AS MERKO EHITUS

KONTSERN

2015. aasta 12 kuu ja IV kvartali konsolideeritud auditeerimata vahearuanne

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
Majandusaasta:	01.01.2015 – 31.12.2015
Aruandeperiood:	01.01.2015 – 31.12.2015
Nõukogu:	Toomas Annus, Teet Roopalu, Indrek Neivelt, Olari Taal
Juhatus:	Andres Trink, Tõnu Toomik
Audiitor:	AS PricewaterhouseCoopers

SISUKORD

KONTSERNI LÜHITUTVUSTUS 3
TEGEVUSARUANNE 5
JUHATUSE DEKLARATSIOON TEGEVUSARUANDELE 39
KONSOLIDEERITUD FINANTSARUANNE 40
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE 40
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE 41
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE 42
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE 43
LISAD 44
LISA 1 KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED 44
LISA 1.1 MUUDATUSED INFORMATSIOONI ESITLUSVIISIS 44
LISA 2 TEGEVUSSEGMENDID 44
LISA 3 MÜÜDUD TOODANGU KULU 47
LISA 4 PUHASKASUM JA DIVIDENDID AKTSIA KOHTA 48
LISA 5 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID 48
LISA 6 NÕUDED JA ETTEMAKSED 49
LISA 7 VARUD 49
LISA 8 PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD 50
LISA 9 KINNISVARAINVESTEERINGUD 50
LISA 10 MATERIAALNE PÕHIVARA 50
LISA 11 IMMATERIAALNE PÕHIVARA 51
LISA 12 LAENUKOHUSTUSED 51
LISA 13 VÕLAD JA ETTEMAKSED 52
LISA 14 LÜHIAJALISED ERALDISED 52
LISA 15 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD 52
LISA 16 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA 53
LISA 17 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED 57
JUHATUSE KINNITUS KONSOLIDEERITUD VAHEARUANDELE 58

KONTSERNI LÜHITUTVUSTUS

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

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

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

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

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

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

SIA MERKS POOLT LIEPAJAS, EHITUSTÖÖDE RAAMES RAJATUD EUROOPA KÕIGE NÜÜDISAEGSEMATE KONTSERDISAALI LAHENDUSTEGA MULTIFNKTSIONAALNE KESKUS LIEPĀJAS DZINTARS. KONTSERDISAALI SAAB KASUTADA NII KLASSIKALISE MUUSIKA KONTSERTIDE, KUI KA TANTSU-, FIRMA-, ROKI- JA POPPMUUSIKAÜRITUSTE JAOKS. KONTSERDISAALI KONTSEPTSIOON MÕELDI VÄLJA SKEEMI „MUNA MUNAS" KOHASELT – SAAL ON RIPUTATUD HOONE KOGU KONSTRUKTSIOONI KÜLGE NING KANDEKARKASS ON VALMISTATUD METALLIST, MIS JÄTAB MULJE, ET ÜKS HOONE ASUB TEISE SEES.

VISIOON

Meie visioon on usaldusväärsed lahendused ja kvaliteetne teostus teie ideedele.

VÄÄRTUSED

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

STRATEEGIA

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

PIKAAJALISED FINANTSEESMÄRGID KUNI AASTANI 2018

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

2013-2018 perioodi 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.

2015. aasta lõpu seisuga täitis kontsern seatud pikaajalistest finantseesmärkidest dividendimäära ja omakapitali osatähtsuse varade mahust eesmärgid, kuid jäi alla keskmise omakapitali tootluse osas:

keskmine omakapitali tootlus
8,0%

dividendimäär
90%
aastakasumist

omakapitali osatähtsus varade mahust
59,5%

TEGEVUSARUANNE

JUHATUSE ESIMEHE KOMMENTAAR

Merko Ehituse 2015. aasta neljanda kvartali müügitulu oli 66 ning 12 kuu müügitulu 251 miljonit eurot, püsides 2014. aasta tasemel. Kontsern teenis neljandas kvartalis puhaskasumit 4,4 ning aastaga kokku 10 miljonit eurot, kasum enne makse moodustas 11,7 miljonit eurot. Vähenenud riiklikke tellimusi rajatiste valdkonnas on kompenseerinud eratellimused hoonete valdkonnas ja kinnisvaraarenduse projektid. Väljaspool Eestit teenitud müügitulude osakaal kasvas 38%ni ning kinnisvaraarenduse oma 28%ni. AS Merko Ehitus juhatus teeb ettepaneku maksta aktsionäridele dividendidena välja 90% eelmise aasta kasumist, mis moodustab 0,51 eurot aktsia kohta.

2015. AASTA 12 KUU
KASUM ENNE MAKSE
11,7 MILJONIT EUROT

MÜÜGITULU
251 MILJONIT EUROT

Kontserni juhtkonna hinnangul ületas madalseisus oleva Baltimaade ehitusturu tingimustes kontserni aastatulem, eriti neljanda kvartali kasum, mõnevõrra ootusi. Juhtkond peab positiivseks müügitulu ja kasumi kasvu Leedus, samuti kinnisvaraarenduse valdkonna tulemusi. Riigitellimuste osakaal kontserni lepingute portfellis on langenud alla 20% ning jätkuvalt keskendutakse projekteerimis- ja ehituslepingute terviklikule pakkumisele eratellijatele, sealhulgas rahvusvahelistele ettevõtetele. Kontsern suutis eelmisel aastal tugevdada lepingute portfelli seisu tervikuna, seda eelkõige Eestis, kuhu lisandus märkimisväärseid tellimusi veel ka viimases kvartalis. Lätis ei õnnestunud viimasel paaril aastal töös olnud suurobjektidega võrreldavas mahus lepinguid sõlmida, ent kontsern on Läti turul jätkuvalt aktiivne.

Eestis on ehitustellimuste maht selgelt langenud insenerehituses, millest tulenevalt on vähendatud koosseisu välisvõrkude valdkonnas. Samas on kontserni töötajate koguarv kasvanud, seda just Leedus lisandunud töötajate arvelt. Müügitulu on hoitud mullusel tasemel eeskätt üldehituse ja korteriarenduse valdkonna toel. Kinnisvaraarenduse valdkonna müügitulu on kasvanud 54%, moodustades 28% kontserni müügitulust. 2015. aastal on kontsern investeerinud käivitatud uutesse ja töösolevatesse arendusprojektidesse 42 miljonit eurot ning investeeringuid jätkatakse ka 2016. aastal.

2015. aasta neljandas kvartalis sõlmisid kontserni ettevõtted uusi lepinguid kogumahus 95 mln eurot, aasta jooksul sõlmitud uute lepingute maht kokku oli 247 mln eurot. Seisuga 31.12.2015 oli kontserni teostamata tööde jääk samuti 247 mln eurot. Kontserni 12 kuu brutomarginaal oli 9,1% ja puhaskasumimarginaal 4,0%, 2015. aasta kasum enne makse oli 11,7 mln ning neljandas kvartalis 4,7 mln eurot. 2015. aastal müüs kontsern 403 korterit kogumaksumusega 61 mln eurot võrreldes 2014. aastal müüdud 395 korteri ja 39 mln euroga (käibemaksuta). Neljandas kvartalis müüdi 155 korterit kogumaksumusega 19 mln eurot (käibemaksuta).

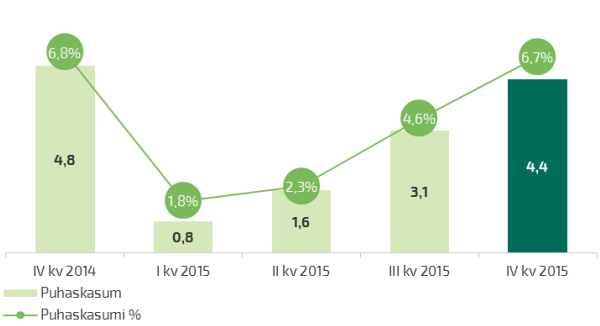
ETTEPANEK 2015
DIVIDENDIDEKS
0,51 EUROT AKTSIA KOHTA

AS Merko Ehitus juhatus teeb ettepaneku maksta aktsionäridele 2016. aastal eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 9 miljonit eurot (0,51 eurot ühe aktsia kohta), mis annab 2015. aasta dividendimääraks 90%. Tehtud ettepanek maksta aktsionäridele dividende üle ettevõtte 50-70%se sihttaseme tuleneb juhtkonna hinnangust, et Balti ehitusturul tellimused on jätkuvalt madalseisus, hinnad all ja ka korteriturul on pakkumine suurenemas – sellises turuolukorras on kasumlikkuse parendamine keeruline.

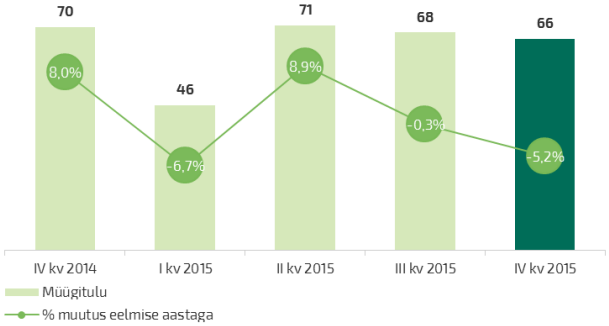
Suuremate objektidena olid kontsernil neljandas kvartalis Tallinnas töös Hilton Tallinn Park hotelli ehitus, T1 kaubanduskeskuse ja Õpiku Maja projekteerimis- ja ehitustööd, Põhja-Eesti Regionaalhaigla Mustamäe korpuste rekonstrueerimine ning trammiliini nr 4 taristu projekteerimise ja rekonstrueerimise tööd. Neljandas kvartalis valmis Lätis Liepaja kontserdimaja ja Dzintaru 28 kortermajad, Leedus Šilute tuulepargi vundamendid ning Nordbalt Klaipeda konverteralajaama üldehitustööd.

KOKKUVÕTE 12 KUU JA IV KVARTALI TULEMUSTEST

KONTSERNI PUHASKASUM
miljonites eurodes



KONTSERNI MÜÜGITULU
miljonites eurodes



KASUMLIKKUS

2015. aasta 12 kuu kasum enne makse oli 11,7 mln eurot (12 kuud 2014: 13,3 mln eurot), mis andis maksustamiseelse kasumi marginaaliks 4,7% (12 kuud 2014: 5,3%). 12 kuu brutomarginaal oli 9,1% (12 kuud 2014: 9,8%). 2015. aasta 12 kuu puhaskasumi marginaal vähenes 4,0%ni (12 kuud 2014: 4,9%) ning puhaskasum oli 10,0 mln eurot (12 kuud 2014: 12,4 mln eurot), vähenedes 19,5% võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. 2015. aasta IV kvartali kasum enne makse oli 4,7 mln eurot (IV kvartal 2014: 5,3 mln eurot). IV kvartali puhaskasum oli 4,4 mln eurot (võrreldav näitaja IV kvartalis 2014: 4,8 mln eurot).

MÜÜGITULU

2015. aasta 12 kuu müügitulu oli 251,0 mln eurot (12 kuud 2014: 252,3 mln eurot), olles vähenenud 0,5% võrreldes eelmise aastaga. IV kvartali müügitulu oli 66,4 mln eurot (IV kvartal 2014: 70,1 mln eurot). Väljaspool Eestit teenitud 12 kuu ehitusteenuse müügitulude osakaal on kasvanud 28,7%ni (12 kuud 2014: 25,8%). 12 kuuga müüdud korterite arv (403 tk, müügitulu 61,4 mln eurot) on kasvanud 2,0% ning korterite müügitulu 55,8% võrra (12 kuud 2014: 395 tk, müügitulu 39,4 mln eurot).

RAHALINE POSITSIOON

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

TEOSTAMATA TÖÖDE JÄÄK

2015. aasta IV kvartalis sõlmisid kontserni ettevõtted uusi lepinguid kogumahus 94,8 mln eurot (IV kvartal 2014: 62,9 mln eurot). 12 kuu jooksul sõlmitud uute lepingute maht oli 247,0 mln eurot (12 kuud 2014: 170,4 mln eurot). Seisuga 31. detsember 2015 oli kontserni teostamata tööde jääk 246,9 mln eurot (31. detsember 2014: 179,1 mln eurot).

ETTEPANEK DIVIDENDIDEKS

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

		12K 2015	12K 2014	MUUTUS	IV KV 2015	IV KV 2014	MUUTUS
Müügitulu	mln eurot	251,0	252,3	-0,5%	66,4	70,1	-5,2%
Brutokasum	mln eurot	23,0	24,7	-7,1%	7,7	8,5	-9,1%
Brutokasumimarginaal	%	9,1	9,8	-6,6%	11,6	12,1	-4,2%
EBITDA	mln eurot	15,5	16,4	-5,7%	5,6	6,2	-11,0%
EBITDA marginaal	%	6,2	6,5	-5,2%	8,4	8,9	-6,1%
Kasum enne makse	mln eurot	11,7	13,3	-12,1%	4,7	5,3	-12,3%
Kasum enne makse marginaal	%	4,7	5,3	-11,7%	7,0	7,6	-7,5%
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	mln eurot	10,0	12,4	-19,5%	4,4	4,8	-7,3%
Puhaskasumimarginaal	%	4,0	4,9	-19,0%	6,7	6,8	-2,3%
Puhaskasum aktsia kohta	eurot	0,56	0,70	-19,5%	0,25	0,27	-7,3%

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

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 38.

2015. AASTA 12 KUUL EHITUSTURGU ENIM MÕJUTANUD TEGURID

EHITUSVALDKOND

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

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

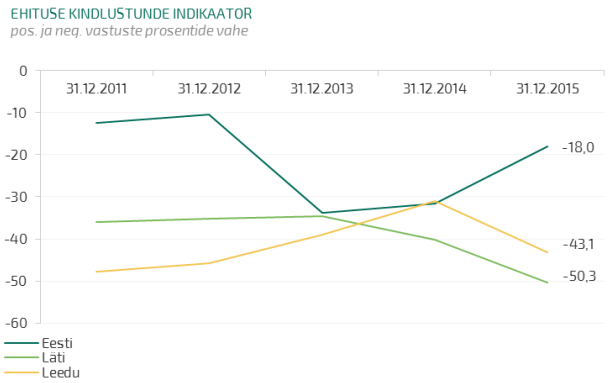
Turu üldine ehitusmahtude vähenemine ja sellest tulenev hinnakonkurentsi suurenemine on survestanud ehituse peatöövõtjate hinnapakkumisi ja sundinud võtma suuremaid riske. Merko Ehitus on ajalooliselt olnud eratellijate turul hinnatud partner ja 2015. aastal on eratellijatega sõlmitud mitmeid suuremahulisi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

2015. aastal jäi ehituse peatöövõtjate poolt sõlmitavate uute lepingute keskmine kasumlikkus tõenäoliselt eelmise aasta tasemele tulenevalt jätkuvast tihedast hinnakonkurentsist ning sama trendi püsimist näeme ka 2016. 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, tihti ka kvaliteedi arvelt, on eristumine peatöövõtjate vahelises konkurentsis jätkuvalt keeruline, eelkõige lihtsamate ja väiksemate ehitusobjektide osas; samuti on kasvanud riskid seoses alapakkumiste tõenäosuse suurenemisega.

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

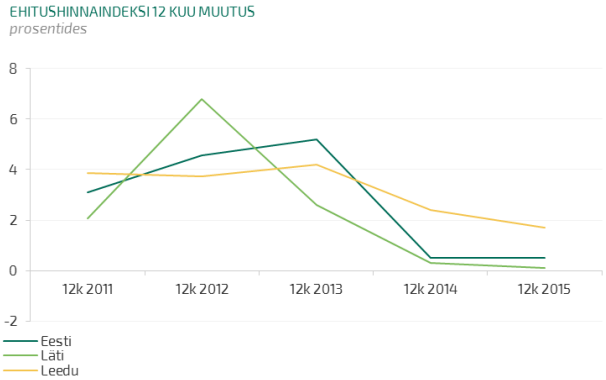
Võttes arvesse ehitusturu suhteliselt nõrku kasvuväljavaateid, ei prognoosi me üldiselt suuri muutusi ehituse sisendhindade tasemes, vaatamata teatavale palgasurvele. Ajutine surve sisendhindadele võib tekkida aga olukorras, kus samaaegselt on töös mitmeid suuremaid ehitusobjekte, mis võib kaasa tuua teatud sisendite (näiteks betoonelemendid vm) hinnatõusu. 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. Olenevalt sellest, kuidas käitub Põhjamaade majanduskasv ja eriti ehitussektori areng, avaldub vastav mõju ka tööjõukuludele. Alltöövõtjate hinnad ei ole seni näidanud analoogset langus suhet peatöövõtjate hindadele, mis tähendab, et eelkõige on surve all just peatöövõtjate marginaalid, kuna tellijate poolt avaldatakse peatöövõtjatele tugevat survet hinnalanguseks seoses ehitusturu üldise mahtude osalise kahanemisega. Välistatud ei ole ka sisendhindade ootamatud kõikumised tulenevalt maailmamajanduses toimuvast.

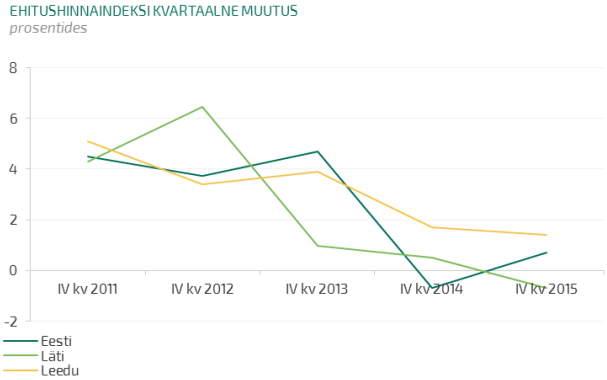
Ehituse kindlustunde indikaatorite tase on kõigis kolmes Balti riigis stabiilselt ebasoodne. Nii Lätis kui Leedus ehituse kindlustunde indikaatori tase langes IV kvartali lõpu seisuga võrreldes eelmise kvartaliga ning oli ühteaegu madalamal tasemel võrreldes eelmise aasta sama ajaga; samas liikus Eesti kindlustunne mõlemas võrdluses vastassuunas. Kindlustunnet hoiab miinuses eelkõige sesoonsusest tingitud talvine madalhooaeg ehituses. Suures plaanis on kindlustunne jätkuvalt miinuses tulenevalt ebapiisavast nõudlusest, mis on tingitud eelkõige ootusest EL-i vahendite vähenemisele edaspidisteks ehitusturu investeeringuteks, mis avaldab suuremat mõju rajatiste ehitusele. Samas avaldab kindlustundele mõningast positiivset mõju hoonete, sealhulgas korterelamute ehitus, kus täna on ehitusettevõtete portfellis rohkem töid ees.



