(0,1)	(0,2)	(0,1)
Puhaskasumimarginaal	%	2,4	4,0	4,9
Muud kasumiaruande näitajad				
EBITDA	mln eurot	11,2	15,5	16,4
EBITDA marginaal	%	4,4	6,2	6,5
Üldkulud müügitulust	%	5,3	4,8	4,9
Tööjõukulud müügitulust	%	11,7	12,2	11,9
Müügitulu töötaja kohta	tuhat eurot	325	322	319

Muud olulised näitajad		31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Omakapitali tootlus	%	5,0	8,0	10,1
Varade tootlus	%	2,8	4,4	5,0
Investeeritud kapitali tootlus	%	5,1	7,9	8,8
Omakapitali määr	%	51,6	59,5	51,0
Laenukohustuste määr	%	19,3	14,8	15,1
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja *	korda	2,9	3,2	2,3
Maksevõime kordaja *	korda	1,1	1,2	1,1
Debitoorse võlgnevuse käibevälde	päeva	37	39	56
Tarnijate käibevälde	päeva	38	39	39
Keskmine töötajate arv (kontsernis)	inimest	776	779	790
Teostamata tööde jääk	mln eurot	269,6	246,9	179,1

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 132.

** Seisuga 31.12.2016 arvutatud lühiajaliste kohustuste kattekordaja ja maksevõime kordaja valemis on vähendatud lühiajaliste kohustuste summat 12,5 miljoni euro võrra tulenevalt 2016. aasta lõpus emaettevõttelt AS Riverito saadud lühiajalise laenu refinantseerimisest pikaajaliste pangalaenudega 2017. aasta alguses. Vt. ka täiendavat informatsiooni lisas 33.*

RISKIDE JUHTIMINE

Riskide juhtimine on osa strateegilisest juhtimisest ning on ettevõtte igapäevategevuse lahutamatuks osaks. Riskide juhtimisel on ettevõtte peamiseks eesmärgiks määratleda suuremad ja olulisemad riskid ning optimaalselt juhtida nimetatud riske selliselt, et ettevõte saavutaks oma strateegilised ja finantsilised eesmärgid. Ettevõte 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 ettevõte: 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.

> Ettevõttes juhitakse riske nii, et ettevõte 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:

- **ÄRIRISKID**
- **TURURISKID**
- **FINANTSRISKID**
- **TEGEVUSRISKID**
  - **TERVISE JA OHUTUSE RISKID**
  - **KESKKONNAOHUTUSE RISKID**

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 laieneda uutesse valdkondadesse turgudel, kus juba täna tegutsetakse. Uutele turgudele sisenedes tehakse enne lõpliku investeerimisotsuste vastuvõtmist kohalikud tavad ja eripärad põhjalikult selgeks ning veendutakse, et keskkond oleks piisavalt stabiilne ja kompetentne meeskond komplekteeritud.

Investeeringute vaatevinklist on peamised riskid seotud kinnistute portfelliga ning arendusprojektide realiseerimisega. Merko Ehitus viib kinnisvara arendusprojekte läbi tervikliku protsessina, mis hõlmab kõiki tegevusi alustades kinnistu ostust, detailplaneeringuga seotud menetlustest, projekteerimise ja ehitamise korraldamisest ning lõppedes valmis korterite müügiga kliendile ja garantiiaja teenindusega. Kontsernis on kasutusel ühtsed põhimõtted kinnisvara arendusprojektide läbiviimiseks tagamaks kogu kontsernis aastatega kogunenud parima praktika rakendamiseks. 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 suuremates summades olevad ostud 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 valmisehitamise keeruliseks ning tuua endaga kaasa täiendava riski fikseeritud hindadega ehituslepingute teostamisel ning hinnasurve projektide kasumlikkusele. Seetõttu jälgitakse hoolikalt majandusarengut tervikuna ning välditakse juba pakkumise faasis liigsete hinnariskide võtmist.

Üheks peamiseks kinnisvara väärtusest tingitud tururiski kandjaks on Merko Ehitus kontsernis elamuarendusvaldkond. Kinnisvaraturg on muutunud selektiivsemaks ning enne iga projekti alustamist on riskide hindamisel olulisel kohal projekti asukoht, arendusmaht, plaanilahendused ning sihtgrupp. Arvestades madalat laenuintresside keskkonda ja piiratud pakkumist uute korterite turul viimase kolme aasta jooksul, on nõudlus ja tehinguaktiivsus korteriturul mõõdukalt kasvanud. Tänu kinnisvaraturu

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

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

Finantsrisk

Finantsriskid seisnevad muuhulgas piisava kapitaliseerituse ning finantseerimisega seotud riskides, valuuta-, intressi- ja krediidiriskis. Finantsriske hallatakse läbi raamatupidamise ja finants eeskirjade nagu ka auditi. Merko Ehituse rahavoogude planeerimise eest vastutab lõppinstantsina 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 keskkonnajuhtimise süsteemide juurutamine. Ehituse tööohutuse ja keskkonnaga seotud riske hinnatakse ja juhitakse kõikides kontserni üksustes ja kõikides protsessifaasides. Kontserni suuremates ehitusvaldkonna ettevõttes on juurutatud ISO 9001/14001 juhtimissüsteemid ning ASides Merko Ehitus Eesti, Merko Infra, Merko Tartu ning Läti ja Leedu tütarettevõtetes töötervishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteem OHSAS 18001. Kontsernis töötab 9 (2015: 9) 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 alltöövõtjatelt erialase vastutuse kindlustuslepingut või sõlmitakse omal kulul kindlustusleping, millega kaetakse projekteerimisest, ekslikest mõõtmistest, nõuannetest ja juhistest tulenevad kahjud. Riskide kaardistamisel, kindlustuslepingute sõlmimisel ning kahjujuhtumite käsitlemisel kasutatakse kindlustusmaakleri teenust. 2016. aastal esitati kindlustusseltsidele hüvitistaotlusi summas 0,12 mln eurot (2015. aastal: 0,87 mln eurot), millest saadi kindlustushüvitisi summas 0,12 mln eurot (2015. aastal: 0,86 mln eurot).

Garantiiperioodil ilmnevate ehitusvigade kõrvaldamiseks on ettevõttes moodustatud garantiieraldis. 2016. aastal moodustati kontsernis garantiieraldisi kogusummas 0,94 mln eurot (2015. aastal: 1,00 mln eurot) ning tehti väljamakseid 0,80 mln euro ulatuses (2015. aastal: 0,71 mln eurot). Aasta lõpu seisuga oli ettevõtte garantiieraldiste reserv 2,48 mln eurot (31.12.2015: 2,38 mln eurot). Alltöövõtjate poolt tehtud tööde osas kõrvaldavad garantiiajal ilmnevad vead alltöövõtjad. Kriitiliste töövõttude puhul on töövõtulepingust tulenevate töövõtja lepinguliste kohustuste täitmine tagatud esimesel nõudmisel väljamakstavate pangagarantiidega.

TÖÖTAJAD

Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on kontserni töötajate arv suurenenud 6 töötaja võrra (+0,8%) ning seisuga 31. detsember 2016 oli kontsernis 797 töötajat (sh nii tähtajalise kui ka osalise tööajaga töötajad).

Aruandeaastal on Merko kontserni töötajate (sh nii tähtajatu kui tähtajalise lepinguga töötajad) hulka lisandunud 176 uut ja lahkunud 170 inimest (2015: 201 uut ja 175 lahkunud inimest).

2016. aasta töötajate arvu suurenemine on eelkõige tingitud tulenevalt 11 töötajaga 56%lise tütarettevõtte Peritus Entreprenør AS omandamisest Norras aga ka mahtude suurenemise ootuses Lätis. Samas on töötajate arv vähenenud Eestis eelkõige insenerehituse mahtude vähenemise tõttu aga ka Leedus hooajatöötajate lahkumise tõttu.

TÖÖTAJATE ARV KOKKU TÖÖLEPINGU TÜÜBI JÄRGI

	2016		2015	
Tähtajatu leping	713	89%	676	85%
Tähtajaline leping	84	11%	115	15%
Kokku	**797**	**100%**	**791**	**100%**

TÄHTAJATU LEPINGUGA TÖÖTAJATE ARV KOKKU TÖÖAJA TÜÜBI JÄRGI

	2016		2015	
Täistööaeg	685	96%	636	94%
Osaline tööaeg	28	4%	40	6%
Kokku	**713**	**100%**	**676**	**100%**

TÖÖTAJATE ARV KOKKU TÖÖTAJATE SOO JÄRGI

	2016		2015	
Mehed	691	87%	686	87%
Naised	106	13%	105	13%
Kokku	**797**	**100%**	**791**	**100%**

TÖÖTAJATE ARV KOKKU ASUKOHA JÄRGI

	2016		2015	
Eesti	597	75%	604	76%
Norra	11	1%	-	-
Läti	88	11%	75	10%
Leedu	101	13%	112	14%
Kokku	**797**	**100%**	**791**	**100%**

TÖÖTAJATE ARV KOKKU AMETIKOHA JÄRGI

	2016		2015	
Juhtkond	24	3%	23	3%
Keskastme juhid, spetsialistid	464	58%	451	57%
Töölised	309	39%	317	40%
Kokku	**797**	**100%**	**791**	**100%**

PERSONALIPOLIITIKA

Seisuga 31. detsember 2016 andis Merko Ehitus kontsern Eestis, Lätis, Leedus, Norras ja Soomes tööd kokku 797 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, konkurentsis püsimise, 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 ettevõttesisese 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.

2016. aastal on Merko kontserni vastu töövaidluskomisjonidele esitatud tööalaste kaebuste koguarv 0 (2015: 1), menetletud ja menetlemises kaebuste (nii jooksvast kui varasematest aastatest) arv oli 0 (2015: 1) ning lahendatud kaebuste (nii jooksvast kui varasematest aastatest) arv 0 (2015: 1).

TÖÖTAJATE ARV, KELLEGA VIIDI LÄBI ARENGUVESTLUS, KOKKU RIIGITI JA OSAKAAL RIIGI TÖÖTAJATEST

	2016		2015	
Eesti	145	24%	159	26%
Norra	2	18%	-	-
Läti	26	30%	20	27%
Leedu	101	100%	109	97%
Kokku	**274**	**34%**	**288**	**36%**

CASE STUDY

PRAKTIKANDID

2016. aastal oli Merkos praktikal kokku 19 tudengit: enamus Tallinna Tehnikaülikoolist, kaks Tallinna Tehnikakõrgkoolist ja üks Tallinna Ehituskoolist. Enamik tudengeid õppis tööstus- ja tsiviilehituse erialal, esindatud oli ka elektroenergeetika, majandus ja betoonkonstruktsioonide ehitus. Praktika-kokkuvõttes antud tagasiside alusel hindavad tudengid kõrgelt Merko professionaalset ja sõbralikku kollektiivi, tööohutusele ja turvalisusele tähelepanu pööramist, töökeskkonda ja mõistvat suhtumist tudengitesse. Paljud Merkos praktikal olnud tudengid on saanud Merko töötajateks ning teinud ettevõttes edukat karjääri. Merko peab tudengitele reaalse töökogemuse pakkumist oluliseks ning viimase kolme aasta jooksul on ettevõttes olnud kokku 70 praktikanti.

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. Meie eesmärgiks on kujundada ja sisustada töökohti, eraldada nii töö- kui isikukaitsevahendid, nii et on võimalik vältida tööõnnetusi ja tervisekahjustusi ning säilitada töötaja töövõime ja heaolu. Seega panustame järjepidevalt ehitustegevuse-eelsesse riskianalüüsi protsessi, et selgitada välja ehitusplatsidel töötajate ühiskaitsevajadused ja abinõud ning nõuded isikukaitsevahendite rakendamiseks. Pidev töötervishoiu- ja tööohutusalane koolitus ja täiendõpe on osa meie personalipoliitikast. Regulaarselt toimuvad töötajate töötervishoiu- ja tööohutusalased koolitused, mis annavad teadmised ja oskused ohtude ennetamiseks, analüüsimiseks ning kõige sobivamate tehniliste ja majanduslike lahenduste leidmiseks. Kõik uued töötajad (sh kontoritöötajad) läbivad tööle asumisel tööohutuse koolituse. Lisaks teavitame oma koostööpartnereid meie ettevõttes kehtivatest tuleohutus- ja tööohutusnõuetest ning ootame nende täitmist meie objektidel töötavate lepingpartnerite töötajatelt. 2004. aastast sertifitseeritud, standardile OHSAS 18001 vastav töötervishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteem võimaldab ka teostada tõhusat töökeskkonna- ja tööohutuse 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 ettevõte töötajatele tasuta vaktsineerimisi ning objektidel töötavale personalile tagab loomulikult nõuetekohase ja mugava tööriietuse ja jalanõud.

Rahvusvahelise töötervishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteemi sertifikaadiga OHSAS 18001 ettevõtetes töötas nii 2016. kui 2015. aastal 71% Merko Ehitus kontserni töötajatest.

Pingelist tööd tasakaalustavad isiklik elu ja tervislikud eluviisid. Tervisespordi propageerimiseks ja töövõime säilitamiseks tasume töötajatele spordi- ja tervisetoetust.

Vastavalt GRI juhistele on allpool esitatud vigastuste, kutsehaiguste, kaotatud ja puudutud päevade info seotud töötajate arvuga ja mitte töötatud tundidega. Tegur 200 000 on leitud 10 töötaja 50st töönädalast, mis koosneb 40 tunnistest töönädalates.

Vigastuste/õnnetuste (va väikesed esmaabi taseme vigastused/õnnetused) arv vähenes veidi 2015. aasta 8 juhtumilt 2016. aasta 6 juhtumile, mille tulemusel vähenes vigastuste määr 0,9ni 100 töötaja kohta. Analoogselt 2015. aastaga oli ka 2016. aastal kutsehaiguste arv 0 juhtumit, mis tähendab, et ka kutsehaiguste määr 100 töötaja kohta oli 0,0.

Kutsehaiguste või vigastuste/õnnetuste tagajärjel kaotatud päevade arv suurenes 49% 510ni, samas kui kokku puudutud päevade arv suurenes 8% 6767ni, mille tulemusena oli 100 töötaja kohta kaotatud päevade määr 72,9 ning kõigi töötajate puudutud päevade määr 3,9% aastas.

VIGASTUSTE, KUTSEHAIGUSTE, KAOTATUD JA PUUDUTUD PÄEVADE NING HUKKUNUTE ARVUD KOKKU JA MÄÄRAD

	2016	2015	2014
Vigastuste, va väikesed (esmaabi taseme) vigastused, arv kokku *	6	8	8
Kutsehaiguste juhtumeid kokku	0	0	0
Kaotatud päevi tulenevalt tööalasest vigastusest või haigusest	510	343	304
Puudutud päevi kokku	6 767	6 286	6 177
Hukkunute arv kokku *	0	0	0
Vigastuste määr (100 töötaja kohta)	0,9	1,2	1,1
Kutsehaiguste määr (100 töötaja kohta)	0,0	0,0	0,0
Kaotatud päevade määr (100 töötaja kohta)	72,9	50,0	43,1
Puudutud päevade määr aastas (%)	3,9	3,7	3,5

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 132.

** Alltöövõtjate töötajatega, kelle töökeskkonna üldise turvalisuse eest on Merko kontserni ettevõtted vastutavad, toimus 2016. aastal 0 vigastusega (2015: 1; 2014: 0) ja 0 surmaga (2015: 0; 2014: 2) lõppenud tööõnnetust.*

PERSONALI ARENDAMINE JA TUNNUSTAMINE

Töö Merkos nõuab suurt vastutust, samas pakub vaheldust, uusi väljakutseid ning õppimis- ja arenguvõimalusi. Töötajate väärtustamine tähendab Merko kui tööandja jaoks, et:

- Pakume töötajatele tööd, milleks on neil ettevalmistus ja huvi ning, mis pakub neile arenguvõimalusi;
- Tasustame töötajaid õiglaselt, arvestades nende panust ettevõtte eesmärkide saavutamisse;
- Tunnustame kokkulepitud eesmärgid saavutanud või neid ületanud töötajaid.

Hindame ja toetame töötajate enesetäiendamist ja arengut, pakume erinevaid koolitusi nii ettevõtte sees kui väljas nii meeskonnakoolituse kui individuaalõppe vormis. Kord aastas toimuval aastavestlusel selgitame välja töötajate koolitusvajaduse ning karjääri- ja arengusoovid. Aastavestluste kokkuvõtete põhjal valmib koolituskava. Suurim osakaal on erialastel, enesearenduse koolitustel. Hinnatud on ka kvaliteedi- ja keskkonnateemalised koolitused, keeleõpe ning ühised meeskonnakoolitused.

Ettevõttele järelkasvu kasvatamiseks tegeleme juba aastaid tudengite arendamise ja väljaõpetamisega pakkudes neile praktikakohti ja käies koolides loenguid pidamas. Lisaks oleme korraldanud töötubasid ja võistlusi, ekskursioone objektidele. 2016. aastal olid meil praktikal 19 noort Tallinna Tehnikaülikoolist, Tallinna Tehnikakõrgkoolist ja Tallinna Ehituskoolist. Toetame igakülgselt töötajate õppetegevust ning tunnustame koolilõpetamist ja diplomi omandamist.

Tähistame koos oma töötajatega nende isikliku elu sündmusi. Töötajatele mõeldud ettevõtte üritustele on kõik teretulnud koos abikaasa või kaaslasega ning pereüritustele kogu perega. Staažikatele töötajatele pakume täiendavaid soodustusi lisapuhkuse näol ning tunnustame neid ettevõtte kuld-, hõbe- ja pronksmärkidega.

Hindame kõrgelt meeskonnatööd ja tugevat tiimitunnet. Silmapaistvamate töötajate, meeskonna ning tublima koostööpartneri tunnustamiseks valivad töötajad igal aastal AS Merko Ehitus Eesti ja Tallinna Teede AS Aasta Tegijad. 2016. aastal valiti Aasta Tegijateks järgmised töötajad, meeskond ja koostööpartner:

AS Merko Ehitus Eesti Aasta Tegijad

Aasta Noor Talent	Silver Tampuu	Elamuehitusdivisjoni objektijuht
Aasta Kontoritöötaja	Toomas Nõmmik	Insenerehituse ettevalmistuse projektijuht
Aasta Insenerehitaja	Tarmo Sinisaar	Insenerehitusdivisjoni projektidirektor
Aasta Elektriehitaja	Maksim Melnikov	Elektritööde osakonna töödejuhataja
Aasta Elamuehitaja	Taavi Kotkas	Elamuehitusdivisjoni objektijuht
Aasta Insener	Indrek Tarko	Üldehitusdivisjoni projektijuht
Aasta Platsimees	Ahto Luidalepp	Üldehitusdivisjoni objektijuht
Aasta Eriosade spetsialist	Heimot Luukas	Üldehitusdivisjoni elektritööde spetsialist – käidukorraldaja
Aasta Üldehitaja	Tarmo Pohlak	Üldehitusdivisjoni projektidirektor
Aasta Vägitegu nr. 1 Eestis	Hilton Tallinn Park Hotelli ehitusmeeskond	
	Meeskond: Tarmo Pohlak, Indrek Tarto, Ahto Luidalepp, Silver Tamme, Viktor Stepanenko, Madis Ploompuu, Kai Vähi, Heimot Luukas, Hans Anion, Argo Pärn, Andres Lätt, Sven Raja, Rasmus Raamat, Tanel Ojang, Anna Maria Võsu, Riho Leben, Viire Põder, Tõnis Saarts, Merili Ventsel, Priit Laug ja Mati Einama	

Aasta Vägitegu nr. 2 Eestis	Põhja-Eesti Regionaalhaigla ehitusmeeskond Meeskond: Marek Hergauk, Priit Laug, Priit Rauks, Gert Raadel, Taavi Kuusik, Kristo Kõkkur, Olev Rõuk, Sten Suurmäe, Taavi Hinnosaar, Margo Mõttus, Alo Adler, Andres Aldoja ja Jakov Ivanov
Aasta Koostööpartner	AS Merko Ehitus Eesti betoonitööde osakond Meeskond: Veikko Sumre, Risto Sappinen, Joel Muzakko, Laivo Pallav, Peeter Puntso, Ago Saluveer, Vello Vares, Mikk Viese, Valdur Kato, Meelis Nukki, Kirill Pekkonen, Risto Ristisaar, Aleksei Stepanov, Rein Tohv

Tallinna Teede AS Aasta Tegijad

Aasta Juht	Rainer Barjabin	Teehoiudivisjoni direktor
Aasta Ehitaja	Kaupo Raadik	Ehitusdivisjoni projektijuht
Aasta Platsimees	Martin Pley	Ehitusdivisjoni töödejuhataja
Aasta Teehoidja	Andres Kikkas	Teehoiudivisjoni töödejuhataja
Aasta Kontoritöötaja	Kristiina Piik	Sekretär-personalispetsialist
Aasta Kolleeg	Raiki Reiljan	Ehitusdivisjoni projektijuht

TASUSTAMINE

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

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

Merko kontserni ettevõtetes ei eristata hüvesid, mis on standard organisatisiooni täistööajaga töötajatele ja mida ei pakuta osalise tööajaga töötajatele, va tähtajalise lepinguga osalise tööajaga töötajate osas, kellele ei laiene kõik ettevõtte töötajatele pakutavad soodustused.

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. Hoolitseme selle eest et meie töötajad tunneksid neid põhimõtteid ning järgiksid neid oma igapäevatöös. Selle hõlbustamiseks on kontsernis kehtestatud Ärieetika koodeks, millega kõik kontserni töötajad on kohustatud tutvuma ning millest kinnipidamine on kohustuslik. Ärieetika koodeks hõlmab muu hulgas, aga mitte ainult, suuniseid järgmistes küsimustes:

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

Ärieetika teemat on põhjalikumalt käsitletud kontserni kodulehel http://group.merko.ee/juhtimine-ja-vastutus/vastutustundlik-ettevote/eetilised-aritavad/. Kõikidel töötajatel, koostööpartneritel ja tellijatel on võimalus kindlast või võimalikust ebaeetilisest käitumisest teada anda erinevate anonüümsete kanalite kaudu, millest saab ülevaate kodulehel http://group.merko.ee/juhtimine-ja-vastutus/vastutustundlik-ettevote/teavitamise-kanalid/. 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. 2016. aastal kontsern vihjeid, mille osas oleks algatatud sisemine uurimine, ei saanud (2015: saadi 1 vihje).

VIHJEANKEET	E-KIRI	VIHJETELEFON	OTSESUHTLUS

CASE STUDY

ÄRIEETIKA KÜSITLUS JA SEMINARID

2016. aastal viis Merko läbi Lätis ja Leedus üle kogu ettevõttelise ärieetika teemalise küsitluse, millele vastas ligi 75% töötajatest. Küsitluse eesmärk oli tõsta töötajate teadlikkust ärieetika teemadest ning saada tagasisidet teemade kohta, mida ja millega täiendavalt tegeleda.

2016. aastal käsitles Merko Eestis üle-ettevõttelisel seminaril ärieetika teemat, tuues välja ettevõtte põhimõtted ärieetika kohta ja käsitledes juhtumite baasil konkreetseid näiteid. Nimetatud üle-ettevõtteline seminar toimub vähemalt kord aastas.

Lisaks on Merko Ehitus võtmeisikutel kohustus esitada isiklike huvide deklaratsioon, mis hõlmab endas andmeid osaluste kohta äriühingutes, kuulumist äriühingute või muude juriidiliste isikute juhtorganitesse, kuulumist erialaliitudesse, kehtivate majandustegevuste registreeringute informatsiooni ning muud võimalikku huvide konflikti võimaldavate andmete edastamist. 2016. aastal kontsern ühtegi huvide konflikti juhtumist ei tuvastanud.

KESKKOND

Meie eesmärgiks on pakkuda oma klientidele kaasaegseid, kvaliteetseid ja kõrge tarbimisväärtusega ehitisi. Soovime alati leida oma kliendi vajadustele ja võimalustele vastava ning parima võimaliku ehitustehnilise lahenduse.

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.

Meie keskkonna alasteks eesmärkideks on kasutada säästlikult kõiki ressursse (materjalid, kütus, energia, vesi), sealjuures vähendades jäätmeteket ning toetades materjalide taaskasutust. Kõige selle saavutamiseks edendame töötajate ja ka koostööpartnerite teadlikkust keskkonnast tervikuna.

Euroopa Liit on reguleerimas energiatarbimisnõudeid ning sellest lähtuvalt peavad alates 2019. aastast avaliku sektori hooned ning aastast 2021 kõik ehitusloa saavad uusehitised ja ulatuslikult renoveeritavad hooned vastama liginullenergia nõuetele. See omakorda tähendab, et iga ehitatava või renoveeritava hoone juurde peab kuuluma ka mõni taastuvenergiat genereeriv seade, millega tasakaalustatakse bilansiliselt hoone energiatarbimist.

Merko on koostöös mitmete tellijatega juba täna, arvestades kallinevat energiat, võtnud kasutusele uusi tehnoloogiaid, materjale ja tehnilisi lahendusi ning kasutanud mitmesuguseid arhitektuurseid võtteid, et saavutada võimalikult ökonoomse lahendusega maja,

samas kahjustamata tekkivat büroo või elukondlikku keskkonda muudes aspektides. Ehituses on hooneid, mida hinnatakse nii Ameerika keskkonna- ja energiakasutamise hindamissüsteemi LEED järgi kui ka vastavust briti BREEAM sertifikaadi tingimustele.

CASE STUDY

NARBUTO 5 ÄRIHOONE VILNIUSES

Vilniuses ehitatavale Narbuto 5 ärihoonele taodeldakse BREEAM sertifikaati tasemel Very Good. Merko järgib BREEAM nõudeid ehitusprotsessi igas etapis. Ehitusobjektile on määratud bioloogilise mitmekesisuse juht (biodiversity manager) ametikoht, kes kontrollib ehitustöid eesmärgiga tekitada võimalikult vähe keskkonnamõjusid. Ehitusplatsil on välja töötatud meetmed eesmärgiga vähendada jäätmete teket, energia-, vee- ja kütuste kasutust. Tekkinud jäätmete mahtu ja energiakasutust mõõdetakse ja võrreldakse algselt seatud projekti eesmärgiga igakuiselt BREEAM Smart Waste programmis. Detsember 2015–detsember 2016 aruannete kohasel on saavutatud seatud eesmärgid.

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.

2016. aastal jätkas Merko Ehitus oma pikaajalisi toetusprojekte senistes valdkondades:

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

Aruandeaastal toetas kontsern sporti, kultuuri ja haridust ning annetas heategevuseks kokku 0,26 mln eurot (2015. aasta: 0,25 mln eurot).

SPORT JA TERVISESPORT

Merko suurimaks toetusprojektiks on 2005. aastal koos Swedbanki ja Eesti Energiaga algatatud ettevõtmine Eesti Terviserajad (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.

CASE STUDY

SISETERVISERAJAD

Eesmärgiga rõhutada regulaarse liikumise olulisust ning soodustada liikumist ka hoonete sees, on SA Eesti Terviserajad töötanud välja siseterviseraja kontseptsiooni. Koostöös erinevate organisatsioonide, ettevõtete ja koolidega on rajatud hoonetesse sobilikud rajad, mis kasutavad nutikalt ära ka treppe, koridore ning õueala. 2016. aasta lõpu seisuga oli SA Eesti Terviserajad märkinud maha 20 siserada, kus igapäevaselt liigub üle 20 000 inimese.
Teiste seas innustavad oma inimesi seeläbi liikuma Rahvusooper Estonia, Narva Kutseõppekeskus, Tartu Kutsehariduskeskus, Tallinna Ülikool, Tallinna Tehnikaülikool, Antsla Gümnaasium, Eesti Rahvusringhääling, Sotsiaalministeerium, Maksu- ja Tolliamet, Telliskivi Loomelinnak, Swedbank ja Eesti Energia.

