



KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

2017



AS MERKO EHITUS

KONTSERN

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

01.01.2017 – 31.12.2017

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

SISUKORD

PEAMISED FAKTID.....	4
JUHATUSE ESIMEHE PÖÖRDUMINE	5
MERKO KONTSERN	6
TEGEVUSARUANNE.....	10
JUHTKONNA DEKLARATSIOON	56
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	57
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2017. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....	106
SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE	107
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	114
MUUD ARUANDE LISAD.....	115

PEAMISED FAKTID



**Suurim Baltimaade börsil
noteeritud ehitusfirma**

AS MERKO EHITUS KONTSERNI KUULUVAD:

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

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



**2017 sõlmitud uusi lepinguid:
€335 mln**



**2017 müügitulu
€317,6 mln**

KONKURENTSIEELISED:

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



**2017 EBITDA
€22,2 mln**



**2017 puhaskasum
€14,7 mln**



**31.12.2017
757 töötajat**

VÄÄRTUSPAKKUMINE

PEATÖÖVÕTJANA JUHIME KOGU EHITUSPROTSESSI NING VASTUTAME EHITUSPROJEKTI VALMIMISE EEST TERVIKUNA

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



Eesti suurim alajaamade ehitaja

JUHATUSE ESIMEHE PÖÖRDUMINE

Lugupeetud aktsionärid

2017. aasta oli Balti riikide ehitusturul kasvuaasta – mahud kasvasid nii Eestis, Lätis kui Leedus. Ka Merko kontserni müügitulu kasvas kõigil meie koduturgudel ja ületas esmakordselt peale 2007. aastat 300 miljoni euro piiri. Eelmisel aastal kasvas ka meie uute ehituslepingute portfell, ulatudes aasta lõpuks 340 miljoni euroni. Ehitusturu kasvu toetasid jätkuvalt investeeringud elamuehitusse ja ärikinnisvarasse, samuti avaliku sektori investeeringud hoonetesse ja infrastruktuuri.

2017. aastal paranes ka kontserni kasumlikkus ja omakapitali tootlus, mis oli viimase 9 aasta kõrgeim. Vaadates numbrite taha, peame aga tõdema, et kasumit teenisime eelkõige kinnisvara arenduse valdkonnast, seejuures realiseerisime eelmisel aastal mitu pikema perioodi jooksul ettevalmistatud tehingut. Samas jääb tellijatele ehitusteenuse pakkumise kasumlikkus alla meie omakapitali tootluse eesmärgile. Kuna ehitustellimuste saamisel on jätkuvalt määravaks odavaim hind ja ehitusettevõtete valmisolek aktsepteerida üha suuremaid riske, siis on kiiresti kasvanud sisendhindade ja tööjõukulude taustal peatöövõtjate kasumlikkus turul tervikuna liiga madal. Ehitusmahtude jätkuv kasvamine suurenevate riskide ja madala kasumlikkuse juures ei ole jätkusuutlik strateegia, mistõttu pakub tulevik ehitusettevõtetele suuri väljakutseid. Meie püüame neile vastata efektiivsema tegutsemise, riskide parema juhtimise, uute ehitustehnoloogiate kasutamise ja selgemalt fokuseeritud ehituspakkumistega.



ANDRES TRINK
AS MERKO EHITUS
JUHatuse ESIMEES

Merko väärtustab jätkuvalt kvaliteeti, head ja usalduslikku koostööd tellijatega optimaalseimate lahenduste leidmisel ning kiiret ja asjatundlikku projektijuhtimist. Valmistab heameelt, et eelmisel aastal meie tellijate seas läbiviidud rahuolu-uuringute tulemustes toodi positiivsena esile Merko võtmeisikute kättesaadavust, töökultuuri ja suhtumist ning valmidust teha koostööd ka tulevikus. Samuti on meie jaoks võtmetähtsusega hea koostöö meie tarnijate ja alltöövõtu ettevõtetega, kellele tahame olla usaldusväärne ja professionaalne koostööpartner. Selle märgiks viisime eelmisel aastal Eestis, Lätis ja Leedus läbi oma koostööpartnerite tunnustamise kampaania, mis leidis aktiivset osavõttu ja head vastukaja.

Heameel on ka sellest, et Merko bränd korteriarendajana on jätkuvalt tugev ja elamuehitus on meie äriportfelli olulisimaid valdkondi. Eelmisel aastal müüsimise ligi 400 uut korterit ja alustasime 500 uue korteri ehitust üle Baltikumi. Arvestades jätkuvalt soodsat kinnisvaraturgu ja head nõudlust Merko korterite järele, soovisime uusi arendusprojekte veelgi rohkem käivitada, ent planeeringute ja ehituslubade menetlemise tempo seda ei võimaldanud. Arendusprojektide ettevalmistustöö kvaliteet ja kiirus on meie fookuses ka edaspidi. Investeeringusime 2017. aastal kinnisvaraarenduse valdkonda ligi 60 miljonit eurot, sealhulgas jätkasime investeerimist kinnistutesse, et kindlustada korteriarenduse tulevikupotentsiaali. Meie eesmärk on luua kvaliteetset ja kaasaegset elukeskkonda Balti riikide pealinnades, mis vastab koduostjate vajadustele ja ootustele. Sel eesmärgil oleme viimastel aastatel omandanud mitu suurt elamuarenduse piirkonda nii Tallinnas, Riias kui Vilniuses.

Merko saavutas eelmisel aastal taas Eesti konkurentsivõimelisima ehitusettevõtte tiitli, meie Läti tütarettevõtte projektijuht Sergejs Perinecs valiti Läti aasta projektjuhiks ning Leedus saavutas meie A-energiaklassiga Kražių Namai korteriarendusprojekt Leedu aasta toote auhinna. Need ja teised tunnustused on märk kogu meie meeskonna suurest panusest kontserni arengusse ja eesmärkide saavutamisse, mille eest tänan kõiki meie kontserni ettevõtete töötajaid.

Pingutame konkurentsivõimelisuse nimel ka edaspidi!



Andres Trink

MERKO KONTSERN

VISIOON

Meie visioon on usaldusväärsed lahendused ja kvaliteetne teostus tellijate ideedele.

VÄÄRTUSED

VASTUTUS

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

LUBADUSTE PIDAMINE

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

PÄDEVUS

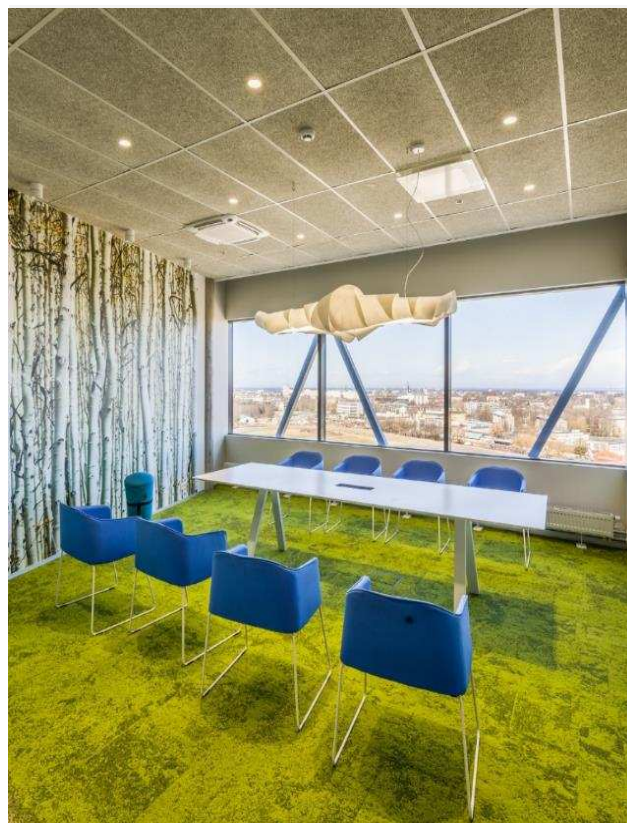
Hindame kvaliteeti ja erialast professionaalsust. Arendame pidevalt oma erialaseid teadmisi ja oskusi.

INITSIATIIVIKUS

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

LOOVUS

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



MERKO EHITUS EESTI PROJEKTEERITUD JA EHITATUD TELIA BÜROOHOONE PÄLVIS 2017. AASTA PARIMATE EHITUSPROJEKTIDE KONKURSIL MAJANDUS- JA KOMMUNIKATSIOONIMINISTEERIUMI DIGIEHITUSE ERIPREEMIA.

STRATEEGIA

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

FINANTSEESMÄRGID

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

omakapitali tootlus minimaalselt
10%

dividendimäär
50-70%
aastakasumist

omakapitali osatähtsus varade mahust vähemalt
40%

Võttes arvesse Balti riikide ehitus- ja kinnisvaraturu konkurentsituatsiooni ning üldist madalat intressikeskkonda, samuti kontserni kõrget omakapitali taset, on strateegia ja finantseesmärgid suunatud investeeritud kapitali tootluse parandamisele ja bilansi struktuuri efektiivsemaks muutmisele.

2017. aastal täitis kontsern kõik seatud finantseesmärgid:

omakapitali tootlus
11,9%

dividendimäär
120%
aastakasumist

omakapitali osatähtsus varade mahust
47%

Kontserni omakapitali tootlus 2017. aastal oli 11,9% (2016: 5,0%) ja omakapitali osatähtsus varade mahust 47,0% (2016: 51,6%). Üldiselt on ehitussektori peatöövõtjate kasumlikkus juba mitu aastat olnud tugeva surve all. See trend jätkub ja pigem süveneb. 2017. aastal aitasid kontserni tootlust parandada pikemalt ette valmistatud ühekordse iseloomuga kinnisvaratehingud. Arvestades kõrget omakapitali taset ja mõõdukat laenukoormust, on kontserni juhatus teinud ettepaneku maksta aktsionäridele dividende üle kehtiva dividendipoliitika määra. Sellega seoses on 2017. aasta planeeritav dividendimäär 120% (2016: 119%).

PIKAAJALISTE FINANTSEESMÄRKIDE TÄITMINE PERIOODIL 2013-2017

	2017	2016	2015	2014	2013	KESKMINE
Omakapitali tootlus (aastas)	11,9%	5,0%	8,0%	10,1%	8,8%	8,8%
Dividendimäär	120%*	119%	90%	58%	70%	91%
Omakapitali osatähtsus varade mahust 31.12.	47,0%	51,6%	59,5%	51,0%	50,9%	52,0%

* vastavalt juhatuse ettepanekule dividendide maksmise osas.



2017. AASTAL VALMIS VORMSI SAAREL SVIBY SADAMA REKONSTRUEERIMISE II ETAPP.

ÄRIMUDEL: TELLIJATELE EHTUSTEENUSTE PAKKUMINE

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



ÄRIMUDEL: OMAARENDUSED

Merko on tõusnud Baltikumi juhtivaks korteriarendajaks – oleme arendanud ja ehitanud Eestis, Lätis ja Leedus kokku üle 4000 korteri, täna on ehituses üle 500 korteri ning pikaajalises arenduses tuhanded uued kodud. Parima kvaliteedi tagamiseks haldame arenduse kõiki etappe: kavandamine, projekteerimine, ehitamine, müük ja garantiiagene teenindus. Korteriarenduses keskendub Merko tervikliku elukeskkonna loomisele, mis hõlmab potentsiaalsele klientide sihtgrupile kavandatud ja piirkonnale sobilikke, arhitektuuriliselt väärilikke, funktsionaalsete plaanilahendustega, kvaliteetsete siseviimistlusmaterjalidega ja energiasäästlikke korterelamuid.

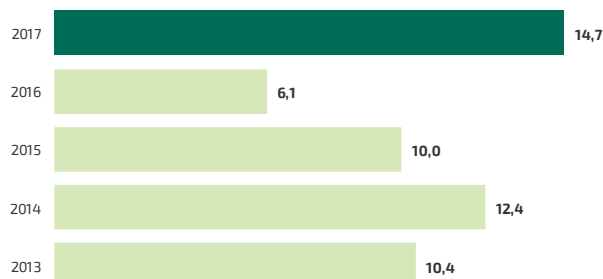


TEGEVUSARUANNE

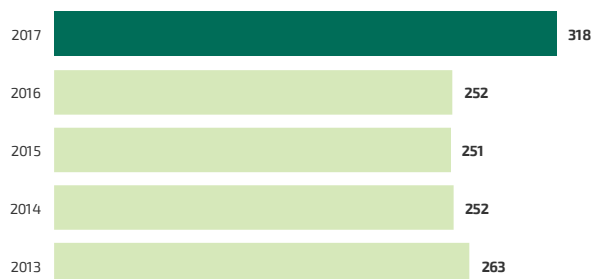
2017. AASTA LÜHIÜLEVAADE.....	11
2017. AASTAL EHTUSTURGU ENIM MÕJUTANUD TEGURID	12
VÄLJAVAATED 2018. AASTAKS.....	15
MAJANDUSTULEMUSED	17
MÜÜGITULU JA KASUM	17
ÄRISEGMENDID	19
EESTI EHTUSTEENUS.....	20
MUUDE KODUTURGUDE EHTUSTEENUS.....	22
KINNISVARAARENDUS	23
LEPINGUTE PORTFELL	27
RAHAVOOD	29
SUHTARVUD	30
RISKIDE JUHTIMINE.....	31
TÖÖTAJAD	33
PERSONALIPOLIITIKA.....	34
TÖÖOHUTUS JA TERVIS.....	34
PERSONALI ARENDAMINE JA TUNNUSTAMINE	35
TASUSTAMINE	36
EETILISED ÄRITAVAD.....	36
KESKKOND	37
ÜHISKONDLIK VASTUTUS	38
SPORT JA TERVISESPORT	38
KULUTUUR JA HARIDUS	40
TUNNUSTUSED 2017	41
AKTSIA JA AKTSIONÄRID	43
DIVIDENDID JA DIVIDENDIPOLIITIKA	46
HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA ARUANNE.....	47
ÜHINGUJUHTIMINE JA STRUKTUUR.....	47
AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEK	47
NÕUKOGU	48
JUHATUS	50
TÜTARETTEVÖTETE NÕUKOGUD JA JUHATUSED	51
AUDITIKOMITEE.....	52
ARUANDLUS JA FINANTSAUDIT	52
HUVIDE KONFLIKT JA SISETEABE KÄSITLEMINE.....	53
TEABE AVALDAMINE.....	53
VASTAVUSE DEKLARATSIOON HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA SOOVITUSTELE	55

2017. AASTA LÜHIÜLEVAADE

PUHASKASUM
miljonites eurodes



MÜÜGITULU
miljonites eurodes



KASUMLIKKUS

2017. aasta puhaskasum oli 14,7 mln eurot (2016: 6,1 mln eurot), kasvades 140,0%, võrreldes eelmise aastaga. Puhaskasumi marginaal kasvas 4,6%-ni (2016: 2,4%). 2017. aasta kasum enne makse oli 18,8 mln eurot (2016: 7,3 mln eurot), mis andis maksustamiseelse kasumi marginaaliks 5,9% (2016: 2,9%).

MÜÜGITULU

2017. aasta müügitulu oli 317,6 mln eurot (2016: 252,0 mln eurot), mis on võrreldes eelmise aastaga suurenenud 26,0%. Väljaspool Eestit teenitud müügitulu osakaal moodustas 2017. aastal 40% (2016: 32%) ning Eestis teenitud müügitulu osakaal oli 60% (2016: 68%).

KINNISVARAARENDUS

2017. aastal müüdnud korterite arv (392 tk, sh 17 korterit ühisprojektides) on vähenenud 20,5%, samas kui korterite müügitulu (47,1 mln eurot) on vähenenud 16,8% (2016: 493 tk, sh 21 korterit ühisprojektides; müügitulu 56,6 mln eurot). Keskmine korteri hind oli 2017. aastal kõrgem kui 2016. aastal.

TEOSTAMATA TÖÖDE JÄÄK

2017. aastal sõlmisid kontserni ettevõtted uusi lepinguid kogumahu 334,9 mln eurot (2016: 202,4 mln eurot) ning seisuga 31. detsember 2017 oli kontserni teostamata tööde jääk 344,4 mln eurot (31. detsember 2016: 269,6 mln eurot).

RAHALINE POSITSIOON

Aruandeperioodi lõpus oli kontsernil rahalisi vahendeid 39,2 mln eurot ning omakapital 130,2 mln eurot (47,0% bilansimahust). Võrreldavad andmed 2016. aasta lõpu seisuga olid vastavalt 33,5 mln eurot ning 122,8 mln eurot (51,6% bilansimahust). Seisuga 31. detsember 2017 oli kontserni netovõlg 20,1 mln eurot (31. detsember 2016: 12,5 mln eurot).

ETTEPANEK DIVIDENDIDEKS

Juhatus teeb ettepaneku maksta aktsionäridele 2018. aastal eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 17,7 mln eurot (1 euro ühe aktsia kohta), mis annab 2017. aasta dividendimääraks 120%.

		2017	2016	MUUTUS
Müügitulu	mln eurot	317,6	252,0	+26,0%
EBITDA	mln eurot	22,2	11,2	+98,2%
EBITDA marginaal	%	7,0	4,4	
Ärikasum	mln eurot	19,5	7,7	+153,1%
Ärikasumimarginaal	%	6,2	3,1	
Kasum enne makse	mln eurot	18,8	7,3	+157,9%
Kasum enne makse marginaal	%	5,9	2,9	
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	mln eurot	14,7	6,1	+140,0%
Puhaskasumimarginaal	%	4,6	2,4	
Puhaskasum aktsia kohta	eurot	0,83	0,35	+140,0%
Dividend aktsia kohta	eurot	1,0*	0,41	+143,9%

* vastavalt juhatuse ettepanekule dividendide maksmise osas.

		31.12.2017	31.12.2016	MUUTUS
Omakapitali tootlus (aastas)	%	11,9	5,0	
Omakapitali määär	%	47,0	51,6	
Teostamata tööde jääk	mln eurot	344,4	269,6	+27,8%
Varad kokku	mln eurot	277,1	237,8	+16,5%
Töötajate arv	inimest	757	797	-5,0%

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 121.

2017. AASTAL EHITUSTURGU ENIM MÕJUTANUD TEGURID

EHITUSVALDKOND

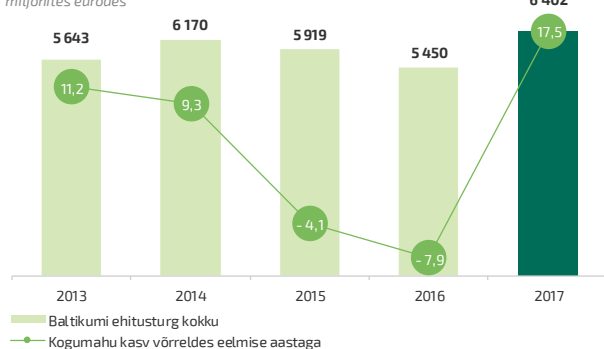
	2017			2016		
	Eesti	Läti	Leedu	Eesti	Läti	Leedu
SKP aastane muutus püsivhindades	+4,9%	+4,5%	+3,8%	+2,1%	+2,2%	+2,3%
Ehitushinnaindeksi aastane muutus	+1,5%	+1,9%	+3,1%	-0,8%	-0,5%	+1,6%
Töäjõud	+2,4%	+4,5%	+8,3%	+1,2%	+4,8%	+5,3%
Ehitusmasinad	+1,4%	+1,0%	+0,9%	-1,1%	+1,1%	+0,2%
Ehitusmaterjalid	+1,0%	+1,4%	+0,8%	-1,8%	-3,2%	-0,5%

Allikas: Kohalikud statistikaametid / Eurostat.

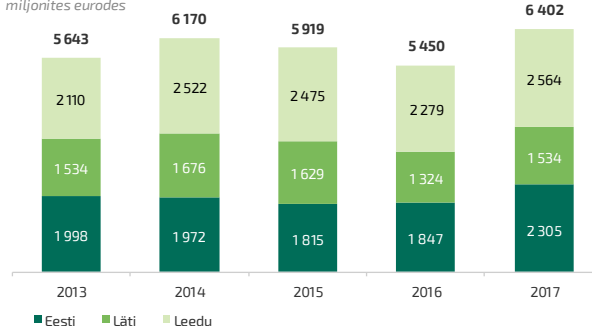
Kui 2016. aastal oli nii Eesti, Läti kui Leedu SKP kasv küllalt tagasihoidlik, ületades napilt Euroopa Liidu keskmist (+2,0%), siis 2017. aastal muutus pilt oluliselt. Majanduskasv oli kõigis Balti riikides tugev. Kui Euroopa Liidu keskmine SKP kasv oli +2,3%, siis Eesti oma +4,9%-ga oli liikmesriikide TOP5 seas. Ka Läti +4,5% ja Leedu +3,8% olid selgelt üle keskmise. Kõigis kolmes riigis on tooni andnud kogu Euroopa üldine majanduskeskkonna paranemine. Otsest mõju avaldab loomulikult peamiste ekspordipartnerite varasemast parem käekäik. Struktuuri poolest on majanduskasvus toimunud pööre. Kui seni vedas kasvu peamiselt tugev sisetarbimine, mis toetus madalale tööpuudusele ning kiiresti ja pidevalt kasvavale keskmisele palgale, siis nüüd on tooni hakanud andma investeringud, sh ehitistesse.

Suurem aktiivsus on kergitanud ka ehitushindasid. Kui 2016. aastal olid need Eestis ja Lätis isegi väikeses languses, siis 2017. aastal oli kasv märgatav kõigis kolmes riigis ning kõigis kolmes komponendis: töäjõud, ehitusmasinad ja ehitusmaterjalid. Oluline muutus on toimunud just ehitusmaterjalide osas. Teatud ulatuses konkureerib kohalik ehitus materjalidele välisurgudega. Kui seal on majandus tõusuteel ja ehitustegevus aktiveerunud, viib see üles materjalide hinnad ka Baltikumis. Sarnane tendents on ka ehitusmasinate osas, kuigi selles komponendis on hinnad stabiilsemad. Tööjõu osas on kiirem kasv viimasel paaril aastal toimunud just Lätis ja Leedus, Eestis on selles komponendis arengud olnud tagasihoidlikumad. Silmas tuleb aga pidada, et ehitusturg pole päris homogeenne. Näiteks eksisteerivad selged erinevused pea- ja alltöövõtjate vahel. Olukorras, kus ehitussektor on küll üldjoontes aktiivne, kuid suuremaid objekte on turul jätkuvalt piiratud hulk, on just peatöövõtjate seas konkurents eriti tihe ning surve kasumlikkusele on tuntav nii tulude kui kulude suunal. Tugeva konkurentsi tõttu on peatöövõtjatel keeruline tõsta oma müügihindasid, samas kui kvaliteetseid alltöövõtjaid napib ning see suurendab kulusid. Üldisena ei pruugi ehitushinnaindeksi muutus olla väga suur, kuid selle mõju ehitusturu osalistele on erinev.

BALTIKUMI EHITUSTURG KOKKJU (OMA JÕUDUDEGA) JA KASV
miljonites eurodes



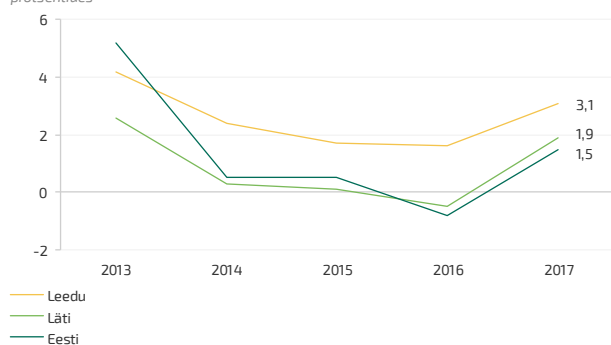
BALTII RIIKIDE EHITUSTURU MAHUD (OMA JÕUDUDEGA) RIIGITI
miljonites eurodes



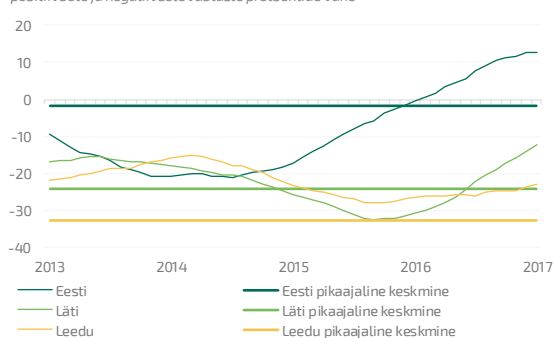
Allikas: Kohalikud statistikaametid.

2017. aastal tehti Balti riikides oma jõududega ehitustöid 6402 mln euro eest, mida on ligi 1000 mln euro võrra rohkem kui aasta varem (5450 mln eurot). Ehitusturg kasvas jooksevhindades 17,5% (2016: langus -7,9%). Baltikumi ehitusturud on jooksevhindades jätkuvalt oluliselt allpool buumiaegseid (2007-2008) tipptasemeid: tervikuna ca -20%; Eestis ca -10%, Leedus ca -30% ja Lätis ca -40%. 2017. aastal kasvasid kõik kolm turgu: Eesti +25% (2016: +2%), Läti +16% (2016: -19%), Leedu +12% (2016: -8%). Mahu poolest on suurim ikka Leedu, moodustades Baltikumi ehitusturust 40% (2016: 42%). Eesti osakaal on 36% (2016: 34%) ning Läti on endiselt 24% juures (2016: 24%).

Ehitushinnaindeks pöördus nii Lätis kui Eestis pärast kolme suhteliselt vähese või isegi negatiivse muutusega aastat taas tõusule. Lätis tõusid ehitushinnad +1,9% (2016 langus -0,5%) ja Eestis +1,5% (2016 langus -0,8%). Leedus jätkus ning kiirenes juba varasem hinnatõus: +3,1% (2016: +1,6%). Nii, nagu ehitushinnaindeks on mõjutatud üldisest aktiivsuse kasvust, on ka ehituse kindlustunde indikaator selle mõjul läinud selgele tõusule, ületades nüüd pikaajalist keskmist kõigis Balti riikides.

