



AS MERKO EHITUS

KONTSERN

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

01.01.2013 – 31.12.2013

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:	merko@merko.ee
Kodulehekülg:	www.merko.ee
Audiitor:	AS PricewaterhouseCoopers
Nõukogu:	Toomas Annus, Teet Roopalu, Indrek Neivelt, Olari Taal
Juhatus:	Andres Trink, Tõnu Toomik

SISUKORD

KONTSERNI LÜHITUTVUSTUS	3
JUHATUSE ESIMEHE PÖÖRDUMINE	6
TEGEVUSARUANNE.....	7
JUHTKONNA DEKLARATSIOON	47
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	48
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	48
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	49
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	50
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	51
LISAD	52
LISA 1 OLULISED ARVESTUSPÕHIMÕTTED	52
LISA 2 JUHTKONNAPÕLSED HINNANGUD	59
LISA 3 TEGEVUSSEGMENTID.....	61
LISA 4 MÜÜDUD TOODANGU KULU.....	63
LISA 5 TURUSTUSKULUD.....	63
LISA 6 ÜLDHALDUSKULUD	64
LISA 7 MUUD ÄRITULUD.....	64
LISA 8 MUUD ÄRIKULUD	64
LISA 9 FINANTSTULUD	64
LISA 10 FINANTSKULUD	65
LISA 11 TULUMAKSUKULU	65
LISA 12 PUHASKASUM AKTSIA KOHTA.....	66
LISA 13 DIVIDENDID AKTSIA KOHTA.....	66
LISA 14 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID	66
LISA 15 NÕUDED JA ETTEMAKSED	67
LISA 16 ANTUD LAENUD.....	68
LISA 17 VARUD.....	68
LISA 18 TÜTARETTEVÖTETE AKTSIAD JA OSAD	69
LISA 19 SIDUS- JA ÜHISETTEVÖTETE AKTSIAD JA OSAD	71
LISA 20 MUUD PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED	72
LISA 21 EDASILÜKKUNUD TULUMAKSUVARA JA -KOHUSTUS.....	73
LISA 22 KINNISVARAINVESTEERINGUD	74
LISA 23 MATERIAALNE PÕHIVARA	75
LISA 24 IMMATERIAALNE PÕHIVARA.....	76
LISA 25 RENDITUD VARA	77
LISA 26 LAENUKOHUSTUSED.....	78
LISA 27 VÕLAD JA ETTEMAKSED	79
LISA 28 ERALDISED	80
LISA 29 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD.....	80
LISA 30 LAENUDE TAGATISED JA PANDITUD VARA.....	81
LISA 31 AKTSIAKAPITAL.....	81
LISA 32 LÕPETAMATA EHITUSLEPINGUD	82
LISA 33 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA.....	82
LISA 34 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED	84
LISA 35 RISKIDE JUHTIMINE.....	84
LISA 36 LISAINFORMATSIOON EMAETTEVÖTTE KOHTA	90
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2013. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE	94
SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE	95
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	96
OLULISEMAD FINANTSNÄITAJAD PERIOODIL 2009-2013	97
EMAETTEVÖTTE MÜÜGITULU JAOTUS EMTAK KLASSIFIKAATORI JÄRGI	101

KONTSERNI LÜHITUTVUSTUS

Merko Ehitus keskendub ehituse peatöövõtule ning professionaalsele ehituse ja kinnisvara arenduse täislahenduse pakkumisele. 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 väikesemahulisi ehitustöid kui ka mastaapseid, keerukaid ja innovaatilisi projekte, keskendudes ehituse peatöövõtule ja projektijuhtimisele. Merko Ehitus kuulub juhtivate elamuehituse ettevõtete hulka Balti riikides.

AS Merko Ehitus vastutab kontserni erinevate äriühingute strateegiate väljatöötamise ning elluviimise eest eestkätt ressursside paigutuse ja pikemaajalise planeerimise kaudu. Merko aktsiad on noteeritud Tallinna börsil alates 1997. aastast. Kontsern annab tööd rohkem kui 850 inimesele.

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

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

Merko Ehitus Eesti kontsern on Eesti ehitussektori turuliider, kelle tööde maht moodustab 2013. aasta lõpu seisuga ca 6% 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.



MERKO TÖÖTAJAD OBJEKTIL

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

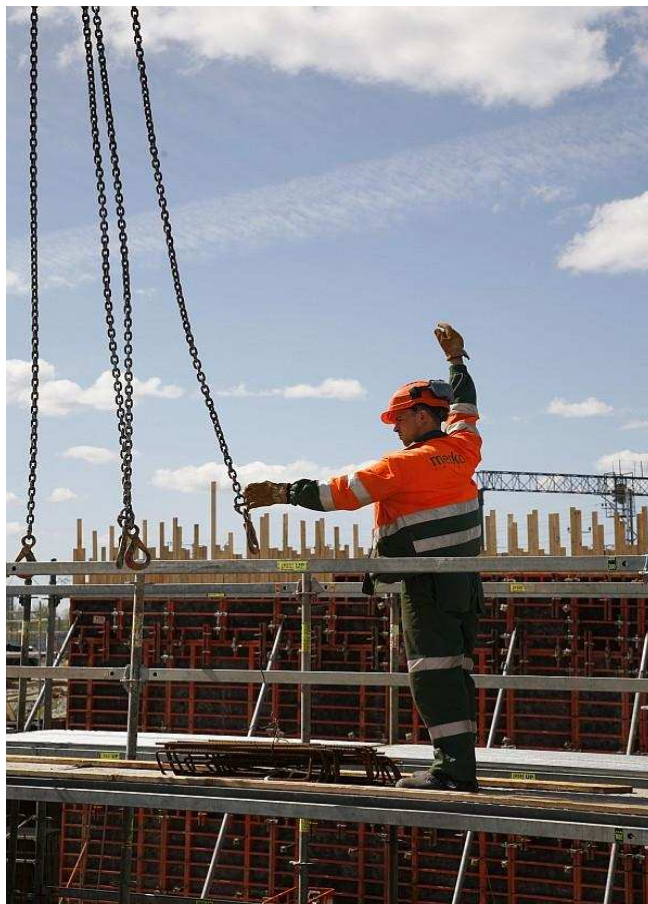
Hindame kvaliteeti ja erialast professionaalsust. Arendame pidevalt oma erialaseid teadmisi ja oskusi.

INITIATIIVIKUS

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.

PIKAAJALISED FINANTSEESMÄRGID KUNI AASTANI 2018

8. aprillil 2013 toimunud koosolekul vaatasid AS Merko Ehitus juhatus ja nõukogu üle ettevõtte strateegilised arengusuunad ja kinnitasid pikaajalised finantseesmärgid kuni aastani 2018.

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.

Kinnitatud eesmärkide seadmisel on lähtutud järgmistest väliskeskkonna eeldustest järgmisel viiel aastal:

- Ehitusturu märkimisväärset kasvu Balti riikides lähema kahe aasta jooksul ei toimu.
- Riigihangete kõrge osakaal ehitustellimustes säilib, kuid nende maht alates 2013. aasta teisest poolaastast ajutiselt väheneb seoses käesoleva Euroopa Liidu (EL) rahastamisperioodi lõppemisega. Majandusse suunatavad rahalised vahendid tervikuna jäävad uuel EL rahastamisperioodil (2014–2020) varasemale tasemele, ent nende struktuur muutub. Eratellijate aktiivsus suuremate objektide arendamisel ja käivitamisel taastub aeglaselt.
- Ehitussektoris ületab teenusepakujate hulk nõudlust ja säilivad põhivahendite ülevõimsused. Tihenev konkurents ehitusturul survestab ehitusettevõtete kasumimarginaale.
- Jätkub mõõdukas tehinguaktiivsuse kasv ja hinnatõus Balti riikide korteriturul, eelkõige pealinnades.

AS Merko Ehitus pikaajalised finantseesmärgid hõlmavad perioodi kuni aastani 2018 ja need vaadatakse üle iga-aastaselt lähtudes turusituatsioonist, ettevõtte finantsseisundist ja strateegiast:

- perioodi keskmine omakapitali tootlus minimaalselt 10%
- dividendimäär: 50–70% aastakasumist
- omakapitali osatähtsus varade mahust: vähemalt 40%

2013-2018 perioodi
keskmise omakapitali
tootlus minimaalselt
10%

dividendimäär
50-70%
aastakasumist

omakapitali osatähtsus
varade mahust
vähemalt
40%

Kontserni omakapitali tootlus 2013. aastal oli 8,8%. Omakapitali tootluse eesmärk jäi alla pikaajalise eesmärgi tingituna aasta viimases kvartalis realiseerunud projektijuhtimise riskidest ühel üldehituse segmendi objektil, mistõttu antud segmendi kasum tuli allapoole kavandatut. Samas oli 2013. aasta kasumlikkus ja omakapitali tootlus kõrgem kui eelneval aastal.

Ettevõtte täitis ülejäänud finants eesmärgid: dividendimäär oli 70% ja omakapitali osatähtsus varade mahust oli 50,9%.



2014. AASTAL VALMIV TÖÖSOLEV SUUROBJEKT: IDA-VIRUMAAL AUVERES EESTI ELEKTRIAAMA TERRITOORIUMILE RAJATAVA PÕLEVKIVI JA BOKÜTUSE ETTEANDESÜSTEEMIDE ELEKTRISÜSTEEMIDE EHTUSTÖÖD KOOS VAJALIKE SEADMETEGA

JUHATUSE ESIMEHE PÖÖRDUMINE

Lugupeetud aktsionärid

Tehes kokkuvõtteid möödunud majandusaastast, on hea meel tõdeda, et suutsime 2013. aastal majandustulemusi jätkuvalt parandada vaatamata Balti riikide ehitusturu keerulisele olukorrale. Merko Ehituse puhaskasum kasvas võrreldes aastatagusega 36%, millesse andsid olulise panuse meie insenerehituse ja teedehituse ärivaldkonnad, aga samuti elamuehituse valdkond kõigis kolmes Balti riigis.

Vaatamata riiklike ehitustellimuste olulisele vähenemisele tulenevalt üleminekust uuele Euroopa Liidu eelarveperioodile, suutsid meie tütarettevõtted tervikuna hoida ehitustööde lepingute mahtu eelmise aastaga samal tasemel, mis toetab meie juhtivat positsiooni Balti riikide ehitusturul ka 2014. aastal. Eratellijate osakaal meie ehitustööde kogumahus on viimase paari aastaga pidevalt kasvanud. Selle üle on hea meel, sest ajalooliselt on Merko olnud usaldusväärne partner just eratellijatele, kellele oleme ehitanud kvaliteetseid büroohooneid, kaubanduskeskusi, hotelle, logistikakeskusi ja teisi nii suuremaid kui väiksemaid hooneid üle Baltikumi.

Positiivseks võib pidada ka arenguid Balti riikide korteriturul, kus paranenud nõudlus võimaldas meil käivitada erinevaid uusi korteriarendusprojekte. See areng oli ootuspärane. Merko ehitatud kodud paistavad jätkuvalt silma kõrge ehituskvaliteedi, hea elukeskkonna ning mõistliku hinnataseme poolest. Meie lähiaastate eesmärgiks on jätkuvalt pakkuda oma klientidele uusi kaasaegseid kodusid nii Tallinnas, Riias kui Vilniuses.

Pettumuse valmistas meile möödunud aastal üldehituse valdkond, kus ühel suuremal ehitusobjektil realiseerusid projektijuhtimise riskid, mistõttu üldehituse segmendi kasumlikkus jäi aasta kokkuvõttes oluliselt alla ootuste. Selle tagajärjel ei saavutanud kontsern eelmisel aastal ka pikaajalist omakapitali tootluse eesmärki. Oleme oluliste tütarettevõtete tasandil viinud ellu mitmeid muudatusi sarnaste riskide realiseerumise vältimiseks tulevikus ja jätkame sellealase tööga ka edaspidi.

Eelmisel aastal jätkasime ettevõtte efektiivsuse parandamise programmiga, mille raames vaatasime üle kontserni ettevõtete juhtimisstruktuuri ning otsustasime väljuda strateegiliselt mitteolulistest tütarfirmadest. Jälgime hoolikalt ettevõtte kulubaasi ka edaspidi, arvestades langevaid marginaale ja üha tugevnevat survet ehitusettevõtete kasumlikkusele.



**Eesti konkurentsivõimelisima ehitus-
ettevõtte tiitli taga on meie töötajate
pühendumus ja igapäevane töö, lisaks
hea koostöö tellijatega.**

Lähiaastate Balti riikide ehitusturu perspektiive hinnates arvestame jätkuvalt riiklike ehitustellimuste ajutise vähenemisega. See sunnib meid kohanema, efektiivselt tegutsema ja pidevalt otsima uusi investeerimisvõimalusi. Eelmisel aastal otsustasime siseneda elektriehituse turule Lätis ja tegime mitmeid investeeringuid elamuarenduse valdkonnas. Otsime äriselt mõistlikke investeerimisvõimalusi ka edaspidi.

Merko Ehitus tunnistati eelmisel aastal taas Eesti konkurentsivõimelisimaks ehitusettevõtteks. Me ei pea seda tiitlit iseenesestmõistetavaks, selle taga on meie töötajate pühendumus ja igapäevane töö. Lisaks andis sellesse oma panuse ka hea koostöö tellijatega, kellele tahame olla jätkuvalt usaldusväärsed ja professionaalsed partnerid.



Lugupidamisega
Andres Trink



ANDRES TRINK
AS MERKO EHITUS
JUHatuse ESIMEES

TEGEVUSARUANNE

2013. AASTA LÜHIÜLEVAADE

KASUMLIKKUS

2013. aasta puhaskasum oli 10,4 mln eurot (2012: 7,6 mln eurot), mis on 36,3% kõrgem võrreldes eelmise aastaga.

MÜÜGITULU KASVANUD

2013. aasta müügitulu oli 262,7 mln eurot (2012: 249,1 mln eurot), mis on võrreldes eelmise aastaga kasvanud 5,5%.

RAHALINE POSITSIOON TUGEVI

Aruandeperioodi lõpus oli kontsernil rahalisi vahendeid 46,6 mln eurot ning omakapital 121,9 mln eurot (50,9% bilansimahust). Võrreldavad andmed 2012. aasta lõpu seisuga olid vastavalt 35,3 mln eurot ning 116,9 mln eurot (52,0% bilansimahust).

TEOSTAMATA TÖÖDE JÄÄK

2013. aastal sõlmisid kontserni ettevõtted uusi lepinguid kogumahas 254,4 mln eurot (2012: 247,4 mln eurot) ning seisuga 31. detsember 2013 oli kontserni teostamata tööde jääk 213,7 mln eurot (31. detsember 2012: 189,9 mln eurot).

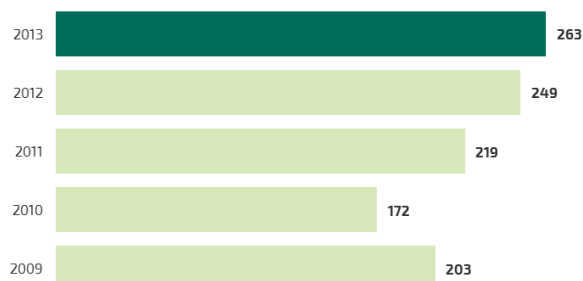
KONTSENI STRUKTUUR

Kontserni ettevõtete struktuuri korrastamine efektiivsema juhtimise ning administratiivkulude kokkuhoiu eesmärgil. Esimesed muudatused teostamisel ning tegevuskava elluviimist jätkatakse 2014. aasta jooksul. Tegevuskava ei puuduta olulisi tütarettevõtteid ega oma olulist lühiajalist mõju kontserni finantstulemustele.

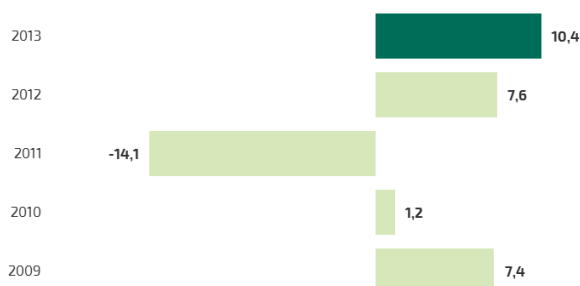
2013 DIVIDENDIMÄÄR 70% EHK

0,41 EUROT
AKTSIA KOHTA

MÜÜGITULU
miljonites eurodes



PUHASKASUM
miljonites eurodes



ETTEPANEK DIVIDENDIDEKS

Juhatus teeb ettepaneku maksta aktsionäridele 2014. aastal eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 7,3 mln eurot (0,41 eurot ühe aktsia kohta), mis annab 2013. aasta dividendimääraks 70%.

		2013	2012	MUUTUS
Müügitulu	mln eurot	262,7	249,1	+5,5%
Brutokasum	mln eurot	22,7	17,9	+26,9%
Brutokasumimarginaal	%	8,6	7,2	+20,3%
Emaettevõtte puhaskasum	mln eurot	10,4	7,6	+36,3%
Puhaskasumimarginaal	%	4,0	3,1	+29,3%
Puhaskasum aktsia kohta	eurot	0,59	0,43	+36,3%
Dividend aktsia kohta	eurot	0,41*	0,30	+36,7%

* vastavalt juhatuse ettepanekule

		31.12.13	31.12.12	MUUTUS
Omakapitali tootlus (aastas)	%	8,8	6,8	+28,7%
Omakapitali määr	%	50,9	52,0	-2,0%
Teostamata tööde jääk	mln eurot	213,7	189,9	+12,5%
Varad kokku	mln eurot	239,2	225,0	+6,3%
Töötajate arv	inimest	860	915	-6,0%

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 100.

2013. AASTAL EHITUSTURGU ENIM MÕJUTANUD TEGURID

EHITUSTURGU MÕJUTAVAD OLULISEMAD NÄITAJAD

	2013			2012		
	Eesti	Läti	Leedu	Eesti	Läti	Leedu
SKP aastane muutus püsivhindades	+0,8%	+4,1%	+3,3%	+3,9%	+5,2%	+3,7%
Ehitushinnaindeksi aastane muutus	+5,2%	+2,6%	+4,2%	+4,6%	+6,8%	+3,7%
Tööjõud	+13,4%	+5,9%	+7,5%	+6,3%	+15,8%	+4,2%
Ehitusmasinad	+4,7%	+2,2%	+1,8%	+7,2%	+12,2%	+2,9%
Ehitusmaterjalid	+1,2%	+0,9%	+2,9%	+3,7%	+0,7%	+3,6%

Allikas: Kohalikud statistikaametid.

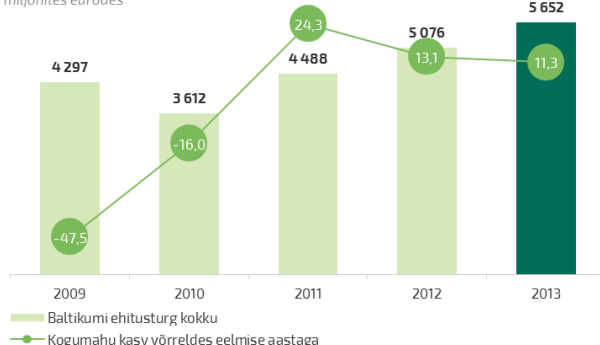
Baltikumi majandus 2013. aastal küll kasvas, ent SKP kasvutempo vähenes kõigis kolmes riigis. Kasvu pidurdasid vähenenud eksport ja väiksemad investeeringud. Valitsussektori investeeringud vähenesid välisfinantseerimise alanemise tõttu. Ettevõtete investeeringud kasvasid vaid vähesel määral, sest olemasolevad võimsused on alakasutatud. 2013 oli turureaalsusega kohanemise aasta, kus uute suuremahuliste riigipoolsete tellimuste osakaal vähenes, ning ettevõttel tuli aktiivselt otsida võimalusi efektiivsuse suurendamiseks ja uute tuluallikate leidmiseks.

Vaatamata üldisele aeglustunud majanduskasvule kasvasid ehitusmahud kõigis kolmes Balti riigis, kuid on siiski oluliselt madalamad võrreldes buumiaegsete aastatega 2007 ja 2008. 2013. aastal tehti Balti regioonis oma jõududega ehitustöid 5652 mln euro eest, mis on 576 mln euro võrra rohkem kui aastal 2012. Baltikumi ehitusturg kasvas 2013. aastal jooksevhindades 11,3% (2012: 13,1%). Kui 2012. aastal kahanes Leedu ehitusturg jooksevhindades 4,1%, siis 2013. aastal näitas Leedu ehitusturg Baltikumis suurimat ehk 15,9% kasvu, samal ajal kui Eesti ehitusturg kasvas 7,6% (2012: 24,5%) ja Läti ehitusturg 10,4% (2012: 27,2%). 2013. aastal ehitati Leedus oma jõududega jooksevhindades 2110 mln euro eest (2012: 1821 mln euro), Eestis vastavalt 1998 mln euro (2012: 1857 mln euro) ja Lätis 1544 mln euro eest (2012: 1398 mln euro). Kui 2012. aastal oli ajutiselt Baltikumi suurim ehitusturg Eestis, siis 2013. aastal oli suurim taas Leedu. Leedu ehitusturg moodustas Baltikumi ehitusturust suurima ehk 37,3%lise osa (2012: 35,9%), järgneb Eesti 35,4%lise osakaaluga (2012: 36,6%) ning Läti ehitusturg on endiselt Baltikumi ehitusturust väikseim, moodustades 27,3%lise osa (2012: 27,5%).

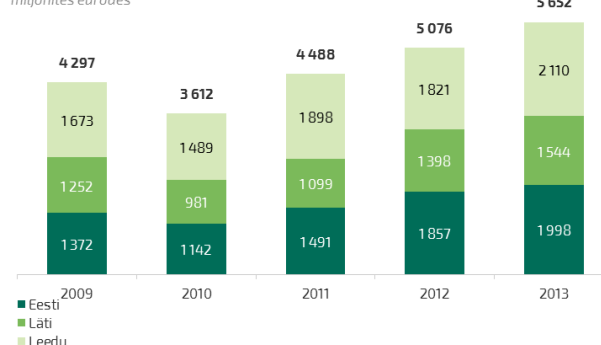
Aastaga kasvas Eesti ettevõtete poolt välisriikides tehtavate ehitustööde maht jooksevhindades 18,5%, Leedu eksport kasvas 34,6% ning Läti ettevõtete eksport vähenes 7,3%. Kui aastasel baasil võrdlus näitab üldiselt ehitusturu kasvutrendi, siis kvartaalne võrdlus aasta sees näitab ehitusmahude langustrendi kõikides Balti riikides, mida toetab ka praeguse Euroopa Liidu rahastamisperioodi lõppemine ja üldine riigihankekonkursside vähenemine.

Ühe elaniku kohta teostati 2013. aastal ehitustöid Eestis 1511, Lätis 759 ja Leedus 713 euro eest (2012. aastal vastavalt Eestis 1404, Lätis 687 ja Leedus 610 euro eest).

BALTIKUMI EHITUSTURG KOKKU (OMA JÕUDUDEGA) JA KASV
miljonites eurodes



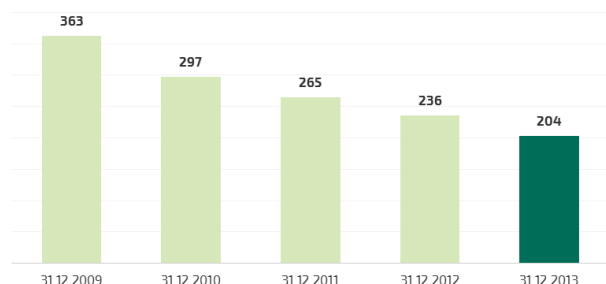
BALTIIRIIKIDE EHITUSTURU MAHTUDE (OMA JÕUDUDEGA) JAGUNEMINE RIIGITI
miljonites eurodes



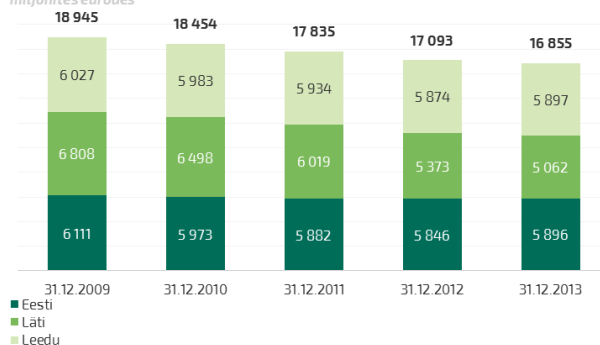
Allikas: Kohalikud statistikaametid.

Kinnisvaraturul oli 2013. aastal endiselt näha mõõdukat aktiivsuse kasvu jätkumist tulenevalt jätkuvalt madalatest baasintressidest ja piiratud pakumisest korteriturul viimaste aasta jooksul. Kasvasid nii tehingute arv kui keskmine ruutmeetri hind.

ELUASEMETE ARENDUSPROJEKTIDE LAENUDE JÄÄK EESTIS
miljonites eurodes



ELUASEMELAENUDE JÄÄK
miljonites eurodes



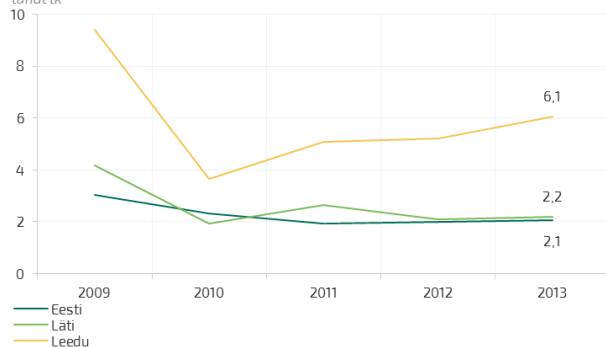
Allikas: Kohalikud keskpangad.

Kui viimasel paaril aastal on pankade poolt Eestis kinnisvara arendustegevuseks antud laenude jääk olnud pidevas langustrendis, siis 2013. aastal laenujääk stabiliseerus. Endiselt ei ole pangad aldis laenama väiksematele arendajatele elamuarendusprojektide finantseerimiseks või kui, siis nõuavad nad eelnevat suurt (kuni 50% projekti mahust) eellepingute hulka ja suuremat omafinantseeringut. See trend annab meie kontsernile uute arendusprojektide turuletoomisel konkurentsieelise ning toetab uute arendusprojektide käivitamist kõigis Baltikumi pealinnades.

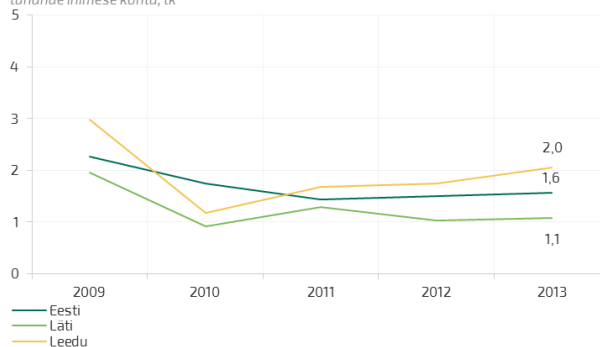
Eluasemelaenude jääk Baltikumis tervikuna on 2013. aastal jätkanud langustrendil vähenedes aastaga 238 mln euro võrra (2012: 743 mln eurot) 16 855 mln eurole. Vähenemine oli jätkuvalt tingitud peamiselt Läti arvelt, kus laenujääk vähenes 312 mln euro võrra (2012: 646 mln eurot). Samas Eesti ja Leedu eluasemelaenude jäägid pöördusid 2013. aastal väiksele kasvule, vastavalt Eestis 50 mln eurot (2012: langus 36 mln eurot) ja Leedus 24 mln eurot (2012: langus 60 mln eurot). Inimeste usaldus majanduse vastu on taastumas ning ollakse taas valmis laenama. Samas tuleb mainida, et kuigi nõudlus laenude järele on kasvanud on laenude kaasamise osakaal kinnisvara soetamisel või ehitamisel oluliselt väiksem kui buumi aastatel mis tähendab, et rohkem investeringuid tehakse omavahendite arvelt.

Positiivsed arengud Balti kinnisvaraturul andsid kinnitust, et Merko Ehituse 2013. aasta otsused viimaste aastate suurimas mahus uute korteriarenduste käivitamiseks kõigis kolmes Balti pealinnas on olnud õiged. Hinnanguline uusarendustes asuvate korterite keskmine hinnatõus Balti riikides oli 2013. aastal Eestis ca 20% ning Lätis ca 5% ning Leedus ca 3%.

UUTELE ELURUUMIDELE VÄLJASTATUD KASUTUSLOAD
tuhat tk



UUTELE ELURUUMIDELE VÄLJASTATUD KASUTUSLOAD
tuhande inimese kohta, tk



Allikas: Kohalikud statistikaametid.

VÄLJAVAATED 2014. AASTAKS

2014. aastal moodustab oodatav SKP kasv kolmes Balti riigis 3-4% (keskmine). Skandinaavia riikide majanduskasv aeglustub ning seda peegeldavad langenud majanduse usaldusindeksid. Soome majanduses toimub üldine paigalseis ning Rootsis ja Norras kinnisvarasektori jahenemine, mis 2014. aastal võib mõjutada krediiditurgu. Ehitusturu kasvu ei ole Põhjamaades järgmisel aastal ette näha. Madal euro baasintresside tase kestab, ehkki jätkuvalt usume, et pikemas perspektiivis säilivad inflatsioonilised riskid. Vene majanduse väljavaated on eelkõige seotud nafta hinnaga. Venemaa majanduskasvu tempo on viimasel ajal langenud, samas säilib Venemaal kõrgem inflatsioonitase ja surve rubla odavnemisele. Kinnisvaraturgu Venemaa suurlinnades toetab jätkuvalt tugev sisenõudlus ja kasvav keskklass, kes soovib oma elamistingimusi parendada. Teisalt on määramatust edasiste arengute osas suurendanud võimalikud vastastikused sanktsioonid Venemaa ja lääneriikide vahel seoses Ukraina sündmustega. Kuna Balti riigid on kõik väikese ja avatud majandusega ning suuresti sõltuvad meie tihedatest majandussidemetest ja kaubavahetusest lähinaabritega, omavad majandusarengud nii Skandinaavias kui Venemaal meile otsest mõju.

2014. aastal prognoosime Balti riikides ehitustellimuste mahtude 10-15%list langust, mis on peamiselt seotud eeldatava riigihangete mahu vähenemisega tulenevalt eelmise Euroopa Liidu 2007-2013 eelarveperioodi lõppemisest ning ebaselgusest järgmise, aastate 2014-2020, eelarveperioodi vahendite jagunemise osas ehitusturu investeeringuteks. EL-i 2014-2020. eelarveperioodil kasvavad kõigile Balti riikidele EL-i eelarvest eraldatavad struktuuritoetuste summad, kuid samas on fookused mõnevõrra nihkunud tulenevalt EL-i aga ka Balti riikide strateegiast ja arengust.

Tulevasel eelarveperioodil liigub ehitusturule senisest vähem EL-i raha ning samuti on vähem ettevõetavaid suuremahulisi taristuprojekte. Toetuste kasutamise eesmärk uuel eelarveperioodil on nii Eestis kui Lätis ja Leedus vabaneda eurorahade sõltuvusest, anda arenguimpulss tulevikku ning teha arengut tagavaid reforme, mis samas tagaksid riigi rahanduse kestlikkuse. Uuel eelarveperioodil on investeeringute tegemisel suurema tähelepanu alla teostatavate investeeringute jätkusuutlikkus ka ilma eurotoetusteta. Jälgitakse, et teostatavad investeeringud omaksid üleüldist positiivset mõju majandusele ja ühiskonnale ning ei tekitaks riigieelarvele täiendavat koormust hilisemate kõrgete püsikulude näol. Lisaks EL-i struktuuritoetustele avaneb Balti riikidel uue eelarveperioodi jooksul täiendav võimalus kaasata investeeringuteks Euroopa Ühendamise Rahastu vahendeid, mille arvelt on näiteks suurematest projektidest võimalik rahastada Rail Baltica ehitamist, kui Balti riigid suudavad raudtee ehitamise osas kokkuleppele jõuda, aga ka ehitada Eesti ja Läti vahelise uus kõrgepingeliini. Ehitussektori lähituleviku arengu seisukohalt on esmatähtis järgmise EL-i eelarveperioodi raames rahastatavate ehitusprojektide ettevalmistustega alustamine ning hangete väljakuulutamine riigi poolt 2014. aastal. Kuna uued projektid eeldavad põhjalikke ettevalmistusi prognoosime, et uusi riigihankeid hakkab taas rohkem tulema alates 2015. ja 2016. aastast.

2014. aastal jätkub 2013. aastal aktiveerunud projektide käivitamine eratellijate poolt, kes ehitusturu üldise nõrkuse valguses näevad võimalusi teostada soodsatel tingimustel oma investeeringuid nii kaubandus-, logistika- kui muude äripindade segmendis. Eratellijate poolt käivitamisele tulev projektide koguarv on viimase aasta jooksul märkimisväärselt kasvanud. 2013. aastal sõlmitud ehituslepingutest on 31. detsembri seisuga ligikaudu pooled seotud tänaseks eratellijatega. Samas riigipoolsete tellimuste vähenemist, seda just välistrasside osas, eratellijad täiel määral kompenseerida kindlasti ei suuda.

2014. aastal ehitusettevõtete kasumlikkus jääb tõenäoliselt keskmiselt alla eelmise aasta taseme tulenevalt hinnakonkurentsist. Sellest lähtuvalt on turul paremini positsioneeritud efektiivse ja paindliku kulubaasiga ehitusettevõtted. Balti riikide ehitusturul kestab jätkuvalt tihe konkurents ja agressiivne hinnapakumine ehitushangetel. Tulenevalt tellijate jätkuvalt keskendumisest odavamale ehitushinnale on eristumine peatöövõtjate vahelises konkurentsist jätkuvalt keeruline.

Arvestades jätkuvalt kõrgeid tellijate poolseid nõudmisi garantiidele ja pikki maksetähtaegu, on koormus ehitusettevõtete käibevahenditele endiselt suur ning konkurentsist püsimiseks on oluline ettevõtete võimekus rahavoogude juhtimisel. Sellest tingituna hoiame stabiilset omakapitali baasi ning kasutame maksetingimuste läbirääkimistel konkurentsi eelisena kontserni tugevat finantspositsiooni.

Võttes arvesse ehitusturu nõrku kasvuväljavaateid, ei ole 2014. aastal olulist palgasurvet ette näha, samuti ei prognoosi me suuri muutusi ehituse sisendhindade tasemes. 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, eriti ehitussektori kasv, võib see eelkõige just Eestis tuua kaasa välismaale suunduvate töötajate arvu kasvu ning seeläbi ka surve ehituse tööjõukuludele. Alltöövõtjate hinnad ei ole 2013. aastal näidanud analoogset langust peatöövõtjatele, mis tähendab, et eelkõige on surve all just peatöövõtjate kasumlikkus.

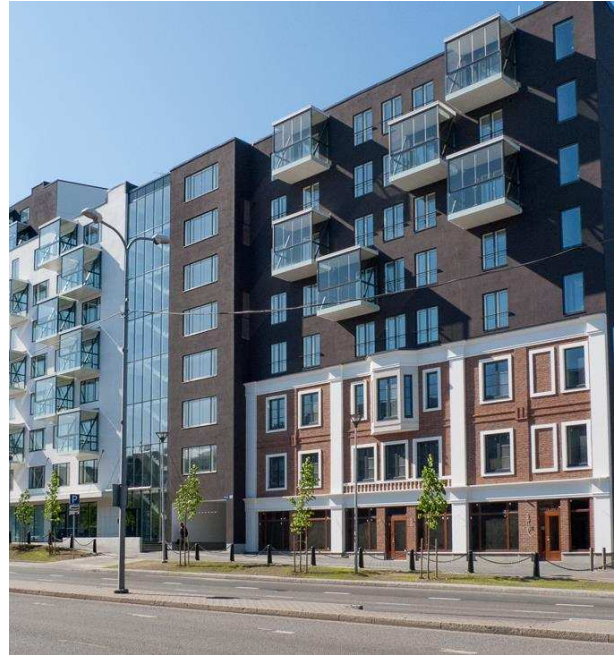
Tulenevalt põhivahendite ülevõimsustest teedehituse sektoris, on liigse masinapargi vähendamine ja kulubaasi efektiivsus jätkuvalt kasumliku tegutsemise eelduseks. Teedehoiduses viiakse 2014. aastal läbi mitmeid pikaajalisi hooldushankeid, mille tulemusel võib toimuda teatav turuosade ümberjagamine. Teede valdkonna investeeringutes eeldame rohkem väiksemahulisi ehitus- ja remonttöid.

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

Korterituru aktiivsus kõigis kolmes Balti riigis jätkab paranemise tendentsi. Vaatamata tarbija hinnatundlikkusele püsib nõudlus hea asukohaga kvaliteetsete elamispindade järele Balti riikide pealinnades. Arendajad võtavad täna julgemalt uusi projekte ette kõigis kolmes Balti riigis, aga eelkõige just pealinnades, mis suurendab uute korterite pakkumist.