Aastatel 2005-2016 on SA Eesti Terviserajad investeerinud oma asutajate toel terviseradade arendamisse kokku 4,2 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 2004-2016 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 35 miljoni euroni. Maakondadest on enim investeeringuid saanud Harjumaa, Ida-Virumaa ning Põlvamaa ja Viljandimaa.

Üksteist aastat tehtud töö tulemusel on tänaseks üle Eesti 103 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.

Radade kasutajate navigeerimise lihtsustamiseks on radadele paigaldatud 64 suurt rajakaarti ning 54 terviserada kasutavad sihtasutuse poolt kujundatud ja paigaldatud rajatähistusi. Nii liikumisele eelnevate kui järgnevate venitusharjutuste tegemiseks on paigaldatud üle Eesti 30 venitusseina. Sihtasutus on tänaseks tootnud ka enam kui 60 eesti- ja venekeelset õppevideot.

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 järelkasvukoondist, alates 2015. aastast toetab Merko suusatamist Team Haanja kaudu.

CASE STUDY

TEAM HAANJA

2015. aastast toetab Merko kaheksa suusataja initsiatiivil loodud MTÜd Team Haanja. MTÜ eesmärk on uute sportlaste viimine rahvusvahelisse tippu ja seniste tegijate püsimine rahvusvahelises konkurentsis, aidates kaasa tingimuste loomiseks kaasaja nõuetele vastavaks ettevalmistuseks.

Team Haanjasse kuulub kaheksa sportlast: rahvuskoondise liikmed Triin Ojaste, Algo Kärp, Raido Ränkel, Aivar Rehemaa, Karel Tammjärv ja U23/järelkasvukoondise liikmed Marko Kilp, Alvar Johannes Alev ja Andreas Veerpalu.

CASE STUDY

EESTI TENNISE LIIT JA JÜRGEN ZOPP

Eesti tennis on oma enam kui 100-aastase ajaloo vältel parimas seisus: seda nii tippspordi kui harrastajate tasemel.

Alates 2015. aastast panustab Merko taas ka Eesti tennise toetamisse, olles sõlminud Eesti Tennise Liiduga (tennis.ee) kolmeaastase koostöölepingu. Eesti Tenniseliidu kuldsponsorina keskendub Merko Eesti täiskasvanute tipptennise ning rahvusvaheliste turniiride korraldamise toetamisele, andes sealhulgas panuse Jürgen Zoppi arengusse ning suviti Pärnus toimuvasse Merko Estonian Openisse.

KULTUUR JA HARIDUS

Arhitektide töö igapäevase elluviijana on Merkol au anda oma panus nende loomingu tunnustamisse. Eesti Arhitektide Liit (arhliit.ee) 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 oli žüriis tunnustatud Hispaania arhitekt Fuensanta Nieto, kelle otsusel pälvis nelja nominendi seast laureaadipreemia Pärnu rannastaadioni hoone, mille autorid on Jan Skolimowski ja Peeter Loo (KAMP Arhitektid), lisaks andis panuse Anton Andres.

Leedus toetas kontserni tütarettevõte 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.

CASE STUDY

RODE ALTARIMAALI TAASTAMINE

2016. aastal jõudis lõpule Niguliste muuseumi suurprojekt "Rode altar lähivaates", mis keskendus Niguliste kiriku peaaltarile tellitud suurejoonelise hiliskeskaegse kappaltari konserveerimisele. Tegemist on ühe uhkema ja paremini säilinud hiliskeskaegse Põhja-Saksa altariretaabliga 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 kestsid aastatel 2014-2016. Projektis osalesid rahvusvaheliselt tunnustatud eksperdid ning huvilised said protsessi jälgida Niguliste muuseumis kohapeal. Projekt pälvis esikoha Muuseumirotid 2016 Aasta teadusauhind ürituste kategoorias, kuna projekti protsessi populariseeriti ja tutvustati haridusprogrammide, töötubade ja multimeedialahenduste kaudu.

Merkol on alates 2007. aastast Tallinna Tehnikaülikooliga edukas koostöö, mille eesmärk on arendada erialaharidust ning kasvatada professionaalset järelkasvu. AS Merko Ehitus Eesti annab koostöös TTÜ Arengufondiga (ttu.ee/organisatsioonid/arengufond) välja omanimelisi stipendiumeid. 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.

2016. aastal sõlmiti kolmeaastane koostööleping Merko ja Noored Kooli SA vahel. Programmi Noored Kooli (nooredkooli.ee) missioon on õpetaja rolli väärtustamine ja kvaliteetse hariduse kättesaadavuse tõstmine, tuues teotahtelisi inimesi erinevatest eluvaldkondadest kooli ja luues tingimused nende kujunemiseks väljapaistvateks õpetajateks ja liidriteks.

CASE STUDY

KOOSTÖÖ EESTI KUNSTIAKADEEMIAGA

2016. aastal alanud Merko ja Eesti Kunstiakadeemia arhitektuuriteaduskonna koostöö raames avati 2016/2017 õppeaastal arhitektuuri ja linnaplaneerimise osakonnas energiatõhususe professuur. EKAs annab loenguid energiatõhususe professor Bernhard Sommer, kes töötab igapäevaselt arhitektuuribüroos Exikon ning õpetab energiadisaini ühes maailma eksperimentaalsemas ja huvitavamas arhitektuurikoolis – Universität für angewandte Kunst Wien. Sommer suunab tulevasi arhitekte projekti juba algusest peale energiatõhususest lähtuvalt planeerima ning on veendunud, et energiatõhusama tulevikulinna saame läbi nutikama ruumigeomeetria. Ka Sommeri büroo Exikon tegeleb keeruliste ruumide energiatõhususe probleemide lahendamisega, sidudes uurimistöö arhitektuuriga ja kasutades kõige moodsamat digitaalset tehnikat.

TUNNUSTUSED 2016

2016. aastal tunnustati AS Merko Ehituse tegevust järgmiste auhindade näol:

BALTIC MARKET AWARDS 2015

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

AASTA FINANTSJUHT 2016

Äripäeva eestvedamisel valitakse igal aastal finantskonverentsi BIG4 raames Eesti parim finantsjuht. Mitmekümnest kandidaadist valis žürii välja viis nominenti, kelle seas oli 2016. aastal ka AS Merko Ehitus kontserni finantsjuht Signe Kukin. Žürii koosseisu kuulusid nelja suurema audiitorbüroo ASi PricewaterhouseCoopers, Deloitte Audit Eesti ASi, KPMG Baltics OÜ ja Ernst & Young Baltic ASi juhid ning Äripäeva esindaja.
Žürii nägi Signe Kukinil olulist rolli Merko aruandlussüsteemi tõhustamisel, kiirendades oluliselt finantsinfo kättesaadavust nii regulatiivsel otstarbel kui ka juhtimisaruannete jaoks. Samuti on Signe Kukini osalusel tehtud hulk muudatusi kontserni struktuuris, muutes seda maksuefektiivsemaks.

AASTA EHITUSINSENER 2015

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

PARIM ASFALTKATETE PAIGALDAJA 2015

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

CASE STUDY

ARCHITIZER A+ AWARDS TUNNUSTUS

2015. aasta novembris avatud Baltimaade suurim kontserdisaal, enam kui 1000 istekohaga Liepāja kontserdimaja võitis 2016. aastal mainekal arhitektuurikonkursil Architizer A+ Awards rahva lemmiku auhinna kontserdi- ja teatrimajade kategoorias. Hoone arhitekt on Volker Giencke ja peatöövõtja Merko Ehituse kontserni kuuluv SIA Merks.
A+ Award on üks mainekaimaid arhitektuurikonkursse, kuhu esitatakse projekte enam kui 100 riigist. Kontserdi- ja teatrimajade kategoorias oli Liepāja kontserdimaja üks nominentidest, mis võistles nelja projektiga Hiinast, Norrast ja Poolast. Unikaalse arhitektuuriga projekti lisainfo ja fotod: http://architizer.com/projects/great-amber-concert-hall-liepajalatvia/

ETTEVÕTLUSE AUHIND 2016

13. oktoobril 2016 toimunud galaõhtul tunnistati AS Merko Ehitus 2016. aasta Eesti konkurentsivõimelisimaks ehitusettevõtteks. Merko pälvis antud tunnustuse juba kümnendat korda. Konkursi kodulehel http://ettevotluskonkurss.ee/2016/ on avaldatud ka ettevõtet tutvustav artikkel http://www.konkurents.ee/merko-ehitus-as-6/.

Ettevõtete konkurentsivõime edetabeli koostamise eesmärgiks on kaasa aidata Eesti ettevõtete konkurentsivõime tõusule ja koos sellega majanduse kiiremale arengule. Edetabel toob esile kõige edukamad ettevõtted ja seab need eeskujuks teistele. 2016. aastal osales konkursil 436 ettevõtet.
Eesti ettevõtete konkurentsivõime edetabeli ajalugu ulatub aastasse 2003, mil seda pingerida hakati Eesti Kaubandus-Tööstuskoja initsiatiivil koostama. Tehniliste arvestuste ja edetabelite koostamisega abistab Eesti Konjunktuuriinstituut, tehes koostööd Lausanne´i Juhtimise Arendamise Instituudiga.

AASTA EHITAJA 2016

Eesti Ehitusettevõtjate Liit (EEEL) valis Aasta Ehitajaks 2016 AS Merko Ehitus Eesti projektijuht Tarmo Pohlaku, kellele tõi suure tunnustuse tehtud töö Hilton Tallinn Park Hotelli ehitusprojekti juhtimisel. Tarmo Pohlakule on see juba teine Aasta Ehitaja tunnustus, varem on ta selle pälvinud 2009. aastal Tallinki büroohoone ehituse juhtimise eest. Žürii hinnangul oli Hilton Tallinn Park Hotelli puhul tegemist keeruka objektiga, millest hoolimata ei teinud Pohlak järeleandmisi kvaliteedis, tulles samal ajal suurepäraselt toime meeskonnatöö juhtimisega ja olles eeskujuks oma isikliku töökultuuriga.
Tänavu kvalifitseerus Aasta Ehitaja konkursil 7 nominenti viiest ettevõttest. Konkursi Aasta Ehitaja eesmärk on leida parim ehitusjuht, kelle töö on pälvinud tunnustuse nii töö tellija, arhitekti, projekteerija kui ka omaniku järelevalve teostaja poolt. EEEL valis parimat ehitajat juba seitsmendat aastat järjest ning konkursi eesmärk on väärtustada ehitaja ametit ja tunnustada oma ala parimaid.

PARIM ELAMUARENDUSE PROJEKT 2016

UAB Merko Statyba poolt arendatud ja ehitatud „Kražių namai" projekt pälvis 2016. aasta IV kvartalis Leedu Kinnisvaraarendajate Assotsiatsiooni (Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacija – LNTPA) „Säästva arengu" konkursi Parima Elamuarenduse projekt 2016 auhinna.
Tänavu oli konkursile esitatud 16 erinevat Leedu projekti. Säästva arengu auhinna pälvib projekt, mis rahuldab kõige paremini säästvale elukeskkonnale seatud nõudeid linnaruumis, esindab arhitektuuri ja linna planeerimise parimaid praktikaid ja ehituskvaliteeti, ning mille tulemuseks on suurepärane kooslus funktsionaalsusest ja energiatõhususest.
Sama konkursi raames on Merko ka varem tunnustuse pälvinud: 2012. aastal võitis Merko arendatud ja ehitatud Balsiai kool parima avaliku projekti auhinna ning 2008. aastal Merko ehitatud Panorama kaubanduskeskus parima äriprojekti auhinna.
Lisainfo konkursi kohta: http://lntpa.lt/darnios-pletros-akademija/konkursai-uz-darnia-pletra-ir-darni-aplinka/

LEEDU AASTA TOODE 2016

Leedu Töösturite Konföderatsiooni (Lietuvos Pramonininkų Konfederacija – LPK) poolt välja antava „Leedu Aasta Toode" auhinna konkursil pälvisid „Ehituse ja ehitusmaterjalide tööstuse" kategoorias peaauhinna kuldmedali kaks UAB Merko Statyba poolt ehitatud projekti: Rahvusvaheline Ameerika Kooli spordihall ja NORDBALT HVDC konverteralajaam. Iga aasta väljaantavale populaarsele „Leedu Aasta Toode" auhinnale võivad kandideerida kõik Leedus registreeritud ettevõtted iga tootega (sh ehitusobjekt), mis on valminud Leedus ja olnud turul vähemalt pool aastat. „Leedu Aasta Toode" konkursi peamine eesmärk on tõsta tootmise kvaliteeti ja konkurentsivõimet, tutvustades riigi tööstustoodangut, kaupu ja teenuseid nii kohalikele kui rahvusvahelistele tarbijatele ning soodustada seeläbi Leedu ettevõtete arengut.
Merko on pälvinud samal konkursil tunnustusi ka varasematel aastatel: kuldmedali on saanud Merko arendatud ja ehitatud Balsiai kool 2012. aastal ja Merko ehitatud Panorama kaubanduskeskus 2008. aastal ning hõbemedali Merko ehitatud Šiauliai prügila 2007. aastal ja erameditsiinikeskus Vilniuses 2006. aastal.
Lisainfo konkursi ja võitjate kohta: http://www.lpk.lt/apdovanojimai/lietuvos-metu-gaminys/

CV KESKUSE HINNATUIMA TÖÖANDJA EDETABEL 2016

CV Keskuse iga-aastases uuringus, kus oma panuse andis enam kui 6000 vastajat üle Eesti erinevatest vanuserühmadest, selgusid Eesti hinnatuimad tööandjad ehk ettevõtted, kus eestimaalased enim töötada sooviksid. Viimasel viiel aastal neli korda esikohal olnud Eesti Energia jäi edetabeli etteotsa ka sel aastal. AS Merko Ehitus Eesti tõusis ühe koha võrra 2015. aasta 17. kohalt 2016. aastal 16. kohale.
Uuringust selgus, et Eesti ihaldusväärseimateks tööandjateks pidasid töövõtjad ettevõtteid, kus on konkurentsivõimeline palgatase, võimalused areneda ja karjääri teha ning juhtimisstiil on läbipaistev ja aus. Negatiivselt mõjutavad ettevõtte mainet enim juhtimisvead ja töökoha ebastabiilsus. Tööandja hea maine aitab kokku hoida ka värbamisel – kehva mainega tööandja peab talendi palkamisel pakkuma märkimisväärselt kõrgemat palganumbrit, mis aga ei taga ka siis töötaja soovi taolise ettevõttega liituda.

BALTIC MARKET AWARDS 2016

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

AKTSIA JA AKTSIONÄRID

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

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

Nõukogu ja juhatuse liikmetele kuuluvate aktsiate arv seisuga 31. detsember 2016 oli 9 964 734 aktsiat (31. detsember 2015: 9 964 334 aktsiat), mis moodustas 56,3% (31. detsember 2015: 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

	2016	2015	2014
Kõrgeim	9,22	10,50	7,99
Madalaim	7,60	7,06	6,70
Viimane 31.12	9,05	8,48	7,14
Keskmine	8,44	8,47	7,33
Muutus 31.12, %	+6,72	+18,77	-0,83
Kaubeldud aktsiaid, tk	633 185	897 409	1 030 681
Käive, mln eurodes	5,35	7,71	7,62
Turuväärtus 31.12, mln eurot	160,2	150,1	126,4

AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR AKTSIATE ARVU JÄRGI SEISUGA 31.12.2016

AKTSIATE ARV	AKTSIONÄRIDE ARV	% AKTSIONÄRIDEST	AKTSIATE ARV	% AKTSIATEST
1 000 001 - ...	1	0,06%	12 742 686	71,99%
100 001 – 1 000 000	11	0,61%	2 896 859	16,37%
10 001 – 100 000	33	1,82%	946 350	5,35%
1001-10 000	252	13,90%	721 440	4,08%
101-1000	931	51,35%	362 112	2,04%
1-100	585	32,26%	30 553	0,17%
Kokku	**1 813**	**100%**	**17 700 000**	**100%**

AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR KATEGOORIATE JÄRGI SEISUGA 31.12.2016

KATEGOORIA	AKTSIONÄRIDE ARV	% AKTSIONÄRIDEST	AKTSIATE ARV	% AKTSIATEST
Kodumajapidamisi teenindav kasumitaotluseta institutsioon	1	0,06%	1 500	0,01%
Kindlustusandja	1	0,06%	143 887	0,81%
Muu investeerimisfond	4	0,22%	750 201	4,24%
Krediidiasutus	30	1,65%	2 235 204	13,29%
Muu finantseerimisasutus	38	2,10%	373 911	2,11%
Muu mittefinantsettevõte	216	11,91%	13 210 515	74,64%
Kodumajapidamine	1 523	84,00%	867 782	4,90%
Kokku	**1 813**	**100%**	**17 700 000**	**100%**

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

AS MERKO EHITUS AKTSIONÄRID SEISUGA 31.12.2016 JA MUUTUS VÕRRELDES EELMISE AASTAGA

	AKTSIATE ARV	OSALUS 31.12.2016	OSALUS 31.12.2015	MUUTUS
AS Riverito	12 742 686	71,99%	71,99%	-
ING Luxembourg S.A. AIF Account	974 126	5,50%	5,50%	-
Firebird Republics Fund Ltd	389 432	2,20%	2,24%	(6 272)
Skandinaviska Enskilda Banken AB, Rootsi kliendid	260 813	1,47%	1,45%	4 160
SEB S.A. UCITS kliendid	232 222	1,31%	1,48%	(29 000)
Firebird Avrora Fund Ltd	220 519	1,25%	1,25%	-
State Street Bank and Trust Omnibus Account A Fund No OM01	153 018	0,86%	0,86%	-
SEB Elu- ja Pensionikindlustus AS	143 887	0,81%	0,82%	(1 133)
Clearstream Banking Luxembourg S.A. kliendid	143 054	0,81%	0,80%	1 345
OÜ Midas Invest	138 185	0,78%	0,46%	56 500
Suurimad aktsionärid kokku	**15 397 942**	**86,98%**	**86,85%**	**25 600**
Väikeaktsionärid kokku	2 302 058	13,02%	13,15%	(25 600)
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.

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

Vastavalt Eestis kehtiva Tulumaksuseaduse §50 lõige 1[1] kohaselt on ASil Merko Ehitus võimalik maksta dividende täiendavat tulumaksukulu ja -kohustust tekkimata seoses tütarettevõtetelt saadud ja varem maksustatud kasumi jaotamisega. Võttes arvesse emaettevõttele juba tütarettevõtete poolt tasutud dividendid tekkis 2016. aasta II kvartalis kontsernil Eestis 2016. aasta dividendide väljamaksmisega kaasnev täiendav tulumaksukulu 0,6 mln eurot (2015: 0,9 mln eurot). Dividendide väljamakse aktsionäridele toimus 20. mail 2016.

Juhatus teeb ettepaneku maksta aktsionäridele 2017. aastal eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 7,3 mln eurot (0,41 eurot ühe aktsia kohta), mis annab 2016. aasta dividendimääraks 119% ning dividenditootluseks 4,5% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2016). Võttes arvesse emaettevõttele juba tasutud ja 2017. aasta alguses planeeritud välismaiste tütarettevõtete poolt makstavad dividendid, tekib kontsernil Eestis 2017. aastal dividende väljamaksmisega kaasnev tulumaksukulu *ca* 0,9 mln eurot (2016: 0,6 mln eurot).

DIVIDENDIMÄÄR
protsentides

Viimasel viiel aastal on aruandeaasta puhaskasumist aktsionäridele dividende makstud järgmiselt:

DIVIDEND AKTSIA KOHTA
eurodes

DIVIDENDITOOTLUS *
protsentides

** Arvestatud aktsia hinda seisuga 31.12*
*** 2016. aasta näitajad tuginevad juhatuse ettepanekule dividendide maksmise osas.*

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

INFORMATSIOON AKTSIONÄRIDELE

AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEK

ASi Merko Ehitus aktsionäride korraline üldkoosolek toimub kolmapäeval, 28. aprillil 2017. a. kell 10:00, hotelli Nordic Hotel Forum konverentsisaalis Arcturus (Viru väljak 3, Tallinn).

PÄEVAKORD

1. 2016. a. majandusaasta aruande kinnitamine ja ülevaate andmine aasta majandustulemustest ning perspektiividest;
2. Kasumi jaotamine;
3. Nõukogu liikmete arvu otsustamine;
4. Nõukogu liikmete volituste pikendamine.

OSALEMISE ÕIGUS

Üldkoosolekul osalemiseks õigustatud aktsionäride ring määratakse kindlaks seisuga 7 päeva enne üldkoosoleku toimumist, st 21. aprillil 2017. a. kell 23.59.

REGISTREERIMINE

Koosolekust osavõtjate registreerimine algab 28. aprillil 2017. 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 väljavõte 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 digitaalallkirjastatud 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 kontorisse, Pärnu mnt 141 Delta Plaza 7. korrus, Tallinnas (tööpäevadel alates kella 10.00 kuni 16.00) hiljemalt 27. aprillil 2017. a. kella 16.00-ks, kasutades selleks ASi Merko Ehitus kodulehe aadressil group.merko.ee avaldatud blankette. Elektrooniliselt ega posti teel üldkoosolekul hääletada ei saa.

DOKUMENDID

ASi Merko Ehitus 2016. a. majandusaasta aruandega ning vandeaudiitori aruandega on võimalik tutvuda NASDAQ Tallinna Börsi kodulehel www.nasdaqomxbaltic.com või kontserni kodulehel group.merko.ee.

ASi Merko Ehitus korralise üldkoosolekuga seotud dokumentidega, sealhulgas otsuste eelnõudega, 2016. a. majandusaasta aruande, vandeaudiitori aruande, kasumi jaotamise ettepaneku ning nõukogu poolt majandusaasta aruande kohta koostatud kirjaliku aruandega on võimalik alates 3. aprillist 2017. a. tutvuda ASi Merko Ehitus kodulehe aadressil 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. Juhatus võib keelduda teabe andmisest, kui on alust eeldada, et see võib tekitada olulist kahju aktsiaseltsi huvidele. Juhul kui ASi Merko Ehitus juhatus 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 25. aprillini 2017, 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 13. aprillini 2017, 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	21. aprill 2017. a. kell 23.59
Koosolekust osavõtjate registreerimine	28. aprill 2017. a. kell 9:30
Aktsionäride üldkoosolek	28. aprill 2017. a. kell 10:00
Dividend ex-date	22. mai 2017. a.
Dividend record date	24. mai 2017. a. kell 23.59
Dividendi väljamakse	26. mai 2017. 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 2016. aasta jooksul järginud.

AS Merko Ehitus on pühendunud kõrgete ühingujuhtimise tava standardite järgimisele, mille täitmise eest kannavad juhatus 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, Leedus ja Norras 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 juhatus 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 2016 on alljärgnev:

KONTSERNI JURIIDILINE STRUKTUUR

Seisuga 31. detsember 2016 kuulub kontserni 46 ettevõtet (31.12.2015: 43). Kontserni juriidiline struktuur lähtub eelkõige maksuefektiivsusest ning ei ole kõikidel juhtudel üks-ühele vastavuses kontserni efektiivse juhtimisstruktuuriga. Kontserni struktuuri kuuluvate ettevõtete detailne loetelu on esitatud raamatupidamise aastaaruande lisades 18 ja 19.

Muudatused kontserni juriidilises struktuuris

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

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

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

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

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

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

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

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

AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEK

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

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

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

Juhatus tegi ettekande ettevõtte majandustulemustest ning väljavaate perspektiividest.

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

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

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

Korralise või erakorralise aktsionäride üldkoosoleku juhataja on sõltumatu isik. 2016. 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.