Allikas: Euroopa Komisjoni majandus- ja rahandusküsimuste peadirektoraat

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





Allikas: Kohalikud statistikaametid.

	12 KUUD 2015			IV KVARTAL 2015		
	Eesti	**Läti**	**Leedu**	**Eesti**	**Läti**	**Leedu**
Ehitushinnaindeksi aastane muutus	+0,5%	+0,1%	+1,7%	+0,7%	-0,7%	+1,4%
Tööjõud	+2,9%	+6,7%	+5,0%	+3,7%	+6,5%	+4,7%
Ehitusmasinad	-0,8%	+0,0%	+0,4%	-1,9%	-0,7%	+0,3%
Ehitusmaterjalid	-0,7%	-1,9%	-0,2%	-0,8%	-3,0%	-0,5%

Allikas: Kohalikud statistikaametid.

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. Leedu turul mõjutab ehituse peatöövõtuettevõtete positsiooni täiendavalt nn tellijapoolsete nõustamisfirmade tegevus, kes raskendavad peatöövõtuettevõtete võimalusi ehitustellimusi saada. Samas arvestades Leedus sõlmitud lepingute mahtu on eesmärk oma müügitulu ja turuosa suurendada.

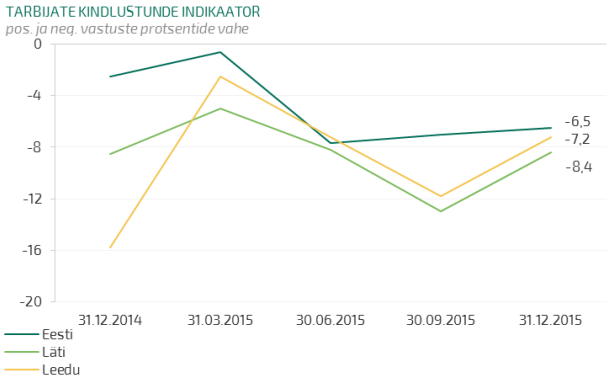
KORTERITE ARENDUS

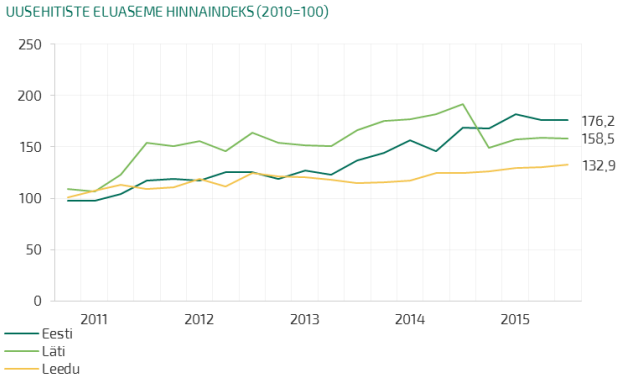
Olukord korteriturul on kõigis kolmes Balti riigis peale viimase kolme aasta kiiret kasvu – eelkõige Tallinnas ja Vilniuses – rahunemas. Järsku ja pikaajalist hindade muutumist lähema 6-12 kuu jooksul me ei prognoosi. Kui 2014. aastal nägime nõudluse püsimist endiselt suhteliselt tugevana, siis suurenenud korterite pakkumine on toonud kaasa müügihindade teatava stabiliseerumise 2015. aastal. Vilniuse nn magalapiirkondades on tänaseks pakkumine ületanud nõudluse ning sellest tingituna ootame seal müügiperioodide pikenemist. Samas näeme siiski, et ka aktiivse pakkumisega korteriturul on hea nõudlus Merko kontserni poolt arendatud ja ehitatud kvaliteetsete korterite järele kõigis kolmes Balti pealinnas, samuti Tartus.

Laienenud pakkumise ning üleüldise teadlikkuse tõusu keskkonnas on 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 Euribori tase, samas on klientide aktiivsus pangalaenude võtmisel nii Lätis kui Leedus madalam kui Eestis. Lisaks on nõudlust korteriturul positiivselt mõjutanud ka alternatiivsete investeerimisvõimaluste vähesus ning sissetulekute kasv ja tarbijate kindlustunde üleüldine paranemine. Samas, kuigi laenude kättesaadavus on kasvanud, on laenude kaasamise osakaal kinnisvara soetamisel või ehitamisel oluliselt väiksem kui buumiaastatel, mis tähendab, et rohkem investeeringuid tehakse omavahenditest.





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

Mitmed arendajad on võtnud julgemalt ette uusi projekte kõigis kolmes Balti riigis, eelkõige pealinnades, mis on suurendanud uute korterite pakkumist. Riskide suurenemine mõne arendaja jaoks, kes ei pruugi oma äriplaanidega välja vedada, võib omakorda hakata vaikselt looma turul ootusi hindade alanemise suunas. Samas ei ole pangad praeguses turuolukorras altid laenama väiksematele ja ilma ajaloota arendajatele uute elamuarendusprojektide finantseerimiseks või kui, siis nõuavad nad eelnevat suurt (kuni 50% projekti mahust) eellepingute hulka ja suuremat omafinantseeringut, mis suurendab kindlustunnet, et suuremaid kõikumisi turul ei tule. Samuti annab see trend kontsernile uute arendusprojektide turule toomisel konkurentsieelise.

Eestis on uue trendina kogunud populaarsust rahaliste vahendite kaasamine läbi ühisrahastuse. Seda just olukorras, kus alternatiivseid investeerimisvalikuid on vähe ning ühisrahatusega 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. 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.

Läti korteriturg on jätkuvalt passiivne. Viimastel aastatel on seda toetanud välisinvestorid, kes investeerisid kinnisvarasse Euroopa Liidu elamisloa omandamise eesmärgil. 2014. aastal Lätis vastu võetud seadusemuudatused elamislubade väljastamise korra muutmise osas tegid elamislubade saamise mitteresidentidele läbi kinnisvara soetamise senisest raskemaks – kinnisvara soetusmaksumus elamisloa saamiseks tõusis 250 tuhande euroni. Tänaseks on näha, et antud muudatuse mõjul on mitteresidentidest ostjad Läti kinnisvaraturult peaaegu kadunud, mis omab eelkõige mõju kallima segmendi kinnisvarale ja seda eriti just Jurmalas. Täiendavalt mõjutab Läti kinnisvaraturgu teistest Balti riikidest enam ka Venemaa majanduslangus ning rubla nõrgenemine kuna arvestatav osa EL-i elamisloa omandamise eesmärgil kinnisvara ostjaid on tulnud Venemaalt. Läti pealinnas Riias keskendub Merko kontsern jätkuvalt kohalikule koduostjale keskmise hinnaklassiga segmendis.

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

NELJANDAS KVARTALIS VALMINUD KORTERIARENDUSPROJEKT, PAEPARGI TN. 49 TALLINNAS LASNAMÄE LINNAOSAS. 14-KORRUSELISE TORNMAJA ON KAVANDANUD ARHITEKTUURIBÜROO LUHSE & TUHAL NING SISELAHENDUSED PÄRINEVAD EERIK OLLELT JA AHTI PETERSOOLT BÜROOST FONDALINK.

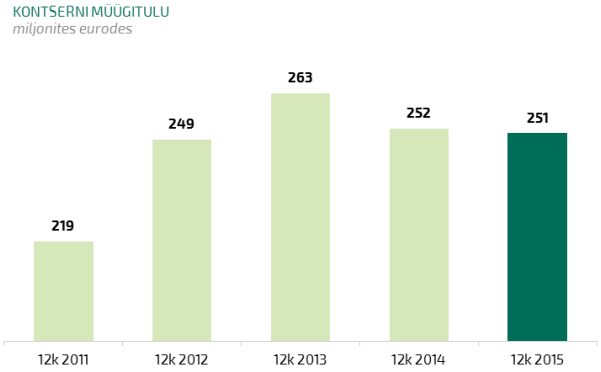
MAJANDUSTULEMUSED

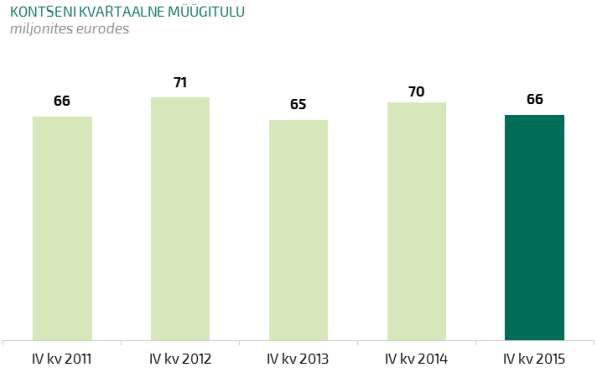
ÄRITEGEVUS

Kontserni olulisemad näitajad (miljonites eurodes)

	12 KUUD 2015	12 KUUD 2014	IV KVARTAL 2015	IV KVARTAL 2014
Müügitulu				
Eesti ehitusteenus	108,6	141,5	28,6	32,6
Läti ja Leedu ehitusteenus	72,0	65,0	13,1	18,2
Kinnisvaraarendus	70,4	45,8	24,7	19,3
Müügitulu kokku	**251,0**	**252,3**	**66,4**	**70,1**
Brutokasum	**23,0**	**24,7**	**7,7**	**8,5**
EBITDA	**15,5**	**16,4**	**5,6**	**6,2**
Ärikasum (EBIT)	**12,5**	**14,0**	**4,9**	**5,5**
Kasum enne makse (PBT)	**11,7**	**13,3**	**4,7**	**5,3**
Puhaskasum				
emaettevõtte omanike osa	10,0	12,4	4,4	4,8
mittekontrolliva osaluse osa	(0,2)	(0,1)	(0,1)	0,0
Puhaskasum kokku	**9,8**	**12,3**	**4,3**	**4,8**
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot	**0,56**	**0,70**	**0,25**	**0,27**
Rahalised vahendid perioodi lõpus	**39,9**	**51,6**	**39,9**	**51,6**

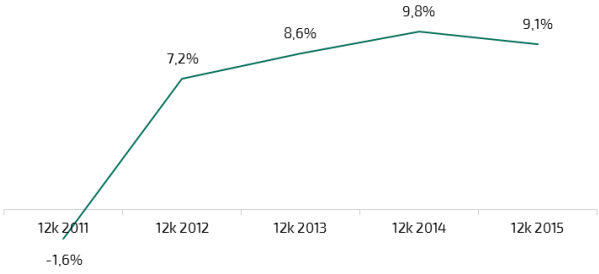
MÜÜGITULU JA BRUTOKASUM



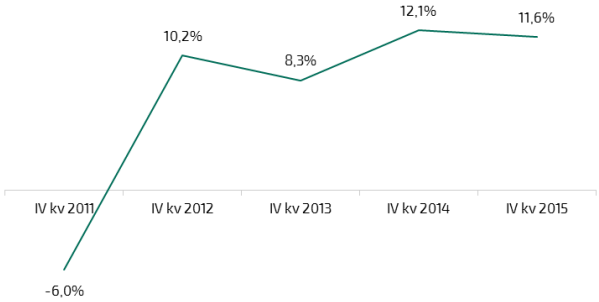


Merko Ehitus kontserni 2015. aasta 12 kuu müügitulu oli 251,0 mln eurot (2014. aasta 12 kuud: 252,3 mln eurot). Perioodi müügituludest teeniti Eesti ehitusteenuse segmendis 43,3%, Läti ja Leedu ehitusteenuse segmendis 28,7% ning kinnisvaraarenduse valdkonnas 28,0% (2014. aasta 12 kuuga: Eesti ehitusteenuse segmendis 56,1%, Läti ja Leedu ehitusteenuse segmendis 25,8% ning kinnisvaraarenduse valdkonnas 18,1%). Võrrelduna 2014. aasta 12 kuuga on kontserni müügitulu 0,5% vähenenud. Võrreldes eelmise aasta 12 kuuga on 2015. aasta 12 kuu Läti ja Leedu ehitusteenuse müügitulude osakaal kontserni müügituludes suurenenud 25,8%lt 28,7%le. 2015. aasta IV kvartali müügitulu oli 66,4 mln eurot, mis on vähenenud 5,2% võrreldes 2014. aasta IV kvartaliga (2014. aasta IV kv: 70,1 mln eurot). Peamised muutused müügitulude struktuuris võrreldes eelmise aasta sama perioodiga seisnevad Läti ja Leedu ehitusteenuse ning kinnisvaraarenduse segmendis olevate projektide müügitulu kasvus, samas on vähenenud müügitulud Eesti ehitusteenuse segmendis, seda taristuehituse valdkonna projektide arvelt tulenevalt peamiselt suuremahuliste EL-i struktuurivahenditest finantseeritavate projektide lõpetamise ja mahtude vähenemise tõttu. Nimetatud trend on olnud analoogne ja ootuspärane alates 2014. aasta algusest.

KONTSERNI BRUTOKASUMIMARGINAAL
protsentides



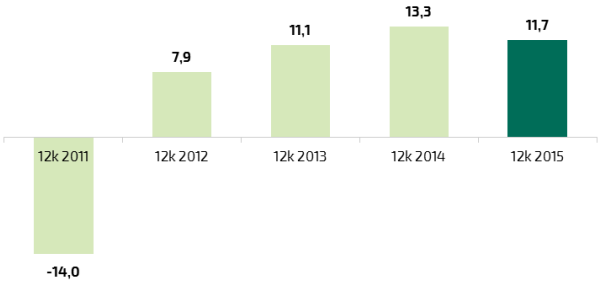
KONTSERNI KVARTAALNE BRUTOKASUMIMARGINAAL
protsentides



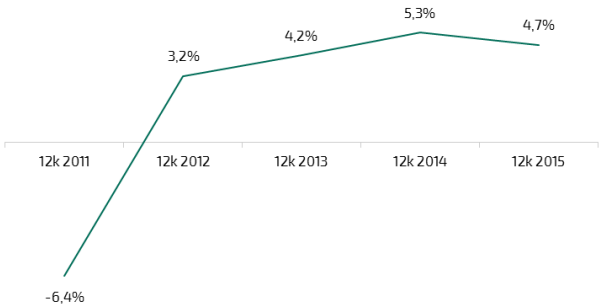
2015. aasta 12 kuuga teenis kontsern arendus- ja ehitustegevusest brutokasumit 23,0 mln eurot (2014. aasta 12 kuuga: 24,7 mln eurot) ning IV kvartalis 7,7 mln eurot (2014. aasta IV kvartal: 8,5 mln eurot). 12 kuu brutokasumimarginaal (9,1%) on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 0,7 pp võrra vähenenud (2014. aasta 12 kuud: 9,8%). 12 kuu võrdluses on kontsernile olnud oluline Eesti ehitusteenuse valdkonnas kasumlikkuse hoidmine vaatamata müügimahtude vähenemisele, mida on toetanud mõningane sisendhindade langus, mis ei pruugi aga 2016. aastal enam jätkuda. Brutokasumimarginaalile on jätnud oma jälje ka kinnisvaraarenduse valdkonna kasumlikkuse vähenemine, mis sõltub olulisel määral iga konkreetse projekti kogukuludes olevast maa hinnast ja on projektiti erinev. Projektide vähesus ning tihe konkurentsiolukord ehitussektoris on jätkuvalt suureks väljakutseks, hoidmaks olemasolevat brutomarginaali taset kõikides segmentides. Kõigis kolmes Balti riigis on ehitusteenuste valdkonnas hangetel osalevate ettevõtete arv kõrge ning alapakkumiste risk suur.

KASUM ENNE MAKSE JA PUHASKASUM

KONTSERNI KASUM ENNE MAKSE
miljonites eurodes



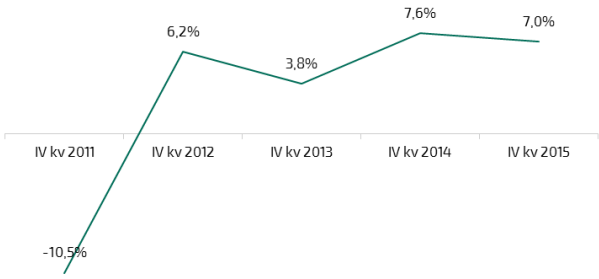
KONTSERNI KASUM ENNE MAKSE MARGINAAL
protsentides



Kontserni 2015. aasta 12 kuu kasum enne maksustamist oli 11,7 mln eurot ning emaettevõtte omanike puhaskasum 10,0 mln eurot võrreldes 13,3 mln euro suuruse maksude-eelse kasumi ja 12,4 mln euro suuruse emaettevõtte omanike puhaskasumiga 2014. aasta 12 kuuga. 2015. aasta II kvartalis maksis kontsern dividende summas 7,3 mln eurot, millelt tekkis täiendav tulumaksukulu summas 0,9 mln eurot. Olukord oli analoogne 2014. aasta II kvartalis, mil kontsern maksis dividende summas 7,3 mln eurot, selle vahega, et siis ei tekkinud kontsernil täiendavat tulumaksukulu seoses tütarettevõtetelt saadud ja varem maksustatud kasumi jaotamisega. Lisaks on 2015. aasta tulumaksu kulu võrreldes eelmise aastaga suurendanud Läti ja Leedu kasumi kasv. Kontserni kasum enne makse marginaal oli 4,7% (2014. aasta 12 kuud: 5,3%) ning puhaskasumimarginaal oli 4,0% (2014. aasta 12 kuud: 4,9%). Nii kontserni maksude-eelne kasum (11,7 mln eurot) kui kasum enne makse marginaal (4,7%) on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga vähenenud (2014. aasta 12 kuud: vastavalt 13,3 mln eurot ja 5,3%).

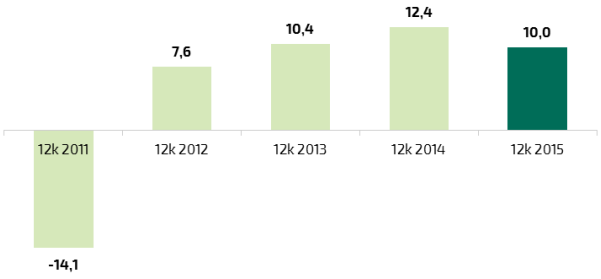
KONTSERNI KVARTAALNE KASUM ENNE MAKSE
miljonites eurodes

KONTSERNI KVARTAALNE KASUM ENNE MAKSE MARGINAAL
protsentides

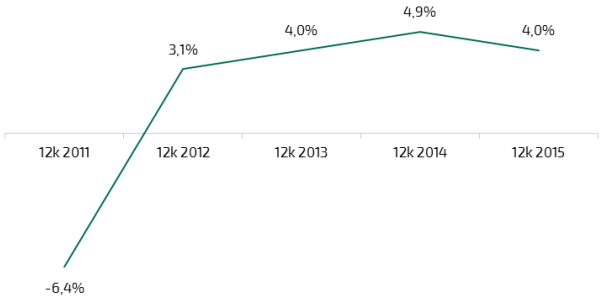


2015. aasta IV kvartali maksude-eelne kasum oli 4,7 mln eurot ning puhaskasum 4,4 mln eurot võrreldes 5,3 mln euro suuruse maksude-eelse kasumi ja 4,8 mln euro suuruse puhaskasumiga samal perioodil eelmisel aastal. Analoogselt 12 kuule on nii kontserni kvartaalne maksude-eelne kasum (4,7 mln eurot) kui kasum enne makse marginaal (7,0%) võrreldes eelmise aasta sama perioodiga vähenenud (2014. aasta IV kvartal: vastavalt 5,3 mln eurot ja 7,6%).