EHITUSHINNAINDEKSI MUUTUS
protsentides

Allikas: Kohalikud statistikaametid / Eurostat.

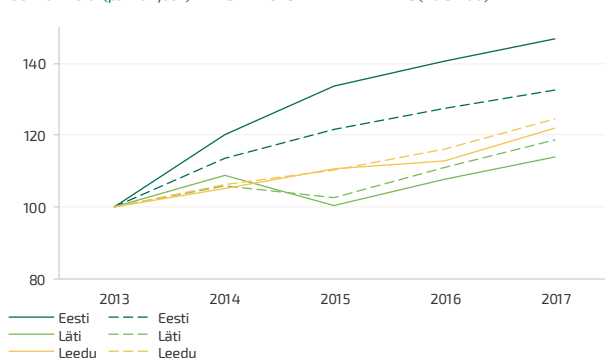
EHITUSE KINDLUSTUNDE INDIKAATOR (12 kuu jooksev keskmine)
positiivsete ja negatiivsete vastuste protsendide vahe

Lätis ja Leedus on näitaja küll miinusemärgiga (ehituse väljavaadete osas negatiivselt meelestatute osakaal ületab positiivselt meelestatute osakaalu), kuid nendel turgudel on ka pikaajalised keskmised olnud madalad. Eestis aga ronis indikaator juba plusspoolele, kusjuures pikaajaline keskmine on sellel turul nullilähedane. Kindlustunne oli 2017. aastal tugevas korrelatsioonis ehitusmahtude kasvuga. Eestis oli kasv kõige suurem (+25%) ja nii on ka kindlustunne kiirelt kosunud. Läti kasv oli kolme riigi võrdluses keskmine, kuigi samuti tugev (+16%), ning ka seal on näha kindlustunde kiiret paranemist. Leedus jäi kasv suhteliselt mõõdukamaks (+12%), mis väljendub ka kindlustunde stabiilsuses.

KORTERITE ARENDUS

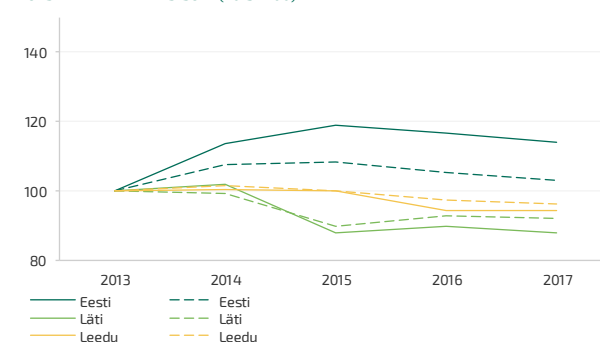
Eluasemeturgudel on hinnadünaamika Balti riikides olnud viimastel aastatel mõnevõrra erinev. Eestis on olnud pidev kasv, mis oli kõige kiirem 2014. aastal (+13,7%, sh uutes ehitistes lausa +20,2%) ning viimasel kahel aastal on see hakanud vaibuma (2017: +5,5%, 2016: +4,7%). Seejuures on uute eluasemete hinnatõus olnud selgelt kiirem vanemate eluasemete omast. Siin on oma mõju üksikute kallimatel projektidel. Lätis ja Leedus aga on uute ja vanemate eluasemete hinnatõus olnud sarnasem, kusjuures vanemad eluasemed on hinnas isegi rohkem juurde võtnud. Lätis toimus 2015. aastal hindades enam kui 3% korrektsioon ning viimasel kahel aastal hinnatõus jätkus (2017: +8,8%, 2016: +8,5%). Leedus toimus väike, vähem kui 1%, korrektsioon hindades 2012. aastal, pärast mida on toimunud mõõdukas tõus, olles kõige kiirem just viimasel aastal (2017: +8,9%, 2016: +5,4%). Kuivõrd Eestis on hinnatõus olnud viimastel aastatel kõige kiirem, samas on paljude uute arendusprojektide näol lisandunud täiendavat pakkumist, siis on sellel turul vast kõige selgemalt näha vähem atraktiivsete arenduste realiseerimisaja pikenemist.

UUTE JA KÕIGI (punktirjoon) EHTISTE ELUASEME HINNAINDEKS (2013=100)



Allikas: Kohalikud statistikaametid / Eurostat.

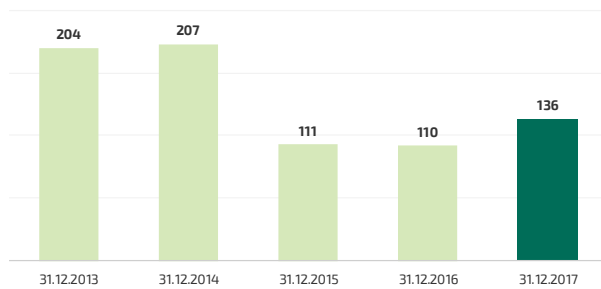
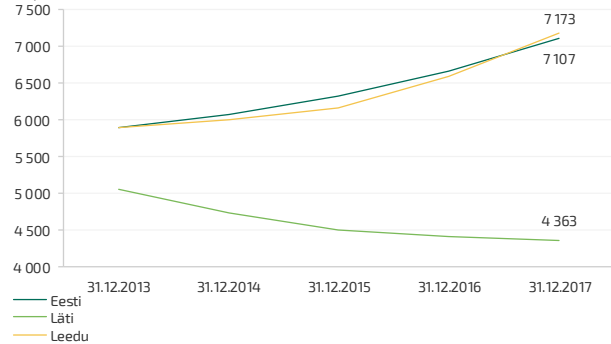
KESKMISE PALGA INDEKSI NING UUTE JA KÕIGI (punktirjoon) EHTISTE ELUASEME HINNAINDEKSI SUHE (2013 = 100)



Võrreldes keskmise palga muutust eluaseme hinnaindeksiga, on näha, et Eestis on viimastel aastatel hinnad kasvanud palkadest kiiremini, seda just kõige kiirema hinnatõusu aastatel: 2013-2014. Pärast seda on palgad hinnatõusu kinni püüdnud ning viimasel kahel aastal on eluasemed isegi suhteliselt odavnenud, s.t. kuigi hinnad on kasvanud, on keskmise palga tõus olnud kiirem.

Lätis ja Leedus on palgatõus olnud sama kiire kui Eestis, kuid hinnad on tõusnud aeglasemalt ja väikeste korrektsioonidega. Seetõttu on viimaste aastate jooksul eluasemed nendel turgudel, võrreldes Eestiga, läinud palgatöötajate jaoks veel ilmsemalt suhteliselt odavamaks. Selline dünaamika erineb oluliselt 2007-2008 buumiajal nähtust, mil palgatõus oli küll suur, kuid eluasemete hindade kasv veel kiirem. Tekkis kinnisvaramull. Viimaste aastate statistika valguses sääraseid arenguid näha pole. Hinnad on küll tõusnud, kui seda palkadega samas tempos või isegi aeglasemalt. Ostujõud on piisav, et kõrgemaid hinnatasemeid õigustada.

Nii, nagu 2016, saab ka 2017. aasta kohta tõdeda, et uute arendusprojektide käivitamine jätkub kõigi kolme Balti riigi pealinnades. Riia aktiivsus on küll jätkuvalt oluliselt madalam. Uute korterite pakkumine on kasvanud ning müügiperioodid pikenenud. Üha enam toimub turgudel atraktiivsemate projektide eristumine.

ELUASEMETE ARENDUSPROJEKTIDE LAENUDE JÄÄK EESTIS
miljonites eurodesELUASEMELAENUDE JÄÄK
miljonites eurodes

Allikas: Kohalikud keskpangad.

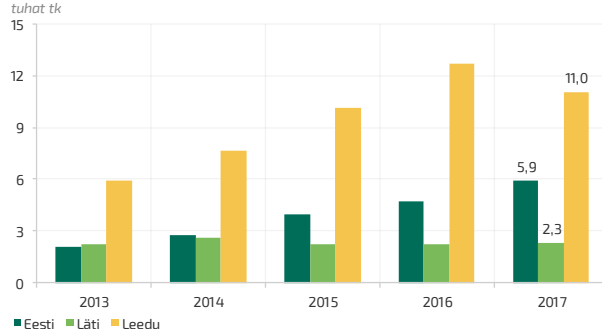
Kuivõrd ehitusaktiivsus 2017. aastal tõusis ning turule on tulnud üha uusi arendusprojekte, on ka eluasemete arendusprojektide laenude jääk Eestis veidi tõusnud (2017: 136 mln eurot; 2016: 110 mln eurot). Küll aga on kasv olnud mõõdukas – suuremad arendajad finantseerivad uusi projekte jätkuvalt suures osas omavahendite ja klientide ettemaksete arvelt. Pangad on küll endiselt valmis arendusi finantseerima, kuid on muutunud selgelt valivaks – väiksematel ja ilma ajaloota/referentsideta arendajatel on olulisel määral finantseerimist keeruline leida. Neilt nõutakse kõrget eellepingute osakaalu (kuni 50% projekti mahust) ning suuremat omafinantseeringut. Merko Ehituse kontsernil on pikaajalise ajaloo ja suurte referentsidega kinnisvaraarendajana uute projektide turule toomisel konkurentsieelis.

Arvestades väiksemate vähese kogemusega arendajate piiratud ligipääsu pangafinantseerimisele, on üha rohkem kogunud populaarsust rahaliste vahendite kaasamine ühisrahastuse kaudu. Siiani püsib investeerijate huvi kõrge, kuivõrd üldises rahandus-keskkonnas on tootlust jätkuvalt keeruline leida, samas kui ühisrahastuses pakutakse küllalt kõrgeid tootlusi. Antud rahastusviisi lakmustestiks saab olema esimeste oluliste maksejõuetuks muutunud projektide tekkimine. Seni on neid õnnestunud vältida, mh tänu üldisele soodsale turuolukorrale. Igatahes pakub ühisrahastus hetkel väiksematele arendajatele võimalusi turule siseneda ja seekaudu ka turuolukorda (sh hinnataset) mõjutada.

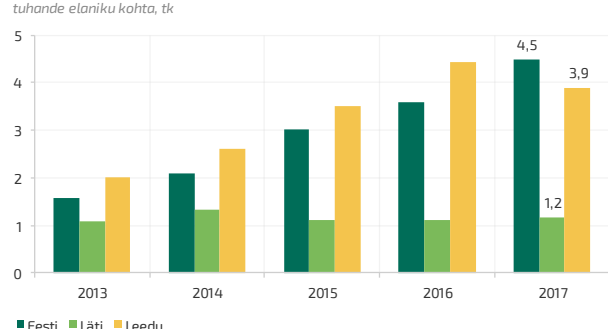
Eluasemelaenude jääk jätkas kasvu Eestis ja Leedus, mõlemas üha kiirenevas tempos (Leedu 2017: +8,9%; 2016 +6,8%; Eesti 2017: +6,7%; 2016 +5,3%). Leedu on võtnud tagasi Eestile pärast 2013. aasta lõppu minetatud juhtpositsiooni laenude mahu osas (Leedu 7173 mln eurot; Eesti 7107 mln eurot). Lätis jätkus 2017. aastal ikka veel pärast 2008. aastat alguse saanud laenuportfelli vähenemine (-1,1%; 2016: -2,0%), samas kui Eesti ja Leedu puhul oli laenuportfelli madalseis juba 2012. aastal. Laenude kättesaadavus on kõigil kolmel turul hea – intressimäärad on madalad, omaosaluse ja sissetuleku nõuded mitte ülemäära piiravad. Ei ole ka teada, et Läti turul oleks laenuhingimused Eesti ja Leeduga võrreldes oluliselt erinevad. Pigem on üldine nõudlus Lätis jätkuvalt madal.

Kasutuslubade arvu osas on Eestis toimunud pidev kasv alates 2012. aastast (2017: +25%; 2016: +19%). Nii jõudis 2017. aastal turule ligi 5900 uut eluruumi (2016: ca 4700). Võrdluseks, buumiaja tipus 2007. aastal oli see näitaja ca 7100. Leedus algas jõulisem kasv 2011. aastal ning see jõudis haripunkti 2016. aastal, mil väljastati ca 12 700 kasutusluba. 2017. aastal väljastati 13% vähem lubasid (ca 11 000). Buumi tipus 2008: ca 11 800. 2017. aasta languse tulemusena rebis Eesti Leedust ette näitaja osas, mis mõõdab kasutuslubade arvu tuhande inimese kohta (Eesti 4,5; Leedu 3,9; 2016: Eesti 3,6; Leedu 4,4). Läti kasutusse antud eluruumide mahud pole pärast buumiaastatele järgnenud sügavat langust oluliselt kasvanud, püsid ligi 2300 juures (2016: 2200; buumi tipus 2007: 9300), mis teeb tuhande inimese kohta kõigest 1,2 eluruumi (2016: 1,1). Eesti ja Leedu numbrid näitavad, et nendel turgudel on aktiivsus kõrge – mahuliselt juba võrreldav buumiajaga. Samas, nagu eelpool välja toodud, on hinnatased ja sissetulekud täna oluliselt rohkem tasakaalus, mistõttu otsest ülekuumenemist sellisel kujul näha pole. Lätis püsivad suhteliselt vaiksed arengud.

UUTELE ELURUUMIDELE VÄLJASTATUD KASUTUSLOAD



UUTELE ELURUUMIDELE VÄLJASTATUD KASUTUSLOAD



Allikas: Kohalikud statistikaametid.

VÄLJAVAATED 2018. AASTAKS

EHITUSVALDKOND

2018. aastal ootame, et majanduskasv kolmes Balti riigis püsib suhteliselt tugev, kuid eelduslikult siiski allpool 2017. aasta taset. Üldiselt aga sõltuvad Eesti, Läti ja Leedu majandused otseselt sellest, kuidas läheb Euroopas tervikuna ja eriti meie lähiriikidel. Globaalselt püsivad proteksionistlikud riskid, mis eksisteerisid ka 2017. aastal. Lähiriikidest on oluline küsimus see, mis toimub Rootsi kinnisvaraturul. Hinnad hakkasid suuremates linnades 2017. aasta lõpus langema. Küsimus on, kas see tulenes ainult nõudluse ja pakkumise struktuuri ebakõlast, mille puhul võiks korrektsioonil olla positiivne mõju, või on selle taga laiemad põhjused. Viimasel juhul võivad tagajärjed olla põhjalikumad, ulatudes ka Balti turgudele. Erinevalt kümne aasta tagusest ajast, on Balti riikide pankade kohalik kapitaliseeritus oluliselt tugevam. See tähendab, et Rootsi probleemide puhul peaks otsene mõju siinsete pankade likviidsusele ja selle kaudu laenugevuse koomale tõmbamisele olema piiratum. Teisalt on küsimuseks see, kuidas mõjutab võimalik kinnisvaraturu jahenemine Rootsis Balti riikide, eriti Eesti, ekspordinõudlust. Kohalikule ehitusturule on siin kahetised mõjud. Ühest küljest võib väheneda üldine nõudlus, kui Eesti eksport aeglustub. Teisest küljest, kui nõudlus ehitusmaterjalide järele Rootsis väheneb, võiks see parandada nende kättesaadavust Balti turul ning langetada sisendite hindasid ehk kulubaasi ka siinsete turuosaliste jaoks. See jällegi aitaks parandada ehitussektori küllalt pingelist kasumlikkust (eriti peatöövõtjate osas) ning leevendada objektide õigeaegse valmimise riske, mis tulenevad materjalide kohati pikkadest tellimisperioodidest.

2018. aastal prognoosime, et peatöövõtjate vaheline konkurents püsib tugev ning suurte projektide arv piiratud. See mõjub üha teravamalt peatöövõtjate kasumlikkusele, kelle tegevuse riski-tulu suhe on muutumas üha negatiivsemaks. Tellijate nõudmised tõusevad, sh muutuvad lühemaks eeldatavad ehitusajad. See seab peatöövõtjad tõsiste valikute ette, kas iga hinna eest jätkata pakkumiste tegemist või muutuda projektide osas valivamaks. Forsseeritud keskendumine ainult müügitulu/turuosa kasvatamisele ei pruugi taolises keskkonnas anda positiivset lõpptulemit. Taoline kasv võib tulla kasumite arvelt ning hakata ettevõtete omakapitalile muutuma koormavaks. Turul tehakse jätkuvalt agressiivseid pakkumusi, panustades sisendhindade langusele või projektilahenduste muudatustele, mis ei pruugi aga realiseeruda. Nii on suurenenud tellijate otsesed ja kaudsed riskid (sh oht saada ootustele mittevastav ehitus, töövõtjate rahalised raskused ja nendest tingitud projekti valmimise venimine, poolte vahel võimalike projektis ette tulevate muudatuste ja lisatööde kompenseerimisest tekkivad vaidlused jms), mis ainult soodsat hinda jahtides jäävad tähelepanuta.

Iseküsimus on see, millisel määral aktiveerib riigisektor ELi 2014–2020 finantseerimisperioodi struktuurifondide vahendite kasutamist. Siiani on kasutus olnud tagasihoidlik, samas lõpptähtaeg hakkab lähenema. See võib tähendada suuremaid tellimusi lähematel aastatel. Peatöövõtjate vaates võib taoline nõudluse suurenemine tähendada senisest mõistlikumat konkurentsi-olukorda. Samas on ehitusturg juba niigi küllalt aktiivne, mis tähendab, et täiendav nõudlus võib hakata kergitama ehitushinna-indeksit ning muuta alltöövõtjate puuduse veel teravamaks. Suure hinnakonkurentsi tõttu pole kontsern riigihangetel väga edukas olnud. Leiame, et teatud hinnatasemest allpool hakkab kannatama kvaliteet, mille osas me järeleandmisi teha ei saa.

Merko Ehituse kontserni fookus ehitustegevuses püsib erakapitali investeringutel tootmis-, logistika- ja muu ärikinnisvara valdkonnas. Soovime pakkuda terviklikku projekteerimis- ja ehitusteenust, kvaliteetseid ja optimaalseid ehituslahendusi, efektiivset ehitusprotsessi ja kindlust objektide tähtaegse valmimise osas. Leiame, et professionaalne kogu ehitusprotsessi kui terviku eest vastutav partner tagab kindlamalt ootustele vastava ehitise. Tulenevalt tellijate jätkuvalt keskendumisest odavaimale ehitushinnale, seda kahjuks tihti ka kvaliteedi arvelt, on eristumine peatöövõtjate vahelises konkurentsis jätkuvalt keeruline eelkõige lihtsamate ja väiksemate ehitusobjektide osas; samuti on jätkuvalt üleval riskid seoses alapakkumiste tõenäosuse suurenemisega.

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

Lähtuvalt Euroopa Parlamendi ja Nõukogu hoonete energiatõhususe direktiivist, peavad alates 2019. aastast kõik uued ja oluliselt rekonstrueeritavad avaliku sektori hooned vastama liginullenergiahoone nõuetele. Alates 2021. aastast laienevad nõuded kõigile uutele ja oluliselt rekonstrueeritavatele hoonetele. Uute nõuete rakendumise mõju ulatus ehitussektorile on ebaselge. Kindlasti tähendab liginullenergiahoone nõuete kohane ehitus kõrgemat hinda, kuna kasutada tuleb kallimaid materjale ning täiendavaid tehnoloogiasid (näiteks päikesepaneelid). Küsimus on, kas ning millisel määral on tellijad valmis kõrgendatud hinda vastu võtma. Lisaks tuleb uutele nõuetele vastamiseks mingis osas uuendada olemasolevaid detailplaneeringuid, et võimaldada nõuetest tulenevate tehniliste lahenduste efektiivset kasutamist (näiteks arvestada kruntidele hoonete paigutamisel päikesevalguse langemise suuna ning nurgaga). Uuest regulatsioonist lähtuvad projekteerimisvajadused seavad täiendavaid kompetentsinõudeid kõigile projekteerimisega kokku puutuvatele osapooltele. Seda nii era- kui avalikus sektoris. Arvestades suurenevaid kulusid, detailplaneeringute ümbertegemist ning täiendava kompetentsi vajadust kõigilt osapooltelt, eksisteerib risk, et alates järgmisest aastast nõrgeneb avaliku sektori nõudlus hoonete ehituse vallas ning alates 2021. aastast jõuab nõudluse langus kogu hoonete ehituse turule.

AS Merko Ehitus tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti on ühe suurema peatöövõtuettevõtte Eesti ehitusturul hästi positsioneeritud ja suudab konkureerida kõigis tegevussegmentides. Üldehituse segmentis on peatöövõtjaid turul küll palju ja hinnakonkurents äärmiselt tihe, seda tihti peale ka kvaliteedi ja lepinguliste riskide arvelt. Lätis kuulub AS Merko Ehitus tütarettevõtte SIA Merks

juhtivate peatöövõuettevõtete hulka ja Leedus on AS Merko Ehitus tütarettevõtte UAB Merko Statyba ehitustegevus keskendunud eelkõige korteriarendusele ning hoonete (üldehituse) segmendile, kus konkurents hangetel on jätkuvalt väga suur. Norra turul tegutsev Peritus Entreprenør AS peamine fookus on üldehituse valdkonnas hoonete ehitusel, kus soovitakse oma seniste teenuste ulatust laiendada. Merko kontsern eelistab küll jätkuvalt muude koduturgude (Läti, Leedu, Norra) ehitustegevuse osakaalu suurendamist konsolideeritud müügitulus, kuid teeb seda valikuliselt, keskendudes ainult projektidele, mille kasumlikkus tagab jätkusuutliku arengu.

KORTERITE ARENDUS

Prognoosime, et Tallinna ja Vilniuse korteriturul jätkub senine aktiivsus, kuid ei oota olulist nõudluse või hindade muutust. Stabiliseerumine jätkub, sh nõrgema asukoha, kvaliteedi ja ümbruskonna terviklahendusega projektide müügiperiood pikeneb. Turud püsivad vastuvõtlikud pikaajalise hea mainega arendajate poolt ellu viidud kõrge kvaliteediga projektide osas, mistõttu peame Merko positsiooni väga heaks. Riias püsib korterituru vähene aktiivsus. Seetõttu tuleb sellel turul arendusi eriti hoolikalt planeerida ning turu ootustele vastavalt ellu viia.

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

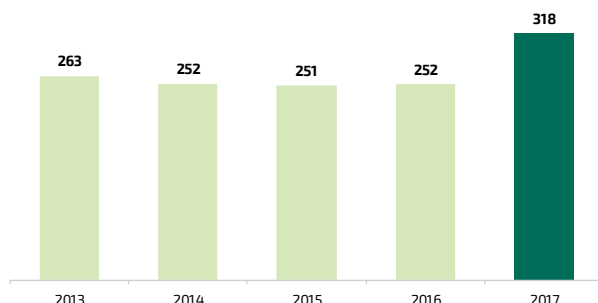
Balti riikides on pankade kapitaliseeritus tugev ning laenude-hoiuste suhe suhteliselt madal. See koos jätkuvalt madala baasintresside tasemega tagab pangalaenude hea kättesaadavuse eraisikutele ka 2018. aastal. Juhul, kui ei tule suuri väliseid šokke, võiks ka Lätis, kus pankade kodulaenude portfelli on siiani vähenenud, laenumahud taas veidi tõusma hakata. Sealse turu aktiivsus jääb paraku endiselt oluliselt alla Eestile ja Leedule. Sissetulekud jätkavad kasvu kõigis kolmes riigis, samuti on töötuse määr madal. Tarbijate kindlustunne on heal tasemel, mis soodustab ka korteri ostu kui pikaajalise mõjuga otsuse langetamist. Tulenevalt viimase 10 aastaga suurenenud säästudest ning asjaolust, et erinevalt eelmisest buumiajast (2007-2008) pole korterite hinnatase sissetulekutega võrreldes tasakaalust välja läinud, tehakse üha suurem osa elukondliku kinnisvara soetamise või endale ehitamisega seonduvatest investeringutest omavahenditest.

Merko eesmärk on jätkata korterite arendusprojektide elluviimist peamiselt keskmise hinnaklassiga segmendis, tagades kõrge kvaliteedi ning elukeskkonna terviklikkuse. Hoolikalt valitud projektide põhisel teostame ka üksikuid arendusi odavamas ning kõrgemas hinnaklassis.

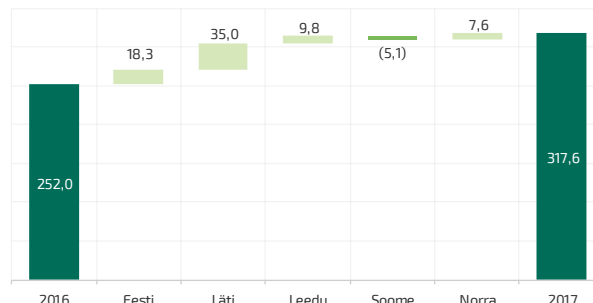
MAJANDUSTULEMUSED

MÜÜGITULU JA KASUM

KONTSERNI MÜÜGITULU
miljonites eurodes



KONTSERNI MÜÜGITULU
miljonites eurodes

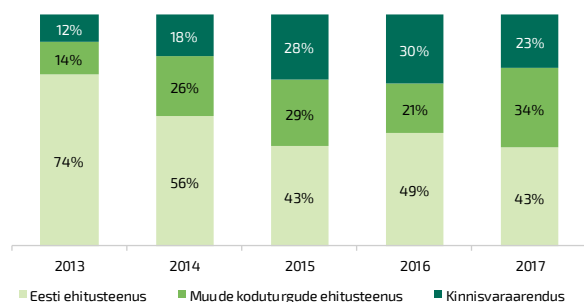


Merko Ehitus kontserni 2017. aasta müügitulu oli 317,6 mln eurot (2016. aasta: 252,0 mln eurot). Perioodi müügituludest teeniti Eestis 60,1%, Lätis 25,2%, Leedus 10,9% ja Norras 3,8% (2016. aasta: 68,6% Eestis, 17,8% Lätis, 9,8% Leedus, 2,0% Soomes ja 1,8% Norras). Võrreldes 2016. aastaga, kasvas kontserni müügitulu 26,0%, sh Eestis 10,6%, Lätis 77,9%, Leedus 39,6% ja Norras 170,2%. Soomes vähenes müügitulu 99,5% võrra.