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

NÕUKOGU

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

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

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

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

Toomas Annus (56) *Nõukogu esimees*

Teenistuskäik:
2011-... AS Merko Ehitus, nõukogu esimees
2014-... E.L.L. Kinnisvara AS, nõukogu esimees
2009-2014 E.L.L. Kinnisvara AS, juhatuse liige
2008-... Järvevana OÜ, juhatuse liige
1999-2009 E.L.L. Kinnisvara AS, nõukogu esimees
1997-2008 AS Merko Ehitus, nõukogu esimees
1996-... AS Riverito, juhatuse esimees
1991-1996 AS EKE Merko, juhatuse esimees
1989-1991 EKE MRK, ettevõtte juhataja
Haridus:
Tallinna Tehnikaülikool tööstus- ja tsiviilehitus
Tallinna Ehitus ja Mehhaanika Tehnikum tööstus- ja tsiviilehitus
Aktsiate arv: 8 322 914 (AS Riverito)

Teet Roopalu (67) *Nõukogu liige*

Teenistuskäik:
2004-... AS Merko Ehitus, nõukogu liige
2010-... AS Riverito, juhatuse liige
2003-... E.L.L. Kinnisvara AS, nõukogu liige
2015-... Järvevana OÜ, juhatuse liige
2002-2004 AS Merko Ehitus, juhatuse nõunik
Töötanud erinevates ehitusettevõtetes, sh finantsdirektorina; juhtinud ökonoomikaalast tegevust EKE süsteemis peaökonomistina; töötanud ka pangadirektorina ning projekteerimises.
Kuulub kontserni tütarettevõtete nõukogudesse.
Haridus:
Tallinna Tehnikaülikool ehituse ökonoomika ja organiseerimise eriala
Aktsiate arv: -

Indrek Neivelt (49) *Nõukogu liige*

Teenistuskäik:
2008-... AS Merko Ehitus, nõukogu liige
2015-... AS Pocopay, juhatuse liige
2016-... OÜ Poco Holding, juhatuse liige
Töötanud erinevatel juhtivatel ametikohtadel Hansapangas (Swedbank), sealhulgas grupi peadirektori, juhatuse esimehena, ning samuti Bank Saint Patersburg'i nõukogu esimehena.
Kuulub erinevate ettevõtete nõukogudesse.
Haridus:
Tallinna Tehnikaülikool ehituse ökonoomika ja juhtimise eriala
Stockholmi Ülikooli panganduse ja finantsid eriala magistrikraad
Aktsiate arv: 31 635 (Trust IN OÜ)

Olari Taal (63) *Nõukogu liige*

Teenistuskäik:
2008-... AS Merko Ehitus, nõukogu liige
On juhtinud Tartu Elamuehituskombinaati (Tartu Maja) ja Eesti Hoiupanka.
Eesti Vabariiki teeninud ehitus-, majandus- ja siseministrina ning Riigikogu 10. koosseisu liikmena.
Kuulub erinevate ettevõtete nõukogudesse.
Haridus:
Tallinna Tehnikaülikool ehitusinseneri eriala
Aktsiate arv: 2 500 (Eggera OÜ)

Nõukogu koosolekud toimuvad üldjuhul üks kord kuus, v.a suvekuudel. 2016. aastal toimus 11 korralist nõukogu koosolekut. Erakorralisi nõukogu koosolekuid ei toimunud. Nõukogu liikmete osalemine koosolekutel:

NIMI	OSALEMINE KOOSOLEKUTEL	OSALEMISE %
Toomas Annus	11	100%
Teet Roopalu	11	100%
Indrek Neivelt	9	82%
Olari Taal	11	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. 2016. ja 2015. majandusaastal maksti nõukogu liikmetele tasusid (eurodes) järgmiselt:

NIMI	2016	2015
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 (49) *Juhatuse esimees*
Ametisse määramise aeg: 1. jaanuar 2012
Volituste kehtivuse tähtaeg: 1. jaanuar 2018

Teenistuskäik:
2012-... AS Merko Ehitus, juhatuse esimees
2016-... Swedbank Investeerimisfondid AS, nõukogu liige
Merko Ehitus Eesti AS, SIA Merks ja UAB Merko Statyba nõukogu esimees.
Töötanud erinevatel juhtivatel ametikohtadel era- ja avalikus sektoris, enne tööle asumist Merko Ehituses tegutses 15 aastat finantssektoris, sealhulgas Hansapanga (Swedbank) Balti panganduse juhatuse liikmena.
Haridus:
Tallinna Tehnikaülikool automatiseeritud juhtimissüsteemide eriala (summa cum laude)
Estonian Business School rahvusvaheline ärijuhtimine
Lõpetanud INSEADi ülikoolis Prantsusmaal tippjuhtide arenguprogrammi.
Aktsiate arv: 500

Tõnu Toomik (55) *Juhatuse liige*
Ametisse määramise aeg: 6. juuni 2013
Volituste kehtivuse tähtaeg: 6. juuni 2019

Teenistuskäik:
2013-... AS Merko Ehitus, juhatuse liige
2014-... E.L.L. Kinnisvara AS, nõukogu liige
2011-2013 AS Merko Ehitus, nõukogu liige
2009-2014 E.L.L. Kinnisvara AS, nõukogu esimees
2008-2011 AS Merko Ehitus, nõukogu esimees
1999-2009 E.L.L. Kinnisvara AS, nõukogu liige
1997-1999 E.L.L. Kinnisvara AS, nõukogu esimees
1997-2008 AS Merko Ehitus, juhatuse esimees
1996-... AS Riverito, juhatuse liige
1993-1996 AS EKE Merko, Eesti piirkonna direktor
1993-1993 AS EKE Merko, projektijuht
Merko Ehitus Eesti AS, SIA Merks ja UAB Merko Statyba nõukogu liige.
Haridus:
Tallinna Tehnikaülikool tööstus- ja tsiviilehitus
Aktsiate arv: 1 607 185 (AS Riverito)

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

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

2016. ja 2015. majandusaastal juhatuse liikmetele jooksva aruandeaasta eest arvestatud brutotasud (eurodes), sh nii teenistustasud kui preemiad, olid järgmised:

NIMI	2016	2015
Andres Trink	226 060	292 979
Tõnu Toomik	211 050	238 342
KOKKU	**437 110**	**531 321**

Muudatused AS Merko Ehitus juhtimises

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

TÜTARETTEVÕTETE NÕUKOGUD JA JUHATUSED

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

Tütarettevõtte juhataja või juhatuse liikme nimetab ametisse tütarettevõtte nõukogu. Alljärgnevalt on toodud ASi Merko Ehitus 100%lises omanduses olevate olulisemate tütarettevõtete nõukogud ja juhatused seisuga 31. detsember 2016:

ETTEVÕTE *	NÕUKOGU	JUHATUS
AS Merko Ehitus Eesti *(37 085 730 eurot)*	Andres Trink (esimees), Teet Roopalu, Tõnu Toomik	Keit Paal (esimees), Jaan Mäe, Alar Lagus, Veljo Viitmann
AS Merko Infra *(7 614 513 eurot)*	Keit Paal (esimees), Veljo Viitmann, Mihkel Mugur	Arno Elias (esimees), Tarmo Pohlak, Boris Tehnikov
Tallinna Teede AS *(12 380 623 eurot)*	Tõnu Toomik (esimees), Keit Paal, Alar Lagus, Veljo Viitmann	Jüri Läll (esimees), Jüri Helila
OÜ Merko Investments *(21 580 976 eurot)*	-	Andres Trink, Signe Kukin
SIA Merks *(17 635 933 eurot)*	Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik, Signe Kukin	Oskars Ozoliņš (esimees), Jānis Šperbergs
SIA Merko Investments *(41 018 973 eurot)*	-	Andres Trink (esimees), Oskars Ozoliņš
UAB Merko Statyba *(2 187 695 eurot)*	Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik, Signe Kukin	Saulius Putrimas (esimees), Jaanus Rästas
OÜ Metsailu *(6 417 804 eurot)*	-	Tiit Kuusik, Ines Prual

** Sulgudes on näidatud olulise tütarettevõtte emaettevõtte omanikele kuuluv omakapitali suurus seisuga 31. detsember 2016.*

Muudatused kontserni tütarettevõtete juhtimises

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

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

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

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

AS Merko Ehitus kontserni kuuluva AS Merko Ehitus Eesti juhatus otsustas 14. novembril 2016 muuta ettevõtte tütarettevõtete AS Merko Infra ja Tallinna Teede AS nõukogu koosseise.
AS Merko Infra nõukogu esimees on alates 14. novembrist 2016 Keit Paal ning nõukogu jätkab kolmeliikmelisena: Keit Paal (esimees), Veljo Viitmann ja Mihkel Mugur. Lisaks otsustati pikendada nõukogu liikmete Veljo Viitmanni ja Mihkel Muguri volitusi järgmiseks kolmeaastaseks ametiajaks ehk kuni 13. novembrini 2019.
Tallinna Teede ASi nõukogu esimeheks asub alates 14. novembrist Tõnu Toomik ning samast kuupäevast liitub täiendava nõukogu liikmena Keit Paal. Tallinna Teede ASi nõukogu liikmetena jätkavad Alar Lagus ja Veljo Viitmann.

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

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

Finantsauditi teostamisel lähtutakse rahvusvahelistest auditeerimise standarditest (International Standards on Auditing). ASi Merko Ehitus audiitori kinnitab üldkoosolek. Valikuprotsessi juhib nõukogu ja selle tulemused esitatakse üldkoosolekule kinnitamiseks. Läbiviidud konkursi tulemusena ja 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. 2016. aastal ei osutanud PwC ASile Merko Ehitus teenuseid, mis oleks võinud kahjustada audiitori sõltumatust. Leiame, et 2016. 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 lehekülgedel 119-125.

2016. aastal oli AS Merko Ehitus kontserni finantsauditi kulu 91 tuhat eurot (2015. aasta: 97 tuhat eurot) ja muude nõustamisteenuste (sh maksunõustamine ja IS konsultatsioonid) kulu kokku 43 tuhat eurot (2015. aasta: 19 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 tütarettevõtete kohta. ASil Merko Ehitus ja tema tütarettevõtetega seotud isikutel on oma ametikohast tulenevalt teatud aegadel ja juhtudel vältimatult rohkem teavet kontserni kohta, kui seda on investoritel ja avalikkusel. Sellise info väärkasutuse vältimiseks oleme kontserni ettevõtetes kehtestanud Siseteabe hoidmise ja avaldamise ning siseteabe alusel tehingute tegemise sisereeglid (edaspidi siseteabe reeglid). Siseteabe reeglid hõlmavad endas aruandluse süsteemi, mille kohaselt töötajad, kes tööülesandeid täites võivad sattuda huvide konflikti, esitavad oma majandushuvid ning kinnitavad enesehindamisega oma sõltumatust.

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

Seisuga 31.12.2016 on ettevõtte Insaiderite registris registreeritud 62 püsivat juurdepääsu omavat isikut (31.12.2015: 60 isikut). Kontsern peab insaiderite arvestust vastavalt Väärtpaberituru seaduses ning NASDAQ Tallinn reglemendis sätestatud nõuetele.

Meile teadaolevalt ei esinenud 2016. 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, 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 2016. 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 koheselt kui tal on tekkinud piisav kindlus selle õigsuses ning selles, et informatsiooni avaldamine ei kahjusta ettevõtte ega tema partnerite huve.

Kontsernis on kehtestatud teabe avalikustamise kord, mis kirjeldab peamiseid tegevuspõhimõtteid suhtluses investorite ja avalikkusega. Teabe avalikustamise korra eesmärk on tagada juurdepääs piisavale ja samas täpsele teabele kontserni ja tema äritegevuse kohta, mis on aluseks ettevõtte poolt väljastatud väärtpaberite hinna kujunemisel. Teave avalikustatakse ilma põhjendamatu viivituseta 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 vahearuannetes vastavalt eelnevalt kehtestatud ajakavale. Iga järgmise majandusaasta avaldamiskuupäevad tehakse teatavaks enne eelmise majandusaasta lõppu.

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

Börsiteateid avaldatakse kindlasti alljärgnevate teemade kohta:

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

Merko avaldab teavet projekti kohta börsiteate vormis, kui lepingu väärtus ületab 3 mln eurot käibemaksuta 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 väärtpaberi hinnale või olulised tänastele ja potentsiaalsetele investoritele.

Oluline informatsioon avaldatakse läbi börsisüsteemi ja ettevõtte veebilehel. 2016. aastal edastas AS Merko Ehitus börsi infosüsteemi kaudu 38 börsiteadet:

TEADETE ARV	TEATE SISU
13	Uued ehituslepingud
6	Uued arendusprojektid

TEADETE ARV	TEATE SISU
5	Majandustulemused
1	Uute kinnistute soetamine
7	Struktuuri ja juhtkonna muudatused
3	Üldkoosolek
3	Muud teated

2017. aasta konsolideeritud vahearuanded avaldame alljärgnevalt:

KUUPÄEV	SÜNDMUS
11.05.2017	2017. aasta 3 kuu ja I kvartali auditeerimata vahearuanne
10.08.2017	2017. aasta 6 kuu ja II kvartali auditeerimata vahearuanne
09.11.2017	2017. aasta 9 kuu ja III kvartali auditeerimata vahearuanne
15.02.2018	2017. aasta 12 kuu ja IV kvartali auditeerimata vahearuanne

2017. aastal avalikustatakse aruanded enne börsipäeva algust kell 8.00 hommikul kohaliku Eesti aja järgi (EET). Tütarettevõtete majandustulemusi üldjuhul eraldi ei avaldata, kuid nendega on vajadusel võimalik tutvuda pöördudes kas ASi Merko Ehitus või kohalike äriregistrite poole.

Meie eesmärgiks on 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 analüütikutes.

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

Ettevõte 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 group.merko.ee/investorile/investorkalender/2017-01. 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. 2016. aastal korraldas AS Merko Ehitus 14 investorkohtumist (2015: 23), sh 1 investortuuri (2015: 2).

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	AS LHV PANK
Liivalaia 8, 15040 Tallinn, Eesti	Tartu mnt 2, 10145 Tallinn, Eesti
tel +372 631 0310	tel +372 680 0457
e-post info@swedbank.ee	e-post research@lhv.ee
www.swedbank.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 ettevõte selgitama oma seisukohti ja tegevust viimase sätete osas, mida ettevõte 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 ettevõte seda punkti hetkel ei järgi:

HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA	JUHATUSE JA NÕUKOGU POOLNE PÕHJENDUS
2.2.7 Juhatuse liikme põhipalk, tulemustasu, lahkumishüvitus, talle makstavad muud hüved ning preemiasüsteemid, samuti nende olulised tunnused (sh võrdlusel põhinevad tunnused, motiveerivad tunnused ja riski tunnused) avaldatakse selges ja üheselt arusaadavas vormis emitendi veebilehel ning Hea Ühingujuhtimise Tava aruandes. Avaldatavad andmed on selged ja üheselt arusaadavad, kui need väljendavad otseselt kulutuse suurust emitendile või tõenäolise kulutuse suurust avalikustamise päeva seisuga.	AS Merko Ehitus avaldab aastaaruandes igale juhatuse liikmele makstud teenistustasude ning preemia üldsumma kokku, kuna on seisukohal, et üksikute tasuliikide 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 2016. 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	28.03.2017
Tõnu Toomik	juhatuse liige	28.03.2017

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE 68
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE 69
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE 70
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE 71
LISAD 72
LISA 1 OLULISED ARVESTUSPÕHIMÕTTED 72
LISA 2 JUHTKONNAPOOLSED HINNANGUD 79
LISA 3 TEGEVUSSEGMENDID 80
LISA 4 MÜÜDUD TOODANGU KULU 82
LISA 5 TURUSTUSKULUD 83
LISA 6 ÜLDHALDUSKULUD 83
LISA 7 MUUD ÄRITULUD 83
LISA 8 MUUD ÄRIKULUD 83
LISA 9 FINANTSTULUD 84
LISA 10 FINANTSKULUD 84
LISA 11 TULUMAKSUKULU 84
LISA 12 PUHASKASUM AKTSIA KOHTA 85
LISA 13 DIVIDENDID AKTSIA KOHTA 85
LISA 14 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID 85
LISA 15 NÕUDED JA ETTEMAKSED 86
LISA 16 ANTUD LAENUD 87
LISA 17 VARUD 87
LISA 18 TÜTARETTEVÕTETE AKTSIAD JA OSAD 88
LISA 19 ÜHISETTEVÕTETE AKTSIAD JA OSAD 92
LISA 20 MUUD PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED 94
LISA 21 EDASILÜKKUNUD TULUMAKSUVARA JA -KOHUSTUS 94
LISA 22 KINNISVARAINVESTEERINGUD 95
LISA 23 MATERIAALNE PÕHIVARA 96
LISA 24 IMMATERIAALNE PÕHIVARA 97
LISA 25 RENDITUD VARA 98
LISA 26 LAENUKOHUSTUSED 99
LISA 27 VÕLAD JA ETTEMAKSED 100
LISA 28 ERALDISED 101
LISA 29 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD 101
LISA 30 LAENUDE TAGATISED JA PANDITUD VARA 102
LISA 31 AKTSIAKAPITAL 102
LISA 32 LÕPETEMATA EHITUSLEPINGUD 103
LISA 33 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA 104
LISA 34 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED 106
LISA 35 RISKIDE JUHTIMINE 106
LISA 36 LISAINFORMATSIOON EMAETTEVÕTTE KOHTA 114

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

tuhandetes eurodes

	lisa	2016	2015
Müügitulu	3	251 970	251 012
Müüdud toodangu kulu	4	(232 961)	(228 044)
Brutokasum		**19 009**	**22 968**
Turustuskulud	5	(3 281)	(3 230)
Üldhalduskulud	6	(10 076)	(8 907)
Muud äritulud	7	2 466	1 943
Muud ärikulud	8	(399)	(278)
Ärikasum		**7 719**	**12 496**
Finantstulud	9	46	120
Finantskulud	10	(649)	(786)
Kasum (-kahjum) ühisettevõtetelt	19	163	(138)
Kasum enne maksustamist		**7 279**	**11 692**
Tulumaksukulu	11	(1 275)	(1 857)
Perioodi puhaskasum		**6 004**	**9 835**
sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		6 122	10 000
mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist		(118)	(165)
Muu koondkasum, mida võib hiljem klassifitseerida kasumiaruandesse			
Valuutakursivahed välisettevõtete ümberarvestusel		19	2
Perioodi koondkasum		**6 023**	**9 837**
sh emaettevõtte omanike osa koondkasumist		6 140	10 002
mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist		(117)	(165)
Puhaskasum emaettevõtte omanike aktsia kohta (tava ja lahustatud, eurodes)	12	0,35	0,56

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 72-117 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

tuhandetes eurodes

	lisa	31.12.2016	31.12.2015
VARAD			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	14	33 544	39 905
Nõuded ja ettemaksed	15	45 566	24 854
Ettemakstud tulumaks		617	421
Varud	17	123 364	109 090
		203 091	**174 270**
Põhivara			
Ühisettevõtete aktsiad või osad	19	434	284
Muud pikaajalised laenud ja nõuded	20	15 371	16 419
Edasilükkunud tulumaksuvara	21	1 325	1 423
Kinnisvarainvesteeringud	22	4 108	4 371
Materiaalne põhivara	23	12 838	13 442
Immateriaalne põhivara	24	673	879
		34 749	**36 818**
VARAD KOKKU		**237 840**	**211 088**
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	26	21 485	5 525
Võlad ja ettemaksed	27	56 259	43 266
Tulumaksukohustus		278	711
Lühiajalised eraldised	28	5 637	5 013
		83 659	**54 515**
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	26	24 516	25 660
Edasilükkunud tulumaksukohustus	21	1 122	788
Muud pikaajalised võlad	29	2 061	1 159
		27 699	**27 607**
KOHUSTUSED KOKKU		**111 358**	**82 122**
OMAKAPITAL			
Mittekontrolliv osalus	18	3 692	3 268
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital	31	7 929	7 929
Kohustuslik reservkapital		793	1 200
Realiseerimata kursivahed		(645)	(663)
Jaotamata kasum		114 713	117 232
		122 790	**125 698**
OMAKAPITAL KOKKU		**126 482**	**128 966**
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		**237 840**	**211 088**

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 72-117 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

tuhandetes eurodes

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					Mitte-kont-rolliv osalus	Kokku
	Aktsia-kapital	Kohus-tuslik reserv	Realiseeri-mata kursi-vahed	Jaota-mata kasum	Kokku		
Saldo 31.12.2014	**12 000**	**1 200**	**(665)**	**114 492**	**127 027**	**4 455**	**131 482**
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	10 000	10 000	(165)	9 835
Muu koondkasum	-	-	2	-	2	-	2
Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku	**-**	**-**	**2**	**10 000**	**10 002**	**(165)**	**9 837**
Tehingud omanikega							
Sissemakse tütarettevõtte osakapitali (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**
Saldo 31.12.2015	**7 929**	**1 200**	**(663)**	**117 232**	**125 698**	**3 268**	**128 966**
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	6 122	6 122	(118)	6 004
Muu koondkasum	-	-	18	-	18	1	19
Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku	**-**	**-**	**18**	**6 122**	**6 140**	**(117)**	**6 023**
Tehingud omanikega							
Sissemakse tütarettevõtte osakapitali (lisa 18)	-	-	-	-	-	108	108
Osakapitali suurendamine mitterahalise sissemaksega ja mittekontrolliva osaluse soetus (lisa 18)	-	-	-	(21)	(21)	472	451
Omandatud tütarettevõtte mittekontrolliv osalus (lisa 18)	-	-	-	-	-	283	283
Mittekontrolliva osaluse väljaostu optsioon (lisa 18)	-	-	-	-	-	(322)	(322)
Reservkapitali vähendamine	-	(407)	-	407	-	-	-
Dividendid (lisa 13)	-	-	-	(9 027)	(9 027)	-	(9 027)
Tehingud omanikega kokku	**-**	**(407)**	**-**	**(8 641)**	**(9 048)**	**541**	**(8 507)**
Saldo 31.12.2016	**7 929**	**793**	**(645)**	**114 713**	**122 790**	**3 692**	**126 482**

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 72-117 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

tuhandetes eurodes

	lisa	2016	2015
Äritegevuse rahavoog			
Ärikasum		7 719	12 496
Korrigeerimised:			
põhivara kulum	22-24	3 488	3 004
(kasum) kahjum põhivara müügist	7	(444)	(114)
valmidusastme meetodil kajastatud ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus	32	3 711	2 229
intressitulu äritegevusest	7	(1 856)	(1 592)
eraldiste muutus	28	(520)	(1 487)
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		(17 954)	9 985
Varude muutus	17	(14 128)	10 936
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		8 945	(27 234)
Saadud intressid	7, 9, 15	1 515	1 793
Makstud intressid	10, 27	(732)	(857)
Muud finantskulud (-tulud)	9, 10	(32)	(36)
Makstud ettevõtte tulumaks		(1 733)	(1 754)
Kokku rahavood äritegevusest		**(12 021)**	**7 369**
Investeerimistegevuse rahavoog			
Tütarettevõtete soetus	18	1 276	-
Ühisettevõtte osakapitali suurendamine	19	-	(355)
Materiaalse põhivara soetus	23, 26	(2 834)	(699)
Materiaalse põhivara müük	7, 23	1 098	311
Immateriaalse põhivara soetus	24	(191)	(116)
Saadud intressid	9, 15	47	97
Kokku rahavood investeerimistegevusest		**(604)**	**(762)**
Finantseerimistegevuse rahavoog			
Saadud laenud	26	36 839	17 115
Saadud laenude tagasimaksed	26	(20 807)	(21 846)
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	26	(855)	(2 186)
Laekunud tütarettevõtte osade emiteerimisest mittekontrollivalt osanikult	18	108	1
Aktsiakapitali vähendamine	31	-	(4 071)
Mittekontrolliva osaluse väljaost	18	-	(41)
Makstud dividendid	13	(9 027)	(7 257)
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		**6 258**	**(18 285)**
Raha ja raha ekvivalentide muutus		**(6 367)**	**(11 678)**
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	14	**39 905**	**51 583**
Valuutakursside muutuste mõju		**6**	**-**
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	14	**33 544**	**39 905**

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 72-117 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

LISAD

LISA 1 OLULISED ARVESTUSPÕHIMÕTTED

1.1. ÜLDINE INFORMATSIOON

ASi Merko Ehitus (edaspidi: emaettevõte) ja tema tütarettevõtete (edaspidi koos: kontsern) 31. detsembril 2016 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne allkirjastati juhatuse poolt 28. märtsil 2017.

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, Leedus ja Norras. Põhitegevusaladeks on ehitustegevus ja kinnisvaraarendus.

Alates 22. juulist 1997 on ASi Merko Ehitus aktsiad olnud noteeritud NASDAQ Tallinna börsil. Seisuga 31. detsember 2016 kuulus 71,99% aktsiatest enamusaktsionärile 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 valdusettevõttena, 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 äritsükli 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 Norra krooni. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusvaluuta on euro. Põhiaruanded ja lisad on koostatud tuhandetes eurodes.

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 2016, ei ole olulist mõju kontsernile.

UUED STANDARDID, TÕLGENDUSED JA NENDE MUUDATUSED

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2017 või hilisematel perioodidel ja mida kontsern ei ole rakendanud ennetähtaegselt:

„IFRS 9, „Finantsinstrumendid“: klassifitseerimine ja mõõtmine“ (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Uue standardi peamised reeglid on järgmised:

- Finantsvarad tuleb klassifitseerida ühte kolmest mõõtmiskategooriast – varad, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, varad, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi muu koondkasumiaruande, ja varad, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande.
- Võlainstrumendi klassifitseerimine sõltub ettevõtte ärimudelist finantsvarade haldamisel ning sellest, kas vara lepingulised rahavood sisaldavad ainult põhiosa- ja intressimakseid („APIM“). Kui võlainstrumenti hoitakse sissenõudmise eesmärgil ja APIM nõue on täidetud, võib instrumenti kajastada korrigeeritud soetusmaksumuses. Võlainstrumendid, mis vastavad APIM nõudele ja mida hoitakse portfellis, kus ettevõte hoiab varasid nii sissenõudmise kui ka müümise eesmärgil, võib kajastada õiglases väärtuses läbi koondkasumiaruande. Finantsvarad, mis ei sisalda APIM rahavoogusid, tuleb mõõta õiglases väärtuses läbi kasumiaruande (näiteks derivatiivid). Varjatud („embedded“) derivatiive ei eraldata enam finantsvaradest, vaid kaasatakse APIM tingimuse hindamisel. 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 müüdud 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. Kontserni juhtkond arvab, et muudatus mõjutab valmidusmeetodil leitavat tulu.

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 renditavadelt varadelt 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.

„Kinnisvarainvesteeringute ümberklassifitseerimised“ - IAS 40 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Muudatus selgitas, et kinnisvarainvesteeringute klassi või klassist ümberklassifitseerimiseks peab olema toimunud muudatus objekti kasutamises. Muudatuse kohta peab olema tõendusmaterjali, pelgalt muudatus kavatsuses ei ole piisav ümber klassifitseerimiseks. 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 muutuvale 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.

Emaettevõtja konsolideerimata aruannetes kajastatakse investeeringuid 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 õiglastes väärtustes. Iga äriühenduse puhul teeb kontsern valiku, kas kajastada mittekontrolliv osalus omandatavas ettevõttes õiglases väärtuses või mittekontrolliva osaluse proportsionaalses osas omandatavast eristatavast netovarast. Alates omandamise kuupäevast kajastatakse omandatud ettevõtte tulusid 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. ÜHISETTEVÕTTED

Ühisettevõte 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 kasumiaruanne sisaldab kontserni osa ühiselt kontrollitava majandusüksuse kasumist või kahjumist. Omavahelistest tehingustest tulenevad realiseerumata kasumid ja kahjumid elimineeritakse.

1.7. ÜHISELT KONTROLLITAVAD TEGEVUSED

Ühiselt kontrollitavateks tegevusteks loetakse, IFRS 11 „Ühised ettevõtmised" 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 materiaalset põhivara ja kajastab oma varud enda finantsseisundi aruandes. Samuti kannab ühisettevõtja 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 ühisettevõtmise toodete või teenuste müügist saadud tulust.

2016. ja 2015. aastal ei olnud kontseril ühiselt kontrollitavaid tegevusi.

1.8. 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.*

1.9. FINANTSVARAD

Kontsernis kajastatakse finantsvarade oste ja müüke tehingupäeval.
Sõltuvalt finantsvarade omandamise eesmärgist liigitatakse kontsernis investeeringuid järgmistesse kategooriatesse:

- õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad;
- laenud ja nõuded;
- lunastustähtajani hoitavad investeeringud;
- müügiootel finantsvarad.

Juhtkond määrab finantsvarade liigituse nende esmasel kajastamisel.
Ettevõttel puuduvad lunastustähtajani hoitavad investeeringud, finantsvarad õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande ja müügiootel finantsvarad. Samuti ei ole ettevõttel tuletistehinguid.

Laenud ja nõuded on fikseeritud või kindlaksmääratavate maksetega tuletisinstrumentideks mitteolevad finantsvarad, mis ei ole noteeritud aktiivsel turul. Laenud ja nõuded kajastatakse käibevaradena, välja arvatud juhul kui nende tasumise tähtaeg on hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva. Selliseid varasid kajastatakse põhivarana. Laenud ja nõuded võetakse esmalt arvele nende õiglases

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).

1.10. VARA VÄÄRTUSE LANGUS

FINANTSVARAD KORRIGEERITUD SOETUSMAKSUMUSES

Ettevõte 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 ettevõttele 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 laenude ja nõuete või lõpptähtajani hoitavate väärtpaberite väärtuse langusele viitavad objektiivsed asjaolud, siis tekkinud kahju leitakse vara bilansilise maksumuse ja tuleviku rahavoogude nüüdisväärtuse (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.

1.11. 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 intressikulusid ei kapitaliseerita.

Valminud kinnisvaraobjekti müüakse kas ositi (eramute, korterite, büroopindade vms kaupa) või tervikuna. Müügitulu kajastatakse kui tulu kaupade müügist (lisa 1.20). Kinnisvara müügil sõlmitakse võõrandaja ja omandaja vahel notariaalselt tõestatud kokkulepe kinnisomandi üleandmiseks ning tehakse sellekohane kanne kinnistusraamatusse.

1.12. 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 akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

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

1.13. 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 akumuleeritud kulum. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana kui on tõenäoline, et ettevõte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikulusid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga. Kulumit arvestatakse lineaarselt lähtudes vara kasulikust tööeast 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.

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.

1.14. 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.

1.15. 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 õiglases väärtuses või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, kui viimane on madalam. Kapitalirendi tingimustel renditud materiaalset 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.

1.16. 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 õiglases väärtuses ja kajastatakse hiljem korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse finantsseisundi aruandes maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (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 (faktoor) 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 faktoorile kajastatakse nõuete müügist laekunud summad intressikandvate kohustustena. Nõude raamatupidamisväärtuse ja laekunud raha vahe kajastatakse perioodi finantskuludes.

1.17. 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. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel.