Kui 2014. aastal näeme nõudluse püsimist, siis suurem korterite pakkumine tulevikus võib omakorda tuua kaasa surve müügihindadele ning müügiperioodide pikenemise. Kortrite ostjad on üha enam orienteeritud ehituskvaliteedile (energiaefektiivsus, helipidavus) ja lähtuvad ostuotsuste tegemisel infrastruktuuri (parkimine, teenused, logistika) olemasolust piirkonnas.

Pangalaenude head kättesaadavust tulenevalt pankade tugevast kapitaliseeritusest ning paranenud laenude-hoiuste suhtest toetab jätkuvalt ka madal Euribori tase, samas on klientide aktiivsus pangalaenude võtmisel eelkõige Lätis madalam kui Eestis ja Leedus. Lisaks mõjutab positiivselt korterituru nõudlust eeltoodule täiendavalt ka alternatiivsete investeerimisvõimaluste vähesus, sissetulekute kasv ja kindlustunde üldine paranemine.



KORTERELAMU AADRESSIL TARTU MNT. 50A, TALLINN

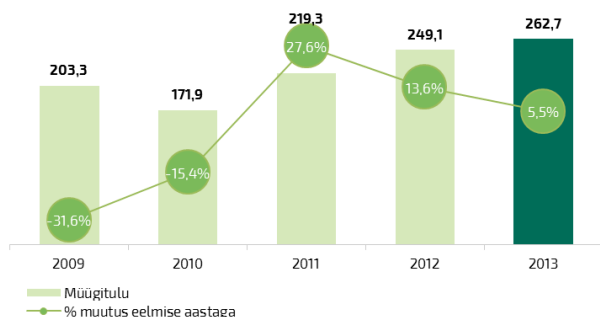
Lätis toetab korteriturgu jätkuvalt välisinvestorite osakaal uute korterite turul, kes investeerivad Euroopa Liidu elamisloa omandamise eesmärgil, ehkki antud ostjaskond ei ole korteriturul domineeriv. Lisaks võib pankade täiendavalt aktiivsem eraklientidele suunatud laenugevus tulevikus elavdada Läti korterite turgu; seni on uute kodulaenude maht olnud tagasihoidlik. Leedu pealinna Vilniuses on korteriturg jätkuvalt aktiivne ja seda eelkõige odavamas hinnasegmendis, kus pakkumine on viimastel aastatel hüppeliselt kasvanud; samuti domineerib jätkuvalt korterite müük nn „halli karbi“ kujul. Leedus võib eraklientide investeringuid kinnisvarasse toetada ka planeeritav euro kasutuselevõtt 2015. aastast.

AS Merko Ehitus tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti on suurima peatöövõttevõttena Eesti ehitusturul hästi positsioneeritud ja suudab konkureerida kõigis tegevussegmentides. Lätis kuulub AS Merko Ehitus tütarettevõtte SIA Merks nelja-viie juhtiva peatöövõttevõtte hulka ja usume, et arvestades 2013. sõlmitud lepingute mahutu suudame oma positsiooni parendada. 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 peatöövõttevõtete positsiooni jätkuvalt nn tellijapoolsete nõustamisfirmade tegevus, kes raskendavad peatöövõttevõtete võimalusi soodsaid ehitustellimusi saada.

MAJANDUSTULEMUSED

MÜÜGITULU JA KASUM

KONTSERNI MÜÜGITULU
miljonites eurodes



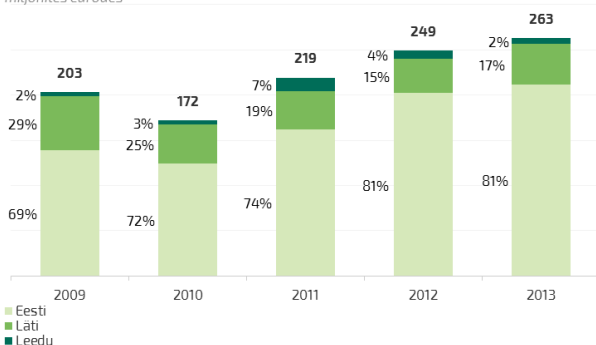
KONTSERNI MÜÜGITULU
miljonites eurodes



Merko Ehitus kontserni 2013. aasta müügitulu oli 262,7 mln eurot (2012. aasta: 249,1 mln eurot). Perioodi müügituludest teeniti: Eestis 80,7%, Lätis 16,9% ja Leedus 2,4% (2012. aasta: 81,1% Eestis, 15,4% Lätis ja 3,5% Leedus). Võrrelduna 2012. aastaga suurenes kontserni müügitulu 5,5%, sh kasvas Eestis 4,9% ja Lätis 15,9% ning vähenes Leedus 26,4%. Müügitulu osakaalu suurendamine nii Lätis kui Leedus on kontserni üheks strateegiliseks eesmärgiks.

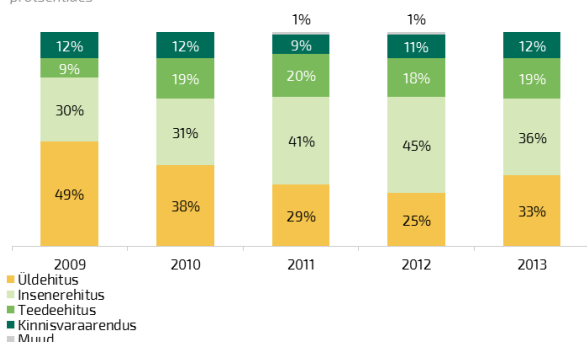
Kontserni müügitulude kasv võrreldes eelmise aastaga on saavutatud peamiselt üldehituse, kinnisvaraarenduse ja teedeehituse segmentis olevate projektide arvelt, samas on oluliselt vähenenud müügitulud insenerehitussegmentis, seda peamiselt suuremahuliste EL-i struktuurivahenditest finantseeritavate projektide lõpetamise ja mahtude vähenemise tõttu. Aruandeperioodil on jätkuva trendina muutunud aktiivsemaks erasektori tellimused, kuid siiski on müügituludest suurim osa endiselt seotud EL-i struktuurivahendite kaasamise kaudu finantseeritud projektidega, st riiklike tellimustega. Arvestades Balti ehitusturu 11,3%list kasvu, tuleb märkida, et esmakordselt viimase kolme aasta jooksul jäi kontserni müügitulude kasv ehitusturu kasvule alla. Samas võrreldes viimase paari aastaga on väliskeskkond paranenud ning soosinud kontserni mahtude taastumist, mis on siiski madalam võrreldes kriisi eelsete aastatega.

KONTSERNI MÜÜGITULU
miljonites eurodes



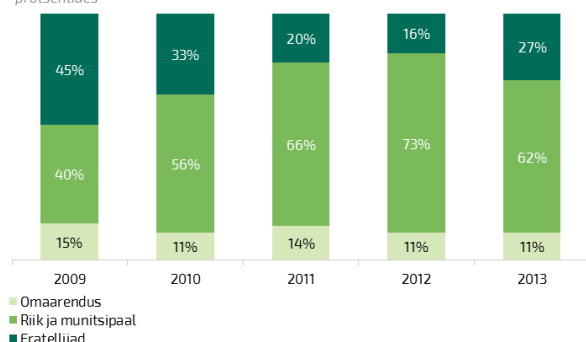
Kontserni tuludest moodustasid 36% insenerehituse, 33% üldehituse, 19% teedeehituse ja 12% arendustegevuse valdkonna tulud. Ehitustegevusest 67% oli seotud uusehituste ning 33% renoveerimis- ja rekonstrueerimistöödega.

KONTSERNI MÜÜGITULU JAOTUS TEGEVUSSEGMENTI
protsentides



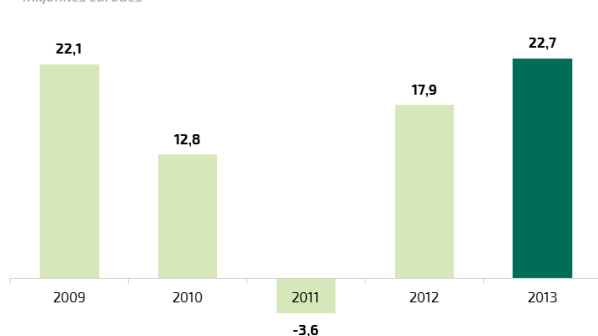
2013. aastal aktiveerusid olulisel määral erasektori tellijad, kes näevad ehitusturu üldise nõrkuse taustal võimalusi teostada oma investeeringuid – tendents on selgelt nähtav nii Merko Ehituse müügituludes kui ka sõlmitud lepingute portfellis. Samas jätkuvalt mõjutab ehitussektori käekäiku kõige olulisemal määral riiklike tellimuste suur osakaal, mis domineerib ehitusturul ka lähiaastatel, kuigi senisest vähemal määral.

KONTSERNI MÜÜGITULU TELLIJATE LÖIKES
protsentides

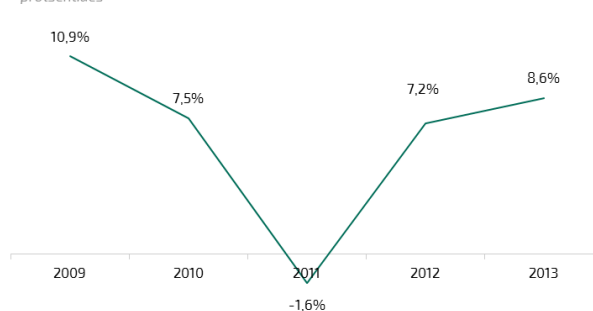


2013. aastaga teenis kontsern arendus- ja ehitustegevusest brutokasumit 22,7 mln eurot (2012. aasta: 17,9 mln eurot). 2013. aasta brutokasumimarginaal (8,6%) on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga paranenud (2012: 7,2%). Brutokasumimarginaali tõusu on mõjutanud peamiselt teedeehitussegment ja kinnisvaraarendusvaldkond. Samas on marginaal vähenenud üldehitussegmenti kasumlikkuse languse arvelt. Ehitusprojektide vähesus ning järjest tihenev konkurents olukord on suureks väljakutseks, hoidmaks uutel hangetel olemasolevat brutomarginaali taset. Kasumlikkuse hoidmine on väljakutseks kõikides segmentides, kuid eriti üldehituses, kus konkurents ning hangetel osalevate ettevõtete arv on kõige suurem.

KONTSERNI BRUTOKASUM
miljonites eurodes

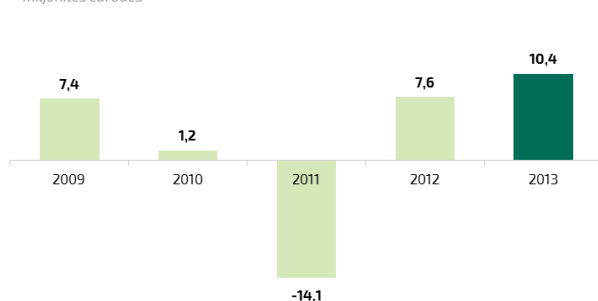


KONTSERNI BRUTOKASUMIMARGINAAL
protsentides

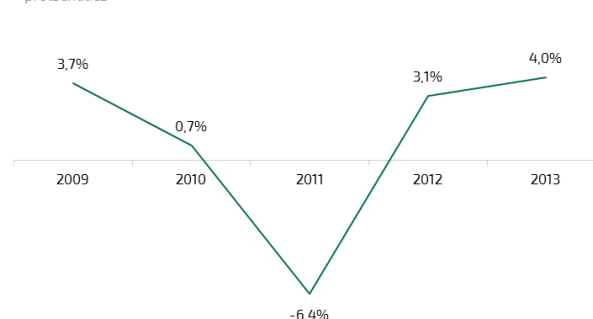


Kontserni 2013. aasta maksude-eelne kasum oli 11,1 mln eurot ning emaettevõtte omanike puhaskasum 10,4 mln eurot võrreldes 7,9 mln euro suuruse maksude-eelse kasumi ja 7,6 mln euro suuruse emaettevõtte omanike puhaskasumiga 2012. aastal. Kontserni puhaskasumimarginaal oli 4,0%, kasvades aastaga 0,9 protsendipunkti.

KONTSERNI PUHASKASUM
miljonites eurodes



KONTSERNI PUHASKASUMIMARGINAAL
protsentides



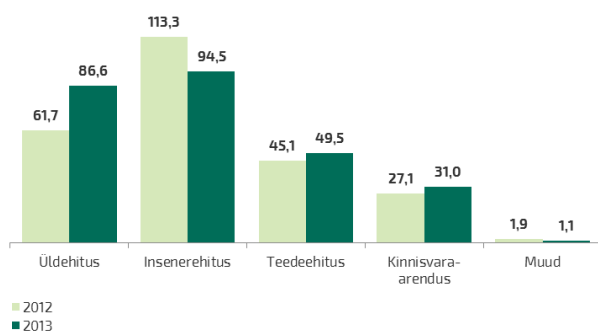
TEGEVUSVALDKONNAD

Kontsern tegutseb peamiselt Eesti, Läti ja Leedu turul ning pakub teenust järgmiste tegevusvaldkondade lõikes: üld-, insener- (sealhulgas elektri- ja välisvõrkude ehitus), teedehitus, kinnisvaraarendus (sealhulgas korterite arendus ja müük, pikaajalised kinnisvarainvesteeringud ja äriotstarbelised kinnisvaraprojektid) ning muud ehk kaevandamisest saadud karjääri materjalide müük, seadmete rent, konsultatsioonid ja ehituse järelevalve. Vt lisaks leheküljel 37 toodud juhtimisstruktuuri.

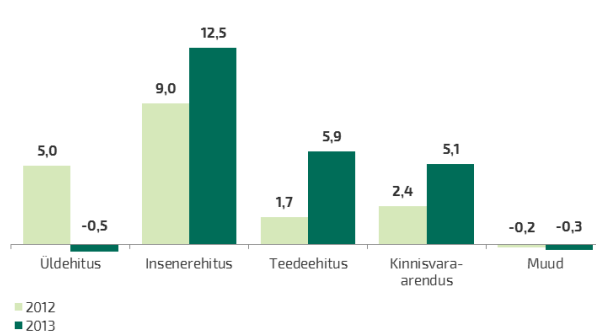


KONTSERNI MÜÜGITULU JA BRUTOKASUMI MUUTUS TEGEVUSVALDKONDADE LÕIKES

KONTSERNI MÜÜGITULU SEGMENTIDE LÕIKES
miljonites eurodes



KONTSERNI BRUTOKASUMI SEGMENTIDE LÕIKES
miljonites eurodes



ÜLDEHITUS

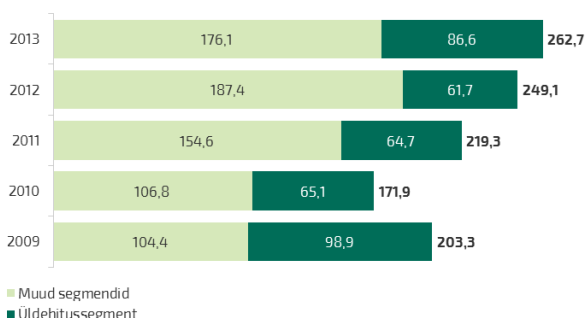
Üldehitus hõlmab erinevate hoonete ehitust alates äri- ja büroohoonetest, kaubandus- ja meelelahutuskeskustest kuni avalike ja elukondlike ning spetsiifiliste tööstushooneteni. Kontserni ettevõtted pakuvad ehituse peatöövõtu raames strateegilist nõustamist ja kvaliteetset terviklahendust vastavalt tellija vajadustele: ettevalmistus, projekteerimine, ehitus, sisustus ja garantiiaegne teenindus.

miljonites eurodes

	2013	2012	MUUTUS
Müügitulu	86,6	61,7	+40,3%
Osakaal kogu müügitulust	32,9%	24,8%	+33,1%
Brutokasum (-kahjum)	(0,5)	5,0	-110,0%
Brutokasumimarginaal	-0,6%	8,1%	-107,1%

2013. aastal olid üldehitussegmenti müügitulud 86,6 mln eurot, olles 40,3% kõrgemad võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. Samas on segmenti brutokasum vähenenud 110,0% ning valdkond on aasta lõikes brutokahjumis 0,5 mln eurot. Valdkonda mõjutab enim jätkuvalt tihe konkurents ning sellest tulenevalt surve marginaalidele. Aasta lõpus oli kontsern sunnitud üldehituse valdkonnas kajastama kahjumi peamiselt tingituna ühe töös oleva rekonstrueeritava objekti osas varasemates faasides ettenägematute projektijuhtimise riskide realiseerumisest. Nimetatud riskide realiseerumise hinnangu baasil on kontsern kajastanud projekti kogukahjumi jooksvas perioodis. Kontserni tütarettevõtted on rakendamas meetmeid tulevikus sarnaste projektijuhtimise riskide ja

MÜÜGITULU
miljonites eurodes



kahjumite vältimiseks.

Kui 2012. aastal olid turul peamiselt riigi poolt tellitud projektid, siis 2013. aastal oleme täheldanud erasektori tellimuste osakaalu tõusu ning aasta lõpu seisuga üldehituse valdkonnas töös olevate projektide osakaalus on juba kõrgema osakaaluga eratellimused.

2013. aastal alustatud ning 2014. jätkuvate suuremate töösolevate objektidena võib välja tuua Põhja-Eesti Regionaalhaigla Mustamäe korpuse rekonstrueerimine, hotelli- ja meelelahutuskompleksi Hilton Tallinn ehitustööd, Polipaks NT tootmis- ja logistikakeskuse ehitustööd Marupes, multifunktsionaalse kontserdikeskuse ehitustööd Liepajas ning Tondiraba jäähalli ehitus Tallinnas.

2013. aastal valminud suuremate objektidest väärivad ära mainimist Eesti Energia Iru elektrijaama jäätmeenergiaplokk, kus AS Merko Ehitus Eesti teostas üldehitus- ja eritööd rahvusvahelise jäätmepõletusjaamade eksperdi, Prantsuse firma Constructions Industrielles De La Mediterranee tellimuse alusel. Lisaks valmisid 2013. aastal Talleggi Tabasalu tehase renoveerimistööd ja juurdeehitus, Peetri Selver ning Nurmevälja logistikakeskus. Merko Ehituse tütarettevõttel SIA Merks eestvedamisel valminud objektidest väärivad esile tõstmist Riia Ülikooli lastehaigla korpuse rekonstrueerimistööd ning samuti Riia Tehnikaülikooli elektroonika teaduskonna hoone ehitustööd. Merko Ehituse tugevuseks on võimekus teostada samaaegselt mitmeid keerukaid ja pikemaajalisi projekte ning pakkuda erinevate soovidega klientidele kvaliteetset ehitusteenust.

Merko edu võtmeks on tegutsemine laial skaalal – kui mingis segmendis on tööd vähem või rohkem, on võimalik personali ümber suunata ning seeläbi riske hajutada. Eeliseks konkurentide ees on ka professionaalne projektijuhtide ja inseneride meeskond ning keerukate objektide teostamise kogemus kaasaegsete insenertehniliste lahendustega.

2013. AASTAL VALMINUD SUUREMATE OBJEKTIDE ISELOOMULIKUD ANDMED

PROJEKTI NIMI		ASUKOHT	RIIK
Iru jäätmeenergia plokk WTE	uus	Peterburi tee 105, Maardu linn	Eesti
AS Talleggi tootmishoone	uus	Sütemetsa tee 56, Tabasalu	Eesti
KTN Logistikakeskus	uus	Klauske tee 1-10, Uusküla, Jõelähtme vald	Eesti
Peetri Selver	uus	Veesaare tee 2, Peetri alevik, Rae vald	Eesti
Riia Ülikooli lastehaigla korpus	rek	Vienības gatve 45, Rīga	Läti
Norupe saeveski	uus	Norupe	Läti
Riia Tehnikaülikooli energeetika- ja elektrotehnikateaduskonna hoone	uus	Āzenes iela 12, Rīga	Läti

INSENER- EHK INFRASTRUKTUURIEHITUS

Inseneriehituse valdkond hõlmab 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 kanalisatsioonitrasse ning muid erinevaid insenertehnilisi objekte. Inseneriehituse keerukad ja unikaalsed objektid eeldavad spetsiifilisi teadmisi ning head koostööd tellija ja kohalike omavalitsustega.

miljonites eurodes

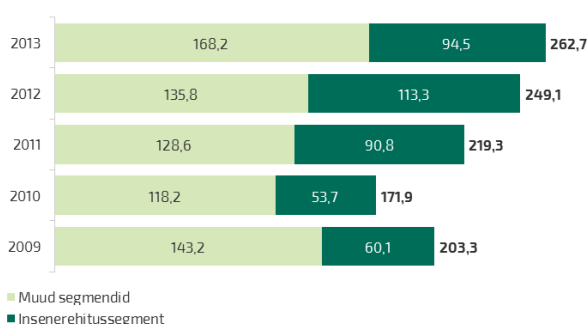
	2013	2012	MUUTUS
Müügitulu	94,5	113,3	-16,6%
Osakaal kogu müügitulust	36,0%	45,5%	-20,9%
Brutokasum	12,5	9,0	+39,1%
Brutokasumimarginaal	13,2%	7,9%	+66,7%

Inseneriehitusvaldkonna 2013. aasta müügitulud olid 94,5 mln eurot (2012: 113,3 mln eurot), olles 16,6% väiksemad võrreldes 2012. aastaga. Müügitulude langus tuleneb peamiselt välistrasside ehituse mahtude vähenemisest.

Jätakuvalt on inseneriehitusvaldkond suurima osakaaluga (36,0%) kontserni müügituludest, samas on antud valdkonna mahtude vähenemine viimasel aastal olnud kõige suurem (-16,6%).

Inseneriehitussegmenti 2013. aasta brutokasum oli 12,5 mln eurot (2012: 9,0 mln eurot) ja brutokasumimarginaal 13,2% (2012: 7,9%), mis on mõlemad liikunud positiivses suunas võrreldes eelmise aastaga. Oluline osa on seotud projektide efektiivse juhtimisega. Vääna-Jõesuu vee- ja kanalisatsiooni torustike rekonstrueerimise projekti teatud etapid on lõpetatud 18 kuud varem enne selle lepingulist tähtaega. Merko Ehitus Eesti ja Merko Infra rajasid Vääna-Jõesuusse 70 kilomeetrit vee- ja 72 kilomeetrit kanalisatsioonitorustikke ning liitumispunkti enam kui 2400 kinnistule, mis parandab märkimisväärselt piirkonna elanike elukvaliteeti. Merkol on ka töös 2013. septembris nurgakivi saanud Narva veepuhastusjaam, mis tagab 2015. aasta kevadest kvaliteetse joogivee 63 000 Narva elanikule. Lisaks uue veepuhastusjaama ehitamisele rekonstrueeritakse ja viiakse tänapäevaste nõuetega vastavusse Mustajõe veehaare. AS Merko Ehitus Eesti teostab ehitustöid koostöös Taani ettevõttega Krüger A/S.

MÜÜGITULU
miljonites eurodes



Meie üheks edukuse võtmeks inseneriehituse valdkonnas on oskused ja kogemused liita meie erinevate üksuste oskused keerukate inseneritehniliste projektide teostamisel läbi oskusliku ja professionaalse projektijuhtimise.

Lisaks projektijuhtimise võimekusele oleme viimastel aastatel arendanud ka meie tehnilist suutlikkust tööde teostajana – näiteks omame mitut erinevat tehnoloogiat rajada erinevates pinnastes nn kinnisel meetodil vee- ja kanalisatsioonitrasse. Kuna 2013. aastaga jõudsid lõpule enamik Euroopa Liidu struktuurifondidest rahastatavad ühisveevärgi rekonstrueerimiseobjektid, mida koordineeritakse Keskonnainvesteeringute Keskuse poolt, on järgnevatel aastatel tõenäoliselt oodata selles valdkonnas mitmekordset mahu kahanemist.

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

Inseneriehitussegment sisaldab väljakutseid ning seda peamiselt seoses 2007-2013 EL-i eelarveperioodi lõppemisega ning asjaoluga, et uute projektide lisandumine ei ole enam nii hoogne kui seni. Seda eriti veemajandusprojektide osas, kus 2013. aasta oli viimane möödunud EL-i eelarveperioodist, mille kaudu toimus antud valdkonna riiklike investeeringute finantseerimine.

2013. AASTAL VALMINUD SUUREMATE OBJEKTIDE ISELOOMULIKUD ANDMED

PROJEKTI NIMI		ASUKOHT	RIIK
Vääna-Jõesuu VK trassid	uus	Vääna-Jõesuu küla, Harku vald, Harjumaa	Eesti
Pärnu Kesklinna Veemajandusprojekt	uus	Side tn. piirkond, Pärnu	Eesti
Vee- ja kanalisatsioonitorustikud Leppneeme külas	uus	Leppneeme külas, Viimsi vald	Eesti
Kiisa 330/220/110/35/10 kV alajaam (3 lepingut)	uus	Kiisa, Saku vald	Eesti
Paide 330/110/35/10 kV alajaama 330 kV jaotla	rek	Pärnu mnt 126, Paide linn, Järvamaa	Eesti
Tamsalu 35/10 kV alajaama 35 kV jaotusseade	rek	Tamsalu, Lääne- Virumaa	Eesti
Iru Prügipõletusjaama HV/MV	uus	Peterburi tee 105, Maardu linn	Eesti
EE Õlitööstuse kondensatsiooniala elektriküte	uus	Vaivara vald, Auvere küla	Eesti
Rīgas Satiksme VK trassid	rek	Brīvības gatve, Rīga	Läti
Spikeri kaubaladude piirkonna ja Daugava kaldapealse rekonstrueerimine	rek	Spīķeru kvartāla, Rīga	Läti

TEEDEEHITUS

Teedehituse valdkonnas teostatakse teedehitust koos sinna juurde kuuluva infrastruktuuri rajamisega, lisaks teehoiutöid ja hooldusremonti.

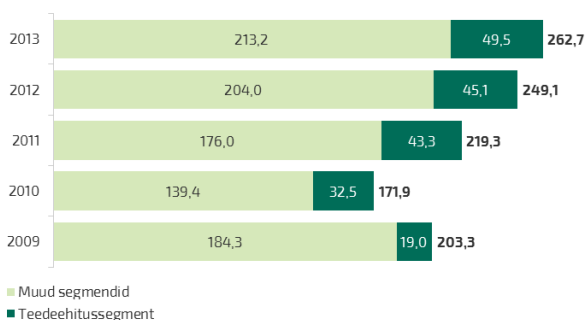
miljonites eurodes

	2013	2012	MUUTUS
Müügitulu	49,5	45,1	+9,6%
Osakaal kogu müügitulust	18,8%	18,1%	+3,9%
Brutokasum	5,9	1,7	+246,4%
Brutokasumimarginaal	12,0%	3,8%	+216,1%

Teedehitusvaldkonna 2013. aasta müügitulud olid 49,5 mln eurot, mis olid 9,6% kõrgemad võrreldes 2012. aastaga. 2013. aastal teenitud brutokasum summas 5,9 mln eurot annab brutokasumimarginaaliks 12,0%. Nii müügitulude kui kasumi kasvu toetas teede remondi ja hooldusega seotud tööde mahu kasv kui ka väiksemate kasumlike teedehituse projektide lisandumine 2013. aasta teises ja kolmandas kvartalis.

Valdkonna suurimad projektid 2013. aastal olid Ülemiste liiklussõlme ehitus ja Tartu maantee rekonstrueerimine Tallinnas ning ka Tallinna hoolduslepingust tulenevad tööd. 2013. aasta oktoobris lõpetasime Ülemiste liiklussõlme ehituse, mis on viimase aasta suuremahulisim projekt antud valdkonnas. Liiklussõlm hõlmab 680-meetrist sõiduteetunnelit, kolme kergliiklustunnelit ja 150-meetrist viadukti. Mastaapsele ehitusprotsessile lisas keerukust Ülemiste järve naabrusest tingitud kõrge pinnavesi ning töötamine katkematus liiklusvoolus, toimiva rongiliikluse ja töötavate kommunikatsioonide alas.

MÜÜGITULU
miljonites eurodes



2013. AASTAL VALMINUD SUUREMATE OBJEKTIDE ISELOOMULIKUD ANDMED

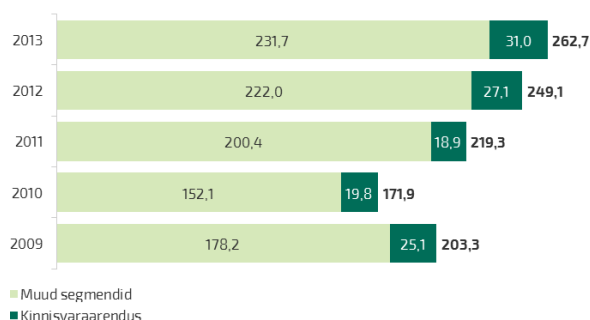
PROJEKTI NIMI	ASUKOHT	SUURUS	RIIK
Ülemiste liiklussõlm	rek Tallinn	7,5 km uusi ja 1,2 km rekonstrueeritud sõiduteid, 2 sõidutunnelit ja 3 kergliiklustunnelit, 150-meetrine viadukt, 5,35 km uusi ja 1,65 km rekonstrueeritud kergliiklusteid, 155 000 m ² asfaltbetoonkatet	Eesti
Soo tn	rek Soo tn., Tallinn	4907 m ² sõidutee ja 5529 m ² kõnnitee asfaltbetoonkatet, 1164 m vee- ja 1256 m kanalisatsioonitorusid	Eesti
KTN Logistikakeskus	uus Klauske tee 1-10, Uusküla, Jõelähtme vald	16 400 m ² asfaltbetoonkatet	Eesti
Veesaare ja Lepassaare kinnistute ja lähiala teed	uus Veesaare tee, Möigu tee, Aruheina tee	9879 m ² asfaltbetoonkatet	Eesti
Tabivbere-Uhmardu katte ehitus	rek Tee 14209 Tabivere, Jõgeva maakond (km 0,0-5,9)	5,35 km rekonstrueeritud sõiduteid	Eesti

KINNISVARAARENDUS

Kinnisvaraarenduse segment hõlmab elamuehitust, korteriprojektide arendust, pikaajalisi kinnisvarainvesteeringuid ning äriotstarbelisi kinnisvaraprojekte.

Alates 1992. aastast on Merko rajanud kodu mitmele tuhandele perele Baltikumis, tõusnud Eesti juhtivaks korteriarendajaks ja tugevdanud oma positsiooni ka Lätis ja Leedus. Iga saadud kogemus on rakendatud uutesse elamuehitusprojektidesse; kontsernis vahetatud positiivsed kogemused riikide vahel ja üksteiselt õppimine on andnud meie projektijuhtidele hindamatud teadmised ning kogemused.

MÜÜGITULU
miljonites eurodes



Kinnisvaraturg jätkas 2013. aastal elavnemist, mis peegeldus nii tehingute arvu kui ka hindade kasvus. Omades kaalukat kinnistute portfelli, peab kogu protsess olema üksikasjadeni läbimõeldud: kortermajade arendus algab detailide korraldamisest, detailplaneeringust, projekteerimisest ja ehitamisest ning lõpeb valmistoodangu müügi ja garantiiaja teenindusega.

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

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

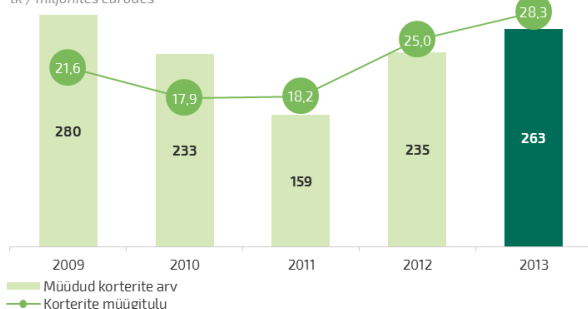
Meie eesmärgiks on alati luua konkreetsele piirkonnale arhitektuuriliselt sobilik, atraktiivse elukeskkonnaga, funktsionaalsete plaanilahendustega, kvaliteetsete siseviimistlusmaterjalidega, optimaalse ehitusmaksumusega ja energiasäästlik kodu. Klientidele pakutav kodu peab olema kvaliteetne ja säilitama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

miljonites eurodes

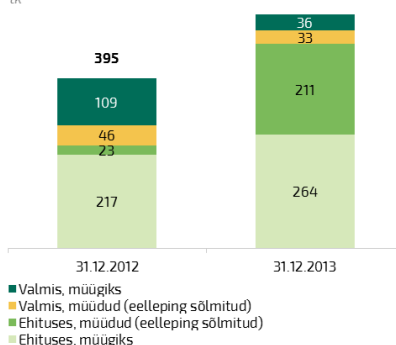
	2013	2012	MUUTUS
Müügitulu	31,0	27,1	+14,3%
Osakaal kogu müügitulust	11,8%	10,9%	+8,4%
Brutokasum	5,1	2,4	+113,3%
Brutokasumimarginaal	16,5%	8,9%	+86,5%

2013. aastal müüdi 263 korterit kogumaksumusega 28,3 mln eurot (käibemaksuta), (2012. aasta vastavalt: 235 korterit ja 25,0 mln eurot). 263st müüdud korterist asusid 142 Eestis, 75 Lätis ja 46 Leedus.

MÜÜDUD KORTERITE ARV JA KORTERITE MÜÜGITULU
tk / miljonites eurodes



KONTSERNI KORTERITE LAOJÄÄK
tk



Perioodi lõpus on Merko Ehitus kontsernil varudes müümata kokku 36 valmishitatud korterit (23 Eestis, 7 Lätis ja 6 Leedus) ning 33 valmishitatud korterit, mille osas on eelleping sõlmitud (kaks Eestis, 30 Lätis ja üks Leedus).

Seisuga 31. detsember 2013 oli Merko Ehitus kontsernil aktiivselt müügis kokku 300 korterit (31. detsember 2012: 326 korterit), see tähendab kortereid, mille kohta ei ole ostjatega eellepinguid sõlmitud.

TÖÖSOLEVAD KORTERIPROJEKTID JA NENDE INDIKATIIVNE VALMIMISAEG

PROJEKT	OMAAVALITSUS/RIIK	VALMIMISAEG	KORTERITE ARV*
Pärna allée 5 ja 6	Tartu vald, Eesti	Valmis	8
Eha tn 4 / Paldiski mnt 17	Tallinn, Eesti	Valmis	8
Pärna allée 8	Tartu vald, Eesti	Valmis	9
Skanstes viirsotnes 4 torn	Riia, Läti	Valmis	6
Grostonas 17	Riia, Läti	Valmis	31
Mokslininku I etapp	Vilnius, Leedu	Valmis	7
			69
Pallasti 48	Tallinn, Eesti	2014. aasta algus	23
Pallasti 50	Tallinn, Eesti	2014. aasta kevad	23
Tedre 55	Tallinn, Eesti	2014. aasta kevad	47
Grostonas 19	Riia, Läti	2014. aasta sügis	82
Mokslininku II etapp	Vilnius, Leedu	2014. aasta sügis	54
Pärna allée 7	Tartu vald, Eesti	2014. aasta sügis	28
Kentmanni 6	Tallinn, Eesti	2014. aasta lõpp	93
Grostonas 21	Riia, Läti	2015. aasta kevad	125
			475
Kokku			544

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

2013. aastal käivitasime Baltikumis kokku 409 korteri ehituse (2012. aastal vastavalt: 308 korteri ehituse).

Seisuga 31. detsember 2013 on kontsernil Tartus aastast 2007 külmutatud 130 korteri ehitustegevus (vastav arv Tallinnas ja Tartus seisuga 31. detsember 2012 oli 311 korterit). 2013. aastal taaskäivitasime kokku kolm varasematel aastatel külmutatud arendusprojekti:

- II kvartalis Kentmanni 6 elu- ja ärihoone ehitus Tallinnas (müüdavate korterite arv korrigeeritud projekti kohaselt 93);
- II kvartalis Pärna allée 8 arendus Tartu vallas (müüdavate korterite arv korrigeeritud projekti kohaselt 27);
- IV kvartalis Pärna allée 7 arendus Tartu vallas (müüdavate korterite arv korrigeeritud projekti kohaselt 28).

Meie üheks eesmärgiks on mõõduka kinnistute portfelli hoidmine, tagamaks stabiilne, turutingimusi arvestav arendusprojektide realiseerimine. Samas on kinnisvaraturg muutunud märgatavalt 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.

31. detsember 2013 seisuga oli kontserni varudes arenduspotentsiaaliga maid summas 39,1 mln eurot (31.12.2012: 39,5 mln eurot). 2013. aastal osteti uusi arenduspotentsiaaliga maid kokku summas 2,2 mln eurot (2012: 0,2 mln eurot, sh läbi äriühenduse lisandunud maad). Kontsern otsib aktiivselt uusi potentsiaalseid arendamiseesmärgil soetamiseks kinnistuid nii Eestis kui Leedus. Kinnistute portfelli Lätis on piisava arendusmahuga ning seetõttu ei toimu aktiivset portfelli suurendamist.