KONTSERNI PUHASKASUM
miljonites eurodes



KONTSERNI PUHASKASUMIMARGINAAL
protsentides



ÄRISEGMENDID

Kontsern tegutseb peamiselt Eesti, Läti ja Leedu turul oma tütarettevõtete kaudu ning olenevalt riigist pakub ehitusteenuseid ja kinnisvara arenduse teenuseid järgmiste ärisegmentide lõikes: Eesti ehitusteenus (sh Soomes osutatud ehitusteenus), Läti ja Leedu ehitusteenus ning kinnisvaraarendus. Kontserni ärisegmentide struktuur vastab kontserni juhtimisstruktuurile, vaata lisaks leheküljel 32 toodud detailsemat juhtimisstruktuuri.

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

Muudatuse tulemusel esitab kontsern alates 2015. aasta I kvartali aruandest senise viie segmendi (üldehitus, insenerehitus, teedeehitus, kinnisvaraarendus ja muud) asemel kolme segmenti:

Muudatuse tulemusel liidetakse välises finantsaruandlusstruktuuris esitatavad ärisegmendid vastavalt rahvusvahelistes finantsaruandluse standardites (IFRS 8) toodud tingimustele ärisegmentide avalikustamisele esitavate nõuete osas.

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

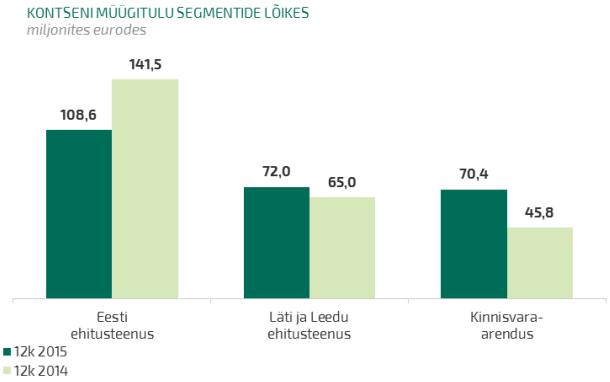
- Üldehituse vallas pakub kontsern erinevate hoonete ehitust alates äri- ja büroohoonetest, kaubandus- ja meelelahutuskeskustest kuni avalike ja elukondlike ning spetsiifiliste tööstushooneteni. Kontserni ettevõtted pakuvad ehituse peatöövõtu raames strateegilist nõustamist ja kvaliteetset terviklahendust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

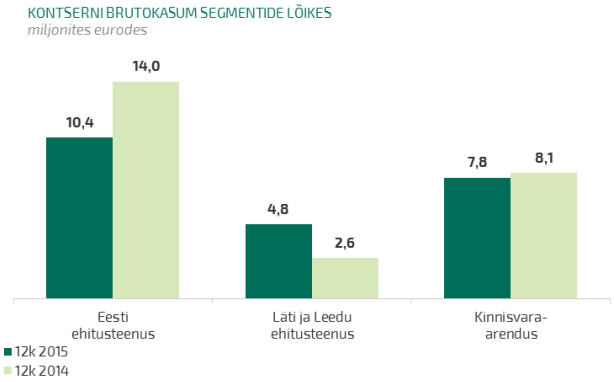
- Insenerehituse projektidest ehitab kontsern sadama-, jäätmekäitlus- ning teerajatisi (sillad, tunnelid, viaduktid, teed), kuni 330 kV elektriehituse objekte, erinevaid keskkonnakaitselisi rajatisi, joogi- ja reoveepuhasteid, nii lahtisel kui kinnisel meetodil ehitatud vee- ja kanalisatsioonitorustikke ning muid erinevaid insenertehnilisi objekte. Insenerehituse keerukad ja unikaalsed objektid eeldavad spetsiifilisi teadmisi ning head koostööd tellija ja kohalike omavalitsustega. Antud valdkonnas tegutseb kontsern Eestis ja Lätis.

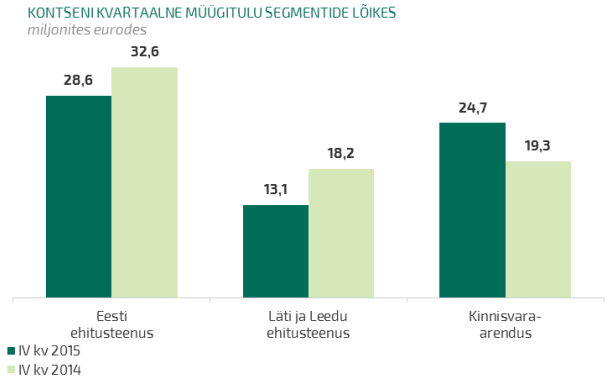
- Teedeehituse valdkonnas teostatakse teedeehitust koos sinna juurde kuuluva infrastruktuuri rajamisega, lisaks teehoiutöid ja hooldusremonti. Teedeehitusvaldkonnas tegutseb kontsern ainult Eestis.

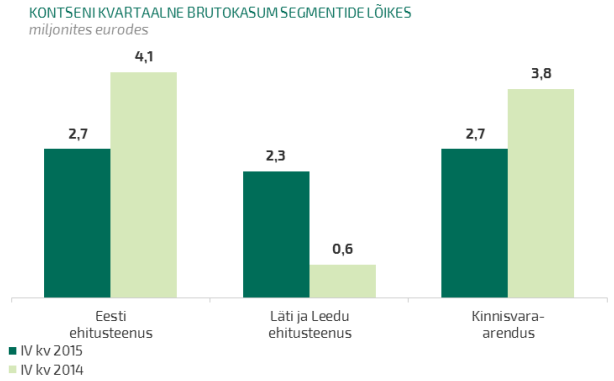
Kinnisvaraarendus põhineb kontserni omanduses oleva kinnisvara arendusel, hõlmates korteriprojektide arendust, pikaajalisi kinnisvarainvesteeringuid ning äriotstarbelisi kinnisvaraprojekte, vähesel määral ka kinnisvara hooldust ja renti. Antud segmendis kajastab kontsern analoogselt varasemaga kõikides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

KONTSERNI MÜÜGITULU JA BRUTOKASUM TEGEVUSVALDKONDADE LÕIKES









EESTI EHITUSTEENUS

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

miljonites eurodes

	12K 2015	12K 2014	MUUTUS	IV KV 2015	IV KV 2014	MUUTUS
Müügitulu	108,6	141,5	-23,3%	28,6	32,6	-12,3%
Osakaal kogu müügitulust	43,3%	56,1%	-22,9%	43,0%	46,5%	-7,5%
Brutokasum	10,4	14,0	-25,9%	2,7	4,1	-34,6%
Brutokasumimarginaal	9,6%	9,9%	-3,4%	9,5%	12,7%	-25,4%

2015. aasta 12 kuu Eesti ehitusteenuste müügitulud olid 108,6 mln eurot (12 kuud 2014: 141,5 mln eurot), mis sisaldavad ka 2,8 mln eurot müügitulu Soome ehitustööde projektidest, on 23,3% madalamad võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. Müügitulude maht on selgelt langenud insenerehituse valdkonnas. Lisaks on vähenemine on tingitud paljuski asjaolust, et kontsernil ei olnud 2015. aastal võrreldes eelmise aasta sama perioodiga Eestis töös analoogseid suuremahulisi projekte nagu Tondiraba jäähall ning vee- ja kanalisatsioonitorustike rekonstrueerimisprojektid Vääna-Jõesuus ja Narva-Jõesuus. Samuti on mitmed 2015. aastal alustatud üldehitusobjektid koos projekteerimisega, mistõttu antud projektide reaalne ehitustegevus algab suuremas osas 2016. aastal.

Kontsern teenis antud valdkonnas 12 kuu lõikes brutokasumit 10,4 mln eurot (12 kuud 2014: 14,0 mln eurot). 2015. aastal 12 kuu lõikes moodustasid Eesti ehitusteenuse valdkonna müügitulud 43,3% kontserni müügituludest, andes sellega jätkuvalt suurima osa kontserni müügituludest, kuid olles samas aastases võrdluses siiski vähenenud 22,9%.

2015. aasta 12 kuu Eesti ehitusteenuste segmendi brutomarginaal 9,6% on 3,4% väiksem kui 2014. aasta 12 kuu võrreldav number (9,9%). Arvestades Eesti ehitusteenuste turul valitsevat tihedat konkurentsiolukorda ning pea kõigi suuremate turuosaliste

mahtude vähenemist, peame seda heaks tulemuseks, mis tuleneb peamiselt kontserni sisemisest projektijuhtimise efektiivsuse paranemisest. Tulenevalt riigihangete mahu vähenemisest eelkõige insenerehituses välisvõrkude osas, jälgime kriitiliselt töösolevate projektide mahtude muutust. Oleme vähendanud välisvõrkude koosseise ning hoidmaks võimalikult efektiivset kulubaasi oleme teinud ettevalmistusi reageerimaks turu täiendavatele muutustele.

Suuremate objektidena olid IV kvartalis Eesti ehitusteenuse valdkonnas töös Hilton Tallinn Park hotelli ehitus, Õpiku Ärihoone projekteerimis- ja ehitustööd Tallinnas, logistikakeskuse projekteerimis- ja ehitustööd Maardus, T1 kaubanduskeskuse projekteerimis- ja ehitustööd Tallinnas, Põhja-Eesti Regionaalhaigla Mustamäe korpuste rekonstrueerimine ja trammiliini nr 4 taristu projekteerimis- ja rekonstrueerimistööd Tallinnas.

LÄTI JA LEEDU EHITUSTEENUS

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

miljonites eurodes

	12 KUUD 2015	12 KUUD 2014	MUUTUS	IV KV 2015	IV KV 2014	MUUTUS
Müügitulu	72,0	65,0	+10,8%	13,1	18,2	-27,7%
Osakaal kogu müügitulust	28,7%	25,8%	+11,3%	19,8%	25,9%	-23,7%
Brutokasum	4,8	2,6	+85,2%	2,3	0,6	+305,5%
Brutokasumimarginaal	6,7%	4,0%	+67,3%	17,4%	3,1%	+460,8%

Läti ja Leedu ehitusteenuse valdkonna müügitulud olid 2015. aasta 12 kuul 72,0 mln eurot (12 kuud 2014: 65,0 mln eurot), mis on võrreldes 2014. aasta 12 kuuga 10,8% suurenenud. Kui 2014. aastal 12 kuul oli Läti ja Leedu ehitusteenuse valdkonna osakaal kontserni müügituludest 25,8%, siis käesoleva aasta 12 kuuga on antud valdkonna maht kontserni müügituludest kasvanud 28,7%ni. Nimetatud osakaalu suurenemine oli ootuspärane arvestades Lätis 2013. aasta lõpus sõlmitud suuremahuliste lepingute nagu Liepaja kontserdimaja ning Dzintaru 28 korterelamu tööde lõppemist. Kontserni jätkuv fookus on müügitulude suurendamisel väljaspool Eestit. Läti ja Leedu ehitusteenuse segmendi 12 kuu brutokasum oli 4,8 mln eurot (12 kuud 2014: 2,6 mln eurot) ja brutokasumimarginaal 6,7% (12 kuud 2014: 4,0%), mis on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga suurenenud 67,3%. Brutomarginaali paranemine on toimunud just IV kvartalis, kus nii Lätis ja Leedus edukalt lõpetatud projektide tulemused paranesid võrreldes algselt planeerituga.

Suuremate objektidena olid IV kvartalis Läti ja Leedu ehitusteenuse valdkonnas töös Dzintaru 28 korterelamute ehitustööd Jurmalas, multifunktsionaalse Liepaja kontserdimaja ehitustööd, BLRT lao- ja kontorihoone ehitustööd Riias, A. Deglava tänava prügila rekultiveerimise ja ehitustööd Riias, Kauno/Algirdo büroopindadega elamukompleksi ehitustööd Vilniuses, tuulegeneraatori vundamentide ehitustööd Šilute tuulepargis ning ABB kõrgepinge alalisvoolu konverteralajaama üldehitustööd Klaipedas.

KINNISVARAARENDUS

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

miljonites eurodes

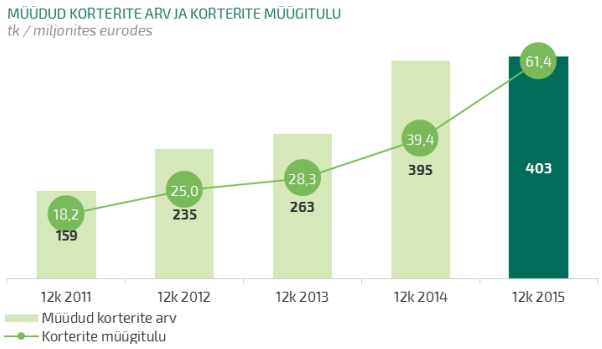
	12 KUUD 2015	12 KUUD 2014	MUUTUS	IV KV 2015	IV KV 2014	MUUTUS
Müügitulu	70,4	45,8	+53,8%	24,7	19,3	+28,0%
Osakaal kogu müügitulust	28,0%	18,1%	+54,6%	37,2%	27,6%	+35,0%
Brutokasum	7,8	8,1	-4,4%	2,7	3,8	-28,4%
Brutokasumimarginaal	11,0%	17,7%	-37,8%	10,9%	19,4%	-44,0%

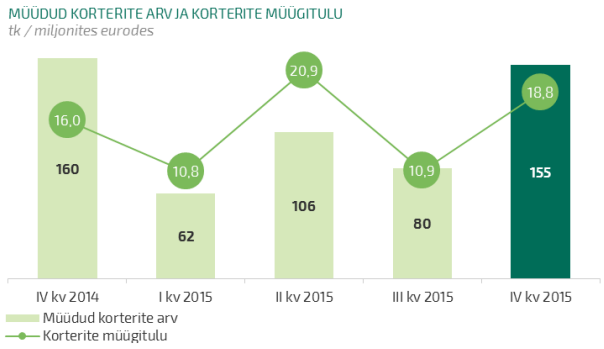
2015. aasta 12 kuuga müüs kontsern 403 korterit kogumaksumusega 61,4 mln eurot (käibemaksuta), võrreldes 2014. aasta 12 kuuga müüdud 395 korteri ja 39,4 mln euroga. 2015. aasta IV kvartalis müüdi 155 korterit kogumaksumusega 18,8 mln eurot (käibemaksuta), (2014. aasta IV kvartal vastavalt: 160 korterit ja 16,0 mln eurot). Kinnistute müügist on kontsern 2015. aasta 12 kuuga teeninud müügitulu 6,6 mln eurot (2014. aasta 12 kuud: 1,4 mln eurot). 2015. aasta IV kvartali müügitulu kinnistutest oli 4,4 mln eurot (2014. aasta IV kvartal: 0,0 mln eurot).2015. aasta 12 kuu kinnisvaraarenduse valdkonna müügitulud on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga kasvanud 53,8% võrra. Nimetatud kasvu taga on peamiselt keskmisest eksklusiivsema arendusprojekti korterite müük, kus müügihind korteri kohta on kõrgem võrreldes eelmisel aastal samal perioodil realiseeritud korteritega. Samuti

on kinnisvaraarenduse valdkonna müügitulude osakaal kasvanud 2015. aasta 12 kuul ootuspäraselt 28,0%ni kontserni kogutuludes (2014. aasta 12 kuud: 18,1%).

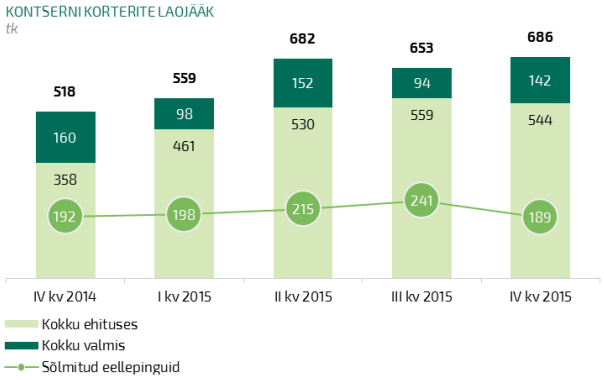
Segmendi 12 kuu brutokasum oli 7,8 mln eurot (12 kuud 2014: 8,1 mln eurot) ja brutokasumi marginaal 11,0% (12 kuud 2014: 17,7%), mis on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga vähenenud 37,8%. Korterarendusprojektide kasumlikkus on sõltuvalt projektist erinev ning sõltub paljuski konkreetse projekti kulude struktuurist, sh maa soetamishinnast.

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





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



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

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	15	3
Kentmanni 6	Tallinn, Eesti	Valmis	2	1
Pärna allee 9	Tartu vald, Eesti	Valmis	1	-
Grostonas 21	Riia, Läti	Valmis	38	10
Pärna allee 12	Tartu vald, Eesti	Valmis	5	-
Pärna allee 11	Tartu vald, Eesti	Valmis	4	1
Rästa 18	Tallinn, Eesti	Valmis	8	4
Paepargi 49	Tallinn, Eesti	Valmis	14	1
Kaupmehe 7 **	Tartu vald, Eesti	Valmis	29	15
Fizikų	Vilnius, Leedu	Valmis	20	-
Kraziu	Vilnius, Leedu	Valmis	5	2
			142	**37**
Tartu mnt 52 I etapp **	Tallinn, Eesti	2016. aasta lõpp	103	60

PROJEKT	OMAVALITSUS/RIIK	VALMIMISAEG	MÜÜMATA KORTERITE ARV *	SH EELLEPINGUTEGA KAETUD
Paepargi 29, 31, 33 **	Tallinn, Eesti	2016. aasta algus	57	38
Jahu 1a **	Tallinn, Eesti	2016. aasta sügis	37	26
Krokuvos 73 **	Vilnius, Leedu	2016. aasta suvi	98	21
Pestikuja 1 **	Helsinki, Soome	2016. aasta algus	10	3
Sõpruse pst 33 **	Tallinn, Eesti	2016. aasta lõpp	51	-
			356	**148**
Alustatud IV kv 2015				
Grostonas 12 I etapp **	Riia, Läti	2017. aasta algus	52	1
Kivimäe 32 ** / ***	Tallinn, Eesti	2016. aasta suvi	24	-
Kaupmehe 5 **	Tartu vald, Eesti	2016. aasta suvi	30	3
Tartu mnt 52 II etapp **	Tallinn, Eesti	2017. aasta sügis	82	-
			188	**4**
Kokku			**686**	**189**

** Valmis korterite osas on näidatud müümata ja klientidele üleandmata korterite arv.*
*** Projekt käivitatud 2015. aastal.*
**** Ühisettevõtte arenduses olev projekt. Müügitulu realiseerub kontsernis ehitusteenuse osutamise kaudu ja kasum vastavalt kapitaliosaluse meetodile.*

2015. aasta 12 kuul käivitasime Baltikumis kokku 574 korteri ehituse (2014. aasta 12 kuul vastavalt: 369 korteri ehituse) – sh Tartu mnt 52 arendusprojekti I etapp 103 korteriga, mille ettevalmistus toimus 2014. aastal. Käesoleva aasta 12 kuuga on kontsern investeerinud kokku 42,4 mln eurot (2014. aasta 12 kuul: 46,9 mln eurot) 2015. aastal käivitatud uutesse arendusprojektidesse ja juba töös olevatesse projektidesse.