Konsolideeritud kasumiaruandes on kajastatud Lätis, Leedus ja Norras 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, Norra ja Venemaa juriidilised isikud arvutavad maksustamisele kuuluvat tulu ja tulumaksu vastavalt Läti Vabariigi, Leedu Vabariigi, Soome Vabariigi, Norra Kuningriigi ja Venemaa Föderatsiooni seadusandlusele. Läti Vabariigis maksustatakse ettevõtete kasum 15%lise tulumaksumääraga (2015: 15%), Leedu Vabariigis 15%lise tulumaksumääraga (2015: 15%), Soome Vabariigis 20%lise tulumaksumääraga (2015: 20%), Norra Kuningriigis 25%lise tulumaksumääraga ja Venemaa Föderatsioonis tulumaksumääraga 20% (2015: 20%).

1.18. TÖÖTAJATE HÜVITISED

TÖÖSUHTE LÕPETAMISE HÜVITISED

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

KASUMI JAGAMISE JA PREEMIA SKEEMID

Ettevõte 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.

1.19. 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.

Eraldisi kajastatakse finantsseisundi aruandes kohustuse täitmiseks juhtkonna parima hinnangu kohaselt tõenäoliselt vajamineva summa nüüdisväärtuses, kasutades maksueelset diskontomäära, mis kajastab hetke turuhinnanguid raha ajaväärtusele ja neid kohustusele iseloomulikke riske, mis ei kajastu sellega seotud kulutusi käsitlevas parimas 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 1.21).

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

1.20. TULU

Tulu on kajastatud saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses.

Tulu ehitusteenuse osutamisest kajastatakse vastavalt valmidusastme meetodile (lisa 1.21) 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.

1.21. LÕPETAMATA EHITUSLEPINGUD

Valmidusaste on kindlaks määratud lähtudes bilansipäevaks tehtud lepingu tegelike kulude ja lepingu eeldatud kulude suhtest. Lepingu 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 kogutulusid, kajastatakse oodatav kahjum täies ulatuses koheselt kasumiaruandes.

1.22. RAHA JA RAHA EKVIVALENDID

Raha ja selle ekvivalentidena on kajastatud finantsseisundi aruandes ülilikviidseid 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 investeeringutena ning ei kajasta neid raha koosseisus.
Rahavoogude aruande koostamisel on kasutatud kaudset meetodit.

1.23. 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).

1.24. TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

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

1.25. 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.

1.26. 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.

1.27. DIVIDENDID

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

1.28. SEGMENDIARUANDLUS

IFRS 8 „Tegevussegmendid“ kehtestab segmendiaruandluse esitamise äritegevuse segmentide kohta, milliste tulemust jälgitakse pidevalt ettevõtte juhtkonna poolt äritegevust puudutavate otsuste langetamisel. Tegevussegmendid on majandusüksuse äritegevuse osad, mille kohta on võimalik saada eraldiseisvat finantsinformatsiooni võtmaks vastu otsuseid segmendile jagatavate ressursside osas ja hindamaks selle tulemuslikkust.

LISA 2 JUHTKONNAPOOLSED 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 1.21), 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 31.12.2016 on lõpetamata ehitusteenuste valmidusastme hindamise tulemusena kahjumlike lepingute eraldise summa 79 tuhat eurot (2015: 392 tuhat eurot), mis määrati kindlaks ehituslepingute valmidusastme hindamisel (lisa 28). Riskianalüüs näitas, et muutus hinnangus ehituslepingute täitmiseks tehtavate kulude osas +/-5% tooks kaasa puhaskasumi muutuse vastavalt -20 789/+7 386 tuhat eurot (2015: -19 364/+5 251 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 2016. aasta varude (lõpetamata toodang, valmistoodang, ostetud kinnistud müügiks) täiendav allahindlus olnud 274 tuhat eurot (2015: 1541 tuha eurot), sh ostetud kinnistud müügiks 0 tuhat eurot (2015: 463 tuhat eurot), lõpetamata toodang 190 tuhat eurot (2015: 1065 tuhat eurot) ja valmistoodang 84 tuhat eurot (2015: 13 tuhat eurot). Realiseerimisväärtuse alahindamisel 10% võrra (st, et varade realiseerimisel on tulud 10% võrra kõrgemad) oleks 2016. aasta varude allahindlus olnud 37 tuhande euro (2015: 781 tuhat eurot) võrra väiksem, sh ostetud kinnistud müügiks 0 tuhat eurot (2015: 310 tuhat eurot) ja valmistoodang 37 tuhat eurot (2015: 471 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).

GARANTIIKOHUSTUSTE ERALDIS

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

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. 31.12.2016 seisuga on materiaalse põhivara jääkmaksumus 12 838 tuhat eurot (31.12.2015: 13 442 tuhat eurot) ja immateriaalse põhivara jääkmaksumus 673 tuhat eurot (31.12.2015: 879 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 osapoolele saadavast summast, millest on maha arvatud võõrandamiskulud. Testi kasutatakse üksiku vara kui kaasraha 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, neid varasid 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 raamatupidamislik väärtus seisuga 31.12.2016 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. 31.12.2016 seisuga on kinnisvarainvesteeringute jääkväärtus 4108 tuhat eurot (31.12.2015: 4371 tuhat eurot) (lisa 22).

LISA 3 TEGEVUSSEGMENDID

tuhandetes eurodes

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

Kontserni juhatus jälgib tegevust lähtudes sisemisest juhtimisinformatsioonist järgmiste segmentide lõikes:

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

Eesti ehitusteenuste ning muude koduturgude ehitusteenuste segmendid hõlmavad kõiki koduturgude ehitusprojekte nii üld-, insener- kui teedeehituse valdkonnas. Muud tegevusalad (juhtimisalased teenused, järelvalve teenus jt) on kontserni seisukohalt väheolulised ja kajastatakse ehitusteenuse segmendis. Muude koduturgude ehitusteenuse segmendi nimetus oli 2015. aasta aruandes „Läti ja Leedu ehitusteenus“ ning kajastamismeetodite osas sisaldab antud segment Läti ehitusteenuseid, millele on lisatud individuaalselt väheolulised (<10%) Leedu ehitusteenuste ja Norra ehitusteenuste segmendid. Kinnisvara segment baseerub põhiliselt oma kinnisvara arendusel – ehitusel ja müügil, vähesel määral hõlmab ka kinnisvara hooldust ja renti. Segmendiaruandluses iga avalikustatava kulukirje summaks on näitaja, mis esitatakse ettevõtte juhtkonnale otsuste vastuvõtmiseks vahendite eraldamiseks segmendile ja segmendi tegevuse tulemuste hindamiseks. Raporteeritavate segmentide kasumile järgnevaid kulusid kajastatakse

segmendiaruandluses samade põhimõtete alusel nagu seda on finantsaruannetes ja neid ei kasutata ettevõtte juhtkonna poolt tegevussegmentide tulemuste hindamiseks.

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

2016	**Eesti ehitusteenus**	**Muude koduturgude ehitusteenus**	**Kinnisvara-arendus**	**Segmendid kokku**
Segmendi müügitulu	122 566	52 993	108 199	283 758
Segmentidevaheline müügitulu	(191)	(262)	(31 335)	(31 788)
Müügitulu välisklientidelt	**122 375**	**52 731**	**76 864**	**251 970**
Brutokasum (-kahjum)	**7 629**	**2 175**	**9 205**	**19 009**
Segmendi maksustamiseelne kasum (kahjum)	**7 946**	**2 168**	**10 729**	**20 843**
sh intressitulud äritegevusest (lisa 7)	-	-	1 675	1 675
kulum (lisa 4)	(2 629)	(40)	(293)	(2 962)
varude allahindlus (lisa 4)	-	-	(37)	(37)
eraldiste moodustamine (lisad 4, 28)	(687)	(527)	(1 860)	(3 074)
eraldiste tühistamine (lisad 4, 28)	166	23	-	189
kahjum ühisettevõtetelt (lisa 19)	-	-	163	163
muud finantstulud (-kulud) (lisad 9, 10)	(35)	(3)	(280)	(318)
sh intressitulud	-	-	1	1
intressikulud	(35)	(3)	(262)	(300)
Segmentide vara 31.12.2016	**32 636**	**12 137**	**158 128**	**202 901**
sh ühisettevõtted (lisa 19)	-	-	434	434

2015	**Eesti ehitusteenus**	**Muude koduturgude ehitusteenus**	**Kinnisvara-arendus**	**Segmendid kokku**
Segmendi müügitulu	117 983	72 155	95 528	285 666
Segmentidevaheline müügitulu	(9 377)	(134)	(25 143)	(34 654)
Müügitulu välisklientidelt	**108 606**	**72 021**	**70 385**	**251 012**
Brutokasum (-kahjum)	**10 389**	**4 831**	**7 748**	**22 968**
Segmendi 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 (lisad 4, 28)	(919)	(1 326)	(876)	(3 121)
kahjum ühisettevõtetelt (lisa 19)	(19)	-	(119)	(138)
muud finantstulud (-kulud) (lisad 9, 10)	(63)	-	(253)	(316)
sh intressitulud	-	-	3	3
intressikulud	(63)	-	(252)	(315)
Segmentide vara 31.12.2015	**31 971**	**8 834**	**133 202**	**174 007**
sh ühisettevõtted (lisa 19)	-	-	284	284

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

SEGMENTIDE MAKSUSTAMISEELSE KASUMI SEOSTAMINE KONTSERNI KASUMIGA

	2016	2015
Segmentide maksustamiseelne kasum	20 843	24 097
Jaotamata tulud (kulud)		
turustuskulud (lisa 5)	(3 281)	(3 230)
üldhalduskulud (lisa 6)	(10 076)	(8 907)
sh eraldiste moodustamine (lisad 6, 28)	(76)	(115)
eraldiste tühistamine (lisad 6, 28)	-	172
muud äritulud ja (–kulud)	78	82
sh intressitulud äritegevusest (lisa 7)	180	76
finantstulud ja (–kulud) (lisad 9, 10)	(285)	(350)
sh intressitulud	44	118
intressikulud	(310)	(441)
Kokku kasum enne maksustamist	**7 279**	**11 692**

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

MÜÜGITULU KLIENTIDE TEGEVUSASUKOHA JÄRGI

tuhandetes eurodes ja protsentides

	2016		2015	
Eesti	172 656	68%	154 809	62%
Läti	44 924	18%	65 226	26%
Leedu	24 801	10%	28 134	11%
Soome	5 110	2%	2 843	1%
Norra	4 479	2%	-	-
Kokku	**251 970**	**100%**	**251 012**	**100%**

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

tuhandetes eurodes

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

LISA 4 MÜÜDUD TOODANGU KULU

tuhandetes eurodes

	2016	2015
Ehitusteenused ja ostetud kinnisvara müügiks	145 079	142 961
Materjal	40 911	35 382
Tööjõukulu	20 703	22 514
Ehitusmehhanismid ja transport	8 161	9 079
Projekteerimine	2 987	2 158
Kinnisvara halduskulud	221	227
Kulum (lisa 3)	2 962	2 343
Varude allahindlus (lisad 3, 17)	37	1 058
Eraldised (lisad 3, 28)	2 885	3 121
Muud kulud	9 015	9 201
Müüdud toodangu kulu kokku	**232 961**	**228 044**

LISA 5 TURUSTUSKULUD

tuhandetes eurodes

	2016	2015
Tööjõukulu	2 375	2 336
Reklaam, sponsorlus	335	456
Transport	196	183
Kulum	67	90
Muud kulud	308	165
Turustuskulud kokku	**3 281**	**3 230**

LISA 6 ÜLDHALDUSKULUD

tuhandetes eurodes

	2016	2015
Tööjõukulu	6 510	5 754
Kontorikulud, sideteenused	592	498
Konsultatsioonid, õigusabi, audiitor	623	581
Transport	322	227
Arvutustehnika ja tarkvara	466	456
Kulum	459	559
Eraldised (lisad 3, 28)	76	(57)
Muud kulud	1 028	889
Üldhalduskulud kokku	**10 076**	**8 907**

LISA 7 MUUD ÄRITULUD

tuhandetes eurodes

	2016	2015
Intressitulud äritegevusest	1 856	1 592
Kasum põhivara müügist	444	114
Saadud trahvid, viivised	22	13
Laekunud ebatõenäolised nõuded	3	2
Muud tulud	141	222
Muud äritulud kokku	**2 466**	**1 943**

LISA 8 MUUD ÄRIKULUD

tuhandetes eurodes

	2016	2015
Trahvid, viivised	6	9
Toetused, annetused	246	207
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded (lisad 15, 35)	117	31
Muud kulud	30	31
Muud ärikulud kokku	**399**	**278**

LISA 9 FINANTSTULUD

tuhandetes eurodes

	2016	2015
Intressitulud	46	120
Finantstulud kokku	**46**	**120**

LISA 10 FINANTSKULUD

tuhandetes eurodes

	2016	2015
Intressikulud	610	756
Kahjum valuutakursi muutustest	6	3
Muud finantskulud	33	27
Finantskulud kokku	**649**	**786**

LISA 11 TULUMAKSUKULU

tuhandetes eurodes

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

2016	**Läti**	**Leedu**	**Teised välisriigid**	**Eesti**	**Kokku**
Kasum (kahjum) enne maksustamist	1 033	1 372	93	4 781	7 279
Tulumaksumäär	15%	15%	25%	0%	
Asjaomases riigis teenitud kasumite suhtes rakendatava siseriikliku tulumaksumääraga arvutatud tulumaks	(155)	(206)	(24)	-	(385)
Maksustamisel mahaarvamisele mittekuuluvate kulude mõju tulumaksule	(49)	(129)	-	-	(178)
Mittemaksustatavate tulude mõju tulumaksule	-	(168)	-	-	(168)
Aruandeperioodil kajastatud eelmiste perioodide maksukahjumid	-	108	-	-	108
Aruandeperioodil kajastamata maksukahjumid	(81)	-	(5)	-	(86)
Dividendide tulumaksukulu	-	-	-	(566)	(566)
Tulumaksukulu kokku	**(285)**	**(395)**	**(29)**	**(566)**	**(1 275)**
sh ettevõtte tulumaksukulu	(236)	(11)	(29)	(566)	(842)
edasilükkunud ettevõtte tulumaksukulu (lisa 21)	(49)	(384)	-	-	(433)

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 arvutatud tulumaks	(460)	(539)	2	-	(999)
Maksustamisel mahaarvamisele mittekuuluvate kulude mõju tulumaksule	(56)	(370)	-	-	(426)
Mittemaksustatavate 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)

Varasemalt maksustatud dividendid ja välismaalt saadud tulud, millelt tulumaks on kinnipeetud, puuduvad 31.12.2016 seisuga (31.12.2015: 0 tuhat eurot).

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

LISA 12 PUHASKASUM AKTSIA KOHTA

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

	2016	**2015**
Aktsionäridele kuuluv puhaskasum *(tuhandetes eurodes)*	6 122	10 000
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv *(tuhat tk)*	17 700	17 700
Tavapuhaskasum aktsia kohta *(eurodes)*	**0,35**	**0,56**

Kontsernis ei olnud 2016. ja 2015. 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 2017. aastal dividende välja kokku 7257 tuhat eurot s.o ühe aktsia 0,41 eurot, millega kaasneb tulumaksukohustus 20/80 väljamakstavalt summalt, s.o 1814,3 tuhat eurot, mis osaliselt kaetakse tütarettevõtetelt saadavate maksustatud dividendidelt kinnipeetud tulumaksuga. Dividendide väljamaksmisega kaasnev täiendav tulumaksu kulu on *ca* 0,9 mln eurot.

2016. aastal maksis emaettevõte AS Merko Ehitus dividende 9027 tuhat eurot s.o ühe aktsia kohta 0,51 eurot, millega kaasnes tulumaksukohustus 20/80 väljamakstavalt summalt, s.o 2256,7 tuhat eurot, mis kaeti osaliselt varasematel perioodidel tütarettevõtetelt saadud maksustatud dividendidelt kinnipeetud tulumaksuga. Kontserni tekkis II kvartalis 2016 täiendav dividendide väljamaksmisega seotud tulumaksukulu 566 tuhat eurot.
2015. aastal maksti dividende 7257 tuhat eurot s.o ühe aktsia kohta 0,41 eurot. AS Merko Ehitus kontsern pidi seoses dividendide väljamaksmisega maksma täiendavalt 906 tuhat eurot tulumaksu Eestis.

LISA 14 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID

tuhandetes eurodes

	31.12.2016	**31.12.2015**
Sularaha kassas	2	4
Arvelduskontod	33 291	32 667
Üleöö pangadeposiidid	251	7 234
Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 35)	**33 544**	**39 905**

Seisuga 31.12.2016 oli üleöö pangadeposiitide kaalutud keskmine intress 0,5% (31.12.2015: 1%).

LISA 15 NÕUDED JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	31.12.2016	31.12.2015
Nõuded ostjate vastu (lisa 35)		
ostjatelt laekumata arved	31 735	15 431
ebatõenäoliselt laekuvad arved	(265)	(326)
	31 470	**15 105**
Maksude ettemaksed v.a ettevõtte tulumaks		
käibemaks	3 318	887
muud maksud	-	35
	3 318	**922**
Ehitustööde tellijatelt saada (lisad 32, 35)	4 606	3 948
Muud lühiajalised nõuded		
lühiajalised laenud (lisad 16, 35)	1 560	1 432
intressinõuded (lisa 35)	218	200
muud lühiajalised nõuded (lisa 35)	347	617
	2 125	**2 249**
Ettemaksed teenuste eest		
ettemaksed ehitusteenuste eest	3 155	2 036
ettemakstud kindlustusmaksed	348	275
muud ettemakstud kulud	544	319
	4 047	**2 630**
Nõuded ja ettemaksed kokku	**45 566**	**24 854**
sh lühiajalised laenunõuded seotud osapooltele (lisa 16)	-	1 432
muud lühiajalised nõuded ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 33)	4 333	541

2016. aastal tellijate maksedistsipliin eelmise aastaga võrreldes halvenes. Üle tähtaja arvete osakaal kasvas aastaga 14,0%lt kogunõuetest 14,6%ni ning bilansipäeva seisuga oli üle tähtaja arvete summa 4590 tuhat eurot (2015: 2126 tuhat eurot). 12. märtsiks 2017 oli üle tähtaja arvetest laekunud 2441 tuhat eurot. Keskmine nõue tellijale päevades oli 2016. aastal 37 päeva (2015: 39 päeva).

	2016	2015
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded aasta alguses	(326)	(728)
aruandeperioodi ebatõenäoliste nõuete kulu (lisa 8)	(108)	(31)
laekunud varasemate aastate lootusetu nõude taastamine bilansis	(3)	-
bilansist välja kantud lootusetud nõuded	169	431
laekunud ebatõenäolised nõuded	3	2
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded aasta lõpus	**(265)**	**(326)**

Täiendavalt kanti 2016. aastal maha hankijatele tasutud ettemakse summas 9 tuhat eurot kahjumit (2015: 0 tuhat eurot), (lisa 8). Vastavalt juhtkonna ajaloolisel kogemusel põhinevale hinnangule on piisav alus eeldada, et aruandes kajastatud nõuded tasutakse ostjate poolt.

Nõuded ostjate vastu 1411 tuhat eurot tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule Bokšto tn. 14, Vilnius summas 1500 tuhat eurot.

Ettevõtte krediidiriski osas vaata detailsemalt lisa 35.

LISA 16 ANTUD LAENUD

tuhandetes eurodes

	Ühisettevõtetele (lisa 33)	Mitteseotud juriidilistele isikutele	Mitteseotud füüsilistele isikutele	Kokku
2016				
Laenu jääk aasta alguses	3 888	1 500	-	5 388
Välja antud	536	10	-	546
Intressinõude ümberliigitamine antud laenuks	88	50	-	138
Laekunud	(560)	-	-	(560)
Laenu jääk aasta lõpus	**3 952**	**1 560**	**-**	**5 512**
sh lühiajaline osa (lisad 15, 35)	-	1 560	-	1 560
pikaajaline osa 1...5 aastat (lisad 20, 35)	3 952	-	-	3 952
Keskmine sisemine intressimäär	6.7%	8.0%	-	
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 (lisad 15, 35)	1 432	-	-	1 432
pikaajaline osa 1...5 aastat (lisad 20, 35)	2 456	1 500	-	3 956
Keskmine sisemine intressimäär	6.7%	8.0%	5.0%	

Kõik bilansipäeva seisuga kajastatud antud laenude maksetähtajad olid saabumata.
Nii 2016. aastal kui 2015. aastal mitteseotud juriidilisele isikule antud laenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule Tatari tn. 6a, Tallinn summas 1650 tuhat eurot.

LISA 17 VARUD

tuhandetes eurodes

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

Seisuga 31.12.2016 on laenude tagatisteks panditud varusid kokku summas 44 870 tuhat eurot (31.12.2015: 42 577 tuhat eurot) (lisa 30). 2016. aastal on varusid allahinnatud nende neto realiseerimisväärtuseni 37 tuhande euro võrra (2015: 1058 tuhat eurot) ning eelnevalt tehtud allahindlusi ei tühistatud (2015: 0 tuhat eurot) (lisad 2, 4, 35).

	Bilansiline maksumus enne allahindlust	Allahindlus	Allahindluse tühistamine	Bilansiline maksumus pärast allahindlust
31.12.2016				
Valmistoodang	18 955	(37)	-	18 918
Kokku	**18 955**	**(37)**	**-**	**18 918**
31.12.2015				
Valmistoodang	20 173	(570)	-	19 603
Ostetud kinnistud müügiks	58 517	(488)	-	58 029
Kokku	**78 690**	**(1 058)**	**-**	**77 632**

LISA 18 TÜTARETTEVÕTETE AKTSIAD JA OSAD

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

	Osalus ja hääleõigus %		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2016	31.12.2015		
Merko Finland Oy	100	100	Soome, Helsinki	ehitus
Hartian Oy	75	75	Soome, Helsinki	kinnisvara
As.Oy Helsingin Pestikuja 1	-	100	Soome, Helsinki	kinnisvara
Lenko Stroi LLC	100	100	Venemaa, Peterburi	ehitus
Merko Investments AS	100	-	Norra, Sofiemyr	valdus
Peritus Entreprenør AS	56	-	Norra, Sofiemyr	ehitus

2016

2016. aasta veebruaris asutati ja 17. veebruaril kanti registrisse 100%line tütarettevõte Norra Kuningriigis, Merko Investments AS (registrikood 916 750 323). Norras registreeritud Merko Investments AS kuulub 100%liselt ASile Merko Ehitus. Uue tütarettevõtte osakapitali tehti 3. veebruaril esimene sissemakse summas 30 tuhat Norra krooni ja 3. märtsil teine sissemakse summas 4700 tuhat Norra krooni (kokku ligikaudu 502 tuhat eurot). Tegemist on tehnilise toiminguga, mille eesmärgiks on juriidilise platvormi loomine tegevuseks Norra Kuningriigis.
7. märtsil 2016 sõlmis AS Merko Ehitus kontserni kuuluv tütarettevõte Merko Investments AS lepingu ettevõtetega SDV Holding AS ja Aucon AS kokku 56%lise osaluse omandamiseks Norra ehitusettevõttes Peritus Entreprenør AS kokku ostuhinnaga 4000 tuhat Norra krooni (425 tuhat eurot). Ostuhind tasuti rahas. Ostuhetkel tekkis kontserni täiendav mittekontrolliv osalus summas 2572 tuhat Norra krooni (273 tuhat eurot, 31.12.2016 seisuga 283 tuhat eurot), mis tulenevalt lepingulistest tingimustest on kontsernis kajastatud mittekontrolliva osaluse väljaostu optsiooni kohustusena muudes võlgades seotud osapooltele. Lisaks on mittekontrolliva väljaostu optsiooni kohustuste hulka arvestatud mittekontrolliva osaluse osa perioodi koondkasumist summas 39 tuhat eurot. Optsiooni tähtaeg on 2021. aasta 7. märts. Peritus Entreprenør AS (www.peritus-entreprenor.no) on üldehitusteenuseid pakkuv Norra ehitusettevõte, mille 2015. aasta müügikäive oli ca 7 miljonit eurot. Ettevõtte senised omanikud jätkavad osalemist ettevõtte igapäevases juhtimises ja säilitavad 44% osaluse. Osaluse omandamise eesmärk on ehitusteenuse pakkumine Norra turul.
7. märtsil 2016 sõlmis AS Merko Ehitus kontserni kuuluv tütarettevõte UAB Merko Bustas lepingu ettevõtetega Venturecorp Property Holdings Ltd 100%lise osaluse omandamiseks Leedu kinnisvaraarenduse ettevõttes UAB Rinktinės projektai kokku ostuhinnaga 2 tuhat eurot.
30. märtsil teostas ASi Merko Ehitus 100%line tütarettevõte AS Merko Ehitus Eesti mitterahalise sissemakse tütarettevõttesse OÜ Fort Ehitus. Mitterahalise sissemakse esemeks oli laenulepingust tulenevate nõuete loovutamine OÜle Fort Ehitus kokku summas 1880 tuhat eurot, sh loovutas AS Merko Ehitus Eesti nõudeid summas 1429 tuhat eurot ning mittekontrolliv osalus summas 451 tuhat eurot. Tehingu teostamise järgselt suurenes AS Merko Ehitus Eesti osalus tütarettevõttes OÜ Fort Ehitus 1% võrra 76%ni.
2016. aasta 8. novembril algatas AS Merko Ehitus 100%lise omanduses oleva Leedu tütarettevõtte UAB Merko Bustas restruktureerimise. Restruktureerimiskava kohaselt ühendatakse UAB Merko Bustas 100%lise omanduses oleva tütarettevõte UAB VPSP1 emaettevõttega UAB Merko Bustas. Restruktureerimine viiakse lõpule ja tehakse vastav ühinemiskanne äriregistrisse 2017. aasta esimese kvartali jooksul
2016. aasta 5. detsembril asutasid ASi Merko Ehitus 100%line tütarettevõte SIA Merks ja SIA Ostas celtnieks täisühingu PS Merks-Ostas-celtnieks Venspilsi muusikakooli ja kontserdihalli ehitamisel konsortsiumi lepingu täitmiseks. SIA Merks osalus konsortsiumis on 65% ja SIA Ostas celtnieks osalus on 35%.
28. detsembril 2016 algatas ASi Merko Ehitus 100%line tütarettevõte AS Merko Ehitus Eesti oma 100%lises omaduses olevate kinnisvaraarendusega tegelevate tütarettevõtete AS Merko Tartu, AS Gustaf, OÜ Rannamõisa Kinnisvara ja OÜ Heamaja ühendamise, eesmärgiga hoida kokku antud ettevõtete haldamisega seotud administratiivkulusid. Lõplik ühinemiskanne äriregistris toimub 2017. aasta esimesel poolaastal.

TÜTARETTEVÕTTE SOETAMINE

tuhandetes eurodes

	Peritus Entreprenør AS	UAB Rinktinės projektai
	Õiglane väärtus	Õiglane väärtus
Raha	1 682	2
Lühiajalised nõuded	642	-
Varud	5	-
Põhivara	47	-
Lühiajalised kohustused	1 730	-
Pikaajalised kohustused	25	-
Netovara	621	2
Mittekontrolliv osalus	(273)	-
Soetatud osalus	56%	100%
Soetatud netovara väärtus	348	2

	Peritus Entreprenør AS	UAB Rinktinės projektai
	Õiglane väärtus	Õiglane väärtus
Soetusmaksumus	425	2
Firmaväärtus	77	-
Tütarettevõtete raha ja ekvivalendid soetamisel	1 368	2
Makstud soetamisel	(126)	-
Rahavood tütarettevõtete soetusest	1 242	2
Müügitulu	4 479	-
Perioodi puhaskasum	86	-
Perioodi koondkasum	88	-
sh emaettevõtte omanike osa koondkasumist	49	-
mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist	39	-

Peritus Entreprenør AS nõuete õiglased väärtused on vastavuses nõuete bilansilise väärtusega.