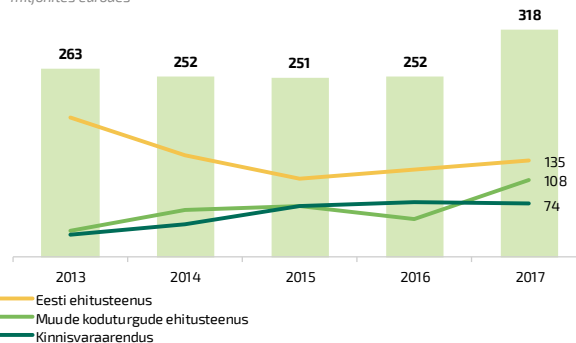
Müügitulu kasvas kõigil kontserni koduturgudel – Eestis, Lätis, Leedus ja Norras. Viimati ületas see 300 miljoni euro piiri 10 aastat tagasi (2007). Kontserni müügitulu tõusis eelkõige viimase kahe aasta jooksul eratellijatega sõlmitud ehituslepingute mahu kasvust. Tõsse on võetud suuri objekte, millest teenitud tulu kajastus 2017. aastal ja vastavalt ehituse valmimisele kajastub ka veel 2018. aastal.

Peamised muutused müügitulude struktuuris, võrreldes eelmise aasta sama perioodiga, seisnevad muude koduturgude ehitusteenuste üldehituse objektide müügitulude kasvus ja kinnisvaraarenduse segmenti müügitulude languses. Muude koduturgude ehitusteenuste müügitulu kasvu on toetanud peamiselt suured ehituslepingud Lätis. Merko Ehituse fookus on seatud nende edukale lõpule viimisele ja edasiste mahtude stabiilsena hoidmisele. Arvestades nii Eestis kui muudel koduturgudel ehitusteenuste osas süvenevat peatöövõtjate hinnakonkurentsi ning samaaegset sisendhindade tõusu, kaalub kontsern tõsiselt, millistele ehitusprojektidele pakkumusi esitada.

KONTSERNI MÜÜGITULU JAOTUS TEGEVUSSEGMENTI
protsentides



KONTSERNI MÜÜGITULU JAOTUS TEGEVUSSEGMENTI
miljonites eurodes

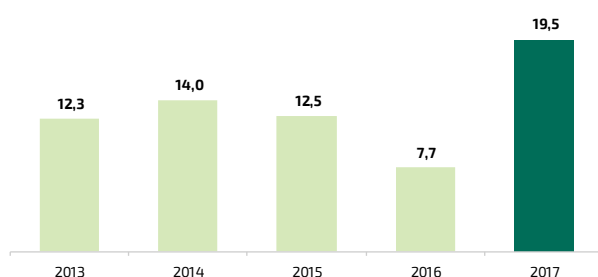


Kontserni tuludest moodustasid 43% Eesti ehitusteenuse (2016. aasta: 49%), 34% muude koduturgude ehitusteenuse (2016. aasta: 21%) ja 23% kinnisvaraarenduse (2016. aasta: 30%) segmenti tulud.

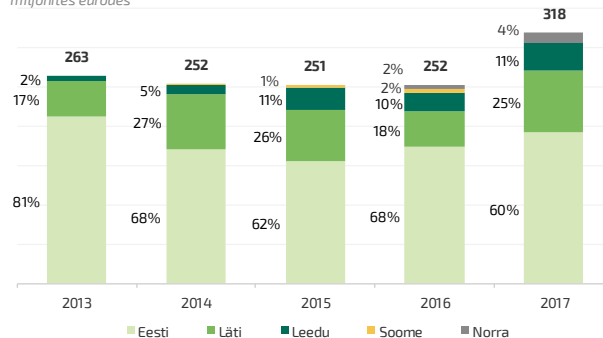
Riikide põhiselt olid 2017. aastal jätkuvalt suurima osakaaluga Eesti müügitulud 60%-ga (2016: 68%), samas tõusis väljaspool Eestit teenitud müügitulude tase 40%ni (2016: 32%). Kontserni pikaajaliseks strateegiliseks eesmärgiks on väljaspool Eestit oleva müügitulu osakaalu suurendamine praegustel põhiturgudel (Läti, Leedu, Norra) kogu kontserni käibes ligi pooleni.

2017. aastal teenis kontsern arendus- ja ehitustegevusest äriksumit 19,5 mln eurot (2016. aasta: 7,7 mln eurot). 2017. aasta äriksumimarginaal (6,2%) on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 3,1 protsendipunkti võrra suurem (2016. aasta: 3,1%). Rolli on seejuures mänginud nii sisemiste protsesside efektiivistamine kui ühekordse iseloomuga asjaolud: pikalt ette valmistatud kinnistute müük ja varude ümberhindlused.

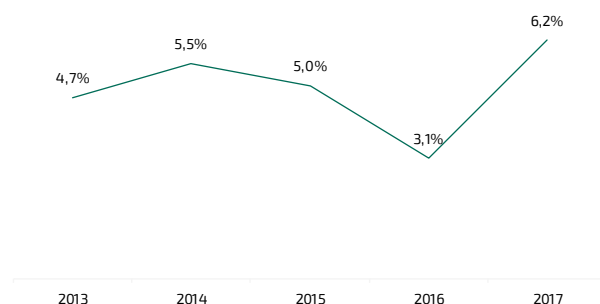
KONTSERNI ÄRIKSUM
miljonites eurodes



KONTSERNI MÜÜGITULU RIIKIDE LÕIKES
miljonites eurodes



KONTSERNI ÄRIKSUMIMARGINAAL
protsentides

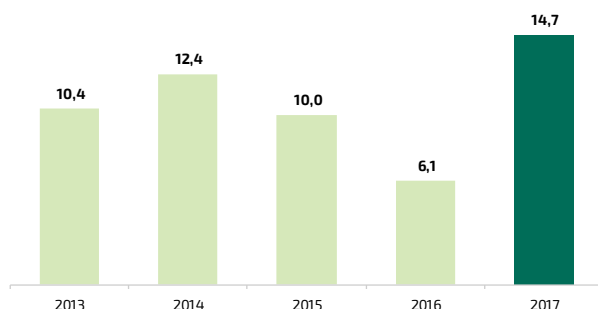


Kontserni eesmärk on nii Eesti kui muude koduturgude ehitusteenuse valdkondades säilitada kasumlikkus, vaatamata ehitusturul valitsevale peatöövõtjate vahelisele tugevale konkurentsile, alltöövõtjate piiratud võimekusele ning tõusvatele sisendhindadele. Kontsern on jätkuvalt suunatud tegevusmahude mõõdukale kasvule, kuid seda ainult juhul, kui see ei muuda äritegevuse riskiprofiili oluliselt agressiivsemaks. Kasumlikkust toetab korterite arendustegevus, mis püsib kontserni keskse äriiliina.

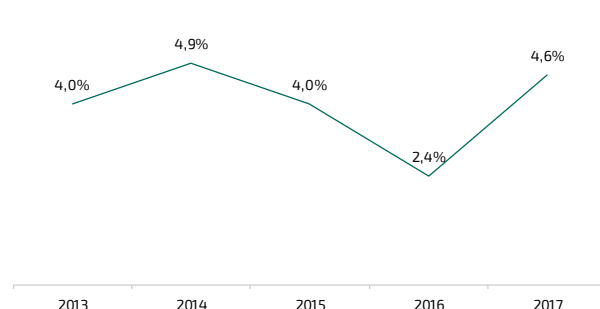
Suuremate projektide piiratud arv ning tihe konkurentsiolekord ehitussektoris on jätkuvalt suureks väljakutseks, hoidmaks olemasolevat äriksumitaset kõikides segmentides. Kõigis kolmes Balti riigis on ehitusteenuste valdkonnas hangetel osalevate ettevõtete arv kõrge ning alapakkumise risk suur.

Kontserni 2017. aasta maksude-eelne kasum oli 18,8 mln eurot ning emaettevõtte omanike puhaskasum 14,7 mln eurot, võrreldes 7,3 mln euro suuruse maksude-eelse kasumi ja 6,1 mln euro suuruse emaettevõtte omanike puhaskasumiga 2016. aastal. Kontserni maksude-eelse kasumi marginaal oli 5,9% (2016. aasta: 2,9%) ning puhaskasumimarginaal 4,6% (2016. aasta: 2,4%).

KONTSERNI PUHASKASUM
miljonites eurodes



KONTSERNI PUHASKASUMIMARGINAAL
protsentides



2017. aasta II kvartalis maksis kontsern dividende summas 7,3 mln eurot, millelt tekkis täiendav tulumaksukulu summas 0,9 mln eurot. Olukord oli analoogne 2016. aasta II kvartalis, mil kontsern maksis dividende summas 9,0 mln eurot, millelt tekkis täiendav tulumaksukulu summas 0,6 mln eurot.

ÄRITEGEVUS

Kontsern tegutseb Eesti, Läti, Leedu ja Norra turul oma tütarettevõtete kaudu. Olenevalt riigist pakub kontsern ehitusteenuseid ja kinnisvara arenduse teenuseid järgmiste äritegevuste lõikes: Eesti ehitusteenus (sh Soomes projektipõhiselt osutatud ehitusteenus), muude koduturgude ehitusteenus (sh Lätis, Leedus ja Norras osutatud ehitusteenus) ning kinnisvaraarendus. Detailsem juhtimisstruktuur on toodud leheküljel 47.

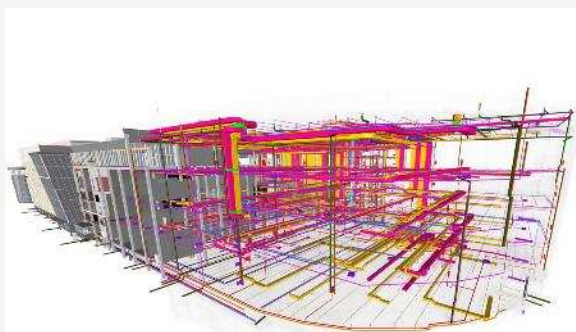


Vastavalt rahvusvahelistes finantsaruandluse standardites (IFRS 8) toodud tingimustele esitab kontsern välises finantsaruandlustruktuuris koondvaatena väiksema osakaaluga riikide ärisegmendid, lähtudes ärisegmentide avalikustamisele esitavatest nõuetest.

Eesti ehitusteenuste, muude koduturgude ehitusteenuste ning kinnisvaraarenduse äritegevus hõlmab ehitusprojekte, kus kontsern tegutseb järgmistes valdkondades:

- **ÜLDEHITUS:** erinevate hoonete ehitus, sh äri- ja büroohooned, kaubandus- ja meelelahutuskeskused, hotellid ja spaakeskused ning avalikud- ja elukondlikud hooned ning spetsiifilised tööstushooned. Pakume ehituse peatöövõtu raames kvaliteetset terviklahendust vastavalt tellija vajadusele.
- **INSENEREHITUS:** infrastruktuurirajatiste projekteerimine ja ehitus. Valdkond hõlmab sadama-, jäätmekäitlus- ning teerajatisi (sillad, tunnelid, viaduktid, teed), erinevaid keskkonnakaitse rajatisi, joogi- ja reoveepuhasteid, nii lahtisel kui kinnisel meetodil ehitatud vee- ja kanalisatsioonitorustikke ning muid erinevaid inseneritehnilisi objekte.
- **ELEKTRIEHITUS:** eelkõige kesk- ja kõrgepinge alajaamade ning kaabelliinide projekteerimine, ehitamine ja seadistamine. Merkol on professionaalne projektijuhtimise meeskond, kellel on head koostöökogemused nii kohalike kui rahvusvaheliste tellijatega.
- **TEEDEEHITUS:** erinevad teehoiutööde teenused Eestis, sh teede ehitus, teede hooldusremont ja kaevetööde- ning teeseisundi järelvalve ja masinatele remonditeenuste osutamine.
- **BETOONITÖÖD:** lahendused monteeritavate või monoliitbetoonist ehitatavatele hoonetele ja rajatistele, mida ehitavad nii Merko ettevõtted kui ka välistellijad.
- **KINNISVARAARENDUS:** korteriprojektide arendus, pikaajalised kinnisvarainvesteeringud ning äriotstarbelised kinnisvara-projektid.

Merko üheks peamiseks edu võtmeks on tegutsemine laial skaalal – kui mingis valdkonnas 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 inseneritehniliste lahendustega. Samuti on Merko tugevuseks võimekus teostada samaaegselt mitmeid keerukaid ja pikemaajalisi projekte ning pakkuda erinevate soovidega klientidele alati kvaliteetset ehitusteenust.

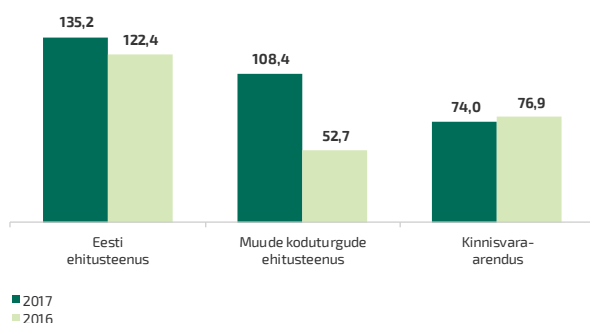
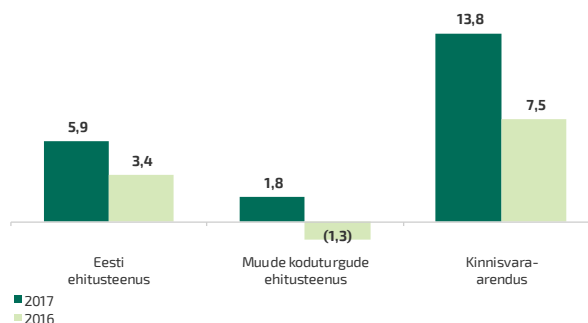


MUDELPROJEKTEERIMINE

Merko kasutab projektide ehitusel BIMi ehk mudelprojekteerimist, et pakkuda tellijatele terviklikumat ja kvaliteetsemat teenust ning tõhustada koostööd erinevate osapoolte vahel. Lisaks võimaldab mudelprojekteerimine teostada projektlahenduste vastuolude kontrolli, arvutada projekti ehituslikke mahtusid ning toota projekti kolme-mõõtmelisi visuaale, paremini hinnata projekteeritava hoone tulevase energiavajaduse ja halduskulusid ning kasutusmugavust.

2017. aastal valminud objektidest kasutati mudelprojekteerimist Staapli 4, Paepargi 51 ja 53 kortermajade ning Telia Eesti büroohoone ehitusel. Viimane pälvis 2017. aasta parima digiehituse eripreemia.

KONTSERNI MÜÜGITULU JA ÄRIKASUMI MUUTUS ÄRITEGEVUSTE LÖIKES

KONTSERNI MÜÜGITULU ÄRITEGEVUSTE LÖIKES
miljonites eurodesKONTSERNI ÄRIKASUM (KAHJUM) ÄRITEGEVUSTE LÖIKES
miljonites eurodes

EESTI EHTUSTEENUS

Eesti ehitusteenus hõlmab üld-, insener-, elektri-, välisvõrkude ja teedehitust, samuti betoonitöid ning projektipõhiselt osutatud ehitusteenust Soomes.

miljonites eurodes

	2017	2016	MUUTUS
Müügitulu	135,2	122,4	+10,5%
Osakaal kogu müügitulust	42,6%	48,6%	
Ärikasum	5,9	3,4	+72,2%
Ärikasumi marginaal	4,3%	2,8%	

2017. aasta Eesti ehitusteenuste müügitulu oli 135,2 mln eurot (2016. aasta: 122,4 mln eurot), olles 10,5% kõrgem kui eelmisel aastal. Eesti ehitusteenuste müügitulu sisaldab ka 0,02 mln eurot (2016. aasta: 0,6 mln eurot) müügitulu Soome ehitustööde projektidest. Müügitulu suurenemist on mõjutanud eelkõige mitu 2016. aastal alustatud suuremahulist üldehitusobjekti.

2017. aastal moodustasid Eesti ehitusteenuse müügitulud jätkuvalt suurima osa ehk 42,6% kontserni müügituludest, olles aastases võrdluses langenud 6,0 pp võrra.

2017. aastal teenis kontsern antud äritegevuse löikes ärikasumit 5,9 mln eurot (2016. aasta: 3,4 mln eurot). 2017. aasta Eesti ehitusteenuste ärikasumi marginaal 4,3% on 1,5 pp võrra suurem kui 2016. aasta võrreldav number (2,8%). Kasumlikkuse näitaja on tõusnud tänu sisemiste protsesside efektiivistamisele.

Eesti ehitusteenuste turul valitseb üldehituse peatöövõtu valdkonnas üha tihedam konkurents. Ehitusobjektide arv turul on piiratud, mistõttu kiputakse hinnas konkureerides jätma kasumlikkuseks ning ebasoodsate arengute puhvriks üha väiksemat osa. Eriti ilmne on see riigihangetel, kus Merkol on üha keerulisem edukalt osaleda. Nii on riigisektori osakaal Merko Eesti ehitusteenuse portfellis alates 2013. aastast oluliselt vähenenud, langedes 2017. aastal ca viiendikuni. Müügihindade surutisele lisandub tõusev kulurõhk ehitushinna kasvu näol. Kallimaks on läinud nii tööjõud, ehitusmasinad kui ehitusmaterjalid. Jätkusuutliku kasumlikkuse tagamiseks tuleb kontsernil jätkata sisemiste projektijuhtimise protsesside efektiivsuse parendamist ning ressursside paigutuse ja kulubaasi optimeerimist.

Nii 2017. aastal kui ka varasemalt alustatud ning 2018. jätkuvate suuremate töös olevate objektidena võib välja tuua Öpiku Ärihoone B maja, Viimsi Riigigümnaasiumi, Tallinki büroohoone, Lennujuhtimiskeskuse juurdeehituse, Hiina Rahvabariigi Suursaatkonna residentsi, Wendre tootmishoone laienduse ehitustööd ning Maadevahe ja Priimetsa asfaltbetoontease jääkreostuse ohutustamine. Samuti jätkuvad T1 kaubanduskeskuse, Pärnu mnt. 22 ärihoone projekteerimis- ja ehitustööd.

2017. AASTAL VALMINUD SUUREMAD OBJEKTID

PROJEKTI NIMI		ASUKOHT
Telekomi büroohoone	uus	Mustamäe tee 3 ja 3a, Tallinn
Lennujaama trammiliini taristu	uus	Tallinn
BAUHAUS kaubamaja	uus	Kaeravälja tn 3, Rannamõisa tee 4b, 4c ja 4d, Tallinn
Tapa kaitsevälinnaku kasarmud	uus	Loode 35, Tapa, Lääne-Virumaa
Viru-Jalaväepataljoni tehnikapargi hooned ja rajatised	uus	Pargi 55, Jõhvi, Ida-Virumaa

PROJEKTI NIMI		ASUKOHT
KTN Tallinna Logistikakeskus, II järjekord	uus	Klauske tee 1, Muuga, Jõelähtme vald
Vanasadama kai nr 5 reisijate galerii	uus	Sadama 25, Tallinn
Tallinna ringtee Juuliku liiklussõlme ja teelõigu ehitus	uus	E265/T-11 Tallinna ringtee 24,1 kuni 29,6 km
Käina 35/10 kV alajaam	rek	Luguse küla, Käina vald, Hiiu maakond
Rakke 35/10 kv alajaam	rek	Suure-Rakke küla, Rakke vald, Lääne-Viru maakond
Saare 110 kv alajaam	rek	Saarjärve küla, Saare vald, Jõgeva maakond
Tööstuse 110kv alajaam	rek	Tähe 144a, Tartu
Elektrilevi OÜ liitumine Mustamäe 110/6kV alajaamas	uus	Vilde tee 92a, Tallinn
Soodevahe küla ÜVK, reoveepumpla ja survetõstepumpla	uus	Soodevahe küla, Rae vald, Harjumaa
Sviby sadam rekonstrueerimine II etapp	rek	Vormsi, Läänemaa
Luige-Kangru kergliiklustee	uus	Kangru ja Luige alevikud, Kiili vald, Harjumaa
Tabasalu Ranna tee II etapp	rek	Ranna tee, Tabasalu



TALLINNA LENNUJAAMA TRAMMILIIN

Merko on erinevate projektide kaudu andnud oma panuse Tallinna ühistranspordivõrgu uuendamisse. 2017. aasta novembris valminud 4. trammiliini pikendus tagab kiire ühenduse kesklinna, lennujaama ja Ülemistel asuva Rail Baltica tulevase põhilise reisiterminali vahel. Trammitee pikendus algab Peterburi maantee äärde rajatud pöördekanjonist, kulgeb tunnelis raudtee ja Suur-Sõjamäe tänavate alt läbi, jõuab süvendis tõustes Keevise tänaval maapinnale ning lõpeb tagasipöörderingiga lennujaama juures. Eesti esimese trammitunneli 150 m suletud osa ja 125 m pikkuse rambi rajamisel teiseldata 10 000 m³ paasi ja 6000 m³ pinnast, kokku valati või monteeriti 1000 m³ betooni, millele lisanduvad trammiteed ja kandekonstruktsioonid mahuga ligi 700 m³.



JUULIKU LIIKLUSSÕLM

Erinevate valminud insenerrajatiste tulemusel on Merko andnud oma panuse liikluse ohutumaks muutumiseks. 2017. aastal lõpetas kontserni tütarettevõtte Tallinna Teede AS Juuliku liiklussõlme ehitustööd, mille raames rekonstrueeriti E265/T-11 Tallinna ringtee 24,1 kuni 29,6 km ehk Kanama viadukti ja Saku viadukti vaheline lõik I klassi maanteeks (2+2 sõidurajaga). Uuele trassile ehitati Juuliku-Tabasalu ühendustee 3,35 km pikkune lõik koos Juuliku eritasandilise ristmikuga ning suleti olemasolev liiklusohtlik Jälgimäe ristmik E265/T-11 28,29 km. Liiklussõlme ehitustööde käigus rajati kaks viadukti ja kaks silda.

MUUDE KODUTURGUDE EHTUSTEENUS

Muude koduturgude ehitusteenus hõlmab üldehitustöid Lätis, Leedus ja Norras ning lisaks insener- ja elektriehitustöid Lätis.

miljonites eurodes

	2017	2016	MUUTUS
Müügitulu	108,4	52,7	+105,6%
Osakaal kogu müügitulust	34,1%	20,9%	
Ärikasum (kahjum)	1,8	(1,3)	
Ärikasumi marginaal	1,7%	(2,5%)	

Muude koduturgude ehitusteenuse valdkonna müügitulu oli 2017. aastal 108,4 mln eurot (2016. aastal 52,7 mln eurot). See on 2016. aastaga võrreldes enam kui kahekordistunud. Kui 2016. aastal oli muude koduturgude ehitusteenuse osakaal kontserni müügituludest 20,9%, siis 2017. aastal on see suurenenud 34,1%-ni. Kasv on toimunud kõigil muudel koduturgudel (Lätis, Leedus ja Norras) tänu ellu viidavatele suurtele projektidele.

Muude koduturgude ehitusteenuse 2017. aasta ärikasum oli 1,8 mln eurot (2016. aasta: ärikahjum 1,3 mln eurot) ja ärikasumi marginaal 1,7% (2016. aasta: -2,5%). Lätis on Merko saavutanud peatöövõtjate seas varasemast tugevama positsiooni, mis annab võimaluse ärimahtude kasvatamiseks. Leedus jätkab kontsern strateegilist plaani keskenduda välistellijatele, kes moodustavad valdava osa kontserni Leedu ehituslepingute portfelist. Lisaks oleme Leedus senisest aktiivsemalt osalenud üldehituse valdkonna riigihangetel. Norras sõlmiti 2017. aastal kaks suuremat ehituslepingut summas 4,3 mln eurot ja 6,4 mln eurot, samuti on töös mitu väiksemamahulist lepingut. Ka muudel koduturgudel (eelkõige Lätis ja Leedus) on kontsern silmitsi tugeva konkurentsi ning tõusvate kuludega. Seetõttu oleme ka sealsetel turgudel hangetel osaledes kaalutlevad ning teeme pakkumusi objektidele, mille puhul peame riski-tulu suhet piisavalt heaks. Esmane fookus muudel koduturgudel on 2018. aastal töös olevate suurte projektide edukal lõpetamisel.

Nii 2017. aastal kui ka varasemalt alustatud ning 2018. aastal jätkuvate suuremate töösolevate objektidena võib välja tuua Akropole multifunktsionaalse keskuse ehitustööd, Alfa kaubanduskeskuse laiendustööd ja Z-Towers kompleksi sisetööd Riias ning muusikakooli ja kontserdihalli ehitustööd Ventspilsis. Vilnuses olid suuremateks objektideks Radisson Blu Hotel Lietuva laienduse projekteerimis- ja ehitustööd, Neringa hotelli rekonstrueerimine ning Klaipėdas Philip Morrisi tehase rekonstrueerimise ja laiendusega seotud ehitustööd. Norras olid suuremateks objektideks Blakstadi haiglahoone juurdeehitus ning Akersgata 8 büroohoone renoveerimis- ja ehitustööd.