2013. AASTAL VALMINUD OBJEKTIDE ISELOOMULIKUD ANDMED

PROJEKT		ASUKOHT	SUURUS
Vaarika 5	uus	Tartu, Eesti	833 m ² , 15 korterit
Pallasti 46	uus	Tallinn, Eesti	1 287 m ² , 23 korterit
Räägu tn. 9	uus	Tallinn, Eesti	1 628 m ² , 20 korterit
Eha tn 4 / Paldiski mnt 17	uus	Tallinn, Eesti	2 013 m ² , 27 korterit
Pärna allée 8	uus	Tartu vald, Eesti	1 659 m ² , 27 korterit
Grostonas 17	uus	Riia, Läti	4 935 m ² , 64 korterit

2013. aastal valminud objektidel oli kokku 176 korterit, millest aastavahetuse seisuga on müüdud 128 korterit.

MUUD

Ärisegment muud hõlmab kaevandamisest saadud karjääri materjalide müüki, seadmete renti, konsultatsioone, ehituse järelevalvet ja muid põhitegevusega mitteseotud tehinguid.

miljonites eurodes

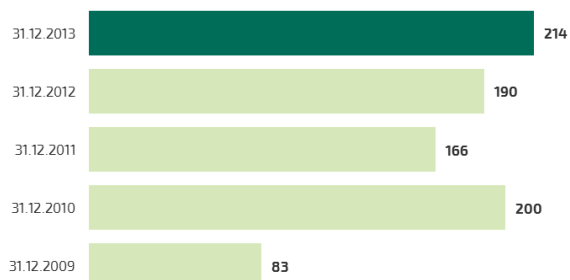
	2013	2012	MUUTUS
Müügitulu	1,1	1,9	-39,1%
Osakaal kogu müügitulust	0,5%	0,7%	-42,3%
Brutokasum (-kahjum)	(0,3)	(0,2)	+59,3%
Brutokasumimarginaal	-29,9%	-11,4%	+161,6%

Segmendi muud müügitulud olid 2013. aastal 1,1 mln eurot, mis olid 39,1% madalamad võrreldes 2012. aastaga. 2013. aasta tervikuna lõpetas antud segment brutokahjumiga summas 0,3 mln eurot, mis tuleneb peamiselt kaevandatud varude allahindlustest.

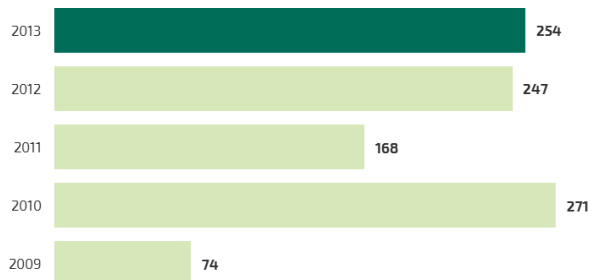
LEPINGUTE PORTFELL

31. detsember 2013 seisuga oli kontserni teostamata ehituslepingute portfelli (ilma omaarendusteta) 213,7 mln eurot võrreldes 189,9 mln euroga 31. detsember 2012. Lepingute portfellis ei kajasta kontserni omaarenduslikke elamuehitusprojekte ning kinnisvarainvesteeringute arendamisega kaasnevaid töid.

TEOSTAMATA TÖÖDE JÄÄK
miljonites eurodes



SÕLMITUD UUSI LEPINGUID
miljonites eurodes



2013. aastal sõlmiti uusi ehituslepinguid 254,4 mln euro ulatuses (ei sisalda omaarendusi) võrreldes 247,4 mln euroga eelmisel aastal.

SUUREMAD 2013. AASTAL SÕLMITUD EHITUSLEPINGUD

LEPINGU LÜHIKIRJELDUS	RIIK	VALMIMISAEG	MAKSUMUS MLN EUROOT
Narva-Jõesuu SPA hotell Noorus	Eesti	mai 2014	10,6
KTN Tallinna logistikakeskus, II ehitusjärjekord, I etapp	Eesti	september 2013	7-8
Peetri Selver	Eesti	oktoober 2013	3,8
Elva rooveepuhasti ja veetöötusjaama rekonstrueerimine	Eesti	juuli 2013	2,3
Tondiraba jäähall	Eesti	juuni 2014	22,5
Nurmevälja logistikakeskus	Eesti	I kvartal 2014	7-8
Narva Konsum	Eesti	mai 2014	3,1
OEG/Hilton hotelli- ja meelelahutuskompleks Hilton Tallinn	Eesti	detsember 2015	31,0
Pikaajaline leping Tallinna teede ja tänavate hooldusremonttööde teostamiseks	Eesti	oktoober 2018*	17,5*
			104,8-106,8
Jurmala korterelamud, Dzintaru 36	Läti	veebruar 2014	7,9
Liepaja multifunktsionaalne keskus „Lielais Dzintars“	Läti	juuli 2015	28,3
Polipaks NT tootmis- ja logistikakeskus	Läti	veebruar 2015	17,8
Gipša Fabrika korterelamu viimistlustööd	Läti	august 2014	5,3
Valmiera koolikompleksi ehitustööd	Läti	aprill 2015	5,9
Dzintaru 28, Jurmala korterelamute ehitustööd	Läti	juuli 2015	13,7
			78,9
Kokku			183,7-185,7

* Tööde maht on ca 3,5 mln eurot aastas

Bilansipäevajärgselt on kontsern sõlminud kolm suuremat ehituslepingut:

- 23. jaanuaril 2014 sõlmis AS Merko Ehitus kontserni kuuluva ASi Merko Ehitus Eesti, KMG Inseneriehituse AS ja Ratatek OY, ning Tallinna Linnatranspordi ASi vahel leping Tallinna trammiliini nr 4 taristu projekteerimise ja rekonstrueerimise tööde teostamiseks. Lepingu maksumus on 26,0 miljonit eurot. Kõik tööd teostatakse 2014. ja 2015. aasta jooksul.

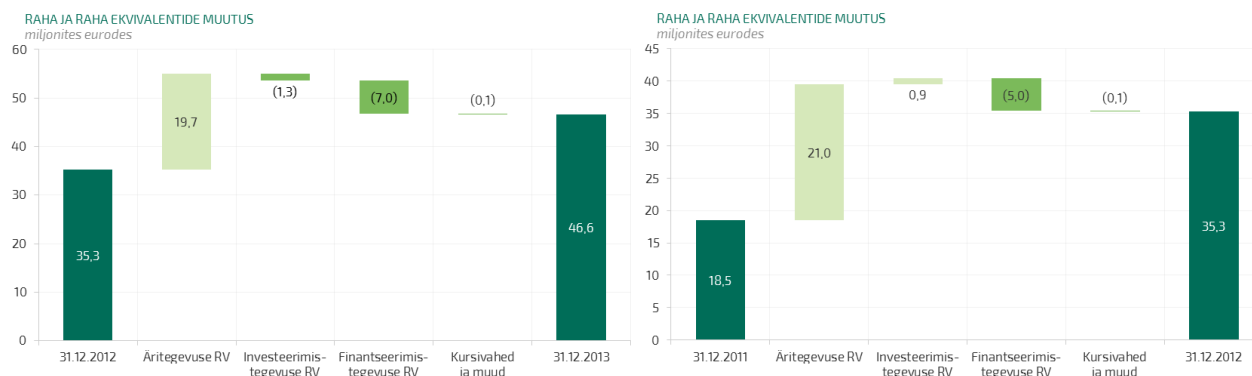
- 7. veebruaril 2014 sõlmis AS Merko Ehitus tütarettevõtte Lätis, SIA Merks, Riia Riikliku Tehnikumiga lepingu koolikompleksi mitme hoone ehitustöödeks. Lepingu maksumus on 4,8 miljonit eurot. Tööd algavad 2014. aasta veebruaris ning tööde üleandmise tähtaeg on 2015. aasta juuni.
- 10. veebruaril 2014 sõlmis SIA Merks täiendavalt Riia Linnavolikogu linnaarenduse osakonnaga lepingu Riias asuva prügila rekultiveerimiseks ja ehitustöödeks. Lepingu maksumus on 6,5 miljonit eurot. Tööd algavad 2014. aasta veebruaris ning tööde üleandmise tähtaeg on 2016. aasta jaanuar.

Sõlmitud lepingute portfell (ilma omaarendusteta) jagunes tellijate lõikes aastavahetuse seisuga järgmiselt: avalik sektor 57,7% ja erasektor 42,3%. Seisuga 31. detsember 2013 on kontserni teostamata tööde jäägis jätkuvalt ülekaalus riiklikud tellimused, mis näitavad aga selget vähenemise tendentsi võrreldes erasektori tellimustega. Kui 2013. aasta alguses oli riigihangete osakaal uute ehitustellimuste seas selges ülekaalus, siis 2013. aasta teises pooles aktiveerus kõigi kolme Balti riigi ehitusturul eratellijate segment. 2013. aastal sõlmitud lepingutest on 31. detsembri seisuga ligikaudu pooled seotud tänaseks eratellijatega. Arvestades käesoleva EL-i rahastamisperioodi lõppemist, võib 2014. aasta osas prognoosida riigihangete mahu jätkuvat vähenemist. Sellest tulenevalt on järgneva aasta jooksul uute ehituslepingute mahu hoidmine senisel tasemel endiselt väljakutseks.

RAHAVOOD

Merko Ehitus kontserni 2013. aasta lühiajaliste investeeringute ning rahaliste vahendite muutus oli +11,3 mln eurot ning 31. detsembri 2013 seisuga oli kontserni arvelduskontodel ja tähtajalistel hoiustel rahalisi vahendeid summas 46,6 mln eurot (31.12.2012: 35,3 mln eurot). Aastaga on kontserni strateegiline rahaposisioon ja investeerimisvõimekus tugevnenud.

2013. aasta äritegevuse rahavoog oli positiivne 19,7 mln eurot (2012: positiivne 21,0 mln eurot), investeerimistegevuse rahavoog negatiivne 1,3 mln eurot (2012: positiivne 0,9 mln eurot) ja finantseerimistegevuse rahavoog negatiivne 7,0 mln eurot (2012: negatiivne 5,0 mln eurot).



Äritegevuse rahavoogu mõjutas enim ärikasum 12,3 mln eurot (2012: 8,8 mln eurot), äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete negatiivne muutus 6,2 mln eurot (2012: positiivne muutus 7,3 mln eurot), varude negatiivne muutus 4,9 mln eurot (2012: positiivne muutus 5,4 mln eurot) ja äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete positiivne muutus 10,2 mln eurot (sh oluline positiivne osakaal korterarenduste klientidega sõlmitud eellepingutest tulenevate ettemaksete laekumistel), (2012: negatiivne muutus 3,0 mln eurot).

Kontserni äritegevuse rahavoogudes on jätkuvalt tellimused (sh nii riiklikud kui ka eratellimused), kus maksetähtajad on pikad (lepingu järgselt keskmiselt 56 päeva peale tööde akteerimist) ning püsiv täiendav koormus käibevahenditele sh optimaalsele rahavoogude juhtimisele. Äritegevusest tulenevate rahavoogude toetamiseks on kontsern kaalutletult kaasanud täiendavaid võõrvahendeid sh faktooringut. Laenukohustuste määr on seejuures püsinud mõõdukalt madalal tasemel (31.12.2013 seisuga 14,8%, 31.12.2012 seisuga 15,8%).

Investeerimistegevuse rahavoogudes sisaldub negatiivse rahavoona kinnisvarainvesteeringute soetuste ja parenduste saldo summas 1,1 mln eurot (2012: 1,5 mln eurot), muude investeeringute soetuse saldo oli 0,3 mln eurot, põhivara soetuste saldo 0,8 mln eurot (2012: 0,9 mln eurot) ning positiivse saldona põhivara müük summas 0,9 mln eurot (2012: 0,2 mln eurot). 2012. aasta investeerimistegevuse rahavoogu mõjutas positiivselt summas 2,8 mln euro 25%lise osaluse müük sidusettevõttes AS TMB. Soetatud kinnisvarainvesteeringu saldo näol on peamiselt tegu Tartu vallale lastehoiu tarbeks renditud korteritega Pärna allée 8 arendusprojektist, mille kohta on täiendavad selgitused kirjas raamatupidamise aastaaruande lisas 22. Põhivaradesse on investeeritud peamiselt teedeehitusvaldkonna masinapargi uuendamise eesmärgil. 2013. aastal müüs kontsern vana asfalttehasse summas 0,6 mln eurot.

Finantseerimistegevuse rahavoost moodustas kõige suurema negatiivse rahavoo dividendimakse summas 5,3 mln eurot. Täiendavalt mõjutasid finantseerimistegevuse rahavoogusid peamiselt projektipõhiselt kinnisvarainvesteeringu tagatisel saadud laenu saldo muutus positiivselt netosummas 1,9 mln eurot, ja negatiivse poole peale arendusprojektidega seotud saadud ja tagasimakstud laenu saldo netosummas 1,0 mln eurot (2012: negatiivne rahavoog netosummas 5,6 mln eurot), faktooringud summas 1,5 mln eurot (2012: positiivne rahavoog 1,5 mln eurot) ning kapitalirendi põhiosa tagasimaksed summas 1,2 mln eurot (2012: 0,9 mln eurot).

SUHTARVUD

(arvutatud emaettevõtte omanike osale)

		2013	2012	2011
Kasumiaruande kokkuvõte				
Müügitulu	mln eurot	262,7	249,1	219,3
Brutokasum	mln eurot	22,7	17,9	(3,6)
Brutokasumimarginaal	%	8,6	7,2	-1,6
Ärikasum	mln eurot	12,3	8,8	(12,3)
Ärikasumi marginaal	%	4,7	3,5	-5,6
Kasum enne maksustamist	mln eurot	11,1	7,9	(14,0)
Maksude-eelse kasumi marginaal	%	4,2	3,2	-6,4
Puhaskasum	mln eurot	10,4	7,6	(14,2)
emaettevõtte omanike osa	mln eurot	10,4	7,6	(14,1)
mittekontrolliva osaluse osa	mln eurot	0,0	0,0	(0,1)
Puhaskasumimarginaal	%	4,0	3,1	-6,4
Muud kasumiaruande näitajad				
EBITDA	mln eurot	15,1	11,4	(10,1)
EBITDA marginaal	%	5,7	4,6	-4,6
Üldkulud müügitulust	%	4,7	4,5	4,6
Tööjõukulud müügitulust	%	11,8	11,2	10,2
Müügitulu töötaja kohta	tuhat eurot	308	278	235

MUUD OLULISED NÄITAJAD		31.12.13	31.12.12	31.12.11
Omakapitali tootlus	%	8,8	6,8	-12,2
Varade tootlus	%	4,4	3,4	-6,6
Investeeritud kapitali tootlus	%	8,0	6,0	-9,0
Omakapitali määr	%	50,9	52,0	49,6
Laenukohustuste määr	%	14,8	15,8	18,3
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	korda	2,0	2,1	2,0
Maksevõime kordaja	korda	1,1	1,1	1,0
Debitoorse võlgnevuse käibevälde	päeva	58	58	56
Tarnijate käibevälde	päeva	43	47	45
Keskmine töötajate arv (kontsernis)	inimest	853	895	934
Teostamata tööde jääk	mln eurot	213,7	189,9	166,5

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 100.

RISKIDE JUHTIMINE

Riskide juhtimine on osa strateegilisest juhtimisest ning on ettevõtte igapäevategevuse lahutamatuks osaks. Riskide juhtimisel on ettevõtte peamiseks eesmärgiks määratleda suuremad ja olulisemad riskid ning optimaalselt juhtida nimetatud riske selliselt, et ettevõtte saavutaks oma strateegilised ja finantsilised eesmärgid. Ettevõtte peab oluliseks hinnata grupi riske agregeeritult, mitte üksiku riski mõjufaktoritest tulenevalt. Pideva tähelepanu pööramine riskide juhtimisele võimaldab välistada või minimeerida võimalikku majanduslikku kahju. Olulisemateks riskideks peab ettevõtte: tururiski, tegevusriski ja finantsriske, mis hõlmab omakorda intressiriski, valuutariski, krediidiriski, likviidsusriski, omakapitali riski ja juriidilisi riske. Finantsriskide detailne kirjeldus on esitatud raamatupidamise aastaaruande lisas 35.

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



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

Riskijuhtimist koordineerib kontsernis juhatus, kes arendab, juurutab ja hoiab töökorras kontserni tegevusi katvaid protsesse kõikide Merko Ehituse tegevust ja tulemusi mõjutavate oluliste riskide juhtimiseks. Iga kontserni ettevõtja ja äriüksus peab tagama, et lähtuvalt talle seatud eesmärkidest on riskid jooksvalt juhitud. Riskide võtmine on äritegevuse normaalne osa, kuid seejuures tuleb olla veendunud, et riski realiseerumisel oleks endiselt tagatud ettevõtja ja äriüksuse strateegiast tulenev eesmärgipärane ja jätkusuutlik tegevus. Kontsernis hinnatakse kaalutletult nii jooksvat äritegevust kui ka arendusprojekte mõjutavaid riske.

Merko Ehitus jagab riskid nelja põhikategooriasse:



Äririsk

Kontsern võtab kaalutletult riske eesmärgiga kasvatada tulusid. Suurimad äritegevuse riskid seonduvad Merko Ehituse jaoks sisenemisega uutele turgudele ja valdkondadesse, olemasolevate varude ja investeeringute haldamisega ning sõlmitud ehituslepingute täitmisega. Ehitustegevuse üheks eripäraks on asjaolu, et sõlmitud lepingute täitmine on pikaajaline ning see muudab sektori majanduskeskkonna muutuste suhtes inertseks. Seetõttu jõuavad majanduskeskkonna muutused, nii negatiivsed kui ka positiivsed, ehitusse ca 12- kuni 18-kuulise nihkega. Ajaline nihe võimaldab sektori tegevust planeerida võimalike tagasilöökidest ja tõusude osas.

Mitmel eri turul tegutsemine toob kaasa vajaduse orienteeruda eri riikide keskkonnas. Peamised valdkonnad, millele tähelepanu tuleb pöörata, on eri riikide majanduste erinev tsüklilisus ning juriidilised, kultuurilised ja poliitilised erisused. Merko Ehituse peamine eesmärk on laiendada uutesse valdkondadesse turgudel, kus juba täna tegutsetakse. Uutele turgudele sisenedes tehakse enne lõpliku investimisotsuste vastuvõtmist kohalikud tavad ja eripärad põhjalikult selgeks ning veendutakse, et keskkond oleks piisavalt stabiilne ja kompetentne meeskond komplekteeritud.

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

Üheks peamiseks kinnisvara väärtusest tingitud tururiski kandjaks on Merko Ehitus kontsernis elamuarendusvaldkond. Kinnisvaraturg on muutunud selektiivsemaks ning enne iga projekti alustamist on riskide hindamisel olulisel kohal projekti

asukoht, arendusmaht, plaanilahendused ning sihtgrupp. Arvestades madalat laenuintresside keskkonda ja piiratud pakkumist uute korterite turul viimase kolme aasta jooksul, on nõudlus ja tehinguaktiivsus korteriturul mõõdukalt kasvanud. Tänu kinnisvaraturu selektiivsusele on olulisel kohal uutele arendusprojektidele vastavas piirkonnas õige müügihinna määramine. Piirkonna hinnariski maandamiseks analüüsitakse pidevalt nii enda kui avalikest allikatest kättesaadavat hinnastatistikat.

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

Finantsrisk

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

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

Tegevusrisk

Tegevusriskid on ebapiisavatest või mittetoimivatest protsessidest, inimestest, seadmetest, süsteemidest või välistest sündmustest tingitud riskid. Tegevusriskide juhtimise peamine eesmärk on vähendada soovimatute sündmuste mõju. Eesmärgi saavutamiseks tegeleb kontsern sisemiste protsesside ja kontrollisüsteemide arendamisega. Protsesside ja kontrollisüsteemide arendamine on Kontsernil olulises fookuses, seda just 2013. aastal üldehitusvaldkonnas realiseerunud ettenägematute projektijuhtimise riskide tulemusel ning eesmärgiks on rakendada meetmed tulevikus sarnaste projektijuhtimise riskide vältimiseks. 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 Infrast, Merko Tartus ning Läti ja Leedu tüüarretevõtetes töötavishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteem OHSAS 18001. Kontsernis töötab 10 (2012: 16) täiskohaga kvaliteedispetsialistid, kelle tööülesandeks on kvaliteedi, tööohutuse ning juhtimissüsteemide arendamine ning nende toimimise tagamine.

Tegevusriskide täiendavaks maandamiseks kasutatakse kindlustust, eriti riskide puhul, mille maandamiseks puuduvad muud võimalused. Ehitusprotsessis aset leidvate ootamatute kahjujuhtumite riski maandamiseks sõlmib kontsern kindlustusseltsidega koguriskikindlustuse lepingud. Üldpoliis sõlmitakse üheks aastaks ning see hüvitab tellijale, alltöövõtjatele ning kolmandatele isikutele ASi Merko Ehitus kontserni ettevõtte või tema alltöövõtja poolt tekitatud kahjud summas kuni 9,6 mln eurot. Objektidele, mille maksumus ületab 9,6 mln eurot või millele aastane poliis ei laiene (vesiehitus, raudtee-ehitus, sillad jne), kaardistatakse riskid täiendavalt ja igale objektile sõlmitakse selle eripära arvestav kindlustusleping. Projekteerimise töövõtulepingute sõlmimisel nõutakse alltöövõtjalt erialase vastutuse kindlustuslepingut või sõlmitakse omal kulul kindlustusleping, millega kaetakse projekteerimisest, ekslikest mõõtmistest, nõuannetest ja juhustest tulenevad kahjud. Riskide kaardistamisel, kindlustuslepingute sõlmimisel ning kahjujuhtumite käsitlemisel kasutatakse kindlustusmaakleri teenust. 2013. aastal esitati kindlustusseltsidele hüvitistaotlusi summas 0,90 mln eurot (2012: 0,98 mln eurot), millest saadi kindlustushüviti summas 0,08 mln eurot (2012: 0,17 mln eurot).

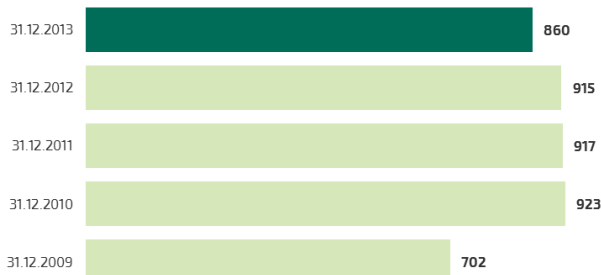
Garantiiperioodil ilmnevate ehitusvigade kõrvaldamiseks on ettevõttes moodustatud garantiieraldis. 2013. aastal moodustati kontsernis garantiieraldisi kogusummas 0,82 mln eurot (2012: 0,81 mln eurot) ning tehti väljamakseid 0,62 mln euro ulatuses (2012: 0,56 mln eurot). Aasta lõpu seisuga oli ettevõtte garantiieraldiste reserv 1,8 mln eurot (31.12.2012: 1,62 mln eurot). Alltöövõtjate poolt tehtud tööde osas kõrvaldavad garantiiajal ilmnevad vead alltöövõtjad. Kriitiliste töövõttude puhul on töövõtulepingust tulenevate töövõtja lepinguliste kohustuste täitmine tagatud esimesel nõudmisel väljamakstavate pangagarantiidega.

TÖÖTAJAD

Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on kontserni töötajate arv vähenenud 55 töötaja võrra (-6,0%) ning seisuga 31. detsember 2013 oli kontsernis 860 töötajat (sh nii tähtajalise kui ka osalise tööajaga töötajad).

2013. aastal vähenes töötajate arv eelkõige tulenevalt insenerehituse valdkonna osakaalu vähenemisest kontserni tööde mahus. 2014. aastal jätkub töötajate arvu vähenemine seoses kontserni ettevõtete struktuuri korrastamisega ning osaluste vähendamisega mitteolulistes tütarettevõtetes, kuid seda mitteolulises mahus.

TÖÖTAJATE ARV
inimest



PERSONALIPOLIITIKA

Merko Ehitus kontsern annab Eestis, Lätis ja Leedus tööd kokku 860 inimesele, mis hõlmab nii kontoritöötajaid, projektjuhte kui objektimeeskonna liikmeid. Pikaajaliste kogemustega oma ala professionaalid on ettevõtte võtmeväärus.

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



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

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

TÖÖOHUTUS JA TERVIS

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

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

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

PERSONALI ARENDAMINE JA TUNNUSTAMINE

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

Toetame igakülgsest töötajate õppetegevust ning tunnustame koolilõpetamist ja diplomi omandamist.

Silmapaistvamate töötajate ning tublimete koostööpartnerite tunnustamiseks valivad töötajad igal aastal AS Merko Ehitus Eesti Aasta Tegijad. 2013. aastal valiti Aasta Tegijateks järgmised töötajad ja koostööpartner:

Aasta Platsimees ehk „Härg“	Siim Õispalu	Elektritööde osakonna projektijuht
Aasta Platsimeeskonna liige ehk „Väike Tarvas“	Reet Hein	Elamuehitusdivisjoni objektiinsener
Aasta Juht ehk „Oinas“	Tiit Joosti	Inseneriehitusdivisjoni projektidirektor
Aasta Kontoritöötaja ehk „Rott“	Holger Tilk	jurist
Aasta Uustulnuk ehk „Rebane“	Karit Roolaan	raamatupidaja
Aasta Koostööpartner ehk „Hobune“	Peetri Puit OÜ	Koostöö Tondiraba Jäähalli ehitusel

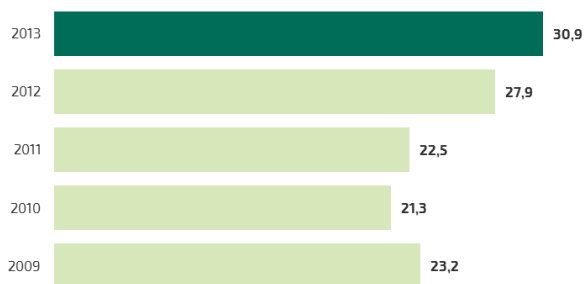
Tähistame koos oma töötajatega nende isikliku elu sündmusi ning ettevõtte üritustele on töötajad teretulnud koos abikaasa või kaaslasega ning pereüritustele kogu perega. Staažikatele töötajatele pakume täiendavaid soodustusi lisapuhkuse näol. Hindame kõrgelt meeskonnatööd ja tugevat tiimitunnet. 2013. aastal esindasid AS Merko Ehitus Eesti töötajad ettevõtet edukalt konkursil „Firmabänd 2013“. Aprillis valiti Merko töötajate bänd "Ma sulle ehitan" parimatest parimaks. Võitjatele pakkusid konkurentsiga kaheksa kollektiivi, kelle seas olid näiteks Advokaadibüroo Sorainen, Tele2, Skype, Microsoft ja Saarionen. Konkurss on mõeldud eelkõige bändidele, kelle igapäevatöös ei ole muusika tegemine.

TASUSTAMINE

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

Kontsern loeb tööjõukuludeks töötasu (sh põhitöötasu, lisatöötasu (öö töö, ületundide ja riigipühade eest), puhkusetasu ning tulemustasu), töötasult arvestatud makse, erisoodustusi ning erisoodustustelt arvestatud makse. 2013. aasta tööjõukulu oli 30,9 mln eurot (2012: 27,9 mln eurot), mis kasvas võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 10,8%. Nimetatud kasv on peamiselt tingitud kõrgema kasumlikkuse tingimustes lisanduvate tulemustasude arvelt ning vähesel määral põhipalkade valikulisest tõstmisest.

TÖÖJÕUKULU
miljonites eurodes



EETILISED ÄRITAVAD

Eetiline äritegevus on meie edu pant. Kõrgeid eetilisi põhimõtteid järgides edendame kasumlikku kasvu, võidame oma sidusrühmade usalduse ning toetame ausat konkurentsi ja võrdset kohtlemist. Ebaeetilised äritavad samas omavad tõsiseid tagajärgi – muuhulgas takistades ausa turu toimimist ning moonutades konkurentsi.

AS Merko Ehitus kontsernis ei tolereerita korruptsiooni selle üheski vormis. Meie oleme võtnud endale kohustuse teha äri ausalt, mis tähendab hoidumist korruptsiooni igasugustest vormidest, sh altkäemaksust, ja korruptsioonivastaste seaduste järgimist igas riigis, kus tegutseme. Kontsern on võtnud endale kohustuse ajada äri ja tegutseda nii, et ta ei oleks seotud ühegi korruptsioonivormiga ega aitaks sellele kaasa ühelgi moel.

Igas riigis ja terves organisatsioonis juhindume oma tegevuses eetilistest põhimõtetest. Nõuame, et meie töötajad tunneksid neid põhimõtteid ja suuniseid ning järgiksid neid oma igapäevatoos. Selle hõlbustamiseks on kontsernis kehtestatud Ärietiika koodeks, millega kõik kontserni töötajad on kohustatud tutvuma ning millest kinnipidamine on kohustuslik. Ärietiika koodeks hõlmab muu hulgas, aga mitte ainult, suuniseid järgimistes küsimustes:

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

Kui töötaja märkab mis tahes rikkumist, peab ta sellest kõigepealt teatama asjaomase ettevõtte juhatuse liikmele, kes on kohustatud rikkumisest teavitama ASi Merko Ehitus auditikomiteed. Kui rikkumise on põhjustanud juhatuse liige, peab töötaja sellest teavitama otse ASi Merko Ehitus auditikomiteed.

Iga võimalikku rikkumist uuritakse põhjalikult ja viivitamatult ning vajadusel rakendatakse kohaseid meetmeid.

KESKKOND

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

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

ÜHISKONDLIK VASTUTUS

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

2013. aastal jätkas Merko Ehitus oma pikaajalisi toetusprojekte senistes valdkondades: panustame sporti ja loome tervisesportimise võimalusi, innustame haridust ja järelkasvu, väärtustame kultuuri ja kunstipärandit ning jätkasime pikaajalist sotsiaalprojekti. Aruandeaastal toetas kontsern sporti, kultuuri ja haridust ning annetas heategevuseks kokku 0,34 mln eurot (2012: 0,27 mln eurot).

Ettevõtte suurimaks toetusprojektiks on 2004. aastal koos Swedbanki ja Eesti Energiaga algatatud ettevõtmine Eesti Terviserajad. Projekti eesmärgiks on korrastada ja välja arendada Eestimaa liikumis- ja spordirajad, et kindlustada looduses aastaringse ja tasuta aktiivse liikumisvõimaluse kättesaadavus kõigile huvilistele ning populariseerida sportlikke eluviise. Üle Eesti ootab nii tippportlasi kui tervisespordi harrastajaid tänaseks sada terviserada, mis on kokku üle 950 kilomeetri ulatuses hooldatud ja valdavalt ka valgustatud.



Spordi valdkonnas jätkas ettevõtte koostööd Eesti Suusaliiduga, toetades nii täiskasvanute kui järelkasvukoondist. 2013. aastal toetas Merko ka GP3 sarjas võistlevat autosportlast Kevin Korjust ning üle 500 liikmega ESS Kalevi Jahtklubi. Lätis toetas SIA Merks sporditantsuvõistluse „Baltic Grand Prix 2013“ korraldamist ning Riiga Stradiņš ülikooli naiste korvpallitiimi.

Kultuuri valdkonnas on Merko Ehitus toetanud alates 2005. aastast Eesti Kunstimuuseumi ning 2013. aastal keskendus koostöö näitusele „Kui kunstnik kohtus Kleioga. Ajaloopildid 19. sajandil“. Tegemist on esimese kunstisündmusega, mis tõi kokku Eestis ja Lätis 18.–19. sajandil loodud ja kogutud ajaloopildid.

Merkol on alates 2007. aastast Tallinna Tehnikaülikooliga edukas koostöö, mille eesmärk on arendada erialaharidust ning kasvatada professionaalset järelkasvu. Novembris sõlmis AS Merko Ehitus Eesti TTÜ Arengufondiga uue koostöölepingu aastani 2016, mille alusel toetab omanimeliste stipendiumitega TTÜ tudengeid ja õppejõude. 3200-eurone stipendium määratakse ehituserialadel doktorikraadiga kuni 40-aastasele TTÜ noorele teadlasele/õppejõule ning 1920-eurone stipendium. Esimese noore teadlase stipendiumi pälvis TTÜ ehitus- ja keskkonnatehnika doktor Andrus Räämet ning inseneriõppe stipendiumi ehitusmajanduse ja -juhtimise tudeng Alan Väli. Lisaks toetas Merko sügisel avatud Tallinna Tehnikaülikooli interdistsiplinaarset innovatsioonikeskust MEKTORY. Lätis toetas ettevõtte 2013. aastal Riia Tehnikaülikooli Arengufondi, aidates korraldada stipendiumite väljaandmise konkurssi.

Sotsiaalvaldkonnas toetab ettevõtte aastaid Põlvamaal asuvat Tilsi lastekodu, mis on asenduskoduks 65 lapsele ning mis pakub asenduskodu teenust eeskätt Lõuna-Eestist pärit lastele.

TUNNUSTUSED 2013

2013. aastal tunnustati AS Merko Ehituse tegevust järgmiste auhindade näol:

ETTEVÕTLUSE AUHIND 2013

Ettevõtluse Arendamise Sihtasutuse, Eesti Kaubandus-Tööstuskoja ja Eesti Tööandjate Keskliidu poolt korraldatud iga-aastaselt Ettevõtluse Auhinna konkursi raames sai AS Merko Ehitus teist aastat järjest konkurentsivõimelisima ettevõtte auhinna ehitusvallas.

PARIM JA KORREKTSEIMA EHITUSPLATSIGA EHITUSFIRMA TALLINNAS

Detsembrikuus pälvis AS Merko Ehitus Eesti oma Tedre tn 55 kortermaja/ärihoone ehitusplatsiga Tallinna linna poolt parima ja korrektseima ehitusplatsiga ehitusfirma tunnustuse. Parima ja korrektseima ehitusplatsi väljaselgitamise hindamiskomisjoni töö eesmärk on kontrollida ehitusobjektide heakorda, juhtida ehitajate tähelepanu õigusaktide ja heakorranõuete rikkumistele eesmärgiga tagada linlastele turvaline ja heakorrasstatud elukeskkond. Komisjoni kuuluvad spetsialistid Tallinna Kommunaalametist, Tallinna Munitsipaalpolitsei Ametist ja Põhja Politseiprefektuurist.

TÖÖINSPEKTSIOONI TÖÖKESKKONNA PARIMA PRAKTIKA TUNNUSTUS

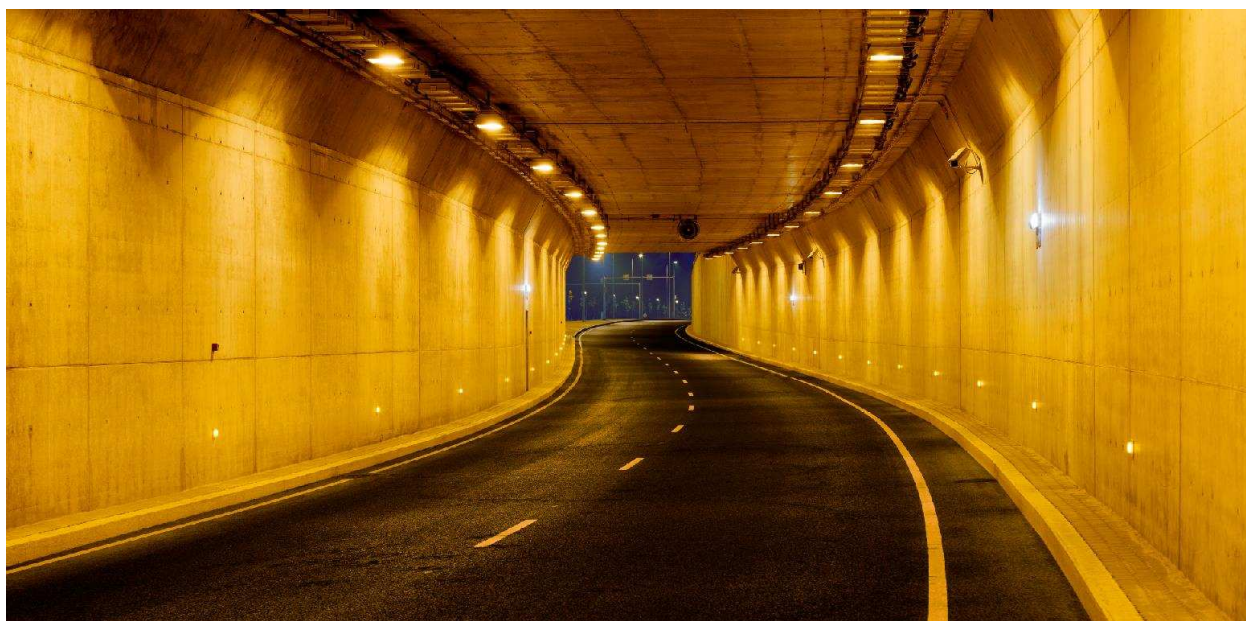
AS Merko Infra pälvis Tööinspektsiooni töökeskkonna parima praktika konkursil tunnustuse kaevekuna idee ja kasutamise eest Tõrva linna vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitustöödel. Erilised kaevekünad konstrueeriti ja ehitati eesmärgiga parandada liigniisketel pinnastel torustike paigaldamisel töötajate ohutust ja töö kvaliteeti. Kokku osales konkursil 57 töökeskkonna parima praktika näidet.