FINANTS INFORMATSIOON OLULISE MITTEKONTROLLIVA OSALUSEGA TÜTARETTEVÕTTE KOHTA

tuhandetes eurodes

	SIA Zakusala Estates	
Finantsseisundi aruanne	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Raha	441	102
Nõuded ja ettemaksed	9	2
Varud	14 988	14 883
Lühiajalised varad kokku	15 438	14 987
Lühiajalised kohustused	92	0
Netovara	15 346	14 987
Omakapital	15 346	14 987
Mittekontrolliv osalus %	25%	25%
Mittekontrolliv osalus	3 836	3 747
Koondkasumiaruanne	**01.01-31.12.2016**	**01.01-31.12.2015**
Muud kulud	(2)	(6)
Maamaks	(68)	(45)
Finantskulud	(1)	-
Perioodi puhaskahjum	(71)	(51)
Perioodi koondkahjum	(71)	(51)
sh emaettevõtte omanike osa koondkahjumist	(53)	(39)
mittekontrolliva osaluse osa koondkahjumist	(18)	(12)
Rahavoogude aruanne	**01.01-31.12.2016**	**01.01-31.12.2015**
Ärikasum	(70)	(51)
Äritegevusega seotud nõuete muutus	(7)	(2)
Varude muutus	(104)	(10)
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	20	-
Kokku rahavood äritegevusest	(161)	(63)
Laenude võtmine	70	-
Laekunud aktsiaemissioonist	430	-
Finantseerimistegevuse rahavoog	500	-
Raha ja ekvivalentide muutus	339	(63)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	102	165
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	441	102

SIA Zakusala Estates osakapitali tehti 2016.aastal sissemakse, mille tulemusena suurenes mittekontrolliv osalus 108 tuhat eur ot.

Seisuga 31.12.2016 on kontserni omakapitalis mittekontrolliv osalus kokku 3692 tuhat eurot (31.12.2015: 3268 tuhat eurot), sh. SIA Zakusala Estates mittekontrolliv osalus summas 3836 tuhat eurot (31.12.2015: 3747 tuhat eurot). Ülejäänud mittekontrolliva osalusega ettevõtted kokku summas (144) tuhat eurot (31.12.2015: (479) tuhat eurot) ei ole kontserni jaoks eraldiseisvalt olulise tähtsusega.

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 tütarettevõte Merko Finland Oy rahalise sissemakse summas 2250 eurot 75%lise tütarettevõtte Hartian Oy osakapitali. Tütarettevõtte osakapital on kokku 3000 eurot. Ettevõte asutati eesmärgiga soetada Helsinkis Pestikuja 1, 10 eramaja ehitusõigusega elamukvartal.
4. märtsil 2015 algatas ASi Merko Ehitus 100%line tütarettevõte 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 tütarettevõte Merko Finland Oy 75%line tütarettevõte 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 tütarettevõte 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 ühingule 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, varadele vähenemise mõju 987 eurot ja kohustustele suurenemise mõju 39 tuhat eurot. Jagunemise eelselt kuulus ASst Merko Tartu ASle Merko Ehitus Eesti 66% ja mittekontrollivale osanikule Margus Kullile 34%. Jagunemise tulemusena tühistatakse mittekontrollivale osanikule kuuluvad AS Merko Tartu 4000 nimiväärtuseta aktsiat ja vähendatakse vastavalt AS Merko Tartu aktsiakapitali 27 tuhande euro võrra lihtsustatud korras 53 tuhande euroni. 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 tütarettevõte 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 tütarettevõte 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)	

LISA 19 ÜHISETTEVÕTETE AKTSIAD JA OSAD

	Osalus ja hääleõigus %		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2016	31.12.2015		
Ühisettevõtted				
OÜ Unigate	50	50	Eesti, Tallinn	kinnisvara
Poolkoksimäe Sulgemise OÜ	50	50	Eesti, Tallinn	ehitus
Kivimäe 32 OÜ	50	50	Eesti, Tallinn	kinnisvara
Kodusadam OÜ	50	50	Eesti, Tallinn	kinnisvara

2016

2016. aastal ühisettevõtete aktsiate ja osadega tehinguid ei toimunud.

2015

11. detsembril 2015 otsustasid AS Merko Ehitus 50%lise ühisettevõtte OÜ Unigate osanikud suurendada ühisettevõtte osa nimiväärtust 2 euro võrra 6 tuhande euroni, 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 tütarettevõte 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 mitteolulistes ettevõtetes.

tuhandetes eurodes

	Investeering 31.12.2015	Muutused 2016. aastal		Investeering 31.12.2016
		soetamine (müük)	kasum (kahjum) ettevõtetelt	
Ühisettevõtted				
OÜ Unigate	279	-	(119)	160
Poolkoksimäe Sulgemise OÜ	0	-	(0)	0
Kivimäe 32 OÜ	0	-	269	269
Kodusadam OÜ	5	-	(0)	5
Ühisettevõtted kokku	**284**	**-**	**150**	**434**

tuhandetes eurodes

	Investeering 31.12.2014	Muutused 2015. aastal		Investeering 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**

Kasum ühisettevõtetelt summas 150 tuhat eurot erineb kasumiaruandes kajastatud kasumist ühisettevõtetes summast 13 tuhat eurot. Erinevus tuleneb eelmistel perioodidel kajastatud kontsernisiseste realiseerimata kasumi kande korrigeerimisest.

ÜHISETTEVÕTTED

tuhandetes eurodes

	Varad 31.12.		Kohustused 31.12		Omakapital 31.12.	Tulud	Kulud	Puhaskasum (-kahjum)
	käibevara	põhivara	lühiajalised	pikaajalised				
2016								
OÜ Unigate	3 747	-	-	3 427	320	-	(237)	(237)
Poolkoksimäe Sulgemise OÜ	0	-	-	-	0	41	(36)	5
Kivimäe 32 OÜ	614	-	80	-	534	3 853	(3 260)	593
Kodusadam OÜ	9 756	-	4 747	5 000	9	-	(1)	(1)
Kokku	**14 117**	**-**	**4 827**	**8 427**	**863**	**3 894**	**(3 534)**	**360**
2015								
OÜ Unigate	3 708	-	3 151	-	557	-	(233)	(233)
Poolkoksimäe Sulgemise OÜ	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)**

Ühisettevõtete kuludes on kajastatud 2016. aastal intressikulusid järgnevatel ettevõtetel: OÜ Unigate 215 tuhat eurot (2015: 231 tuhat eurot), Kivimäe 32 OÜ 58 tuhat eurot (2015: 44 tuhat eurot) ja Kodusadam OÜ 0 tuhat eurot (2015: 176 tuhat eurot).

Seoses ühisettevõtetega on kontsernil seisuga 31.12.2016 lepingulisi kohustusi finantseerida laenudega vastavalt vajadusele ühisettevõtete tegevusi kokku summas 3972 tuhat eurot (31.12.2015: 4292 tuhat eurot), millest kontsern oli teostanud kokku 3952 tuhat eurot (31.12.2015: 3888 tuhat eurot).

BILANSIPÄEVAJÄRGSED TEHINGUD ÜHISETTEVÕTETEGA

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

LISA 20 MUUD PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED

tuhandetes eurodes

	31.12.2016	31.12.2015
Pikaajalised laenud (lisad 16, 35)	3 952	3 956
Pikaajalised pangadeposiidid (lisa 35) *	36	37
Pikaajalised intressid	261	7
Pikaajalised nõuded ostjate vastu (lisa 35) **	11 122	12 419
Muud pikaajalised laenud ja nõuded kokku	**15 371**	**16 419**
sh pikaajalised laenunõuded seotud osapooltele (lisad 16, 33)	3 952	2 456
muud pikaajalised nõuded seotud osapooltele (lisad 16, 33)	261	7

* sh deposiit summas 36 tuhat eurot tähtajaga 27. juuni 2018 intressimääraga 5,35%.
** sh pikaajaline nõue Balsiu koolimaja ostja vastu 10 580 tuhat eurot (31.12.2015: 11 199 tuhat eurot), sh juhtkonna hinnangul pikaajaliseks klassifitseeritud üle tähtaja lühiajalised arved summas 0 tuhat eurot (31.12.2015: 527 tuhat eurot), mis ei ole allahinnatud kuna vastaspooleks on kohalik omavalitsus ja juhtkond hindab antud nõuete laekumata jäämise riski minimaalseks.

Seisuga 31.12.2015 oli pikaajalised nõuded ostjate vastu summas 1145 tuhat eurot tagatiseks seatud hüpoteek kinnistule Peterburi tee 2, Tallinn summas 6500 tuhat eurot.

LISA 21 EDASILÜKKUNUD TULUMAKSUVARA JA –KOHUSTUS

tuhandetes eurodes

Läti ja Leedu tütarettevõtetes edasilükkunud tulumaksuvara ja –kohustuse kujunemine:

31.12.2016	Läti	Leedu	Norra	Teised välisriigid	Kokku
Edasilükkunud tulumaksukohustus					
muude võlgade mõju	-	(1 122)	-	-	(1 122)
Edasilükkunud tulumaksuvara					
edasikantud kasutamata maksukahjumid	(49)	-	-	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	-	6	-	-	6
muud mõjud	436	-	-	-	436
Edasilükkunud tulumaksuvara kokku	**1 250**	**70**	**-**	**5**	**1 325**
Edasilükkunud tulumaksukulu (-tulu) aruandeaastal (lisa 11)	(49)	(384)	-	-	(433)

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 kokku	**1 298**	**120**	**5**	**1 423**
Edasilükkunud tulumaksukulu (-tulu) aruandeaastal (lisa 11)	56	(220)	2	(162)

LISA 22 KINNISVARAINVESTEERINGUD

tuhandetes eurodes

	Maa	Hoonestusõigus	Ehitised	Kokku
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**
Kulum	-	(1)	(262)	(263)
Jääkmaksumus 31.12.2016	**51**	**18**	**4 039**	**4 108**
Soetusmaksumus 31.12.2016	51	29	5 245	5 325
Akumuleeritud kulum 31.12.2016	-	(11)	(1 206)	(1 217)
Jääkmaksumus 31.12.2016	**51**	**18**	**4 039**	**4 108**

Seisuga 31.12.2016 ei erine kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus oluliselt nende õiglasest väärtusest (31.12.2015: kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus ei erinenud oluliselt nende õiglasest väärtusest). Õiglane väärtus on valdavalt hinnatud võrreldavate tehingute baasil (tase 2), v.a kinnisvarainvesteeringute osas bilansilises väärtuses 2031 tuhat eurot (31.12.2015: 2162 tuhat eurot), mille hindamiseks on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse mõõtmine 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 lisas 25. Tasutud halduskulud ja parenduskulud on ebaolulised.

Seisuga 31.12.2016 on laenude tagatisteks panditud kinnisvarainvesteeringuid summas 3688 tuhat eurot (31.12.2015: 3899 tuhat eurot) (lisa 30). Võetud pangalaenude katteks on panditud Pärna allee kinnistud Tartus ning Jõgeva kohtu-ja politseihoone.

LISA 23 MATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Lõpetamata ehitus ja ettemaksed	Kokku
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**
Soetamine	-	47	1 479	170	1 190	2 886
Omandamisel saadud tütarettevõtte põhivara	-	-	2	41	-	43
Müük	(3)	(80)	(697)	(4)	-	(784)
Ümberliigitamine	-	-	144	-	(153)	(9)
Mahakandmine	-	-	(35)	(1)	-	(36)
Kulum	-	(184)	(2 028)	(492)	-	(2 704)
Jääkmaksumus 31.12.2016	**821**	**3 702**	**6 461**	**761**	**1 093**	**12 838**
Soetusmaksumus 31.12.2016	821	5 650	17 625	5 190	1 093	30 379
Akumuleeritud kulum 31.12.2016	-	(1 948)	(11 164)	(4 429)	-	(17 541)
Jääkmaksumus 31.12.2016	**821**	**3 702**	**6 461**	**761**	**1 093**	**12 838**

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

Seisuga 31.12.2016 on laenude tagatisteks panditud materiaalseid põhivarasid summas 3777 tuhat eurot (31.12.2015: 4239 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 31.12.2014	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**
Realiseerimata kursivahed	1	-	-	1
Soetamine	-	17	174	191
Äriühenduse käigus saadud	78	-	-	78
Ümberliigitamine	-	70	(61)	9
Kulum ja väärtuse langus	(389)	(96)	-	(485)
Jääkmaksumus 31.12.2016	**314**	**146**	**213**	**673**
Soetusmaksumus 31.12.2016	970	1 137	213	2 320
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus 31.12.2016	(656)	(991)	-	(1 647)
Jääkmaksumus 31.12.2016	**314**	**146**	**213**	**673**

* Bilansipäeva seisuga on viidud läbi firmaväärtuse test AS Vooremaa Teed raha genereeriva üksuse kohta, mille juurde firmaväärtus kuulub. Aruandeperioodil hinnati firmaväärtust alla 389 tuhat eurot (2015: 89 tuhat eurot) kuna raha genereeriva üksuse kaetav väärtus ei ületanud raha genereeriva üksuse põhivara ja firmaväärtuse bilansilist väärtust. Firmaväärtuse langus on kasumiaruandes kajastatud kulumi real (lisa 4). Varade kaetav väärtus leitakse kasutusväärtusena, kasutades juhtkonna poolt kinnitatud maksueelseid rahavoogude projektsioone 5ks järgnevaks aastaks. Projektsiooniperioodi järgseid rahavoogusid hinnatakse kasutades mõistlike kasvumäärasid. Juhtkond on hinnanud ümber lähituleviku teedeehituse perspektiive ning seetõttu on tulude ja kulude pikaajaliseks kasvumääraks võetud 0,3% (2015: 0%), projektsiooniperioodil eeldatud käibe kasvumäär on keskmiselt 2% (2015: 2%) ja keskmine EBITDA marginaal 9% (2015: 10%). Diskontomäärana on kasutatud kapitali kaalutud keskmist hinda 9,5% (2015: 9,5%), mis arvestab ettevõtte tegevusala ja riskiastet. Juhtkond kasutas eelarvestatud brutorentaabluse leidmisel eelnevate perioodide ärikogemusi ning konkurentsiolukorda turul.

LISA 25 RENDITUD VARA

tuhandetes eurodes

	31.12.2016	31.12.2015
Kapitalirendi tingimustel soetatud vara		
Ostetud kinnistud		
Soetusmaksumus	-	929
Masinad ja seadmed		
Soetusmaksumus	4 511	7 557
Akumuleeritud kulum	(2 411)	(3 080)
Jääkmaksumus	2 100	4 477

Mittekatkestatava kasutusrendi lepingu tingimustel renditud vara	**2016**	**2015**
Maarendilepingud		
Aruandeperioodi maksed	2	2
Järgmiste perioodide maksed:	13	14
tasumised järgmisel aastal	2	2
tasumised 1...5 aastal	7	7
tasumised peale 5. aastat	4	5

Katkestatavate rendilepingute alusel tasuti 2016. aastal sõiduautode kasutusrendimakseid 357 tuhat eurot (2015: 208 tuhat eurot). Ettevõttel 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

	31.12.2016	31.12.2015
Soetusmaksumus	5 297	5 296
Akumuleeritud kulum	(1 207)	(944)
Jääkmaksumus	4 090	4 352

	2016	2015
Saadud kinnisvarainvesteeringute kasutusrenditulu (lisa 22)	503	503
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu laekumised:	1 979	2 723
laekumised järgmisel aastal	485	491
laekumised 1...5 aastal	1 491	1 846
laekumised peale 5. aastat	3	386

LISA 26 LAENUKOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	Kapitalirendikohustused nüüdisväärtuses	Laenud						Laenukohustused kokku (lisa 35)
		pankadest	emaettevõttelt (lisa 33)	ühise kontrolli all olevatelt ettevõtetelt (lisa 33)	seotud osapooltelt (lisa 33)	muudelt ettevõtetelt	kokku	
2016								
Jääk aasta alguses	2 704	19 403	-	8 000	-	1 078	28 481	31 185
Saadud	51	24 339	12 500	-	-	-	36 839	36 890
Tütarettevõtte soetamisega seotud laenukohustus	-	-	-	-	-	25	25	25
Tasutud	(855)	(18 039)	-	(2 000)	-	(768)	(20 807)	(21 662)
Müük rendileandjale	(131)	-	-	-	-	-	-	(131)
Laenu ümberliigitamine muudeks võlgadeks	-	-	-	-	-	(306)	(306)	(306)
Jääk aasta lõpus	**1 769**	**25 703**	**12 500**	**6 000**	**-**	**29**	**44 232**	**46 001**
sh lühiajaline osa	1 282	7 696	12 500	-	-	7	20 203	21 485
pikaajaline osa 1...5 aastat	487	18 007	-	6 000	-	22	24 029	24 516
Aruandeperioodi intressikulu	49	472	25	177	-	27	701	750
sh kapitaliseeritud intressikulu	-	140	-	-	-	-	140	140
Keskmine efektiivne intressimäär	2,3%	2,3%	4,0%	2,5%	-	4,2%		
Alusvaluutad	EUR	EUR	EUR	EUR	-	EUR, NOK		
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		

	2016	2015
Kapitalirendikohustuste tulevaste rendimaksete miinimumsumma	1 807	2 793
sh lühiajaline osa	1 312	964
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...4 aastal	495	1 829

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

	2016	2015
Kapitalirendikohustused		
1-5 kuud	401	559
6-12 kuud	1 090	1 628
Pangalaenud		
1-5 kuud	-	3 635
6-12 kuud	25 703	15 768
Laenud ühise kontrolli all olevatelt ettevõtetelt		
6-12 kuud	6 000	8 000
Laenud juhtkonna liikmetelt		
6-12 kuud	-	-
Kokku	**33 194**	**29 590**

Laenukohustused, mille intressid vastavalt laenulepingutele on fikseeritud jaotuvad alljärgnevalt:

	2016	2015
Kapitalirendikohustused	278	517
Laen emaettevõttelt	12 500	-
Laenud muudelt ettevõtetelt	29	1 078
Kokku	**12 807**	**1 595**

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 (lisa 35).
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

	31.12.2016	31.12.2015
Võlad tarnijatele (lisa 35)	25 035	16 325
Võlad töövõtjatele	7 106	8 122
Maksuvõlad v.a ettevõtte tulumaks		
käibemaks	4 122	2 005
füüsilise isiku tulumaks	513	490
sotsiaalmaks	993	908
töötuskindlustusmakse	55	56
kohustusliku kogumispensioni makse	46	45
muud maksud	122	96
	5 851	**3 600**
Ehitustööde tellijatel saada (lisad 32, 35)	8 943	4 575
Muud võlad (lisa 35)		
intressivõlad	21	143
muud võlad	508	3 527
	529	**3 670**
Saadud ettemaksed	8 795	6 974
Võlad ja ettemaksed kokku	**56 259**	**43 266**
sh võlad seotud osapooltele (lisa 33)	38	3 891

LISA 28 ERALDISED

tuhandetes eurodes

	Ehituse garantii-kohustuse eraldis	Eraldis kahjumlike ehitus-lepingute katteks	Eraldis kohtukulude ja kahjunõuete katteks (lisa 35)*	Eraldis müüdud projektide kulude katteks	Muud eraldised	Kokku
2016						
Jääk aasta alguses	2 378	392	100	2 120	23	5 013
Moodustatud (lisad 3, 4, 6)	936	55	173	1 973	22	3 159
Tütarettevõtte soetamisega seotud eraldised	5	-	-	42	-	47
Kasutatud	(787)	(368)	-	(1 205)	(24)	(2 384)
Tühistatud (lisad 3, 6)	(56)	-	-	(142)	-	(198)
Jääk aasta lõpus	**2 476**	**79**	**273**	**2 788**	**21**	**5 637**
sh lühiajaline osa	2 476	79	273	2 788	21	5 637
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

* Lisainformatsioon on toodud lisa 35 alalõigus – Juriidiline risk.

Garantiikohustuse reservi koostamise aluspõhimõtteks on ajalooliselt välja kujunenud statistiline osa ehituslepingute mahtudest. Ajalooliselt ei ole kasutatud eraldise summa oluliselt varieerunud moodustatud eraldise summast.
Müüdud projektide eraldis baseerub projektide äriplaanilistel kogukuludel, mida pidevalt uuendatakse ja mis realiseerub vastavalt teostatud töödele.

LISA 29 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD

tuhandetes eurodes

	31.12.2016	31.12.2015
Võlad tarnijatele (lisa 35)	1 317	1 159
Muud pikaajalised võlad (lisa 35)	744	-
Muud pikaajalised võlad kokku	**2 061**	**1 159**
sh muud pikaajalised võlad seotud osapooltele (lisad 18, 33)	322	-

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	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Vallasvara	41 641	40 074
Tähtajaline hoius	36	37
Finantsvarad *	12 719	13 500
Kokku	**54 396**	**53 611**

* UAB Balsiu mokyklos SPV finantsvarad, mis OÜ Merko Property on pantinud Nordea Bank AB Leedu filiaali kasuks investeerimislaenu summas 5665 tuhat eurot katteks.

Hüpoteegid	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Varud (lisa 17)	44 870	42 577
Maa ja ehitised (lisa 23)	3 401	3 584
Muu põhivara (lisa 23)	376	655
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 22)	3 688	3 899
Kokku	**52 335**	**50 715**

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 investeerimislaen summas 5665 tuhat eurot (31.12.2015: 6019 tuhat eurot).

Seisuga 31.12.2015 oli UAB Merko Bustas pantinud enda omanduses olevad (100%) tütarettevõtte UAB MN Projektas osad Swedbank AB kasuks. Antud pandiga oli tagatud investeerimislaen 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.

Seisuga 31.12.2016 oli ASi Merko Ehitus konsolideeritud netovara 122 790 tuhat eurot ning seega vastas ettevõtte aktsia- ja omakapital Eesti Vabariigis kehtestatud nõuetele.

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 euroni, 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 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.

LISA 32 LÕPETAMATA EHITUSLEPINGUD

tuhandetes eurodes

	31.12.2016	31.12.2015
Lõpetamata lepingutele tehtud kulud ja nendele vastav kasum*	335 989	496 969
Esitatud vahearved	(340 324)	(497 596)
Perioodi jooksul arvestatud müügitulu ehitusteenusest**	173 218	178 523
Ehitustööde tellijatelt saada (lisad 15, 35)	4 606	3 948
Ehitustööde tellijatel saada (lisad 27, 35)	(8 943)	(4 575)
Lõpetamata ehituslepingute osas saadud ettemaksed	3 825	1 455

* Lõpetamata lepingutele tehtud kulud ja nendele vastav kasum on toodud kehtivate ehituslepingute kohta, sh 2016. ja 2015. aastal alustatud lepingud.

** Müügitulu ehitusteenusest erinevus lisas 3 kajastatud ehitusteenusest summas 1888 tuhat eurot (2015: 2104 tuhat eurot) tuleneb muude tegevusalade müügitulust, sh täiteliiva kaevandus teedeehituse 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 OSAPOOLTEGA

tuhandetes eurodes

Kontserni aruandes on loetud seotud osapoolteks:

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

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

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

KAUBAD JA TEENUSED

tuhandetes eurodes

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

SALDOD SEOTUD OSAPOOLTEGA

tuhandetes eurodes

	31.12.2016	31.12.2015
Nõuded seotud osapooltel vastu		
Antud laenud (lisad 15, 16,20)		
Ühisettevõtted	3 952	3 888
Nõuded ja ettemaksed (lisa 15)		
Emaettevõte	4	4
Ühisettevõtted	3 896	536
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	433	1
Nõuded ja ettemaksed kokku	**4 333**	**541**
Muud pikaajalised nõuded (lisa 20)		

	31.12.2016	31.12.2015
Ühisettevõtted	261	7
Nõuded seotud osapoolte vastu kokku	**8 546**	**4 436**
Kohustused seotud osapoolte ees		
Lühiajalised saadud laenud (lisa 26)		
Emaettevõte	12 500	-
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	-	1 000
Lühiajalised saadud laenud kokku	**12 500**	**1 000**
Võlad ja ettemaksed (lisa 27)		
Emaettevõte	9	9
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	29	3 264
Muud seotud osapooled	-	618
Võlad ja ettemaksed kokku	**38**	**3 891**
Pikaajalised saadud laenud (lisa 26)		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	6 000	7 000
Muud pikaajalised võlad (lisa 15)		-
Muud seotud osapooled	322	-
Kohustused seotud osapoolte ees kokku	**18 860**	**11 891**

Seotud osapoolte vastu kajastatud nõuete osas ei ole ei 2016. ega 2015. aastal allahindluseid teostatud.

TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA (LISAINFORMATSIOON)

14. detsember 2016 sõlmis AS Merko Ehitus oma emaettevõtte ASiga Riverito lühiajalise (tähtajaga kuni 31. jaanuar 2017) laenulepingu summas 12 500 tuhat eurot finantseerimaks osaliselt Veerenni kinnistute ostu (summas 16 800 tuhat eurot). Antud laen ASilt Riverito tagastati ennetähtaegselt 26. jaanuaril 2017 ning refinantseeritud pikaajaliste laenudega erinevatelt krediidiasutustelt.

NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TASUD

ASi Merko Ehitus kontserni nõukogu ja juhatuse liikmete ning olulisemate tütarettevõtete juhatuse liikmete 2016. aasta teenistuslepingute alusel arvestatud tasud olid 2221 tuhat eurot (2015: 2191 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 716 tuhat eurot (2015: 795 tuhat eurot). 2016. aastal maksti juhatuse liikmetele hüvitisi 65 tuhat eurot (2015: 18 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 31.12.2016

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

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

ASi Merko Ehitus juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2016

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

LISA 34 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

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

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

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

Ehitusaegne garantii – garant tagab tellijale sõlmitud ehituslepingust tulenevate töövõtja kohustuste kohase täitmise.
Pakkumisgarantii – garant tagab pakkumise korraldajale, et pakkuja sõlmib korraldajaga lepingu vastavalt pakkumise tingimustele.
Garantiiaja garantii – garant tagab tellijale ehituse garantiiajal ilmnevate ehitusvigade kõrvaldamise.
Ettemakse garantii – garant tagab ostjale/tellijale ettemakse tagastamise juhul, kui tarnija ei tarni kaupa või osuta lubatud teenust.
Maksegarantii – garant tagab tellija/arendaja laenu tagasimakseid ja/või kauba/teenuse eest tasumise kauba tarnimisel/teenuse osutamisel.
Akreditiiv – akreditiiv on ostja ehk akreditiivi avaja panga kohustus maksta müüjale ehk akreditiivi saajale välja akreditiivi summa, kui müüja on täitnud akreditiivis määratud tingimused ja esitanud panka tingimuste täitmist tõendavad, akreditiivis loetletud, dokumendid.