2017. AASTAL VALMINUD SUUREMAD OBJEKTID

PROJEKTI NIMI		ASUKOHT	RIIK
Kauno/Algirdo büroopindadega elamukompleks	uus	Kauno 16 / Algirdo 42, Vilnius	Leedu
Narbuto 5 büroohoone	uus	Narbuto 5, Vilnius	Leedu
Jasmini 10 elamukompleks	uus	Jasmini 10, Jurmala	Läti
Kalku 20 korterelamu	rek	Kalku 20, Riia	Läti



BRITI RAHVUSVAHELINE KOOL

2017. aastal lõpetas Läti tütarettevõtte SIA Merks Riias asuva Briti rahvusvahelise kooli ehituse, mis on üks kaheksast mainekast Briti King's College'i koolist kogu maailmas. King's College tegutseb Suurbritannia ja teiste riikide haridussüsteemis juba 45 aastat. Koolis saavad hariduse omandada igas vanuses lapsed alates eelkoolist kuni keskkoolini ning õppetööd viivad läbi pedagoogid Suurbritanniast.

1,5 hektari suurusel territooriumil paikneval koolil on mitu spordi- ja mänguväljakut, kahekoruselises koolihoones on 32 klassiruumi, kunstiateljee, muusikaruumid, loodusteaduste labor, arvutiklass ja söökla. Hoone on ehitatud nii, et seda on võimalik tulevikus laiendada.

KINNISVARAARENDUS

Kinnisvaraarendus hõlmab elukondliku kinnisvara arendust ja kaasinvestoritega teostatavate ühisprojektide ehitust, pikaajalisi kinnisvarainvesteeringuid ning äriotstarbelisi kinnisvaraprojekte Eestis, Lätis ja Leedus. Parima kvaliteedi ja korteristjatele mugavuse ning kindlustunde tagamiseks haldab Merko kinnisvaraarenduse kõiki etappe: kinnistu soetamine, arendusprojekti kavandamine, projekteerimine, ehitamine, müük ja turundus ning garantiiaegne teenindus.

miljonites eurodes

	2017	2016	MUUTUS
Müügitulu	74,0	76,9	-3,7%
sh korterite müük	47,1	56,6	
sh ehitusteenus ühisprojektidele	18,5	7,7	
sh kinnistute müük	5,2	9,2	
Osakaal kogu müügitulust	23,3%	30,5%	
Ärikasum	13,8	7,5	+84,0%
Ärikasumi marginaal	18,6%	9,7%	

2017. aastal müüs kontsern 392 korterit (sh 17 korterit ühisprojektides) kogumaksumusega 47,1 mln eurot (käibemaksuta), (2016. aasta vastavalt: 493 korterit (sh 21 korterit ühisprojektides) ja 56,6 mln eurot). 392st müüdud korterist müüdi 289 Eestis, 68 Lätis ja 35 Leedus. Kinnistute müügist on kontsern 2017. aastal teeninud müügitulu 5,2 mln eurot (2016. aasta: 9,2 mln eurot). Ühisettevõtete arenduses olevate projektide ehitusteenusest on kontsern 2017. aastal teeninud müügitulu 18,5 mln eurot (2016. aasta: 7,7 mln eurot).

Kinnisvaraarenduse müügitulu moodustas 2017. aastal 23,3% kontserni kogutuludest (2016. aasta: 30,5%), olles aastaga vähenenud 7,2 pp võrra. Osakaalu languse peamine põhjus on kiiresti kasvanud muude koduturgude ehitusteenuste mahud. Samas langes aga ka kinnisvaraarenduse valdkonna müügitulu 3,7% võrra, peamiselt vähenenud korterite müügi tõttu. Kontserni korterite laojääk 2016. aasta lõpus oli mõnevõrra madalam kui aasta varem, mistõttu oli kontsernil vähem kortereid, mida müüa. Nõudlus Merko arendatud korterite järele püsib heal tasemel. Sellele toetudes alustas kontsern 2017. aastal varasema aastaga võrreldes enamate korterite arendamist, mis suurendas aasta lõpuks ka korterite laojääki.

Kinnisvaraarenduse 2017. aasta ärikasum oli 13,8 mln eurot (2016. aasta: 7,5 mln eurot) ja ärikasumi marginaal 18,6% (2016. aasta: 9,7%), mis on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga suurenenud 8,9 pp võrra. Korterarendusprojektide kasumlikkus on olenevalt projektist erinev ning sõltub paljuski konkreetse projekti kulude struktuurist, sh maa soetamishinnast. 2017. aasta valdkonna kasumlikkust mõjutasid positiivselt ühekordse iseloomuga asjaolud: kontsernile strateegiliselt mittevajalike kinnistute müük ning varude ümberhindamine. Teisalt vähendab 2016. aastaga võrreldes ärikasumimarginaali ühisettevõtete arenduses olevate projektide ehitusteenuse mahu kasv. Selle puhul on paralleelselt ehitamisele realiseerunud ehituskasum ning arenduskasum realiseerub kapitaliosaluse meetodil alles hilisemal korterite müügil lõppkliendidele.



RINKTINĖS URBAN ELUKESKKOND

Kinnisvaraarenduses keskendub Merko tervikliku ja kaasaegse keskkonna rajamisele, millele vastab ka kontserni ettevõtte UAB Merko statyba poolt käivitatud Rinktinės Urban projekt Vilniuse kesklinnas. Ehituses on arenduse esimene etapp, mis hõlmab kolme A-energiaklassiga kortermaja enam kui 120 korteriga, 164 hotellitoaga Ibis hotelli ning kogu arendusala ühendavat kahekorruselist maa-alust parklat mugavate parkimiskohtadega nii autodele kui jalgratastele. Hoonete vahele rajatakse puhke-, mängu- ja treeningvõimalusi pakkuv sisehoov, esimeste korruste äripinnad tagavad elanikele vajalikud teenused. Esimene etapp valmib 2018. aasta lõpuks, arenduse teises etapis lisandub kolm kortermaja ja maa-alune parkla.

Omades kaalukat kinnistute portfelli, peab kogu arendusprotsess 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 detailplaneeringu ja ehitatava hoone kaudu ning leida sellele klient ja müüa objekt juba väljaarendatud kinnisvarana.

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

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

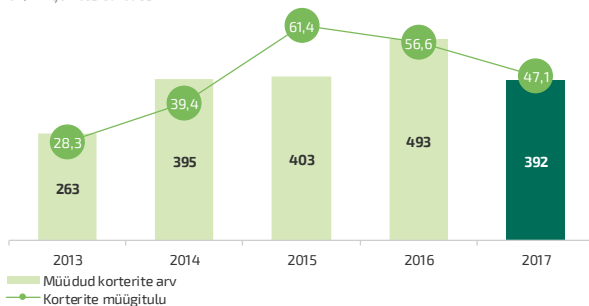
Kinnisvaraarenduse ühisprojektides toob Merko partnerlusse oma teadmised ja kogemused kinnisvaraarendusest ja ehitusest ning teine pool kinnistu ja/või investeeringu. Osapoolte vahelised suhted on reguleeritud osanike lepinguga, milles määratakse ära mõlema partneri vastutus, õigused ja kohustused.

ÜHISPROJEKT NOBLESSNERI KODUSADAM

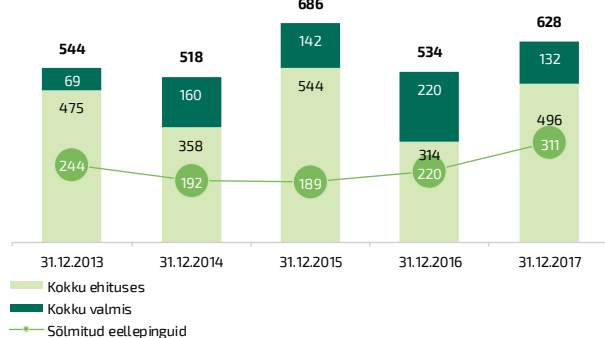


Koostöös BLRT Grupiga kujundab Merko Noblessneri sadama-linnakut ajaloolisest tööstusrajoonist kaasaegseks elu- ja ärikeskkonnaks. Kodusadama projekt hõlmab neljas kortermajas üle 200 korteri ning ligi 3700 m² büroo- ja kaubanduspinda. 2017. aasta lõpus valminud 66 korteriga hoone on Eesti mereäärseim kortermaja, asudes vaid 7 meetri kaugusel merest. Ülejäänud kolm kortermaja valmivad 2018. aasta lõpuks. 15 hektari suurust territooriumi arendav BLRT renoveerib lisaks ajaloolised tööstushooned, ehitab välja promenaadi, uue linnaväljaku ja lainemurdja, rajab täiendavad ligipääsuteed auto- ja kergliiklusele, taastab jahtklubi hoone, laiendab jahisadamat ja korrastab kontsertpaigana tuntust kogunud valukoja.

MÜÜDUD KORTERITE ARV / KORTERITE MÜÜGITULU
tk / miljonites eurodes



KONTSERNI KORTERITE LAOJÄÄK
tk



2017. aasta lõpus oli Merko Ehitus kontserni korterite laojääk kokku 628 ühikut, neist valmis 132 ning ehituses 496. Eellepingutega oli kaetud 311 korterit, sh 36 valmis ehitatud korterit (28 Eestis, 5 Lätis, 3 Leedus) ja 275 ehitusjärgus olevat korterit (185 Eesti, 25 Lätis, 65 Leedus). Eellepingutega kaetud korterite lõplik müügivormistamine ning üleandmine ei ole klientidele veel toimunud, kuna arendusobjekt on veel ehituses või objekt on saanud valmis aruande perioodi lõpus ning müügitehingud ei ole veel kõik lõplikult vormistatud.

Seisuga 31. detsember 2017 oli Merko Ehitus kontsernil aktiivselt müügis kokku 317 korterit (31. detsember 2016: 314 korterit). Need on korterid, mille kohta ei ole eellepinguid sõlmitud. Neist 96 on valmis ehitatud (47 Eestis, 44 Lätis, 5 Leedus) ja 221 ehitusjärgus (95 Eestis, 71 Lätis, 55 Leedus). 31. detsember 2017 aktiivselt müügis olevate korterite arv on võrreldes 31. detsember 2016 tõusnud. See on tingitud suuremast ehitusse läinud uute projektide mahust 2017. aastal: alustati 496 uue korteri ehitusega, võrreldes 344 uue korteri ehitusega 2016. aastal.

TÖÖSOLEVAD KORTERIPROJEKTID JA NENDE INDIKATIIVNE VALMIMISAEG

PROJEKT	KOHT/RIIK	VALMIMISAEG	MÜÜMATA KORTERITE ARV *	SH EELLEPINGUTEGA KAETUD
Fiziky 8	Vilnius, Leedu	Valmis	4	2
Tartu mnt 52 I & II etapp	Tallinn, Eesti	Valmis	23	1
Krokuvos 73	Vilnius, Leedu	Valmis	4	1
Grostonas 12 I etapp (Skanstes parks)	Riia, Läti	Valmis	6	-
Grostonas 12 II etapp (Skanstes parks)	Riia, Läti	Valmis	43	5
Paepargi 53 (Paepargi tornid)	Tallinn, Eesti	Valmis	2	2
Staapli 4 (Noblessneri Kodusadam) ***	Tallinn, Eesti	Valmis	50	25
			132	36
Alustatud 2017				
Gaiļezers elamukompleksi I etapp	Riia, Läti	2018. aasta algus	96	25
Ceikiniu 3 (Rinkinės Urban) **	Vilnius, Leedu	2018. aasta teine poolaasta	120	65
Staapli 3 (Noblessneri Kodusadam) *** / **	Tallinn, Eesti	2018. aasta lõpp	103	58
Staapli 8 (Noblessneri Kodusadam) ***	Tallinn, Eesti	2018. aasta lõpp	18	-
Paepargi 43 ja 47 (Paepargi)	Tallinn, Eesti	2018. aasta suvi	66	65
Paepargi 39, 41 ja 45 (Paepargi)	Tallinn, Eesti	2018. aasta sügis	93	62
			496	275
Kokku			628	311

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

** Korteri arvu on korrigeeritud võrreldes projekti käivitamisel edastatud infoga.

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

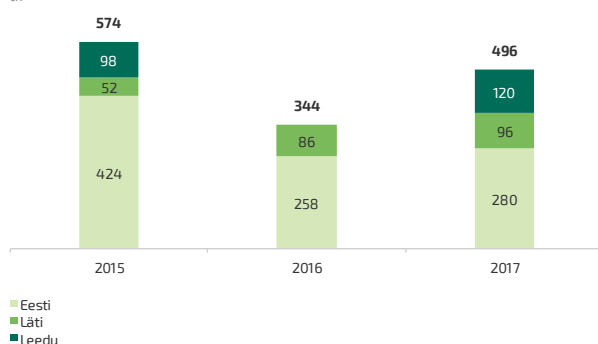
2017. aastal käivitasime Baltikumis kokku 496 korteri ehituse (sh 121 korterit ühisprojektis). 2016. aastal oli selliste korterite arv 344 (sh 66 korterit ühisprojektis).

Bilansipäeva järgselt on kontsern käivitanud kolm korteriarendusprojekti:

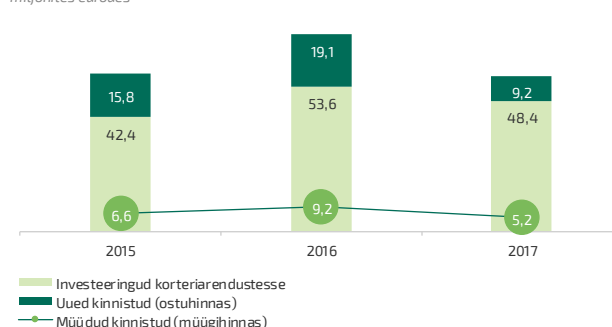
- Basteja Life korteriarendusprojekti 75 korteriga Leedus Vilniuse vanalinnas;
- Rand linnavillade korteriarendusprojekti 31 korteri ja 6 äripinnaga, aadressil Suur-Patarei 20 Tallinnas;
- Tähepargi korteriarendusprojekt 13 korteriga, aadressidel Öö 3 ja Pargi 19 Tartus.

2017. aastal investeeris kontsern ehitusse kokku 48,4 mln eurot (2016. aastal 53,6 mln eurot) sel aastal käivitatud uutesse arendusprojektidesse ja juba töös olevatesse projektidesse.

ALUSTATUD KORTERITE ARV RIIGITI
tk



INVESTEERINGUD KORTERIARENDUSPROJEKTIDESSE NING KINNISTUTE
OSTUD JA MÜÜGIID
miljonites eurodes



Kontsern kavatseb jätkata investeerimist elukondliku kinnisvara projektidesse ka 2018. aastal. Sõltuvalt Balti riikide korterituru arengutest on plaanis alustada kokku ligikaudu 650-700 uue korteri ehitusega. 2017. aastal alustati kokku 496 korteri ehitusega, mis on ligikaudu 150 ühikut vähem, võrreldes 2017. aasta alguses kavandatuga (650-700 uut korterit). Peamiselt tulenes see projektide ehituslubade viibimisest. 2018. aastal plaanib kontsern investeerida nii varem alustatud töös olevatesse projektidesse kui 2018. aastal käivitavatesse uutesse arendusprojektidesse ligi 60 miljoni euro (2017. aastal tehtud investeeringud 48,4 mln eurot).

Kontserni üheks eesmärgiks on hoida kinnistute portfelli mahus, mis tagab stabiilse, turutingimusi arvestava arendusprojektide varu. 2017. aasta lõpu seisuga oli kontserni varudes arenduspotentsiaaliga maid, kus ehitustegevusega ei ole alustatud, summas 63,6 mln eurot (31.12.2016: 63,2 mln eurot).

KONTSERNI ARENDUSPOTENTSIAALIGA VARUDE JAOTUS RIIGITI 31.12. SEISUGA

miljonites eurodes

	31.12.2017	31.12.2016
Eesti	28,9	26,6
Läti	26,5	28,1
Leedu	8,2	8,5
Kokku	63,6	63,2

2017. aastal ostis kontsern arendustegevuse eesmärgil erinevaid uusi kinnistuid kokku soetusmaksumuses 9,2 mln eurot, sh Eestis 5,1 mln eurot ja Lätis 4,1 mln eurot (2016. aastal omandati erinevaid uusi kinnistuid Eestis soetusmaksumuses 16,8 mln eurot ja Leedus soetusmaksumuses 2,3 mln euro). Lätis soetas kontsern Riia kesklinnas paikneva ca 1,5 hektari suuruse arendusala, kuhu on lähiaastatel võimalik ehitada ligi 350 korterit. Eestis soetas kontsern Tallinnas Lasnamäe linnaosas Maarjamäe paekaldal asuvad kinnistud. Koos juba varem kontserni omandis olnud antud piirkonna kinnistutega on võimalik uude elukeskkonda rajada kokku üle 1000 korteri. Arendus on pikaajalise perspektiiviga ning toimub mitmes etapis.

2017. AASTAL VALMINUD OBJEKTIDE ISELOOMULIKUD ANDMED

PROJEKT		ASUKOHT	SUURUS
Paepargi 35, 37	uus	Tallinn, Eesti	2171 m ² , 41 korterit
Paepargi 51	uus	Tallinn, Eesti	3709 m ² , 60 korterit
Paepargi 53	uus	Tallinn, Eesti	3709 m ² , 60 korterit
Staapli 4 *	uus	Tallinn, Eesti	6475 m ² , 66 korterit
Grostonas 12 II etapp (Skanstes parks)	uus	Riia, Läti	8277 m ² , 77 korterit

* Ühisettevõtte arenduses olev projekt.

2017. aastal valminud objektidel oli kokku 304 korterit, millest aastavahetuse seisuga oli müümata 95 korterit, sh oli 32 korteri kohta sõlmitud eellepingud, kuid nende lõplik müügi vormistamine ja üleandmine klientidele ei olnud veel toimunud.



KORTERIOSTJATE RAHULOLU-UURINGUD

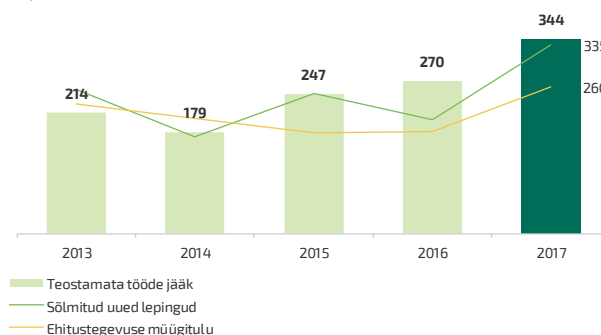
2017. aastal viis Merko Eestis läbi Tartu mnt 52 elamukvartali, Sõpruse pst 33, Paepargi 35, 37 ja 51 majadesse korteri ostnute rahulolu-uuringud. Tulemused kinnitavad, et Merko kaubamärk on ostjate seas kõrgelt hinnatud. Uuringus mõõdeti Merko üldist soovitusindeksit ehk kliendilojaalsusindeksit. Antud projektide keskmine tulemus oli +70 (skaalal -100 kuni +100). Lisaks uuriti klientide rahulolu müügi- ja turundusmaterjalide, ostuprotsessi, korteri läbimõelduse ja ehituskvaliteediga ning loodud elukeskkonnaga. Kõik projektid saavutasid keskmiseks tulemuseks 10-punkti skaalal enam kui 8 punkti, mida saab pidada väga heaks tulemuseks. Rahulolu-uuringud annavad Merkole väärtuslikku tagasisidet, kuidas oma tooteid ja teenuseid veelgi parendada.

LEPINGUTE PORTFELL

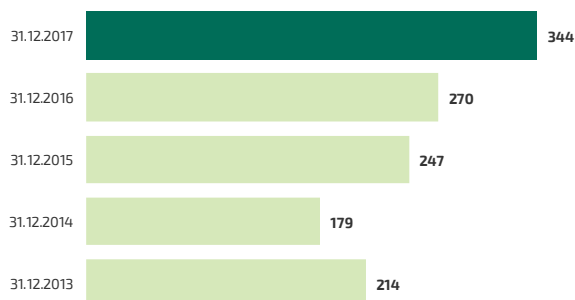
31. detsember 2017 seisuga oli kontserni teostamata ehituslepingute portfelli (ilma omaarendusteta) 344,4 mln eurot, võrreldes 269,6 mln euroga 31. detsember 2016. Lepingute portfellis ei kajasta kontserni omaarenduslikke elamuehitusprojekte ega kinnisvarainvesteeringute arendamisega kaasnevaid töid.

2017. aastal sõlmiti uusi ehituslepinguid 334,9 mln euro ulatuses (ei sisalda omaarendusi) võrreldes 202,4 mln euroga eelmisel aastal.

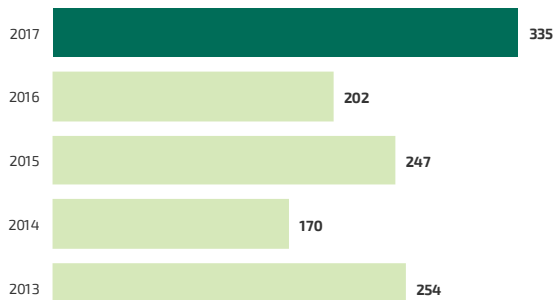
LEPINGUTE PORTFELL
miljonites eurodes



TEOSTAMATA TÖÖDE JÄÄK
miljonites eurodes



SÕLMITUD UUSI LEPINGUID
miljonites eurodes



2017. AASTAL SÕLMITUD SUUREMAD EHITUSLEPINGUD

miljonites eurodes (vastavalt 2017. aasta jooksul Nasdaq Tallinn börsil avaldatud teadetele)

LEPINGU LÜHIKIRJELDUS	RIIK	VALMIMISAEG	MAKSUMUS
Projekteerimis- ja ehitusleping Öpiku maja teise büroohoone tööde teostamiseks Tallinnas	Eesti	2018. aasta august	15,5
Projekteerimis- ja ehituslepingu kontserni 50%lise ühisettevõttega Kodusadam OÜ Staapli 3 korterelamu rajamiseks Tallinnas	Eesti	2018. aasta lõpp	15,3
Projekteerimis- ja ehitusleping Wendre tootmishoone laienduseks Pärnus	Eesti	2018. aasta august	6,0
Ehitusleping Hiina Rahvavabariigi Suursaatkonna residentsi renoveerimiseks ja personali elamute ehitamiseks Tallinnas	Eesti	2018. aasta september	6,0
Ehitusleping lennujuhtimiskeskuse juurdeehituse ehituseks Tallinnas	Eesti	2018. aasta mai	5,2
Ehitusleping korterelamu Toom-Kuninga 21 ehitamiseks Tallinnas	Eesti	2018. aasta detsember	5,1
Ehitusleping Viimsi riigigümnaasiumi hoone ehitustööde teostamiseks	Eesti	2018. aasta sügis	4,9
			58,0
Leping Akropole multifunktsionaalse keskuse ehitustööde teostamiseks Riias	Läti	2019. aasta jaanuar	100,0
Leping ehitustööde lõpetamiseks Z-Towers multifunktsionaalses kompleksis Riias	Läti	2018. aasta september	36,0
Ehitusleping Alfa kaubanduskeskuse laiendustöödeks Riias	Läti	2019. aasta juuli	34,0
			170,0
Projekteerimis- ja ehitusleping kortermajade kompleksi tööde teostamiseks Šaltiniu Namai kvartalis Vilniuses	Leedu	2019. aasta jaanuar	10,8
Leping hotell Neringa rekonstrueerimis- ja renoveerimistööde teostamiseks Vilniuses	Leedu	2018. aasta detsember	7,0
			17,8
Ehitusleping Akersgata 8 büroohoone renoveerimiseks ja ümberehituseks Oslos	Norra	2019. aasta märts	6,4
Projekteerimis- ja ehitusleping kortermajade Blakstadi haigla hoone juurdeehituseks Askeris, Akershusi maakonnas	Norra	2017. aasta detsember	4,3
			10,7
Kokku			256,5

7. aprillil 2017 sõlmiti AS Merko Ehitus kontserni kuuluva 100%lise tütarettevõtte SIA Merks ja SIA M257 (tellija) vahel leping Akropole multifunktsionaalse keskuse ehitustööde teostamiseks aadressil Maskavas tänav 257, Riia. Peatöövõtja SIA Merks otsustas kaasata projektijuhtimise partnerina UAB Mitnija osalusega 50:50. Antud leping kajastub 100% sõlmitud lepingute portfellis, kuna tellija ees on otseselt vastutav ainult SIA Merks.

2017. aastal sõlmitud lepingutest moodustasid valdava enamuse endiselt eratellimused, mis kajastub ka aruandeperioodi lõpu seisuga kontserni lepingute portfelli jäägis, kus töös olevate projektide osakaalust moodustavad erasektori tellimused 85,9% ja avaliku sektori tellimused 14,1% (31.12.2016: erasektor 71,5% ja avalik sektor 28,5%). Kontsern keskendub jätkuvalt projekteerimis- ja ehituslepingute terviklikule pakkumisele.

Tavapärastelt on Eesti ehitustegevuse osakaal olnud kontserni müügituludes kõige kõrgem. Mitmekesisimaks kontserni tegevusportfelli on kontserni strateegiliseks eesmärgiks suurendada ehitustellimuste mahtu väljaspool Eestit. Seega jätkab kontsern oma konkurentsieeliste väljaselgitamist ja tugevdamist ning jälgime tähelepanelikult arenguid ja võimalusi nii Baltikumis kui Põhjamaades, eelkõige Norras. Samas tuleb tagada, et kasv toimuks kasumlikult. Seetõttu jälgib kontsern hoolikalt, et müügitulu kasvatamine toimuks ainult selliste projektide baasil, mille riski-tulu suhe on aktsepteeritav.

TELLIJATE RAHULOLU-UURINGUD



2017. aastal viis Merko läbi rahulolu-uuringud Eesti ehitusteenuste tellijate seas, küsides tagasisidet 2016. ja 2017. aastal valminud objektide kohta.