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

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

KONTSERNI ARENDUSPOTENTSIAALIGA VARUDE JAOTUS RIIGITI

miljonites eurodes

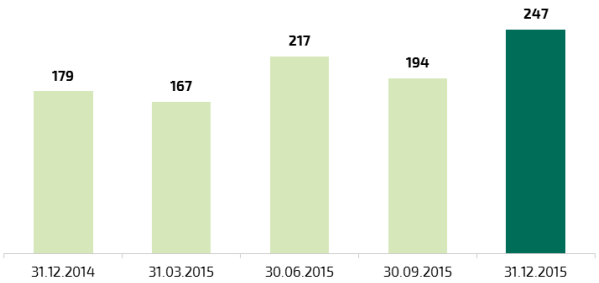
	31.12.2015	31.12.2014
Eesti	14,0	14,2
Läti	34,8	36,8
Leedu	9,2	4,2
Kokku	**58,0**	**55,2**

2015. aasta 12 kuu jooksul on kontsern ostnud arendustegevuse eesmärgil erinevaid uusi kinnistuid kokku soetusmaksumuses 11,7 mln eurot (2014. aasta 12 kuud: soetusmaksumuses 3,2 mln eurot), mis jagunes riigiti järgmiselt: Eestis 6,6 mln eurot ja Leedus 5,1 mln eurot. Kui Eestis osteti erinevaid väiksemaid kinnistuid Tallinnas, siis Leedus on kontsern 2015. aastal soetanud *ca* 1,3 hektari suuruse Rinktines'e arendusala Vilniuse kesklinnas, kuhu on võimalik ehitada kuni 350 korterit.
Täiendavalt sõlmis kontsern 2015. aastal notariaalse kinnistute ostulepingu, millega realiseeriti vastavalt optsioonilepingu tingimustele optsiooni alla kuuluvad kinnistud Tallinnas kokku summas 4,0 mln eurot. Analoogselt realiseeris kontsern 2014. aastal optsioonilepingu ühe Tallinnas asuva kinnistu omandamiseks summas 1,2 mln eurot. Lisaks sõlmis AS Merko Ehitus kontserni 50%line ühisettevõte Kodusadam OÜ (end. Kalaranna Arenduse OÜ) 2015. aastal lepingu Tallinna ajaloolises ja suure potentsiaaliga tööstuspiirkonnas Noblessneri kvartalis *ca* 1,7 hektari suuruse arendatava ala soetamiseks ligikaudu 200 korteri ehitamiseks. Kontsern otsib arendamise eesmärgil soetamiseks uusi potentsiaalseid kinnistuid eelkõige Eestis ja Leedus.

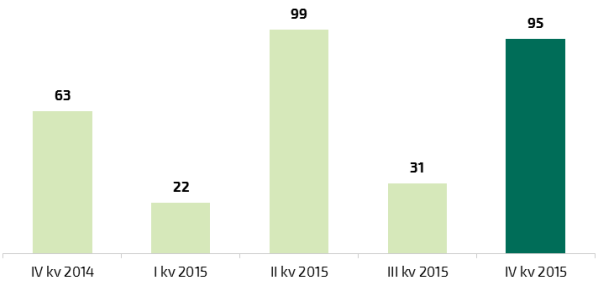
LEPINGUTE PORTFELL

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

TEOSTAMATA TÖÖDE JÄÄK
miljonites eurodes



SÕLMITUD UUSI LEPINGUID
miljonites eurodes



Uusi ehituslepinguid sõlmiti IV kvartalis 94,8 mln euro ulatuses (ei sisalda omaarendusi) võrreldes 62,9 mln euroga samal perioodil eelmisel aastal. 2015. aasta 12 kuuga sõlmiti uusi ehituslepinguid (ei sisalda omaarendusi) väärtuses 247,0 mln eurot (12 kuud 2014: 170,4 mln eurot).

SUUREMAD 2015. AASTA IV KVARTALIS SÕLMITUD EHITUSLEPINGUD

LEPINGU LÜHIKIRJELDUS	RIIK	VALMIMISAEG	MAKSUMUS MLN EUROT
Ehitusleping lasteaia ja koolimaja kompleksi ehitustöödeks Riia lähedal asuvas Pinkis	Läti	oktoober 2016	6,0
Ehituslepingu 14-korruselise büroohoone rajamiseks asukohaga Mustamäe tee 3 ja 3A, Tallinn	Eesti	talv 2016	10,6
Leping Tallinna lennujaama trammiliini taristu projekteerimis- ja ehitustööde teostamiseks	Eesti	detsember 2017	11,5
Projekteerimis- ja ehitusleping Tallinna südalinnas Maakri Kvartali ärihoonete kompleksi rajamiseks	Eesti	kevad 2018	30,0
Ehitusleping 6 maapealse ja 2 maa-aluse parkimiskorrusega büroohoone rajamiseks asukohaga Narbuto 5, Vilnius	Leedu	talv 2017	8,5
Leping Riia Rahvusvahelise Lennujaama reisijate terminali teise etapi ehitustööde teostamiseks	Läti	september 2016	8,9

Bilansipäevajärgselt on kontsern sõlminud ühe suurema ehituslepingu:

- 27. jaanuaril 2016 jõustus AS Merko Ehitus kontserni kuuluva 100%lise tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti ja Inf Maja OÜ vahel sõlmitud projekteerimis- ja ehitusleping Tallink Tennisekeskuse esimese ehitusjärjekorra tööde teostamiseks Tallinnas aadressil Punane tn 76. Lepingu maksumus on ligikaudu 7,0 miljonit eurot. Tööde teostamise tähtaeg on 2016. aasta lõpus.

2015. aasta 12 kuul sõlmitud lepingutest moodustasid valdava enamuse eratellimused, mis kajastub ka aruandeperioodi lõpu seisuga kontserni lepingute portfelli jäägis, kus töösolevate projektide osakaalust moodustavad eratellimused ligi 80% (31.12.2014 seisuga *ca* 50%). 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 2015. aasta 12 kuul olnud tagasihoidlik. Kontsern keskendub jätkuvalt projekteerimis- ja ehituslepingute terviklikule pakkumisele, mille osas on Eestis viimases kvartalis sõlmitud kaks olulist lepingut, kuid mille puhul on oluline märkida, et reaalne ehitustegevus algab suuremas osas 2016. aastal.

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

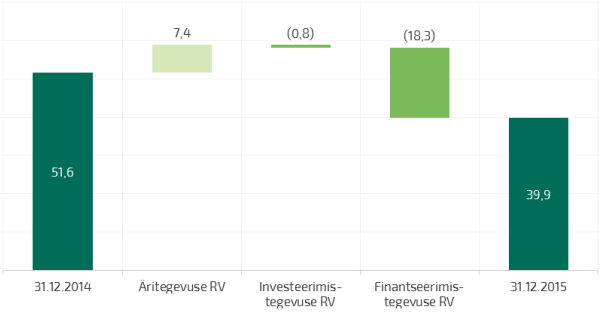
Traditsiooniliselt on Eesti ehitustegevuse osakaal olnud kontserni müügituludes kõige kõrgem. Arvestades Eesti ehitusturu nõrku kasvuväljavaateid, on kontserni eesmärgiks jätkuvalt suurendada ehitustellimuste mahtu väljaspool Eestit. Seega jätkame kontserni konkurentsieeliste väljaselgitamist ning jälgime tähelepanelikult arenguid ja võimalusi nii Baltikumis kui Põhjamaades. AS Merko Ehitus Eesti on alates 2014. aastast valikuliselt ja projektipõhiselt osalenud üksikutel Soome, Rootsi ja Norra ehitushangetel, omandamaks kogemust ja teadmisi nimetatud riikides seatud tingimustest ja nõudmistest ehitusettevõtte hangetel kvalifitseerumiseks, samuti riskidest, hindamaks oma võimalikke konkurentsieeliseid nimetatud turgudele sisenemiseks.

Kontsern on antud tegevuse tulemusena teostanud 2015. aastal esimesed projektid Soomes ning jätkab eesmärgiga teenida müügitulu uutelt turgudelt ka 2016. aastal.

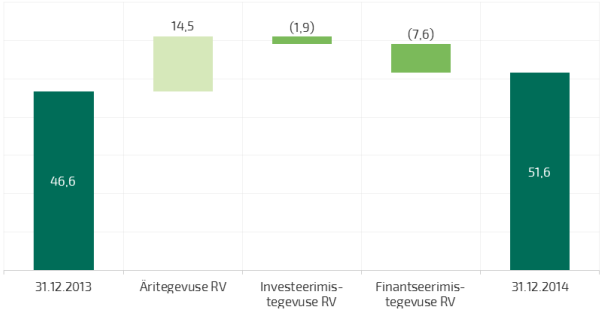
RAHAVOOD

Aruandeperioodi lõpus oli Merko Ehitus kontsernil rahalisi vahendeid 39,9 mln eurot (31.12.2014: 51,6 mln eurot). Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on AS Merko Ehitus rahapositsioon madalam; samas on rahaliste vahendite positsioon tugev, sest kontsern ei ole kasutanud kõiki sõlmitud arvelduskrediidi- ja laenulepingute limiite ega sõlminud laenulepinguid kõigi arenduses olevate projektide finantseerimiseks.

RAHA JA RAHAEKVIVALENTIDE 12 KUU MUUTUS
miljonites eurodes



RAHA JA RAHAEKVIVALENTIDE 12 KUU MUUTUS
miljonites eurodes



2015. aasta 12 kuu äritegevuse rahavoog oli positiivne 7,4 mln eurot (2014. aasta 12 kuud: positiivne 14,5 mln eurot), investeerimistegevuse rahavoog negatiivne 0,8 mln eurot (2014. aasta 12 kuud: negatiivne 1,9 mln eurot) ja finantseerimistegevuse rahavoog negatiivne 18,3 mln eurot (2014. aasta 12 kuud: negatiivne 7,6 mln eurot).

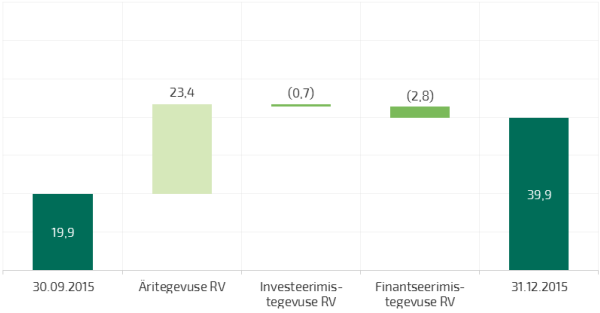
Äritegevuse rahavoogu mõjutasid enim EBITDA (ärikasum korrigeeritud kulumiga) 15,5 mln eurot (2014. aasta 12 kuud: 16,4 mln eurot), valmidusastme meetodil tulu korrigeerimise positiivne muutus 2,2 mln eurot (2014. aasta 12 kuud: negatiivne muutus 0,2 mln eurot), eraldiste negatiivne muutus 1,5 mln eurot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

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

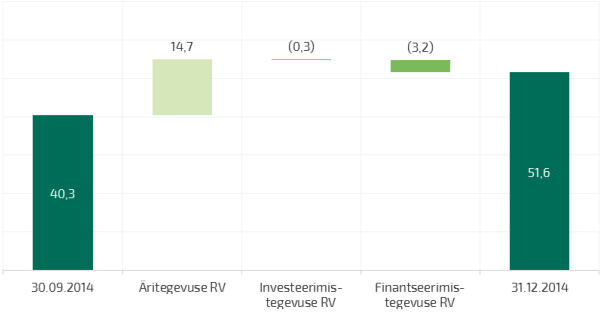
Investeerimistegevuse rahavoogudes on negatiivne mõju põhivara soetustest summas 0,8 mln eurot (2014. aasta 12 kuud: 1,5 mln eurot) ning positiivne rahavoog põhivara müügist 0,3 mln eurot (2014. aasta 12 kuud: 0,1 mln eurot). Põhivaradesse on investeeritud peamiselt teedeehitusvaldkonna masinapargi uuendamise eesmärgil. 2015. aasta investeerimistegevuse rahavoos kajastub ka täiendav makse ühisettevõtte OÜ Unigate omakapitali summas 0,4 mln eurot. 2014. aasta 12 kuu investeerimistegevuse rahavoogu mõjutasid negatiivselt tütarettevõtte Gustaf Tallinn OÜ müügiga seoses kontsernist välja läinud raha summas 0,4 mln eurot, samuti negatiivne rahavoog vähemusosaluse väljaostmisest tütarettevõttes AS Gustaf summas 0,1 mln eurot ning tütarettevõtte UAB Timana (seotud uue kinnistu ostuga Leedus) soetamisest summas 0,3 mln eurot.

Finantseerimistegevuse rahavoost moodustasid suurima negatiivse rahavoo dividendimakse summas 7,3 mln eurot (2014. aasta 12 kuud: 7,3 mln eurot) ning samuti ühekordne aktsiakapitali vähendamise väljamakse aktsionäridele summas 4,1 mln eurot. Projektipõhiselt kinnisvarainvesteeringute tagatisel saadud laenude tagasimakseid teostati netosummas 0,6 mln eurot, sh. refinantseeriti üks investeerimislaen summas 1,2 mln eurot (2014. aasta 12 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 0,6 mln eurot). Arendusprojektidega seotud saadud ja tagasimakstud laenude saldo moodustas negatiivse rahavoo netosummas 4,6 mln eurot (2014. aasta 12 kuud: positiivne rahavoog netosummas 4,9 mln eurot) ja kapitalirendi põhiosa tagasimaksed summas 2,2 mln eurot (2014. aasta 12 kuud: negatiivne rahavoog 1,1 mln eurot). Kõik kontserni poolt nii 2015. kui 2014. aasta 12 kuu jooksul soetatud uued kinnistud on finantseeritud täies ulatuses omavahendite arvelt võõrvahendeid kaasamata. Kontsern ei ole täna kaasanud pangalaene kõikide käimasolevate arendusprojektide finantseerimiseks, seda just Eestis, kus paljud eelmüügid on vormistatud juba ehituse algfaasis. 2014. aasta 12 kuu finantseerimistegevuse rahavoogu mõjutas negatiivselt käibevahendite laenu ennetähtaegne tagasimakse summas 3,5 mln eurot, mille asemel sõlmis kontsern arvelduskrediidi lepingu limiidiga 3,5 mln eurot.

RAHA JA RAHAEKVIVALENTIDE KVARTAALNE MUUTUS
miljonites eurodes



RAHA JA RAHAEKVIVALENTIDE KVARTAALINE MUUTUS
miljonites eurodes



2015. aasta IV kvartali äritegevuse rahavoog oli positiivne 23,4 mln eurot (2014. aasta IV kvartal: positiivne 14,7 mln eurot), investeerimistegevuse rahavoog negatiivne 0,7 mln eurot (2014. aasta IV kvartal: negatiivne 0,3 mln eurot) ja finantseerimistegevuse rahavoog negatiivne 2,8 mln eurot (2014. aasta IV kvartal: negatiivne 3,2 mln eurot).

Äritegevuse kvartaalsed rahavood olid positiivsed peamiselt tulenevalt äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus 22,6 mln eurot ning varude muutusest 9,1 mln eurot, sh avaldas erakorralisena positiivset mõju kinnistute võõrandamine kokku summas 4,4 mln eurot. Negatiivse poole pealt mõjutas äritegevuse rahavoogu ehitustööde tellijatelt valmidusastme meetodil arvestatud nõuete suurenemisest ja kohustuste vähenemisest kokku 4,8 mln eurot ja äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete negatiivne muutus 11,1 mln eurot .

Investeerimistegevuse IV kvartali rahavoog oli negatiivne peamiselt tulenevalt täiendavast sissemaksest ühisettevõtte OÜ Unigate omakapitali summas 0,4 mln eurot ning põhivarade soetusest summas 0,3 mln eurot, mis on seotud eeskätt teedeehitusvaldkonna seadmete uuendamisega.

Finantseerimistegevuse kvartaalne rahavoog oli negatiivne peamiselt tulenevalt ühekordsest aktsiakapitali vähendamise väljamaksest summas 4,1 mln eurot. Nii kinnisvarainvesteeringute kui arendusprojektide ehituskulude finantseerimiseks võetud laenude netomuutus oli positiivne summas 1,9 mln eurot ning kapitalirendi põhiosa tagasimaksed tehti summas 0,6 mln eurot.