AASTA EHITAJA KONKURSS

Konkursil „Aasta Ehitaja 2013“ oli üks nominentidest AS Merko Ehitus Eesti elektritööde osakonna projektijuht Siim Õispalu, kes on edukalt juhtinud keerukat Aruküla alajaama ehitusprotsessi ning varasemalt muu hulgas Ämari NATO lennuvälja rajavalgustuse väljaehitamist ja Puurmani mitmetasandilise liiklussõlme elektriosa ehitustööd Tallinn–Tartu maanteel. Aasta Ehitaja konkursi korraldab Eesti Ehitusettevõtjate Liit ning selle eesmärk on propageerida ehitaja ametit ja tunnustada oma ala parimaid.

AASTA BETOONEHITIS

Hinnatud konkursil „Aasta Betoonehitis 2013“ pälvis peaauhinna AS Merko Ehitus Eesti juhitud konsortsiumi poolt rajatud Ülemiste liiklussõlme rekonstrueerimistööd. Ülemiste liiklussõlme ehitustööd teostas konsortsium AS Merko Ehitus Eesti, AS Merko Infra, Tallinna Teede AS ning AS Ehitusfirma Rand ja Tuulberg. Konkursi korraldavad Eesti Betooniühing ja Eesti Ehitusmaterjalide Tootjate liit.



„AASTA BETOONEHITIS 2013“ ÜLEMISTE LIIKLUSSÕLME EHITUSTÖÖDEL KASUTATI 42 000 KANTMEETRIT BETOONI

AKTSIA JA AKTSIONÄRID

Merko Ehitus aktsiad on noteeritud NASDAQ OMX Tallinn põhinimekirjas. Ettevõtte on seisuga 31. detsember 2013 17 700 000 aktsiat. Aktsiate arv ei ole 2013. aastal muutunud.

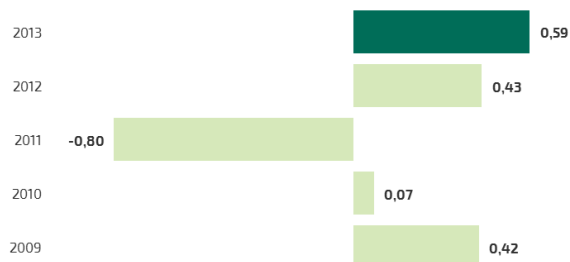
2013. aastal sooritati Merko Ehitus aktsiatega 2183 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 0,73 mln aktsiat (4,1% kõigist aktsiatest) ning tehingute käive oli 5,08 mln eurot (võrreldavad andmed 2012. aasta kohta: 1662 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 0,94 mln aktsiat (5,3% kõigist aktsiatest) ja tehingute käive oli 5,47 mln eurot). Madalaim tehing aktsiaga sooritati tasemel 5,71 eurot ning kõrgeim tasemel 7,70 eurot aktsia (2012. aastal: vastavalt 5,37 eurot ja 7,30 eurot). Aktsia sulgemishind seisuga 31. detsember 2013 oli 7,20 eurot (31.12.2012: 5,90 eurot). AS Merko Ehitus turuväärtus seisuga 31. detsember 2013 oli 127,4 mln eurot, mis on tõusnud 22,0% võrra võrreldes eelmise aasta sama perioodi lõpu seisuga (31.12.2012: 104,4 mln eurot).

Nõukogu ja juhatuse liikmetele kuuluvate aktsiate arv seisuga 31. detsember 2013 oli 9 964 234 aktsiat (31. detsember 2012: 11 067 968 aktsiat), mis moodustas 56,3% (31. detsember 2012: 62,5%) aktsiate arvust. Detailsem nõukogu ja juhatuse liikmete tutvustus ja neile kuuluvate aktsiate arv on toodud Hea Ühingujuhtimise Tava aruandes.

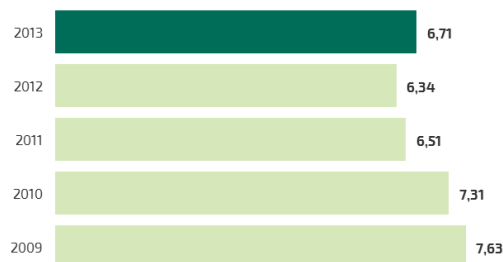
VÄÄRTPABERI INFORMATSIOON

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

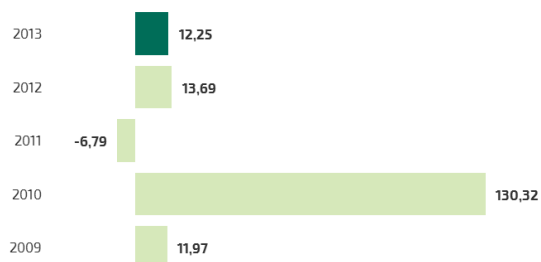
PUHASKASUM AKTSIA KOHTA (EPS)
eurodes



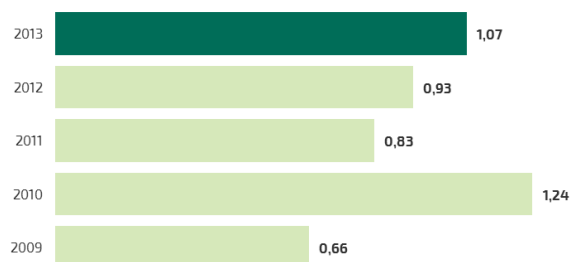
OMAKAPITAL AKTSIA KOHTA
eurodes

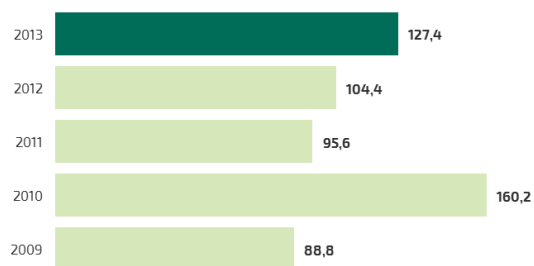


P/E SUHTARV
korda

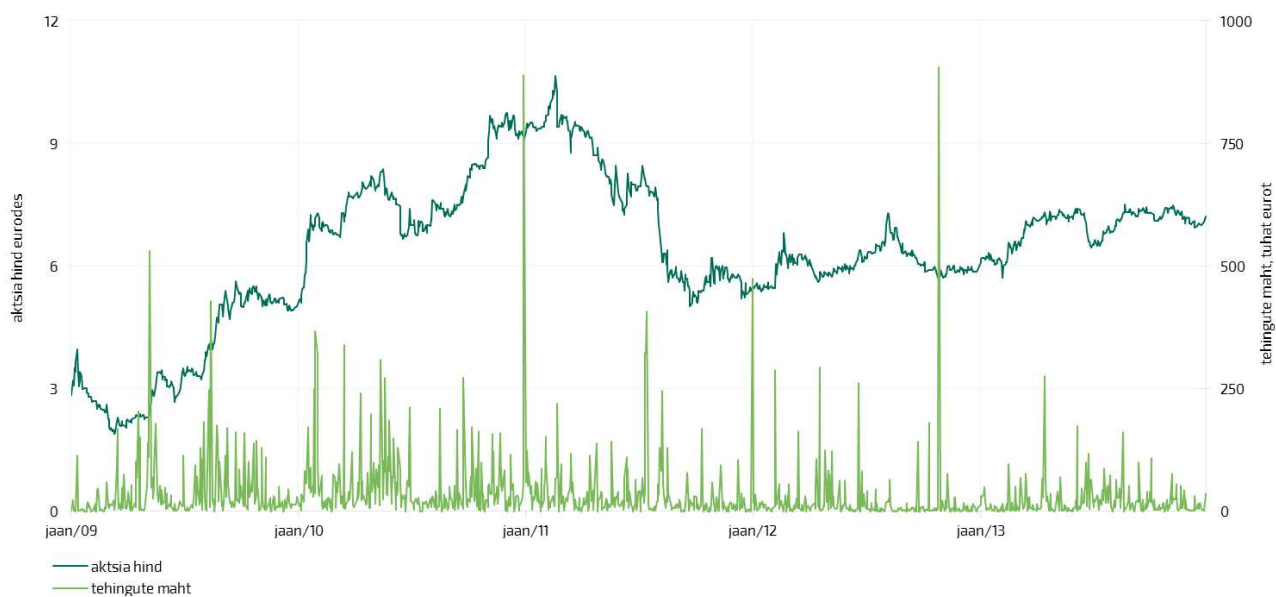


P/B SUHTARV
korda



TURUVÄÄRTUS
miljonites eurodesAKTSIONÄRIDE ARV, PERIOODI LÕPUS
tk

AS MERKO EHITUS AKTSIA HINNA JA KAUPLEMISMAHU DÜNAAMIKA NASDAQ OMX TALLINN BÖRSIL



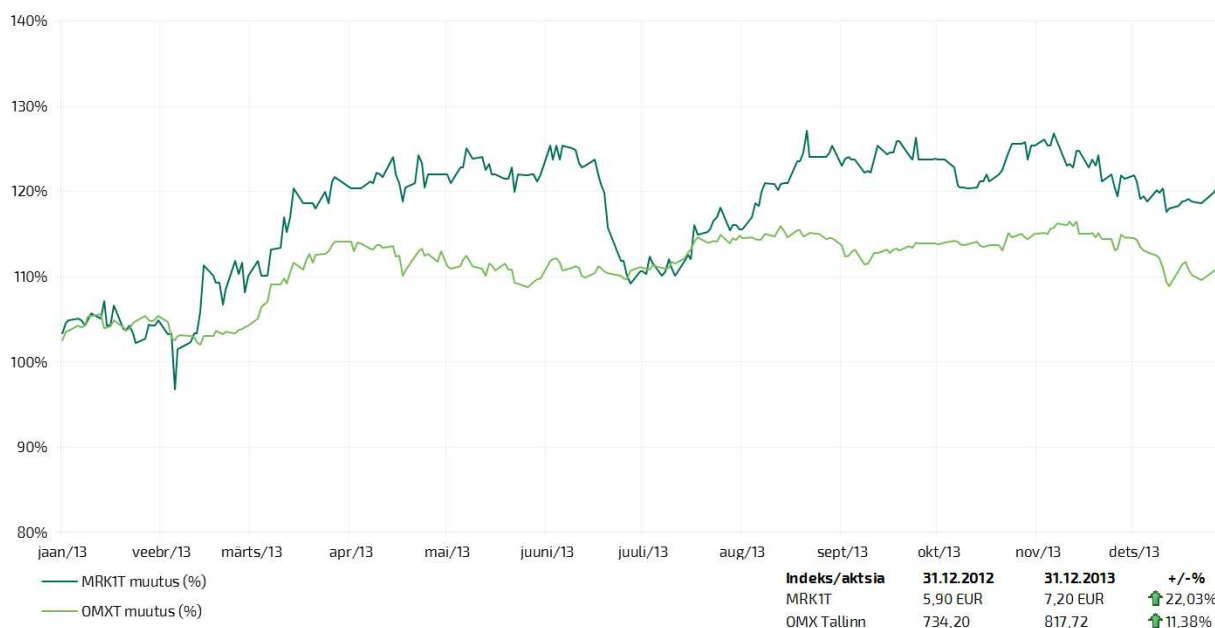
VÄÄRTPABERI KAUPLEMISAJALUGU, EURODES

	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Kõrgeim	7,70	7,30	10,65
Madalaim	5,71	5,37	4,90
Viimane	7,20	5,90	5,40
Keskmine	6,96	6,04	7,49
Muutus, %	+22,03	+9,26	-40,33
Kaubeldud aktsiaid, tk	726 690	935 891	1 057 616
Käive, mln eurodes	5,08	5,47	8,02
Turuväärtus 31.12, mln eurot	127,4	104,4	95,6

AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR SEISUGA 31.12.2013

AKTSIATE ARV	AKTSIONÄRIDE ARV	% AKTSIONÄRIDEST	AKTSIATE ARV	% AKTSIATEST
1 000 001 - ...	1	0,07%	12 742 686	71,99%
100 001 - 1 000 000	10	0,70%	2 965 189	16,75%
10 001 - 100 000	31	2,18%	959 085	5,42%
1001-10 000	253	17,75%	708 793	4,01%
101-1000	732	51,37%	302 775	1,71%
1-100	398	27,93%	21 472	0,12%
Kokku	1 425	100%	17 700 000	100%

MERKO EHITUS AKTSIA HINNA JA VÖRDLUSINDEKSI OMX TALLINN MUUTUSED 2013. AASTAL



AS MERKO EHITUS AKTSIONÄRID SEISUGA 31.12.2013 JA MUUTUS VÖRRELDES EELMISE AASTAGA

	AKTSIATE ARV	OSALUS 31.12.2013	OSALUS 31.12.2012	MUUTUS
AS Riverito	12 742 686	71,99%	71,99%	-
ING Luxembourg S.A. AIF Account	974 126	5,50%	5,50%	-
Skandinaviska Enskilda Banken S.A.	481 379	2,72%	0,00%	+481 379
Skandinaviska Enskilda Banken AB, Rootsi kliendid	330 060	1,86%	5,07%	-566 804
Firebird Republics Fund Ltd	302 395	1,71%	1,71%	-
Gamma Holding OÜ	188 762	1,07%	0,92%	+25 506
State Street Bank and Trust Omnibus Account a Fund No OM01	153 018	0,86%	0,86%	-
Clearstream Banking Luxembourg S.A. kliendid	141 262	0,80%	0,58%	+38 765
Skandinaviska Enskilda Banken AB, Soome kliendid	134 982	0,76%	0,71%	+9 791
OÜ Midas Invest	131 185	0,74%	0,66%	+14 130
Suurimad aktsionärid kokku	15 579 855	88,01%	88,00%	+2 767
Väikeaktsionärid kokku	2 120 145	11,99%	12,00%	-2 767
Kokku	17 700 000	100%	100%	

DIVIDENDID JA DIVIDENDIPOLIITIKA

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

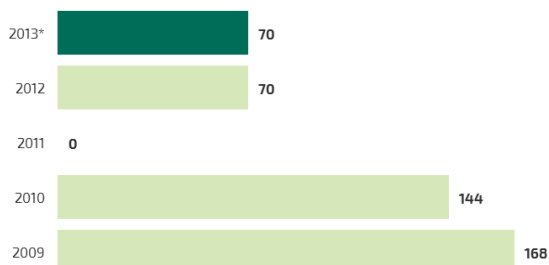
8. aprillil 2013 toimunud koosolekul vaatasid AS Merko Ehitus juhatus ja nõukogu üle ettevõtte strateegilised arengusuunad ja kinnitasid pikaajalised finantseesmärgid kuni aastani 2018, mille ühe osana seati uueks eesmärgiks maksta aktsionäridele dividendidena välja 50-70% aastakasumist. Nimetatud eesmärgi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

5. juulil 2013 maksti aktsionäridele välja dividendid summas 5,3 mln eurot (0,30 eurot ühe aktsia kohta). Nimetatud 2013. aastal teostatud dividendimakse andis 2012. aasta dividendimääraks 70% ning dividenditootluseks 5,1%. AS Merko Ehitus ei pidanud dividendide väljamakselt tasuma tulumaksu seoses tütarettevõtetelt saadud ja varem maksustatud kasumi jaotamisega. 2012. aastal dividende ei makstud.

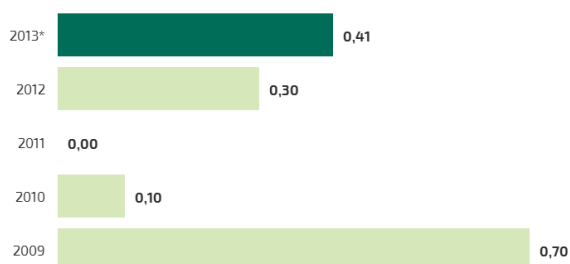
Juhatus teeb ettepaneku maksta aktsionäridele 2014. aastal eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 7,3 mln eurot (0,41 eurot ühe aktsia kohta), mis teeks 2013. aasta dividendimääraks 70%. Vastavalt Eestis kehtiva tulumaksuseaduse §50 lõige 11 kohaselt on ASil Merko Ehitus võimalik maksta nimetatud dividende täiendavat tulumaksukulu ja -kohustust tekkimata seoses tütarettevõtetelt saadud ja varem maksustatud kasumi jaotamisega.

Viimasel viiel aastal on aruandeaasta puhaskasumist aktsionäridele dividende makstud järgmiselt:

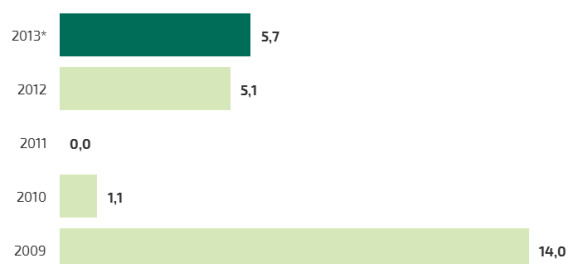
DIVIDENDIMÄÄR
protsentides



DIVIDEND AKTSIA KOHTA
eurodes



DIVIDENDITOOTLUS
protsentides



* 2013. aasta näitajad tuginevad juhatuse ettepanekule dividendide maksmise osas.

Dividendide väljamaksed on teostatud vastavalt aktsionäride üldkoosoleku otsustele järgneval aruandeaastal.

INFORMATSIOON AKTSIONÄRIDELE

AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEK

ASi Merko Ehitus aktsionäride korraline üldkoosolek toimub kolmapäeval, 30. aprillil 2014. a. kell 10:00, hotelli Nordic Hotel Forum konverentsisaalis Arcturus (Viru väljak 3, Tallinn).

PÄEVAKORD

1. 2013. a. majandusaasta aruande kinnitamine ja ülevaate andmine aasta majandustulemustest ning perspektiividest;
2. Kasumi jaotamise otsustamine;
3. Nõukogu liikmete volituste pikendamine;
4. 2014. a. majandusaastaks audiitori kinnitamine.

OSALEMISE ÕIGUS

Üldkoosolekul osalemiseks õigustatud aktsionäride ring määratakse kindlaks seisuga 7 päeva enne üldkoosoleku toimumist, st 23. aprillil 2013. a. kell 23.59.

REGISTREERIMINE

Koosolekust osavõtjate registreerimine algab 30. aprillil 2014. a. kell 9:30.

Üldkoosolekul osalejate registreerimiseks palume esitada:

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

Aktsionär võib enne üldkoosoleku toimumist teavitada ASi Merko Ehitus esindaja määramisest ja esindatava poolt volituse tagasivõtmisest, esitades digitaalallkirjastatud volikirja ja muud nõuetekohased dokumendid e-posti teel aadressil: tallinn@merko.ee või edastades kirjaliku paberkandjal allkirjastatud volikirja ja muud nõuetekohased dokumendid ASi Merko Ehitus kontorisse, Pärnu mnt 141 Delta Plaza 7. korrus, Tallinnas (tööpäevadel alates kella 10.00 kuni 16.00) hiljemalt 29. aprill 2014. a. kella 16.00-ks, kasutades selleks ASi Merko Ehitus kodulehe aadressil <http://www.merko.ee> avaldatud blankette. Elektrooniliselt ega posti teel üldkoosolekul hääletada ei saa.

DIVIDEND

Nõukogu ettepanek on maksta eelnevate perioodide puhaskasumist aktsionäridele dividendidena välja kokku 7 257 000 eurot, mis on 0,41 eurot ühe aktsia kohta. Õigus dividendidele on 16. mai 2014. a. kell 23.59 seisuga ASi Merko Ehitus aktsiaraamatusse kantud aktsionäridel. Dividendid makstakse aktsionäridele välja 20. mail 2014. a., kandes vastava summa aktsionäri väärtpaberikontoga seotud arvelduskontole.

DOKUMENDID

ASi Merko Ehitus 2013. a. majandusaasta aruandega ning vandeaudiitori aruandega on võimalik tutvuda NASDAQ OMX Tallinna Börsi kodulehel <http://www.nasdaqomxbaltic.com>.

ASi Merko Ehitus korralise üldkoosolekuga seotud dokumentidega, sealhulgas otsuste eelnõudega, 2013. a. majandusaasta aruande, vandeaudiitori aruande ja kasumi jaotamise ettepaneku ning nõukogu poolt majandusaasta aruande kohta koostatud kirjaliku aruandega on võimalik alates 9. aprillist 2014. a. tutvuda ASi Merko Ehitus kodulehe aadressil <http://www.merko.ee> või tööpäeviti ajavahemikus 10.00-16.00 aadressil Pärnu mnt 141 Delta Plaza 7. korrus, Tallinn. Küsimusi korralise üldkoosoleku päevakorrapunktide kohta saab esitada e-posti aadressil tallinn@merko.ee. Küsimused ja vastused avalikustatakse ASi Merko Ehitus koduleheküljel internetis.

AKTSIONÄRIDE ÕIGUSED

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

Aktsionärid, kelle aktsiatega on esindatud vähemalt 1/20 ASi Merko Ehitus aktsiakapitalist, võivad esitada aktsiaseltsile iga päevakorrapunkti kohta otsuse eelnõu hiljemalt 3 päeva enne üldkoosoleku toimumist, st kuni 28. aprillini 2014, esitades selle kirjalikult aadressil: AS Merko Ehitus, Pärnu mnt 141 Delta Plaza 7. korrus, 11314 Tallinn.

Aktsionärid, kelle aktsiatega on esindatud vähemalt 1/20 ASi Merko Ehitus aktsiakapitalist, võivad ASilt Merko Ehitus nõuda täiendavate küsimuste võtmist üldkoosoleku päevakorda, kui vastav nõue on esitatud kirjalikult hiljemalt 15 päeva enne üldkoosoleku toimumist, s.o kuni 15. aprillini 2014, aadressil: AS Merko Ehitus, Pärnu mnt 141 Delta Plaza 7. korrus, 11314 Tallinn.

OLULISED AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEKUGA SEOTUD KUUPÄEVAD

TEGEVUS	KUUPÄEV
Üldkoosolekul osalemiseks õigustatud aktsionäride ringi fikseerimine	23. aprill 2014. a. kell 23.59
Koosolekust osavõtjate registreerimine	30. aprill 2014. a. kell 9:30
Aktsionäride üldkoosolek	30. aprill 2014. a. kell 10:00
Dividend ex-date	13. mai 2014. a.
Dividend record date	16. mai 2014. a. kell 23.59
Dividendi väljamakse	20. mai 2014. a.

HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA ARUANNE

ÜHINGUJUHTIMINE JA STRUKTUUR

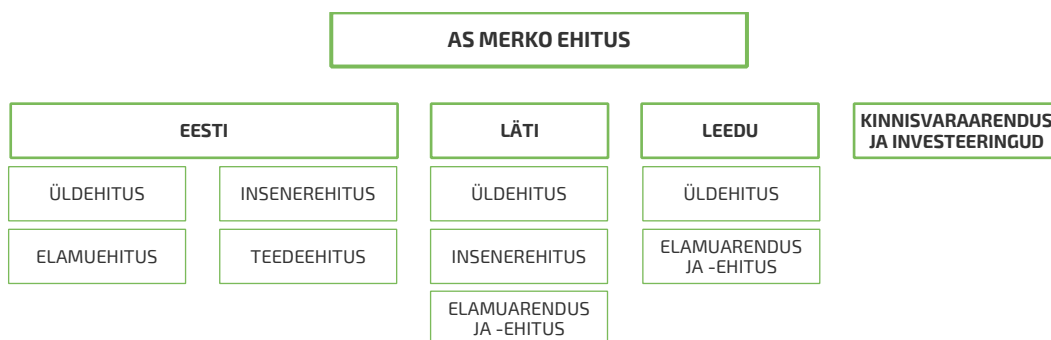
Hea Ühingujuhtimise Tava põhimõtetest lähtumine kuulub AS Merko Ehitus juhtimise juurde. Üldjuhul reguleerivad seda süsteemi kehtivad seadused, äriühingu põhikiri ning äriühingu poolt koostatud sisemised reeglid. NASDAQ OMX Tallinn börsil noteeritud aktsiate emitentidele kehtib alates 1. jaanuarist 2006 soovituslikult täitmiseks Finantsinspektsiooni poolt kinnitatud Hea Ühingujuhtimise Tava, mis käsitleb ettevõtte juhtimise ja aktsionäride kohtlemise head praktikat. Nimetatud põhimõtteid on AS Merko Ehitus kogu 2013. aasta jooksul järginud.

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

AS Merko Ehitus tegutseb valdusettevõttena, mille kontserni kuuluvad Eestis, Lätis ja Leedus ehitusalaseid terviklahendusi pakkuvad ehitus- ja kinnisvaraarenduse ettevõtted. Suuremad 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 juhatuse tegutseb kaheliikmelisena: Andres Trink ja Tõnu Toomik.

Kontsernis on oluline pidada organisatsiooni struktuuri lihtsana ning juhtimisel lähtuda eelkõige kontserni eesmärkidest ja vajadustest. Kontserni võimalikult efektiivse juhtimise eesmärgil eristame teatud juhtudel juhtimisstruktuuri ja juriidilist struktuuri. Kontserni ärivaldkondade struktuur seisuga 31. detsember 2013 on alljärgnev:



KONTSERNI JURIIDILINE STRUKTUUR

Seisuga 31. detsember 2013 kuulub kontserni 47 ettevõtet (31.12.2012: 46). Kontserni juriidiline struktuur lähtub eelkõige maksuefektiivsusest ning ei ole kõikidel juhtudel üks-ühele vastavuses kontserni efektiivse juhtimisstruktuuriga. Kontserni struktuuri kuuluvate ettevõtete detailne loetelu on esitatud raamatupidamise aastaaruande lisades 18 ja 19.

Muudatused kontserni juriidilises struktuuris

2013. aasta 16. jaanuaril omandas AS Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti 7,5%lise osaluse tütarettevõttes AS Gustaf senistelt vähemusaktsionäridelt ostuhinnaga 98 260 eurot.

2013. aasta esimeses kvartalis asutati AS Merko Ehitus kontsernis 100%line tütarettevõtte OÜ Paepargi 57. Osaühingu osakapitali suurus on 2500 eurot. Osaühingu asutamise eesmärgiks on ettevõttepõhise arendusprojekti arvestuse tagamine.

2013. aasta teises kvartalis muudeti AS Merko Ehitus kontserni kuuluva 100%lise tütarettevõtte OÜ Baltic Electricity Engineering uueks ärinimeks OÜ Merko Investments. Osaühingu osakapitali suurus on 10 000 eurot.

2013. aasta 22. mail müüs AS Merko Ehitus kontsernisiseselt tehinguna 100%lise osaluse ehitusega tegelevas tütarettevõttes SIA Merks 100%lises omanduses olevale OÜle Merko Investments. Nimetatud tehing oli tehnilise iseloomuga kontserni juriidilise struktuuri korrastamise eesmärgil.

Seisuga 4. juuli 2013 on lõpetatud Merko Ukraine LLC likvideerimine, mis algas 2012. aasta sügisel ning ettevõtte on registritest kustutatud.

2013. aasta 10. juunil otsustasid AS Merko Ehitus 50%lise ühissettevõtte OÜ Unigate osanikud suurendada ühissettevõtte osa nimiväärtust 887,07 euro võrra 6000 euroni, eesmärgiga viia ettevõtte osakapital äriseadustiku nõuetega vastavusse. Mõlemad osanikud tasusid rahalised sissemaksed summas 350 000 eurot, millest 444 eurot vastas osakapitali nimiväärtusele ja 349 556 eurot oli ülekurs.

2013. aasta 17. juulil asutas AS Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte UAB Merko Bustas Leedus 100%lise tütarettevõtte UAB Kražiu Projektas osakapitaliga 10 000 litti (2896 eurot). Tütarettevõtte asutati eesmärgiga soetada kinnistuid arendustegevuseks Leedus.

2013. aasta 16. augustil müüdi AS Merko Ehitus 100%lise tütarettevõtte OÜ Constančia 100%line tütarettevõtte OÜ Paepargi 57 müügihinnaga 2500 eurot Capital Mill OÜle.

2013. aasta 10. septembril registreeriti Lätis AS Merko Infra filiaal eesmärgiga osaleda suuremamahuliste taristu objektide ehitushangetel, samuti elektriehituse hangetel, et vajadusel täiendada SIA Merks'i kompetentsi ning referentse.

2013. aasta 3. oktoobril asutas AS Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti 51%lise tütarettevõtte OÜ Heamaja. Ettevõtte asutati eesmärgiga osaleda AS Riigi Kinnisvara korraldataval Suur-Ameerika 1, Tallinn ehitustööde kontsessioonihanke pakkumisel.

AS Merko Ehitus on otsustanud 2014. aastal korrastada kontserni ettevõtete struktuuri efektiivsema juhtimise ning administratiivkulude kokkuhoiu eesmärgil. Tegevuskava raames vaadatakse üle mitteoluliste tütarettevõtete osalused ning otsustatakse ettevõtete võimalikud ühendamised või võõrandamised. Tegevuskava ei puuduta kontserni olulisi tütarettevõtteid ega oma lühiajaliselt olulist mõju kontserni finantstulemustele. Esimesed muudatused on teostamisel ning tegevuskava elluviimist jätkatakse 2014. aasta jooksul.

2013. aasta 20. detsembril algatas AS Merko Ehitus protsessi oma 100%lises omanduses olevate kinnisvaraarendustega seotud ettevõtete OÜ Woody, OÜ Metsailu ja OÜ Käibevara ühendamiseks, ettevõtete haldamisega seotud administratiivkulude kokkuhoiu eesmärgil. Ühendavaks ühinguks on OÜ Metsailu. Ühendatavad ühingud ühinevad OÜga Metsailu ning ühinemise tulemusel lõppevad ühendatavad ühingud likvideerimismenetlusest ning OÜ Metsailu saab ühendavate 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 2014. Lõplik ühinemiskanne Äriregistris toimub 2014. aasta esimese poolaasta jooksul.

2014. aasta 15. jaanuaril sõlmis AS Merko Ehitus kontserni kuuluv tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti lepingu kogu oma 80%lise osaluse võõrandamiseks tütarfirmas Gustaf Tallinn OÜ ettevõtte senisele kaasosanikule ja juhatusel Tiit Pomerantsile. Gustaf Tallinn OÜ osakapital on 23 967 eurot, millest AS Merko Ehitus Eesti osalus nimiväärtusega 19 174 eurot moodustas 80% ning Tiit Pomerantsi osalus nimiväärtusega 4793 eurot moodustas 20%. Osalus võõrandati eesmärgiga korrastada kontserni ettevõtete struktuuri ning vähendada osalusi mitteolulistest tütarettevõtetes. Ehitusettevõtte Gustaf Tallinn OÜ põhilisteks tegevusvaldkondadeks on ehitus- ja viimistlustööd ning ettevõtte pakub peatöövõtu teenust väiksemamahuliste ümberehituste ja remonditööde osas, mis ei kuulu AS Merko Ehitus kontserni strateegiliselt oluliste põhitegevuste hulka. 15. jaanuaril 2014 tasus ostja müüjale 20 tuhat eurot. Lõplik müügihind arvutatakse Gustaf Tallinn OÜ 2013. aasta auditeeritud majandusaasta aruande kohaselt ASile Merko Ehitus Eesti kuulunud omakapitali osa alusel, mida korrigeeritakse enne osaluse võõrandamist müüjale tasutud 960 tuhande euro suuruse dividendimakse ning dividendimakselt arvestatud 255 tuhande euro suuruse tulumaksukulu võrra. Täiendavat müügihinna korrigeerimise mõju ei hinda AS Merko Ehitus kontserni oluliseks. Müügihinna korrigeeritud osa on ostja kohustatud tasuma müüja arvelduskontole hiljemalt 1. mail 2014.

Osaluse võõrandamise tulemusena ning edaspidi Gustaf Tallinn OÜ mittekonsolideerimisest rida-realt, on tehingu hinnanguline mõju AS Merko Ehitus kontserni konsolideeritud kasumile 0 eurot, varadele ja kohustustele vähenemise mõju vastavalt 967 tuhat eurot ja 945 tuhat eurot.

2014. aasta 22. jaanuaril asutas AS Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte UAB Merko Bustas Leedus 100%lise tütarettevõtte UAB VPSP 1 osakapitaliga 10 000 litti (2896 eurot). Tütarettevõtte asutati eesmärgiga osaleda Leedu riigi poolt korraldatavates avaliku ja erasektori ühisprojektide (*public-private partnership* – PPP) hangetes.

MUUDATUSED AS MERKO EHITUS JUHTIMISSTRUKTUURIS

5. juunil 2013. aastal toimus aktsionäride korraline üldkoosolek. Aktsionäride korralisel üldkoosolekul otsustati kutsuda nõukogust tagasi Tõnu Toomik seoses nõukogu sooviga valida Tõnu Toomik ASi Merko Ehitus juhatuse liikmeks. ASi Merko Ehitus nõukogu otsustas kutsuda alates 5. juunist 2013 AS Merko Ehitus juhatusest tagasi senise juhatuse liikme Viktor Mõisja, kes jätkab töötamist tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti inseneriehituse divisjonis ning määrata uueks juhatuse liikmeks endise nõukogu liikme Tõnu Toomiku. Ettevõtte juhatuse jätkab kaheliikmelisena: Andres Trink ja Tõnu Toomik ja nõukogu töötab koosseisus: nõukogu esimees Toomas Annus, liikmed Teet Roopalu, Indrek Neivelt ja Olari Taal.

AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEK

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

2013. aasta 5. juunil toimunud AS Merko Ehituse aktsionäride korralisel üldkoosolekul kinnitati 2012. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne ning otsustati kasumi jaotamine ja nõukogu liikme tagasikutsumine. Juhatus tegi ettekande ettevõtte majandustulemustest ning väljavaate perspektiividest.

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

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

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

Korralise või erakorralise aktsionäride üldkoosoleku juhataja on sõltumatu isik. 2013. 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.

2013. aastal toimunud AS Merko Ehitus aktsionäride korralisel üldkoosolekul osalesid Andres Trink (juhatuse esimees), Toomas Annus (nõukogu esimees) ja Ago Vilu (audiitor).

NÕUKOGU

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

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

2011. aasta 28. juunil toimunud aktsionäride korralisel üldkoosolekul otsustati pikendada nõukogu liikmete Tõnu Toomik, Teet Roopalu, Indrek Neivelti ja Olari Taali ametiaega kuni 28. juunini 2014, s.o kolmeks aastaks pikendamise otsustamisest ning valida lisaks ASi Merko Ehitus nõukogu täiendavaks liikmeks Toomas Annus, kelle ametiaeg kestab samuti kuni 28. juunini 2014.

2013. aasta 5. juunil toimunud aktsionäride korralisel üldkoosolekul otsustati kutsuda nõukogust tagasi Tõnu Toomik seoses nõukogu sooviga valida Tõnu Toomik ASi Merko Ehitus juhatuse liikmeks. Tõnu Toomiku volitused ASi Merko Ehitus nõukogu liikmena lõppesid 5. juunil 2013.

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

**Toomas Annus (53)** Nõukogu esimees**Teenistuskäik:**

2011-... Merko Ehitus AS, nõukogu esimees
 2009-... E.L.L. Kinnisvara AS, juhatuse liige
 2008-... Järvevana AS, juhatuse esimees
 1999-2009 E.L.L. Kinnisvara AS, nõukogu esimees
 1997-2008 Merko Ehitus AS, nõukogu esimees
 1996-... Riverito AS, juhatuse esimees
 1991-1996 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 (64)** Nõukogu liige**Teenistuskäik:**

2004-... Merko Ehitus AS, nõukogu liige
 2010-... Riverito AS, juhatuse liige
 2002-2004 Merko Ehitus AS, juhatuse nõunik
 Töötanud erinevates ehitusettevõtetes, sh finantsdirektorina;
 juhtinud ökonomikaalast tegevust EKE süsteemis
 peaökonoomistina; töötanud ka pangadirektorina ning
 projekteerimises.
 Kuulub kontserni tütar- ja sidusettevõtete nõukogudesse.

Haridus:

Tallinna Tehnikaülikool ehituse ökonomika ja organiseerimise
 eriala

Aktsiate arv: -

**Indrek Neivelt (46)** Nõukogu liige**Teenistuskäik:**

2008-... Merko Ehitus AS, nõukogu liige
 2005-... 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 ökonomika ja juhtimise eriala
 Stockholmi Ülikooli panganduse ja finantsid eriala magistrkraad

Aktsiate arv: 31 635 (Trust IN OÜ)

**Olari Taal (60)** Nõukogu liige**Teenistuskäik:**

2008-... Merko Ehitus AS, nõukogu liige
 On juhtinud Tartu Elamuehituskombinaati (Tartu Maja) ja Eesti
 Hoiupanka.
 Eesti Vabariiki teeninud ehitus-, majandus- ja siseministrina ning
 Riigikogu 10. koosseisu liikmena.
 Kuulub erinevate ettevõtete nõukogudesse.