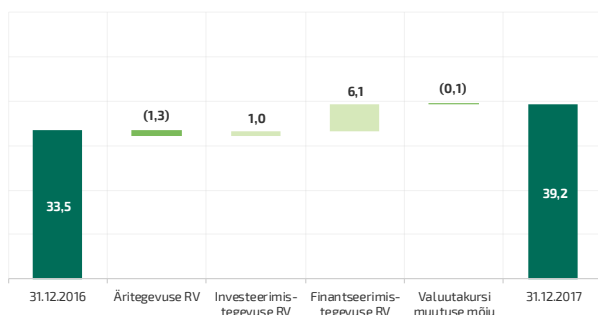
Uuringu tulemusel on Merko üldine soovitusindeks ehk kliendi-lojaalsusindeks 2016. aastal +50 ning 2017. aastal +54 (-100 kuni +100 skaalal). Nii 2016. kui 2017. aastal pälvisid teemade kaupa analüüsides 10-punkti skaalal üle 8 punkti võtmeisikute kättesaadavus, valmidus teha koostööd ka tulevikus, Merko töötajate töökultuur, kommunikatsioon ja suhtumine.

RAHAVOOD

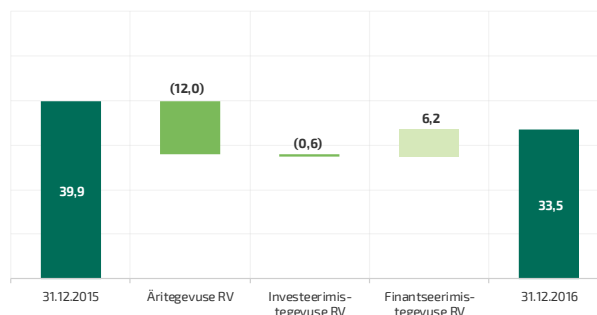
Merko Ehitus kontserni 2017. aasta lühiajaliste investeeringute ning rahaliste vahendite muutus oli +5,7 mln eurot ning 31. detsembri 2017 seisuga oli kontserni arvelduskontodel ja tähtajalistel hoiustel rahalisi vahendeid summas 39,2 mln eurot (31.12.2016: 33,5 mln eurot).

2017. aasta äritegevuse rahavoog oli negatiivne 1,3 mln eurot (2016. aasta: negatiivne 12,0 mln eurot), investeerimistegevuse rahavoog positiivne 1,0 mln eurot (2016. aasta: negatiivne 0,6 mln eurot) ja finantseerimistegevuse rahavoog positiivne 6,1 mln eurot (2016. aasta: positiivne 6,2 mln eurot).

RAHA JA RAHAÄKVIIVALENTIDE MUUTUS
miljonites eurodes



RAHA JA RAHAÄKVIIVALENTIDE MUUTUS
miljonites eurodes



Äritegevuse rahavoogu mõjutasid olulisemate komponentidena positiivselt EBITDA 22,2 mln eurot (2016. aasta: 11,2 mln eurot) ja eraldiste muutus 0,6 mln eurot (2016. aasta: negatiivne mõju 0,5 mln eurot). Negatiivselt mõjutas äritegevuse rahavoogu äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste netomuutus 7,2 mln eurot (2016. aasta: negatiivne mõju 9,0 mln eurot) ning varude muutus 4,9 mln eurot (2016. aasta: negatiivne mõju 14,1 mln eurot), valmidusastme meetodil tulu korrigeerimine 8,5 mln eurot (2016. aasta: positiivne muutus 3,7 mln eurot) ja makstud ettevõtte tulumaks 1,3 mln eurot (2016. aasta: 1,7 mln eurot).

Investeeringustegevuse rahavoogudes on negatiivne mõju põhivara soetustest summas 1,4 mln eurot (2016. aasta 12 kuud: 3,0 mln eurot) ning positiivne rahavoog põhivara müügist 1,9 mln eurot (2016. aasta 12 kuud: 1,1 mln eurot). Põhivarade müük ja soetused on tehtud peamiselt teedeehituse valdkonnas.

Äritegevuse rahavoogude toetamiseks on kontsern kaalutletult kaasanud täiendavaid võõrvahendeid. Laenukohustuste määr on seejuures püsinud mõõdukalt tasemel (31.12.2017 seisuga 21,4% bilansimahust; 31.12.2016 seisuga 19,3%). Finantseerimistegevuse rahavoost moodustasid suurima negatiivse rahavoo dividendimakse summas 7,3 mln eurot (2016. aasta 12 kuud: 9,0 mln eurot) ning kapitalirendi tagasimaksed summas 0,8 mln eurot (2016. aasta 12 kuud: 0,9 mln eurot). Positiivse mõjuga oli finantseerimistegevuse rahavoole kinnistute soetamiseks ja arendusprojektide ehituskulude finantseerimisega seotud pangalaenu netomuutus summas 14,3 mln eurot (2016. aasta 12 kuud: positiivne netomuutus summas 16,0 mln eurot). 2016. aasta lõpus soetatud Veerenni arendusala soetamisel kaasati 12,5 mln eurot lühiajalist laenu emaettevõttelt AS Riverito, mis refinantseeriti 2017. aasta alguses pikaajaliste laenudega erinevatelt krediidasutustelt.

SUHTARVUD

(arvutatud emaettevõtte omanike osale)

KASUMIARUANDE KOKKUVÕTE		2017	2016	2015
Müügitulu	mln eurot	317,6	252,0	251,0
Brutokasum	mln eurot	30,9	19,0	23,0
Brutokasumimarginaal	%	9,5	7,5	9,1
Ärikasum	mln eurot	19,5	7,7	12,5
Ärikasumi marginaal	%	6,2	3,1	5,0
Kasum enne maksustamist	mln eurot	18,8	7,3	11,7
Maksude-eelse kasumi marginaal	%	5,9	2,9	4,7
Puhaskasum	mln eurot	15,8	6,0	9,8
emaettevõtte omanike osa	mln eurot	14,7	6,1	10,0
mittekontrolliva osaluse osa	mln eurot	1,1	(0,1)	(0,2)
Puhaskasumimarginaal	%	4,6	2,4	4,0
Muud kasumiaruande näitajad		2017	2016	2015
EBITDA	mln eurot	22,2	11,2	15,5
EBITDA marginaal	%	7,0	4,4	6,2
Üldkulud müügitulust	%	4,6	5,3	4,8
Tööjõukulud müügitulust	%	10,1	11,7	12,2
Müügitulu töötaja kohta	tuhat eurot	434	325	322
Muud olulised näitajad		31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Omakapitali tootlus	%	11,9	5,0	8,0
Varade tootlus	%	5,8	2,8	4,4
Investeeritud kapitali tootlus	%	11,4	5,1	7,9
Omakapitali määr	%	47,0	51,6	59,5
Laenukohustuste määr	%	21,4	19,3	14,8
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	korda	2,2	2,9*	3,2
Maksevõime kordaja	korda	1,1	1,1*	1,2
Debitoorse võlgnevuse käibevälde	päeva	40	37	39
Tarnijate käibevälde	päeva	40	38	39
Keskmine töötajate arv (kontsernis)	inimest	732	776	779
Teostamata tööde jääk	mln eurot	344,4	269,6	246,9

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 120.

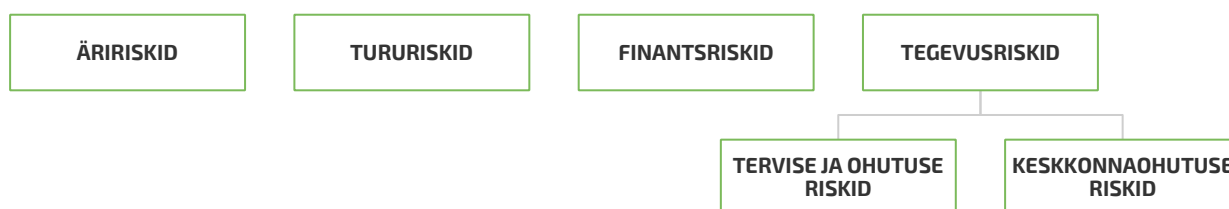
* Seisuga 31.12.2016 arvutatud lühiajaliste kohustuste kattekordaja ja maksevõime kordaja valemis on vähendatud lühiajaliste kohustuste summat 12,5 miljoni euro võrra tulenevalt 2016. aasta lõpus emaettevõttelt AS Riverito saadud lühiajalise laenu refinantseerimisest pikaajaliste pangalaenudega 2017.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

RISKIDE JUHTIMINE

Riskide juhtimine on osa strateegilisest juhtimisest ning on ettevõtte igapäevategevuse lahutamatuks osaks. Riskide juhtimisel on ettevõtte peamiseks eesmärgiks määratleda olulisemad riskid ning optimaalselt juhtida 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.

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

Merko Ehitus jagab riskid nelja põhikategooriasse:



Äririsik

Kontsern võtab kaalutletult riske eesmärgiga kasvatada tulusid. Suurimad äritegevuse riskid seonduvad Merko Ehituse jaoks sisenemisega uutele turgudele ja valdkondadesse, olemasolevate varude ja investeringute 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.

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

Investeringute 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. Investeringud uutesse kinnistutesse või projektidesse summas kuni 3 mln euro otsustatakse reeglina tütar-ettevõtete nõukogude tasandil ning suuremates summades olevad ostud kinnitatakse täiendavalt kontserni nõukogu tasandil.

Tururisk

Oluliselt rohkem on hakatud tähelepanu pöörata võimalikule ehitussektori sisendhindade volatiilsusele, mis võib muuta uute projektide eelarvestamise ja projektide planeeritud kuludega valmishitamise keeruliseks ning tuua endaga kaasa täiendava riski fikseeritud hindadega ehituslepingute teostamisel ning hinnasurve projektide kasumlikkusele. Seetõttu jälgitakse hoolikalt majandusarengut tervikuna ning välditakse juba pakkumise faasis liigsete hinnariskide võtmist.

Üheks peamiseks kinnisvara väärtusest tingitud tururiski kandjaks on Merko Ehitus kontsernis elamuarendus. Kinnisvaraturg on muutunud selektiivsemaks ning enne iga projekti alustamist on riskide hindamisel olulisel kohal projekti asukoht, arendusmaht, plaanilahendused ning sihtgrupp. Arvestades madalat laenuintresside keskkonda, kasvanud sissetulekuid ja sääste, on nõudlus ja tehinguaktiivsus korteriturul 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 raamatupidamise- ja finantseeskirjade kui ka auditi abil. Merko Ehituse rahavoogude planeerimise eest vastutab kontserni finantsosakond, mis jälgib pidevalt eri tütarettevõtete rahapositsioone ja projektsioone. Kontsernis on kehtestatud regulaarne eelarvestamise protseduur, mille raames uuendatakse kolm korda aastas kontserni aasta prognoose.

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

Tegevusrisk

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

Kontserni ärivaldkonda arvestades on tegevusriskide juhtimisel äärmiselt oluline jätkuv ohutusstandardite ja -regulatsioonide täiustamine ja rakendamine ning järelevalve suurendamine keskkonnanõuete täitmise üle. Tegevusriskide juhtimise üheks vahendiks on kvaliteedi- ja keskkonnajuhtimise süsteemide juurutamine. Ehituse tööohutuse ja keskkonnaga seotud riske hinnatakse ja juhitakse kõikides kontserni üksustes ja kõikides protsessifaasides. Kontserni suuremates ehitusettevõtetes, Merko Ehitus Eesti, Merko Infra, Merko Tartu, Tallinna Teedes ning Läti ja Leedu tütarettevõtetes, on juurutatud kvaliteedijuhtimissüsteem ISO 9001 ja keskkonnajuhtimissüsteem ISO 14001 ning töötervishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteem OHSAS 18001. Kõik juhtimissüsteemid on sertifitseeritud. Kontsernis töötab 8 (2016: 9) täiskohaga kvaliteedispetsialisti, kelle tööülesandeks on kvaliteedi, tööohutuse ning juhtimissüsteemide arendamine ning nende toimimise tagamine.

Tegevusriskide täiendavaks maandamiseks kasutatakse kindlustust, eriti riskide puhul, mille maandamiseks puuduvad muud võimalused. Ehitusprotsessis aset leidvate ootamatute kahjujuhtumite riski maandamiseks sõlmib kontsern kindlustusseltsidega koguriskikindlustuse lepingud. Üldpoliis sõlmitakse üheks aastaks ning see hüvitab tellijale, alltöövõtjatele ning kolmandatele isikutele ASI Merko Ehitus kontserni ettevõtte või tema alltöövõtja poolt tekitatud kahjud. Objektidele, millele aastane poliis ei laiene (vesiehitus, raudtee-ehtus, 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. 2017. aastal esitati kindlustusseltsidele hüvitistaotlusi summas 0,46 mln eurot (2016. aastal: 0,12 mln eurot), millest saadi kindlustushüvitisi summas 0,43 mln eurot (2016. aastal: 0,12 mln eurot).

Garantiiperioodil ilmnevate ehitusvigade kõrvaldamiseks on ettevõttes moodustatud garantiieraldis. 2017. aastal moodustati kontsernis garantiieraldisi kogusummas 1,15 mln eurot (2016. aastal: 0,94 mln eurot) ning tehti väljamakseid 0,74 mln euro ulatuses (2016. aastal: 0,80 mln eurot). Aasta lõpu seisuga oli ettevõtte garantiieraldiste reserv 2,87 mln eurot (31.12.2016: 2,48 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 panga-garantiidega.

TÖÖTAJAD

Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on kontserni töötajate arv vähenenud 40 töötaja võrra (-5,0%) ning seisuga 31. detsember 2017 oli kontsernis 757 töötajat (sh nii tähtajalise kui ka osalise tööajaga töötajad).

Aruandeaastal on Merko kontserni töötajate (sh nii tähtajatu kui tähtajalise lepinguga töötajad) hulka lisandunud 159 uut ja lahkunud 199 inimest (2016: 176 uut ja 170 lahkunud inimest).

2017. aasta töötajate arvu vähenemine on eelkõige tingitud tee- ja hooldustööde valdkonna osalise võõrandamise tõttu Eestis, samas on töötajate arv suurenenud ehitusmahtude kasvu tõttu Lätis, Leedus ja Norras.

TÖÖTAJATE ARV KOKKU TÖÖLEPINGU TÜÜBI JÄRGI

	2017		2016	
Tähtajatu leping	679	90%	713	89%
Tähtajaline leping	78	10%	84	11%
Kokku	757	100%	797	100%

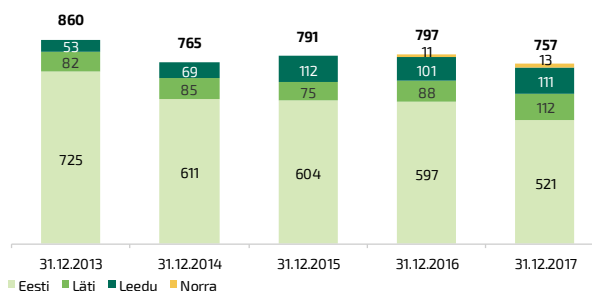
TÄHTAJATU LEPINGUGA TÖÖTAJATE ARV KOKKU TÖÖAJA TÜÜBI JÄRGI

	2017		2016	
Täistööaeg	644	95%	685	96%
Osaline tööaeg	35	5%	28	4%
Kokku	679	100%	713	100%

TÖÖTAJATE ARV KOKKU TÖÖTAJATE SOO JÄRGI

	2017		2016	
Mehed	640	85%	691	87%
Naised	117	15%	106	13%
Kokku	757	100%	797	100%

TÖÖTAJATE ARV
inimest



TÖÖTAJATE ARV KOKKU ASUKOHA JÄRGI

	2017		2016	
Eesti	521	69%	597	75%
Läti	112	15%	88	11%
Leedu	111	15%	101	13%
Norra	13	1%	11	1%
Kokku	757	100%	797	100%

TÖÖTAJATE ARV KOKKU AMETIKOHA JÄRGI

	2017		2016	
Juhtkond	19	2%	24	3%
Keskastme juhid, spetsialistid	481	64%	464	58%
Töölised	257	34%	309	39%
Kokku	757	100%	797	100%



VALDKONNA SUURIM MAKSUMAKSJA

Merko hindab ausat äri, oleme usaldusväärne ja stabiilne tööandja. Loomes häid tulemusi soodustava töökeskkonna, mille lahutamatuks osaks on tööohutus ja arenguvõimalused.

Kontserni Eesti ehitusettevõtte AS Merko Ehitus Eesti oli ka 2017. aastal ehitussektori suurim maksude ja tööjõumaksude maksja. Kokku tasus AS Merko Ehitus Eesti 2017. aastal riiklikke makse üle 11,9 miljoni euro ning tööjõumakse enam kui 6 miljonit eurot.

PERSONALIPOLIITIKA

Seisuga 31. detsember 2017 andis Merko Ehitus kontsern Eestis, Lätis, Leedus ja Norras tööd kokku 757 inimesele, mis hõlmab nii kontoritöötajaid, projektjuhte kui objektimeeskonna liikmeid. Pikaajaliste kogemustega oma ala professionaalid on ettevõtte võtmeväärtus.

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

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 ettevõttesiseset karjääri tegemist, soosides tänaste töötajate kandideerimist vabadele või uutele ametikohtadele. Tagame töötaja panusele vastava, õiglase ja konkurentsivõimelise töötasu ning motivatsioonipaketi.

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

2017. aastal pole Merko kontserni vastu töövaidluskomisjonidele tööalaseid kaebusi esitatud (2016: 0), menetletud ja menetlemises kaebuste (nii jooksvast kui varasematest aastatest) arv oli 0 (2016: 0) ning lahendatud kaebuste (nii jooksvast kui varasematest aastatest) arv 0 (2016: 0).

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

	2017		2016	
Eesti	132	25%	145	24%
Norra	-	-	2	18%
Läti	35	31%	26	30%
Leedu	111	100%	101	100%
Kokku	278	37%	274	34%



PRAKTIKANDID

2017. aastal oli Merkos praktikal 14 tudengit: kuus ehituse ja kolm elektroenergeetika eriala üliõpilast Tallinna Tehnika-ülikoolist, kolm tudengit Tallinna Tehnikakõrgkoolist, üks Eesti Maaülikoolist ja üks Taanist. Praktikante juhendasid kaheksa erineva ehitusobjekti meeskonda ning elektritööde ja eelarveosakond. Oma tagasiside põhjal hindasid tudengid enim seda, et juhendajad neid usaldasid, nende tööd kontrolliti ja kommenteeriti, üksteise ja koostööpartneritega ollakse viisakad, sõbralikud ja toetavad. Praktika lõppedes jäi AS Merko Ehitus Eestisse tööle kolm tudengit.

Merko peab tudengitele reaalse töökogemuse pakkumist oluliseks – viimase nelja aasta jooksul on ettevõttes olnud üle 85 praktikandi.

TÖÖOHUTUS JA TERVIS

Kontserni ehitusettevõtete tegevuse oluliseks aspektiks on alati olnud ohutu töökeskkonna loomine, kus tegutseksid hea väljaõppega, terved ja motiveeritud töötajad – seda nii ehitusplatsidel kui ka büroodes. Meie eesmärgiks on kujundada ja sisustada töökohti, eraldada nii töö- kui isikukaitsevahendid, nii et on võimalik vältida tööõnnetusi ja tervisekahjustusi ning säilitada töötaja töövoime ja heaolu. Seega panustame järjepidevalt ehitustegevuse-eelsesse riskianalüüsi protsessi, et selgitada välja ehitusplatsidel töötajate ühiskaitsevajadused ja abinõud ning nõuded isikukaitsevahendite rakendamiseks. Pidev töötervishoiu- ja tööohutusalane koolitus ja täiendõpe on osa meie personalipoliitikast. Regulaarselt toimuvad töötajate töötervishoiu- ja tööohutus- alased koolitused, mis annavad teadmised ja oskused ohtude ennetamiseks, analüüsimiseks ning kõige sobivamate tehniliste ja majanduslike lahenduste leidmiseks. Kõik uued töötajad (sh kontoritöötajad) läbivad tööle asumisel tööohutuse koolituse. Lisaks teavitame oma koostööpartnereid meie ettevõttes kehtivatest tuleohutus- ja tööohutuse nõuetest ning ootame nende täitmist meie objektidel töötavate lepingpartnerite töötajatelt. 2004. aastast sertifitseeritud, standardile OHSAS 18001 vastav töötervishoiu ja

tööohutuse juhtimissüsteem võimaldab ka teostada tõhusat töökeskkonna- ja tööohutuse kontrolli nii ehitusplatsidel kui ka büroos. Kontrollijatele on alati võimaldatud koolitusi ja täiendõpet nõutud pädevuse tagamiseks.

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

Rahvusvahelise töötervishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteemi sertifikaadiga OHSAS 18001 ettevõtetes töötas 2017. aastal 77% Merko Ehitus kontserni töötajatest (2016: 71%).

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

Vastavalt GRI juhistele on allpool esitatud vigastuste, kutsehaiguste, kaotatud ja puudunud päevade info seotud töötajate arvuga ja mitte töötatud tundidega. Tegur 200 000 on leitud 100 töötaja 50st töönalast, millest igaüks koosneb 40 töötunnist.

Vigastuste/õnnetuste (va väikesed esmaabi taseme vigastused/õnnetused) arv kasvas 2016. aasta 6 juhtumilt 2017. aasta 9 juhtumile, mille tulemusel suurenes vigastuste määr 1,3ni 100 töötaja kohta. Analoogselt 2016. aastaga oli ka 2017. aastal kutsehaiguste arv 0 juhtumit, mis tähendab, et ka kutsehaiguste määr 100 töötaja kohta oli 0,0.

Kutsehaiguste või vigastuste/õnnetuste tagajärjel kaotatud päevade arv vähenes 45% 282ni ning kokku puudunud päevade arv suurenes 14% 7700ni, mille tulemusena oli 100 töötaja kohta kaotatud päevade määr 41,2 ning kõigi töötajate puudunud päevade määr 4,5% aastas.

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

	2017	2016	2015
Vigastuste, va väikesed (esmaabi taseme) vigastused, arv kokku *	9	6	8
Kutsehaiguste juhtumeid kokku	0	0	0
Kaotatud päevi tulenevalt tööalasest vigastusest või haigusest	282	510	343
Puudunud päevi kokku	7 700	6 767	6 286
Hukkunute arv kokku *	0	0	0
Vigastuste määr (100 töötaja kohta)	1,3	0,9	1,2
Kutsehaiguste määr (100 töötaja kohta)	0,0	0,0	0,0
Kaotatud päevade määr (100 töötaja kohta)	41,2	72,9	50,0
Puudunud päevade määr aastas (%)	4,5	3,9	3,7

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 120.

* Alltöövõtjate töötajatega, kelle töökeskkonna üldise turvalisuse eest on Merko kontserni ettevõtted vastutavad, toimus 2017. aastal 2 vigastusega (2016: 0; 2015: 1) ja 1 surmaga (2016: 0; 2015: 0) lõppenud tööõnnetust.

PERSONALI ARENDAMINE JA TUNNUSTAMINE

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

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

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

Ettevõttele järelkasvu kasvatamiseks tegeleme juba aastaid tudengite arendamise ja väljaõpetamisega, pakkudes neile praktika-kohti ja käies koolides loenguid pidamas. Lisaks oleme korraldanud töötubasid ja võistlusi, ekskursioone objektidele. 2017. aastal olid meil praktiliselt 14 noort Tallinna Tehnikaülikoolist, Tallinna Tehnikakõrgkoolist ja Eesti Maaülikoolist. Toetame igakülgset töötajate õppetegevust ning tunnustame koolilõpetamist ja diplomi omandamist.

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

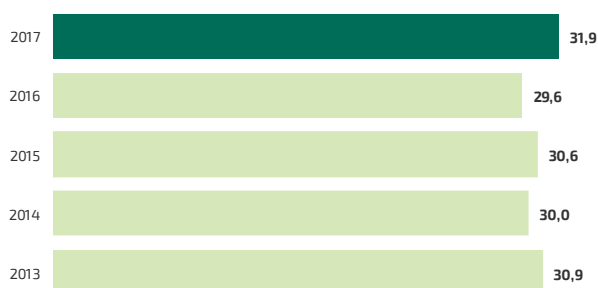
Hindame kõrgelt meeskonnatööd ja tugevat tiimitunnet. Silmapaistvamate töötajate, meeskonna ning tublima koostööpartneri tunnustamiseks valivad töötajad igal aastal AS Merko Ehitus Eesti ja Tallinna Teede AS Aasta Tegijad.

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. 2017. aasta tööjõukulu oli 31,9 mln eurot (2016. aasta: 29,6 mln eurot), mis suurenes eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 7,9%.

TÖÖJÕUKULU
miljonites eurodes



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

EETILISED ÄRITAVAD

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

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

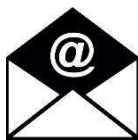
- huvide konfliktid.
- konfidentsiaalsuskohustus.
- siseteabe käsitlemine ja siseringitehingud.
- altkäemaks ja korruptsioon.
- võõrustamine ja kingitused.
- konkurentsieeskirjad.
- võrdne kohtlemine.
- vara kaitsmine ja nõuetekohane kasutamine.

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

Kodulehe ankeedi, vihjetelefoni ja e-maili teel edastatud teated ei jõua otse ASi Merko Ehitus, vaid Ernst & Young edastab kontsernile ainult uurimist vajava vihje sisukokkuvõtte ilma igasuguse viiteta infoallikale. Infot hoiavad konfidentsiaalsena ja kasutavad ainult juhtumi lahendamisele suunatud eesmärgil kontserni vastava ettevõtte juhid ja auditikomitee, kelle poole on vihjega pöördutud. 2017. aastal kontsern vihjeid, mille osas oleks algatatud sisemine uurimine, ei saanud (2016: vihjeid ei saadud).