SUHTARVUD

(arvutatud emaettevõtte omanike osale)

		12 KUUD 2015	12 KUUD 2014	12 KUUD 2013	IV KV 2015	IV KV 2014	IV KV 2013
Kasumiaruande kokkuvõte							
Müügitulu	mln eurot	251,0	252,3	262,7	66,4	70,1	64,9
Brutokasum	mln eurot	23,0	24,7	22,7	7,7	8,5	5,4
Brutokasumimarginaal	%	9,1	9,8	8,6	11,6	12,1	8,3
Ärikasum	mln eurot	12,5	14,0	12,3	4,9	5,5	2,7
Ärikasumimarginaal	%	5,0	5,5	4,7	7,3	7,8	4,2
Kasum enne maksustamist	mln eurot	11,7	13,3	11,1	4,7	5,3	2,4
Maksude-eelse kasumi marginaal	%	4,7	5,3	4,2	7,0	7,6	3,8
Puhaskasum	mln eurot	9,8	12,3	10,4	4,3	4,8	2,5
emaettevõtte omanike osa	mln eurot	10,0	12,4	10,4	4,4	4,8	2,5
mittekontrolliva osaluse osa	mln eurot	(0,2)	(0,1)	0,0	(0,1)	0,0	0,0
Puhaskasumimarginaal	%	4,0	4,9	4,0	6,7	6,8	3,8
Muud kasumiaruande näitajad							
EBITDA	mln eurot	15,5	16,4	15,1	5,6	6,2	3,5
EBITDA marginaal	%	6,2	6,5	5,7	8,4	8,9	5,4
Üldkulud müügitulust	%	4,8	4,9	4,7	5,1	4,9	4,7
Tööjõukulud müügitulust	%	12,2	11,9	11,8	12,4	11,3	10,7
Müügitulu töötaja kohta	tuhat eurot	322	319	308	85	89	76

Muud olulised näitajad		31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Omakapitali tootlus	%	8,0	10,1	8,8
Varade tootlus	%	4,4	5,0	4,4
Investeeritud kapitali tootlus	%	7,9	8,8	8,0
Omakapitali määr	%	59,5	51,0	50,9
Laenukohustuste määr	%	14,8	15,1	14,8
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	korda	3,2	2,3	2,0
Maksevõime kordaja	Korda	1,2	1,1	1,1
Debitoorse võlgnevuse käibevälde	päeva	39	56	58
Tarnijate käibevälde	Päeva	39	39	43
Keskmine töötajate arv	Inimest	779	790	853
Teostamata tööde jääk	mln eurot	246,9	179,1	213,7

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 38.

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.

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

> Ettevõte juhib riske nii, et ettevõte saavutaks oma strateegilised ja finantsilised eesmärgid.

Riskijuhtimist koordineerib kontsernis juhatus. Iga kontserni 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 rakendamine. Merko Ehitus analüüsib pidevalt oma olemasolevat arenduspotentsiaaliga maade varu, veendumaks, et portfellis on piisavalt kinnistuid turule sobivate arenduste läbiviimiseks. Investeeringud uutesse kinnistutesse summas kuni 3 mln euro otsustatakse reeglina tütarettevõtete nõukogude tasandil ning kinnitatakse täiendavalt kontserni nõukogu tasandil.

Tururisk

Oluliselt rohkem on hakatud tähelepanu pöörama võimalikule ehitussektori sisendhindade volatiilsusele, mis võib muuta uute projektide eelarvestamise ja projektide planeeritud kuludega 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.

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 järelvalve 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 Merko Ehitus Eestis, Merko Infras, Merko Tartus ning Läti ja Leedu tütarettevõtetes töötervishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteem OHSAS 18001. Kontsernis töötavad täiskohaga kvaliteedispetsialistid, kelle tööülesandeks on kvaliteedi, tööohutuse ning juhtimissüsteemide arendamine ning nende toimimise tagamine.

Tegevusriskide täiendavaks maandamiseks kasutatakse kindlustustust, 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.

Garantiiperioodil ilmnevate ehitusvigade kõrvaldamiseks on ettevõttes moodustatud garantiieraldis. Aruandeperioodi lõpu seisuga oli ettevõtte garantiieraldiste reserv 2,4 mln eurot (31.12.2014: 2,1 mln eurot). Alltöövõtjate poolt tehtud tööde osas kõrvaldab garantiiajal ilmnevad vead alltöövõtja. Kriitiliste töövõttude puhul on töövõtulepingust tulenevate töövõtja lepinguliste kohustuste täitmine tagatud esimesel nõudmisel väljamakstavate pangagarantiidega.

Finantsrisk

Finantsriskid seisnevad muuhulgas piisava kapitaliseerituse ning finantseerimisega seotud riskides, valuuta-, intressi- ja krediidiriskis. Finantsriske hallatakse läbi raamatupidamise ja finants eeskirjade nagu ka auditi. Merko Ehituse rahavoogude planeerimise eest vastutab 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.

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 kaastakse garandina tehingutesse kolmandaid isikuid. Ehitustegevuse finantseerimine toimub osaliselt tellijate ettemaksetega. Ettemakse saamise eeltingimuseks on reeglina ettemakse pangagarantii esitamine tellijale. Vabu rahalisi vahendeid hoitakse põhiliselt Swedbank, LHV, SEB ja Nordea gruppi kuuluvate pankade üleöödeposiitides või tähtajalistes hoiustes. Juhtkonna hinnangul ei ole kontsernil olulisi krediidiriske.

Intressirisk

Intressirisk tuleneb intressimäärade muutusest rahaturgudel, mille tulemusena võib tekkida vajadus hinnata ümber ettevõtte finantsvarad ja arvestada finantseerimiskulude kallinemisega tulevikus. Enamus kontserni pangalaenude intressidest on ujuvad ning seotud Euriboriga. Juhtkond peab intressikandvate kohustuste osakaalu kontserni kapitalistruktuuris mõõdukaks (31.12.2015 seisuga 14,8% bilansimahust; 31.12.2014 seisuga 15,1% bilansimahust) ning intressikeskkonna muutuste mõju 12-kuu perspektiivis kontserni tulemustele väheoluliseks.

Valuutarisk

Kõik Merko Ehitus kontserni kuuluvad ehitusteenuseid osutavad ning arendusega tegelevad ettevõtted tegutsevad täna riikides, kus on kasutusel euro. Arvestades asjaolu, et ehitustegevuseks kasutatavad materjalid ja teenused on üldjuhul kohalikult turult või siis EL siseselt tarnitavad, on valuutarisk kontsernis täna minimaalne.

Likviidsusrisk

Ettevõtte likviidsus ehk maksevõime kajastab tema võimet täita tähtaegselt oma maksekohustusi võlausaldajate ees. Seisuga 31.12.2015 oli kontserni lühiajaliste kohustuste kattekordaja (current ratio) 3,2 (31.12.2014: 2,3) ning maksevõime kattekordaja (quick ratio) 1,2 (31.12.2014: 1,1). Täiendavalt lühiajalistele käibevahenditele kasutab kontsern rahavoogude paremaks juhtimiseks ning likviidsuse tagamiseks krediidiasutustelt võetud käibekrediite. Aruandeperioodi lõpu seisuga oli kontserni ettevõtetel sõlmitud pankadega arvelduskrediidi lepinguid kogusummas 24,7 mln eurot, mis olid kasutamata 23,9 mln euro ulatuses (sh arendusprojektide finantseerimisega seotud leping summas 14,5 mln eurot, mis oli täies ulatuses kasutamata), (31.12.2014: 10,6

mln eurot, millest kasutamata oli 10,0 mln eurot). Lisaks arvelduskrediitidele oli ettevõttel 3,5 mln euro suurune käibelaenu limiit ASilt Riverito, mis oli kogu ulatuses kasutamata (31.12.2014: 3,5 mln eurot, mis oli täies ulatuses kasutamata).
Juhtkonna hinnangul tagab kontserni tänane kapitalistruktuur: omakapitali määr – 59,5% (31.12.2014: 51,0%) bilansimahust ning mõõdukas intressikandvate võlakohustuste osakaal – 14,8% (31.12.2014: 15,1%) bilansimahust, muutuvas majanduskliimas ettevõtte usaldusväärsuse kreeditoride jaoks ning parandab oluliselt olemasolevate finantskohustuste pikendamise ning täiendavate käibevahendite kaasamise teostatavust.

Juriidiline risk

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

Erinevatest juriidilistest vaidlustest tulenevate võimalike kahjunõuete ning õigusabikulude katteks on kontsernis seisuga 31.12.2015 moodustatud eraldis summas 0,1 mln eurot (31.12.2014: 0,2 mln eurot).

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

Eesti

Hagi endise töötaja vastu

17. detsember 2014 esitas AS Merko Infra Harju Maakohtule hagiavalduse endise AS Merko Infra töötaja Maksim Vihharevi vastu kahju hüvitamise nõudes summas 97 tuhat eurot (84 tuhat eurot põhinõue ja 13 tuhat eurot viivised) koos hagi tagamise taotlusega. Hagiavalduse esemeks on Maksim Vihharevi poolt elektritööde projektijuhina ASile Merko Infra fiktiivsete tehingute sõlmimise ning lepingulisteks töödeks mittevajalike esemete ostmisega tahtlikult kahju tekitamine. Nimetatud hagi võimaliku positiivse tulemuse mõju ei ole kajastatud kontserni aruandes.
3. märtsil 2015 esitas Maksim Vihharev Harju Maakohtule hagi AS Merko Infra vastu 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 läbivaatamata osas, milles Maksim Vihharev süüdistas ASi Merko Infra tema au teotamises ja sellega seoses kahju tekitamises.

Kaebus keskkonnaministri määruse tühistamiseks

7. aprillil 2015 esitasid AS Merko Ehitus tütarettevõtted Suur-Paekalda OÜ ja Väike-Paekalda OÜ Tallinna Halduskohtusse tühistamiskaebuse keskkonnaministri 27. märtsil 2015 allkirjastatud määruse nr 22 osas, millega muudeti keskkonnaministri 3. veebruar 2006 määrusega nr 9 kehtestatud looduskaitsealuste taimede püsielupaiga piire selliselt, et vaidlusalused Paekalda tn kinnistud jäid kaitsealalt välja. Kaebuse eesmärk on vältida kinnistute looduskaitseliste piirangute alt vabastamist ning seeläbi kinnistute riigile omandamisest keeldumist. Kaebus on võetud menetlusse.

Läti

Hagi endise töötaja vastu

5. mail 2015 esitas SIA Merks Riia Ringkonnakohtule hagiavalduse endise SIA Merks töötaja Rolands Mēnesise vastu kahju hüvitamise nõudes summas 337 tuhat eurot. Eelnevalt, 2. märtsil 2015, oli SIA Merks esitanud kohtule samas summas taotluse hagi tagamiseks mis ka rahuldati. Hagiavalduse esemeks on Rolands Mēnesise poolt ehitustööde projektijuhina SIA Merks'ile fiktiivsete tehingute sõlmimise ning lepingulisteks töödeks mittevajalike materjalide ostmisega tahtlikult kahju tekitamine. Nimetatud hagi võimaliku positiivse tulemuse mõju ei ole kajastatud kontserni aruandes.
18. juunil 2015 esitas SIA Merks Rolands Mēnesise vastu hagi töölepingu lõpetamiseks tulenevalt eelpool kirjeldatud Merks'ile kahju tekitanud tehingute ja toimingute tegemise tõttu, mis tulenes Läti seadustest olevast nõudest juhul kui ametiühing on töötaja vallandamise vastu. Hagiavaldus on võetud menetlusse. 12. jaanuaril 2016 esitas Rolands Mēnesis omakorda SIA Merks'i vastu vastuhagi töölt eemaldamise ebaseaduslikuks tunnistamiseks ja keskmise töötasu hüvitamiseks alates töölepingu esialgsest peatamisest (7. jaanuar 2015) SIA Merks'i poolt ning mittevaralise kahju hüvitamiseks 12 kuu keskmise töötasu ulatuses. Järgmise kohtuistungi toimumine on määratud 18. märtsile 2016.

Būvinženieru

2. oktoobril 2015 esitas SIA Merks Riia Ringkonnakohtule hagiavalduse SIA Merks alltöövõtja SIA Būvinženieru Konsultāciju Birojs (edaspidi „BKB") ning BKB ainsa juhatuse liikme Aldis Grasmanis'e vastu kahju hüvitamise nõudes summas 66 tuhat eurot. Hagiavalduse esemeks on BKB poolt mitte tähtajaks ja ebakvaliteetselt teostatud Magdalēna nami korterelamu tehniliste jooniste teostamine. Nimetatud hagi võimaliku positiivse tulemuse mõju ei ole kajastatud kontserni aruandes.
Kohus on kaebuse menetlusse võtnud ning kohtuistung on määratud 26. septembrile 2016. Hagiavalduse menetlusse võtmise järgselt on Merks sõlminud kostjatega mõlemaid pooli rahuldava kokkuleppe ning esitanud kohtule taotluse hagiavaldusest loobumiseks. Kohtuistungi toimumise aeg vaadatakse kohtu poolt lähiajal tõenäoliselt üle ning menetlus lõpetatakse 2016. aasta esimeses kvartalis.

Leedu

Vakarų

25. mail 2012. aastal esitas RUAB 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"). AS Merko Ehitus on seisukohal, et ühisettevõtte leping lõpetati partneripoolsetest lepingu rikkumistest, mitte ebaseaduslikult.
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. Viimane kohtuistung ühisettevõtte lepingu kehtetuks tunnistamises toimus 9. septembril 2014. aastal, mille järel tegi kohus oktoobri lõpus otsuse Vakarų kasuks. 19. novembril 2014. aastal kaebas AS Merko Ehitus antud otsuse edasi, mille järel tegi kohus 29. aprillil 2015. aastal otsuse Vakarų kasuks. 28. juulil 2015. aastal esitas AS Merko Ehitus antud otsuse peale kassatsioonikaebuse Riigikohtusse.

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

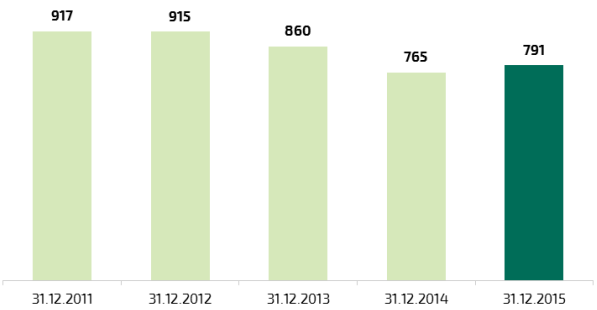
TÖÖTAJAD JA TÖÖJÕUKULUD

Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on kontserni töötajate arv suurenenud 26 töötaja võrra (+3,4%) ning seisuga 31. detsember 2015 oli kontsernis 791 töötajat (sh nii tähtajalise kui ka osalise tööajaga töötajad). Töötajate arvu suurenemine on eelkõige tingitud tulenevalt ehitusmahtude kasvust Leedus.

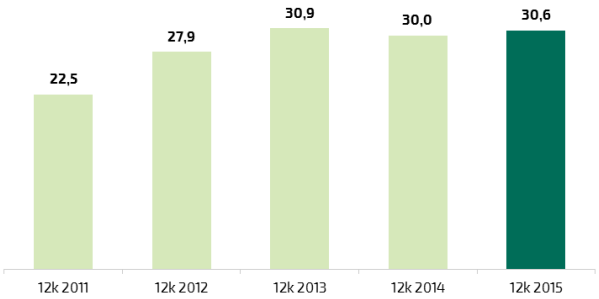
Kontserni eesmärk on maksta oma töötajatele konkurentsivõimelist töötasu. Töötajate ja ettevõtte huve tasakaalustab tulemustest sõltuv tasustamine.

Kontsern loeb tööjõukuludeks töötasu (sh põhitöötasu, lisatöötasu (öötöö, ületundide ja riigipühade eest), puhkusetasu ning tulemustasu), töötasult arvestatud makse, erisoodustusi ning erisoodustustelt arvestatud makse. 2015. aasta 12 kuu tööjõukulu oli 30,6 mln eurot (2014. aasta 12 kuud: 30,0 mln eurot), mis kasvas võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 2,0%.

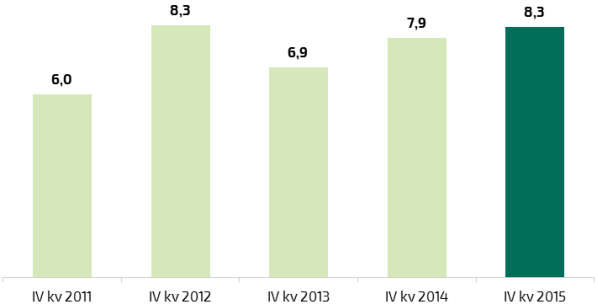
TÖÖTAJATE ARV
inimest



TÖÖJÕUKULU
miljonites eurodes



KVARTAALNE TÖÖJÕUKULU
miljonites eurodes



EETILISED ÄRITAVAD

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

AS Merko Ehitus kontsernis ei tolereerita korruptsiooni selle üheski vormis. Oleme võtnud endale kohustuse teha äri ausalt ja järgida korruptsioonivastaseid seadusi igas riigis kus tegutseme. 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.

Ärieetika teemat on põhjalikumalt käsitletud kontserni kodulehel http://group.merko.ee/juhtimine-ja-vastutus/vastutustundlik-ettevote/eetilised-aritavad/. Kõikidel töötajatel, koostööpartneritel ja tellijatel võimalus kindlast või 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.

TUNNUSTUSED 2015

2015. aastal on AS Merko Ehituse tegevust tunnustatud järgmiste auhindade näol:

BALTIC MARKET AWARDS 2014

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

MERKO EHITUS
Best Interactive Investor Relations
2ND PLACE
Best Investor Relations in the Baltic Market
3RD PLACE

AASTA BETOONEHITIS 2014

2015. aasta I kvartalis valiti Eesti Betooniühingu ja Eesti Ehitusmaterjalide Tootjate liidu poolt iga-aastaselt korraldataval hinnatud konkursil „Aasta Betoonehitis 2014“ aasta betoonehitiseks Tondiraba jäähall ning teist aastat järjest pälvis ehitaja auhinna AS Merko Ehitus Eesti, keda tunnustati Tondiraba jäähalli ehituse ja betoonitööde eest. Konkursil „Aasta betoonehitis 2013” valiti tunamullu aasta betoonehitiseks Ülemiste liiklussõlm.
Juba 15. korda korraldatud konkurss „Aasta Betoonehitis” on ellu kutsutud, et tutvustada avalikkusele betooni avaraid kasutusvõimalusi ning tunnustada neid inimesi, kes oma ideede ellurakendamiseks on kasutanud kodumaist ehitusmaterjali – võimalusterohket ja hästivormitavat betooni. Tänavusele konkursile laekus 13 tööd. Konkursile sai esitada 2014. aasta jooksul tellijale üle antud betoonehitisi ja neis kasutatud konstruktsioone ja menetlus.

EUROMONEY – REAL ESTATE SURVEY 2015

Maailma juhtiv äri- ja investeerimisajakiri Euromoney tunnistas oma värskeimas kinnisvaraturu uuringus 2015. aasta Eesti parimaks kinnisvaraarendajaks ASi Merko Ehitus. Merko pälvis tänavu esikoha ka Läti elukondliku kinnisvara arendajate kategoorias. Merko Ehitus on pälvinud Euromoney Eesti parima kinnisvaraarendaja tunnustuse ka 2012. ja 2014. aastal.
Aastast 1969 ilmuv finantsajakiri Euromoney koostas kinnisvaravaldkonna parimate uuringu Real Estate Survey 2015 üheteistkümnendat korda turuandmete põhjal, võttes lisaks arvesse teiste turuosaliste ja valdkonna spetsialistide hinnangud – uuringus osalevad ja oma hinnangu annavad nõustajad, arendajad, investorid, pangad, ärikliendid ja lõppkasutajad kokku enam kui 60 riigist. Vastajate käest küsiti, millised ettevõtted on nende hinnangul vastaval turul viimase 12 kuu jooksul silma paistnud parima toote- ja teenusepakkujana kinnisvarasektoris.