Haridus:

Tallinna Tehnikaülikool ehitusinseneri eriala

Aktsiate arv: 2 500 (Eggera OÜ)

Nõukogu koosolekud toimuvad üldjuhul üks kord kuus, v.a suvekuudel. 2013. aastal toimus 11 korralist nõukogu koosolekut. Erakorralisi nõukogu koosolekuid ei toimunud. Nõukogu liikmete osalemine koosolekutel:

NIMI	OSALEMINE KOOSOLEKUTEL	OSALEMISE %
Toomas Annus	11	100%
Teet Roopalü	11	100%
Tõnu Toomik*	5	100%
Indrek Neivelt	11	100%
Olari Taal	11	100%

* Tõnu Toomik oli nõukogu liige kuni 2013. aasta 5. juunini.

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

Teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel või mittepikendamisel nõukogu liikmele lahkumishüvitist ei maksta. 2013. ja 2012. majandusaastal maksti nõukogu liikmetele tasusid (eurodes) järgmiselt:

NIMI	2013	2012
Toomas Annus	42 182	42 182
Teet Roopalü	38 347	38 347
Tõnu Toomik*	15 978	38 347
Indrek Neivelt	38 347	38 347
Olari Taal	38 347	38 347
KOKKU	173 201	195 570

* Tõnu Toomik oli nõukogu liige kuni 2013. aasta 5. juunini.

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

JUHATUS

Juhatus on juhtimisorgan, mis esindab ja juhib ASi Merko Ehitus igapäevast tegevust kooskõlas seaduse ja ettevõtte põhikirja nõuetega. Juhatus on kohustatud tegutsema majanduslikult kõige otstarbekamal viisil lähtudes ettevõtte ja kõikide aktsionäride parimatest huvidest ning tagab ettevõtte jätkusuutliku arengu vastavalt seatud eesmärkidele ja strateegiale. Juhatus ja nõukogu teevad ettevõtte huvide parimaks tagamiseks igakülgset koostööd. Vähemalt kord kuus toimub juhatuse ning nõukogu ühine korraline koosolek, kus juhatus teavitab nõukogu olulistest asjaoludest ettevõtte äritegevuses, arutatakse ettevõtte seatud lühiajalise ja pikaajalise 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. ASi Merko Ehitus nõukogu otsustas kutsuda alates 5. juunist 2013 AS Merko Ehitus juhatuselt tagasi senise juhatuse liikme Viktor Mõisja, kes jätkab töötamist tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti inseneriehituse divisjonis ning määrata uueks juhatuse liikmeks endise nõukogu liikme Tõnu Toomiku. AS Merko Ehitus juhatus jätkab kaheliikmelisena: Andres Trink (juhatuse esimees) ja Tõnu Toomik (juhatuse liige).



Andres Trink (46) Juhatuse esimees
Ametisse määramise aeg: 1. jaanuar 2012
Volituse kehtivus: 31. detsember 2014

Teenistuskäik:

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

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

Haridus:

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

Aktsiate arv: -



Tõnu Toomik (52) Juhatuse liige
Ametisse määramise aeg: 6. juuni 2013
Volituse kehtivus: 5. juuni 2016

Teenistuskäik:

2013-... Merko Ehitus AS, juhatuse liige
2011-2013 Merko Ehitus AS, nõukogu liige
2008-2011 Merko Ehitus AS, nõukogu esimees
1997-2008 Merko Ehitus AS, juhatuse esimees
1993-1997 Merko Ehitus AS, projektijuht
Kuulub kontserni tütar- ja sidusettevõtete nõukogudesse.

Haridus:

Tallinna Tehnikaülikool tööstus- ja tsiviilehitus

Aktsiate arv: 1 607 185 (AS Riverito)

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

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

Juhatuse liikmetele arvestatud brutotasud 2013. majandusaastal olid 285 tuhat eurot (2012. majandusaastal: 186 tuhat eurot). Vastavalt kokkuleppele ei maksnud AS Merko Ehitus aruandeaastal lahkunud juhatuse liikmele, Viktor Möisjale, lahkumiskompensatsiooni.

TÜTARETTEVÖTETE NÕUKOGUD JA JUHATUSED

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

Tütarettevõtte juhataja või juhatuse liikme nimetab ametisse tütaretevõtte nõukogu. Alljärgnevalt on toodud ASi Merko Ehitus 100%lises omanduses olevate olulisemate tütaretevõtete nõukogud ja juhatused seisuga 31. detsember 2013:

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

ASi Tallinna Teede juhatuse liikme Richard Viiese volitused lõppesid alates 05. jaanuarist 2013 seoses teenistuslepingu tähtaegse lõppemisega. Richard Viiese juhatuse liikme volitusi ei pikendatud. ASi Tallinna Teede juhatus jätkab kaheliikmelisena: Jüri Läll (esimees) ja Jüri Helila.

2013. aasta 22. mail otsustas OÜ Merko Investments nõukogu kutsuda tagasi juhatuse liikmed Jaanus Ojangu ja Boris Tehnikovi ning määrata alates 2013. aasta 23. maist uuteks juhatuse liikmeteks Andres Trinki ja Signe Kukini.

Seoses juhtimisstruktuuri ülevaatamisega toimus alates 1. oktoobrist 2013 muudatus ASi Merko Ehitus 100%lise tütaretevõtte UAB Merko Statyba nõukogu koosseisus, mille kohaselt kutsuti nõukogust tagasi senine esimees Gediminas Tursa. Nõukogu jätkab kolmeliikmelisena: Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik ja Jaan Mäe.

Seoses juhtimisstruktuuri korrastamisega toimus alates 7. märtsist 2014 muudatus ASi Merko Ehitus 100%lise tütaretevõtte AS Merko Ehitus Eesti juhatuse koosseisus, mille kohaselt kutsuti juhatusest tagasi senine juhatuse liige Andres Agukas. Juhatus jätkab neljaliikmelisena: Tiit Roben (esimees), Jaan Mäe, Veljo Viitmann ja Alar Lagus.

Tulenevalt Andres Agukase lahkumisest toimub muudatus ka kontserni kuuluva AS Merko Ehitus Eesti tütaretevõtete AS Merko Infra ja Tallinna Teede AS nõukogu koosseisus. Andres Agukase asemel määrati AS Merko Infra nõukogu esimeheks alates 7. märtsist 2014 Tiit Roben. Nõukogu jätkab kolmeliikmelisena: Tiit Roben (esimees), Veljo Viitmann ja Mihkel Mugur. Tallinna Teede ASi nõukogu jätkab peale Andres Agukase lahkumist kolmeliikmelisena: Tiit Roben (esimees), Alar Lagus ja Veljo Viitmann.

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

AUDITIKOMITEE

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

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

Auditikomitee liikmetele eraldi tasusid ei maksta.

HUVIDE KONFLIKT JA SISETEABE KÄSITLEMINE

Siseteabe nõuetekohane käsitlemine on oluline, et kaitsta aktsionäride huve ning tagada aktsiate aus ja õiglane kauplemine. Kõigile aktsionäridele ja potentsiaalsetele uutele aktsionäridele peab olema õigeaegselt, järjepidevalt ja võrdsetel tingimustel kättesaadav oluline informatsioon ASi Merko Ehitus ja tema tütaretevõtete kohta. ASi Merko Ehitus ja tema tütaretevõtetega seotud isikutel on oma ametikohast tulenevalt teatud aegadel ja juhtudel vältimatult rohkem teavet kontserni kohta, kui seda on investoritel ja avalikkusel. Sellise info väärkasutuse vältimiseks oleme kontserni ettevõtetes kehtestanud Siseteabe hoidmise ja avaldamise ning siseteabe alusel tehingute tegemise sisereeglid (edaspidi siseteabe reeglid). Siseteabe reeglid hõlmavad endas

aruandluse süsteemi, mille kohaselt töötajad, kes tööülesandeid täites võivad sattuda huvide konflikti, esitavad oma majandushuvid ning kinnitavad enesehindamisega oma sõltumatust.

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

Meile teadaolevalt ei esinenud 2013. majandusaastal ühtegi siseteabe väärkasutamise tunnustega juhtumit ega huvide konflikti ega ole tehtud turutingimustest erinevaid tehinguid seotud osapooltega.

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

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

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

Ülevaade 2013. majandusaastal tehtud tehingutest seotud osapooltega on esitatud raamatupidamise aastaaruandes lisas 33.

TEABE AVALDAMINE

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

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

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

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

Börsiteateid avaldatakse kindlasti alljärgnevate teemade kohta:

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

2014. aasta. 13. märtsist alates avaldatakse teavet projekti kohta börsiteate vormis, kui lepingu väärtus ületab 3 mln eurot käibemaksuta (kuni 12.03.2014 lepingute kohta väärtuses üle 5 mln euro) ja riigihanke korral ilma tellija reservita (Merko poolt

ehituslepingutele kehtestatud hinnapiirang). Üldiselt avalikustab Merko teavet üksnes sõlmitud lepingute kohta, st teave avaldatakse peale lepingu allkirjastamist.

Oluline informatsioon avaldatakse läbi börsisüsteemi ja ettevõtte veebilehel. 2013. aastal edastasime börsi infosüsteemi kaudu 34 börsiteadet:

TEADETE ARV	TEATE SISU
11	Uued ehituslepingud
6	Majandustulemused
4	Struktuuri ja juhtkonna muudatused
2	Üldkoosolek
2	Teated kohtuotsuse kohta kriminaalasjas 1-09-20251
4	Eelteated majandustulemuste avaldamise kohta
5	Muud teated

2014. aasta konsolideeritud vahearuanDED avaldame alljärgnevalt:

KUUPÄEV	SÜNDMUS
08.05.2014	2014. aasta 3 kuu ja I kvartali auditeerimata vahearuanne
07.08.2014	2014. aasta 6 kuu ja II kvartali auditeerimata vahearuanne
06.11.2014	2014. aasta 9 kuu ja III kvartali auditeerimata vahearuanne
12.02.2015	2014. aasta 12 kuu ja IV kvartali auditeerimata vahearuanne

Aruanded avalikustatakse peale börsipäeva lõppu. Tütarettevõtete majandustulemusi üldjuhul eraldi ei avaldata, kuid nendega on vajadusel võimalik tutvuda pöördudes kas ASi Merko Ehitus või kohalike äriregistrite poole.

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

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

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

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

ASi Merko Ehitus analüüsivad järgmised peamised analüütikud:

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

ASi Merko Ehitus investorsuhete osas saab infot:

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

ARUANDLUS JA FINANTSAUDIT

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

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

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

Finantsauditi teostamisel lähtutakse rahvusvahelistest auditeerimise standarditest (International Standards on Auditing). ASi Merko Ehitus audiitori kinnitab üldkoosolek. Valikuprotsessi juhivad nõukogu ja selle tulemused esitatakse üldkoosolekule kinnitamiseks. Läbiviidud konkursi tulemusena ja 2012. aasta üldkoosoleku otsusega on 2012-2013 majandusaastate finantsauditi jaoks AS PricewaterhouseCoopers (PwC). Sõltuvalt kontserni kuuluva ettevõtte asukohamaast on allkirjaõiguslik audiitor erinev. Konsolideeritud auditi aruande eest vastutab vannutatud audiitor Ago Vilu.

ASile Merko Ehitus on oluline finantsauditi teostaja sõltumatus ja vältida huvide konfliktide tekkimist. 2013. aastal ei osutanud PwC ASile Merko Ehitus teenuseid, mis oleks võinud kahjustada audiitori sõltumatust. Leiame, et 2013. aastal on finantsauditi teostamine olnud kooskõlas regulatiivsete normidega, rahvusvaheliste standarditega ja püstitatud ootustega. Töö tulemusi tutvustas PwC kahes etapis: a) vaheauditi raames ja b) lõppauditi osas enne järeldusotsuse väljastamist.

Finantsauditi teostamise tasu AS Merko Ehitus ei avalikusta kuna meie hinnangul võib see kahjustada tulevaste perioodide konkursside tulemusi.

VASTAVUSE DEKLARATSIOON HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA SOOVITUSTELE

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

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

HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA

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

6.2.1 Nõukogu poolt audiitori tegevusele antav hinnang kirjeldab muuhulgas teenuseid (sealhulgas nõustamisteenused), mida audiitor on emitendile eelneva aasta jooksul osutanud või hakkab emitendile järgneva aasta jooksul osutama. Samuti avaldatakse tasu, mida emitent selliste teenuste eest audiitorile on maksnud või maksab.

JUHATUSE JA NÕUKOGU POOLNE PÕHIJENDUS

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

AS Merko Ehitus ei avalikusta finantsauditi teostamise tasu, kuna meie hinnangul võib see kahjustada tulevaste perioodide auditi teostamise konkursside tulemusi ja tuua seeläbi ettevõttele majanduslikku kahju.

JUHTKONNA DEKLARATSIOON

Juhtkonna liikmed kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab vastavalt kehtivatele rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditele, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, koostatud 2013. aasta raamatupidamisaruanne õige ja õiglase ülevaate ASi Merko Ehitus ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtjate kui terviku varadest, kohustustest, finantsseisundist ja kasumist või kahjumist ning tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate ASi Merko Ehitus ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust.

Andres Trink

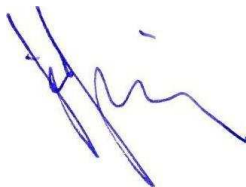
juhatuse esimees



31.03.2014

Tõnu Toomik

juhatuse liige



31.03.2014

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

tuhandetes eurodes

	lisa	2013	2012
Müügitulu	3	262 719	249 131
Müüdnud toodangu kulu	4	(239 996)	(231 220)
Brutokasum		22 723	17 911
Turustuskulud	5	(3 041)	(2 107)
Üldhalduskulud	6	(9 260)	(9 173)
Muud äritulud	7	2 264	2 961
Muud ärikulud	8	(425)	(834)
Ärikasum		12 261	8 758
Finantstulud	9	84	184
Finantskulud	10	(1 062)	(1 203)
Kasum (kahjum) sidus- ja ühisettevõtetest	19	(138)	163
Kasum enne maksustamist		11 145	7 902
Tulumaksukulu	11	(791)	(289)
Perioodi puhaskasum		10 354	7 613
sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		10 399	7 627
mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist		(45)	(14)
Muu koondkasum			
Valuutakursivahed välisettevõtete ümberarvestusel		(157)	58
Perioodi koondkasum		10 197	7 671
sh emaettevõtte omanike osa koondkasumist		10 242	7 685
mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist		(45)	(14)
Puhaskasum emaettevõtte omanike aktsia kohta (tava ja lahustatud, eurodes)	12	0,59	0,43

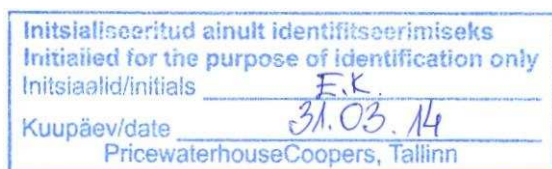
Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 52-93 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

tuhandetes eurodes

	lisa	31.12.2013	31.12.2012
VARAD			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	14	46 633	35 316
Nõuded ja ettemaksed	15	57 172	60 343
Ettemakstud tulumaks		19	478
Varud	17	87 451	82 830
		191 275	178 967
Põhivara			
Ühisettevõtete aktsiad või osad	19	7 349	7 190
Muud pikaajalised laenud ja nõuded	20	20 066	17 188
Edasilükkunud tulumaksuvara	21	1 592	1 919
Kinnisvarainvesteeringud	22	4 672	3 566
Materiaalne põhivara	23	13 117	14 853
Immateriaalne põhivara	24	1 167	1 365
		47 963	46 081
VARAD KOKKU		239 238	225 048
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	26	18 916	16 299
Võlad ja ettemaksed	27	72 162	63 209
Tulumaksukohustus		62	-
Lühiajalised eraldised	28	5 906	6 165
		97 046	85 673
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	26	16 469	19 205
Edasilükkunud tulumaksukohustus	21	505	327
Muud pikaajalised võlad	29	2 162	1 576
		19 136	21 108
KOHUSTUSED KOKKU		116 182	106 781
OMAKAPITAL			
Mittekontrolliv osalus		1 193	1 342
Emettevõtte omanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital	31	12 000	12 000
Kohustuslik reservkapital		1 200	1 200
Realiseerimata kursivahed		(669)	(512)
Jaotamata kasum		109 332	104 237
		121 863	116 925
OMAKAPITAL KOKKU		123 056	118 267
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		239 238	225 048

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 52-93 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.



KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

tuhandetes eurodes

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					Mitte-kontrolliv osalus	Kokku
	Aktsia-kapital	Kohustuslik reserv	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku		
Saldo 31.12.2011	12 000	1 131	(570)	96 679	109 240	1 356	110 596
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	7 627	7 627	(14)	7 613
Muu koondkasum	-	-	58	-	58	-	58
Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku	-	-	58	7 627	7 685	(14)	7 671
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	-	69	-	(69)	-	-	-
Saldo 31.12.2012	12 000	1 200	(512)	104 237	116 925	1 342	118 267
Saldo 31.12.2012	12 000	1 200	(512)	104 237	116 925	1 342	118 267
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	10 399	10 399	(45)	10 354
Muu koondkasum	-	-	(157)	-	(157)	-	(157)
Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku	-	-	(157)	10 399	10 242	(45)	10 197
Vähemusosaluse ost	-	-	-	6	6	(104)	(98)
Dividendid	-	-	-	(5 310)	(5 310)	-	(5 310)
Tehingud omanikega kokku	-	-	-	(5 304)	(5 304)	(104)	(5 408)
Saldo 31.12.2013	12 000	1 200	(669)	109 332	121 863	1 193	123 056

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 52-93 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

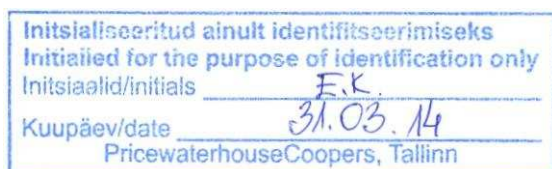
Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials E.K.
 Kuupäev/date 31.03.14
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

tuhandetes eurodes

	lisa	2013	2012
Äritegevuse rahavoog			
Ärikasum		12 261	8 758
Korrigeerimised:			
põhivara kulum	22-24	2 880	2 608
(kasum) kahjum põhivara müügist	7	(214)	(123)
valmidusastme meetodil kajastatud ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus	32	4 717	(729)
intressitulu äritegevusest	7	(1 479)	(2 173)
eraldiste muutus	28, 29	1 634	1 974
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		(6 155)	7 334
Varude muutus	17	(4 943)	5 420
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		10 171	(3 039)
Saadud intressid	7, 9, 15	1 803	1 953
Makstud intressid	10, 27	(841)	(1 281)
Muud finantskulud (-tulud)	9, 10	(165)	90
Tagastatud (makstud) ettevõtte tulumaks		(12)	209
Kokku rahavood äritegevusest		19 657	21 001
Investeeringustegevuse rahavoog			
Ühissettevõtte soetus	19	(350)	-
Sidusettevõtte müük	19	-	2 750
Üle 3-kuuliste lühiajaliste deposiitide soetus ja laekumine		-	140
Pikaajaliste deposiitide soetus ja laekumine	20	-	131
Kinnisvarainvesteeringute soetus	22	(1 080)	(1 463)
Materiaalse põhivara soetus	23, 27	(784)	(890)
Materiaalse põhivara müük	7, 23	900	186
Immateriaalse põhivara soetus	24	(29)	(23)
Saadud intressid	9, 15	41	14
Saadud dividendid	19	-	88
Kokku rahavood investeeringustegevusest		(1 302)	933
Finantseerimistegevuse rahavoog			
Saadud laenud	26	12 862	12 974
Saadud laenude tagasimaksed	26	(11 810)	(18 640)
Faktooringud	26	(1 544)	1 544
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	26	(1 165)	(902)
Makstud dividendid	13	(5 310)	-
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		(6 967)	(5 024)
Raha ja raha ekvivalentide muutus		11 388	16 910
Üle 3-kuuliste lühiajaliste deposiitide muutus		-	(140)
Kokku muutus		11 388	16 770
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	14	35 316	18 510
Üle 3-kuulised lühiajalised deposiidid perioodi alguses		-	140
Kokku perioodi alguses		35 316	18 650
Valuutakursside muutuste mõju		(71)	(104)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	14	46 633	35 316

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 52-93 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.



LISAD

LISA 1 OLULISED ARVESTUSPÕHIMÕTTED

1.1. ÜLDINE INFORMATSIOON

ASi Merko Ehitus (edaspidi: emaettevõte) ja tema tütarettevõtete (edaspidi koos: kontsern) ning kontserni sidusettevõtete 31. detsembril 2013 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne allkirjastati juhatuse poolt 28. märtsil 2014.

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

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

Alates 22. juulist 1997 on ASi Merko Ehitus aktsiad olnud noteeritud NASDAQ OMX Tallinna börsil. Seisuga 31. detsember 2013 kuulus 71,99% aktsiatest enamusaktsionäri ASile Riverito, läbi mille kontsernis lõplikku valitsevat mõju omav isik on Toomas Annus.

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

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

1.2. AASTAARUANDE KOOSTAMISE ALUSED

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

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

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

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

Kasumiaruandes on kulud liigitatud nende funktsiooni järgi.

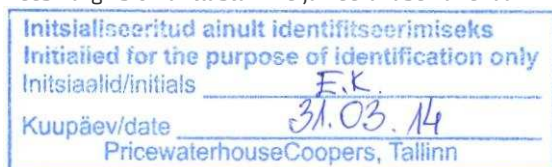
Merko Ehitus kontserni kuuluvate ettevõtete raamatupidamise aruannetes toodud näitajad on kajastatud kasutades ettevõtete põhilise majanduskeskkonna valuutat ("arvestusvaluuta"): eurot, Läti latti ja Leedu latti. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusvaluuta on euro. Põhiaruanded ja lisad on koostatud tuhandetes eurodes. Alates 01. jaanuarist 2014 kuulub Läti Vabariik euroala riikide hulka, Läti latti asemel võetakse kasutusele euro lähtudes valuutakursist 0,702804 latti/euro.

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

UUTE VÕI MUUDETUD STANDARDITE JA TÕLGENDUSTE RAKENDAMINE

Järgmised uued või muudetud standardid ja tõlgendused muutusid Kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2013:

IFRS 13 "Õiglase väärtusemääramine" rakendub 1. jaanuaril 2013 või hiljem algavatele aruandeperioodidele. Standardi eesmärgiks on ühtlustamine ja keerukuse vähendamine; seetõttu sisaldab standard õiglase väärtuse korrigeeritud definitsiooni



ning õiglase väärtuse määramise aluseid ja avalikustamise nõudeid, mis on kasutatavad läbi erinevate IFRS standardite. Standardi tulemuse avalikustati täiendavat informatsiooni käesolevas aastaaruandes.

UUED STANDARDID, TÕLGENDUSED JA NENDE MUUDATUSED

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutusid kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2014 ja mida kontsern ei ole rakendanud ennetähtaegselt:

IFRS 11 "Ühisettevõtmised" rakendub 1. jaanuaril 2013 või hiljem algavatele aruandeperioodidele. See standard asendab standardi IAS 31 „Osalus ühisettevõtmistes” ja tõlgenduse SIC 13 „Ühiselt kontrollitavad üksused – ühisettevõtjate mitterahalised sissemaksed”. Muudatused mõistetes on vähendanud ühisettevõtmiste liike kahele – ühiselt kontrollitavad tegevused ja ühisettevõtted. Seni kehtinud võimalus valida ühisettevõtte arvestusmeetodiks proportsionaalne konsolideerimine on elimineeritud. Ühisettevõttes osaluse omanikel on kohustuslik kasutada kapitaliosaluse meetodit.

IFRS 12 "Avalikustamise nõuded osaluste kohta teistes ettevõtetes" rakendub 1. jaanuaril 2014 või hiljem algavatele aruandeperioodidele. Standard rakendub ettevõtetele, kellel on osalus tütar-ettevõttes, ühisettevõtmises, sidusettevõttes või konsolideerimata struktureeritud üksuses; IFRS 12 sätestab avalikustamise nõuded ettevõtetele, kes rakendavad kahte uut standardit – IFRS 10 „Konsolideeritud aruanded” ja IFRS 11 „Ühisettevõtmised” – ning see asendab IAS 28-s „Investeeringud sidusettevõtetesse” seni sisaldunud avalikustamise nõuded. IFRS 12 nõuab ettevõtetelt sellise informatsiooni avalikustamist, mis aitaks finantsaruande lugejatel hinnata tütar- ja sidusettevõttes, ühisettevõtmistes ja konsolideerimata struktureeritud üksustes osaluste olemust ja osalustega seotud riske ja finantsmõjusid. Nende eesmärkide täitmiseks nõuab uus standard erinevate valdkondade kohta info avalikustamist, sh tuleb avalikustada (i) olulised otsused ja hinnangud, mida tehti määramaks, kas ettevõtte kontrollib, ühiselt kontrollib või omab olulist mõju teise ettevõtte üle; (ii) rohkem infot mittekontrollitava osalusele kuuluva osa kohta kontserni tegevustes ja rahavoogudes; (iii) summeeritud finantsinformatsioon tütar-ettevõtete kohta, milles on olulised mittekontrollivad osalused; ja (iv) detailne info osaluste kohta konsolideerimata struktureeritud üksustes. Kontsern hindab standardi mõju finantsaruandele.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis hakkasid esmakordselt kehtima 1. jaanuaril 2013 algaval aruandeaastal või mis veel ei kehti, ei ole eeldatavasti olulist mõju kontsernile.

1.4. KONSOLIDEERIMINE

Tütar-ettevõtted ehk ettevõtted, mille tegevust emaettevõtte AS Merko Ehitus otseselt või kaudselt läbi teiste tütar-ettevõtete kontrollib, on kontserni aruandes konsolideeritud rida-realt. Kontroll eksisteerib, kui emaettevõtte omab üle 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või kui emaettevõtte on muul viisil mõjuvõim otsustada teise ettevõtte tegevus- ja finantspoliitika üle. Tütar-ettevõtete tegevus kajastub kontserni aruandes alates kontrolli omandamisest kuni selle loovutamiseni.

Konsolideerimisel on elimineeritud kontsernisest tehingute tagajärjel tekkinud nõuded ja kohustused, tulud ja kulud ning realiseerumata kasumid ja kahjumid, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Kontserni kuuluvad ettevõtted kasutavad ühtseid arvestuspõhimõtteid.

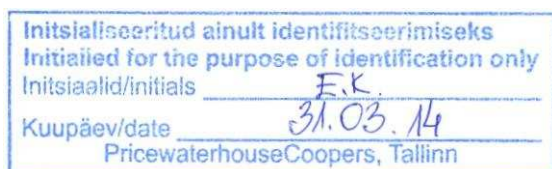
1.5. ÄRIÜHENDUSED

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

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

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

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



TEHINGUD MITTEKONTROLLIVA OSALUSEGA

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

1.6. SIDUSETTEVÕTTED

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

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

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

1.7. ÜHISETTEVÕTTED

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

1.8. ÜHISELT KONTROLLITAVAD TEGEVUSED

Ühiselt kontrollitavateks tegevusteks loetakse, IAS 31 „Osalemine ühisettevõtmistes“ kohaselt, ühisettevõtmisi kolmandate osapooltega, kus kasutatakse ühisettevõtjate vara ja muid ressursse, ilma et asutataks uut äriühingut või muud majandusüksust või loodaks ühisettevõtjatest eraldiseisvat finantsstruktuuri. Iga ühisettevõtja kasutab oma materiaalsel põhivara ja kajastab oma varud enda finantsseisundi aruandes. Samuti kannab ühisettevõtja ise oma kulud ja kohustised ning leiab ise finantseerimisallikaid, mis kujutavad endast tema kohustusi. Seoses oma osalusega ühiselt kontrollitavates tegevustes kajastab kontsern oma finantsaruannetes:

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

1.9. VÄLISVALUUTA

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

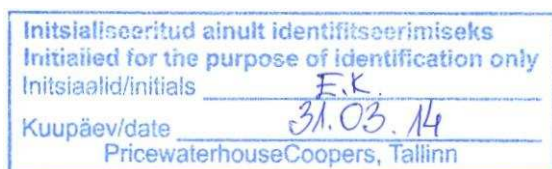
Välismaal asuvate tütarettevõtete arvestusvaluutaks on nende majanduskeskkonna valuuta, mistõttu konsolideerimisel on nende tütarettevõtete aruanded välisvaluutast ümber arvestatud eurodesse; seejuures vara ja kohustuste kirjed on ümber hinnatud bilansipäeva Euroopa Panga valuutakursside alusel, tulud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

1.10. FINANTSVARAD

Kontsernis kajastatakse finantsvarade oste ja müüke tehingupäeval.

Sõltuvalt finantsvarade omandamise eesmärgist liigitatakse kontsernis investeeringuid järgmistesse kategooriatesse:

- õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad;
- laenud ja nõuded;
- lunastustähtajani hoitavad investeeringud;
- müügiotel finantsvarad.
- Juhtkond määrab finantsvarade liigituse nende esmasel kajastamisel.



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

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

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

1.11. VARA VÄÄRTUSE LANGUS

FINANTSVARAD KORRIGEERITUD SOETUSMAKSUMUSES

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

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

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

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

MITTEFINANTSVARAD

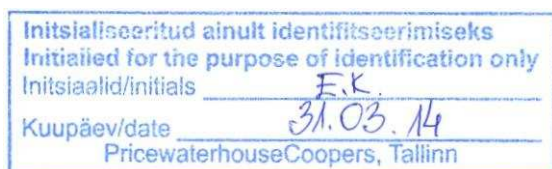
Määramatu kasuliku elueaga immateriaalset vara ei amortiseerita vaid kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes selle bilansilist maksumust kaetava väärtusega. Amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude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

1.12. VARUD

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

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

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



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

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

1.13. KINNISVARAINVESTEERINGUD

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

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

1.14. MATERIAALNE PÕHIVARA

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

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

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

Maad ei amortiseerita.

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

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

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

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

1.15. IMMATERIAALNE PÕHIVARA

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

TARKVARA JA INFOSÜSTEEMID

Infosüsteemide ja tarkvara arendusega seotud kulud, mis kajastatakse immateriaalsete varadena, amortiseeritakse lineaarsel meetodil nende eeldatava kasuliku eluea (2-20 aasta) jooksul.

1.16. KAPITALI- JA KASUTUSRENT

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

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>E.K.</u> Kuupäev/date <u>31.03.14</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn
--

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

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

Kasutusrendimaksed kajastatakse kasumiaruandes kuluna lineaarselt rendiperioodi jooksul.

1.17. FINANTSKOHUSTUSED

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

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

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

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

FAKTOORING

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

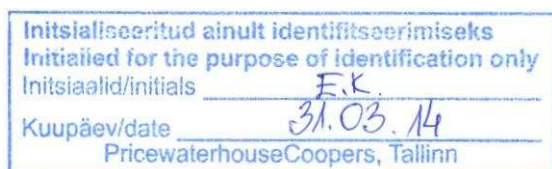
1.18. TULUMAKS

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud oma teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksu makstakse erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, dividendidelt ja ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. Seega ei eksisteeri Eestis erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekib edasilükkunud tulumaksukohustus. 2014. aastal on väljamakstavate dividendide maksumääraks 21/79 (2013. ja 2012. aastal kehtis samuti maksumäär 21/79) netodividendidena väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel.

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

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

Kontserni kuuluvad Läti, Leedu, Ukraina, Soome ja Venemaa juriidilised isikud arvutavad maksustamisele kuuluvat tulu ja tulumaksu vastavalt Läti Vabariigi, Leedu Vabariigi, Ukraina Vabariigi, Soome Vabariigi ja Venemaa Föderatsiooni seadusandlusele. Läti Vabariigis maksustatakse ettevõtete kasum 15%lise tulumaksumääraga (2012: 15%), Leedu Vabariigis 15%lise tulumaksumääraga (2012: 15%), Ukraina Vabariigis 19%lise tulumaksumääraga (2012: 21%), Soome Vabariigis 24,5%lise tulumaksumääraga (2012: 24,5%) ja Venemaa Föderatsioonis tulumaksumääraga 20% (2012: 20%).



1.19. TÖÖTAJATE HÜVITISED

TÖÖSUHTE LÕPETAMISE HÜVITISED

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

KASUMI JAGAMISE JA PREEMIA SKEEMID

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

1.20. ERALDISED

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

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

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

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

1.21. TULU

Tulu on kajastatud saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses.

Tulu ehitusteenuse osutamisest kajastatakse vastavalt valmidusastme meetodile (lisa 1.22) lähtudes IAS 11 Ehituslepingud nõuetest. Tulu kinnisvara arendusprojektide müügist (eramud, korterid, büroopinnad jne, mis on ehitatud Merko Ehitus kontserni ettevõtetele kuuluvatele kinnistutele) kajastatakse kui tulu kaupade müügist vastavalt IAS 18 Tulu nõuetele siis, kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, tasu laekumine on tõenäoline ning tehingu tulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

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

Tulu teenuste müügist on kajastatud vastavalt osutatava teenuse valmidusastmele bilansipäeval.

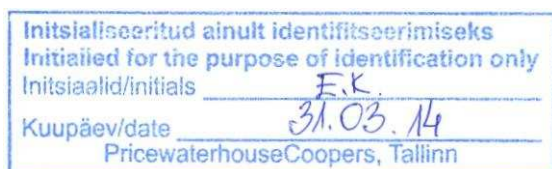
Intressi- ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

1.22. LÕPETAMATA EHITUSLEPINGUD

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

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

Kui on tõenäoline, et lepingu kogukulud ületavad lepingu kogutulusi, kajastatakse oodatav kahjum täies ulatuses koheselt kasumiaruandes.



1.23. RAHA JA RAHA EKVIVALENDID

Raha ja selle ekvivalentidena on kajastatud finantsseisundi aruandes ülikviidseid ja väga väikese väärtuse muutumise riskiga vahendeid, näiteks sularaha kassas, raha arvelduskontodel ja kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid. Juhtkond käsitleb üle 3-kuulisi tähtajalisi pangadeposiite investeringutena ning ei kajasta neid raha koosseisus. Rahavoogude aruandes on lisaks raha ja selle ekvivalentidele muutustele esitatud lühiajaliste üle 3-kuuliste tähtajaliste pangadeposiitide muutus, sest nimetatud deposiite on võimalik vajadusel kohe kasutada ilma olulise mõjuta kontserni finantsseisundile. Rahavoogude aruande koostamisel on kasutatud kaudset meetodit.

1.24. TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

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

1.25. KOHUSTUSLIK RESERVKAPITAL

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

1.26. BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED

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

1.27. DIVIDENDID

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

1.28. SEGMENTIARUANDLUS

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

LISA 2 JUHTKONNAPOOLED HINNANGUD

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

NÕUETE HINDAMINE

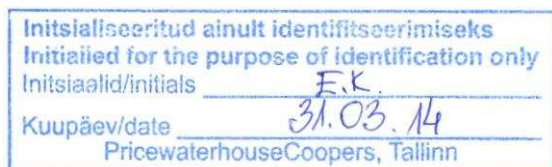
Nõuete hindamisel analüüsitakse iga nõuet individuaalselt. Nõude osalise või täieliku allahindamise otstarbekuse otsustamisel lähtutakse võlgniku finantsseisust, pakutavatest tagatistest, võla tasumiseks pakutud lahendustest ning võlgniku senisest maksekäitumisest.

GARANTIIOHUSTUSTE ERALDIS

Garantiikohustuste eraldise määramisel lähtutakse ettevõtte garantiitööde statistilisest kulust.

VARUDE ALLAHINDLUS

Varude hindamine toimub individuaalselt objektide (kinnistu või ehitus) kaupa. Igale objektile koostatakse tema eripärast (kasutamise sihtotstarve ja kehtiv/kehtestamisel olev ehitusõigus) tulenev äriplaan ning võrreldakse objekti kulusid võimalike tuludega. Juhul, kui objekti kulusid ületavad objekti realiseerimisel saadavat tulu (neto realiseerimisväärtus), hindab kontsern tulusid ületava kulude summa ulatuses varasid alla. Tulenevalt ehitusturu volatiilsusest ning kinnisvaraturu madalast



likviidsusest, sõltub neto realiseerimisväärtuse leidmine olulisel määral juhtkonna hinnangutest. Varude allahindluse tundlikkuse test näitas, et neto realiseerimisväärtuse ühindamisel 10% võrra (st, et varade realiseerimisel on tulud juhtkonna hinnangust 10% võrra väiksemad) oleks ettevõtte 2013. aasta varude (lõpetamata toodang, valmistoodang, ostetud kinnistud müügiks) allahindlus olnud 5774 tuhat eurot (2012: 3344 tuhat eurot), sh ostetud kinnistud müügiks 2337 tuhat eurot (2012: 2573 tuhat eurot), lõpetamata toodang 3437 tuhat eurot (2012: 673 tuhat eurot) ja valmistoodang 0 tuhat eurot (2012: 97 tuhat eurot). Realiseerimisväärtuse alahindamisel 10% võrra (st, et varade realiseerimisel on tulud 10% võrra kõrgemad) oleks 2013. aasta varude allahindlus olnud 64 tuhande euro võrra väiksem, sh ostetud kinnistud müügiks 64 tuhat eurot. Nimetatud sensitiivsustest ei omanud tähtsust 2012. aastal, sest varude allahindlusi ei toimunud ja seega varude väärtuse alahindamine varudele mõju ei omaks.