VIHJEANKEET



E-KIRI



VIHJETELEFON



OTSESUHTLUS

Lisaks on Merko Ehitus võtmeisikute kohustus esitada isiklike huvide deklaratsioon, mis hõlmab endas andmeid osaluste kohta äriühingutes, kuulumist äriühingute või muude juriidiliste isikute juhtorganitesse, kuulumist erialaliitudesse, kehtivate majandustegevuste registreeringute informatsiooni ning muid asjaolusid, mis võivad põhjustada huvide konflikti. 2017. aastal kontserni ühtegi huvide konflikti juhtumit ei tuvastanud.

KESKKOND

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

ISO 14001 standardile vastav keskkonnajuhtimissüsteem on olulise aspektina jätkuvalt tegelenud ehitusplatside jäätmekäitlusprobleemidega, pöörates tähelepanu jäätmete liigiti kogumisele seal, kus see on otstarbekas ja jäätmete üleandmisele ainult nendele firmadele, kes omavad vastavaid käitlislitsentse. 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.

JÄÄKREOSTUSTE OHUTUSTAMINE



Eesti Keskkonnaministeeriumi tellimisel teostab AS Merko Ehitus Eesti koos KMG Inseneriehituse ASiga, endiste Maadevahe ja Priimetsa asfaltbetoonitehaste jääkreostuse ohutustamise töid. Saaremaal aastatel 1959–1993 töötanud Maadevahe tehas reostas nii ümbritseva pinnase, põhjaveekihi kui Maadevahe jõe. Valgas aastatel 1956–1992 töötanud Priimetsa asfaltbetoonitehase territooriumil on reostunud pinnas ja põhjavesi, on oht ka reostuse jõudmiseks Pedeli jõkke. Reostuse likvideerimiseks kaevatakse Maadevahel välja ligi 21 000 m³ ning Priimetsal ligi 10 000 m³ reostunud pinnast, mis antakse üle jäätmekäitlejale, asendatakse puhta pinnasega ning taastatakse looduslik olukord.

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.

Meie keskkonna-alasteks eesmärkideks on kasutada säästlikult kõiki ressursse (materjalid, kütus, energia, vesi), sealjuures vähendades jäätmeteket ning toetades materjalide taaskasutust. Kõige selle saavutamiseks edendame töötajate ja ka koostööpartnerite teadlikkust keskkonnast tervikuna. Projekteerimise ja ehitamise käigus on lähtutud standardi „Kvaliteetse ja jätkusuutliku ehitise olusring“ peamistest põhimõtetest ning materjalide valikul püüame järgida, et materjalid oleksid VOC (*volatile organic compounds*) vabad ja tootjatel oleks ISO 14001 sertifikaat.

Euroopa Liidus reguleerib hoonete energiatõhusust Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL, mis jõustatakse Eesti Vabariigis Majandus- ja taristuministri määrusega nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ ning sellest lähtuvalt tuleb täita liginullenergiahoone nõudeid. See omakorda tähendab, et iga ehitatava või renoveeritava hoone juurde peab kuuluma ka mõni taastuvenergiat genereeriv seade, millega tasakaalustatakse bilansiliselt hoone energiatarbimist.

Merko on koostöös mitme tellijaga juba täna, arvestades kallinevat energiat, võtnud kasutusele uusi tehnoloogiaid, materjale ja tehnilisi lahendusi ning kasutanud mitmesuguseid arhitektuurseid võtteid, et saavutada võimalikult ökonoomse lahendusega maja, samas kahjustamata tekkivat büroo- või elukondlikku keskkonda muudes aspektides. Ehituses on hooneid, mida hinnatakse nii Ameerika keskkonna- ja energiakasutamise hindamissüsteemi LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*) järgi kui ka kontrollitakse vastavust briti BREEAM (*Building Research Establishment Environmental Assessment Method*) sertifikaadi tingimustele, mida on esitatud ka EGBC (*Estonian Green Building Council*) „Eesti kõige jätkusuutlikum hoone“ konkursile.



JÄTKUSUUTLIKKUSE STANDARDID

2017. aasta novembris valmis Vilniuses Narbuto 5 ärihoone, mille ehitamisel järgis Merko Statyba rahvusvahelise standardi BREEAM nõudeid. Tegemist on esimese Merko ehitatud hoonega, mis on kõikide etappide eest pälvinud BREEAM sertifikaadi tasemel väga hea (Very Good).

Tellijad taotlevad rahvusvahelist jätkusuutlikkuse standardit ka järgmistele ehituses olevatele objektidele: Tallinnas T1 Mall of Tallinn ja Öpiku Maja (mõlemad LEED), Riias Akropole kaubanduskeskus (BREEAM) ja Krasta tänava büroohoone (LEED), Vilniuses Radissoni hotelli laiendus ja Rinktinės URBAN Ibis hotell (mõlemad BREEAM).

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.

2017. aastal jätkas Merko Ehitus oma pikaajalisi toetusprojekte senistes valdkondades:

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

Aruandeaastal toetas kontsern sporti, kultuuri ja haridust ning annetas heategevuseks kokku 0,32 mln eurot (2016. aasta: 0,29 mln eurot).

SPORT JA TERVISESPORT

Merko suurimaks toetusprojektiks on 2005. aastal koos Swedbanki ja Eesti Energiaga algatatud ettevõtmine Eesti Terviserajad (terviserajad.ee), mille eesmärgiks on korrastada ja arendada Eestimaa liikumis- ja spordirajad, et kindlustada looduses aastaringse ja tasuta aktiivse liikumisvõimaluse kättesaadavus ning populariseerida sportlikke eluviise. Tänapäevaks on üle Eesti avatud 109 terviserada ning SA Eesti Terviserajad on saavutanud märkimisväärse rolli inimeste liikumisharjumuste kujundamisel ja nende populariseerimisel terviseradade võrgustiku, erinevate sündmuste ja aktiivse kommunikatsiooni kaudu.



109 RAJAL ÜLE 4 MILJONI KÜLASTUSE

Tänapäevaks on üle Eesti 109 terviserada ja 1000 km liikumisradasid või -teid, millest pehme kattega rajad moodustavad 800 km, kõvakattega teed 200 km ning valgustatud teed või rajad 200 kilomeetrit. 100 000 elaniku kohta on Eestis keskmiselt 59,8 km hooldatud ning 15,4 km valgustatud terviseradasid. Aastas külastatakse tervise-radasid hinnanguliselt ligikaudu neli miljonit korda.

2017. aastal lisandus terviseradade võrgustikku kaks uut rada: 2,6 km pikkune valgustatud Tädu rada Viimsis ning 1,7 km pikkune Joaoru terviserada Narvas. Lisaks avati 2017. aastal neli liikumist rada linnakeskkonnas: Emajõe ring Tartus ning kolm liikumist rada Põhja-Tallinna linnaosas.

Aastatel 2005–2017 on SA Eesti Terviserajad investeerinud oma asutajate toel terviseradade arendamisse kokku 4,5 miljonit eurot. Investeeringuid on tehtud kõikidesse Eesti maakondadesse; suurimad investeeringud on läinud Harjumaale, Tartumaale ja Ida-

Virumaale. Tulenevalt radade piirkonna elanikkonna eelistustest ja kasutamise aktiivsusest on suurimad investeeringud tehtud Pirita, Nõmme-Harku, Kõrvemaa ja Jõulumäe spordikeskustesse ja radadesse.

Perioodil 2004–2017 Eesti terviseradade võrgustiku arendamisse tehtud koguinvesteering (hõlmab lisaks SA Eesti Terviserajad poolsele ka riigi ja kohalike omavalitsuste investeeringuid ning Euroopa Liidult saadud toetusi) ulatub ligi 38 miljoni euroni. Maakondadest on enim investeeringuid saanud Harjumaa, Ida-Virumaa ning Põlvamaa ja Viljandimaa.

2017. aastal lisandus terviseradade võrgustikku kaks uut rada. Viimsis avati 2,6 km pikkune valgustatud Tädu rada, kus on paigaldatud spordiinventar venitus- ja jõutreeninguteks. Narvas avati 1,7 km pikkune Joaoru terviserada, mis võimaldab mitmekülgse maastiku ja maaliliste vaadetega Narva jõele. Raja stardipaigas on venitussein. 2017. aasta suuremad arendused toimusid Valgehobusemäe, Narva Pähklime, Viimsi Karulaugu ja Rapla rajal. Raja- ja lumetootmistehnikasse investeeriti Narvas Pähklimeel, Põltsamaal Kuningameel, Lähtel, Kuressaares, Tamsalus, Võrus, Kõrvemaal, Paliveres, Jüris ja Värskas.

Radadele on kasutajate navigeerimise lihtsustamiseks paigaldatud 75 rajakaarti, liikumisele eelnevate ja järgnevate venitus- harjutuste tegemiseks 34 venitusseina ning 58 terviserajale sihtasutuse poolt välja töötatud rajatähistust. Sihtasutus on kokku tootnud üle 70 eesti- ja venekeelse õppevideo, lisaks liikumist innustavaid videointervjuusid erinevate tuntud isikudega, videoid terviseradadelt ja sündmustelt, mida on 2017. aastal vaadatud erinevates kanalites kokku 1,7 miljonit korda.

Eesmärgiga rõhutada regulaarse liikumise olulisust ning soodustada liikumist ka hoonete sees, on sihtasutus töötanud välja siseterviseraja kontseptsiooni. Koostöös erinevate organisatsioonide, ettevõtete ja koolidega on rajatud hoonetesse sobilikud rajad, mis kasutavad nutikalt ära treppe, koridore ning õueala. 2017. aasta lõpu seisuga oli SA Eesti Terviserajad märkinud maha 47 siserada, kus igapäevaselt liigub üle 50 000 inimese. Teiste seas innustavad oma inimesi seeläbi liikuma Rahvuskooper Estonia, Narva Kutseõppekeskus, Tartu Kutsehariduskeskus, Tallinna Ülikool, Tallinna Tehnikaülikool, Politsei- ja Piirivalveameti neli prefektuuri, Omniva, Antsla Gümnaasium, Eesti Rahvusringhääling, Sotsiaalministeerium, Maksu- ja Tolliamet, Telliskivi Loomelinnak, Swedbank ja Eesti Energia. 2018. aastal avavad oma hoones siseterviseraja teiste seas Eesti Rahvusraamatukogu ja Põhja-Eesti Regionaalhaigla.

TEAM HAANJA



Merko on toetanud Eesti suusatamist üle kümne aasta, et innustada tippsportlaste eeskuju abil üha rohkem eestimaalasi tegelema liikumise ja tervisespordiga. Alates 2015. aastast toetab Merko suusatamist MTÜ Team Haanja kaudu. Team Haanja eesmärk on uute sportlaste viimine rahvusvahelisse tippu ja seniste tegijate püsimine rahvusvahelises konkurents, aidates kaasa tingimuste loomisel kaasaja nõuetele vastavaks ettevalmistuseks.

Team Haanjasse kuulub kümme sportlast: Algo Kärp, Raido Ränkel, Aivar Rehema, Marko Kilp, Alvar Johannes Alev, Karl Erik Rabakukk, Karel Tammjärv, Andreas Veerpalu, Anette Veerpalu ja Kaarel Kasper Kõrge.

EESTI TENNISE LIIT JA JÜRGEN ZOPP



Alates 2015. aastast on Merko Eesti Tennise Liidu kuldsponsor, toetades täiskasvanute tipptennise ning rahvusvaheliste turniiride korraldamist. Eraldi võib välja tuua Merko panuse Eesti parima meestennisist Jürgen Zoppi arengusse ning suviti Pärnus toimuva Merko Estonian Openi korraldamisse.

2017. aastal võitsid Merko Estonian Openi kodupubliku rõõmuks Jürgen Zopp ja Kaia Kanepi.

KULTUUR JA HARIDUS

Merkol on alates 2007. aastast Tallinna Tehnikaülikooliga edukas koostöö, mille eesmärk on arendada erialaharidust ning kasvatada professionaalset järelkasvu. AS Merko Ehitus Eesti annab koostöös TTÜ Arengufondiga (ttu.ee/organisatsioonid/arengufond) välja omanimelisi stipendiume. 3300-eurone stipendium määratakse ehituserialadel doktorikraadiga kuni 40-aastasele TTÜ noorele teadlasele/õppejõule ning 2000-eurone stipendium TTÜ ehitusteaduskonna inseneriõppe kolmanda, neljanda või viienda aasta edukale üliõpilasele. 2017. aastal pälvis Merko Ehitus Eesti noore teadlase ja õppejõu stipendiumi Endrik Arumägi, kes veab TTÜs liginullenergia eluhoonete projekti, et töötada välja tüüplahendused ja näidisprojektid säästlike korterelamute, ridaelamute ja väikemajade ehitamiseks.

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

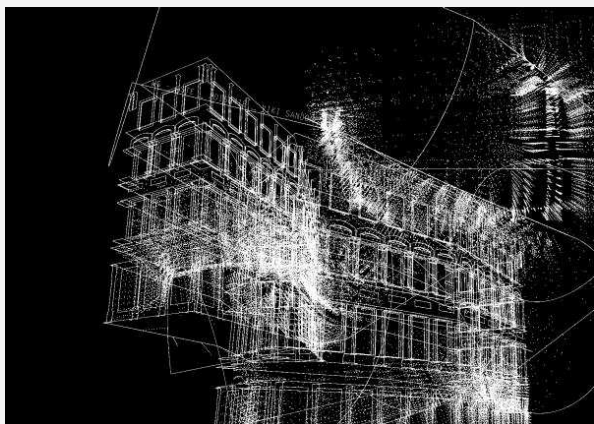


BERNT NOTKE „SURMATANTS“

2017-2019 toetab Merko Ehitus „Surmatantsu“ uue eksponeerimislahenduse väljatöötamist, mis hõlmab kujundus- ja insenertehnilist projekti, teose pildiprogrammi ja ikonograafiat esitlevat multimeedialahendust ning eksponeerimislahendust erivajadustega külastajatele. Tallinnas Niguliste Muuseumis asuv allikates esmakordselt 1603. aastal mainitud Lübecki meistri Bernt Notke maal „Surmatants“ on läbi aegade tuntum ja hinnalisim hiliskeskajegne kunstiteos Eestis. Teos on erakordne kogu Põhja-Euroopas, kuna tegemist on haruldase pildi-programmiga, ainsa säilinud lõuendile maalitud keskajegse surmatantsuga ning ühe tuntuima ja olulisema Lübecki meistri Bernt Notke tööga.

Foto: Lübecki meistri Bernt Notke töökoda. Surmatants. Detail. 15. sajandi lõpp. Eesti Kunstimuuseum.

2017. aastal toetas kontserni tütarettevõtte SIA Merks Lätis Reinhold Schmaelingu konverentsi, mille korraldas Riia linnaarhitekti büroo ning mis tänavu keskendus avalikkuse kaasamisele Riia linna parema tuleviku kavandamisse. Konverentsil osalenud nii kohalikud kui välismaised arhitektuuri ja ehituse ning seotud valdkondade professionaalid ja aktivistid arutasid kaasava urbanismi teemadel ning arhitektuuri ja linnaplaneerimise uusi trende ja väljakutseid. Merksi toetusel tehti konverentsist online ülekanne ja videosalvestused, mis on kättesaadavad kõikidele huvilistele: <https://www.youtube.com/channel/UCdAFP-3zQ5DVIJSSJZLOPCeQ>. Lisaks toetas SIA Merks 2017. aastal raamatu „100 aastat Läti ehitust“ koostamist. Entsüklopeedia stiilis raamat ilmub 2018. aastal, mil Läti tähistab oma 100ndat sünnipäeva.



EKA ENERGIATÖHUSUSE PROFESSUUR

Merko toetusel avas Eesti Kunstiakadeemia arhitektuuri-teaduskond 2016. aasta sügisel energiatöhususe professuuri. 2017/2018 õppeaastal jätkuva koostöö raames õpetavad EKA arhitektuuri ja linnaplaneerimise osakonnas Austria arhitekt, energiatöhususe tippeksperth Bernhard Sommer ja arhitekt ning energiadisaini lektor Galo Moncayo.

Professuuri eesmärk on tuua Eestisse parim kaasaegne energiatöhususe rahvusvaheline teadmine ning selle abil süvendada tulevastes arhitektides oskust ja tarkust hoone energiatöhususele mõelda juba hoone projekteerimise algfaasis.

TUNNUSTUSED 2017. AASTAL

2017. aastal pälvisid AS Merko Ehitus kontserni ettevõtted järgmised auhinnad ja tunnustused:

BALTIC MARKET AWARDS 2016

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

AASTA HOONE 2016

Läti konkursil „Aasta hoone 2016“ pälvis SIA Merks kaks auhinda kategoorias „Uus avalik hoone“. Riia ja Jurmala vahel Pinkis asuv [rahvusvaheline erakool Exupery International School](#) sai peaaubhinna. Uues koolis on ruumi 200 õpilasele ja lasteaias kohti enam kui 120 lapsele. Teise koha pälvis Riias asuv [Kogudusemajaja](#) (Viimse Aja Pühade Jeessuse Kristuse Kirik).

EUROOPA LIIDU JA EUROPA NOSTRA 2017. AASTA MUINSUSKAITSEAUHIND

Merko Ehituse poolt aastatel 2014–2016 toetatud Rode altarimaali uurimis- ja konserveerimisprojekt „Rode altar lähivaates“ pälvis Euroopa kõige mainekama ehk Euroopa Liidu ja Europa Nostra 2017. aasta muinsuskaitseauhinna teadusuuringute kategoorias. Auhinna raames tunnustati 29 laureaati 18 riigist, laureaadid valisid sõltumatutest ekspertidest koosnevad žüriid 202 kandideeriva projekti seast, mida olid esitanud üksikisikud ja organisatsioonid 39 Euroopa riigist. Projekt keskendus Niguliste kiriku peaalтары tellitud suurejoonelise hiliskeskse kappaltari konserveerimisele. Tegemist on ühe uhkema ja paremini säilinud hiliskeskse Põhja-Saksa altariretaabliga kogu Euroopas, mis jõudis Tallinnasse 1481. aastal ning mis on asunud oma asukohal enam kui 500 aastat. Avatuna üle 6 meetri laia ning ligi 3,5 meetrit kõrge kappaltari konserveerimistööd saab jälgida ka muuseumis kohapeal.

LÄTI AASTA PROJEKTIJUHI TUNNUSTUS

Kontserni Läti tütarettevõtte SIA Merks projektijuht Sergejs Periņecs pälvis Läti ehitustööstuse Grand Prix' tseremoonial aasta projektijuhi tiitli kõrgetele kvaliteedistandarditele vastava Exupery Rahvusvahelise Kooli tähtaegse valmimise eest. Lisaks aasta projektijuhi tunnustusele pälvis Sergejs Periņecs eriauhinnad professionaalse koostöö eest ettevõtetelt Bauroc, Knauf ja Doka Latvija. Sergejs Periņecs on töötanud Merksis alates 2005. aastast ja juhtinud paljude keerukate objektide ehitust. Praegu on tema juhtida multifunktsionaalse kaubanduskeskuse Akropole ehitustööd.

Ehitustööstuse Grand Prix' auhinda annab välja Läti Ehitusinseneride Liit koostöös ehitustööstuse teiste avalik-õiguslike organisatsioonide ja ajakirjaga Būvinženieris.

ATRAKTIIVNE TÖÖANDJA TUDENGITE SEAS

CV Keskus.ee koostatud Eesti kõige ihaldusväärsemate ettevõtete konkursil jõudis Merko Ehitus ainsa ehitusettevõtteks 20 kõige hinnatuma ettevõtte sekka, pälvides 16. koha. CV Keskus.ee iga-aastases uuringus selguvad Eesti hinnatuimad tööandjad ehk ettevõtted, kus eestimaalased enim töötada sooviksid. Tänavu osales uuringus enam kui 6000 vastajat erinevatest vanuserühmadest üle Eesti.

Tööandja brändingu agentuuri Instar poolt kõrg- ja kutsekoolide õpilaste seas läbi viidud tööootuste uuringu kohaselt on tehnika eriala tudengite hinnangul Merko 184 tööandja seas Eestis atraktiivsusest kolmandal kohal. Ettevõtte on tänavu teinud aktiivsemat koostööd koolide ja tudengitega, mis on muu hulgas hõlmanud objektide ühiskülastusi, loengute pidamisi, ühisüritusi ja praktikantide juhendamisi. Küsitlusele vastas 3700 üliõpilast 16 Eesti kõrgkoolist ning 1100 kutseharidust omandavat noort.

EUROMONEY AJAKIRJA PARIMA KINNISVARAARENDAJA TUNNUSTUS

Äri- ja investeerimisajakiri Euromoney tunnistas kinnisvaraturu uuringus Real Estate Survey 2017 Merko Ehituse parimaks kinnisvaraarendajaks Eestis. Ettevõtte pälvis esikoha nii üld-, elukondlikus kui multifunktsionaalse kasutusega kinnisvara kategoorias. Lisaks tunnistati Merko Ehituse tütarettevõtte SIA Merks taas ka Läti parimaks elukondliku kinnisvara arendajaks.

2017. aasta mais ja juunis läbi viidud Euromoney kinnisvaraturu uuringu Real Estate Survey tulemused baseeruvad teiste turuosaliste ja valdkonna spetsialistide hinnangutel – uuringus osalevad ja oma hinnangu annavad nõustajad, arendajad, investorid, pangad, ärikliendid ja lõppkasutajad. Vastajate käest küsitakse, millised firmad on nende hinnangul viimase 12 kuu jooksul silma paistnud parima toote- ja teenusepakkujana kinnisvarasektoris. Küsitluses osales üle 2400 vastaja enam kui 1200 ettevõttest 75 riigist.

KONKURENTSIVÕIMELISIM EHITUSETTEVÕTE 2017

AS Merko Ehitus tunnustati 2017. aasta Eesti konkurentsivõimelisimaks ehitusettevõtteks. Ettevõtte pälvis antud tunnustuse üheteistkümnendat korda. Ettevõtete konkurentsivõime edetabeli koostamise eesmärgiks on kaasa aidata Eesti ettevõtete konkurentsivõime tõusule ja koos sellega majanduse kiiremale arengule.

2017. aastal osales konkursil 364 ettevõtet. Lisainfot konkursi kohta saab kodulehel <http://ettevotluskonkurss.ee/2017>. Eesti ettevõtete konkurentsivõime edetabeli ajalugu ulatub aastasse 2003, mil seda pingerida hakati Eesti Kaubandus-Tööstuskoja initsiatiivil koostama. Tehniliste arvestuste ja edetabelite koostamisega abistab Eesti Konjunkturiinstituut, tehes koostööd Lausanne'i Juhtimise Arendamise Instituudiga.

KAITSEMINISTEERIUMI HÕBERINNAMÄRGI TUNNUSTUS PROJEKTIJUHILE

Tapa sõjaväelinnaku laiendus on viimase kümnendi üks suuremaid ja komplekssemaid kaitseotstarbelisi ehitisi Eestis, mis on võrreldav Ämari lennubaasi ehitusega. Merko kontserni ettevõtted rajasid 2017. aasta sügiseks Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse tellimisel Tapa kaitseväge-linnakusse kaks neljakorruselist hoonet ning nende ümber platsid ja teed. Kaitseminister tunnustas Tallinna Teede ASi / Merko Ehitus Eesti ASi peaprojektijuhti Meelis Möisjat ehitustööde ennetähtaegse täitmise eest kaitseministeeriumi hõberinnamärgiga.

LEEDU AASTA TOODE 2017

Kontserni tütarettevõtte UAB Merko Statyba poolt Vilniuse südalinna vanalinna lähedusse rajatud Kražiy Namai korteriarendusprojekt pälvis kuldmedali Leedu Töösturite Konföderatsiooni poolt korraldataval konkursil „Leedu Aasta Toode“. Kražiy Namai projekti rajatud hooned on Leedu ühed esimesed A-energiaklassiga kortermajad.

LÄTI ENERGIATÕHUSAIM HOONE 2017

„Läti energiatõhusaim hoone 2017“ konkursil pälvis kontserni tütarettevõtte SIA Merksi poolt Skantes Mājas arendusprojekti rajatud Grostonas tn 21 kortermaja teise koha kategoorias „Energiatõhusaim kortermaja. Uus hoone“. Kortermaja valmis 2015. aastal, ent konkursil hinnatakse energiatõhusust kahe aasta pikkuse kasutusperioodi reaalsete tulemuste põhjal.



SKANSTESSE ELUKESKKOND

Skanstes on Riia üks perspektiivikamaid uusi piirkondi, mis hõlmab uusi äri- ja avalikke hooneid ning kuhu kontserni ettevõtte Merks on alates 2007. aastast arendanud kaasaegse ja tervikliku elukeskkonna. Kolme arendusprojekti (Skanstes Virsotnes, Skanstes mājas ja Skanstes Parks) raames on siia rajatud kokku 10 kortermaja ligikaudu 1000 korteriga ning elanikele kasutamiseks ligi 900 parkimis-kohta. Lisaks hoovidesse loodud mängu- ja puhkealadele valmib tänava elukeskkonna kõrvale ka avalik park. Vahetus läheduses asub multifunktsionaalne hall Arēna Rīga, Skansteses tänavale rajatakse 2021. aastal piirkonda kesk-linnaga ühendav trammiliin ning üle tänava kavandatakse Riia konverentsi- ja kontserdikeskust.

AKTSIA JA AKTSIONÄRID

Merko Ehitus aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinn põhinimekirjas. Ettevõttel on seisuga 31. detsember 2017 17 700 000 aktsiat. Aktsiate arv ei ole 2017. aastal muutunud.