ETTEVÕTLUSE AUHIND 2015

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

Konkursi koduleheküljel http://www.ettevotluskonkurss.ee/ on võimalik tutvuda võitjatega ning vaadata ka galaõhtu ülekande salvestust. Konkursi parimatest valminud trükisega „Eesti Parimad Ettevõtted 2015" saab tutvuda lingil https://www.fingler.com/mag/123446. Raamatust leiab ettevõtte tutvustused ja intervjuud juhtidega.
Eesti Kaubandus-Tööstuskoja ja Eesti Tööandjate Keskliidu poolt korraldatava Eesti Ettevõtete Konkurentsivõime Edetabeli parimad selgitatakse välja nii suurettevõtete, kesk- ja väikeettevõtete kui ka mikroettevõtete arvestuses. Lisaks koostatakse edetabelid 11 valdkonnas: jaekaubandus, hulgikaubandus, tööstus ja energeetika, toiduainetööstus, ehitus, side/kommunikatsioon/IT-teenused, transport ja logistika, arhitektuur ja kinnisvara, turism, finantsvahendus ja äriteenindus.

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.

BALTIC MARKET AWARDS 2015
Nasdaq
EXCELLENCE IN INVESTOR RELATIONS

MERKO EHITUS

Best Annual and Corporate Governance Report
2ND PLACE

Best Investor Relations in the Baltic Market
3RD PLACE

AKTSIA JA AKTSIONÄRID

VÄÄRTPABERI INFORMATSIOON

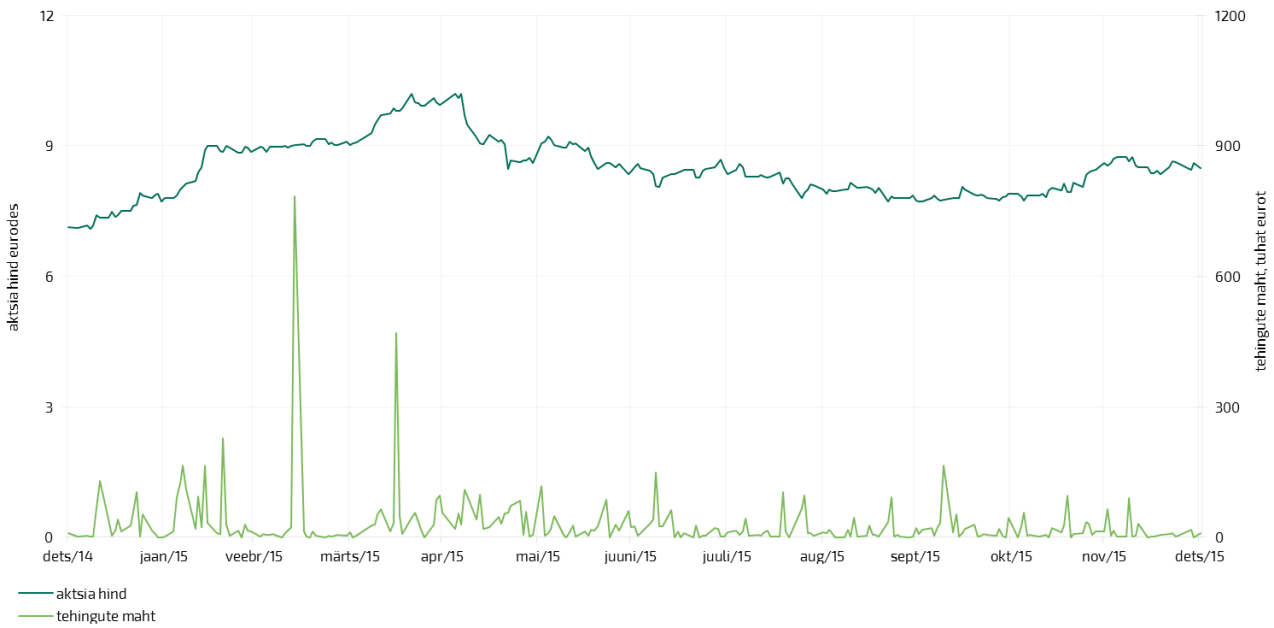
Emitent	AS Merko Ehitus
Väärtpaberi nimi	Merko Ehitus aktsia
Väärtpaberi lühinimi	MRK1T
Emitendi residentsus	Eesti
Turg	NASDAQ Tallinn, Balti põhinimekiri
Tööstusharu	Ehitus
ISIN	EE3100098328
Nimiväärtus	Nimiväärtuseta
Väärtpaberite arv	17 700 000
Emissiooni maht nimiväärtuses	12 000 000
Valuuta	EUR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

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

2015. aasta 12 kuuga sooritati Merko Ehitus aktsiatega 2829 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 0,90 mln aktsiat (5,1% kõigist aktsiatest) ning tehingute käive oli 7,71 mln eurot (võrreldavad andmed 2014. aasta 12 kuu kohta: 1699 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 1,03 mln aktsiat (5,8% kõigist aktsiatest) ja tehingute käive oli 7,62 mln eurot). Madalaim tehing aktsiaga sooritati tasemel 7,06 eurot ning kõrgeim tasemel 10,50 eurot aktsia (2014. aasta 12 kuul: vastavalt 6,70 eurot ja 7,99 eurot). Aktsia sulgemishind seisuga 31. detsember 2015 oli 8,48 eurot (31.12.2014: 7,14 eurot). AS Merko Ehitus turuväärtus seisuga 31. detsember 2015 oli 150,1 mln eurot, mis on tõusnud 18,8% võrra võrreldes eelmise aasta sama perioodi lõpu seisuga (31.12.2014: 126,4 mln eurot).

	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Aktsiate arv	17 700 000	17 700 000	17 700 000
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot	0,56	0,70	0,59
Omakapital aktsia kohta, eurot	7,02	6,93	6,71
P/B suhtarv	1,21	1,03	1,07
P/E suhtarv	15,01	10,18	12,25
Turuväärtus, mln eurot	150,1	126,4	127,4

MERKO EHITUS AKTSIA HINNA JA KAUPLEMISMAHU DÜNAAMIKA NASDAQ TALLINN BÖRSIL 2015. AASTAL



AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR AKTSIATE ARVU JÄRGI SEISUGA 31.12.2015

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

AS MERKO EHITUS AKTSIONÄRID SEISUGA 31.12.2015 JA MUUTUS VÕRRELDES EELMISE KVARTALIGA

	AKTSIATE ARV	OSALUS 31.12.2015	OSALUS 30.09.2015	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	395 704	2,24%	2,24%	-
Skandinaviska Enskilda Banken S.A.	261 222	1,48%	1,52%	-7 900
Skandinaviska Enskilda Banken AB, Rootsi kliendid	256 653	1,45%	1,33%	+20 432
Firebird Avrora Fund Ltd	220 519	1,25%	1,25%	-
Skandinaviska Enskilda Banken AB, Soome kliendid	167 966	0,95%	0,96%	-2 676
State Street Bank and Trust Omnibus Account A Fund No OM01	153 018	0,86%	0,86%	-
SEB Elu- ja Pensionikindlustus AS	145 020	0,82%	0,84%	-4 000
Clearstream Banking Luxembourg S.A. kliendid	141 709	0,80%	0,81%	-1 078
Suurimad aktsionärid kokku	**15 458 623**	**87,34%**	**87,30%**	**+4 778**
Väikeaktsionärid kokku	2 241 377	12,66%	12,70%	-4 778
Kokku	**17 700 000**	**100%**	**100%**	**-**

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

DIVIDENDID JA DIVIDENDIPOLIITIKA

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

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

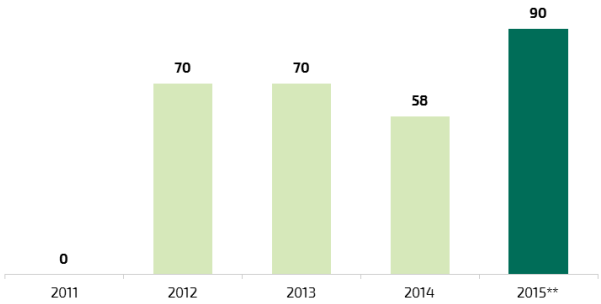
29. aprillil 2015 toimunud aktsionäride üldkoosolekul otsustati kinnitada nõukogu ettepanek maksta aktsionäridele 2015. aastal eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 7,3 mln eurot (0,41 eurot ühe aktsia kohta), mis annab 2014. aasta dividendimääraks 58% ja dividenditootluseks 5,7% (arvestades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

Vastavalt Eestis kehtiva Tulumaksuseaduse §50 lõige 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 2015. aasta II kvartalis kontsernil Eestis 2015. aasta dividendide väljamaksmisega kaasnev täiendav tulumaksukulu 0,9 mln eurot (2014: 0,0 mln eurot). Dividendide väljamakse aktsionäridele toimus 26. mail 2015.

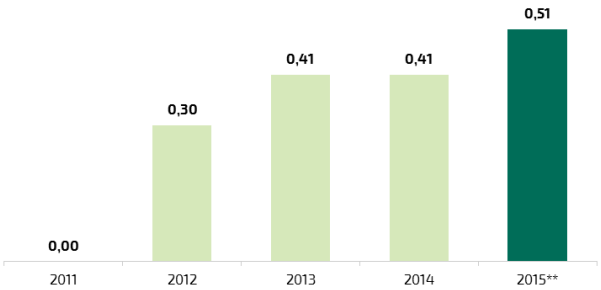
Juhatus teeb ettepaneku maksta aktsionäridele 2016. aastal eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 9,0 mln eurot (0,51 eurot ühe aktsia kohta), mis annab 2015. aasta dividendimääraks 90% ning dividenditootluseks 6,0% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2015). Võttes arvesse emaettevõttele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

Viimasel viiel aastal on aruandeaasta puhaskasumist aktsionäridele dividende makstud järgmiselt:

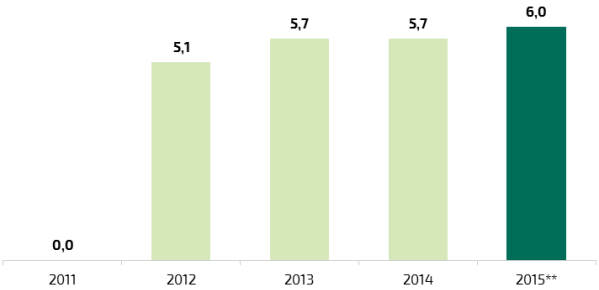
DIVIDENDIMÄÄR
protsenti



DIVIDEND AKTSIA KOHTA
eurot



DIVIDENDITOOTLUS *
protsenti



** Arvestatud aktsia hinda seisuga 31.12*
*** 2015. aasta näitajad tuginevad juhatuse ettepanekule dividendide maksmise osas.*

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

AKTSIAKAPITALI VÄHENDAMINE

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

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

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

Vastavalt aktsionäride üldkoosoleku otsusele vähenes aktsiakapital 4 071 000 euro võrra (0,23 eurot aktsia kohta), summalt 12,0 mln eurot summani 7,9 mln eurot. Aktsiakapitali vähendatato 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 4 071 000 eurot (0,23 eurot aktsia kohta) maksti aktsionäridele välja 16. novembril 2015. Aktsiate nimiväärtuse vähendamisest tulenevate väljamaksete saamiseks õigustatud aktsionäride nimekiri fikseeriti 22. mail 2015.a. kella 23:59 seisuga.

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

ÜHINGU JUHTIMINE

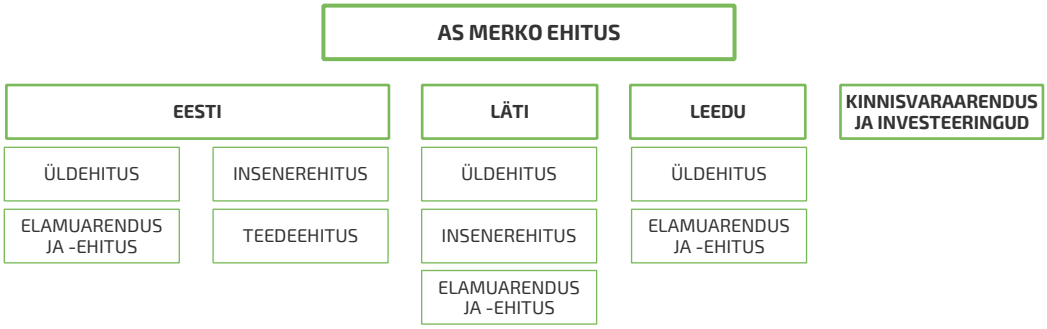
ÜHINGUJUHTIMINE JA STRUKTUUR

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

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

Juhatuse ja nõukogu tutvustus on toodud aruande lehekülgedel 34-36 ja konsolideeritud finantsaruande lisas 16 ning täiendavalt avalikustatud koos teenistuskäigu ja piltidega ettevõtte kodulehel: group.merko.ee.

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



KONTSERNI JURIIDILINE STRUKTUUR

Seisuga 31. detsember 2015 kuulub kontserni 43 ettevõtet (31.12.2014: 47). Kontserni juriidiline struktuur lähtub eelkõige maksuefektiivsusest ning ei ole kõikidel juhtudel üks-ühele vastavuses kontserni efektiivse juhtimisstruktuuriga. Kontserni struktuuri kuuluvate ettevõtete detailne loetelu on esitatud konsolideeritud finantsaruande lisas 16.

Muudatused kontserni juriidilises struktuuris

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

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

2015. aasta 4. märtsil algatas ASi Merko Ehitus 100%line tütarettevõte AS Merko Ehitus Eesti protsessi oma 66%lises omanduses oleva ehitustegevusega seotud ettevõtte AS Merko Tartu ja AS Merko Tartu 100%lises omanduses oleva kinnisvaraarendustega seotud ettevõtte Raadi Kortermaja OÜ ühendamiseks, ettevõtete haldamisega seotud administratiivkulude kokkuhoiu eesmärgil. Ühendavaks ühinguks on AS Merko Tartu. Ühendatav ühing ühineb ASiga Merko Tartu ning ühinemise tulemusel lõppeb ühendatav ühing likvideerimismenetluseta ning AS Merko Tartu saab ühendatava ühingu õigusjärglaseks. Ühinemise tulemusel jääb jätkuvalt AS Merko Ehitus Eesti ühendava ühingu AS Merko Tartu 66%liseks aktsionäriks. Ühinemise bilansi päev alates millest kõik ühendatavate ühingute tehingud loetakse tehtuks ühendava ühingu arvelt on 1. aprill 2015. Lõplik ühinemiskanne äriregistris on tehtud 15. aprillil 2015.

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

2015. aasta 20. märtsil teostas ASi Merko Ehitus 100%lise 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.

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

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

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

2015. aasta 31. juulil algatas ASi Merko Ehitus 100%line 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. Ühendavaks ühinguks on Tallinna Teede AS. Ühendatav ühing ühineb Tallinna Teede ASiga ning ühinemise tulemusel lõppeb ühendatav ühing likvideerimismenetluseta ning Tallinna Teede AS saab ühendatava ühingu õigusjärglaseks. Ühinemise tulemusel jääb jätkuvalt AS Merko Ehitus Eesti ühendava ühingu Tallinna Teede AS ainuaktsionäriks. Ühinemise bilansi päev alates millest kõik ühendatavate ühingute tehingud loetakse tehtuks ühendava ühingu arvelt on 1. august 2015. Lõplik ühinemiskanne äriregistris on tehtud 14. septembril 2015.

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

2015. aasta 22. detsembril 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.

AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEK

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

29. aprillil 2015. aastal toimus aktsionäride korraline üldkoosolek. Üldkoosolek otsustas kinnitada 2014. aasta majandusaasta aruande ning kasumi jaotamise otsuse. Dividendide väljamakse summas 7,3 mln eurot (0,41 eurot ühe aktsia kohta) aktsionäridele toimus 26. mail 2015.
Lisaks otsustati aktsionäride korralisel üldkoosolekul aktsiaseltsi aktsiakapitali vähendamine 4 071 000 euro võrra. Aktsiakapitali vähendamisega seotud rahaline väljamakse summas 4,1 mln eurot (0,23 eurot aktsia kohta) aktsionäridele toimub 16. novembril 2015.
Täiendavalt otsustati aktsionäride korralisel üldkoosolekul kinnitada AS Merko Ehitus audiitoriks 2015. kuni 2017.a. majandusaastateks audiitorühing AS PricewaterhouseCoopers ning tasuda audiitorühingule auditeerimise eest vastavalt ASiga PricewaterhouseCoopers sõlmitavale lepingule.

Juhatus tegi ettekande ettevõtte majandustulemustest ning väljavaate perspektiividest.

Vastavalt Äriseadustikule, ettevõtte põhikirjale ning Hea Ühingujuhtimise Tavale 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. 2015. aastal juhatas üldkoosolekut vandeadvokaat Vesse Võhma, kes tutvustas üldkoosoleku läbiviimise protseduuri ning juhatuselt ja nõukogult ettevõtte tegevuse kohta küsimuste esitamise korda.

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

2015. aastal toimunud AS Merko Ehitus aktsionäride korralisel üldkoosolekul osalesid Andres Trink (juhatuse esimees), Tõnu Toomik (juhatuse liige), Signe Kukin (kontserni finantsjuht) ja Ago Vilu (audiitor).