TULU VALMIDUSASTME MEETODIL

Lõpetamata ehitusteenuste lepingute tulud kajastatakse valmidusastme meetodil (lisa 1.22), mis eeldab muu hulgas, et ehituslepingute valmidusastet bilansipäeval on võimalik usaldusväärselt hinnata. Valmidusastme hindamiseks on juurutatud täpne, süsteemne kulude arvestus, prognoosimine ja tulude-kulude aruandlus. Iga ehitusobjekti eeldatav lõpptulem on järjepideva kontrolli all, analüüsitakse kõrvalekaldeid eelarvest ja vajadusel korrigeeritakse lõpptulemi prognoosi. Seisuga 31.12.2013 on lõpetamata ehitusteenuste valmidusastme hindamise tulemusena kahjumlike lepingute eraldise summa 2752 tuhat eurot (2012: 2067 tuhat eurot) (lisa 28). Riskianalüüs näitas, et muutus hinnangus ehituslepingute täitmiseks tehtavate kulude osas +/-5% tooks kaasa puhaskasumi muutuse vastavalt -26 032/+14 725 tuhat eurot (2012: -30 702/+13 430 tuhat eurot).

MATERIAALSE PÕHIVARA KASULIKU ELUEA MÄÄRAMINE

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

MATERIAALSE JA IMMATERIAALSE PÕHIVARA HINDAMINE

Bilansipäeval viiakse läbi väärtuse test määramata elueaga immateriaalse põhivara sh firmaväärtuse osas ning juhul, kui põhivara kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest maksumusest, hinnatakse vara väärtus alla tema kaetavale väärtusele. Põhivara väärtust testitakse ka juhul, kui leiab aset mõni sündmus või ilmneb asjaolu, mis viitab vara väärtuse langusele.

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

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

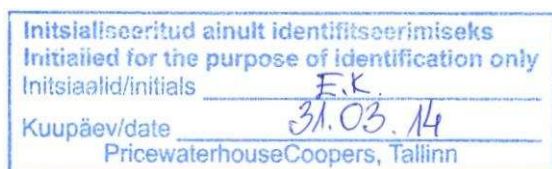
KINNISVARAINVESTEERINGUTE HINDAMINE

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad võimalikud allahindlused. Juhtkonna hinnangul ei erine kinnisvarainvesteeringute raamatupidamiselik väärtus seisuga 31.12.2013 oluliselt nende õiglasest väärtusest. Juhtkonna poolt antud hinnang kinnisvarainvesteeringute õiglasele väärtusele tugineb varaobjektide olemasoleval turuväärtusel. Turuväärtuseks loetakse hinnangulist summat, mille korral on hindamise kuupäeval varaobjekti võimalik vahetada sõltumatute osapoolte vahelises tehingus. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisse ei kaasatud ettevõtteväliseid eksperte. Turuväärtus on valdavalt hinnatud turutehingu baasil.

LAENUKASUTUSE KULUTUSTE KAJASTAMINE

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

- Kui soetatakse kinnistud, mis on juba nende soetamise ajal valmis otstarbekohaseks kasutamiseks või müügiks, siis nende hoidmisega seotud intressikulud ei kapitaliseerita;



- Konkreetsed arendusprojektiga seotud laenukasutuse kulud ehitusperioodil (kuni kasutusloa saamiseni) kapitaliseeritakse. Kui turusituatsioonist tulenevalt peatab juhtkond ajutiselt ehitustegevuse objektil, siis peatakse samaaegselt ka intressikulude kapitaliseerimine varude soetamismaksumusse ning laenukasutuse kulud kajastatakse perioodi intressikuludena.

2013. aastal tehtud laenukasutuse kuludest kapitaliseeriti 113 tuhat eurot (2012: 180 tuhat eurot) (lisa 26).

LISA 3 TEGEVUSSEGMENTID

tuhandetes eurodes

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

Kontserni juhatus jälgib tegevust lähtudes sisemisest juhtimisinformatsioonist järgmiste segmentide lõikes:

- üldehitus,
- inseneriehitus,
- teedehitus,
- kinnisvaraarendus,
- muud.

Eelmainitud kolm esimest segmenti tegelevad ehitusteenuste osutamisega. Kinnisvara segment baseerub põhiliselt oma kinnisvara arendusel – ehitusel ja müügil, vähesel määral hõlmab ka kinnisvara hooldust ja renti. Muud tegevusalad (juhtimisalased teenused, järelevalve teenus jt) on kontserni seisukohalt väheolulised ja neid ei jälgita eraldiseisvate segmentidena. Segmentiaruandluses iga avalikustatava kulukirje summaks on näitaja, mis esitatakse ettevõtte juhtkonnale otsuste vastuvõtmiseks vahendite eraldamiseks segmentidele ja segmenti tegevuse tulemuste hindamiseks. Raporteeritavate segmentide kasumile järgnevaid kulusid kajastatakse segmentiaruandluses samade põhimõtete alusel nagu seda on finantsaruannetes ja neid ei kasutata ettevõtte juhtkonna poolt tegevussegmentide tulemuste hindamiseks.

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

2013	Üldehitus	Inseneriehitus	Teedehitus	Kinnisvaraarendus	Muud	Segmentid kokku
Segmenti müügitulu	86 686	98 151	49 476	46 098	1 253	281 664
Segmentidevaheline müügitulu	(122)	(3 616)	-	(15 104)	(103)	(18 945)
Müügitulu välisklientidelt	86 564	94 535	49 476	30 994	1 150	262 719
Brutokasum (-kahjum)	(503)	12 512	5 937	5 121	(344)	22 723
Segmenti maksustamiseelne kasum (kahjum)	(542)	12 565	5 839	6 122	(340)	23 644
sh intressitulud äritegevusest (lisa 7)	-	-	-	1 472	-	1 472
kulum (lisa 4)	(88)	(592)	(1 080)	(186)	(515)	(2 461)
varude allahindlus (lisa 4)	-	-	-	(330)	-	(330)
varude allahindluse tühistamine (lisa 4)	-	-	-	337	-	337
eraldiste moodustamine (lisa 4, 28)	(2 557)	(376)	(81)	(329)	-	(3 343)
kahjum ühisettevõtetelt (lisa 19)	-	-	-	(138)	-	(138)
muud finantstulud (-kulud) (lisa 9, 10)	(9)	(20)	(57)	(322)	-	(408)
sh intressitulud	-	-	-	39	-	39
intressikulud	(9)	(20)	(57)	(321)	-	(407)
Segmentide vara 31.12.2013	29 513	24 899	10 577	138 189	1 143	204 321
sh ühisettevõtted (lisa 19)	-	18	-	7 331	-	7 349

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials E.K.
 Kuupäev/date 31.03.14
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

2012	Üldehitus	Insener-ehitus	Teede-ehitus	Kinnisvara-arendus	Muud	Segmendid kokku
Segmendi müügitulu	61 953	113 586	45 152	37 493	2 527	260 711
Segmentidevaheline müügitulu	(263)	(293)	-	(10 386)	(638)	(11 580)
Müügitulu välisklientidelt	61 690	113 293	45 152	27 107	1 889	249 131
Brutokasum (-kahjum)	5 017	8 995	1 714	2 401	(216)	17 911
Segmendi maksustamiseelne kasum (kahjum)	5 040	8 569	1 671	3 404	21	18 705
sh intressitulud äritegevusest (lisa 7)	4	-	-	1 357	-	1 361
kulum (lisa 4)	(76)	(502)	(1 035)	(131)	(491)	(2 235)
eraldiste moodustamine (lisa 4, 28)	(422)	(926)	(148)	(374)	(1)	(1 871)
kasum (kahjum) sidus- ja ühissettevõtetele (lisa 19)	-	-	-	(71)	234	163
muud finantstulud (-kulud) (lisa 9, 10)	(38)	(27)	(87)	(263)	(2)	(417)
sh intressitulud	-	-	-	51	-	51
intressikulud	(38)	(27)	(87)	(314)	(2)	(468)
Segmentide vara 31.12.2012	13 092	27 091	24 651	120 248	1 572	186 654
sh ühissettevõtted (lisa 20)	-	18	-	7 172	-	7 190

Lisaks segmentide varale on kontsernis vara seisuga 31.12.2013 summas 34 917 tuhat eurot (31.12.2012: 38 394 tuhat eurot), mida ei ole võimalik või otstarbekas seostada kindla segmendiga. Kontserni jaotamata varana on kajastatud raha ja raha ekvivalendid, deposiidid, laenuv.a laenuv ühissetevõtetele, maksude ettemaksed, muud nõuded ja põhivara jaotamata osa.

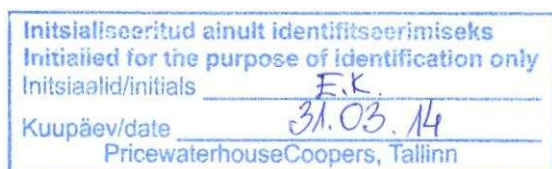
SEGMENTIDE MAKSUSTAMISEELSE KASUMI SEOSTAMINE KONTSERNI KASUMIGA

	2013	2012
Segmentide maksustamiseelne kasum	23 644	18 705
Jaotamata tulud (kulud)		
turustuskulud (lisa 5)	(3 041)	(2 107)
üldhalduskulud (lisa 6)	(9 260)	(9 173)
sh eraldiste moodustamine (lisa 28)	(27)	(32)
muud äritulud ja (-kulud)	372	1 079
sh intressitulud äritegevusest (lisa 7)	7	812
finantstulud ja (-kulud) (lisa 9, 10)	(570)	(602)
sh intressitulud	45	39
intressikulud	(407)	(688)
Kokku kasum enne maksustamist	11 145	7 902

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

MÜÜGITULU KLIENTIDE TEGEVUS ASUKOHA JÄRGI tuhandetes eurodes ja protsentides

	2013		2012	
Eesti	211 958	81%	202 149	81%
Läti	44 378	17%	38 305	15%
Leedu	6 383	2%	8 677	4%
Kokku	262 719	100%	249 131	100%



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

	31.12.2013	31.12.2012
Eesti	18 473	19 168
Läti	413	523
Leedu	70	93
Kokku	18 956	19 784

LISA 4 MÜÜDUD TOODANGU KULU

tuhandetes eurodes

	2013	2012
Ehitusteenused	133 251	130 456
Materjal	40 585	38 266
Ostetud kinnisvara müügiks	14 355	14 392
Tööjõukulu	22 636	20 770
Ehitusmehhanismid ja transport	12 409	11 871
Projekteerimine	1 838	1 273
Kinnisvara halduskulud	219	193
Kulum	2 461	2 235
Varude allahindlus (lisa 17)	330	-
Varude allahindluse tühistamine (lisa 17)	(337)	-
Eraldised (lisa 28)	3 343	1 871
Muud kulud	8 906	9 893
Müüdnud toodangu kulu kokku	239 996	231 220

LISA 5 TURUSTUSKULUD

tuhandetes eurodes

	2013	2012
Tööjõukulu	2 138	1 355
Reklaam, sponsorlus	389	340
Transport	204	136
Ehituskonkursid	69	88
Kulum	18	17
Muud kulud	223	171
Turustuskulud kokku	3 041	2 107

LISA 6 ÜLDHALDUSKULUD

tuhandetes eurodes

	2013	2012
Tööjõukulu	6 139	5 763
Kontorikulud, sideteenused	548	649
Konsultatsioonid, õigusabi, audiitor	658	690
Transport	438	493
Arvutustehnika ja tarkvara	377	401
Kulum	348	347
Eraldised (lisa 28)	27	32
Muud kulud	725	798
Üldhalduskulud kokku	9 260	9 173

LISA 7 MUUD ÄRITULUD

tuhandetes eurodes

	2013	2012
Intressitulud äritegevusest	1 479	2 173
Kasum põhivara müügist	214	123
Saadud trahvid, viivised	128	98
Laekunud ebatõenäolised nõuded	49	7
Muud tulud	394	560
Muud äritulud kokku	2 264	2 961

LISA 8 MUUD ÄRIKULUD

tuhandetes eurodes

	2013	2012
Kahjum immateriaalse põhivara mahakandmisest	52	-
Trahvid, viivised	47	95
Toetused, annetused	188	243
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded (lisa 35)	39	439
Muud kulud	99	57
Muud ärikulud kokku	425	834

LISA 9 FINANTSTULUD

tuhandetes eurodes

	2013	2012
Intressitulud	84	90
Muud finantstulud	-	94
Finantstulud kokku	84	184

LISA 10 FINANTSKULUD

tuhandetes eurodes

	2013	2012
Intressikulud	814	1 156
Kahjum valuutakursi muutustest	202	44
Muud finantskulud	46	3
Finantskulud kokku	1 062	1 203

LISA 11 TULUMAKSUKULU

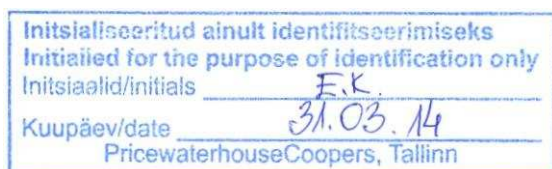
tuhandetes eurodes

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

2013	Läti	Leedu	Teised välisriigid	Eesti	Kokku
Kasum (kahjum) enne maksustamist	1 377	318	(14)	9 464	11 145
Tulumaksumäär	15%	15%	20 - 24,5%	0%	
Asjaomases riigis teenitud kasumite suhtes rakendatava siseriikliku tulumaksumääraga arvatud tulumaks	(206)	(47)	3	-	(250)
Maksustamisel mahaarvamisele mittekuuluvate kulude mõju tulumaksule	(28)	(180)	-	-	(208)
Mittermaksustatavate tulude mõju tulumaksule	28	6	-	-	34
Aruandeperioodil kajastatud eelmiste perioodide maksukahjumid	118	-	-	-	118
Aruandeperioodil kajastamata maksukahjumid	-	(252)	(1)	-	(253)
Kontsernisestelt tehingutelt kinnipeetud tulumaks	-	-	-	(232)	(232)
Tulumaksukulu kokku	(88)	(473)	2	(232)	(791)
sh ettevõtte tulumaksukulu	(62)	-	-	-	(62)
edasilükkunud ettevõtte tulumaksukulu (lisa 21)	(26)	(473)	2	-	(497)
kontsernisestelt tehingutelt kinnipeetud tulumaks	-	-	-	(232)	(232)

2012	Läti	Leedu	Ukraina	Eesti	Kokku
Kasum (kahjum) enne maksustamist	1 667	3 918	(21)	2 338	7 902
Tulumaksumäär	15%	15%	21%	0%	
Asjaomases riigis teenitud kasumite suhtes rakendatava siseriikliku tulumaksumääraga arvatud tulumaks	(249)	(588)	4	-	(833)
Maksustamisel mahaarvamisele mittekuuluvate kulude mõju tulumaksule	(136)	(1 440)	-	-	(1 576)
Mittermaksustatavate tulude mõju tulumaksule	26	1 629	-	-	1 655
Aruandeperioodil kajastatud eelmiste perioodide maksukahjumid	389	250	-	-	639
Aruandeperioodil kajastamata maksukahjumid	-	(33)	(4)	-	(37)
Kontsernisestelt tehingutelt kinnipeetud tulumaks	-	-	-	(137)	(137)
Tulumaksukulu kokku	30	(182)	-	(137)	(289)
sh ettevõtte tulumaksukulu	-	(449)	-	-	(449)
edasilükkunud ettevõtte tulumaksukulu (lisa 21)	30	267	-	-	297
kontsernisestelt tehingutelt kinnipeetud tulumaks	-	-	-	(137)	(137)

Seisuga 31.12.2013 oleks võimalik jaotamata kasumist omanikele dividendidena välja maksta 87 464 tuhat eurot (31.12.2012: 83 558 tuhat eurot). Arvestades saadud maksustatud dividendide ja välismaalt saadud tulult kinnipeetud tulumaksu kokku summas 2051 tuhat eurot (31.12.2012: 2045 tuhat eurot), kaasneks dividendide väljamaksmisega täiendav dividendide tulumaks summas 21 199 tuhat eurot (31.12.2012: 20 167 tuhat eurot).



LISA 12 PUHASKASUM AKTSIA KOHTA

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

	2013	2012
Aktsionäridele kuuluv puhaskasum (tuhandetes eurodes)	10 399	7 627
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tuhat tk)	17 700	17 700
Tavapuhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,59	0,43

Kontsernis ei olnud 2012. ja 2013. aastal potentsiaalselt emiteeritavaid lihtaktsiaid, mistõttu lahustatud puhaskasum aktsia kohta võrdub tavapuhaskasumiga aktsia kohta.

LISA 13 DIVIDENDID AKTSIA KOHTA

Väljamaksmisele kuuluvad dividendid kajastatakse siis, kui kasumi jaotamise ettepanek on üldkoosoleku poolt kinnitatud. Kasumi jaotamise ettepaneku kohaselt makstakse ematevõttes AS Merko Ehitus 2014. aastal dividende välja kokku 7257 tuhat eurot s.o ühe aktsia 0,41 eurot, millega kaasneb tulumaksukohustus 21/79 väljamakstavalt summalt, s.o 1929,1 tuhat eurot, mis kaetakse tütarettevõtelt saadud maksustatud dividendide ja välismaalt saadud tulult kinnipeetud tulumaksuga (lisa 11).

2013. aastal maksis ematevõtte AS Merko Ehitus dividende 5310 tuhat eurot s.o ühe aktsia kohta 0,30 eurot. AS Merko Ehitus ei pidanud maksuma tulumaksu seoses tütarettevõtelt saadud ja varem maksustatud dividendidega. 2012. aastal dividende ei makstud.

LISA 14 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID

tuhandetes eurodes

	31.12.2013	31.12.2012
Sularaha kassas	12	16
Arvelduskontod	18 749	5 808
Üleöö pangadeposiidid	26 372	17 492
Kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid	1 500	12 000
Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 35)	46 633	35 316

Seisuga 31.12.2013 oli üleöö pangadeposiitide kaalutud keskmine intress 0,38% (31.12.2012: 0,06%). Kuni 3-kuuliste tähtajaliste pangadeposiitide kaalutud keskmine intress oli 0,32% ja keskmine kestvus seisuga 31.12.2013 oli 37 päeva.

LISA 15 NÕUDED JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	31.12.2013	31.12.2012
Nõuded ostjate vastu (lisa 35)		
ostjatelt laekumata arved	38 202	34 967
ebatõenäoliselt laekuvad arved	(742)	(864)
	37 460	34 103
Maksude ettemaksed v.a ettevõtte tulumaks		
käibemaks	657	791
muud maksud	17	10
	674	801
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 32, 35)	12 940	18 981
Muud lühiajalised nõuded		
lühiajalised laenud (lisa 16, 35)	1 399	1 887
intressinõuded (lisa 35)	656	948
muud lühiajalised nõuded (lisa 35)	51	1 256
lühiajaline nõue tütarettevõtte ostja vastu (lisa 35)	-	96
	2 106	4 187
Ettemaksed teenuste eest		
ettemaksed ehitusteenuste eest	3 153	1 388
ettemakstud kindlustusmaksed	359	416
muud ettemakstud kulud	480	467
	3 992	2 271
Nõuded ja ettemaksed kokku	57 172	60 343
sh lühiajalised laenunõuded seotud osapooltele (lisa 16)	1 399	1 382
muud lühiajalised nõuded ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 33)	1 094	943

2013. aastal tellijate maksedistsipliin eelmise aastaga võrreldes paranes. Üle tähtaja arvete osakaal vähenes aastaga küll 22,1%lt kogunõuetest 9,2%ni ning bilansipäeva seisuga oli üle tähtaja arvete summa 3464 tuhat eurot. 15. märtsiks 2014 oli üle tähtaja arvetest laekunud 2200 tuhat eurot. Keskmine nõue tellijale päevades oli 2013. aastal 58 päeva (2012: 58 päeva). 2013. aastal kajastas kontsern bilansis ebatõenäoliselt laekuvaid arveid 742 tuhat eurot (2012: 864 tuhat eurot) ning kandis maha laekumata arveid summas 16 tuhat eurot (2012: 439 tuhat eurot) sh lootusetuid nõudeid 1 tuhat eurot (2012: 98 tuhat eurot). Juhtkonna hinnangul on piisav alus eeldada, et aruandes kajastatud nõuded tasutakse ostjate poolt.

Ettevõtte krediidiriski osas vaata detailsemalt lisa 35.

LISA 16 ANTUD LAENUD

tuhandetes eurodes

	Ühis- ettevõtetele (lisa 33)	Mitteseotud juriidilistele isikutele	Mitteseotud füüsilistele isikutele	Kokku
2013				
Laenu jääk aasta alguses	4 992	475	86	5 553
Välja antud	44	-	-	44
Laekunud	-	(458)	(64)	(522)
Ebatöenäoliselt laekuv laen (lisa 8)	-	(15)	-	(15)
Kursivahe	(26)	(2)	-	(28)
Laenu jääk aasta lõpus	5 010	-	22	5 032
sh lühiajaline osa (lisa 15, 35)	1 399	-	-	1 399
pikaajaline osa 1...5 aastat (lisa 20, 35)	3 611	-	22	3 633
Keskmine sisemine intressimäär	4,8%	7,3%	5,0%	
2012				
Laenu jääk aasta alguses	4 930	7 732	107	12 769
Välja antud	54	2 658	-	2 712
Laekunud	-	(9 912)	(21)	(9 933)
Kursivahe	8	(3)	-	5
Laenu jääk aasta lõpus	4 992	475	86	5 553
sh lühiajaline osa (lisa 15, 35)	1 382	475	30	1 887
pikaajaline osa 1...5 aastat (lisa 20, 35)	3 610	-	56	3 666
Keskmine sisemine intressimäär	4,9%	7,3%	4,9%	

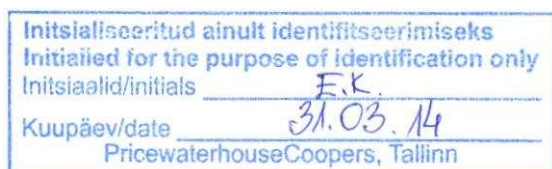
Kõik bilansipäeva seisuga kajastatud antud laenude maksetähtajad olid saabumata.

LISA 17 VARUD

tuhandetes eurodes

	31.12.2013	31.12.2012
Tooraine ja materjal	731	563
Lõpetamata toodang	28 614	18 528
Valmistoodang	16 625	21 499
Müügiks ostetud kaubad		
ostetud kinnistud müügiks	39 055	39 548
sh looduskaitsealused kinnistud*	3 272	3 272
ostetud muud kaubad müügiks	978	1 000
	40 033	40 548
Ettemaksed varude eest		
ettemaksed kinnisvara eest	1 086	1 097
ettemaksed muude varude eest	362	595
	1 448	1 692
Varud kokku	87 451	82 830

* Looduskaitsealadel asuvatele kinnistutele kehtivad ranged ehituspiirangud ning nende kasutamine arendustegevuseks otseselt ega kaudselt ei ole võimalik. Vastavalt Eesti Vabariigi looduskaitseseadusele võib kaitsealal, hoialal või püsielupaigas asuvat kinnisasja, mille sihtotstarbelist kasutamist ala kaitsekord oluliselt piirab, riigi ja maa omaniku kokkuleppel võõrandada riigile kinnisasja väärtusele vastava tasu eest (Eesti Vabariigi looduskaitseseaduse §20). Kuni seaduse uue redaktsiooni kehtestamiseni 01.08.2008 kehtis redaktsioon, millega nähti ette vaid kaitsealuste alade vahetamist riigiga. 31. jaanuaril 2013 kiitis Vabariigi Valitsus heaks looduskaitseseaduse muudatuse, millega lõpetatakse looduskaitseliste maade vahetamine ja see



asendatakse riigi poolt nende maade väljaostmisega. Seaduse muudatus jõustus 01.06.2013. Seaduse kohaselt on riik kohustatud rakendama kompensatsioonimehhanismina kinnistute omandamist vaid raha eest.

Kinnisasja väärtus, välja arvatud metsaga kinnisasja väärtus, määratakse tehingute võrdlemise meetodil. Kinnisasja väärtuse määramisel arvestatakse asjaõigustega, mida nende olemuse tõttu ei ole võimalik kinnistusraamatust kustutada (näiteks servituudid, naabrusõigused), samuti seadustest, välja arvatud kinnisasja omandamise aluseks olevast kaitsekorra tulenevate kinnisomandi kitsendustega. Juhatuse on looduskaitsealuste maade hindamisel käsitletud neid kui piiranguteta maid.

Tulenevalt üldisest majanduskeskkonnast ning riigieelarve pingelisest seisust on kinnistute võõrandamine lähitulevikus vähetöenäoline.

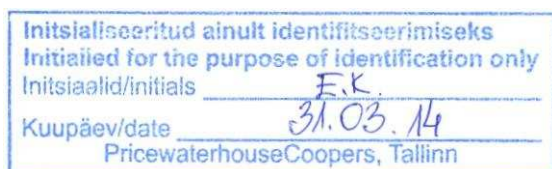
Seisuga 31.12.2013 on laenude tagatisteks panditud varusid kokku summas 50 699 tuhat eurot (31.12.2012: 38 942 tuhat eurot) (lisa 30).

Seisuga 31.12.2013 on varusid allahinnatud nende neto realiseerimisväärtuseni 330 tuhande euro võrra ning tühistatud eelnevalt tehtud allahindlusi summas 337 tuhat eurot (lisa 2, 4, 35). 2012. aastal varusid alla ei hinnatud ning eelnevalt tehtud allahindlusi ei tühistatud.

31.12.2013	Bilansiline maksumus enne allahindlust	Allahindlus	Allahindluse tühistamine	Bilansiline maksumus pärast allahindlust
Lõpetamata toodang	28 277	-	337	28 614
Ostetud kinnistud müügiks	39 385	(330)		39 055
Kokku	67 662	(330)	337	67 669

LISA 18 TÜTARETTEVÖTETE AKTSIAD JA OSAD

	Osalus ja hääleõigus %		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2013	31.12.2012		
AS Merko Ehitus Eesti	100	100	Eesti, Tallinn	ehitus
Tallinna Teede AS	100	100	Eesti, Tallinn	teedehitus
OÜ Tevener	100	100	Eesti, Tallinn	kaevandamine
AS Vooremaa Teed	100	100	Eesti, Jõgeva	teedehitus
AS Merko Infra	100	100	Eesti, Tallinn	ehitus
AS Gustaf	92,5	85	Eesti, Pärnu	ehitus
OÜ Gustaf Tallinn	80	80	Eesti, Tallinn	ehitus
AS Merko Tartu	66	66	Eesti, Tartu	ehitus
OÜ Raadi Kortermaja	100	100	Eesti, Tartu	kinnisvara
OÜ Fort Ehitus	75	75	Eesti, Viimsi	ehitus
OÜ Mineraal	100	100	Eesti, Tallinn	kaevandamine
OÜ Heamaja	51	-	Eesti, Tallinn	kinnisvara
UAB Merko Statyba	100	100	Leedu, Vilnius	ehitus
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
Ringtee Tehnopark OÜ	100	100	Eesti, Tallinn	ehitus
OÜ Jõgeva Haldus	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Metsailu	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Woody	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Maryplus	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Constancia	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara



	Osalus ja hääleõigus %		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2013	31.12.2012		
OÜ Käibevara	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Merko Investments	100	100	Eesti, Tallinn	valdus
SIA Merks	100	100	Läti, Riia	ehitus
SIA SK Viesturdarzs	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Merks Investicijas	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Industrias Parks	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Elniko	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Ropažu Priedes	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Skanstes Virsotnes	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Polystar	100	99,96	Läti, Riia	kinnisvara
PS Merko-Merks	100	100	Läti, Riia	ehitus
OÜ TäheLinna Kinnisvara	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
Väike-Paekalda OÜ	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
Suur-Paekalda OÜ	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
Merko Ukraine LLC	-	100	Ukraina, Harkov	ehitus
Merko Finland OY	100	100	Soome, Helsinki	ehitus
Lenko Stroi LLC	100	100	Venemaa, Peterburi	ehitus

2013

16. jaanuaril 2013 omandas tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti 7,5%lise osaluse oma tütarettevõttes AS Gustaf vähemusaktsionäridelt ostuhinnaga 98 tuhat eurot.

18. veebruaril 2013 asutas AS Merko Ehitus 100%lise tütarettevõtte OÜ Paepargi 57 osakapitaliga 2,5 tuhat eurot, mis müüdi sama aasta 16. augustil OÜle Capital Mill müügihinnaga 2,5 tuhat eurot.

29. mail 2013 viidi lõpule 2012. aastal alustatud SIA Polystar rekonstrueerimise käigus kavandatud ettevõtte jagunemine.

2013. aasta teises kvartalis sai tütarettevõtte OÜ Baltic Electricity Engineering endale uueks ärinimeks OÜ Merko Investments. 22. mail 2013 müüs AS Merko Ehitus kontsernisisesel tehinguna tütarettevõttele OÜ Merko Investments 100%lise osaluse ehitusega tegelevas tütarettevõttes SIA Merks. AS Merko Ehitus tegi OÜ Merko Investments omakapitali suurendamiseks täiendavaid sissemakseid - 4. juunil 2013 suurendati osakapitali summas 8 tuhat eurot ja 20. juunil 2013 reservkapitali summas 21 572 tuhat eurot.

2013. aasta teises kvartalis viidi lõpule ASi Merko Ehitus Ukraina 100%lise tütarettevõtte Merko Ukraine LLC likvideerimine. Ettevõtte kustutati äriregistrist 4. juulil 2013.

17. juulil 2013 asutas AS Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte UAB Merko Bustas Leedus 100%lise tütarettevõtte UAB Kražiu Projekta osakapitaliga 10 tuhat litti (2,9 tuhat eurot). Tütarettevõtte asutati eesmärgiga soetada kinnistuid arendustegevuseks Leedus.

Ajavahemikus september-november 2013 ASi Merko Ehitus tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti maksis emaettevõttele omakapitalist tagasi 2012. aastal moodustatud reservi summas 6200 tuhat eurot.

3. oktoobril 2013 asutas ASi Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti 51%lise tütarettevõtte OÜ Heamaja. Ettevõtte asutati eesmärgiga osaleda AS Riigi Kinnisvara korraldataval Suur-Ameerika 1, Tallinn ehitustööde kontsessioonihanke pakkumisel.

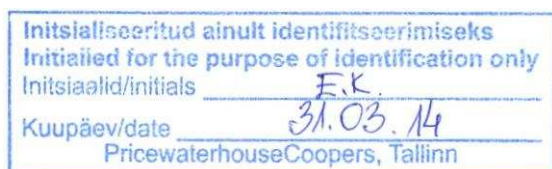
20. detsembril 2013 algatas AS Merko Ehitus 100%lises omaduses olevate kinnisvaraarendusega tegelevate tütarettevõtete OÜ Metsailu, OÜ Woody ja OÜ Käibevara ühendamise, eesmärgiga hoida kokku antud ettevõtete haldamisega seotud administratiivkulusid. Lõplik ühinemiskanne äriregistris toimub 2014. aasta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

2012

Seisuga 1. jaanuar 2012 viidi ASi Merko Ehitus kontsernisisesel restruktureerimise käigus 2011. aasta novembris loodud tütarettevõttesse AS Merko Ehitus Eesti üle kogu ehitustegevus Eestis. Vastavalt restruktureerimise kavale anti 1. jaanuari 2012 seisuga veel üle mitterahalise omakapitali sissemaksena seitsme Eestis tegutseva tütarettevõtte osalused. Nendeks ettevõteteks olid: AS Merko Infra, AS Gustaf, AS Merko Tartu, Tallinna Teede AS, OÜ Gustaf Tallinn, OÜ Fort Ehitus ja OÜ Mineraal. Lisaks tehti AS Merko Ehitus Eesti omakapitali reservi 2012. aasta jooksul sissemakseid 56 600 tuhande euro ulatuses.

13. märtsil 2012 asutas AS Merko Ehitus osakapitaliga 2,5 tuhat eurot Soomes registreeritud 100%lise tütarettevõtte Merko Finland OY, eesmärgiga luua tehnilised eeldused võimalike ehitusprojektide käivitamiseks Venemaal. 11. oktoobril 2012 asutas Merko Finland OY Venemaal, Peterburis tütarettevõtte Lenko Stroi LLC osakapitaliga 5 tuhat eurot.

30. märtsil 2012 omandas AS Merko Ehitus kontsernisisesel tehingutega oma tütarettevõttelt UAB Merko Statyba 100%lise osaluse kinnisvaraarendusega tegelevas tütarettevõttes UAB Merko Bustas ja AS Merko Ehitus tütarettevõtte OÜ Merko Property omandas UABlt Merko Statyba 100%lise osaluse kinnisvarahaldusega tegelevas tütarettevõttes UAB Balsiu Mokyklos SPV.



25. juulil 2012 omandas SIA Merks 99,96%lise osaluse sõsarettevõtte E.L.L. Kinnisvara AS kontserni kuuluvas ettevõttes SIA Polystar. Tehingut ei kajastatud äriühendusena, vaid ühe-vara ettevõtte omandamisena. Varudes kajastatud kinnistu omandamiseks suurendati SIA Merksi poolt SIA Polystarile eelmistel aastatel kinnisvara eest tehtud ettemaksu 6455 tuhande euro võrra SIA Polystar aktsiakapitali. Konsolideeritud finantsseisundi aruandes kajastati omandatud kinnistut maksumuses 3810 tuhat eurot, mille allahindlus summas 2645 tuhat eurot toimus eelnevatel aastatel SIA Merksi poolt tehtud ettemaksu allahindluste kaudu.

Vastavalt AS Merko Ehitus nõukogu 4. septembri 2012 otsusele alustati tütar-ettevõtte Merko Ukraine LLC likvideerimist, mis jätkus 2013. aastal. Seoses sellega suurendati 2012. aastal tütar-ettevõtte omakapitali 56 tuhande euro võrra.

19. novembril 2012 asutas AS Merko Ehitus kaks 100%list tütar-ettevõtet Väike-Paekalda OÜ ja Suur-Paekalda OÜ, kuhu paigutas osakapitali mitterahalise sissemaksena ühisettevõtte OÜ Unigate jagunemise teel saadud kinnistud väärtuses vastavalt 36 ja 104 tuhat eurot.

19. detsembril 2012 tehti sissemakse OÜ Jõgeva Haldus omakapitali reservi 750 tuhande euro ulatuses.

BILANSIPÄEVAJÄRGSED TEHINGUD TÜTARETTEVÕTETEGA

15. jaanuaril 2014 võõrandas AS Merko Ehitus kontserni kuuluv tütar-ettevõtte AS Merko Ehitus Eesti 80%lise osaluse tütar-ettevõttes Gustaf Tallinn OÜ. Osalus võõrandati eesmärgiga korrastada kontserni ettevõtete struktuuri ning vähendada osalusi mitteolulistest tütar-ettevõtetes.

22. jaanuaril 2014 asutas UAB Merko Bustas aktsiakapitaliga 10 tuhat litti (2896 eurot) Leedus 100%lise tütar-ettevõtte UAB VPSP 1 eesmärgiga osaleda Leedu riigi poolt korraldavates PPP (public private partnership) riigihangetes.

LISA 19 SIDUS- JA ÜHISETTEVÕTETE AKTSIAD JA OSAD

	Osalus ja hääleõigus %		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2013	31.12.2012		
Ühisettevõtted				
OÜ Unigate	50	50	Eesti, Tallinn	kinnisvara
Poolkoksimäe Sulgemise OÜ	50	50	Eesti, Tallinn	ehitus
SIA Zakusala Estates	50	50	Läti, Riia	kinnisvara
OÜ Kortermaja	50	50	Eesti, Tartu	kinnisvara

2013

10. juunil 2013 otsustasid AS Merko Ehitus 50%lise ühisettevõtte OÜ Unigate osanikud suurendada ühisettevõtte osa nimiväärtust 887,07 euro võrra 6 tuhande euroni, eesmärgiga viia ettevõtte osakapital äriseadustiku nõuetega vastavusse. Mõlemad osanikud tasusid rahalised sissemaksed summas 350 tuhat eurot, millest 0,4 eurot vastas osakapitali nimiväärtusele ja 349,6 tuhat eurot oli ülekurs.