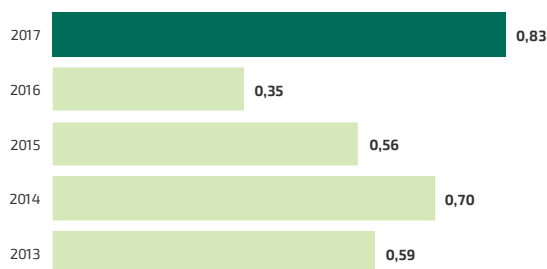
2017. aasta 12 kuuga sooritati Merko Ehitus aktsiatega 2203 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 0,51 mln aktsiat (2,9% kõigist aktsiatest) ning tehingute käive oli 4,69 mln eurot (võrreldavad andmed 2016. aasta 12 kuu kohta: 2312 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 0,63 mln aktsiat (3,6% kõigist aktsiatest) ja tehingute käive oli 5,35 mln eurot). Madalaim tehing aktsiaga sooritati tasemel 8,75 eurot ning kõrgeim tasemel 9,69 eurot aktsia (2016. aasta 12 kuul: vastavalt 7,60 eurot ja 9,22 eurot). Aktsia sulgemishind seisuga 31. detsember 2017 oli 8,81 eurot (31.12.2016: 9,05 eurot). AS Merko Ehitus turuväärtus seisuga 31. detsember 2017 oli 155,9 mln eurot, mis on langenud 2,7% võrra võrreldes eelmise aasta sama perioodi lõpu seisuga (31.12.2016: 160,2 mln eurot).

Nõukogu ja juhatuse liikmetele kuuluvate aktsiate arv seisuga 31. detsember 2017 oli 9 962 334 aktsiat (31. detsember 2016: 9 964 734 aktsiat), mis moodustas 56,3% (31. detsember 2016: 56,3%) aktsiate arvust. Detailsem nõukogu ja juhatuse liikmete tutvustus ja neile kuuluvate aktsiate arv on toodud Hea Ühingujuhtimise Tava aruandes.

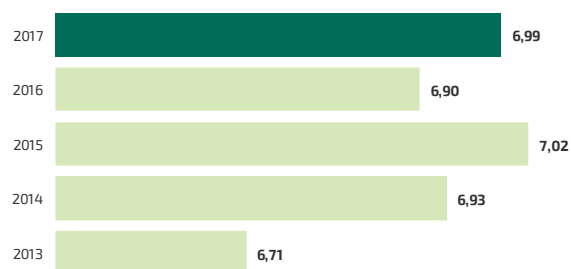
VÄÄRTPABERI INFORMATSIOON

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

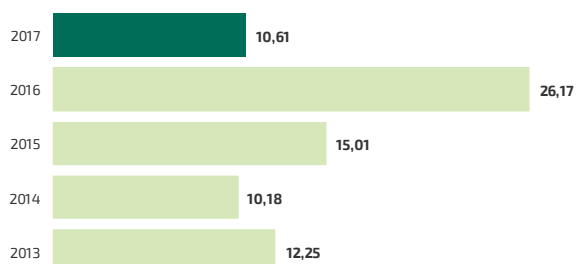
PUHASKASUM AKTSIA KOHTA (EPS)
eurodes



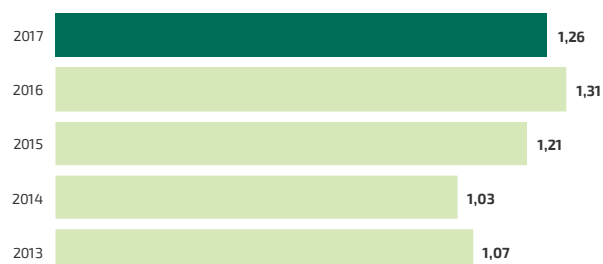
OMAKAPITAL AKTSIA KOHTA
eurodes

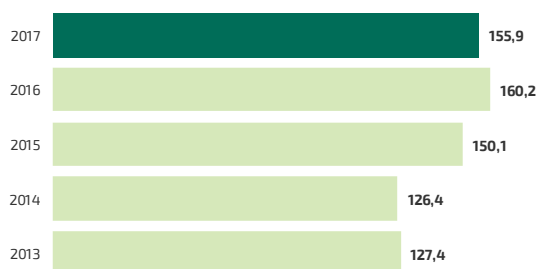
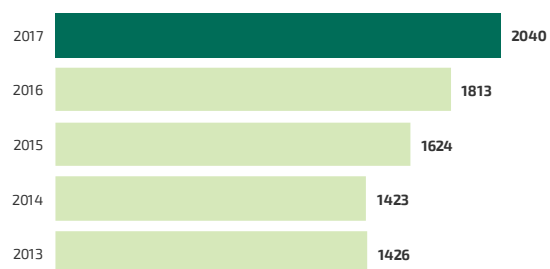
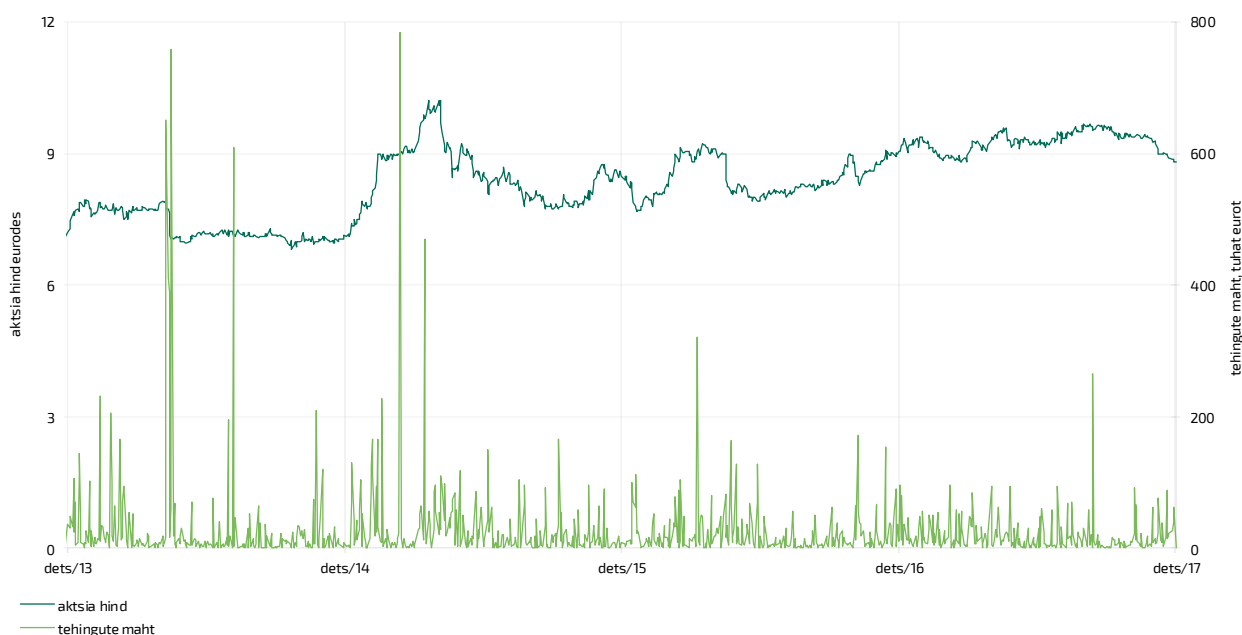


P/E SUHTARV
korda



P/B SUHTARV
korda



TURUVÄÄRTUS
 miljonites eurodes

AKTSIONÄRIDE ARV, PERIOODI LÕPUS
 tk

MERKO EHITUS AKTSIA HINNA JA KAUPLEMISMAHU DÜNAAMIKA NASDAQ TALLINN BÖRSIL

VÄÄRTPABERI KAUPLEMISAJALUGU, EURODES

	2017	2016	2015
Kõrgeim	9,69	9,22	10,50
Madalaim	8,75	7,60	7,06
Keskmine	9,27	8,44	8,47
Viimane 31.12	8,81	9,05	8,48
Muutus 31.12, %	(2,65)	+6,72	+18,77
Kaubeldud aktsiaid, tk	508 339	633 185	897 409
Käive, mln eurodes	4,69	5,35	7,71
Turuväärtus 31.12, mln eurot	155,9	160,2	150,1

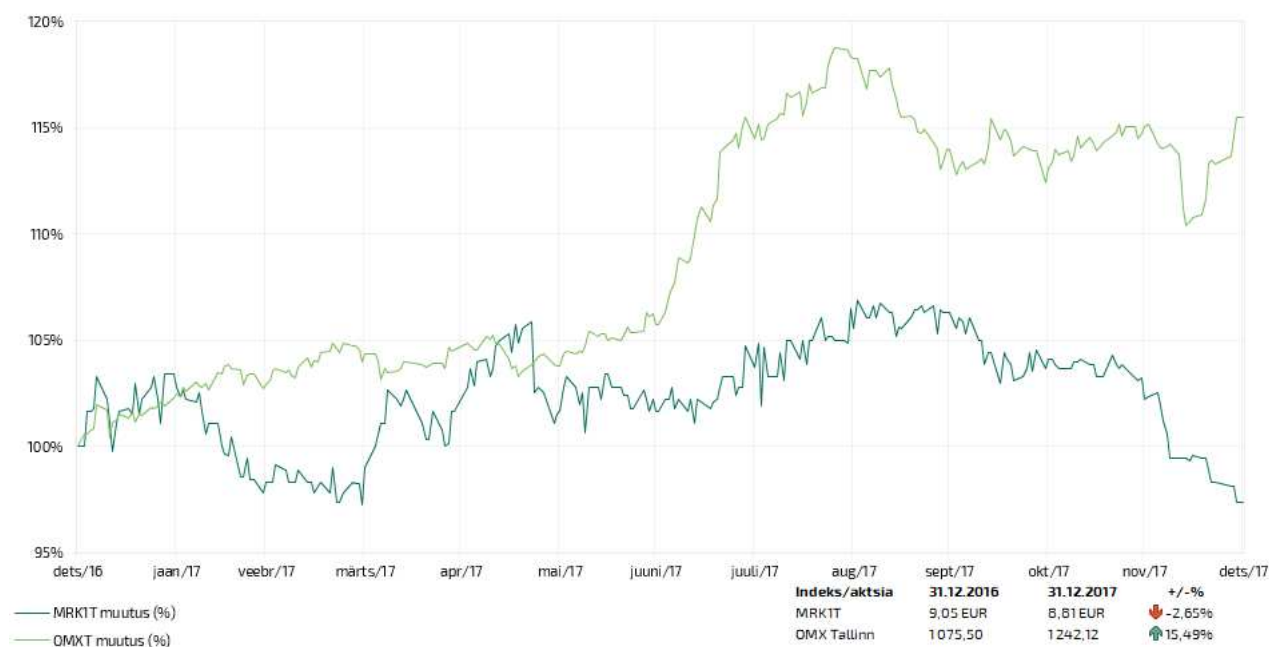
AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR AKTSIATE ARVU JÄRGI SEISUGA 31.12.2017

AKTSIATE ARV	AKTSIONÄRIDE ARV	% AKTSIONÄRIDEST	AKTSIATE ARV	% AKTSIATEST
1 000 001 - ...	1	0,05%	12 742 686	71,99%
100 001 - 1 000 000	11	0,54%	2 806 884	15,86%
10 001 - 100 000	36	1,76%	1 003 238	5,67%
1001-10 000	260	12,75%	721 645	4,08%
101-1000	1015	49,75%	388 263	2,19%
1-100	717	35,15%	37 284	0,21%
Kokku	2040	100%	17 700 000	100%

AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR KATEGOORIATE JÄRGI SEISUGA 31.12.2017

KATEGOORIA	AKTSIONÄRIDE ARV	% AKTSIONÄRIDEST	AKTSIATE ARV	% AKTSIATEST
Väliskapitali kontrolli all olevad mittefinantsettevõtted	1	0,05%	900	0,01%
Kindlustusseltsid	1	0,05%	143 887	0,81%
Kodumajapidamisi teenindavad kasumitaotluseta institutsioonid	1	0,05%	100	0,00%
Investeeringufondid, mis ei ole rahaturufondid	4	0,20%	727 880	4,11%
Varasid hoidvad finantsasutused ja laenuandjad	10	0,49%	83 943	0,47%
Finantsvahenduse abiettevõtted	11	0,54%	237 603	1,34%
Muud finantsvahendusettevõtted	19	0,93%	186 554	1,05%
Hoiuseid kaasavad ettevõtted, va keskpang	29	1,42%	2 226 660	12,58%
Omamaised erasektori mittefinantsettevõtted	226	11,08%	13 160 638	74,37%
Kodumajapidamised	1 738	85,19%	931 835	5,26%
Kokku	2 040	100%	17 700 000	100%

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



AS MERKO EHITUS AKTSIONÄRID SEISUGA 31.12.2017 JA MUUTUS VÖRRELDES EELMISE AASTAGA

	AKTSIATE ARV	OSALUS 31.12.2017	OSALUS 31.12.2016	MUUTUS
AS Riverito	12 742 686	71,99%	71,99%	-
ING Luxembourg S.A. AIF Account	974 126	5,50%	5,50%	-
Firebird Republics Fund Ltd	363 094	2,05%	2,20%	(26 338)
SEB S.A. UCITS kliendid	232 222	1,31%	1,31%	-
Firebird Avrora Fund Ltd	220 519	1,25%	1,25%	-
Skandinaviska Enskilda Banken AB, Rootsi kliendid	211 260	1,19%	1,47%	(49 553)
OÜ Midas Invest	163 025	0,92%	0,78%	24 840
State Street Bank and Trust Omnibus Account A Fund No OM01	153 018	0,86%	0,86%	-
SEB Elu- ja Pensionikindlustus AS	143 887	0,81%	0,81%	-
Firebird Fund L.P.	131 331	0,74%	0,74%	-
Suurimad aktsionärid kokku	15 335 168	86,64%	86,93%	(51 051)
Väikeaktsionärid kokku	2 364 832	13,36%	13,07%	51 051
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.

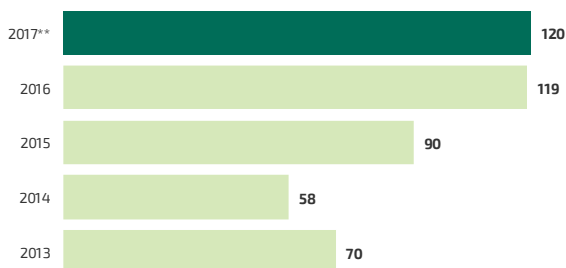
28. aprillil 2017 toimunud aktsionäride üldkoosolekul otsustati kinnitada nõukogu ettepanek maksta aktsionäridele 2017. aastal eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 7,3 mln eurot (0,41 eurot ühe aktsia kohta), mis annab 2016. aasta dividendimääraks 119% ja dividenditootluseks 4,5% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2016), (võrreldavad andmed 2015. aasta kohta: dividendid summas 9,0 mln eurot (0,51 eurot ühe aktsia kohta), mis andis 2015. aasta dividendimääraks 90% ning dividenditootluseks 6,0% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2015)).

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse §50 lõige 1¹ kohaselt on ASil Merko Ehitus võimalik maksta dividende täiendavat tulumaksukulu ja -kohustust tekkimata ulatuses, milles Euroopa Majanduspiirkonna lepinguriigi residentidest ja tulumaksukohustuslastest tütar-ettevõtetelt on saadud dividendide väljamakseid. Lisaks tütar-ettevõtetelt laekunud dividendidele tasus kontsern Eestis 2017. aasta II kvartalis dividendide väljamaksmisel täiendavat tulumaksu 0,9 mln eurot (II kvartal 2016: 0,6 mln eurot). Dividendide väljamakse aktsionäridele toimus 26. mail 2017.

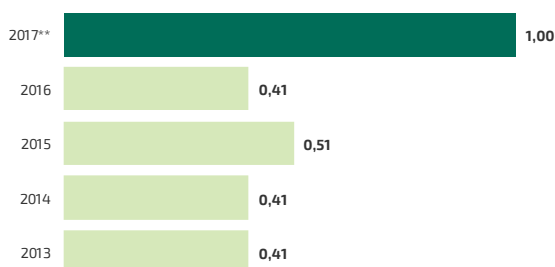
Juhatus teeb kooskõlastatult nõukoguga ettepaneku maksta aktsionäridele 2018. aastal eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 17,7 mln eurot (1,00 eurot ühe aktsia kohta), mis teeb 2017. aasta dividendimääraks 120% ning dividenditootluseks 11,4% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2017). Võttes arvesse välistütarde poolt ema-ettevõttele juba välja makstud dividende ja dividendide väljamakseid, mis on planeeritud 2018. aasta II kvartalis, ei teki kontsernil Eestis 2018. aasta dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksukulu.

Viimasel viiel aastal on aruandeaasta puhaskasumist aktsionäridele dividende makstud järgmiselt:

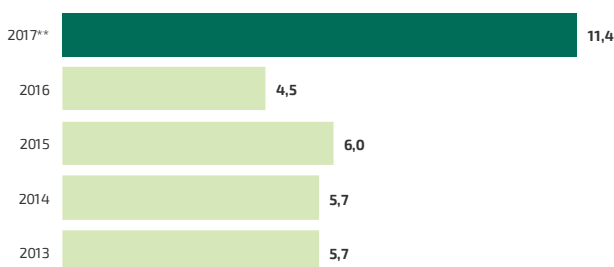
DIVIDENDIMÄÄR
protsentides



DIVIDEND AKTSIA KOHTA
eurodes



DIVIDENDITOOTLUS *
protsentides



* Arvestatud aktsia hinda seisuga 31.12.

** 2017. aasta näitajad tuginevad juhatuse ettepanekule dividendide maksmise osas.

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

HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA ARUANNE

ÜHINGUJUHTIMINE JA STRUKTUUR

Hea Ühingujuhtimise Tava põhimõtetest lähtumine kuulub AS Merko Ehitus juhtimise juurde. Üldjuhul reguleerivad seda süsteemi kehtivad seadused, äriühingu põhikiri ning äriühingu poolt koostatud sisemised reeglid. Nasdaq Tallinn börsil noteeritud aktsiate emitentidele kehtib alates 1. jaanuarist 2006 soovituslikult täitmiseks Finantsinspektsiooni poolt kinnitatud Hea Ühingujuhtimise Tava, mis käsitleb ettevõtte juhtimise ja aktsionäride kohtlemise head praktikat. Nimetatud põhimõtteid on AS Merko Ehitus kogu 2017. aasta jooksul järginud.

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

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

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

Kontsernis on oluline pidada organisatsiooni struktuur lihtsana ning juhtimisel lähtuda eelkõige kontserni eesmärkidest ja vajadustest. Kontserni võimalikult efektiivse juhtimise eesmärgil eristame teatud juhtudel juhtimisstruktuuri ja juriidilist struktuuri. Kontserni juhtimine toimub riikide põhiselt. Kontserni riikide ja ärivaldkondade detailne juhtimisstruktuur seisuga 31. detsember 2017 on alljärgnev:



Seisuga 31. detsember 2017 kuulub kontserni 45 ettevõtet (31.12.2016: 46). Kontserni juriidiline struktuur lähtub eelkõige maksuefektiivsusest ning ei ole kõikidel juhtudel üks-ühele vastavuses kontserni efektiivse juhtimisstruktuuriga. Kontserni struktuuri kuuluvate ettevõtete detailne loetelu on esitatud raamatupidamise aastaaruande lisades 18 ja 19.

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 ning majandusaasta tulemuste kinnitamise ja dividendide maksmise. Korraline aktsionäride üldkoosolek toimub vähemalt üks kord aastas, kus kinnitatakse majandusaasta aruanne hiljemalt kuus kuud peale majandusaasta lõppu.

28. aprillil 2017. aastal toimus aktsionäride korraline üldkoosolek. Üldkoosolek kinnitas 2016. aasta majandusaasta aruande ning kasumi jaotamise ettepaneku. Aktsionäridele tehti 26. mail 2017 dividendide väljamakse summas 7,3 mln eurot (0,41 eurot ühe aktsia kohta).

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

Juhatus tegi ettekande ettevõtte majandustulemustest ning väljavaate perspektiividest.

Vastavalt äriseadustikule, ettevõtte põhikirjale ning Hea Ühingujuhtimise Tavale kutsub AS Merko Ehitus nii aktsionäride korralise kui ka erakorralise üldkoosoleku kokku, teavitades sellest aktsionäre läbi Tallinna Börsi ning avaldades koosoleku kutse ühes

üleriigilise levikuga päevalehes ja oma kodulehel vähemalt 3 nädalat ette. Üldkoosolek viiakse läbi kutses näidatud kohas, tööpäeval ning ajavahemikus kella 9.00-18.00, mis tagab enamikule aktsionäridele koosolekul osalemise võimaluse.

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

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

Korralise või erakorralise aktsionäride üldkoosoleku juhataja on sõltumatu isik. 2017. aastal juhatas üldkoosolekut vandeadvokaat Vespe Võhma, kes tutvustas üldkoosoleku läbiviimise protseduuri ning juhatuselt ja nõukogult ettevõtte tegevuse kohta küsimuste esitamise korda.

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

2017. aastal toimunud AS Merko Ehitus aktsionäride korralisel üldkoosolekul osalesid Andres Trink (juhatuse esimees), Tõnu Toomik (juhatuse liige), Signe Kukin (kontserni finantsjuht) ja Ago Vilu (audiitor).

NÕUKOGU

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

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

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

Vastavalt AS Merko Ehitus 6. juuni 2017 nõukogu koosoleku otsusele pikendati nõukogu esimehe volitusi, nõukogu esimehena jätkab Toomas Annus.

Seisuga 31. detsember 2017 oli AS Merko Ehitus nõukogu kolmeliikmeline, kellest, vastavalt Hea Ühingujuhtimise Tava nõuetele, oli Indrek Neivelt sõltumatu.



Toomas Annus
Nõukogu esimees

Teenistuskäik:

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

Haridus:

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

Aktsiate arv: 8 322 914 (AS Riverito)



Teet Roopalu
Nõukogu liige

Teenistuskäik:

2004-... AS Merko Ehitus, nõukogu liige
2010-... AS Riverito, juhatuse liige
2003-... E.L.L. Kinnisvara AS, nõukogu liige
2015-... Järvevana OÜ, juhatuse liige
2002-2004 AS Merko Ehitus, juhatuse nõunik
Töötanud erinevates ehitusettevõtetes, sh finantsdirektorina; juhtinud ökonomikaalast tegevust EKE süsteemis peaökonoomistina; töötanud ka pangadirektorina ning projekteerimises.
Kuulub kontserni tütarettevõtete nõukogudesse.

Haridus:

Tallinna Tehnikaülikool ehituse ökonomika ja organiseerimise eriala

Aktsiate arv: -



Indrek Neivelt
Nõukogu liige

Teenistuskäik:

2008-... AS Merko Ehitus, nõukogu liige
2015-... AS Pocopay, juhatuse liige
2016-... OÜ Poco Holding, juhatuse liige
Töötanud erinevatel juhtivatel ametikohtadel Hansapangas (Swedbank), sealhulgas grupi peadirektori, juhatuse esimehena, ning samuti Bank Saint Petersburg'i nõukogu esimehena.
Kuulub erinevate ettevõtete nõukogudesse.

Haridus:

Tallinna Tehnikaülikool ehituse ökonomika ja juhtimise eriala
Stockholmi Ülikooli panganduse ja finantsid eriala magistriskraad

Aktsiate arv: 31 635 (Trust IN OÜ)

Nõukogu koosolekud toimuvad üldjuhul üks kord kuus, v.a suvekuudel. 2017. aastal toimus 13 korralist nõukogu koosolekut. Erakorralisi nõukogu koosolekuid ei toimunud. Nõukogu liikmete osalemine koosolekutel:

NIMI	OSALEMINE KOOSOLEKUTEL	OSALEMISE %
Toomas Annus	12	92%
Teet Roopalu	13	100%
Indrek Neivelt	12	92%
Olari Taal (kuni 30.04.2017)	6	100%

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

Teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel või mittepikendamisel nõukogu liikmele lahkumishüvitist ei maksta. 2017. ja 2016. majandusaastal maksti nõukogu liikmetele tasusid (eurodes) järgmiselt:

NIMI	2017	2016
Toomas Annus	42 182	42 182
Teet Roopalu	38 347	38 347
Indrek Neivelt	38 347	38 347
Olari Taal (kuni 30.04.2017)	12 782	38 347
KOKKU	131 658	157 223

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

JUHATUS

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

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

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



Andres Trink Juhatuse esimees

Ametisse määramise aeg: 1. jaanuar 2012

Volituste kehtivuse tähtaeg: 1. jaanuar 2021

Teenistuskäik:

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

2016–... Swedbank Investeeringufondid AS, nõukogu liige
Töötanud erinevatel juhtivatel ametikohtadel era- ja avalikus sektoris, enne tööle asumist Merko Ehituses tegutses 15 aastat finantssektoris, sealhulgas Hansapanga (Swedbank) Balti panganduse juhatuse liikmena.

Haridus:

Tallinna Tehnikaülikool automatiseeritud juhtimissüsteemide eriala (summa cum laude)

Estonian Business School rahvusvaheline ärijuhtimine

Lõpetanud INSEADi ülikoolis Prantsusmaal tippjuhtide arenguprogrammi.

Aktsiate arv: 600



Tõnu Toomik Juhatuse liige

Ametisse määramise aeg: 6. juuni 2013

Volituste kehtivuse tähtaeg: 6. juuni 2019

Teenistuskäik:

2013–... AS Merko Ehitus, juhatuse liige

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

2011–2013 AS Merko Ehitus, nõukogu liige

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

2008–2011 AS Merko Ehitus, nõukogu esimees

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

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

1997–2008 AS Merko Ehitus, juhatuse esimees

1996–... AS Riverito, juhatuse liige

1993–1996 AS EKE Merko, Eesti piirkonna direktor

1993–1993 AS EKE Merko, projektijuht

Merko Ehitus Eesti AS, SIA Merks ja UAB Merko Statyba nõukogu liige.