NÕUKOGU

Nõukogu planeerib ettevõtte tegevust ja korraldab selle juhtimist ning teostab järelvalvet 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 (55) *Nõukogu esimees*

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

Teet Roopalu (66) *Nõukogu liige*

Teenistuskäik:
2004-... AS Merko Ehitus, nõukogu liige
2010-... AS Riverito, juhatuse liige
2003-... E.L.L. Kinnisvara AS, nõukogu liige
2008-... AS Järvevana, nõukogu liige
2002-2004 AS Merko Ehitus, juhatuse nõunik
Töötanud erinevates ehitusettevõtetes, sh finantsdirektorina; juhtinud 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 (48) *Nõukogu liige*

Teenistuskäik:
2008-... AS Merko Ehitus, nõukogu liige
2015-... AS Pocopay, juhatuse liige
2005-2014 Bank Saint Petersburg, nõukogu esimees
1999-2005 Hansapank, grupi peadirektor, juhatuse esimees
1991-1999 Hansapank, erinevad ametikohad
Kuulub erinevate ettevõtete nõukogudesse.
Haridus:
Tallinna Tehnikaülikool ehituse ökonoomika ja juhtimise eriala
Stockholmi Ülikooli panganduse ja finantsid eriala magistrikraad.
Aktsiate arv: 31 635 (Trust IN OÜ)

Olari Taal (62) *Nõukogu liige*

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

JUHATUS

Juhatus on juhtimisorgan, mis esindab ja juhib ASi Merko Ehitus igapäevast tegevust kooskõlas seaduse ja ettevõtte põhikirja nõuetega. Juhatus on kohustatud tegutsema majanduslikult kõige otstarbekamal viisil lähtudes ettevõtte ja kõikide aktsionäride parimatest huvidest ning tagab ettevõtte jätkusuutliku arengu vastavalt seatud eesmärkidele ja strateegiale. Juhatus ja nõukogu teevad ettevõtte huvide parimaks tagamiseks igakülgset koostööd. Vähemalt kord kuus toimub juhatuse ning nõukogu ühine korraline koosolek, kus juhatus teavitab nõukogu olulistest asjaoludest ettevõtte äritegevuses, arutatakse ettevõtte seatud lühi- ja pikaajaliste eesmärkide täitmist ning seda mõjutada võivaid riske. Juhatus koostab igakordselt nõukogu koosolekute jaoks juhatuse aruande, mis esitatakse piisava ajavaruga enne koosolekut nõukogule tutvumiseks. Juhatus koostab nõukogule aruandeid ka koosolekute väliselt, kui seda peab vajalikuks nõukogu või nõukogu esimees.

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

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

Andres Trink (48) *Juhatuse esimees*
Ametisse määramise aeg: 1. jaanuar 2012
Volituse kehtivus: 1. jaanuar 2018

Teenistuskäik:
2012-... AS Merko Ehitus, juhatuse esimees
Merko Ehitus Eesti AS, SIA Merks ja UAB Merko Statyba nõukogu esimees.
Töötanud erinevatel juhtivatel ametikohtadel era- ja avalikus sektoris, enne tööleasumist Merko Ehituses tegutses 15 aastat finantssektoris, sealhulgas Hansapanga (Swedbank) Balti panganduse juhatuse liikmena.
Haridus:
Tallinna Tehnikaülikool automatiseeritud juhtimissüsteemide eriala (summa cum laude)
Estonian Business School rahvusvaheline ärijuhtimine
Lõpetanud INSEADi ülikoolis Prantsusmaal tippjuhtide arenguprogrammi
Aktsiate arv: 100

Tõnu Toomik (54) *Juhatuse liige*
Ametisse määramise aeg: 6. juuni 2013
Volituse kehtivus: 5. juuni 2016

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

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

TÜTARETTEVÕTETE NÕUKOGUD JA JUHATUSED

ASi Merko Ehitus tütarettevõtete nõukogude volitused ja vastutus tulenevad nende põhikirjast ning 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 2015:

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

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

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

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

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

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

JUHATUSE DEKLARATSIOON TEGEVUSARUANDELE

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

Andres Trink	juhatuse esimees	11.02.2016
Tõnu Toomik	juhatuse liige	11.02.2016

KONSOLIDEERITUD FINANTSARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	2015.a. 12 kuud	2014.a. 12 kuud	2015.a. IV kvartal	2014.a. IV kvartal
Müügitulu	2	251 012	252 323	66 448	70 086
Müüdud toodangu kulu	3	(228 044)	(227 591)	(58 749)	(61 612)
Brutokasum		**22 968**	**24 732**	**7 699**	**8 474**
Turustuskulud		(3 230)	(3 190)	(883)	(900)
Üldhalduskulud		(8 907)	(9 128)	(2 478)	(2 551)
Muud äritulud		1 943	1 901	595	636
Muud ärikulud		(278)	(340)	(77)	(184)
Ärikasum		**12 496**	**13 975**	**4 856**	**5 475**
Finantstulud (-kulud)		(804)	(667)	(199)	(165)
sh kasum (kahjum) ühisettevõtetelt		(138)	(130)	(32)	(27)
finantstulud (-kulud) muudelt pikaajalistelt investeeringutelt		3	2	2	1
intressikulud		(756)	(662)	(181)	(180)
kasum (kahjum) valuutakursi muutustest		(3)	(12)	(2)	(7)
muud finantstulud (-kulud)		90	135	14	48
Kasum enne maksustamist		**11 692**	**13 308**	**4 657**	**5 310**
Tulumaksukulu		(1 857)	(1 055)	(386)	(497)
Perioodi puhaskasum		**9 835**	**12 253**	**4 271**	**4 813**
sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		10 000	12 417	4 445	4 796
mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist		(165)	(164)	(174)	17
Muu koondkasum, mida võib hiljem klassifitseerida kasumiaruandesse					
Valuutakursivahed välisettevõtete ümberarvestusel		2	4	1	4
Perioodi koondkasum		**9 837**	**12 257**	**4 272**	**4 817**
sh emaettevõtte omanike osa koondkasumist		10 002	12 421	4 446	4 800
mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist		(165)	(164)	(174)	17
Puhaskasum emaettevõtte omanike aktsia kohta (tava ja lahustatud, eurodes)	4	0,56	0,70	0,25	0,27

Konsolideeritud vahearuande lisad lehekülgedel 44-57 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	31.12.2015	31.12.2014
VARAD			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	5	39 905	51 583
Nõuded ja ettemaksed	6	24 854	46 382
Ettemakstud tulumaks		421	3
Varud	7	109 090	117 638
		174 270	**215 606**
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	8	16 703	11 476
Edasilükkunud tulumaksuvara		1 423	1 535
Kinnisvarainvesteeringud	9	4 371	4 619
Materiaalne põhivara	10	13 442	15 003
Immateriaalne põhivara	11	879	1 011
		36 818	**33 644**
VARAD KOKKU		**211 088**	**249 250**
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	12	5 525	14 287
Võlad ja ettemaksed	13	43 266	71 122
Tulumaksukohustus		711	352
Lühiajalised eraldised	14	5 013	6 239
		54 515	**92 000**
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	12	25 660	23 359
Edasilükkunud tulumaksukohustus		788	738
Muud pikaajalised võlad	15	1 159	1 671
		27 607	**25 768**
KOHUSTUSED KOKKU		**82 122**	**117 768**
OMAKAPITAL			
Mittekontrolliv osalus		3 268	4 455
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital		7929	12 000
Kohustuslik reservkapital		1 200	1 200
Realiseerimata kursivahed		(663)	(665)
Jaotamata kasum		117 232	114 492
		125 698	**127 027**
OMAKAPITAL KOKKU		**128 966**	**131 482**
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		**211 088**	**249 250**

Konsolideeritud vahearuande lisad lehekülgedel 44-57 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					Mitte-kont-rolliv osalus	Kokku
	Aktsia-kapital	Kohus-tuslik reserv	Realisee-rimata kursi-vahed	Jaota-mata kasum	Kokku		
Saldo 31.12.2013	**12 000**	**1 200**	**(669)**	**109 332**	**121 863**	**1 193**	**123 056**
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	12 417	12 417	(164)	12 253
Muu koondkasum	-	-	4	-	4	-	4
Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku	**-**	**-**	**4**	**12 417**	**12 421**	**(164)**	**12 257**
Vähemusosaluse ost	-	-	-	-	-	(95)	(95)
Soetatud tütarettevõtte vähemusosa	-	-	-	-	-	2 618	2 618
Müüdud tütarettevõtte vähemusosa	-	-	-	-	-	(244)	(244)
Emiteeritud osakapital	-	-	-	-	-	1 147	1 147
Dividendid	-	-	-	(7 257)	(7 257)	-	(7 257)
Tehingud omanikega kokku	**-**	**-**	**-**	**(7 257)**	**(7 257)**	**3 426**	**(3 831)**
Saldo 31.12.2014	**12 000**	**1 200**	**(665)**	**114 492**	**127 027**	**4 455**	**131 482**
Saldo 31.12.2014	**12 000**	**1 200**	**(665)**	**114 492**	**127 027**	**4 455**	**131 482**
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	10 000	10 000	(165)	9 835
Muu koondkasum	-	-	2	-	2	-	2
Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku	**-**	**-**	**2**	**10 000**	**10 002**	**(165)**	**9 837**
Emiteeritud osakapital	-	-	-	-	-	1	1
Jagunemisel eraldatud netovara (lisa 16)	-	-	-	(3)	(3)	(1 023)	(1 026)
Aktsiakapitali vähendamine	(4 071)	-	-	-	(4 071)	-	(4 071)
Dividendid (lisa 4)	-	-	-	(7 257)	(7 257)	-	(7 257)
Tehingud omanikega kokku	**(4 071)**	**-**	**-**	**(7 260)**	**(11 331)**	**(1 022)**	**(12 353)**
Saldo 31.12.2015	**7 929**	**1 200**	**(663)**	**117 232**	**125 698**	**3 268**	**128 966**

AS Merko Ehitus aktsiakapital koosneb 17 700 000 nimiväärtuseta lihtaktsiast.

Konsolideeritud vahearuande lisad lehekülgedel 44-57 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	2015.a. 12 kuud	2014.a. 12 kuud
Äritegevuse rahavoog			
Ärikasum		12 496	13 975
Korrigeerimised:			
põhivara kulum		3 004	2 459
(kasum) kahjum põhivara müügist		(114)	(12)
valmidusastme meetodil kajastatud ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus		2 229	(180)
intressitulu äritegevusest		(1 592)	(1 571)
eraldiste muutus		(1 487)	1 298
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		9 985	12 742
Varude muutus		10 936	(14 823)
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		(27 234)	316
Saadud intressid		1 793	1 429
Makstud intressid		(857)	(938)
Muud finantskulud (-tulud)		(36)	(62)
Makstud ettevõtte tulumaks		(1 754)	(141)
Kokku rahavood äritegevusest		**7 369**	**14 492**
Investeerimistegevuse rahavoog			
Tütarettevõtete soetus	16	-	(407)
Tütarettevõtte müük	16	-	(353)
Ühisettevõtete soetus		-	(6)
Ühisettevõtte osakapitali suurendamine		(355)	-
Kinnisvarainvesteeringute soetus		-	(2)
Materiaalse põhivara soetus		(699)	(1 458)
Materiaalse põhivara müük		311	95
Immateriaalse põhivara soetus		(116)	(25)
Antud laenude tagasimaksed		-	40
Saadud intressid		97	177
Kokku rahavood investeerimistegevusest		**(762)**	**(1 939)**
Finantseerimistegevuse rahavoog			
Saadud laenud		17 115	16 742
Saadud laenude tagasimaksed		(21 846)	(16 043)
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed		(2 186)	(1 076)
Laekunud tütarettevõtte osade emiteerimisest vähemusosanikult		1	38
Aktsiakapitali vähendamine		(4 071)	-
Mittekontrolliva osaluse väljaost		(41)	-
Makstud dividendid		(7 257)	(7 257)
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		**(18 285)**	**(7 596)**
Raha ja raha ekvivalentide muutus		**(11 678)**	**4 957**
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5	**51 583**	**46 633**
Valuutakursside muutuste mõju		**-**	**(7)**
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5	**39 905**	**51 583**

Konsolideeritud vahearuande lisad lehekülgedel 44-57 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

LISAD

LISA 1 KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

AS Merko Ehitus kontserni konsolideeritud raamatupidamise 2015. aasta 12 kuu ja IV kvartali vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise raamatupidamisstandardi IAS 34 "Interim Financial Reporting" nõuetega lühendatud vahearuannete kohta (condensed interim financial statements). Raamatupidamise vahearuandes järgitakse samu arvestuspõhimõtteid ja –meetodeid, mida rakendati 2014. aasta raamatupidamise aastaaruandes. Raamatupidamise vahearuande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Käesolevas aruandes on võrdlusandmetena esitatud 2014. aasta auditeeritud andmed ja 2014. aasta 12 kuu ja IV kvartali vahearuandes esitatud auditeerimata andmed.

Juhatuse hinnangul kajastab ASi Merko Ehitus 2015. aasta 12 kuu ja IV kvartali konsolideeritud vahearuanne õigesti ja õiglaselt kontserni majandustulemust vastavalt jätkuvuse printsiibile. Ehitustegevuse sesoonsuse ning arendustegevuse tsüklilisuse mõju perioodi tulemustele oli väheoluline.

LISA 1.1 MUUDATUSED INFORMATSIOONI ESITLUSVIISIS

AS Merko Ehitus kontsernis esitati eelmistel aastatel segmendiaruandluses finantsinformatsioon üldehitus, insenerehitus, teedeehitus, kinnisvaraehitus ja muud segmentide lõikes. Tulenevalt AS Merko Ehitus juhatuse otsusest viia segmendiaruandlus vastavaks kontserni uuendatud sisemise aruandlusstruktuuriga, mis lähtub riigipõhisest juhtimisstruktuurist ja arvestab ärivaldkondade muutunud tegevusmahtudest, esitatakse alates 1. jaanuarist 2015 ärisegmendid vastavalt lisas 2 toodud segmendiaruandluse struktuurile kolme segmendina: Eesti ehitusteenus, Läti ja Leedu ehitusteenus ning kinnisvaraarendus.
2015. aasta 12 kuu ja IV kvartali konsolideeritud vahearuande segmendiaruandluses esitatud eelmise majandusaasta võrdlusandmed on viidud vastavusse uue esitlusviisiga, sh kinnisvaraarenduse segmendi kajastamine võrreldes varasemaga ei ole muutunud ning antud segmendi võrdlusandmeid ei ole korrigeeritud.

LISA 2 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,
- Läti ja Leedu ehitusteenus,
- Kinnisvaraarendus.

Eesti ehitusteenuste ning Läti ja Leedu ehitusteenuste segmendid hõlmavad kõiki vastavate riikide ehitusprojekte nii üld-, insener- kui teedeehituse valdkonnas. Muud tegevusalad (juhtimisalased teenused, järelvalve teenus jt) on kontserni seisukohalt väheolulised ja kajastatakse ehitusteenuse segmendis. 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.

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

2015.a. 12 kuud	Eesti ehitusteenus	Läti ja Leedu 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	-	-	1 516	1 516
kulum (lisa 3)	(2 010)	(31)	(302)	(2 343)
varude allahindlus (lisa 3)	-	-	(1 058)	(1 058)
eraldiste moodustamine (lisa 3)	(919)	(1 326)	(876)	(3 121)
kahjum ühisettevõtetelt	(19)	-	(119)	(138)
muud finantstulud (-kulud)	(63)	-	(253)	(316)
sh intressitulud	-	-	3	3
intressikulud	(63)	-	(252)	(315)
Segmentide vara 31.12.2015	**31 971**	**8 834**	**133 202**	**174 007**
sh ühisettevõtted (lisa 8)	-	-	284	284

2014.a. 12 kuud	Eesti ehitusteenus	Läti ja Leedu ehitusteenus	Kinnisvara-arendus	Segmendid kokku
Segmendi müügitulu	147 854	65 151	73 152	286 157
Segmentidevaheline müügitulu	(6 315)	(122)	(27 397)	(33 834)
Müügitulu välisklientidelt	**141 539**	**65 029**	**45 755**	**252 323**
Brutokasum (-kahjum)	**14 020**	**2 608**	**8 104**	**24 732**
Segmendi maksustamiseelne kasum (kahjum)	**13 965**	**2 607**	**9 240**	**25 812**
sh intressitulud äritegevusest	8	-	1 563	1 571
kulum (lisa 3)	(1 734)	(33)	(258)	(2 025)
varude allahindlus (lisa 3)	-	-	(400)	(400)
varude allahindluse tühistamine (lisa 3)	-	-	850	850
eraldiste moodustamine (lisa 3)	(2 156)	(1 412)	(896)	(4 464)
kasum (-kahjum) ühisettevõtetelt	1	-	(131)	(130)
muud finantstulud (-kulud)	(65)	-	(286)	(351)
sh intressitulud	-	-	17	17
intressikulud	(65)	-	(303)	(368)
Segmentide vara 31.12.2014	**41 815**	**18 922**	**142 203**	**202 940**
sh ühisettevõtted (lisa 8)	19	-	48	67

2015.a. IV kvartal	Eesti ehitusteenus	Läti ja Leedu ehitusteenus	Kinnisvara-arendus	Segmendid kokku
Segmendi müügitulu	29 495	13 173	30 937	73 605
Segmentidevaheline müügitulu	(927)	(38)	(6 192)	(7 157)
Müügitulu välisklientidelt	**28 568**	**13 135**	**24 745**	**66 448**
Brutokasum (-kahjum)	**2 715**	**2 291**	**2 693**	**7 699**
Segmendi maksustamiseelne kasum (kahjum)	**2 715**	**2 290**	**3 023**	**8 028**
sh intressitulud äritegevusest	-	-	355	355
kulum (lisa 3)	(488)	(6)	(79)	(573)
varude allahindlus (lisa 3)	-	-	(1 058)	(1 058)
eraldiste moodustamine (lisa 3)	(353)	(860)	(770)	(1 983)
kahjum ühisettevõtetelt	1	-	(33)	(32)
muud finantstulud (-kulud)	(11)	-	(2)	(13)
sh intressitulud	-	-	1	1
intressikulud	(11)	-	-	(11)
Segmentide vara muutus IV kvartalis	**(13 611)**	**(12 094)**	**(6 831)**	**(32 536)**
sh ühisettevõtted	-	-	276	276

2014.a. IV kvartal	Eesti ehitusteenus	Läti ja Leedu ehitusteenus	Kinnisvara-arendus	Segmendid kokku
Segmendi müügitulu	34 265	18 190	27 105	79 560
Segmentidevaheline müügitulu	(1 678)	(23)	(7 773)	(9 474)
Müügitulu välisklientidelt	**32 587**	**18 167**	**19 332**	**70 086**
Brutokasum (-kahjum)	**4 149**	**565**	**3 760**	**8 474**
Segmendi maksustamiseelne kasum (kahjum)	**4 053**	**565**	**4 130**	**8 748**
sh intressitulud äritegevusest	8	-	482	490
kulum (lisa 3)	(549)	(8)	(75)	(632)
varude allahindlus (lisa 3)	-	-	(400)	(400)
varude allahindluse tühistamine (lisa 3)	-	-	850	850
eraldiste moodustamine (lisa 3)	702	(1 259)	(260)	(817)
kahjum ühisettevõtetelt	1	-	(28)	(27)
muud finantstulud (-kulud)	(18)	-	(69)	(87)
sh intressitulud	-	-	2	2
intressikulud	(18)	-	(72)	(90)
Segmentide vara muutus IV kvartalis	**(12 236)**	**(5 333)**	**(2 460)**	**(20 029)**
sh ühisettevõtted	1	-	(23)	(22)