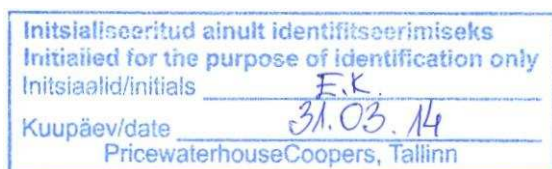
2012

29. juunil 2012 müüs AS Merko Ehitus oma osaluse sidusettevõttes AS TMB müügihinnaga 2750 tuhat eurot. Seisuga 31.12.2012 on vastav nõue laekunud täies mahus.

5. oktoobril 2012 sõlmisid OÜ Unigate osanikud notariaalse jagunemiskava, mille kohaselt eraldati OÜst Unigate looduskaitsealaste piirangutega kinnistud ning jagati omanike vahel võrdselt. Novembris 2012 asutas AS Merko Ehitus eraldatud 5 kinnistu, bilansilises maksumuses 140 tuhat eurot, vastuvõtmiseks tütar-ettevõtte Väike-Paekalda OÜ ja Suur-Paekalda OÜ.

tuhandetes eurodes

	Inves- teering 31.12.2012	Muutused 2013. aastal			Inves- teering 31.12.2013
		soetamine (müük)	kasum (kahjum) ettevõtetelt	kursi muutused	
Ühisettevõtted					
OÜ Unigate	(81)	350	(114)	-	155
Poolkoksimäe Sulgemise OÜ	18	-	0	-	18
SIA Zakusala Estates	7 252	-	(26)	(53)	7 173
OÜ Kortermaja	1	-	2	-	3
Ühisettevõtted kokku	7 190	350	(138)	(53)	7 349



tuhandetes eurodes

	Inves- teering 31.12.2011	Muutused 2012. aastal					Inves- teering 31.12.2012
		soe- tamine (müük)	jagu- nemisel eraldatud netovara	kasum (kahjum) ette- võtetelt	divi- dendid	kursi- muutused	
Sidusettevõtte							
AS TMB	2 601	(2 750)	-	234	(85)	-	-
Ühisettevõtted							
OÜ Unigate	60	-	(140)	(1)	-	-	(81)
Poolkoksimäe Sulgemise OÜ	18	-	-	0	-	-	18
SIA Zakusala Estates	7 280	-	-	(47)	-	19	7 252
OÜ Kortermaja	27	-	-	(23)	(3)	-	1
Ühisettevõtted kokku	7 385	-	(140)	(71)	(3)	19	7 190
Sidus- ja ühisettevõtted	9 986	(2 750)	(140)	163	(88)	19	7 190

Erinevus SIA Zakusala Estates investeringu väärtuse ja osaluse investeringuobjekti omakapitali vahel seisuga 31.12.2013 summas 7341 tuhat eurot tuleneb ühisettevõtte poolt 2010. aasta detsembris erastatud 126 tuhande m² kinnistu Riia kesklinnas Zakusala saarel soetumaksumuse ja turuväärtuse vahest. Eelnevalt oli SIA Zakusala Estates omanud eelnimetatud kinnistu osas Riia linnaga sõlmitud rendilepingut tähtajaga kuni 2. juuni 2051, mille alusel SIA Zakusala Estates omas maakasutuse õigust ja mis ei kajastunud ühisettevõtte finantsseisundi aruandes. Juriidiline vaidlus ettevõttega Tritan Group AS, mis omab 50%list osalust ettevõttes SIA Zakusala Estates, on toodud lisas 35.

ÜHISETTEVÕTTED

tuhandetes eurodes

	Varad 31.12.		Lühi- ajalised kohus- tused 31.12	Oma- kapital 31.12.	Tulud	Kulud	Puhas- kasum (-kahjum)
	käibevara	põhivara					
2013							
OÜ Unigate	3 646	-	3 336	310	-	227	(227)
Poolkoksimäe Sulgemise OÜ	391	-	355	36	5 581	5 581	0
SIA Zakusala Estates	42	4 034	4 412	(336)	-	52	(52)
OÜ Kortermaja	1	5	-	6	3	-	3
Kokku	4 080	4 039	8 103	16	5 584	5 860	(276)
2012							
OÜ Unigate	3 615	-	3 777	(162)	-	2	(2)
Poolkoksimäe Sulgemise OÜ	416	75	455	36	6 146	6 146	0
SIA Zakusala Estates	45	4 064	4 395	(286)	-	94	(94)
OÜ Kortermaja	6	-	3	3	51	97	(46)
Kokku	4 082	4 139	8 630	(409)	6 197	6 339	(142)

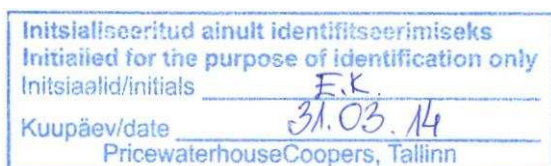
LISA 20 MUUD PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED

tuhandetes eurodes

	31.12.2013	31.12.2012
Pikaajalised laenud (lisad 16, 35)	3 633	3 666
Pikaajalised pangadeposiidid (lisa 35)*	49	49
Pikaajalised nõuded ehitusteenuste ostjate vastu (lisa 35)**	16 384	13 473
Muud pikaajalised laenud ja nõuded kokku	20 066	17 188

* sh deposiit summas 35 tuhat eurot tähtajaga 27. juuni 2018 intressimääraga 5,35%, deposiit summas 2 tuhat eurot tähtajaga 23. juuli 2017 intressimääraga 0,66% ning deposiit summas 12 tuhat eurot tähtajaga 12. jaanuar 2016 intressimääraga 2,0%.

** sh pikaajaline nõue Balsiu koolimaja ostja vastu 11 399 tuhat eurot (31.12.2012: 10 459 tuhat eurot).



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

LISA 21 EDASILÜKKUNUD TULUMAKSUVARA JA –KOHUSTUS

tuhandetes eurodes

Läti ja Leedu tütarettevõtetes edasilükkunud tulumaksuvara ja –kohustuse kujunemine:

31.12.2013	Läti	Leedu	Venemaa	Kokku
Edasilükkunud tulumaksukohustus				
muude võlgade mõju	-	(505)	-	(505)
Edasilükkunud tulumaksuvara				
edasikantud kasutamata maksukahjumid	-	409	2	411
materiaalse põhivara jääkmaksumuse mõju	(12)	-	-	(12)
valmidusastme meetodi rakendamise mõju	43	47	-	90
nõuete allahindluse mõju	32	17	-	49
varude allahindluse mõju	800	-	-	800
moodustatud eraldiste mõju	-	17	-	17
muud mõjud	237	-	-	237
Edasilükkunud tulumaksuvara	1 100	490	2	1 592
Edasilükkunud tulumaksukulu (-tulu) aruandeaastal (lisa 11)	(26)	(473)	2	(497)
31.12.2012	Läti	Leedu	Venemaa	Kokku
Edasilükkunud tulumaksukohustus				
muude võlgade mõju	-	(327)	-	(327)
Edasilükkunud tulumaksuvara				
edasikantud kasutamata maksukahjumid	-	704	-	704
materiaalse põhivara jääkmaksumuse mõju	(12)	-	-	(12)
valmidusastme meetodi rakendamise mõju	43	47	-	90
nõuete allahindluse mõju	32	17	-	49
varude allahindluse mõju	806	-	-	806
moodustatud eraldiste mõju	-	17	-	17
muud mõjud	265	-	-	265
Edasilükkunud tulumaksuvara	1 134	785	-	1 919
Edasilükkunud tulumaksukulu (-tulu) aruandeaastal (lisa 11)	(30)	(267)	-	(297)

LISA 22 KINNISVARAINVESTEERINGUD

tuhandetes eurodes

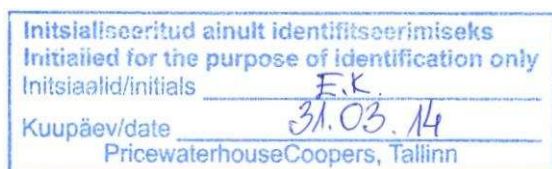
	Maa	Hoones- tusõigus	Ehitised	Lõpetamata ehitised	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2011	136	29	1 215	1 112	2 492
Akumuleeritud kulum 31.12.2011	-	(8)	(171)	-	(179)
Jääkmaksumus 31.12.2011	136	21	1 044	1 112	2 313
Soetamine	-	-	-	1 463	1 463
Ümberliigitamine	-	-	2 491	(2 575)	(84)
Kulum	-	(1)	(125)	-	(126)
Jääkmaksumus 31.12.2012	136	20	3 410	-	3 566
Soetusmaksumus 31.12.2012	136	29	3 662	-	3 827
Akumuleeritud kulum 31.12.2012	-	(9)	(252)	-	(261)
Jääkmaksumus 31.12.2012	136	20	3 410	-	3 566
Realiseerimata kursivahed	(1)	-	(1)	-	(2)
Soetamine	-	-	1 080	-	1 080
Müük	(84)	-	-	-	(84)
Ümberliigitamine	-	-	293	-	293
Kulum	-	-	(181)	-	(181)
Jääkmaksumus 31.12.2013	51	20	4 601	-	4 672
Soetusmaksumus 31.12.2013	51	29	5 067	-	5 147
Akumuleeritud kulum 31.12.2013	-	(9)	(466)	-	(475)
Jääkmaksumus 31.12.2013	51	20	4 601	-	4 672

Seisuga 31.12.2013 ei erine kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus oluliselt nende õiglasest väärtusest (31.12.2012: kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus ei erinenud oluliselt nende õiglasest väärtusest). Õiglane väärtus on valdavalt hinnatud võrreldavate tehingute baasil, v.a kinnisvarainvesteeringute osas bilansilises väärtuses 3690 tuhat eurot, mille hindamiseks on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse määrtmine toimus õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele vastavate sisendite alusel.

Kinnisvarainvesteeringuid on soetatud nii renditulu teenimiseks, kui ka hoidmiseks väärtuse kasvu eesmärgil või arendamiseks tulevikus. Maatükil paiknevaid ehitisi on kasutusrendi tingimustel ajutiselt välja renditud. Renditud kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud andmed lisa 26. Tasutud halduskulud ja parenduskulud on ebaolulised.

2013. aasta neljandas kvartalis soetati ja ümberliigitati varudest kinnisvarainvesteeringutesse Pärna allée 8 arendusprojekt kokku summas 1267 tuhat eurot Tartu vallale lastehoiu ruumide rentimiseks.

Seisuga 31.12.2013 on laenude tagatisteks panditud kinnisvarainvesteeringuid summas 4319 tuhat eurot (31.12.2012: 607 tuhat eurot) (lisa 30). 2013. aastal võetud pangalaenu katteks on panditud Pärna allée kinnistud Tartus ning Jõgeva kohtu-ja politseihoone.



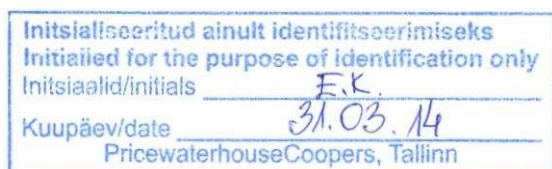
LISA 23 MATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Lõpetamata ehitus ja ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2011	825	5 726	16 947	5 169	-	28 667
Akumuleeritud kulum 31.12.2011	-	(1 080)	(8 733)	(2 797)	-	(12 610)
Jääkmaksumus 31.12.2011	825	4 646	8 214	2 372	-	16 057
Realiseerimata kursivahed	-	-	(1)	-	-	(1)
Soetamine	-	62	793	450	11	1 316
Müük	-	-	(109)	(4)	-	(113)
Ümberliigitamine	-	-	(7)	(2)	-	(9)
Mahakandmine	-	-	-	(6)	-	(6)
Kulum	-	(188)	(1 551)	(652)	-	(2 391)
Jääkmaksumus 31.12.2012	825	4 520	7 339	2 158	11	14 853
Soetusmaksumus 31.12.2012	825	5 788	16 963	5 518	11	29 105
Akumuleeritud kulum 31.12.2012	-	(1 268)	(9 624)	(3 360)	-	(14 252)
Jääkmaksumus 31.12.2012	825	4 520	7 339	2 158	11	14 853
Soetamine	-	-	1 269	144	-	1 413
Müük	(1)	(1)	(673)	-	-	(675)
Ümberliigitamine	-	-	9	1	(11)	(1)
Mahakandmine	-	-	(10)	(7)	-	(17)
Kulum	-	(189)	(1 474)	(793)	-	(2 456)
Jääkmaksumus 31.12.2013	824	4 330	6 460	1 503	-	13 117
Soetusmaksumus 31.12.2013	824	5 784	15 723	5 445	-	27 776
Akumuleeritud kulum 31.12.2013	-	(1 454)	(9 263)	(3 942)	-	(14 659)
Jääkmaksumus 31.12.2013	824	4 330	6 460	1 503	-	13 117

Renditud põhivara kohta on toodud andmed lisa 26, rendimaksete kohta lisa 27.

Seisuga 31.12.2013 on laenu tagatisteks panditud materiaalseid põhivarasid summas 3851 tuhat eurot (31.12.2012: 5271 tuhat eurot) (lisa 30). Olulisim laenu tagatiseks panditud materiaalne põhivara kontsernis on Järvevana tee 9G kinnistu ja sellel asuv büroohoone.



LISA 24 IMMATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	Firmaväärtus*	Tarkvara	Ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2011	891	1 209	52	2 152
Akumuleeritud kulum 31.12.2011	-	(725)	-	(725)
Jääkmaksumus 31.12.2011	891	484	52	1 427
Soetamine	-	23	-	23
Kulum	-	(85)	-	(85)
Jääkmaksumus 31.12.2012	891	422	52	1 365
Soetusmaksumus 31.12.2012	891	1 231	52	2 174
Akumuleeritud kulum 31.12.2012	-	(809)	-	(809)
Jääkmaksumus 31.12.2012	891	422	52	1 365
Soetamine	-	28	-	28
Mahakandmine	-	-	(52)	(52)
Kulum ja väärtuse langus	(89)	(85)	-	(174)
Jääkmaksumus 31.12.2013	802	365	-	1 167
Soetusmaksumus 31.12.2013	891	1 252	-	2 143
Akumuleeritud kulum 31.12.2013	(89)	(887)	-	(976)
Jääkmaksumus 31.12.2013	802	365	-	1 167

* Bilansipäeva seisuga on viidud läbi firmaväärtuse test AS Vooremaa Teed raha genereeriva üksuse kohta, mille juurde firmaväärtus kuulub. Firmaväärtuse test on teostatud konservatiivsuse põhimõttest lähtuvalt. Aruandeperioodil hinnati firmaväärtust alla 89 tuhat eurot (2012: allahindlust ei teostatud) kuna raha genereeriva üksuse kaetav väärtus ei ületanud raha genereeriva üksuse põhivara ja firmaväärtuse bilansilist väärtust. Varade kaetav väärtus leitakse kasutusväärtusena, kasutades juhtkonna poolt kinnitatud rahavoogude projektsioone 5ks järgnevas aastaks. Projektsiooniperioodi järgseid rahavoogusid hinnatakse kasutades mõistlike kasvumäärasid. Juhtkond on hinnanud ümber lähituleviku teedeehituse perspektiive ning seetõttu on tulude ja kulude pikaajaliseks kasvumääraks võetud 0%, projektsiooniperioodil eeldatud käibe kahanemine on keskmiselt 1% (2012: 3%) ja keskmine EBITDA marginaal 14% (2012: 12%). Diskontomäärana on kasutatud kapitali kaalutud keskmist hinda 9%, mis arvestab ettevõtte tegevusala ja riskiastet. Juhtkond kasutas eelarvestatud brutorentaabluse leidmisel eelnevate perioodide ärikogemusi ning konkurentsiolekorda turul.

LISA 25 RENDITUD VARA

tuhandetes eurodes

	31.12.2013	31.12.2012
Kapitalirendi tingimustel soetatud vara		
Ostetud kinnistud müügiks		
Soetusmaksumus	929	-
Masinad ja seadmed		
Soetusmaksumus	6 025	6 378
Akumuleeritud kulum	(2 362)	(2 489)
Jääkmaksumus	3 663	3 889
Mittekatkestatava kasutusrendi lepingu tingimustel renditud vara	2013	2012
Maarendilepingud		
Aruandeperioodi maksed	2	2
Järgmiste perioodide maksed:	17	18
tasumised järgmisel aastal	2	2
tasumised 1...5 aastal	7	7
tasumised peale 5. aastat	8	9

Katkestatavate rendilepingute alusel tasuti 2013. aastal sõiduautode kasutusrendimakseid 780 tuhat eurot (2012: 867 tuhat eurot). Ettevõtte puudub kavatsus kasutada aruandeperioodil kasutusrendi tingimustel renditud varade soodusostuoptsiooni. Kapitali- ja kasutusrendi lepingud ei sea piiranguid kontserni dividendi- ega finantseerimispoliitikale. Rendile võetud vara ei ole edasi antud allrendile.

MITTEKATKESTATAVA KASUTUSRENDI LEPINGU TINGIMUSTEL RENDILE ANTUD KINNISVARAINVESTEERINGUD

	31.12.2013	31.12.2012
Soetusmaksumus	5 118	3 798
Akumuleeritud kulum	(466)	(252)
Jääkmaksumus	4 652	3 546
	2013	2012
Saadud kinnisvarainvesteeringute kasutusrenditulu	312	212
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu laekumised:	3 356	2 303
laekumised järgmisel aastal	443	312
laekumised 1...5 aastal	2 018	1 112
laekumised peale 5. aastat	895	879

LISA 26 LAENUKOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	Kapitali- rendi- kohus- tused nüüdis- väärtuses	Laenud					kokku	Laenu- kohus- tused kokku (lisa 35)
		panka- dest	ühise kontrolli all olevatelt ette- võtetelt (lisa 33)	juhtkonna liik- metelt (lisa 33)	muudelt ette- võtetelt	faktoo- ringud		
2013								
Jääk aasta alguses	2 441	22 957	8 145	102	315	1 544	33 063	35 504
Saadud	1 644	12 862	-	-	-	-	12 862	14 506
Tasutud	(1 165)	(11 808)	-	-	(2)	(1 544)	(13 354)	(14 519)
Tasutud põhiosa käibemaks	(47)	-	-	-	-	-	-	(47)
Kursivahe	(1)	(58)	-	-	-	-	(58)	(59)
Jääk aasta lõpus	2 872	23 953	8 145	102	313	-	32 513	35 385
sh lühiajaline osa	928	9 530	8 145	-	313	-	17 988	18 916
pikaajaline osa 1...5 aastat	1 944	14 423	-	102	-	-	14 525	16 469
Aruandeperioodi intressikulu	111	636	146	5	20	9	816	927
sh kapitaliseeritud intressikulu	-	92	21	-	-	-	113	113
Keskmine efektiivne intressimäär	4,6%	2,4%	1,9%	5,0%	5,5%	2,6%		
Alusvaluutad	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		
2012								
Jääk aasta alguses	2 974	29 909	6 945	-	510	-	37 364	40 338
Saadud	412	11 668	1 200	102	4	1 544	14 518	14 930
Tasutud	(902)	(18 638)	-	-	(2)	-	(18 640)	(19 542)
Tasutud põhiosa käibemaks	(43)	-	-	-	-	-	-	(43)
Laenu ümberliigitamine muudeks võlgadeks	-	-	-	-	(197)	-	(197)	(197)
Kursivahe	-	18	-	-	-	-	18	18
Jääk aasta lõpus	2 441	22 957	8 145	102	315	1 544	33 063	35 504
sh lühiajaline osa	782	5 513	8 145	-	315	1 544	15 517	16 299
pikaajaline osa 1...5 aastat	1 659	17 444	-	102	-	-	17 546	19 205
Aruandeperioodi intressikulu	114	807	188	3	18	47	1 063	1 177
sh kapitaliseeritud intressikulu	-	180	-	-	-	-	180	180
Keskmine efektiivne intressimäär	3,7%	2,5%	1,9%	5,0%	5,5%	1,9%		
Alusvaluutad	EUR	EUR, LTL	EUR	EUR	EUR	EUR		

	2013	2012
Kapitalirendikohustuste tulevaste rendimaksete miinimumsumma	3 067	2 580
sh lühiajaline osa	1 022	851
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...4 aastal	2 045	1 729

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials E.K.
 Kuupäev/date 31.03.14
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

AS Merko Ehitus on otsustanud tagastada ennetähtaegselt ASilt Swedbank võetud pangalaenu laenujäägiga 3473 tuhat eurot 28. veebruaril 2014 (lepingujärgne tagastamise tähtaeg 28. august 2015) ja sõlmida selle asemel arvelduskrediidi lepingu limiidiga 3500 tuhat eurot.

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

	2013	2012
Kapitalirendikohustused		
1-5 kuud	440	-
6-12 kuud	1 411	1 910
Pangalaenud		
1-5 kuud	4 195	1 719
6-12 kuud	19 758	21 238
Laenud ühise kontrolli all olevatelt ettevõtetelt		
6-12 kuud	8 145	8 145
Laenud juhtkonna liikmetelt		
6-12 kuud	102	102
Faktooringud		
6-12 kuud	-	1 544
Kokku	34 051	34 658

Laenukohustused, mille intressid vastavalt laenulepingutele on fikseeritud jaotuvad alljärgnevalt:

	2013	2012
Kapitalirendikohustused	1 021	531
Laenud muudelt ettevõtetelt	313	315
Kokku	1 334	846

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

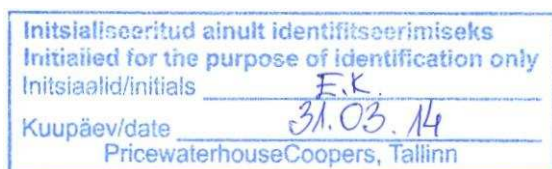
Laenude ühise kontrolli all olevatelt ettevõtetelt hulgas on jagunemisel saadud laen ASilt Järvevana, mille intress on 12 kuu EURIBOR + 1% aastas.

Laenude tagatised ja panditud varad on toodud lisas 30.

LISA 27 VÕLAD JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	31.12.2013	31.12.2012
Võlad tarnijatele (lisa 35)	18 753	21 602
Võlad töövõtjatele	7 465	5 541
Maksuvõlad v.a ettevõtte tulumaks		
käibemaks	1 721	2 186
füüsilise isiku tulumaks	524	533
sotsiaalmaks	994	989
töötuskindlustusmaks	65	88
kohustusliku kogumispensioni makse	40	40
muud maksud	50	240
	3 394	4 076
Ehitustööde tellijatel saada (lisad 32, 35)	11 226	12 550



	31.12.2013	31.12.2012
Muud võlad (lisa 35)		
intressivõlad	120	113
võlg jagunemisel kinnistute eest	5 288	5 380
muud võlad	1 499	2 639
	6 907	8 132
Saadud ettemaksed	24 417	11 308
Võlad ja ettemaksed kokku	72 162	63 209
sh võlad seotud osapooltele (lisa 33)	6 903	5 412

LISA 28 ERALDISED

tuhandetes eurodes

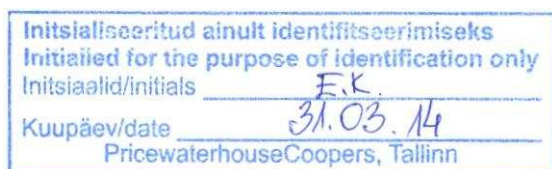
	Ehituse garantii- kohustuse eraldis	Eraldis kahjumlike ehituslepingute katteks	Eraldis kohtukulude ja kahjunõuete katteks (lisa 35)*	Muud eraldised	Kokku
2013					
Jääk aasta alguses	1 619	2 067	1 342	1 157	6 185
Moodustatud (lisad 3, 4, 6)	819	2 202	-	349	3 370
Kasutatud	(626)	(1 517)	(1 150)	(350)	(3 643)
Kursivahe	(2)	-	-	(4)	(6)
Jääk aasta lõpus	1 810	2 752	192	1 152	5 906
sh lühiajaline osa	1 810	2 752	192	1 152	5 906
2012					
Jääk aasta alguses	1 367	3 526	1 326	628	6 847
Moodustatud (lisad 3, 4, 6)	814	173	15	901	1 903
Kasutatud	(563)	(1 632)	-	(372)	(2 567)
Kursivahe	1	-	1	-	2
Jääk aasta lõpus	1 619	2 067	1 342	1 157	6 185
sh lühiajaline osa	1 619	2 067	1 342	1 137	6 165
pikaajaline osa (lisa 29)	-	-	-	20	20

* Lisainformatsioon on toodud lisa 35 alalõigus – juriidiline risk.

LISA 29 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD

tuhandetes eurodes

	31.12.2013	31.12.2012
Võlad tarnijatele (lisa 35)	2 123	1 553
Pikaajalised intressivõlad	8	3
Muud pikaajalised võlad	31	-
Pikaajalised eraldised (lisa 28)	-	20
Muud pikaajalised võlad kokku	2 162	1 576



LISA 30 LAENUDE TAGATISED JA PANDITUD VARA

tuhandetes eurodes

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

Kommertsandid	31.12.2013	31.12.2012
Vallasvara	54 638	53 897
Tähtajaline hoius	1	1
Finantsvarad *	13 154	13 179
Kokku	67 793	67 077

*UAB Balsiu mokyklos SPV finantsvarad, mis OÜ Merko Property on pantinud Nordea Bank Finland Plc kasuks investeerimislaenu summas 6727 tuhat eurot katteks.

Hüpoteegid	31.12.2013	31.12.2012
Varud (lisa 17)	50 699	38 942
Maa ja ehitised (lisa 23)	3 851	4 016
Muu põhivara (lisa 23)	-	1 255
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 22)	4 319	607
Kokku	58 869	44 820

Aktsiapandid

Lisaks finantsvarade kommertsandile on OÜ Merko Property pantinud enda omanduses olevad (100%) tütarettevõtte UAB Balsiu mokyklos SPV osad Nordea Bank Finland Plc kasuks. Antud pandiga on tagatud investeerimislaen summas 6727 tuhat eurot.

UAB Merko Bustas on pantinud enda omanduses olevad (100%) tütarettevõtte UAB MN Projekta osad Swedbank AB kasuks. Antud pandiga on tagatud investeerimislaen limiidiga 2056 tuhat eurot.

LISA 31 AKTSIAKAPITAL

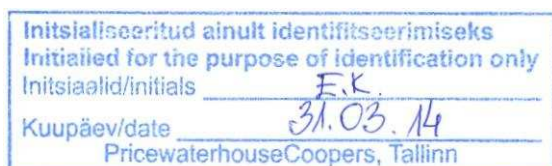
2013. ja 2012. aastal aktsiakapitalis muutusi ei toimunud.

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

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

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

Vastavalt ASi Merko Ehitus kehtivale põhikirjale koosneb ettevõtte aktsiakapital 17 700 tuhandest nimiväärtuseta nimelisest lihtaktsiast, mille eest on täielikult tasutud ning aktsiaseltsi põhikirja muutmata võib ettevõtte aktsiakapitali muuta vahemikus 6000 – 24 000 tuhat eurot. Seisuga 31.12.2013 oli ASi Merko Ehitus aktsiakapital 12 000 tuhat eurot ja netovara 121 863 tuhat eurot ning seega vastas ettevõtte aktsia- ja omakapital Eesti Vabariigis kehtestatud nõuetele. Aktsia arvestuslik väärtus on 0,67797 eurot.



LISA 32 LÕPETAMATA EHITUSLEPINGUD

tuhandetes eurodes

	31.12.2013	31.12.2012
Lõpetamata lepingutele tehtud kulud ja nende vastav kasum*	579 287	583 046
Esitatud vahearved	(577 573)	(576 615)
Perioodi jooksul arvestatud müügitulu ehitusteenusest	230 575	220 135
Ehitustööde tellijatelt saada (lisad 15, 35)	12 940	18 981
Ehitustööde tellijatel saada (lisad 27, 35)	(11 226)	(12 550)
Lõpetamata ehituslepingute osas saadud ettemaksed	5 781	11 188

* Lõpetamata lepingutele tehtud kulud ja nende vastav kasum on toodud kehtivate ehituslepingute kohta, sh 2013. ja 2012. aastal alustatud lepingud.

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

LISA 33 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLETGA

tuhandetes eurodes

Kontserni aruandes on loetud seotud osapoolteks:

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

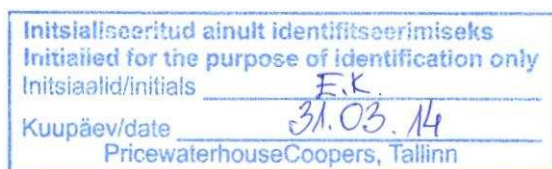
Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

ASi Merko Ehitus emaettevõtte on AS Riverito. Seisuga 31.12.2013 ja 31.12.2012 kuulus ASile Riverito 71,99% ASi Merko Ehitus aktsiatest. Kontsernis lõplikku valitsevat mõju omav isik on Toomas Annus.

KAUBAD JA TEENUSED

tuhandetes eurodes

	2013	2012
Osutatud teenused		
Emaettevõtte	12	6
Ühisettevõtted	262	251
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	1 594	29
Juhtkonna liikmed	68	2
Muud seotud osapooled	1	668
Osutatud teenused kokku	1 937	956
Intressitulud		
Ühisettevõtted	114	111
Ostetud teenused ja materjalid		
Emaettevõtte	102	115
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	160	153
Muud seotud osapooled	1	126
Ostetud teenused ja materjalid kokku	263	394



	2013	2012
Intressikulud		
Emaettevõte	-	79
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	146	188
Juhtkonna liikmed	5	3
Intressikulud kokku	151	270

SALDOD SEOTUD OSAPPOOLTEGA

tuhandetes eurodes

	31.12.2013	31.12.2012
Nõuded seotud osapooltele		
Antud laenud (lisa 16)		
Ühisettevõtted	5 010	4 992
Nõuded ja ettemaksed (lisa 15)		
Emaettevõte	3	9
Ühisettevõtted	692	920
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	399	13
Muud seotud osapooled	-	1
Nõuded ja ettemaksed kokku	1 094	943
Nõuded seotud osapooltele kokku	6 104	5 935
Kohustused seotud osapoolte vastu		
Saadud laenud (lisa 26)		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	8 145	8 145
Juhtkonna liikmed	102	102
Saadud laenud kokku	8 247	8 247
Võlad ja ettemaksed (lisa 27)		
Emaettevõte	9	12
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	5 364	5 397
Juhtkonna liikmed	1 530	3
Võlad ja ettemaksed kokku	6 903	5 412
Kohustused seotud osapoolte vastu kokku	15 150	13 659

NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TASUD

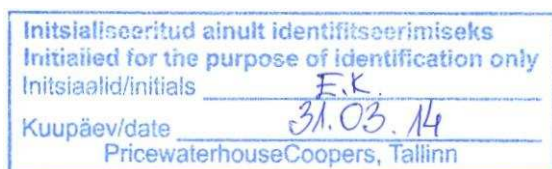
ASi Merko Ehitus kontserni nõukogu ja juhatuse liikmete ning olulisemate tütarettevõtete juhatuse liikmete teenistuslepingute alusel arvestatud tasud 2013. aastal olid 2227 tuhat eurot (2012: 1821 tuhat eurot).

NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TÖÖSUHTE LÕPETAMISE HÜVITISED

Nõukogu liikmetega on sõlmitud käsunduslepingud, mille kohaselt neile lepingu lõpetamisel hüvitist ei maksta. ASi Merko Ehitus juhatuse liikmete ning olulisemate tütarettevõtete juhatuse liikmete ennetähtaegse tagasikutsumise või volituste lõppemisel uue teenistuslepingu mittesõlmimisel on kohustus maksta hüvitist kokku summas 810 tuhat eurot (2012: 731 tuhat eurot). 2013. aastal maksti juhatuse liikmetele hüvitisi 50 tuhat eurot (2012: 157 tuhat eurot).

BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED

AS Merko Ehitus kontserni kuuluva tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti nõukogu otsustas kutsuda 7. märtsist 2014 ettevõtte juhatusest tagasi ehitusvaldkonna eest vastutanud juhatuse liikme Andres Agukase. Muudatus on osa ettevõtte juhtimisstruktuuri korrastamisest, kus tõhustatakse nii üldehitus- kui inseneriehitusvaldkonna juhtimist. Juhatuse liikmele makstakse järgneva 12 kuu jooksul hüvitist vastavalt teenistuslepingule.



LISA 34 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

Kontsern on otnud 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.

	31.12.2013	31.12.2012
Ehitusaegne garantii tellijale	29 549	26 731
Pakkumusgarantii	1 251	1 929
Garantiiaja garantii	12 629	11 627
Ettemakse garantii	6 780	10 020
Käendused	1 705	1 507
Tingimuslikud kohustused kokku	51 914	51 814

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

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

Garantiiaja garantii – garant tagab tellijale ehituse garantii ajal 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.

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Juriidiliste riskide osas vaata lisa 35 vastavat alalõiku.

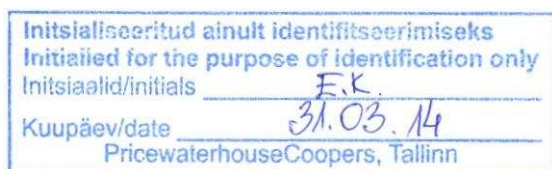
LISA 35 RISKIDE JUHTIMINE

FINANTSRISKIDE JUHTIMINE

Oma igapäevategevuses peab kontsern arvestama erinevate finantsriskidega. Olulisemad riskid on: tururisk (hõlmab intressiriski ja valuutariski), krediidirisk, likviidsusrisk ja omakapitali risk. Lähtuvalt kontserni bilansistruktuurist ja positsioonist turul ei oma aruande koostamise seisuga ükski nimetatud riskidest olulist mõju. Kontserni riskijuhtimine tugineb seadustest, regulatsioonidest, rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditest tulenevatele nõuetele ja regulatsioonidele, samuti kontserni sisemistele regulatsioonidele ning hea tava põhimõtetele. Finantsriskide juhtimise eest vastutab kontsernis finantsosakond.

1. KREDIIDIRISK

Krediidirisk väljendab potentsiaalset kahju, mis tekib juhul, kui vastaspool ei suuda täita oma lepingulisi kohustusi. Krediidiriskide vähendamiseks jälgitakse pidevalt klientide maksekäitumist, analüüsitakse nende finantsseisu ning vajaduse korral kaasatakse garandina tehingutesse kolmanda isikuid. Ehitustegevuse finantseerimine toimub osaliselt tellijate ettemaksetega. Ettemakse saamise eeltingimuseks on reeglina ettemakse pangagarantii esitamine tellijale. Vabu rahalisi vahendeid hoitakse põhiliselt Swedbank, LHV, SEB ja Nordea gruppi kuuluvate pankade üleöödeposiitides või tähtajalistes hoiustes. Swedbank AS, AS LHV Pank ja SEB Pank AS ei oma eraldi Moody'se krediidiireitinguid. Swedbank ASi emaettevõtte Swedbank AB ja SEB Pank ASi emaettevõtte Skandinaviska Enskilda Banken AB omavad mõlemad Moody'se pikaajalist krediidiireitingut A1. Nordea Bank Finland omab krediidiireitingut Aa3. Juhtkonna hinnangul ei ole kontsernil olulisi krediidiriske.



FINANTSVARAD, MIS ON AVATUD KREDIIDIRISKILE

tuhandetes eurodes

	Jaotus maksetähtaja järgi		Bilansiline väärtus	Tagatis
	1-12 kuud	2-5 aastat		
31.12.2013				
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 14)	46 633	-	46 633	-
Tähtajalised hoiused (lisa 20)	-	49	49	-
Nõuded ostjatele (lisa 15, 20)	37 460	16 384	53 844	-
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 15, 32)	12 940	-	12 940	-
Antud laenud (lisa 15, 16, 20)	1 399	3 633	5 032	4 983
Intressinõuded (lisa 15, 20)	656	-	656	-
Muud lühiajalised nõuded (lisa 15)	51	-	51	-
Kokku	99 139	20 066	119 205	4 983
31.12.2012				
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 14)	35 316	-	35 316	-
Tähtajalised hoiused (lisa 20)	-	49	49	-
Nõuded ostjatele (lisa 15, 20)	34 103	13 473	47 576	-
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 15, 32)	18 981	-	18 981	-
Antud laenud (lisa 15, 16, 20)	1 887	3 666	5 553	5 452
Intressinõuded (lisa 15, 20)	948	-	948	-
Muud lühiajalised nõuded (lisa 15)	1 352	-	1 352	-
Kokku	92 587	17 188	109 775	5 452

Kontserni kliendid on enamjaolt kas suuremad kohalikud ettevõtted või avaliku sektori ettevõtted (seisuga 31.12.2013 oli avaliku sektori osakaal laekumata arvetest 57,7%; 31.12.2012: 37,4%) teadaoleva ja piisava krediivõimega.