31.12.2016 seisuga on kontsernis moodustatud garantiiaja garantii kohta eraldis (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

FINANTSRISKIDE 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, 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 vastaspooled ei suuda täita oma lepingulisi kohustusi. Krediidiriskide vähendamiseks jälgitakse pidevalt klientide maksekäitumist, analüüsitakse nende finantsseisu ning vajaduse korral kaasatakse garandina tehingutesse kolmandaid isikuid. Ehitustegevuse finantseerimine toimub osaliselt tellijate ettemaksetega. Ettemakse

saamise eeltingimuseks on reeglina ettemakse pangagarantii esitamine tellijale. Vabu rahalisi vahendeid hoitakse põhiliselt Swedbank, LHV, SEB, Nordea ja DnB gruppi kuuluvate pankade üleöödeposiitides või tähtajalistes hoiustes. Swedbank AS, AS LHV Pank ja SEB Pank AS ei oma eraldi Moody'se krediidireitinguid. Swedbank ASi emaettevõte Swedbank AB, SEB Pank ASi emaettevõte Skandinaviska Enskilda Banken AB ja Nordea Bank AB omavad kõik Moody'se pikaajalist krediidireitingut Aa3 ning DnB Bank ASA omas Moody'se pikaajalist krediidireitingut Aa2. 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		
31.12.2016				
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 14)	33 544	-	33 544	-
Tähtajalised hoiused (lisa 20)	-	36	36	-
Nõuded ostjatele (lisad 15, 20)	31 470	11 122	42 592	1 500
Ehitustööde tellijatelt saada (lisad 15, 32)	4 606	-	4 606	-
Antud laenud (lisad 15, 16, 20)	1 560	3 952	5 512	1 650
Intressinõuded (lisad 15, 20)	218	261	479	-
Muud lühiajalised nõuded (lisa 15)	347	-	347	-
Kokku	**71 745**	**15 371**	**87 116**	**3 150**
31.12.2015				
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 14)	39 905	-	39 905	-
Tähtajalised hoiused (lisa 20)	-	37	37	-
Nõuded ostjatele (lisad 15, 20)	15 105	12 419	27 524	6 500
Ehitustööde tellijatelt saada (lisad 15, 32)	3 948	-	3 948	-
Antud laenud (lisad 15, 16, 20)	1 432	3 956	5 388	1 650
Intressinõuded (lisad 15, 20)	200	7	207	-
Muud lühiajalised nõuded (lisa 15)	617	-	617	-
Kokku	**61 207**	**16 419**	**77 626**	**8 150**

Kontserni kliendid on enamjaolt kas suuremad kohalikud ettevõtted või avaliku sektori ettevõtted teadaoleva ja piisava krediidivõimega (seisuga 31.12.2016 oli avaliku sektori osakaal laekumata arvetest 20,8%; 31.12.2015 15,5%).

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

	31.12.2016		31.12.2015	
Maksetähtaeg saabumata	26 880	85,4%	12 979	86,0%
Üle tähtaja 1-30 päeva	2 076	6,6%	1 397	9,3%
Üle tähtaja 31-60 päeva	1 384	4,4%	50	0,3%
Üle tähtaja 61-90 päeva	141	0,4%	475	3,1%
Üle tähtaja 91-120 päeva	152	0,5%	4	0,0%
Üle tähtaja 121-180 päeva	551	1,8%	94	0,6%
Üle tähtaja üle 180 päeva	286	0,9%	106	0,7%
Nõuded ostjate vastu kokku * (lisa 15)	**31 470**	**100%**	**15 105**	**100%**

* Nõuded ostjate vastu on kajastatud netosummas ehk kokkusumma sisaldab ka ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ostjate vastu.

Bilansipäeva seisuga oli üle tähtaja lühiajaliste arvete summa 4590 tuhat eurot (31.12.2015: 2126 tuhat eurot), millest 12. märtsiks 2017 oli laekunud 2441 tuhat eurot. Aastaga suurenes üle tähtaja lühiajaliste arvete osakaal kogunõuetest 14,0%lt 14,6%ni. Kontsernis jälgitakse jooksvalt kõigi ostjate maksekäitumist eraldi kõigi nõuete lõikes. Juhtkonna hinnangul on piisav alus eeldada, et aruandes 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 3952 tuhat eurot (31.12.2015: 3888 tuhat eurot) laenud ühisettevõtetele, millede majandustegevusest omatakse head ülevaadet ning seetõttu ei ole täiendavaid tagatisi nõutud. 31.12.2016 seisuga mitteseotud juriidilistele isikutele antud laenu jääk aasta lõpus oli 1560 tuhat eurot (lisa 16) (31.12.2015: 1500 tuhat eurot), mille osas juhtkonna hinnangul oluline krediidirisk puudub, kuna aastavahetuse seisuga on juhtkonna hinnangul antud laenud 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 pangalaenude intressidest on ujuvad ning seotud Euriboriga või ettevõtete asukohamaa pankadevahelise rahaturu intressidega. Kontserni kapitalistruktuuris 2016. aastal intressikandvate kohustuste osakaal suurenes tagasihoidlikult ja juhtkond peab vastavat osakaalu jätkuvalt mõõdukaks (31.12.2015 seisuga 19,3% bilansimahust; 31.12.2015 seisuga 14,8% bilansimahust) ning intressikeskkonna muutuste mõju 12-kuu perspektiivis kontserni tulemustele väheoluliseks.

INTRESSIRISKIDE MUUTUSTE MÕJU FINANTSKULUDELE JA -TULUDELE

31.12.2016 seisuga oli kontsernis intressikandvaid kohustusi 46 001 tuhat eurot, millest 21 485 tuhat eurot moodustasid lühiajalised laenud ja pikaajaliste kohustuste tagasimaksed 2017. aastal ning 24 516 tuhat eurot pikaajalised laenud ja kapitalirendi kohustused. 31.12.2016 seisuga oli kontserni laenunõuete kogusumma 5512 tuhat eurot, millest 1560 tuhat eurot oli klassifitseeritud lühiajaliseks laenuks tagasimaksega 2017. aastal ning ning 3952 tuhat eurot pikaajaliseks laenuks. Muutuva intressiga laenude intressid sõltusid ettevõtte asukohamaa pankadevahelise rahaturu 1-12 kuuliste laenude baasintressidest ja Euriborist. Intressikandvad laenunõuded ja -kohustused jagunesid 31.12.2016 seisuga järgmiselt:

	31.12.2016	**31.12.2015**
Fikseeritud intressiga kohustused	12 809	1 595
Muutuva intressiga kohustused 1-5 kuud	401	4 194
Muutuva intressiga kohustused 6-12 kuud	32 791	25 396
Intressikandvad laenukohustused kokku	**46 001**	**31 185**
Fikseeritud intressiga laenunõuded	5 512	5 388

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 33 tuhat eurot (31.12.2015: 30 tuhat eurot). Kõik antud laenud on fikseeritud intressiga ja seega ei oma baasintressi muutus intressituludele mingit mõju.

Euribori muutuste riskile lisaks kaasneb kohustuste refinantseerimisega majanduskeskkonna muutustest tingitud riskimarginaali muutuste risk. Kõige otsesemalt avaldub see arvelduskrediidilepingute pikendamise võimalikus vajaduses. Aastavahetuse seisuga oli kontserni ettevõtetel sõlmitud pankade ja teiste mitteseotud kolmandate osapooltega arvelduskrediidi lepinguid limiidiga kogusummas 11 198 tuhat eurot, millest kasutatud limiit oli 3000 tuhat eurot ulatuses. 2017. aastal lõpevad lepingud kogusummas 11 198 tuhat eurot, mille pikendamise vajadust vajadusel kaalutakse.

VALUUTARISK

Kontserni majandustegevus toimus enamjaolt kontserni ettevõtete asukohamaa valuutades: Eestis, Lätis ja Leedus eurodes ning Norras kroonides. Kontserni sisesed tehingud toimuvad reeglina eurodes. Valuutariskide elimineerimiseks jälgitakse ettevõtte finantsvarade ning -kohustuste proportsioone eri valuutades ning pikaajaliste ehituslepingute sõlmimisel eelistatakse Balti riikides lepingu valuutana eurot ning Norras krooni. Bilansipäeva seisuga jagunesid finantsvarad ja -kohustused kohalikes valuutades bilansimahust järgmiselt:

	EUR-ides	**NOK**-ides
31.12.2016		
Varad	98,3%	1,7%
Kohustused	98,7%	1,3%
31.12.2015		
Varad	100,0%	-
Kohustused	100,0%	-

Arvestades asjaolu, et ehitustegevuseks kasutatavad materjalid ja teenused on üldjuhul kohalikelt turgudelt või siis EL siseselt tarnitavad, on valuutarisk kontsernis täna minimaalne.

3. LIKVIIDSUSRISK

Ettevõtte likviidsus ehk maksevõime kajastab tema võimet täita tähtaegselt oma maksekohustusi võlausaldajate ees. Seisuga 31.12.2016 oli kontserni lühiajaliste kohustuste kattekordaja (current ratio) 2,9 (31.12.2015: 3,2) ning maksevõime kattekordaja (quick ratio) 1,1 (31.12.2015: 1,2). Seisuga 31.12.2016 arvutatud lühiajaliste kohustuste kattekordaja ja maksevõime kordaja valemis on

vähendatud lühiajaliste kohustuste summat 12,5 miljoni euro võrra tulenevalt 2016. aasta lõpus emaettevõttelt AS Riverito saadud lühiajalise laenu refinantseerimisest pikaajaliste pangalaenudega 2017. aasta alguses. Vt. ka täiendavat informatsiooni lisas 33. Täiendavalt lühiajalistele käibevahenditele kasutab kontsern rahavoogude paremaks juhtimiseks ning likviidsuse tagamiseks krediidiasutustelt võetud käibekrediite. Aastavahetuse seisuga oli kontserni ettevõtetel sõlmitud pankade ja teiste mitteseotud kolmandate osapooltega arvelduskrediidi lepinguid kogusummas 11 198 tuhat eurot, mis oli kasutamata 8198 tuhande euro ulatuses (31.12.2015: 9401 tuhat eurot, millest kasutamata oli 8636 tuhat eurot). Lisaks arvelduskrediitidele oli ettevõttel 3500 tuhande euro suurune käibelaenu limiit ASilt Riverito (31.12.2015: 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 – 51,6% (31.12.2015: 59,5%) bilansimahust ning mõõdukas intressikandvate võlakohustuste osakaal – 19,3% (31.12.2015: 14,8%) bilansimahust, muutuvas majanduskliimas ettevõtte usaldusväärsuse kreeditoride 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		
31.12.2016					
Vara					
Raha ja üleöödeposiidid (lisa 14)	33 544	-	-	33 544	33 544
Tähtajalised hoiused (lisa 20)	-	-	36	36	36
Nõuded ostjate vastu (lisad 15, 20)	26 828	4 642	11 122	42 592	42 592
Ehitustööde tellijatelt saada (lisad 15, 32)	4 606	-	-	4 606	4 606
Laenud ja intressid (lisad 15, 16, 20)	81	1 697	4 213	5 991	5 991
Muud lühiajalised nõuded (lisa 15)	117	230	-	347	347
Kokku	**65 176**	**6 569**	**15 371**	**87 116**	**87 116**
Kohustused					
Võlad tarnijatele (lisad 27, 29)	22 332	2 703	1 317	26 352	26 352
Ehitustööde tellijatel saada (lisad 27, 32)	8 943	-	-	8 943	8 943
Laenu- ja kapitalirendi kohustustega seotud maksed (lisa 26) *	20 067	1 418	24 516	46 001	46 001
Muud võlad (lisad 27, 29)	236	293	744	1 273	1 273
Finantsgarantiid	-	32 465	-	32 465	-
Kokku	**51 578**	**36 879**	**26 577**	**115 034**	**82 569**
Netovara /-kohustus	**13 598**	**(30 310)**	**(11 206)**	**(27 918)**	**4 547**

	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 (lisad 15, 20)	14 157	948	12 419	27 524	27 524
Ehitustööde tellijatelt saada (lisad 15, 32)	3 948	-	-	3 948	3 948
Laenud ja intressid (lisad 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 (lisad 27, 29)	12 793	3 532	1 159	17 484	17 484
Ehitustööde tellijatel saada (lisad 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 (lisad 27, 29)	45	3 625	-	3 670	3 670
Finantsgarantiid	-	30 902	-	30 902	-
Kokku	**19 563**	**41 434**	**26 819**	**87 816**	**56 914**
Netovara /-kohustus	**40 165**	**(39 955)**	**(10 400)**	**(10 190)**	**20 712**

* 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 arvamusel, et isegi nende parim hinnang eeldatavate intressimaksete ajastuse osas ei oleks selle aruande tarbijatele piisavalt täpne ning seda informatsiooni ei ole avalikustatud.

4. ÕIGLASE VÄÄRTUSE HINNANG

Kontserni hinnangul ei erine konsolideeritud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvarade (lisad 14, 15, 16, 20) ja -kohustuste (lisad 26, 27, 29) bilansilised väärtused seisuga 31. detsember 2016 ja 31. detsember 2015 oluliselt nende õiglasest väärtusest.

Lühiajaliste nõuete ja antud laenude ning lühiajaliste võlakohustuste ja tarnijatele tasumata arvete õiglased väärtused ei erine oluliselt nende finantsseisundi aruandes kajastatud väärtusest kuna nende realiseerumine toimub 12 kuu jooksul või nende kajastamine toimus bilansipäevale lähedasel ajavahemikul.

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

Balsiu koolimajaga seotud pikaajaliste nõuete (31.12.2016: 10 580 tuhat eurot; 31.12.2015: 11 199 tuhat eurot) õiglane väärtus vastab nende bilansilisele väärtusele, kuna diskonteerimise mõju ei ole oluline. Antud nõuete õiglane väärtus on 23 744 tuhat eurot rakendades õiglase väärtuse leidmisel efektiivset intressimäära 0.31% (31.12.2015: 24 828 tuhat eurot rakendades efektiivset intressimäära 1,49%). Kuna laekumata nõuete vastaspool on riiklik institutsioon on õiglase väärtuse arvutustes võetud aluseks aruandeperioodi lõpus Leedu Vabariigile kehtinud pikaajaliste laenude intressimäär (www.ecb.europa.eu/stats/financial_markets_and_interest_rates/long_term_interest_rates). Balsiu koolimajaga seotud pikaajalisi nõudeid hinnatakse õiglase väärtuse hierarhia 2. taseme sisendite alusel.

Kontserni pikaajalised võlakohustused kannavad olulises osas ujuvat intressimäära, mis muutub vastavalt turu intressimäära kõikumistele. Juhtkonna hinnangul ei ole kontserni riskimarginaalid oluliselt muutunud võrreldes laenude saamise ajaga ja kontserni võlakohustuste intressimäärad vastavad turutingimustele. Pikaajaliste finantskohustuste õiglane väärtus määratakse diskonteeritud tuleviku lepinguliste rahavoogude baasil kasutades turu intressimäära, mis on kontsernile kättesaadav sarnaste finantsinstrumentide kasutamisel (tase 3).

Andmaks indikatsiooni õiglase väärtuse määramisel kasutatavatest sisenditest, on kontsern klassifitseerinud oma finantsinstrumendid kolmele tasemele vastavalt raamatupidamisstandardite nõuetele.

Tase 1: Finantsinstrumendid, mida hinnatakse börsi või muu aktiivse reguleeritud turu korrigeerimata hinnas. Seisuga 31. detsember 2016 ja 2015 ei olnud kontsernil finantsinstrumente, mis kuuluksid tasemele 1.

Tase 2: Finantsinstrumendid, mida hinnatakse hindamismeetoditega, mis põhinevad jälgitavatel sisenditel. Selle kategooria alla liigituvad näiteks finantsinstrumendid, mis on hinnatud kasutades sarnaste instrumentide hindu aktiivsel reguleeritud turul või ka finantsinstrumendid, mille ümberhindluseks kasutatakse küll reguleeritud turu hinda, kuid mille likviidsus börsil on madal.

Tase 3: Finantsinstrumendid, mille ümberhindluseks kasutatavad hindamismeetodid põhinevad mittejälgitavatel sisenditel.

KAPITALIJUHTIMINE

Kontsern loeb kapitaliks laenukapitali ja kogu omakapitali. 31.12.2016 seisuga oli emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku 122 790 tuhat eurot (31.12.2015: 125 698 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% (31.12.2016: 51,6%, 31.12.2015: 59,5%) ning intressi kandvate kohustuste suhe varadesse ei ületaks 25% (31.12.2016: 19,3%, 31.12.2015: 14,8%). 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:

	31.12.2016	31.12.2015
Laenukohustused	46 001	31 185
Miinus: raha ja raha ekvivalendid ning lühiajalised deposiidid	(33 544)	(39 905)
Netovõlg	12 457	(8 720)
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku	122 790	125 698
Netovõlg ja emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku	135 247	116 978
Neto võlakohustuste osakaal	9,2%	-7,5%

Kontserni netovõlg oli seisuga 31.12.2016 12,5 mln eurot (31.12.2015: negatiivne 8,7 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 31.12.2016 moodustatud eraldis summas 273 tuhat eurot (31.12.2015: 100 tuhat eurot), (lisa 28).

Alljärgnevalt on esitatud ülevaade kontserni ettevõtete olulisematest 2016. aasta jooksul lõppenud ning seisuga 31.12.2016 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 (tsiviilasi nr 2-14-62732) kahju hüvitamise nõudes summas 97 tuhat eurot (84 tuhat eurot põhinõue ja 13 tuhat eurot viivised) koos hagi tagamise taotlusega. Hagiavalduse esemeks on Maksim Vihharevi poolt elektritööde projektijuhina ASile Merko Infra fiktiivsete tehingute sõlmimise ning lepingulisteks töödeks mittevajalike esemete ostmisega tahtlikult kahju tekitamine. Nimetatud hagi võimaliku positiivse tulemuse mõju ei ole kajastatud kontserni aruandes. 3. oktoobril 2016 kuulutas Harju Maakohus välja kohtuotsusese millega rahuldati AS Merko Infra hagi põhinõude osas täies ulatuses (84 tuhat eurot), viiviste osas summas 12 tuhat eurot ning samuti mõisteti kostjalt AS Merko Infra kasuks välja menetluskulud summas 37 tuhat eurot.
22. veebruar 2017 otsusega rahuldas Tallinna Ringkonnakohus osaliselt Maksim Vihharevi apellatsioonkaebuse ja muutis Harju Maakohtu otsust. Tallinna Ringkonnakohus mõistis Maksim Vihharevilt AS Merko Infra kasuks välja kahjuhüvitis 56 tuhat eurot ja viivise 22. veebruar 2017 seisuga 9 tuhat eurot. AS Merko Infra kavatseb Tallinna Ringkonnakohtu otsuse kohta esitada kassatsioonkaebuse osas, milles rahuldati Vihharevi apellatsioonkaebus.
3. märtsil 2015 esitas Maksim Vihharev Harju Maakohtule hagi AS Merko Infra vastu mittevaralise kahju hüvitamise nõudes, millega hageja nõuab oma au teotamisega tekitatud mittevaralise kahju hüvitisena 6658 tuhat eurot ning lisaks kindlaksmääramata suuruses tervisekahjustusega tekitatud kahju hüvitist. Nimetatud juriidiline konstruktsioon on juriidiliselt arusaamatu ja põhjendamatu, millest tulenevalt AS Merko Infra ei tunnista Maksim Vihharevi vastuhagi ning hindab antud nõude perspektiivituks ja palub jätta kohtul see rahuldamata. Eeltoodud Maksim Vihharevi poolt esitatud hagi AS Merko Infra vastu (tsiviilasi nr 2-15-6047) jättis Harju Maakohus 22. jaanuaril 2016 läbi vaatamata osas, milles Maksim Vihharev süüdistas ASi Merko Infra tema au teotamises ja sellega seoses kahju tekitamises. 30. jaanuaril 2017 otsustas Harju Maakohus täiendavalt jätta rahuldamata ka Maksim Vihharevi poolt esitatud hagi AS Merko Infra vastu (tsiviilasi nr 2-15-6047) osas, millega Maksim Vihharev nõudis kahjuhüvitist tervisekahjustuse tekitamise eest.

Kaebus keskkonnaministri määruse tühistamiseks

7. aprillil 2015 esitasid AS Merko Ehitus tütarettevõtted Suur-Paekalda OÜ ja Väike-Paekalda OÜ Tallinna Halduskohtusse tühistamiskaebuse keskkonnaministri 27. märtsil 2015 allkirjastatud määruse nr 22 osas, millega muudeti keskkonnaministri 3. veebruari 2006 määrusega nr 9 kehtestatud looduskaitsealuste taimede püsielupaiga piire selliselt, et vaidlusalused Paekalda tn kinnistud jäid kaitsealalt välja. Kaebuse eesmärk on vältida kinnistute looduskaitseliste piirangute alt vabastamist ning seeläbi kinnistute riigile omandamisest keeldumist. Tallinna Halduskohus jättis 16. september 2016 otsusega kaebuse rahuldamata. Kaebajad ei esitanud otsusele apellatsioonkaebust.
2. veebruaril 2016 esitasid AS Merko Ehitus tütarettevõtted Suur-Paekalda OÜ ja Väike-Paekalda OÜ Tallinna Halduskohtusse kaebuse kahju hüvitamiseks. Kaebajad paluvad kohtul mõista Eesti Vabariigilt välja Suur-Paekalda OÜ kasuks kahju summas ligikaudu 3,2 mln eurot (kahjusumma täpsustub) ja Väike-Paekalda kasuks kahju summas ligikaudu 1,6 mln eurot (kahjusumma täpsustub) ning viivisevõlgnevuse VÕS § 113 lõikes 1 sätestatud määras hüvitisnõudest alates 2. veebruaris 2016 kuni hüvitisnõude kohase täitmiseni. Nõuded koosnevad otsese varalise kahju (kinnistute väärtuse vähenemine ning arendustegevuseks tehtud kulutused) ja

saamatajäänud tulu nõuetest (luhtunud arendustegevus aastatel 2005-2007). Nimetatud esitatud nõude võimalikku positiivset mõju ei ole kontsern aruandes kajastanud.

LÄTI

Hagi endise töötaja vastu

5. mail 2015 esitas SIA Merks Riia Ringkonnakohtule hagiavalduse endise SIA Merks töötaja Rolands Mēnesise vastu kahju hüvitamise nõudes summas 337 tuhat eurot. Eelnevalt, 2. märtsil 2015, oli SIA Merks esitanud kohtule samas summas taotluse hagi tagamiseks mis ka rahuldati. Hagiavalduse esemeks on Rolands Mēnesise poolt ehitustööde projektijuhina SIA Merks'ile fiktiivsete tehingute sõlmimise ning lepingulisteks töödeks mittevajalike materjalide ostmisega tahtlikult kahju tekitamine. Nimetatud hagi võimaliku positiivse tulemuse mõju ei ole kajastatud kontserni aruandes. 6. aprillil 2016 viidi kohtuhagi läbivaatamine üle Ogre Ringkonnakohtusse hagiavalduse läbivaatamise kiirendamiseks. Järgmine kohtuistung on planeeritud toimuma 11. aprillil 2017.
18. juunil 2015 esitas SIA Merks Rolands Mēnesise vastu hagi töölepingu lõpetamiseks tulenevalt eelpool kirjeldatud Merks'ile kahju tekitanud tehingute ja toimingute tegemise tõttu, mis tulenes Läti seadustest olevast nõudest juhul kui ametiühing on töötaja vallandamise vastu. Hagiavaldus on võetud menetlusse. 12. jaanuaril 2016 esitas Rolands Mēnesis omakorda SIA Merks'i vastu vastuhagi töölt eemaldamise ebaseaduslikuks tunnistamiseks ja keskmise töötasu hüvitamiseks alates töölepingu esialgsest peatamisest (7. jaanuar 2015) SIA Merks'i poolt ning mittevaralise kahju hüvitamiseks 12 kuu keskmise töötasu ulatuses. 23. augustil 2016 toimunud kohtuistungil otsustas kohus rahuldada SIA Merks hagi Rolands Mēnesise vastu töölepingu lõpetamiseks, lükata tagasi Rolands Mēnesise poolt SIA Merks'i vastu esitatud vastuhagi töölt eemaldamise ebaseaduslikuks tunnistamiseks ja keskmise tööta su hüvitamiseks ning nõuda Rolands Mēnesiselt välja menetluskulud summas 1 tuhat eurot. SIA Merks'ile teadaolevalt on Rolands Mēnesis esitanud tehtud otsuse peale apellatsioonikaebuse. Ühtlasi on Rolands Mēnesis esitanud avalduse omavahelisele kohtuvälisele kokkuleppele jõudmiseks ja tal oli kuni 3. veebruarini 2017 aega omapoolse kompromissettepaneku esitamiseks. SIA Merks ei saanud Rolands Mēnesiselt ühtegi arvestatavat ettepanekut. Kuna kompromissini jõudmine on ebatõenäoline, on järgmise kohtuistungi toimumine määratud 12. aprillil 2017.

Maschinenbau

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

LEEDU

Vakarų

25. mail 2012. aastal esitas BUAB Vakarų inžineriniai tinklai (edaspidi „Vakarų") nõude summas 197 tuhat eurot ASi Merko Ehitus Leedu filiaali vastu, mis käsitleb omavahel sõlmitud ühisettevõtte lepingu kehtetuks tunnistamist Mažeikiai rajoonis ehitatud kanalisatsiooni ja reoveetorustike projekti osas (projekt „Kanalisatsiooni ja reoveetorustike rajamine Sedas, Plinkšiais ja Bugeniais"). Kuigi AS Merko Ehitus oli seisukohal, et ühisettevõtte leping lõpetati partneripoolsetest lepingu rikkumistest, mitte ebaseaduslikult otsustas kohus oma 29. aprillil 2015. aasta otsuses antud kaasuses Vakarų kasuks. Nimetatud otsus jõustus 7. veebruaril 2016 pärast Leedu Riigikohtu otsust AS Merko Ehituse poolt esitatud kassatsioonikaebuse menetlusse mitte võtmiseks.
2012. aasta lõpus on Vakarų 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 provisjoneeritud juba 2012. aastal.
4. aprillil 2014 aastal tegi Plungė Ringkonnakohus otsuse kohtuvaidluses arvete osaliselt põhjendamatuks tunnistamises rahuldades ASi Merko Ehitus hagi täies ulatuses. 5. mail 2014. aastal kaebas Vakarų kohtuotsuse edasi Klaipeda Ringkonnakohtusse, mis otsustas tagastada kohtuasja uueks läbivaatamiseks Plungė Ringkonnakohtusse. 22. aprillil 2015. aastal otsustas ringkonnakohus määrata ekspertiisi, tuvastamaks kas vaidlusalused tööd on tegelikult teostatud või mitte. Ekspertiisi läbiviimise ajaks on hagi läbivaatamine peatatud. Kohtuistung arvete osaliselt põhjendamatuks tunnistamises toimus 10. novembril 2015. aastal, kus kohus otsustas määrata täiendava ekspertiisi uute tõstatatud küsimuste analüüsimiseks.
Pärast raskeid läbirääkimisi allkirjastasid ASi Merko Ehitus Leedu filiaali ja BUAB Vakarų inžineriniai tinklai 17. juunil 2016. aastal kokkuleppe millega lõpetati kõik poolte vahel pooleli olevad kohtuasjad ja arveldused. Kohtu otsus millega poolevaheline kokkulepe heaks kiideti astus jõusse 12. juulil 2016. aastal. Kuna ASil Merko Ehitus oli vastaspoolele maksmata arveid ja muid kohustusi väiksemas summas kui BUABel Vakarų inžineriniai tinklai leppisid pooled kokku lõplikus AS Merko Ehituse poolses makses summas 49 tuhat eurot.