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

SEGMENTIDE MAKSUSTAMISEELSE KASUMI SEOSTAMINE KONTSERNI KASUMIGA

tuhandetes eurodes

	2015.a. 12 kuud	2014.a. 12 kuud	2015.a. IV kvartal	2014.a. IV kvartal
Segmentide maksustamiseelne kasum	24 097	25 812	8 028	5 587
Jaotamata tulud (kulud)				
turustuskulud	(3 230)	(3 190)	(883)	(812)
üldhalduskulud	(8 907)	(9 128)	(2 478)	(2 219)
sh eraldiste moodustamine	(115)	(56)	(115)	(27)
eraldiste tühistamine	172	-	172	-
muud äritulud ja (–kulud)	82	-	144	23
sh intressitulud äritegevusest	76	-	32	-
finantstulud ja (–kulud)	(350)	(186)	(154)	(130)
sh intressitulud	118	126	19	(16)
intressikulud	(441)	(294)	(170)	(196)
Kokku kasum enne maksustamist	**11 692**	**13 308**	**4 657**	**2 449**

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

MÜÜGITULU KLIENTIDE TEGEVUS ASUKOHA JÄRGI

tuhandetes eurodes ja protsentides

	2015.a. 12 kuud		2014.a. 12 kuud		2015.a. IV kvartal		2014.a. IV kvartal	
Eesti	154 809	62%	170 649	68%	45 706	69%	45 950	65%
Läti	65 226	26%	68 632	27%	9 437	14%	20 839	30%
Leedu	28 134	11%	12 956	5%	10 927	16%	3 297	5%
Soome	2 843	1%	86	0%	378	1%	-	-
Kokku	**251 012**	**100%**	**252 323**	**100%**	**66 448**	**100%**	**70 086**	**100%**

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

tuhandetes eurodes

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

LISA 3 MÜÜDUD TOODANGU KULU

tuhandetes eurodes

	2015.a. 12 kuud	2014.a. 12 kuud	2015.a. IV kvartal	2014.a. IV kvartal
Ehitusteenused ja ostetud kinnisvara müügiks	142 961	132 207	37 524	40 933
Materjal	35 382	44 214	6 790	9 030
Tööjõukulu	22 514	21 804	5 963	5 554
Ehitusmehhanismid ja transport	9 079	9 228	2 092	2 552
Projekteerimine	2 158	2 974	660	325
Kinnisvara halduskulud	227	181	61	31
Kulum	2 343	2 025	573	632
Varude allahindlus	1 058	400	1 058	400
Varude allahindluse tühistamine	-	(850)	-	(850)
Eraldised	3 121	4 464	1 983	817
Muud kulud	9 201	10 944	2 045	2 188
Müüdud toodangu kulu kokku	**228 044**	**227 591**	**58 749**	**61 612**

LISA 4 PUHASKASUM JA DIVIDENDID AKTSIA KOHTA

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

	2015.a. 12 kuud	2014.a. 12 kuud	2015.a. IV kvartal	2014.a. IV kvartal
Aktsionäridele kuuluv puhaskasum *(tuhandetes eurodes)*	10 000	12 417	4 445	4 796
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv *(tuhat tk)*	17 700	17 700	17 700	17 700
Tavapuhaskasum aktsia kohta *(eurodes)*	**0,56**	**0,70**	**0,25**	**0,27**

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

Väljamaksmisele kuuluvad dividendid kajastatakse siis, kui kasumi jaotamise ettepanek on üldkoosoleku poolt kinnitatud. Kasumi jaotamise otsuse kohaselt maksis emaettevõte AS Merko Ehitus 2015. aasta teises kvartalis dividende 7257 tuhat eurot s.o ühe aktsia kohta 0,41 eurot, millega kaasnes tulumaksukohustus 20/80 väljamakstavalt summalt, s.o 1814 tuhat eurot, mis kaeti osaliselt varasematel perioodidel tütarettevõtetelt saadud maksustatud dividendidelt kinnipeetud tulumaksuga. Kontserni tekkis II kvartalis 2015 täiendav dividendide väljamaksmisega seotud tulumaksukulu 906 tuhat eurot.

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

Seisuga 31.12.2015 on emaettevõttes AS Merko Ehitus varasematel perioodidel tütarettevõtetelt saadud maksustatud dividende ja välismaalt saadud tulu summas 0 tuhat eurot (31.12.2014 2181 tuhat eurot), millelt tulumaks on kinnipeetud.

Seisuga 31.12.2015 oleks võimalik jaotamata kasumist omanikele dividendidena välja maksta 93 255 tuhat eurot (31.12.2014: 91 498 tuhat eurot). Arvestades saadud maksustatud dividendide ja välismaalt saadud tulult kinnipeetud tulumaksu kokku summas 0 tuhat eurot (31.12.2014: 545 tuhat eurot), kaasneks dividendide väljamaksmisega täiendav dividendide tulumaks summas 23 314 tuhat eurot (31.12.2014: 22 329 tuhat eurot). Täiendava dividendide tulumaksu arvestamisel on aluseks võetud 2015. aastal kehtiv tulumaksu määr, mis on 20/80 (2014. aastal kehtis maksumäär 21/79) netodividendidena väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel.

LISA 5 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID

tuhandetes eurodes

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

LISA 6 NÕUDED JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

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

LISA 7 VARUD

tuhandetes eurodes

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

Seisuga 31.12.2015 on real „ostetud kinnistud müügiks“ kajastatud OÜ Rannamõisa Kinnisvara maa õiglases väärtuses 3261 tuhat eurot (lisa 16).

LISA 8 PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD

tuhandetes eurodes

	31.12.2015	31.12.2014
Ühisettevõtete aktsiad ja osad	284	67
Pikaajalised laenud	3 956	360
Pikaajalised pangadeposiidid	37	37
Pikaajalised intressid	7	4
Pikaajalised nõuded ehitusteenuste ostjate vastu	12 419	11 008
Muud pikaajalised laenud ja nõuded kokku	**16 703**	**11 476**
sh pikaajalised laenunõuded seotud osapooltele (lisa 16)	2 456	360
muud pikaajalised nõuded seotud osapooltele (lisa 16)	7	4

LISA 9 KINNISVARAINVESTEERINGUD

tuhandetes eurodes

	31.12.2015	31.12.2014
Maa	51	51
Hoonestusõigus jääkmaksumuses		
soetusmaksumus	29	29
akumuleeritud kulum	(10)	(10)
	19	**19**
Ehitised jääkmaksumuses		
soetusmaksumus	5 245	5 245
akumuleeritud kulum	(944)	(696)
	4 301	**4 549**
Kinnisvarainvesteeringud kokku	**4 371**	**4 619**

LISA 10 MATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	31.12.2015	31.12.2014
Maa	824	824
Ehitised jääkmaksumuses		
soetusmaksumus	5 725	5 726
akumuleeritud kulum	(1 806)	(1 628)
	3 919	**4 098**
Masinad ja seadmed jääkmaksumuses		
soetusmaksumus	18 910	18 888
akumuleeritud kulum	(11 314)	(10 042)
	7 596	**8 846**
Muu inventar jääkmaksumuses		
soetusmaksumus	5 141	5 270
akumuleeritud kulum	(4 094)	(4 060)
	1 047	**1 210**
Lõpetamata ehitis ja ettemaksed materiaalse põhivara eest	56	25
Materiaalne põhivara kokku	**13 442**	**15 003**

LISA 11 IMMATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	31.12.2015	31.12.2014
Firmaväärtus		
soetusmaksumus	891	891
väärtuse langus	(267)	(178)
	624	**713**
Tarkvara jääkmaksumuses		
soetusmaksumus	1 075	1 155
akumuleeritud kulum	(920)	(857)
	155	**298**
Ettemaksed immateriaalse põhivara eest	100	-
Immateriaalne põhivara kokku	**879**	**1 011**

LISA 12 LAENUKOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	31.12.2015	31.12.2014
Kapitalirendikohustused		
Rendimaksete nüüdisväärtus	**2 704**	**4 434**
sh lühiajaline osa	912	1 660
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...4 aastal	1 792	2 774
Pangalaenud		
Laenu jääk	**19 403**	**24 049**
sh lühiajaline osa	2 535	3 566
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...5 aastat	16 868	20 483
Laenud ühise kontrolli all olevatelt ettevõtetelt		
Laenu jääk	**8 000**	**8 145**
sh lühiajaline osa (lisa 16)	1 000	8 145
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...5 aastat (lisa 16)	7 000	-
Laenud seotud osapooltelt	**-**	**102**
sh pikaajaline osa maksetähtajaga 1...5 aastat (lisa 16)	-	102
Laenud muudelt ettevõtetelt		
Laenu jääk	**1 078**	**916**
sh lühiajaline osa	1 078	916
Laenud kokku		
Laenude jääk	**28 481**	**33 212**
sh lühiajaline osa	4 613	12 627
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...5 aastat	23 868	20 585
Laenukohustused kokku	**31 185**	**37 646**
sh lühiajaline osa	5 525	14 287
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...5 aastat	25 660	23 359

LISA 13 VÕLAD JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	31.12.2015	31.12.2014
Võlad tarnijatele	16 325	21 303
Võlad töövõtjatele	8 122	8 359
Maksuvõlad v.a ettevõtte tulumaks		
käibemaks	2 005	1 457
füüsilise isiku tulumaks	490	468
sotsiaalmaks	908	902
töötuskindlustusmakse	56	59
kohustusliku kogumispensioni makse	45	42
muud maksud	96	106
	3 600	**3 034**
Ehitustööde tellijatel saada	4 575	8 690
Muud võlad		
intressivõlad	143	136
võlg jagunemisel kinnistute eest	-	4 026
muud võlad	3 527	494
	3 670	**4 656**
Saadud ettemaksed	6 974	25 080
Võlad ja ettemaksed kokku	**43 266**	**71 122**
sh võlad ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 16)	3 273	5 859

LISA 14 LÜHIAJALISED ERALDISED

tuhandetes eurodes

	31.12.2015	31.12.2014
Ehituse garantiikohustuse eraldis	2 378	2 096
Eraldis müüdud projektide kulude katteks	2 120	1 838
Eraldis kahjumlike ehituslepingute katteks	392	2 079
Eraldis kohtukulude ja kahjunõuete katteks	100	172
Muud eraldised	23	54
Lühiajalised eraldised kokku	**5 013**	**6 239**

LISA 15 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD

tuhandetes eurodes

	31.12.2015	31.12.2014
Võlad tarnijatele	1 159	1 644
Pikaajalised intressivõlad	-	13
Muud pikaajalised võlad	-	14
Muud pikaajalised võlad kokku	**1 159**	**1 671**

LISA 16 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;
- sidus- ja ühisettevõtted;
- juhtkonna võtmeisikud (nõukogu ja juhatuse liikmed), nende lähedased sugulased ja nende poolt kontrollitud või olulise mõju all olevad ettevõtted.

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

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

AS MERKO EHITUS TÜTAR– JA ÜHISETTEVÕTTED

	Osalus ja hääleõigus %		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2015	31.12.2014		
Tütarettevõtted				
AS Merko Ehitus Eesti	100	100	Eesti, Tallinn	ehitus
Tallinna Teede AS	100	100	Eesti, Tallinn	teedeehitus
OÜ Tevener	-	100	Eesti, Tallinn	kaevandamine
AS Vooremaa Teed	100	100	Eesti, Jõgeva	teedeehitus
AS Merko Infra	100	100	Eesti, Tallinn	ehitus
AS Gustaf	100	100	Eesti, Pärnu	ehitus
AS Merko Tartu	100	66	Eesti, Tartu	ehitus
OÜ Raadi Kortermaja	-	100	Eesti, Tartu	kinnisvara
OÜ Fort Ehitus	75	75	Eesti, Viimsi	ehitus
OÜ Mineraal	100	100	Eesti, Tallinn	kaevandamine
OÜ Heamaja	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Rannamõisa Kinnisvara	100	-	Eesti, Tallinn	kinnisvara
UAB Merko Statyba	100	100	Leedu, Vilnius	ehitus
UAB Statinių priežiūra ir administravimas (end. UAB Merko Inžinerija)	100	100	Leedu, Vilnius	ehitus
OÜ Merko Property	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
UAB Balsiu mokyklos SPV	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Merko Bustas	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB MN Projektas	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Jurininku aikštele	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Kražiu Projektas	-	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB VPSP1	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Timana	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
Ringtee Tehnopark OÜ	-	100	Eesti, Tallinn	ehitus
OÜ Jõgeva Haldus	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Metsailu	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Maryplus	-	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Constancia	-	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Tähelinna Kinnisvara	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
Väike-Paekalda OÜ	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
Suur-Paekalda OÜ	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
SIA Merko Investments	100	100	Läti, Riia	valdus
OÜ Merko Investments	100	100	Eesti, Tallinn	valdus
SIA Merks	100	100	Läti, Riia	ehitus
SIA SK Viesturdarzs	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Merks Investicijas	100	100	Läti, Riia	kinnisvara

	Osalus ja hääleõigus %		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2015	31.12.2014		
SIA Industrialas Parks	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Elniko	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Ropažu Priedes	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
PS Merko-Merks	100	100	Läti, Riia	ehitus
SIA Zakusala Estates	75	75	Läti, Riia	kinnisvara
Merko Finland Oy	100	100	Soome, Helsinki	ehitus
Hartian Oy	75	-	Soome, Helsinki	kinnisvara
As.Oy Helsingin Pestikuja 1	100	-	Soome, Helsinki	kinnisvara
Lenko Stroi LLC	100	100	Venemaa, Peterburi	ehitus
Ühisettevõtted				
OÜ Unigate	50	50	Eesti, Tallinn	kinnisvara
Poolkoksimäe Sulgemise OÜ	50	50	Eesti, Tallinn	ehitus
OÜ Kortermaja	-	50	Eesti, Tartu	kinnisvara
SIA Zakusala Estates	-	-	Läti, Riia	kinnisvara
Kivimäe 32 OÜ	50	50	Eesti, Tallinn	kinnisvara
Kodusadam OÜ (end. Kalaranna Arenduse OÜ)	50	50	Eesti, Tallinn	kinnisvara

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. Tütarettevõtte soetamine on kontsernis kajastatud maa soetamisena ja näidatakse alates soetamise hetkest varudes ostetud kinnistud müügiks real (lisa 7).
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 vähemusosanikule Margus Kullile 34%. Jagunemise tulemusena tühistatakse vähemusosanikule 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.

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 354,9 tuhat eurot oli ülekurss.
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.

TÜTARETTEVÕTTE 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)	

KAUBAD JA TEENUSED

tuhandetes eurodes

	31.12.2015	31.12.2014
Osutatud teenused		
Emaettevõte	12	10
Ühisettevõtted	530	297
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	49	1 293
Juhtkonna liikmed	1 837	130
Osutatud teenused kokku	**2 428**	**1 730**
Intressitulud		
Ühisettevõtted	171	118
Ostetud teenused ja materjalid		
Emaettevõte	90	90
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	125	123
Muud seotud osapooled	6	-
Ostetud teenused ja materjalid kokku	**221**	**213**
Intressikulud		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	201	124
Muud seotud osapooled	2	5
Intressikulud kokku	**203**	**129**

SALDOD SEOTUD OSAPOOLTEGA

tuhandetes eurodes

	31.12.2015	31.12.2014
Nõuded seotud osapooltele		
Antud laenud (lisad 6, 8)		
Ühisettevõtted	3 888	1 775
Nõuded ja ettemaksed (lisa 6)		
Emaettevõte	4	3
Ühisettevõtted	536	405
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	1	7
Nõuded ja ettemaksed kokku	**541**	**415**
Muud pikaajalised nõuded (lisa 8)		
Ühisettevõtted	7	4
Nõuded seotud osapooltele kokku	**4 436**	**2 194**
Kohustused seotud osapoolte vastu		
Saadud laenud (lisa 12)		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	1 000	8 145
Muud seotud osapooled	-	102
Saadud laenud kokku	**1 000**	**8 247**
Võlad ja ettemaksed (lisa 13)		
Emaettevõte	9	9
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	3 264	4 039
Juhtkonna liikmed	-	1 811
Võlad ja ettemaksed kokku	**3 273**	**5 859**
Saadud laenud (lisa 12)		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	7 000	-
Kohustused seotud osapoolte vastu kokku	**11 273**	**14 106**

TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA (LISAINFORMATSIOON)

13. märtsil 2015 sõlmisid AS Järvevana ja AS Merko Ehitus notariaalse kinnistute ostulepingu, millega realiseeriti vastavalt optsioonilepingu tingimustele optsiooni alla kuuluvad kinnistud kokku summas 4026 tuhat eurot. Vastavalt poolte vahel sõlmitud täiendavale kokkuleppele tasuti 30.04.2015 kinnistute ostuhinnad.
Täiendavalt sõlmisid AS Järvevana ja AS Merko Ehitus 16. märtsil 2015 arvelduskrediidilepingu, summale 8000 tuhat eurot, intressiga 6 kuu EURIBOR + 2,65% ja tähtajaga 30.04.2021. Arvelduskrediidi limiit väheneb alates allkirjastamisest iga-aastaselt 1000 tuhande euro võrra. Ühtlasi kohustus AS Merko Ehitus tasuma kõik AS Järvevana vastu varasemate laenulepingute alusel üleval olevad laenukohustused kokku summas 8145 tuhat eurot.

NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TASUD

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

NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TÖÖSUHTE LÕPETAMISE HÜVITISED

Nõukogu liikmetega on sõlmitud käsunduslepingud, mille kohaselt neile lepingu lõpetamisel hüvitist ei maksta. 2015. aasta 12 kuuga maksti kontserni olulisemates tütarettevõtetes juhatuse liikmetele hüvitisi 18 tuhat eurot (2014. aasta 12 kuud 58 tuhat eurot).

NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMED

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

ASi Merko Ehitus nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2015:

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

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

ASi Merko Ehitus juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2015:

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

LISA 17 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.

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

Real „Maksegarantii“ on kajastatud ühe 2015. aasta IV kvartalis 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. Nimetatud maksegarantii tagamiseks on kontserni kasuks seatud II järjekorra hüpoteek summas 8 500 tuhat eurot ehituslepingu raames ehitatava hoone kinnistule.

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

JUHATUSE KINNITUS KONSOLIDEERITUD VAHEARUANDELE

ASi Merko Ehitus juhatus on koostanud 2015. aasta 12 kuu ja IV kvartali konsolideeritud vahearuande, mis on esitatud lehekülgedel 5-57.

Juhatus kinnitab oma parimas teadmises, et:

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

Andres Trink	juhatuse esimees	11.02.2016
Tõnu Toomik	juhatuse liige	11.02.2016