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

	31.12.2013		31.12.2012	
Maksetähtaeg saabumata	33 996	90,8%	26 556	77,9%
Üle tähtaja 1-30 päeva	2 261	6,0%	4 988	14,6%
Üle tähtaja 31-60 päeva	352	0,9%	1 008	3,0%
Üle tähtaja 61-90 päeva	460	1,2%	245	0,7%
Üle tähtaja 91-120 päeva	22	0,1%	876	2,6%
Üle tähtaja 121-180 päeva	282	0,8%	321	0,9%
Üle tähtaja üle 180 päeva	87	0,2%	109	0,3%
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 15)	37 460	100%	34 103	100%

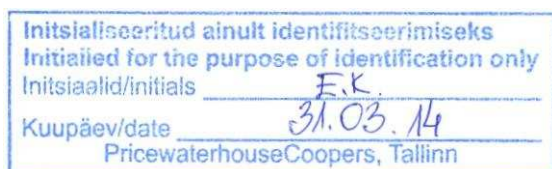
Bilansipäeva seisuga oli üle tähtaja arvete summa 3464 tuhat eurot (31.12.2012: 7547 tuhat eurot), millest 15. märtsiks 2014 oli laekunud 2200 tuhat eurot. Aastaga vähenes üle tähtaja arvete osakaal kogunõuetest 22,1%lt 9,2%ni. Juhtkonna hinnangul on piisav alus eeldada, et aruandes kajastatud nõuded tasutakse ostjate poolt. Nõuded ostjate vastu ja nõuded vastavalt valmidusmeetodile ehitustööde tellijatelt saada ei ole garanteeritud vastavalt tööstusharu praktikale täiendavate tagatistega.

Bilansipäeva seisuga moodustasid antud laenudest 5010 tuhat eurot (31.12.2012: 4992 tuhat eurot) laenud ühisettevõtetele, millede majandustegevusest omatakse head ülevaadet ning seetõttu ei ole täiendavaid tagatisi nõutud. 31.12.2013 seisuga mitteseotud juriidilistele isikutele antud laenud olid laekunud ning laenu summas 15 tuhat eurot ebatõenäoliselt laekuvaks nõudeks kantud (31.12.2012: 475 tuhat eurot). Mitteseotud füüsilistele isikutele antud laenu jääk aasta lõpus oli 22 tuhat eurot (31.12.2012: 86 tuhat eurot), mille osas juhtkonna hinnangul oluline krediidirisk puudub. Aastavahetuse seisuga on juhtkonna hinnangul antud laenud tähtaegselt laekuvad.

2. TURURISK

INTRESSIRISK

Intressirisk tuleneb intressimäärade muutusest rahaturgudel, mille tulemusena võib tekkida vajadus hinnata ümber ettevõtte finantsvarad ja arvutada finantseerimiskulude kallinemisega tulevikus. Enamus kontserni pangalaenu intressidest on ujuvad ning seotud Euriboriga või ettevõtete asukohamaa pankadevahelise rahaturu intressidega. Kontserni kapitalistruktuuris 2013.



aastal intressikandvate kohustuste osakaal vähenes ja juhtkond peab vastavat osakaalu mõõdukaks (31.12.2013 seisuga 14,8% bilansimahust; 31.12.2012 seisuga 15,8% bilansimahust) ning intressikeskkonna muutuste mõju 12-kuu perspektiivis kontserni tulemustele väheoluliseks.

INTRESSIRISKIDE MUUTUSTE MÕJU FINANTSKULUDELE.

31.12.2013 seisuga oli kontsernis intressikandvaid kohustusi 35 385 tuhat eurot, millest 18 916 tuhat eurot moodustasid lühiajalised laenud ja pikaajaliste kohustuste tagasimaksed 2013. aastal ning 16 469 tuhat eurot pikaajalised laenud ja kapitalirendi kohustused. Laenude intressid sõltusid ettevõtte asukohamaa pankadevahelise rahaturu 1-12 kuuliste laenude baasintressidest ja Euriborist. Intressikandvad laenukohustused jagunesid 31.12.2013 seisuga järgmiselt:

	31.12.2013	31.12.2012
Fikseeritud intressiga kohustused	1 334	846
Muutuva intressiga kohustused 1-5 kuud	4 635	1 719
Muutuva intressiga kohustused 6-12 kuud	29 416	32 939
Intressikandvad laenukohustused kokku	35 385	35 504

Juhtkonna hinnangul suuri muutusi baasintressides ei toimu, turg on pigem stabiilne ning jätkuvalt madalate baasintressidega. Eeldades, et järgneva 12 kuu keskmine Euribor jääb aastaalguse tasemest 10 baaspunkti kõrgemaks, tähendab olemasolevate kohustuste mahu juures kontsernile intressikulude suurenemist 34 tuhat eurot.

Euribori muutuste riskile lisaks kaasneb kohustuste refinantseerimisega majanduskeskkonna muutustest tingitud riskimarginaali muutuste risk. Kõige otsesemalt avaldub see arvelduskrediidilepingute pikendamise võimalikus vajaduses. Aastavahetuse seisuga oli kontserni ettevõtetele sõlmitud pankadega arvelduskrediidi lepinguid limiidiga kogusummas 6488 tuhat eurot, millest kasutatud limiit oli 200 tuhat eurot. 2013. aastal lõpevad lepingud kogusummas 3895 tuhat eurot, mille pikendamise vajadust vajadusel kaalutakse.

VALUUTARISK

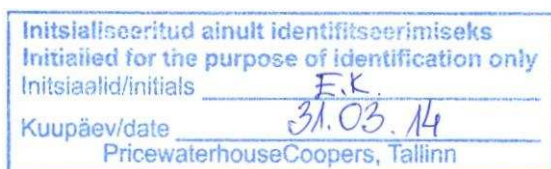
Kontserni majandustegevus toimus enamjaolt kontserni ettevõtete asukohamaa valuutades: Eestis eurodes, Lätis lattides ning Leedus littides. Alates 2014. aasta 1. jaanuarist võeti Lätis kasutusele euro. Leedu liti vahetuskurss on fikseeritud euro vastu. Leedu liti kurss on 1 EUR = 3,4528 LTL ning eelduslikult läheb Leedu üle eurole 2015. aasta 1. jaanuarist. Valuutariskide elimineerimiseks jälgitakse ettevõtte varade ning kohustuste proportsioone eri valuutades ning pikaajaliste ehituslepingute sõlmimisel eelistatakse lepingu valuutana eurot. Bilansipäeva seisuga jagunesid varad ja kohustused kohalikes valuutades bilansimahust järgmiselt:

	EUR-ides	LVL-ides	LTL-ides
31.12.2013			
Varad	67,0%	23,4%	9,6%
Kohustused	78,7%	12,5%	8,8%
31.12.2012			
Varad	63,5%	25,8%	10,7%
Kohustused	79,8%	14,5%	5,7%

Kui aastavahetuse seisuga oleks Läti ja Leedu rahvusvaluutasid samaaegselt 25% võrra devalveeritud, oleks kontsernil tekkinud 9120 tuhat eurot täiendavaid finantskulusid, sh Läti lati positsioonilt 6317 tuhat eurot ning Leedu litilt 2803 tuhat eurot. Eestis on kasutusel euro, Läti läks eurole üle 2014. aasta 1. jaanuarist ja vajadus ning tõenäosus Leedu rahvusvaluuta devalveerimise järele on väike - olukord Balti riikides on tervikuna stabiilne.

3. LIKVIIDSUSRISK

Ettevõtte likviidsus ehk maksevõime kajastab tema võimet täita tähtaegselt oma maksekohustusi võlausaldajate ees. Seisuga 31.12.2013 oli kontserni lühiajaliste kohustuste kattekordaja (*current ratio*) 2,0 (31.12.2012: 2,1) ning maksevõime kattekordaja (*quick ratio*) 1,1 (31.12.2012: 1,1). Täiendavalt lühiajalistele käibevahenditele kasutab kontsern rahavoogude paremaks juhtimiseks ning likviidsuse tagamiseks krediitiasutustelt võetud käibekrediite. Aastavahetuse seisuga oli kontserni ettevõtetele sõlmitud pankadega arvelduskrediidi lepinguid kogusummas 6488 tuhat eurot, mis oli kasutamata 6288 tuhande euro ulatuses (31.12.2012: 6489 tuhat eurot, millest kasutamata oli 6294 tuhat eurot). Lisaks arvelduskrediitidele oli ettevõttel 3500 tuhande euro suurune käibelaenu limiit ASilt Riverito (31.12.2012: 3500 tuhat eurot), mis oli kogu ulatuses kasutamata nii käesoleva aruandeperioodi kui ka eelmise aasta lõpu seisuga.



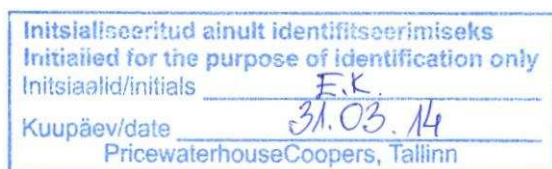
Juhtkonna hinnangul tagab kontserni tänane kapitalistruktuur: korralik omakapitali määr – 50,9% bilansimahust ning mõõdukas intressikandvate võlakohustuste osakaal – 14,8% bilansimahust, muutuvas majanduskliimas ettevõtte usaldusväärsuse kreditoride jaoks ning parandab oluliselt olemasolevate finantskohustuste pikendamise ning täiendavate käibevahendite kaasamise teostatavust.

FINANTSVARA/KOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	Jaotus maksetähtaja järgi			Kokku	Bilansiline väärtus
	1-3 kuud	4-12 kuud	2-5 aastat		
31.12.2013					
Vara					
Raha ja üleöödeposiidid (lisa 14)	46 633	-	-	46 633	46 633
Tähtajalised hoiused (lisa 20)	-	-	49	49	49
Nõuded ostjate vastu (lisa 15, 20)	27 346	10 114	16 384	53 844	53 844
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 15, 32)	12 940	-	-	12 940	12 940
Laenud ja intressid (lisa 15, 16, 20)	1 669	386	3 633	5 688	5 688
Muud lühiajalised nõuded (lisa 15)	51	-	-	51	51
Kokku	88 639	10 500	20 066	119 205	119 205
Kohustused					
Võlad tarnijatele (lisa 27, 29)	16 208	2 545	2 123	20 876	20 876
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 27, 32)	11 226	-	-	11 226	11 226
Laenu- ja kapitalirendi kohustustega seotud maksed (lisa 26)*	4 024	14 892	16 469	35 385	35 385
Muud võlad (lisa 27, 29)	1 360	5 547	39	6 946	6 946
Kokku	32 818	22 984	18 631	74 433	74 433
Netovara /-kohustus	55 821	(12 484)	1 435	44 772	44 772
	Jaotus maksetähtaja järgi			Kokku	Bilansiline väärtus
	1-3 kuud	4-12 kuud	2-5 aastat		
31.12.2012					
Vara					
Raha ja üleöödeposiidid (lisa 14)	35 316	-	-	35 316	35 316
Tähtajalised hoiused (lisa 20)	-	-	49	49	49
Nõuded ostjate vastu (lisa 15, 20)	29 055	5 048	13 473	47 576	45 576
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 15, 32)	18 981	-	-	18 981	18 981
Laenud ja intressid (lisa 15, 16, 20)	1 915	920	3 666	6 501	6 501
Muud lühiajalised nõuded (lisa 15)	1 320	32	-	1 352	1 352
Kokku	86 587	6 000	17 188	109 775	109 775
Kohustused					
Võlad tarnijatele (lisa 27, 29)	15 937	5 665	1 553	23 155	23 155
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 27, 32)	12 550	-	-	12 550	12 550
Laenu- ja kapitalirendi kohustustega seotud maksed (lisa 26)*	8 916	7 383	19 205	35 504	35 504
Muud võlad (lisa 27)	5 431	2 701	3	8 135	8 135
Kokku	42 834	15 749	20 761	79 344	79 344
Netovara /-kohustus	43 753	(9 749)	(3 573)	30 431	30 431

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



KAPITALIJUHTIMINE

Kontsern loeb kapitaliks laenukapitali ja kogu omakapitali. 31.12.2013 seisuga oli emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku 121 863 tuhat eurot (31.12.2012: 116 925 tuhat eurot). Kontserni põhimõtteks on tugeva omakapitalibaasi hoidmine eesmärgiga säilitada usaldusväärsus aktsionäride, võlausaldajate ja turu silmis ning tagada kontserni jätkusuutlik areng. Pikas perspektiivis on kontserni eesmärgiks kasvatada aktsionäride tulu ning tagada võimekus maksta dividende.

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

Kontsern peab oluliseks optimaalse omakapitali struktuuri tagamist. Seetõttu jälgitakse, et kontserni omakapitali osakaal varadesse oleks minimaalselt 40% (31.12.2013: 50,9%, 31.12.2012: 52,0%) ning intressi kandvate kohustuste suhe varadesse ei ületaks 25% (31.12.2013: 14,8%, 31.12.2012: 15,8%). Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaaliga sõlmitud arvelduslaenu lepingus on nõutud, et ettevõtte konsolideeritud omakapitali osakaal kogu varadest ei langeks alla 35% ning nimetatud nõuet on kontsern täitnud.

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

	31.12.2013	31.12.2012
Laenukohustused	35 385	35 504
Miinus: raha ja raha ekvivalendid ning lühiajalised deposiidid	(46 633)	(35 316)
Netovõlg	(11 248)	188
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku	121 863	116 925
Netovõlg ja emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku	110 615	117 113
Neto võlakohustuste osakaal	-10,2%	0,2%

Kontserni netovõlg oli seisuga 31.12.2013 negatiivne 11,2 mln eurot (31.12.2012: positiivne 0,2 mln eurot).

MUUDE RISKIDE JUHTIMINE

JURIIDILINE RISK

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

Erinevatest juriidilistest vaidlustest tulenevate võimalike kahjunõuete ning õigusabikulude katteks on kontsernis seisuga 31.12.2013 moodustatud eraldi summas 192 tuhat eurot (31.12.2012: 1342 tuhat eurot), (lisa 28).

Alljärgnevalt on esitatud ülevaade kontserni ettevõtete olulisematest 2013. aasta jooksul lõppenud ning seisuga 31.12.2013 pooleliolevatest juriidilistest vaidlustest.

EESTI

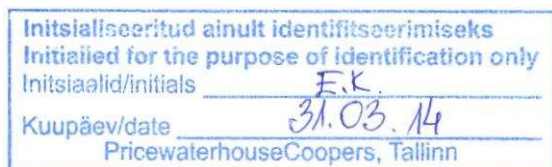
30. märtsil 2012. aastal avalikustas Harju Maakohus kohtuotsuse kriminaalasja 1-09-20251 kohta. Nimetatud kohtuotsuse kohaselt mõisteti AS Merko Ehitus, OÜ Metsailu, OÜ Woody, OÜ Constancia süüdi karistusseadustiku § 297 lg 3 alusel (pistise lubamine või andmine juriidilise isiku poolt), mõistes rahaliseks karistuseks ASile Merko Ehitus 300 tuhat eurot, OÜle Woody ja OÜle Constancia 200 tuhat eurot ja OÜle Metsailu 100 tuhat eurot. Nimetatud summadele lisandus täiendavalt seadusest tulenev ettevõtte tulumaks 21/79 määras.

Tallinna Ringkonnakohtus jättis 21. jaanuaril 2013. aasta otsusega Harju Maakohtu otsuse muutmata ja AS Merko Ehitus, OÜ Metsailu, OÜ Woody, OÜ Constancia apellatsioonkaebused rahuldamata. Riigikohus otsustas 8. mail 2013 mitte võtta menetlusse OÜ Metsailu, OÜ Woody, ASi Merko Ehitus ja OÜ Constancia kassatsioonkaebust kriminaalasjas nr 1-09-20251. Seega jõustus Tallinna Ringkonnakohtu 21. jaanuari 2013 otsus, millega jäeti muutmata Harju Maakohtu 30. märtsi 2012 süüdimõistev otsus.

AS Merko Ehitus ja süüdimõistetud tütarettevõtted on otsusest tulenevad trahvid summas 800 tuhat eurot ja täiendavalt lisandunud maksud tasunud 2013. aasta teises kvartalis.

AS Merko Tartu

23. augustil 2013. aastal tegi Harju Maakohus kohtuotsuse, millega rahaldas osaliselt OÜ Sanitex IM (likvideerimisel) hagi ja mõistis ASilt Merko Tartu välja põhivõla summas 96 tuhat eurot, viivise summas 1 tuhat eurot ja alates 01. juunist 2011. aastal viivise põhivõlalt 15% aastas kuni põhivõla tasumiseni (seisuga 27. september 2013. aastal oli viiviste muutuvas 33 tuhat eurot).



Nõue tulenes 2008. aastal teostatud Tartu Ringtee Selveri ehitustööde kvaliteedi ja tähtaja üle peetud vaidlustest. AS Merko Tartu otsust ei vaidlustanud ning otsus jõustus 24. septembril 2013. aastal. Nõue kokku summas 130 tuhat eurot on AS Merko Tartu poolt tasutud septembris 2013.

LÄTI

27. septembril 2013. aastal esitas SIA Merks Stockholmi Kaubanduskoja Arbitraažiinstituudile taotluse arbitraažimenetluse alustamiseks Tritan Group AS vastu vastavalt aktsiate müügilepingule ja selle lisadele ettenähtud kohustuste täitmata jätmise eest ühisettevõttes SIA Zakusala Estates, kus Merko Ehituse kontserni osalus on 50%.

Tritan Group AS vastu esitatud nõudega nõuab SIA Merks kompensatsiooni summas 1400 tuhat eurot ja hilinevad makse viivist Euribor+1% alates 10. jaanuarist 2009. Konservatiivsuse põhimõttest lähtuvalt ei ole kontsern nimetatud nõuet bilansis kajastanud.

SIA Merks on tasunud oma osa arbitraažikohtu kuludest, samas kui Tritan Group AS on esitanud ainult lühikese ülevaate hagi asjaoludest, kuid ei ole maksnud oma osa kuludest. Jätkamaks arbitraažimenetlusega tasus SIA Merks 30. jaanuaril 2014. aastal täiendavalt 54 tuhat eurot, mis koosnesid Tritan Group AS poolt tasumata arbitraažikohtu kuludest

Esialgse ajakava kohaselt on arbitraažikohtule tõendite esitamise lõpptähtaeg 5. august 2014. aasta. Tõendite esitamisele järgneva istungi toimumise päev on tänaseks arbitraažikohtu poolt veel kindlaks määramata.

LEEDU

Vakaru

25. mail 2012. aastal esitas RUAB Vakaru inženeriniai tinklai (edaspidi „Vakaru“) nõude summas 680 tuhat Leedu litti (197 tuhat eurot) ASI Merko Ehitus Leedu filiaali vastu, mis käsitleb omavahel sõlmitud ühisettevõtte lepingu kehtetuks tunnistamist Mažeikiai rajoonis ehitatud kanalisatsiooni ja reoveetorustike projekti osas (projekt „Kanalizatsiooni ja reoveetorustike rajamine Sedas, Plinkšiais ja Bugeniais“). AS Merko Ehitus on seisukohal, et ühisettevõtte leping lõpetati partneripoolsetest lepingu rikkumistest, mitte ebaseaduslikult.

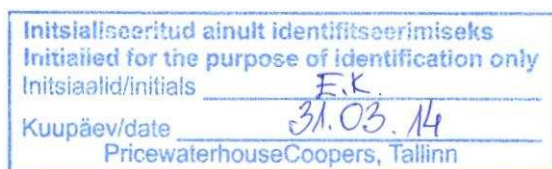
2012. aasta lõpus on Vakaru osas algatatud pankrotimenetlus. Seoses sellega on AS Merko Ehitus esitanud pankrotimenetlusesse võlausaldaja nõudeid (sh kahjunõuded) kokku summas 4 214 tuhat Leedu litti (1 220 tuhat eurot). Nimetatud nõuet (sh kahjunõuet) ei ole kontserni bilansis kajastanud ning varasemalt tekkinud nõuded on täies ulatuses proviseeritud juba 2012. aastal. Kohtuvaidluses arvete osaliselt põhjendamatuks tunnistamises on kohtu otsust oodata aprillis 2014. aastal. Tulevane kohtuistung ühisettevõtte lepingu kehtetuks tunnistamises on planeeritud toimuma 31. märtsil 2014. aastal.

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 237 tuhat Leedu litti (69 tuhat eurot). 11. jaanuaril 2013. aastal esitas UAB Merko Statyba vastunõude summas 537 tuhat Leedu litti (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 otsuste määrata asjaolude täpsemaks selgitamiseks ekspertiis ning on 2013. aasta lõpus määranud ekspertiisi teostaja. Ekspertiisi läbiviimisele võib kuluda aega kaks kuni kuus kuud ning orienteeruvalt ühe kuu jooksul peale ekspertiisi aruande esitamise kohtule määratakse järgmise istungi aeg.

VARADE VÄÄRTUS

Kuigi majanduskeskkond on saavutanud teatava stabiilsuse, säilitas ettevõtte tegevuse hindamisel olulise koha kinnisvaraturu riski mõju. 2013. aastal teenis kontsern varade ja varude allahindlusest 458 tuhat eurot kahjumit, sh ostetud kinnistatud müügiks all kajastatud arendusprojektide alla hindamisest 330 tuhat eurot, immateriaalse põhivara all kajastatud firmaväärtuse allahindlusest 89 tuhat eurot ning ebatõenäoliste ja lootusetute nõuete mahakandmisest 39 tuhat eurot kahjumit (2012: 448 tuhat eurot). 2013. aastal tühistati varasematel perioodidel tehtud varu all kajastatud lõpetamata toodangu allahindlusi summas 337 tuhat eurot. 2012. aastal varude allahindlusi ei tehtud ning varasemaid allahindlusi ei tühistatud. 2013. aastal laekus varasematel perioodidel kulusse kantud nõudeid summas 49 tuhat eurot (2012: 7 tuhat eurot).



LISA 36 LISAINFORMATSIOON EMAETTEVÖTTE KOHTA

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

KASUMIARUANNE

tuhandetes eurodes

	2013	2012
Müügitulu	14 393	13 815
Müüdud toodangu kulu	(13 485)	(14 357)
Brutokasum (-kahjum)	908	(542)
Turustuskulud	(203)	(102)
Üldhalduskulud	(1 468)	(1 393)
Muud äritulud	2 272	46 540
Muud ärikulud	(156)	(512)
Ärikasum (-kahjum)	1 353	43 991
Finantskulud	(285)	(440)
Finantstulud investeringuult tüdarettevõtetesse	5 303	-
Finantstulud investeringuult sidusettevõtetesse	-	2 771
Kasum (kahjum) enne maksustamist	6 371	46 322
Edasilükkunud tulumaksukulu	(232)	(137)
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	6 139	46 185

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

tuhandetes eurodes

	31.12.2013	31.12.2012
VARAD		
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	15 014	8 313
Nõuded ja ettemaksed	42 393	14 194
Ettemakstud tulumaks	-	406
Varud	13 646	15 940
	71 053	38 853
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad või osad	101 501	104 195
Ühisettevõtete aktsiad või osad	404	54
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	5 415	33 284
Kinnisvarainvesteeringud	20	20
Materiaalne põhivara	108	145
	107 448	137 698
VARAD KOKKU	178 501	176 551
KOHUSTUSED		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	8 439	12 519
Võlad ja ettemaksed	13 493	9 432
Lühiajalised eraldised	584	946
	22 516	22 897
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenukohustused	749	104
Muud pikaajalised võlad	857	-
	1 606	104
KOHUSTUSED KOKKU	24 122	23 001
OMAKAPITAL		
Aktsiakapital	12 000	12 000
Kohustuslik reservkapital	1 200	1 200
Jaotamata kasum	141 179	140 350
OMAKAPITAL KOKKU	154 379	153 550
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	178 501	176 551

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials E.K.
 Kuupäev/date 31.03.14
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

tuhandetes eurodes

Emaettevõte	Aksia- kapital	Kohustuslik reserv	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2011	12 000	1 131	94 234	107 365
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	46 185	46 185
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	-	69	(69)	-
Saldo 31.12.2012	12 000	1 200	140 350	153 550
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				(104 249)
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				67 624
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2012				116 925
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	6 139	6 139
Dividendid	-	-	(5 310)	(5 310)
Saldo 31.12.2013	12 000	1 200	141 179	154 379
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				(101 905)
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				69 389
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2013				121 863

Korrigeeritud konsolideerimata jaotamata kasum on vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele summa, millest aktsiaselts võib teha aktsionäridele väljamakseid.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>E.K.</u> Kuupäev/date <u>31.03.14</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn
--

RAHAVOOGUDE ARUANNE

tuhandetes eurodes

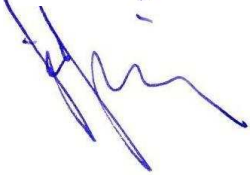
	2013	2012
Äritegevuse rahavoog		
Ärikasum	1 353	43 991
Korrigeerimised:		
põhivara kulum ja väärtuse langus	40	14
(kasum) kahjum valdkonna müügist	-	(43 111)
valmidusastme meetodil ehituslepingute tulu korrigeerimine	382	3 772
intressitulu äritegevusest	(2 144)	(3 424)
eraldiste muutus	(181)	(2 332)
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	984	43 523
Varude muutus	2 316	5 409
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	4 443	(21 227)
Saadud intressid	773	658
Makstud intressid	(178)	(416)
	7 788	26 857
Investeeringustegevuse rahavoog		
Tütarettevõtete soetus	(25 142)	(57 696)
Tütarettevõtte likvideerimine	2	-
Tütarettevõtte omakapitali vähendamine	6 200	-
Ühisettevõtte osakapitali suurendamine	(350)	-
Sidusettevõtete müük	-	2 750
Muude finantsinvesteeringute müük	-	144
Materiaalse põhivara soetus	(4)	(134)
Materiaalse põhivara müük	-	52
Tegevusvaldkonna müük	-	43 111
Antud laenude tagasimaksed	21 580	-
Saadud intressid	32	12
Saadud dividendid	5 357	85
	7 675	(11 676)
Finantseerimistegevuse rahavoog		
Saadud laenud	815	3 996
Laenude tagasimaksed	(4 248)	(16 523)
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-	(4)
Makstud dividendid	(5 310)	-
	(8 743)	(12 531)
Raha ja raha ekvivalentide muutus	6 720	2 650
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8 313	5 665
Valuutakursside muutuste mõju	(19)	(2)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	15 014	8 313

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials E.K.
 Kuupäev/date 31.03.14
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2013. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

ASi Merko Ehitus juhatus on koostanud 2013. aasta tegevusaruande, konsolideeritud raamatupidamise aasta-aruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

Andres Trink	juhatuse esimees		31.03.2014
--------------	------------------	---	------------

Tõnu Toomik	juhatuse liige		31.03.2014
-------------	----------------	--	------------

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

Toomas Annus	nõukogu esimees		07.04.2014
--------------	-----------------	---	------------

Teet Roopalu	nõukogu liige		07.04.2014
--------------	---------------	--	------------

Indrek Neivelt	nõukogu liige		07.04.2014
----------------	---------------	--	------------

Olari Taal	nõukogu liige		07.04.2014
------------	---------------	--	------------

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Merko Ehitus aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat AS Merko Ehitus ja selle tütarettevõtete konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2013, konsolideeritud koondkasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lisasid, mis sisaldavad aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni.

Juhatuses kohustused konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande osas

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

Vandeaudiitori kohustus

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

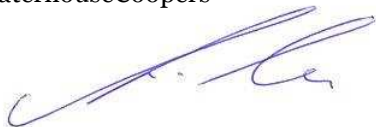
Audit hõlmab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et konsolideeritud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

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

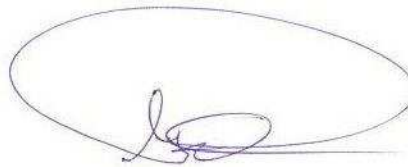
Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt AS Merko Ehitus ja selle tütarettevõtete finantsseisundit seisuga 31. detsember 2013 ning nende sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

AS PricewaterhouseCoopers



Ago Vilu
Vandeaudiitor, litsents nr 325



Märten Padu
Vandeaudiitor, litsents nr 513

31. märts 2014

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eurodes

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2013	109 332 209
sh 2013. aasta puhaskasum	10 399 101

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

Dividendideks (0,41 eurot aktsia kohta)	7 257 000
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist	102 075 209

Andres Trink

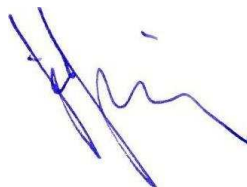
juhatuse esimees



31.03.2014

Tõnu Toomik

juhatuse liige



31.03.2014

OLULISEMAD FINANTSNÄITAJAD PERIOODIL 2009-2013

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

tuhandetes eurodes

	2013	2012	2011	2010	2009
Müügitulu	262 719	249 131	219 322	171 919	203 316
Müüdnud toodangu kulu	(239 996)	(231 220)	(222 928)	(159 105)	(181 200)
Brutokasum	22 723	17 911	(3 606)	12 814	22 116
% müügitulust	8,6%	7,2%	-1,6%	7,5%	10,9%
Turustuskulud	(3 041)	(2 107)	(2 104)	(2 193)	(3 009)
Üldhalduskulud	(9 260)	(9 173)	(7 910)	(8 724)	(9 842)
Muud äritulud	2 264	2 961	2 580	961	921
Muud ärikulud	(425)	(834)	(1 308)	(478)	(1 746)
Äri kasum	12 261	8 758	(12 348)	2 380	8 440
% müügitulust	4,7%	3,5%	-5,6%	1,4%	4,2%
Finantstulud	84	184	594	696	2 525
Finantskulud	(1 062)	(1 203)	(1 161)	(908)	(1 573)
Kasum (kahjum) sidus- ja ühisettevõtetest	(138)	163	(1 120)	(398)	(1 731)
Kasum enne maksustamist	11 145	7 902	(14 035)	1 770	7 661
% müügitulust	4,2%	3,2%	-6,4%	1,0%	3,8%
Tulumaksukulu	(791)	(289)	(121)	(710)	(543)
Perioodi puhaskasum	10 354	7 613	(14 156)	1 060	7 118
sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	10 399	7 627	(14 084)	1 229	7 424
% müügitulust	4,0%	3,1%	-6,4%	0,7%	3,7%
mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist	(45)	(14)	(72)	(169)	(306)

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

tuhandetes eurodes

	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
VARAD					
Käibevara					
Raha ja raha ekvivalendid	46 633	35 316	18 510	9 856	22 991
Lühiajalised deposiidid	-	-	140	2 651	25 623
Nõuded ja ettemaksed	57 172	60 343	64 449	44 938	42 306
Ettemakstud tulumaks	19	478	686	1 366	248
Varud	87 451	82 830	87 834	93 048	98 199
	191 275	178 967	171 619	151 859	189 367
Põhivara					
Ühisettevõtete aktsiad või osad	7 349	7 190	9 986	11 053	11 467
Muud pikaajalised laenud ja nõuded	20 066	17 188	17 065	8 258	2 075
Edasilükkunud tulumaksuvara	1 592	1 919	1 870	1 571	2 050
Kinnisvarainvesteeringud	4 672	3 566	2 313	3 585	1 058
Materiaalne põhivara	13 117	14 853	16 057	17 747	17 018
Immateriaalne põhivara	1 167	1 365	1 427	1 508	1 549
	47 963	46 081	48 718	43 722	35 217
VARAD KOKKU	239 238	225 048	220 337	195 581	224 584
KOHUSTUSED					
Lühiajalised kohustused					
Laenukohustused	18 916	16 299	16 574	12 554	28 605
Võlad ja ettemaksed	72 162	63 209	61 635	39 154	50 009
Tulumaksukohustus	62	-	-	-	335
Lühiajalised eraldised	5 906	6 165	6 781	3 674	2 410
	97 046	85 673	84 990	55 382	81 359
Pikaajalised kohustused					
Pikaajalised laenukohustused	16 469	19 205	23 764	13 185	4 878
Edasilükkunud tulumaksukohustus	505	327	131	-	-
Muud pikaajalised võlad	2 162	1 576	856	846	681
	19 136	21 108	24 751	14 031	5 559
KOHUSTUSED KOKKU	116 182	106 781	109 741	69 413	86 918
OMAKAPITAL					
Mittekontrolliv osalus	1 193	1 342	1 356	1 428	1 734
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					
Aktsiakapital	12 000	12 000	12 000	11 312	11 312
Kohustuslik reservkapital	1 200	1 200	1 131	1 131	1 131
Realiseerimata kursivahed	(669)	(512)	(570)	(924)	(947)
Jaotamata kasum	109 332	104 237	96 679	113 221	124 436
	121 863	116 925	109 240	124 740	135 932
OMAKAPITAL KOKKU	123 056	118 267	110 596	126 168	137 666
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	239 238	225 048	220 337	195 581	224 584

MUUD OLULISED NÄITAJAD

arvutatud emaettevõtte omanike osale

		2013	2012	2011	2010	2009
EBITDA	mln eurot	15,1	11,4	-10,1	4,8	10,8
EBITDA marginal	%	5,7	4,6	-4,6	2,8	5,3
Üldkulud müügitulust	%	4,7	4,5	4,6	6,4	6,3
Tööjõukulud müügitulust	%	11,8	11,2	10,2	12,4	11,4
Müügitulu töötaja kohta	tuhad eurot	308	278	235	208	253
Omakapitali tootlus	%	8,8	6,8	-12,2	1,0	5,5
Varade tootlus	%	4,4	3,4	-6,6	0,6	3,2
Investeeringud kapitali tootlus	%	8,0	6,0	-9,0	1,6	5,3
Omakapitali määr	%	50,9	52,0	49,6	63,8	60,5
Laenukohustuste määr	%	14,8	15,8	18,3	13,2	14,9
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	korda	2,0	2,1	2,0	2,7	2,3
Maksevõime kordaja	korda	1,1	1,1	1,0	1,1	1,1
Debitoorse võlgnevuse käibevälde	päeva	58	58	56	46	58
Tarnijate käibevälde	päeva	43	47	45	40	35
Töötajate arv 31.12	inimest	860	915	917	923	702
Töötajate keskmine arv	inimest	853	895	934	825	805
Teostamata tööde jääk	mln eurot	214	190	166	200	83
Sõlmitud uusi lepinguid	mln eurot	254	247	168	271	74

AKTSIAGA SEOTUD PÕHINÄITAJAD

arvutatud emaettevõtte omanike osale

		2013	2012	2011	2010	2009
Puhaskasum aktsia kohta	eurot	0,59	0,43	-0,80	0,07	0,42
Omakapital aktsia kohta	eurot	6,71	6,34	6,51	7,31	7,63
Dividend aktsia kohta	eurot	0,41*	0,30	0,00	0,10	0,70
Dividendimäär	%	70*	70	0	144	168
Dividenditootlus	%	5,7*	5,1	0,0	1,1	14,0
P/E suhtarv	korda	12,25	13,69	-6,79	130,32	11,97
P/B suhtarv	korda	1,07	0,93	0,83	1,24	0,66
Aktsia hinna trend						
Keskmine	eurot	6,96	6,04	7,49	7,72	3,71
Kõrgeim	eurot	7,70	7,30	10,65	9,89	5,78
Madalaim	eurot	5,71	5,37	4,90	5,05	1,85
Aktsia hind 31.12	eurot	7,20	5,90	5,40	9,05	5,02
Turuväärtus 31.12	mln eurot	127,4	104,40	95,60	160,20	88,80
Aktsia käibe trend						
Käive	mln eurot	5,08	5,47	8,02	13,09	9,38
Käive aktsiate koguarvu	%	28,7	30,9	45,3	74,0	53,0
Tehinguid	tk	2183	1662	3719	4490	3862
Kaubeldud aktsiaid	mln tk	0,73	0,94	1,06	1,70	2,78
Aktsiate arv	mln eurot	17,70	17,70	17,70	17,70	17,70
Aktsionäride arv 31.12	tk	1425	1406	1576	1441	1220

SUHTARVUDE DEFINITSIOONID

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

EMAETTEVÖTTE MÜÜGITULU JAOTUS EMTAK KLASSIFIKAATORI JÄRGI

Emaettevõtte ASi Merko Ehitus 2013. aasta müügitulu jaotus vastavalt Äriseadustiku §4 lõige 6 alusel kehtestatud Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile EMTAK:

tuhandetes eurodes

EMTAKi kood		2013	2012
Ehitusteenuste müük			
4110	hoonestusprojektide arendus	-	1 610
4221	vee-, gaasi- ja kanalisatsioonitrasside ehitus	4 034	241
4299	mujal liigitamata rajatiste ehitus	25	11
		4 059	1 862
Kinnisvaraala tegevus			
6810	enda kinnisvara ost ja müük	10 296	11 918
6820	enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	38	35
		10 334	11 953
Müügitulu kokku		14 393	13 815

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	10295705	71.53%	Jah
Vee-, gaasi- ja kanalisatsioonitrasside ehitus	4221	4033317	28.02%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	38328	0.27%	Ei
Mujal liigitamata rajatiste ehitus	42991	25295	0.18%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6501250
Faks	+372 6501251
E-posti aadress	tallinn@merko.ee
Veebilehe aadress	www.group.merko.ee