Vilniaus vandenys

18. mail 2016. aastal esitasid AS Merko Ehitus ja UAB Merko Statyba, tegutsedes vastavalt ühisettevõtte lepingule, hagiavalduse UAB "Vilniaus vandenys" (edaspidi „Vilniaus vandenys") vastu kogusummas 183 tuhat eurot, mis hõlmab endas nii Avižieniai rajoonis ehitatud kanalisatsiooni ja reoveetorustike projekti („Vee- ja reoveeturistike pikendamine Avižieniai rajoonis") raames teostatud lisatööde aktsepteerimist, kantud otseste kulude hüvitamist, intressi tähtajaks tasumata nõuetelt ning lepingu tähtaja pikendamist. Hagejad on seisukohal, et tulenevalt Vilniaus vandenys'e tegevusest pikenes nii ehitusaeg ning samuti teostati lisatöid mille eest tellija keeldus hiljem maksmast. Nimetatud hagi võimaliku positiivse tulemuse mõju ei ole kontserni aruandes kajastatud. 2. veebruaril 2017 toimunud kohtuistungil palusid hagejad määrata ekspertiis. Kohtu otsust ekspertiisi määramise osas on oodata hiljemalt 2017. aasta märtsi lõpus.

Krokuvos

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

VARADE VÄÄRTUS

Kuigi majanduskeskkond on saavutanud teatava stabiilsuse, säilitas ettevõtte tegevuse hindamisel olulise koha kinnisvaraturu riski mõju. 2016. aastal teenis kontsern varade ja varude allahindlusest 543 tuhat eurot (2015: 1178 tuhat eurot) kahjumit, sh valmistoodangu alla hindamisest 37 tuhat eurot (201: 570 tuhat eurot) ja ostetud kinnistud müügiks all kajastatud arendusprojektide alla hindamisest 0 tuhat eurot (2015: 488 tuhat eurot), immateriaalse põhivara all kajastatud firmaväärtuse allahindlusest 389 tuhat eurot (2015: 89 tuhat eurot), ebatõenäoliste ja lootusetute nõuete mahakandmisest 108 tuhat eurot (2015: 31 tuhat eurot) ning hankijatele tasutud ettemaksude mahakandmisest 9 tuhat eurot kahjumit (2015: 0 tuhat eurot). 2016. ja 2015. aastal varasematel perioodidel tehtud varu all kajastatud allahindlusi ei tühistatud. 2016. aastal laekus varasematel perioodidel kulusse kantud nõudeid summas 3 tuhat eurot (2015: 2 tuhat eurot). Vaata lisasid 15, 17 ja 24.

LISA 36 LISAINFORMATSIOON EMAETTEVÕTTE KOHTA

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

KASUMIARUANNE

tuhandetes eurodes

	2016	2015
Müügitulu	14 262	13 691
Müüdud toodangu kulu	(12 505)	(12 986)
Brutokasum	**1 757**	**705**
Turustuskulud	(86)	(236)
Üldhalduskulud	(1 609)	(1 705)
Muud äritulud	506	640
Muud ärikulud	(673)	(141)
Ärikasum (-kahjum)	**(105)**	**(737)**
Finantskulud	(215)	(113)
Finantstulud investeeringuilt tütarettevõtetesse	9 027	5 076
Kasum enne maksustamist	**8 707**	**4 226**
Edasilükkunud tulumaksukulu	-	(18)
Aruandeaasta puhaskasum	**8 707**	**4 208**

FINANTSSEISUNDI ARUANNE
tuhandetes eurodes

	31.12.2016	31.12.2015
VARAD		
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	1 434	9 742
Nõuded ja ettemaksed	3 719	7 747
Varud	36 080	16 379
	41 233	**33 868**
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad või osad	131 382	123 375
Ühisettevõtete aktsiad või osad	764	764
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	6 149	2 096
Kinnisvarainvesteeringud	18	18
Materiaalne põhivara	80	155
Immateriaalne põhivara	88	38
	138 481	**126 446**
VARAD KOKKU	**179 714**	**160 314**
KOHUSTUSED		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	16 652	1 332
Võlad ja ettemaksed	13 781	8 560
Lühiajalised eraldised	1 176	513
	31 609	**10 405**
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenukohustused	6 024	7 071
Muud pikaajalised võlad	-	437
	6 024	**7 508**
KOHUSTUSED KOKKU	**37 633**	**17 913**
OMAKAPITAL		
Aktsiakapital	7 929	7 929
Kohustuslik reservkapital	793	1 200
Jaotamata kasum	133 359	133 272
OMAKAPITAL KOKKU	**142 081**	**142 401**
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	**179 714**	**160 314**

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

tuhandetes eurodes

Emaettevõte	Aktsia-kapital	Kohustuslik reserv	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2014	**12 000**	**1 200**	**136 321**	**149 521**
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	4 208	4 208
Aktsiakapitali 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**
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	8 707	8 707
Reservkapitali vähendamine	-	(407)	407	-
Dividendid	-	-	(9 027)	(9 027)
Saldo 31.12.2016	**7 929**	**793**	**133 359**	**142 081**
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				(132 146)
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				112 855
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2016				**122 790**

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

RAHAVOOGUDE ARUANNE
tuhandetes eurodes

	2016	2015
Äritegevuse rahavoog		
Ärikasum (-kahjum)	(105)	(737)
Korrigeerimised:		
põhivara kulum ja väärtuse langus	53	65
(kasum) kahjum põhivara müügist	(1)	(4)
valmidusastme meetodil ehituslepingute tulu korrigeerimine	2	(716)
intressitulu äritegevusest	(497)	(636)
eraldiste muutus	625	345
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	296	3 088
Varude muutus	(19 683)	(6 251)
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	4 971	(1 662)
Saadud intressid	175	767
Makstud intressid	(416)	(216)
Makstud ettevõtte tulumaks	-	(18)
Kokku rahavood äritegevusest	**(14 580)**	**(5 975)**
Investeerimistegevuse rahavoog		
Tütarettevõtte soetamine	(502)	-
Tütarettevõtete omakapitali suurendamine	(9 110)	(5 688)
Tütarettevõtte omakapitali vähendamine	1 605	14 208
Ühisettevõtte osakapitali suurendamine	-	(355)
Materiaalse põhivara soetus	(3)	(2)
Materiaalse põhivara müük	6	4
Immateriaalse põhivara soetus	(51)	(38)
Saadud intressid	43	90
Saadud dividendid	9 027	5 076
Kokku rahavood investeerimistegevusest	**1 015**	**13 295**
Finantseerimistegevuse rahavoog		
Saadud laenud	22 035	8 007
Laenude tagasimaksed	(7 712)	(8 152)
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	(30)	(28)
Aktsiakapitali vähendamine	-	(4 071)
Makstud dividendid	(9 027)	(7 257)
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	**5 266**	**(11 501)**
Raha ja raha ekvivalentide muutus	**(8 299)**	**(4 181)**
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	9 742	13 923
Valuutakursside muutuste mõju	(9)	-
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 434	9 742

JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2016. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

ASi Merko Ehitus juhatus on koostanud 2016. aasta tegevusaruande, konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

Andres Trink	juhatuse esimees	28.03.2017
Tõnu Toomik	juhatuse liige	28.03.2017

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	31.03.2017
Teet Roopalu	nõukogu liige	31.03.2017
Indrek Neivelt	nõukogu liige	31.03.2017
Olari Taal	nõukogu liige	31.03.2017

Sõltumatu vandeauditori aruanne

AS Merko Ehitus aktsionäridele

Meie arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS Merko Ehitus ja selle tütarettevõtete (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt (IFRS).

Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- Konsolideeritud koondkasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2016;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

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

Sõltumatus

Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduses sätestatud eetikanõuetega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduse eetikanõuetele.

Ülevaade meie auditist

Kokkuvõte

Olulisus

Kontserni auditi olulisus on 2,5 miljonit eurot, mis on määratud kui ligikaudu 1% müügitulust

Auditi ulatus

Täismahus audit viidi läbi kas meie poolt või meie juhendamisel teiste PwC võrgustiku või muude audiitorfirmade poolt Kontserni ettevõtetes, mis kokku katavad 95% Kontserni müügitulust ja 98% varadest. Ülejäänud saldode osas viisime läbi valikulisi auditi protseduure, saamaks piisavat asjakohast tõendusmaterjali, et väljastada audiitori aruanne Kontserni raamatupidamise aastaaruandele tervikuna.

Peamised auditi teemad

- Ehituslepingute tulu arvestus
- Kinnisvaraarendusega seotud varade hindamine

Oma auditi kujundamisel määrasime me olulisuse ja hindasime olulise väärkajastamise riske konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes. Erilist tähelepanu pöörasime valdkondadele, kus juhatus on kasutanud subjektiivseid hinnanguid, näiteks oluliste raamatupidamislike hinnangute puhul, mis tuginesid eeldustele ja tulevikusündmustele, mis on oma olemuselt ebakindlad. Nagu kõikides oma auditites, tegelesime riskiga, et juhtkond eirab sisekontrollisüsteemi, hinnates muu hulgas seda, kas on asjaolusid, mis viitavad pettusest tuleneda võivale olulise väärkajastamise riskile.

Olulisus

Meie auditi ulatust mõjutas meie poolt määratud olulisus. Auditi eesmärgiks on omandada põhjendatud kindlustunne selle kohta, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast. Neid loetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Tuginedes oma professionaalsele hinnangule määrasime olulisusele, sealhulgas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku olulisusele, teatud numbrilised piirmäärad, mis on toodud alljärgnevas tabelis. Need numbrilised piirmäärad koos kvalitatiivsete kaalutlustega aitasid meil määrata meie auditi ulatust ja meie auditiprotseduuride olemust, ajastust ja mahtu ning hinnata väärkajastamiste mõju raamatupidamise aastaaruandele kui tervikule nii eraldiseisvalt kui summeerituna.

Kontserni olulisus	2,5 miljonit eurot
Kuidas me selle määrasime	1% müügitulust
Rakendatud olulisuse kriteeriumi põhjendus	Arvutasime olulisuse lähtudes müügitulust, mitte kasumist, kuna müügitulu on stabiilsem mõõdik, mida jälgivad nii juhtkond, kui meie arvates ka aktsionärid, hindamaks Kontserni tulemusi. Kontserni kasum on möödunud aastate jooksul märkimisväärselt kõikunud vastavalt ehitus- ja kinnisvaraturu tsüklile ja suuremahuliste arendusprojektide realiseerumisele.

Peamised auditi teemad

Peamised auditi teemad on valdkonnad, mis olid meie professionaalse hinnangu kohaselt käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditis kõige olulisemad. Neid valdkondi käsitleti konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku auditeerimise ja sellele arvamuse avaldamise kontekstis ning me ei avalda nende valdkondade kohta eraldi arvamust.

Peamised auditi teemad	*Kuidas me tegelesime peamiste auditi teemadega oma auditis*
Ehituslepingute tulu arvestus (täiendav info Lisa 1 'Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted' alapunktides 1.20 'Müügitulu' ja 1.21 'Lõpetamata ehituslepingud' ja Lisas 3 'Tegevussegmendid'). 2016. aastal kajastas Kontsern 252,0 miljonit eurot müügitulu, millest 173,2 miljonit on seotud ehitusteenustega. Kontserni ehitusteenuste osutamise aluseks on suur hulk ehituslepinguid, mille tingimused erinevad üksteisest nii teenustasu, allhankijate või koostööpartnerite kaasamise kui kasumi jagamise osas. Tulu ehituslepingutelt kajastatakse valmidusastme meetodil. Valmidusastme meetodi rakendamisel peab juhtkond igal bilansipäeval hindama nii lepingu täitmiseks vajalikke kulutusi kui võimalikke lepingutasu muudatusi. Raamatupidamislikud hinnangud on oma olemuselt subjektiivsed ning ehituslepingute täitmisega kaasneva tulemuse prognoosimisel tuginetakse paljudele, nii Kontserni sisestele kui välistele infoallikatele. Hindamise keerukus, mis tuleneb nii suurest hulgast erinevatest lepingutingimustest kui prognoosimisega seotud ebakindlusest, võib põhjustada kogumina olulisi vigu. Eeltoodu tõttu nõuab ehituslepingute müügitulu auditeerimine märkimisväärse osa auditi ajast ja ressurssidest ning on seetõttu üks peamistest auditi teemadest.	Ehituslepingute müügitulu auditeerimisel testisime nii juhtkonna poolseid kontrollisüsteeme kui viisime läbi detailseid teste. Me testisime ehituslepingute tingimuste analüüsimist, asjakohaste arvestusmeetodite valikut ja valmidusastme hindamist toetavate kontsernisiseste kontrolliprotseduuride ülesehitust, nende rakendamist ja tõhusust. Me ei tuvastanud puudusi, mis oleksid mõjutanud meie auditi lähenemist. Lisaks kontrollide testimisele viisime läbi detailseid auditi protseduure. Me moodustasime valimi ehituslepingutest, mille osas viisime läbi detailseid teste, mis sisaldasid muu hulgas järgmist: • valmidusastme meetodil arvestatud tulu arvutusel kasutatud lepingulise tasu võrdlemine aluseks oleva lepinguga; • müügitulu arvestust mõjutavate ehituslepingute täitmiseks tehtud kulude võrdlemine raamatupidamise alusandmetega ja kulude korrektse ehituslepingutele jagamise testimine; • ehituslepingute täitmiseks tehtud kulude korrektse periodiseerimise testimine; • valmidusastme meetodil tulu arvestamiseks kasutatava valemi õigsuse kontroll; • tulu arvestusel kasutatud kasumimarginaali võrdlust konkreetsete lepingute osas aruandeaastal ja varasematel aastatel tuvastamaks võimalikku juhatuse hinnangute kallutatust. Lisaks hindasime ehituslepingute kohta aastaaruandes avaldatud informatsiooni korrektsust. Me ei tuvastanud oma töö tulemusena olulisi puudujääke.

Kinnisvaraarendustega seotud varude hindamine (täiendav info Lisa 1 'Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted' alapunktis 1.11 'Varud' ja Lisa 35 'Riskide juhtimine' alapunktis 'Varade väärtus').

Seisuga 31. detsember 2016 on Kontserni bilansis kajastatud varusid kokku summas 123,4 miljonit eurot, millest 18,9 miljonit moodustavad valmis korterid, 39,5 miljonit eurot lõpetamata korterid ja 63,2 miljonit eurot arendamise ja edasimüügi otstarbel (peamiselt elukondliku kinnisvara arenduse eesmärgil) soetatud maa.

Varusid kajastatakse madalamas soetusmaksumusest ja neto realiseerimismaksumusest.

Kuna kinnisvara, eriti elukondliku kinnisvara hinnad järgivad majandustsüklit ning kõiguvad aja jooksul suures ulatuses, tuleb varudes kajastatud valmis ja lõpetamata korterite ning edasimüügi otstarbel soetatud kinnisasjade neto realiseerimismaksumust hoolikalt võrrelda nende bilansilise maksumusega. Kui kinnisvara neto realiseerimismaksumus peaks langema allapoole selle bilansilist maksumust, tuleb varu alla hinnata neto realiseerimismaksumuseni. Varu neto realiseerimismaksumuse määramine vajab hinnangut eeldatava müügihinna kohta ning võib vajada hinnangut arendusprojekti lõpetamiseks vajalike kulutuste kohta.

Summa olulisuse ning hindamisega kaasneva ebakindluse tõttu on valmis ja lõpetamata korterite ning arendamise ja edasimüügi otstarbel soetatud maa väärtuse hindamine üks peamistest auditi teemadest.

Hindasime juhtkonna kompetentsi kinnisvara väärtuse hindamiseks. Juhtkond on kinnisvara väärtuse hindamisel kogenud ja seni lõppenud arendusprojektide tulemus on tavapäraselt olnud kooskõlas juhtkonna varasemate hinnangutega nende eeldatavale kasumlikkusele.

Analüüsisime juhatuse poolt koostatud neto realiseerimismaksumuse ja vajaliku allahindluse suuruse hindamise mudelit. Me veendusime, et hindamismudel on vastavuses IFRSi nõuetega.

Testisime hindamismudeli sisendeid. Keskendusime oma töös suurema riskiastmega kinnisvaraobjektidele, lähtudes vara asukohast, bilansilisest maksumusest ja muudest konkreetse varaga seotus asjaoludest. Hinnangutel põhinevate sisendite, nagu müügihind ja ehituse lõpetamiseks vajalik kulu ühiku kohta, mõistlikkuse hindamiseks võrdlesime neid lõppenud projektide tegelike andmetega ning saadaoleva turuinfoga, nagu näiteks ehitushinna indeksitega. Hinnangulisi müügihindu võrdlesime võimaluse korral võrreldavate turutehingutega.

Oma töö käigus veendusime, et hindamisel on piisavalt arvesse võetud iga konkreetse varaobjekti eripära, sealhulgas ehituse kvaliteeti, asukohta ning võimalikke õiguslikke või lepingulisi piiranguid.

Me lugesime ka varude neto realiseerimismaksumuse kohta avalikustatud informatsiooni, sealhulgas tundlikkuse analüüsi, ning leidsime, et see on vastavuses IFRSi nõuetega.

Me jõudsime järeldusele, et juhtkonna poolt varude hindamisel kasutatud eeldused on põhjendatud nii konkreetset vara puudutava kui üldise turuinfo valguses. Oma töö tulemusena ei leidnud me olulisi puudujääke.

Kuidas me kujundasime oma auditi ulatuse

Kujundasime oma auditi ulatuse eesmärgiga teha piisavalt tööd, võimaldamaks meil avaldada arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta, võttes arvesse Kontserni struktuuri, raamatupidamisprotsesse ja kontrollprotseduure, ning tööstusharu, milles Kontsern tegutseb.

Kontsern hõlmab suure hulga tütarettevõtteid, mida on täpsemalt kirjeldatud aastaaruande lisas 18. Täismahus audit viidi läbi kas meie või meie juhendamisel teiste PwC võrgustiku firmade poolt Kontserni ettevõtetes, mis kokku katavad 94% Kontserni varadest ja 92% müügitulust, ning teise sõltumatu audiitorfirma poolt ettevõtetes, mis kokku katavad 4% Kontserni varadest ja 3% müügitulust. Ülejäänud Kontserni ettevõtted olid ebaolulise suurusega, mistõttu viisime läbi üksnes valikulised auditi protseduurid nende ettevõtete teatud saldode või avalikustatud informatsiooni osas.

Seal, kus töö oli teostatud teiste PwC võrgustiku firmade või muude audiitorfirmade poolt, hindasime, kas ja millises mahus on vajalik meie osalemine nende ettevõtete auditites saamaks veendumust piisava ja sobiva auditi tõendusmaterjali olemasolu osas, et anda audiitori aruanne Kontserni raamatupidamise aastaaruandele tervikuna. Kontserni audiitori aruande andmise seisukohalt olulise töö sisu, ajastus ja ulatus seatakse ja seda jälgitakse Eestist, kaasates sisendit välisriikides asuvatelt meeskondadelt riskide hindamise faasis.

Kontserni tasemel kontrollisime konsolideerimist ning teostasime täiendavad analüütilised protseduurid nende Kontserni ettevõtete osas, mida eespool nimetatud protseduurid ei hõlmanud, et veenduda konsolideeritud finantsaruandlust mõjutavate väärtkajastamiste puudumises.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest, mis sisaldub Kontserni 2016. a konsolideeritud majandusaasta aruandes lisaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele ja meie audiitori aruandele.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi konsolideeritud raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhatuse ja nende, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

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

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Kontserni jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Kontserni likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Kontserni finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduurid vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Samuti kinnitame neile, kelle ülesandeks on valitsemine, et oleme järginud sõltumatust puudutavaid eetikanõudeid ning edastame neile info kõikide suhete ja muude asjaolude kohta, mis võivad tekitada põhjendatud kahtlust meie sõltumatuse riivamise kohta, ja vajadusel vastavate kaitsemehhanismide kohta.

Neile, kelle ülesandeks on valitsemine, edastatud auditiga seotud teemade seast valime välja need teemad, mis olid käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kontekstis kõige

olulisemad ja on seega peamised auditi teemad. Me kirjeldame neid teemasid audiitori aruandes, välja arvatud juhul, kui seaduse või regulatsiooni kohaselt on keelatud antud teema kohta infot avalikustada või kui me äärmiselt erandlikel juhtudel otsustame, et antud teema kohta ei peaks meie aruandes infot esitama, kuna võib põhjendatult eeldada, et antud info esitamisega kaasnevad kahjulikud tagajärjed ületavad avaliku huvi rahuldamisest saadava kasu.

AS PricewaterhouseCoopers

Ago Vilu
Vastutav vandeaudiitor, litsents nr 325

28. märts 2017

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

in euros

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2016	**114 712 805**
sh 2016. aasta puhaskasum	6 121 804
Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:	
Dividendideks (0,41 eurot aktsia kohta)	7 257 000
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist	**107 455 805**

Andres Trink	juhatuse esimees	28.03.2017
Tõnu Toomik	juhatuse liige	28.03.2017

MUUD ARUANDE LISAD

OLULISEMAD FINANTSNÄITAJAD PERIOODIL 2012-2016 128
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE 128
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE 129
MUUD OLULISED NÄITAJAD 130
AKTSIAGA SEOTUD PÕHINÄITAJAD 131
SUHTARVUDE DEFINITSIOONID 132
EMAETTEVÕTTE MÜÜGITULU EMTAK KLASSIFIKAATORI JÄRGI 133
JÄTKUSUUTLIKKUS 134
JÄTKUSUUTLIKKUSE ARUANDE KOOSTAMISE PÕHIMÕTTED 134
SIDUSRÜHMAD 134
GRI SISUREGISTER 135

OLULISEMAD FINANTSNÄITAJAD PERIOODIL 2012-2016

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

tuhandetes eurodes

	2016	2015	2014	2013	2012
Müügitulu	251 970	251 012	252 323	262 719	249 131
Müüdud toodangu kulu	(232 961)	(228 044)	(227 591)	(239 996)	(231 220)
Brutokasum (-kahjum)	**19 009**	**22 968**	**24 732**	**22 723**	**17 911**
% müügitulust	*7,5%*	*9,1%*	*9,8%*	*8,6%*	*7,2%*
Turustuskulud	(3 281)	(3 230)	(3 190)	(3 041)	(2 107)
Üldhalduskulud	(10 076)	(8 907)	(9 128)	(9 260)	(9 173)
Muud äritulud	2 466	1 943	1 901	2 264	2 961
Muud ärikulud	(399)	(278)	(340)	(425)	(834)
Ärikasum (-kahjum)	**7 719**	**12 496**	**13 975**	**12 261**	**8 758**
% müügitulust	*3,1%*	*5,0%*	*5,5%*	*4,7%*	*3,5%*
Finantstulud	46	120	143	84	184
Finantskulud	(649)	(786)	(680)	(1 062)	(1 203)
Kasum (-kahjum) sidus- ja ühisettevõtetelt	163	(138)	(130)	(138)	163
Kasum (-kahjum) enne maksustamist	**7 279**	**11 692**	**13 308**	**11 145**	**7 902**
% müügitulust	*2,9%*	*4,7%*	*5,3%*	*4,2%*	*3,2%*
Tulumaksukulu	(1 275)	(1 857)	(1 055)	(791)	(289)
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	**6 004**	**9 835**	**12 253**	**10 354**	**7 613**
sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	6 122	10 000	12 417	10 399	7 627
% müügitulust	*2,4%*	*4,0%*	*4,9%*	*4,0%*	*3,1%*
mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist	(118)	(165)	(164)	(45)	(14)

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

tuhandetes eurodes

	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
VARAD					
Käibevara					
Raha ja raha ekvivalendid	33 544	39 905	51 583	46 633	35 316
Lühiajalised deposiidid	-	-	-	-	-
Nõuded ja ettemaksed	45 566	24 854	46 382	57 172	60 343
Ettemakstud tulumaks	617	421	3	19	478
Varud	123 364	109 090	117 638	87 451	82 830
	203 091	**174 270**	**215 606**	**191 275**	**178 967**
Põhivara					
Ühisettevõtete aktsiad või osad	434	284	67	7 349	7 190
Muud pikaajalised laenud ja nõuded	15 371	16 419	11 409	20 066	17 188
Edasilükkunud tulumaksuvara	1 325	1 423	1 535	1 592	1 919
Kinnisvarainvesteeringud	4 108	4 371	4 619	4 672	3 566
Materiaalne põhivara	12 838	13 442	15 003	13 117	14 853
Immateriaalne põhivara	673	879	1 011	1 167	1 365
	34 749	**36 818**	**33 644**	**47 963**	**46 081**
VARAD KOKKU	**237 840**	**211 088**	**249 250**	**239 238**	**225 048**
KOHUSTUSED					
Lühiajalised kohustused					
Laenukohustused	21 485	5 525	14 287	18 916	16 299
Võlad ja ettemaksed	56 259	43 266	71 122	72 162	63 209
Tulumaksukohustus	278	711	352	62	-
Lühiajalised eraldised	5 637	5 013	6 239	5 906	6 165
	83 659	**54 515**	**92 000**	**97 046**	**85 673**
Pikaajalised kohustused					
Pikaajalised laenukohustused	24 516	25 660	23 359	16 469	19 205
Edasilükkunud tulumaksukohustus	1 122	788	738	505	327
Muud pikaajalised võlad	2 061	1 159	1 671	2 162	1 576
	27 699	**27 607**	**25 768**	**19 136**	**21 108**
KOHUSTUSED KOKKU	**111 358**	**82 122**	**117 768**	**116 182**	**106 781**
OMAKAPITAL					
Mittekontrolliv osalus	3 692	3 268	4 455	1 193	1 342
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					
Aktsiakapital	7 929	7 929	12 000	12 000	12 000
Kohustuslik reservkapital	793	1 200	1 200	1 200	1 200
Realiseerimata kursivahed	(645)	(663)	(665)	(669)	(512)
Jaotamata kasum	114 713	117 232	114 492	109 332	104 237
	122 790	**125 698**	**127 027**	**121 863**	**116 925**
OMAKAPITAL KOKKU	**126 482**	**128 966**	**131 482**	**123 056**	**118 267**
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	**237 840**	**211 088**	**249 250**	**239 238**	**225 048**

MUUD OLULISED NÄITAJAD

arvutatud emaettevõtte omanike osale

		2016	2015	2014	2013	2012
EBITDA	mln eurot	11,2	15,5	16,4	15,1	11,4
EBITDA marginaal	%	4,4	6,2	6,5	5,7	4,6
Üldkulud müügitulust	%	5,3	4,8	4,9	4,7	4,5
Tööjõukulud müügitulust	%	11,7	12,2	11,9	11,8	11,2
Müügitulu töötaja kohta	tuhat eurot	325	322	319	308	278
Omakapitali tootlus	%	5,0	8,0	10,1	8,8	6,8
Varade tootlus	%	2,8	4,4	5,0	4,4	3,4
Investeeritud kapitali tootlus	%	5,1	7,9	8,8	8,0	6,0
Omakapitali määr	%	51,6	59,5	51,0	50,9	52,0
Laenukohustuste määr	%	19,3	14,8	15,1	14,8	15,8
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	korda	2,9	3,2	2,3	2,0	2,1
Maksevõime kordaja	korda	1,1	1,2	1,1	1,1	1,1
Debitoorse võlgnevuse käibevälde	päeva	37	39	56	58	58
Tarnijate käibevälde	päeva	38	39	39	43	47
Töötajate arv 31.12	inimest	797	791	765	860	915
Töötajate keskmine arv	inimest	776	779	790	853	895
Teostamata tööde jääk 31.12	mln eurot	270	247	179	214	190
Sõlmitud uusi lepinguid	mln eurot	202	247	170	254	247

** Seisuga 31.12.2016 arvutatud lühiajaliste kohustuste kattekordaja ja maksevõime kordaja valemis on vähendatud lühiajaliste kohustuste summat 12,5 miljoni euro võrra tulenevalt 2016. aasta lõpus emaettevõttelt AS Riverito saadud lühiajalise laenu refinantseerimisest pikaajaliste pangalaenudega 2017. aasta alguses. Vt. ka täiendavat informatsiooni lisas 33.*

AKTSIAGA SEOTUD PÕHINÄITAJAD

arvutatud emaettevõtte omanike osale

		2016	2015	2014	2013	2012
Puhaskasum aktsia kohta	eurot	0,35	0,56	0,70	0,59	0,43
Omakapital aktsia kohta	eurot	6,90	7,02	6,93	6,71	6,34
Dividend aktsia kohta	eurot	0,41*	0,51	0,41	0,41	0,30
Dividendimäär	%	119*	90	58	70	70
Dividenditootlus	%	4,5*	6,0	5,7	5,7	5,1
P/E suhtarv	korda	26,17	15,01	10,18	12,25	13,69
P/B suhtarv	korda	1,31	1,21	1,03	1,07	0,93
Aktsia hinna trend						
Keskmine	eurot	8,44	8,47	7,33	6,96	6,04
Kõrgeim	eurot	9,22	10,50	7,99	7,70	7,30
Madalaim	eurot	7,60	7,06	6,70	5,71	5,37
Aktsia hind 31.12	eurot	9,05	8,48	7,14	7,20	5,90
Turuväärtus 31.12	mln eurot	160,2	150,1	126,4	127,4	104,40
Aktsia käibe trend						
Käive	mln eurot	5,35	7,71	7,62	5,08	5,47
Käive aktsiate koguarvu	%	30,2	43,5	43,0	28,7	30,9
Tehinguid	tk	2 312	2 829	1 699	2 183	1 662
Kaubeldud aktsiaid	mln tk	0,63	0,90	1,03	0,73	0,94
Aktsiate arv	mln eurot	17,70	17,70	17,70	17,70	17,70
Aktsionäride arv 31.12	tk	1 813	1 624	1 423	1 425	1 406

** vastavalt juhatuse ettepanekule dividendide maksmise osas.*

SUHTARVUDE DEFINITSIOONID

Brutokasumimarginaal (%)	=	Brutokasum / Müügitulu
Ärikasumi marginaal (%)	=	Ärikasum / Müügitulu
Maksude-eelse kasumi marginaal (%)	=	Kasum enne maksustamist / Müügitulu
Puhaskasumi marginaal (%)	=	Puhaskasum (emaettevõtte omanike osa) / Müügitulu
Omakapitali tootlus (%)	=	Jooksva viimase 4 kvartali puhaskasum (emaettevõtte omanike osa) / Aktsionäridele kuuluv omakapital (viimase 4 kvartali keskmine)
Varade tootlus (%)	=	Jooksva viimase 4 kvartali puhaskasum (emaettevõtte omanike osa) / Varad kokku (viimase 4 kvartali keskmine)
Investeeritud kapitali tootlus (%)	=	Jooksva viimase 4 kvartali (kasum enne maksustamist + intressikulu - valuutakursi muutus + muud finantskulud) / Jooksva viimase 4 kvartali (aktsionäridele kuuluv omakapital (keskmine) + intressikandvad kohustused (keskmine))
Omakapitali määr (%)	=	Aktsionäridele kuuluv omakapital / Varad kokku
Laenukohustuste määr (%)	=	Intressi kandvad kohustused / Varad kokku
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	=	Käibevarad / Lühiajalised kohustused
Maksevõime kordaja	=	Käibevarad - varud / Lühiajalised kohustused
Debitoorse võlgnevuse käibevälde (päeva)	=	Jooksva viimase 4 kvartali nõuded ostjate vastu (keskmine) x 365 / Jooksva viimase 4 kvartali müügitulu
Tarnijate käibevälde (päeva)	=	Jooksva viimase 4 kvartali võlad tarnijatele (keskmine) x 365 / Jooksva viimase 4 kvartali müüdud toodangu kulu
EBITDA (mln EUR)	=	Ärikasum + kulum
EBITDA marginaal (%)	=	Ärikasum + kulum / Müügitulu
Üldkulud müügitulust (%)	=	Turustuskulud + Üldhalduskulud / Müügitulu
Tööjõukulud müügitulust (%)	=	Tööjõukulud / Müügitulu
Müügitulu töötaja kohta (EUR)	=	Müügitulu / Töötajate arv (keskmine)
Puhaskasum aktsia kohta (EUR)	=	Puhaskasum (emaettevõtte omanike osa) / Aktsiate arv
Omakapital aktsia kohta (EUR)	=	Aktsionäridele kuuluv omakapital (viimase 4 kvartali keskmine) / Aktsiate arv
Dividend aktsia kohta (EUR)	=	Väljamakstavad dividendid / Aktsiate arv
Dividendimäär (%)	=	Väljamakstavad dividendid x 100 / Puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)
Dividenditootlus (%)	=	Väljamakstavad dividendid aktsia kohta / Aktsia hind 31.12
P/E	=	Aktsia hind 31.12 / Jooksva viimase 4 kvartali kasum aktsia kohta
P/B	=	Aktsia hind 31.12 / Omakapital aktsia kohta (viimase 4 kvartali keskmine)
Turuväärtus	=	Aktsia hind 31.12 x Aktsiate arv
Vigastuste määr	=	Vigastuste, va väikesed (esmaabi tasandil) vigastused, arv kokku x 200 000 / Töötundide arv kokku aastas
Kutsehaiguste määr	=	Kutsehaiguste arv kokku x 200 000 / Töötundide arv kokku aastas
Kaotatud päevade määr	=	Kutsehaiguste ja vigastuste tõttu kaotatud päevade arv kokku x 200 000 / Töötundide arv kokku aastas
Puudujate määr	=	Puudutud päevade arv kokku / Arvestuslik tööpäevade arv aastas kokku

EMAETTEVÕTTE MÜÜGITULU JAOTUS EMTAK KLASSIFIKAATORI JÄRGI

Emaettevõtte ASi Merko Ehitus 2016. aasta müügitulu jaotus vastavalt Äriseadustiku §4 lõige 6 alusel kehtestatud Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile EMTAK:

tuhandetes eurodes

EMTAKi kood		2016	2015
	Ehitusteenuste müük		
4221	vee-, gaasi- ja kanalisatsioonitrasside ehitus	-	5 997
	Kinnisvaraalane tegevus		
6810	enda kinnisvara ost ja müük	14 187	7 609
6820	enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	75	85
		14 262	**7 694**
	Müügitulu kokku	**14 262**	**13 691**

JÄTKUSUUTLIKKUS

JÄTKUSUUTLIKKUSE ARUANDE KOOSTAMISE PÕHIMÕTTED

Alates käesolevast aastast on Merko Ehitus kontserni aastaaruanne koostatud rahvusvahelise integreeritud aruandluse raamistiku ja Global Reporting Initiative (GRI) „G4 jätkusuutlikkuse aruandluse juhendi" (G4 Sustainability Reporting Guidelines) põhimõttel. Aastaaruande eesmärgiks on anda selgem ülevaade ja kirjeldus, kuidas Merko Ehitus loob lisaväärtust klientidele, aktsionäridele ja teistele sidusrühmadele. Sealjuures tuues välja väärtusahela protsessi olulised tegurid. Aastaaruanne ei keskendu enam ainult minevikus toimunud sündmustele, vaid on läbi integreeritud aruandluse nüüd rohkem suunatud ka tuleviku vaadetele. Meie eesmärgiks on anda aruande kasutajatele parem ülevaade AS Merko Ehitus kontserni strateegiast, pikaajalistest eesmärkidest ning pikaajaliselt jätkusuutlikkusest tervikuna.

Olulised majanduslikud, sotsiaalse vastutusega ja keskkonnaga seotud aspektid on esitatud kasutades integreeritud aruandluse põhimõtet antud aastaaruande erinevates osades ja lisades.

Nimetatud eeltoodud põhjustest tulenevalt ei koosta Merko Ehitus enam eraldiseisvat jätkusuutlikkuse ega sotsiaalse vastutuse aruannet. Viimane nimetatud aruanne on koostatud 2015. aasta kohta. Käesolevas aastaaruande osas on kajastatud põhjalikumalt Merko Ehitus kontserni jätkusuutlikkuse ja sotsiaalse vastutuse põhimõtteid tulenevalt GRI G4 juhistest. Merko Ehitus on aruande koostamisel keskendunud enda poolt määratletud kontserni ettevõttete tegevusvaldkondade eripärast tulenevatele olulistele teemadele.

Rohkem informatsiooni rahvusvahelise integreeritud aruandluse raamistiku ja GRI G4 osas:

www.integratedreporting.org
www.globalreporting.org

SIDUSRÜHMAD

Merko Ehitus kontsern on kaardistanud oma peamiste sidusrühmadena: kontserni töötajad, aktsionärid ja investorid, ehitusteenuste tellijad ja korteriostjad, kohalikud omavalitsused ja avalikud organisatsioonid, koostööpartnerid, alltöövõtjad ja tarnijad ning avalikkus. Sidusrühmad on kaardistatud ja valitud tulenevalt nii ettevõtte kui sidusrühma seisukohast lähtuvalt, võttes arvesse osapoolte omavahelist koostööd ning ettevõtte mõju sidusrühmale.

Merko teabe avalikustamise peamised põhimõtted on järjepidevus, erapooletus, läbipaistvus, ausus ja ennetav lähenemine. Erinevate sidusrühmadega suhtlemiseks on välja kujunenud erinevad kanalid:

Töötajad	Töötajate igapäevane koostöö ja suhtlus ettevõtte kolleegide ja erineva astme juhtidega, iga-aastased arenguvestlused, ettevõtte koduleht, intranet ja siseleht, ettevõtte infopäevad ja muud üritused, sisekoolitused, sotsiaalmeedia.
Aktsionärid ja investorid	Börsisüsteem ja börsiteated, investoritele suunatud kodulehe alamleht, investorkohtumised, -materjalid ja üritused.
Tellijad ja korteriostjad	Igapäevane koostöö ja suhtlus ehitusprotsessi käigus, kohtumised ja üritused, tellijate tagasiside, ettevõtte koduleht, avalik kommunikatsioon. Täiendavad kommunikatsioonikanalid korteriostjatele: korteriarendusprojekti koduleht ja müügimaterjalid, müügijuht ja osa projektidel müügiesindus, kliendipäevad, näidiskorter, sotsiaalmeedia, rahulolu-uuring.
Koostööpartnerid, alltöövõtjad ja tarnijad	Igapäevane koostöö ja suhtlus ehitusprotsessi käigus, kohtumised ja üritused, avalik kommunikatsioon.
Kohalikud omavalitsused ja avalikud organisatsioonid	Kohtumised, avalik kommunikatsioon.
Laiem avalikkus	Sotsiaalse vastutustundlikkuse ning toetus- ja koostööprojektid, koostöö erinevate organisatsioonidega, avalik kommunikatsioon, sotsiaalmeedia.

GRI REGISTER

Üldine avalikustatud teave		Lehekülg	
STRATEEGIA JA ANALÜÜS			
G4-1	Juhatuse esimehe pöördumine	lk. 5	
ORGANISATSIOONI ÜLEVAADE			
G4-3	Organisatsiooni nimi	lk. 2	
G4-4	Tooted, teenused ja kaubamärgid	lk. 4	
G4-5	Organisatsiooni peakontori asukoht	lk. 2	
G4-6	Riikide arv, kus organisatsioon tegutseb, ja tegevuskohad	lk. 4, 80-82, 88-92	
G4-7	Omandivorm ja õiguslik vorm	lk. 4, 56-65	
G4-8	Teenindatavad turud	lk. 4, 13, 20-23, 50-52, 80-82	
G4-9	Aruandva organisatsiooni suurus	lk. 4, 39-42, 50-52, 80-82	
G4-10	Põhiteave töötajate kohta	lk. 39	
G4-11	Kollektiivlepinguga töötajate osakaal		Merko Ehituse kontsernil ei ole üldisi kollektiivlepinguid, vaid ta järgib äriühingupõhiseid lepinguid kooskõlas kohalike õigusaktidega.
G4-12	Tarneahela kirjeldus		Merko Ehitus kontserni äriühingud kasutavad oma tegevuses palju tarnijaid ja alltöövõtjaid kõikides riikides, kus kontsern tegutseb. Ehituses kasutatavad materjalid pärinevad laialt tarnijate võrgustikult, mis paikneb peamiselt Euroopas, eelkõige nendes riikides, kus kontsern praegu tegutseb. Merko Ehitus kontserni äriühingud tegutsevad põhiliselt peatöövõtjatena, seega saab kontsern suure osa ehituses kasutatavast tööjõust (v.a projektijuhtimise valdkonnas) alltöövõtjate võrgustikust. Alltöövõtjad ja nende töötajad on valdavalt pärit riikidest, kus kontsern tegutseb.
G4-13	Aruandeperioodil toimunud olulised muutused	lk. 14-16, 50-52, 56-57, 88-93	
G4-14	Ettevaatusprintsiibil põhinev lähenemine keskkonnaküsimustes	lk. 37-38, 43-44	
G4-15	Vabatahtlikud initsiatiivid ja muud algatused		Olulised kohustused seoses vabatahtlike initsiatiivide ja muude algatustega puuduvad.
G4-16	Liikmelisus ühingutes		Merko Ehitus kontserni ettevõtted on liikmed järgmistes assotsiatsioonides ja organisatsioonides: Eesti Kaubandus-Tööstuskoda Eesti Ehitusettevõtjate Liit Eesti Vee-ettevõtete Liit Eesti Betooniühing Eesti Elektritööde Ettevõtjate Liit Eesti Elektroenergeetika Selts Eesti Asfaldiliit Läti Kaubandus-Tööstuskoda Läti Ehitusettevõtjate Liit Läti Riiklik Kinnisvaraarendajate Allianss Skanstese Arendamise Agentuur Leedu Ehitajate Assotsatsioon
OLULISED ASPEKTID JA PIIRID			
G4-17	Aruande käsitlusala		Kui ei ole täpsustatud teisiti, käsitleb aruanne kõiki Merko Ehitus kontserni toiminguid.
SIDUSRÜHMADE KAASAMINE			
G4-24	Sidusrühmade loetelu	lk. 134	
G4-25	Sidusrühmade kindlakstegemine ja valik	lk. 134	

G4-26	Sidusrühmade kaasamise viis	lk. 134	
ARUANDE PARAMEETRID			
G4-28	Aruandeperiood	lk. 2	Aruandlusperiood on kalendriaasta – 1. jaanuar 2016 – 31. detsember 2016
G4-29	Eelmise aruande kuupäev		Kõige uuem viimane majandusaasta aruanne avaldati 5. aprillil 2016 ja sotsiaalse vastutuse aruanne mais 2016.
G4-30	Aruandlustsükkel		Aruanne avaldatakse igal aastal
G4-31	Kontaktisik	lk. 2	Signe Kukin, Kontserni finantsjuht
G4-32	GRI register	lk. 135-139	
G4-33	Väline kontroll		GRI aruanne ei ole kolmandate osapoolte poolt kinnitatud
JUHTIMINE			
G4-34	Juhtimisstruktuur	lk. 56-61	
EETIKA JA USALDUSVÄÄRSUS			
G4-56	Organisatsiooni väärtused, põhimõtted, standardid, käitumisnormid ja eetikakoodeksid	lk. 8, 42-43	Lisaks Merko Ehituse väärtustele, missioonile ja visioonile lähtume oma tegevuses juhtimis- ja äripõhimõtetest. Neid tutvustatakse uutele töötajatele tööülesannete selgitamisel ning rõhutatakse ka mitmesugustel üritustel ja töötajatele suunatud materjalides.
MAJANDUSLIK VASTUTUS			
Majanduslikud näitajad			
G4-DMA	Juhtkonna lähenemisviis		Merko Ehituse kontserni tegevusel on suur majandusmõju ümbritsevale ühiskonnale ja äriühingu peamistele sidusrühmadele. Kontsernil on palju töötajaid ning ta loob ärivõimalusi tarnijatele ja alltöövõtjatele. Merko Ehituse äritegevus on oma olemuselt pikaajaline, mida kajastab ka asjaolu, et kontsern teeb võimaluse korral koostööd sidusrühmadega ja sidusrühmade majanduslik stabiilsus.
G4-EC1	Otsene loodud ja jagatud majanduslik väärtus		**Otsene loodud ja sidusrühmadele jagatud majanduslik väärtus 2016 (2015)**

Kliendid Müügitulu: 252 miljonit eurot (251,0)	**Tarnijad** Materjalid ja kaubad: 49,1 miljonit eurot (44,5) Kontsernivälised teenused: 145,1 miljonit eurot (143,0)	**Töötajad** 797 töötajat (791) Tööjõukulud: 29,6 miljonit eurot (30,6)
	Investorid Dividendid: 9,0 miljonit eurot (7,3) Aktsiakapitali vähendamine: 4,0 miljonit eurot 2015. aastal	**Avalik sektor** Äriühingu tulumaksu kulud: 1,3 miljonit eurot (1,9)

Merko Ehitus kontserni lähenemisviis maksudele
Kontsern on võtnud endale kohustuse olla vastutustundlik maksumaksja kõikides riikides, kus ta tegutseb. Kontsern järgib nii kohalikke ja rahvusvahelisi maksueeskirju, tavasid ja tõlgendusi kui ka maksudeklaratsioone ja muid dokumente käsitlevaid nõudeid. Kontsernisisestes äritehingutes kohaldab Merko Ehituse kontsern OECD siirdehindade alaseid suuniseid ja siirdehindu käsitlevaid kohalikke eeskirju.

MAKSTUD* MAKSUD RIIKIDE JÄRGI
tuhandetes eurodes

	2016	2015
Eesti	18 936	17 766
Norra	632	-
Läti	2 976	5 436
Leedu	1 138	166
Kokku	**23 682**	**23 368**

** Reaalselt makstud, mitte arvestatud maksusummad.*

MAKSTUD* MAKSUD MAKSU TÜÜBI JÄRGI
tuhandetes eurodes

	2016	2015
Ettevõtte tulumaks	1 428	1 483
Käibemaks	8 463	7 760
Tööjõumaksud ja erisoodustused	12 893	13 141
Muud maksud	898	984
Kokku	**23 682**	**23 368**

** Reaalselt makstud, mitte arvestatud maksusummad.*

Kohalolek turul			
G4-EC6	Kohalikust kogukonnast palgatud juhtkonna liikmete osakaal olulistes tegevuskohtades	lk. 58-61	Kontserni juhtimine toimub riikide põhiselt, kus juhid on üldjuhul kohalikud ja antud riigi kodanikud.
Kaudne majandusmõju			
G4-EC7	Investeeringud taristusse ja teenustesse	lk. 25, 44	
G4-EC8	Oluline kaudne majandusmõju	lk. 25, 27, 44	
Hankepraktikad			
G4-EC9	Kohalikele tarnijatele tehtud kulutuste osakaal olulistes tegevuskohtades	lk. 4, 82	Ehituses kasutatavad materjalid ja teenused pärinevad reeglina kohalikult turult või tarnitakse Euroopa Liidust.
KESKKONNAALANE VASTUTUS			
Materjalid			
G4-DMA	Juhtkonna lähenemisviis		Ehitustegevuses kasutatakse rohkelt ehitusmaterjale. Seetõttu on ka ehitusmaterjalide kasutamise tõhusus oluline kuludega seotud küsimus, millele pööratakse antud vaatenurgast suurt tähelepanu. Iga ehitusprojekt on ainulaadne, mistõttu on keeruline töötada välja ühene materjalitõhususe näitaja, mis tõhususe tegelikku taset täpselt kajastaks. Sel põhjusel jälgitakse ja hallatakse materjalitõhusust projektipõhiselt. Peale projektipõhise analüüsi tegeleb Merko Ehitus ka projekteerimise korraldamise ja tehniliste kalkulatsioonide koostamise tavade laiema väljatöötamisega materjalitõhususe seisukohast, keskendudes sellistele tahkudele nagu ehituskonstruktsioonide optimeerimine ja materjalide valik.
Energia			
G4-DMA	Juhtkonna lähenemisviis		Ehitustööstus ei ole eriti energiamahukas. Kuna Merko Ehitus kontserni äritegevus hõlmab hulganisti eri projekte, võib energiatarbimine perioodide kaupa väga erinev olla. Äriühing pöörab oma tegevuse energiatõhususele tähelepanu eelkõige projektide ja üksuste tasandil, kujundades välja mitmesuguseid energiatõhusaid töömeetodeid ning vahetades energiatõhususe paranedes välja oma sõidukeid ja seadmeid.
G4-EN3	Energiatarbimine organisatsioonis	lk. 38, 43-44	AS Merko Ehituse kontserni ehitusettevõtetele on omistatud keskkonnajuhtimisesüsteemi sertifikaati ISO 14001. Lisaks lähtudes EED 2012/27/EU-st on suurettevõtetel kohustus viia läbi regulaarne energiaaudit. Eesti Vabariigis reguleeritakse antud kohustust 2016. aastal jõustuva Energiamajanduse korralduse seadusega.
G4-EN4	Energiatarbimine väljaspool organisatsiooni	lk. 44	
Jäätmed			
G4-DMA	Juhtkonna lähenemisviis		Ehitustegevuses tekib suur hulk jäätmeid. Eriti palju tekib jäätmeid juhul, kui ehitusplatsil on hooneid, mis uuele ehitisele ruumi tegemiseks lammutatakse. Sarnaselt materjalidele ja energiale on jäätmete taaskasutamine, jäätmemahu vähendamine ja jäätmete ringlussevõtt Merko Ehituse kontserni jaoks kulutõhusust puudutavad küsimused ning seega hallatakse ja töötatakse neid välja projektide ja üksuste põhiselt. Reeglina sorteeritakse Merko Ehituse kontserni ehitusplatsidel seal tekkivad jäätmed ja pööratakse tähelepanu jäätmemahu vähendamisele. Jäätmeid, mida saab materjalina taaskasutada, võetakse ringlusse, sõltuvalt sellest, milliseid ringlussevõtumeetodeid saab kohapeal kasutada.

Nõuetele vastavus			
G4-DMA	Juhtkonna lähenemisviis		Olulise keskkonnakahju tekitamise risk on kontserni äritegevuses suhteliselt väike, kuigi selliste juhtumite puhul nagu näiteks kütuselekked võib paikne kahju olla märkimisväärne. Merko ehitusplatsidel on kehtestatud tavad selliste riskide vältimiseks ja juhtimiseks. Lisaks tegeliku keskkonnakahju ennetamisele võtavad Merko Ehitus kontserni äriühingud oma ehitusprojektides tarvitusele spetsiaalseid kaitsemeetmeid, et vältida ehitustegevuse kahjulikku mõju näiteks ohustatud liikidele. Hindamine on sellistes olukordades äärmiselt projektipõhine.
G4-EN29	Keskkonnanõuetele mittevastavuse eest määratud olulised trahvid ja sanktsioonid		Perioodi jooksul ei määratud keskkonnanõuetele mittevastavuse eest olulisi trahve ega sanktsioone.
SOTSIAALNE VASTUTUS			
TÖÖJÕU JUHTIMINE JA INIMVÄÄRNE TÖÖ			
Tööhõive			
G4-LA1	Uute töötajate koguarv ja määrad ning tööjõu voolavus	lk. 39	
G4-LA2	Täistööajaga töötajatele pakutavad hüvitised	lk. 42	
Töötervishoid ja -ohutus			
G4-DMA	Juhtkonna lähenemisviis		Töötervishoid ja -ohutus on üks põhiline Merko Ehitus kontserni töötajatega seotud vastutusvaldkond, mis loob aluse headeks töösuheteks ka laiemalt. Kuna ehitustegevuses on tööõnnetuste risk alati olemas, pöörab kontsern suurt tähelepanu tööohutuse arendamisele. Mitme aasta vältel on äriühing välja kujundanud väga süsteemse lähenemisviisi eelkõige tööohutuse tagamisele, mis hõlmab töötajate koolitamist, töömeetodite arendamist, juhtkonna osalemist ning pidevat aruandlust ja järelevalvet.
G4-LA6	Vigastuste, surmajuhtumite ja töölt puudumise määrad	lk. 40-41	
G4-CRE6	Rahvusvaheliselt tunnustatud tervishoiu ja ohutuse juhtimise süsteemi kohaldatavus	lk. 38, 40-41	
Koolitus ja haridus			
G4-DMA	Juhtkonna lähenemisviis		Üks oluline tegur Merko Ehitus äritegevuses väärtuse loomisel on töötajate pädevus ja selle arendamine. Regulaarsed ja kõrge kvaliteediga tulemus- ja arenguvestlused loovad tugeva aluse kontsernis pädevuse arendamiseks. Neid vestlusi kasutatakse selleks, et jälgida töötajate arengut ja neid isiklikul tasandil julgustada. Pädevuse arendamisega seotud vajadusi täidetakse muu hulgas kõikidele töötajate rühmadele suunatud juhendamisprogrammide, koolituste, seminaride ja muude arengumeetodite abil.
G4-LA10	Oskuste juhtimise ja elukestva õppe programmid, mis toetavad töötajate tööalase konkurentsivõime säilimist ja aitavad neil toime tulla karjääri lõppemisega	lk. 41-42	
G4-LA11	Töötajad, kellega toimuvad regulaarsed arenguvestlused ja karjäärinõustamised	lk. 40	
Tööjõu juhtimisega seotud kaebustega tegelemise mehhanismid			
G4-LA16	Tööjõu juhtimise kohta esitatud, käsitletud ja lahendatud kaebuste arv	lk. 39-40	
ÜHISKOND			
Kohalikud kogukonnad			
G4-SO1	Nende tegevuste osakaal, mille puhul on kaasatud kohalik	lk. 10-11, 44-46, 134	

	kogukond, koostatud mõjuhinnang või viidud ellu arenguprogramm		
G4-SO2	Tegevused, millel on oluline tegelik või potentsiaalne kahjulik mõju kohalikele kogukondadele	lk. 44-46, 134	
Korruptsioonivastane võitlus			
G4-DMA	Juhtkonna lähenemisviis		Kuna tegemist on ehitussektoriga, peab kontsern pöörama tähelepanu korruptsiooni vältimisele oma äritegevuses. Kõikides kontserni äriühingutes järgitakse Merko eetikakoodeksit ning olemas on üldine teavituskanal, mille kaudu saab kontserni tegevuskohariikide keeltes anonüümselt teatada ebaseadusliku tegevuse kahtlusest. Korruptsiooni mis tahes vorm on kontserni jaoks vastuvõetamatu. Kontserni üks põhiväärtus on eetilised äritavad, mis on pikas perspektiivis oluline edutegur.
G4-SO4	Korruptsioonivastase võitluse poliitikast ja korrast teavitamine ja sellealased koolitused	lk. 42-43	Merko pakub oma töötajatele pidevalt koolitusi ja juhiseid korruptsiooni ja muu ebaseadusliku tegevuse kohta. Koolituse sisu ja ulatus sõltub osaliselt asjaomase isiku rollist.
G4-SO5	Kinnitust leidnud korruptsioonijuhtumid ja võetud meetmed		2016. aastal ei toimunud ühtegi kinnitust leidnud korruptsioonijuhtumit. Lisaks korruptsiooni vältimisele juhindub Merko Ehitus kontsern põhimõttest, et kõiki võimalikke rikkumisi uuritakse ning otsus edasiste meetmete kohta tehakse uurimistulemuste põhjal.
Poliitilised annetused			
G4-SO6	Annetused poliitilistele parteidele ja seotud institutsioonidele		Merko Ehitus kontsern ei toeta ühtegi poliitikut, poliitilist parteid ega muud poliitilist organisatsiooni.
TOOTEVASTUTUS			
Klientide rahulolu			
G4-PR5	Kliendirahulolu mõõtvate uuringute tulemused	lk. 32	