Haridus:

Tallinna Tehnikaülikool tööstus- ja tsiviilehitus

Aktsiate arv: 1 607 185 (AS Riverito)

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

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

2017. ja 2016. majandusaastal juhatuse liikmetele jooksva aruandeaasta eest arvestatud brutotasud (eurodes), sh nii teenistustasud kui preemiad, olid järgmised:

NIMI	2017	2016
Andres Trink	254 257	226 060
Tõnu Toomik	237 698	211 050
KOKKU	491 955	437 110

Muudatused AS Merko Ehitus juhtimises

AS Merko Ehitus nõukogu pikendas 13. detsembril 2017 ettevõtte juhatuse esimehe Andres Trinki volitusi alates 01. jaanuarist 2018 järgmiseks kolmeks aastaks.

TÜTARETTEVÕTETE NÕUKOGUD JA JUHATUSED

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

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

ETTEVÕTE*	NÕUKOGU	JUHATUS
AS Merko Ehitus Eesti (35 829 718 eurot)	Andres Trink (esimees), Teet Roopalu, Tõnu Toomik	Keit Paal (esimees), Jaan Mäe, Alar Lagus, Veljo Viitmann
AS Merko Infra (7 391 220 eurot)	Keit Paal (esimees), Veljo Viitmann, Mihkel Mugur	Boris Tehnikov (esimees), Marek Hergauk, Leino Lootus
Tallinna Teede AS (14 434 983 eurot)	Tõnu Toomik (esimees), Keit Paal, Alar Lagus, Veljo Viitmann	Jüri Läll (esimees), Jüri Helila
AS Merko Tartu (4 876 353 eurot)	Jaan Mäe (esimees), Veljo Viitmann, Alar Lagus	Juhan Varik, Mihkel Mugur
OÜ Merko Investments (21 580 756 eurot)	-	Andres Trink, Priit Roosimägi
SIA Merks (34 729 564 eurot)	Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik, Priit Roosimägi	Oskars Ozoliņš (esimees), Jānis Šperbergs
SIA Merko Investments (35 750 653 eurot)	-	Andres Trink (esimees), Oskars Ozoliņš
UAB Merko Statyba (8 877 913 eurot)	Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik, Priit Roosimägi	Saulius Putrimas (esimees), Jaanus Rästas
OÜ Merko Property (5 538 300 eurot)	-	Andres Trink, Priit Roosimägi
UAB Balsiu mokyklos SPV (3 041 922 eurot)	-	Virginijus Verbickas
OÜ Metsailu (7 746 831 eurot)	-	Tiit Kuusik, Ines Prual

* Sulgudes on näidatud olulise tütarettevõtte emaettevõtte omanikele kuuluv omakapitali suurus seisuga 31. detsember 2017.

Muudatused kontserni tütarettevõtete juhtimises

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

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

ASi Merko Ehitus kontserni kuuluva AS Merko Ehitus Eesti tütarettevõtte Tallinna Teede AS nõukogu otsustas 24. juulil 2017 pikendada ettevõtte juhatuse esimehel Jüri Lälli volitusi kolmeks aastaks alates 31. juulist 2017 kuni 30. jaanuarini 2020. Tallinna Teede ASi juhatus jätkab endises kaheliikmelises koosseisus: Jüri Läll (esimees) ja Jüri Helila.

ASi Merko Ehitus kontserni kuuluva AS Merko Ehitus Eesti nõukogu otsustas 28. juulil 2017 pikendada ettevõtte juhatuse liikme Alar Laguse volitusi kolmeks aastaks alates 1. augustist 2017 kuni 31. juulini 2020. 14. novembril 2017 otsustas AS Merko Ehitus Eesti nõukogu pikendada ettevõtte juhatuse liikmete Jaan Mäe ja Veljo Viitmanni volitusi kolmeks aastaks, alates 1. jaanuarist 2018 kuni 31. detsembrini 2020. AS Merko Ehitus Eesti juhatus jätkab senises neljaliikmelises koosseisus: Keit Paal (esimees), Jaan Mäe, Alar Lagus ja Veljo Viitmann.

ASi Merko Ehitus kontserni kuuluva AS Merko Ehitus Eesti juhatus otsustas 17. novembril 2017 pikendada AS Merko Tartu nõukogu liikmete Alar Lagus ja Veljo Viitmann nõukogu liikme volitusi järgmiseks kolmeks aastaks, s.o kuni 23. detsembrini 2020. AS Merko Tartu nõukogu jätkab senises kolmeliikmelises koosseisus: Jaan Mäe (esimees), Veljo Viitmann ja Alar Lagus.

17. novembril 2017 otsustas ASi Merko Ehitus kontserni kuuluva AS Merko Tartu nõukogu pikendada ettevõtte juhatuse liikme Mihkel Muguri volitusi järgmiseks kolmeks aastaks, s.o kuni 17. novembrini 2020. AS Merko Tartu juhatus jätkab senises kaheliikmelises koosseisus: Juhan Varik ja Mihkel Mugur.

ASi Merko Ehitus juhatus otsustas 21.12.2017 nimetada alates 01. jaanuarist 2018 Priit Roosimägi ASi Merko Ehitus kontserni kuuluvate UAB Merko statyba ja SIA Merks nõukogu liikmeks ning OÜ Merko Property ja OÜ Merko Investments juhatuse liikmeks senise liikme Signe Kukini asemel.

ASi Merko Ehitus juhatuse 8. jaanuari 2018 otsusega pikendati AS Merko Ehitus Eesti nõukogu liikmete Andres Trinki, Tõnu Toomiku ja Teet Roopalu volitusi alates 1. jaanuarist 2018 kuni 31. detsembrini 2020. AS Merko Ehitus Eesti nõukogu jätkab kolmeliikmelisena: Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik ja Teet Roopalu.

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

AUDITIKOMITEE

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

2011. aasta 10. jaanuaril moodustas ettevõtte nõukogu kolmeliikmelise auditikomitee. 01. novembril 2017 tegi ettevõtte nõukogu muudatuse auditikomitee koosseisus, nimetades uueks liikmeks Viktor Mõisja ning kutsudes tagasi Olari Taali. AS Merko Ehitus auditikomitee jätkab kolmeliikmelisena: Teet Roopalu (esimees), Indrek Neivelt ja Viktor Mõisja.

Komitee liige on määratud ametisse määramata ajaks, kuid nõukogu otsusel võib komitee liikme igal ajahetkel tagasi kutsuda.

Auditikomitee liikmetele eraldi tasusid ei maksta.

ARUANDLUS JA FINANTSAUDIT

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

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

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

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

ASile Merko Ehitus on oluline finantsauditi teostaja sõltumatus ja huvide konfliktide tekkimise vältimine. 2017. aastal on PwC osutanud ASile Merko Ehitus maksunõustamisteenust ja mõningaid teisi Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduse kohaselt lubatud nõustamisteenuseid. Leiame, et 2017. 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 sõltumatu vandeaudiitori aruande väljastamist. Sõltumatu vandeaudiitori aruanne on esitatud lehekülgedel 107-113.

2017. aastal oli AS Merko Ehitus kontserni finantsauditi kulu 130 tuhat eurot (2016. aasta: 91 tuhat eurot) ja muude nõustamisteenususte (sh maksunõustamine ja infosüsteemide konsultatsioonid) kulu kokku 39 tuhat eurot (2016. aasta: 43 tuhat eurot).

HUVIDE KONFLIKT JA SISETEABE KÄSITLEMINE

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

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

Seisuga 31.12.2017 on ettevõtte insaiderite registris registreeritud 69 püsivat juurdepääsu omavat isikut (31.12.2016: 62 isikut). Kontsern peab insaiderite arvestust vastavalt Väärtpaberituruseaduses ning Nasdaq Tallinn reglemendis sätestatud nõuetele.

Meile teadaolevalt ei esinenud 2017. majandusaastal ühtegi siseteabe väärkasutamise tunnustega juhtumit ega huvide konflikti ega ole tehtud turutingimustest erinevaid tehinguid seotud osapooltega.

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

NIMI	SEOTUD ETTEVÕTE
Toomas Annus	AS Riverito, Kardispordi Arendamise OÜ, Kemtal OÜ, Kemtal Grupp OÜ
Teet Roopalu	Teet Konsult OÜ
Indrek Neivelt	Trust IN OÜ
Andres Trink	Puuduvad
Tõnu Toomik	AS Riverito, Loode Kalur OÜ

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

Ülevaade 2017. majandusaastal tehtud tehingutest seotud osapooltega on esitatud raamatupidamise aastaaruandes lisas 33.

TEABE AVALDAMINE

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

Kontsernis on kehtestatud teabe avalikustamise kord, mis kirjeldab peamiseid tegevuspõhimõtteid suhtluses investorite ja avalikkusega. Teabe avalikustamise korra eesmärk on tagada juurdepääs piisavale ja samas täpsele teabele kontserni ja tema äritegevuse kohta, mis on aluseks ettevõtte poolt väljastatud väärtpaberite hinna kujunemisel. Teave avalikustatakse ilma põhjendamatu viivitusega 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 väärtpaberite hinda, ning mis seaduste ja määruste kohaselt kuuluvad avalikustamisele. Börsiteated avaldatakse eesti ja inglise keeles.

Börsiteateid avaldatakse kindlasti alljärgnevate teemade kohta:

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

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

Oluline informatsioon avaldatakse läbi börsisüsteemi ja ettevõtte veebilehel. 2017. aastal edastas AS Merko Ehitus börsi infosüsteemi kaudu 53 börsiteadet:

TEADETE ARV	TEATE SISU
22	Uued ehituslepingud
5	Uued arendusprojektid
5	Majandustulemused
11	Struktuuri ja juhtkonna muudatused
3	Üldkoosolek
7	Muud teated

2018. aasta konsolideeritud vahearauanded avaldame alljärgnevalt:

KUUPÄEV	SÜNDMUS
10.05.2018	2018. aasta 3 kuu ja I kvartali auditeerimata vahearuanne
09.08.2018	2018. aasta 6 kuu ja II kvartali auditeerimata vahearuanne
08.11.2018	2018. aasta 9 kuu ja III kvartali auditeerimata vahearuanne

2018. aastal avalikustatakse aruanded enne börsipäeva algust kell 8.00 hommikul kohaliku Eesti aja järgi (EET). Tütarettevõtete majandustulemusi üldjuhul eraldi ei avaldata, kuid nendega on vajadusel võimalik tutvuda pöördudes kas ASi Merko Ehitus või kohalike äriregistrite poole.

Meie eesmärgiks on 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 analüütikutest.

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

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

Ülevaate nii juba toimunud kui ka tulevikus toimuvate investorkohtumiste osas leiab AS Merko Ehitus kodulehel avaldatavast investorkalendrist group.merko.ee/investorile/investorkalender/. Investorkalendris toodud planeeritud kohtumistel on soovi korral võimalik osaleda ka olemasolevatel aktsionäridel, sellest eelnevalt aegsasti informeerides. Lisaks investorkohtumiste ajale, kohale ning osavõtjatele leiab meie kodulehel antud alajaotusest ka kohtumisel kasutatud presentatsioonid. 2017. aastal korraldas AS Merko Ehitus 12 investorkohtumist (2016: 14), sh 1 investortuuri (2016: 1).

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

ASi Merko Ehitus analüüsivad järgmised peamised analüütikud:

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

ASi Merko Ehitus investorsuhete osas saab infot:

ANDRES TRINK	PRIIT ROOSIMÄGI	AS MERKO EHITUS
Juhatuse esimees	Finantsüksuse juht	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 priit.roosimagi@merko.ee	group.merko.ee

VASTAVUSE DEKLARATSIOON HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA SOOVITUSTELE

Börsiettevõtte on kohustatud avalikustama teabe Hea Ühingujuhtimise Tava järgimise kohta põhimõttel "täidan või selgitan", mille kohaselt peab ettevõtte selgitama oma seisukohti ja tegevust viimase sätete osas, mida ettevõtte ei täida.

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

HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA

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

JUHATUSE JA NÕUKOGU POOLNE PÕHJENDUS

AS Merko Ehitus avaldab aastaaruandes igale juhatuse liikmele makstud teenistustasude ning preemia üldsumma kokku, kuna on seisukohal, et üksikute tasuliikide avalikustamine ei loo aktsionäridele lisaväärtust, küll aga riivab juhatuse liikmete privaatsust.

JUHTKONNA DEKLARATSIOON

Juhtkonna liikmed kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab vastavalt kehtivatele rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditele, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, koostatud 2017. 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

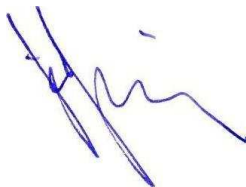
juhatuse esimees



27.03.2018

Tõnu Toomik

juhatuse liige



27.03.2018

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE.....	58
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE.....	59
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	60
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	61
LISAD	62
LISA 1 OLULISED ARVESTUSPÕHIMÕTTED	62
LISA 2 JUHTKONNAPOOLED HINNANGUD	70
LISA 3 TEGEVUSSEGMENTID.....	71
LISA 4 MÜÜDUD TOODANGU KULU.....	73
LISA 5 TURUSTUSKULUD.....	73
LISA 6 ÜLDHALDUSKULUD.....	74
LISA 7 MUUD ÄRITULUD.....	74
LISA 8 MUUD ÄRIKULUD.....	74
LISA 9 FINANTSTULUD.....	74
LISA 10 FINANTSKULUD	74
LISA 11 TULUMAKSUKULU	75
LISA 12 PUHASKASUM AKTSIA KOHTA.....	76
LISA 13 DIVIDENDID AKTSIA KOHTA.....	76
LISA 14 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID	76
LISA 15 NÕUDED JA ETTEMAKSED	77
LISA 16 ANTUD LAENUD.....	78
LISA 17 VARUD.....	78
LISA 18 TÜTARETTEVÕTETE AKTSIAD JA OSAD	79
LISA 19 ÜHISETTEVÕTETE AKTSIAD JA OSAD	82
LISA 20 MUUD PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED	84
LISA 21 EDASILÜKKUNUD TULUMAKSUVARA JA -KOHUSTUS.....	84
LISA 22 KINNISVARAINVESTEERINGUD	85
LISA 23 MATERIAALNE PÕHIVARA	86
LISA 24 IMMATERIAALNE PÕHIVARA.....	87
LISA 25 RENDITUD VARA.....	88
LISA 26 LAENUKOHUSTUSED.....	89
LISA 27 VÕLAD JA ETTEMAKSED	91
LISA 28 ERALDISED	91
LISA 29 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD.....	92
LISA 30 LAENUDE TAGATISED JA PANDITUD VARA.....	92
LISA 31 AKTSIAKAPITAL.....	92
LISA 32 LÕPETAMATA EHITUSLEPINGUD	93
LISA 33 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA.....	93
LISA 34 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED	95
LISA 35 RISKIDE JUHTIMINE.....	96
LISA 36 LISAINFORMATSIOON EMAETTEVÕTTE KOHTA	102

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

tuhandetes eurodes

	lisa	2017	2016
Müügitulu	3	317 598	251 970
Müüdnud toodangu kulu	4	(286 747)	(232 961)
Brutokasum		30 851	19 009
Turustuskulud	5	(3 215)	(3 281)
Üldhalduskulud	6	(11 289)	(10 076)
Muud äritulud	7	3 793	2 466
Muud ärikulud	8	(601)	(399)
Äri kasum		19 539	7 719
Finantstulud	9	4	46
Finantskulud	10	(849)	(649)
Kasum tütarettevõtte müügist	18	14	-
Kasum (kahjum) ühisettevõtetest	19	64	163
Kasum enne maksustamist		18 772	7 279
Tulumaksukulu	11	(3 020)	(1 275)
Perioodi puhaskasum		15 752	6 004
sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		14 694	6 122
mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist		1 058	(118)
Muu koondkasum (-kahjum), mida võib hiljem klassifitseerida kasumiaruandesse			
Valuutakursivahed välisettevõtete ümberarvestusel		(74)	19
Perioodi koondkasum		15 678	6 023
sh emaettevõtte omanike osa koondkasumist		14 637	6 140
mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist		1 041	(117)
Puhaskasum emaettevõtte omanike aktsia kohta (tava ja lahustatud, eurodes)	12	0,83	0,35

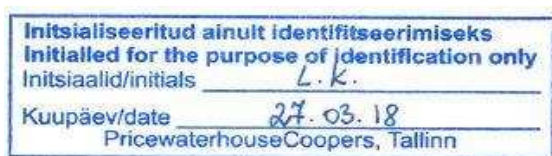
Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 62-105 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

tuhandetes eurodes

	lisa	31.12.2017	31.12.2016
VARAD			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	14	39 210	33 544
Nõuded ja ettemaksed	15	75 844	45 566
Ettemakstud tulumaks		492	617
Varud	17	118 421	123 364
		233 967	203 091
Põhivara			
Ühisettevõtete aktsiad või osad	19	79	434
Muud pikaajalised laenud ja nõuded	20	17 163	15 371
Edasilükkunud tulumaksuvara	21	5	1 325
Kinnisvarainvesteeringud	22	15 719	4 108
Materiaalne põhivara	23	9 665	12 838
Immateriaalne põhivara	24	497	673
		43 128	34 749
VARAD KOKKU		277 095	237 840
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	26	24 218	21 485
Võlad ja ettemaksed	27	74 972	56 259
Tulumaksukohustus		413	278
Lühiajalised eraldised	28	4 569	5 637
		104 172	83 659
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	26	35 138	24 516
Edasilükkunud tulumaksukohustus	21	1 259	1 122
Muud pikaajalised võlad	29	1 789	2 061
		38 186	27 699
KOHUSTUSED KOKKU		142 358	111 358
OMAKAPITAL			
Mittekontrolliv osalus	18	4 567	3 692
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital	31	7 929	7 929
Kohustuslik reservkapital		793	793
Realiseerimata kursivahed		(702)	(645)
Jaotamata kasum		122 150	114 713
		130 170	122 790
OMAKAPITAL KOKKU		134 737	126 482
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		277 095	237 840

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 62-105 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.



KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

tuhandetes eurodes

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					Mitte-kontrolliv osalus	Kokku
	Aksia-kapital	Kohustuslik reserv	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum	Kokku		
Saldo 31.12.2015	7 929	1 200	(663)	117 232	125 698	3 268	128 966
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	6 122	6 122	(118)	6 004
Muu koondkasum	-	-	18	-	18	1	19
Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku	-	-	18	6 122	6 140	(117)	6 023
Tehingud omanikega							
Sissemakse tütarettevõtte osakapitali (lisa 18)	-	-	-	-	-	108	108
Osakapitali suurendamine mitterahalise sissemaksega ja mittekontrolliva osaluse soetus	-	-	-	(21)	(21)	472	451
Omandatud tütarettevõtte mittekontrolliv osalus	-	-	-	-	-	283	283
Mittekontrolliva osaluse väljaostu optsoon	-	-	-	-	-	(322)	(322)
Reservkapitali vähendamine	-	(407)	-	407	-	-	-
Dividendid (lisa 13)	-	-	-	(9 027)	(9 027)	-	(9 027)
Tehingud omanikega kokku	-	(407)	-	(8 641)	(9 048)	541	(8 507)
Saldo 31.12.2016	7 929	793	(645)	114 713	122 790	3 692	126 482
Saldo 31.12.2016	7 929	793	(645)	114 713	122 790	3 692	126 482
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	14 694	14 694	1 058	15 752
Muu koondkasum (-kahjum)	-	-	(57)	-	(57)	(17)	(74)
Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku	-	-	(57)	14 694	14 637	1 041	15 678
Tehingud omanikega							
Müüdud tütarettevõtte mittekontrolliv osalus (lisa 18)	-	-	-	-	-	123	123
Mittekontrolliva osaluse väljaostu optsoon	-	-	-	-	-	(182)	(182)
Dividendid (lisa 13)	-	-	-	(7 257)	(7 257)	(107)	(7 364)
Tehingud omanikega kokku	-	-	-	(7 257)	(7 257)	(166)	(7 423)
Saldo 31.12.2017	7 929	793	(702)	122 150	130 170	4 567	134 737

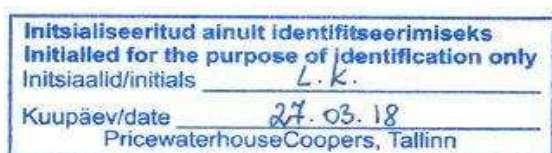
Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 62-105 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

tuhandetes eurodes

	lisa	2017	2016
Äritegevuse rahavoog			
Ärikasum		19 539	7 719
Korrigeerimised:			
põhivara kulum	22-24	2 675	3 488
(kasum) kahjum põhivara müügist	7	(571)	(444)
(kasum) kahjum valdkonna müügist		(474)	-
valmidusastme meetodil kajastatud ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus	32	(8 488)	3 711
intressitulu äritegevusest	7	(1 979)	(1 856)
eraldiste muutus	28	572	(520)
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		(19 301)	(17 954)
Varude muutus	17	(4 851)	(14 128)
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		12 058	8 945
Saadud intressid	7, 9, 15, 20	1 709	1 515
Makstud intressid	10, 27	(879)	(732)
Muud finantskulud (-tulud)		(28)	(32)
Makstud ettevõtte tulumaks		(1 284)	(1 733)
Kokku rahavood äritegevusest		(1 302)	(12 021)
Investeeringutegevuse rahavoog			
Tütarettevõtete soetus	18	328	1 276
Tütarettevõtte müük	18	(7)	-
Kinnisvarainvesteeringute soetus	22	(6)	-
Materiaalse põhivara soetus	23, 26	(1 186)	(2 834)
Materiaalse põhivara müük	7, 23	1 924	1 098
Immateriaalse põhivara soetus	24	(181)	(191)
Tegevusvaldkonna müük		113	-
Saadud intressid	9, 15	6	47
Kokku rahavood investeeringutegevusest		991	(604)
Finantseerimisegevuse rahavoog			
Saadud laenud	26	61 651	36 839
Saadud laenude tagasimaksed	26	(47 380)	(20 807)
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	26	(818)	(855)
Laekunud tütar-ettevõtte osade emiteerimisest mittekontrollivalt osanikult	18	-	108
Makstud dividendid	13	(7 364)	(9 027)
Kokku rahavood finantseerimisegevusest		6 089	6 258
Raha ja raha ekvivalentide muutus		5 778	(6 367)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	14	33 544	39 905
Valuutakursside muutuste mõju		(112)	6
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	14	39 210	33 544

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 62-105 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.



LISAD

LISA 1 OLULISED ARVESTUSPÕHIMÕTTED

1.1. ÜLDINE INFORMATSIOON

ASi Merko Ehitus (edaspidi: emaettevõte) ja tema tütaretevõtete (edaspidi koos: kontsern) 31. detsembril 2017 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne allkirjastati juhatuse poolt 27. märtsil 2018.

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

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

Alates 22. juulist 1997 on ASi Merko Ehitus aktsiad olnud noteeritud Nasdaq Tallinna börsil. Seisuga 31. detsember 2017 kuulus 71,99% aktsiatest enamusaktsionäriks ASile Riverito, läbi mille kontsernis lõplikku valitsevat mõju omav isik on Toomas Annus.

AS Merko Ehitus tekkis 2008. aastal endise ASi Merko Ehitus, praeguse Järvevana OÜ, 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 Eesti. Seejärel tegutseb AS Merko Ehitus valdusettevõtteks, kes iseseisvalt tootmistevõimega ei tegele ning kellele kuuluvad 100%lised osalused ehitusettevõtetes Eestis, Lätis ja Leedus, enamusosalus ehitusettevõttes Norras 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 täpseks. Raamatupidamislike hinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi aruannetes.

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

Kasumiaruandes on kulud liigitatud nende funktsiooni järgi.

Merko Ehitus kontserni kuuluvate ettevõtete raamatupidamise aruannetes toodud näitajad on kajastatud, kasutades ettevõtete põhilise majanduskeskkonna valuutat ("arvestusvaluuta"): eurot ja Norra krooni. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusvaluuta on euro. Põhiaruanded ja lisad on koostatud tuhandetes eurodes.

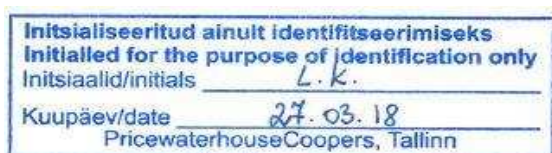
1.3. UUED RAHVUSVAHELISE FINANTSARUANDLUSE STANDARDID, AVALDATUD STANDARDITE MUUDATUSED NING RAHVUSVAHELISE FINANTSARUANDLUSE TÕLGENDUSTE KOMITEE (IFRIC) TÕLGENDUSED

UUTE VÕI MUUDETUD STANDARDITE JA TÕLGENDUSTE RAKENDAMINE

Uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis hakkasid esmakordselt kehtima alates 1. jaanuarist 2017, ei ole olulist mõju kontsernile.

UUED STANDARDID, TÕLGENDUSED JA NENDE MUUDATUSED

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2018 või hilisematel perioodidel ja mida kontsern ei ole rakendanud ennetähtaegselt:



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

- Finantsvarad tuleb klassifitseerida ühte kolmest mõõtmiskategooriast – varad, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, varad, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi muu koondkasumiaruande, ja varad, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande.
- Völainstrumendi klassifitseerimine sõltub ettevõtte ärimudelist finantsvarade haldamisel ning sellest, kas vara lepingulised rahavood sisaldavad ainult põhiosa- ja intressimakseid („APIM“). Kui völainstrumenti hoitakse sissenõudmise eesmärgil ja APIM nõue on täidetud, võib instrumenti kajastada korrigeeritud soetusmaksumuses. Völainstrumendid, mis vastavad APIM nõudele ja mida hoitakse portfelligi, kus ettevõtte hoiab varasid nii sissenõudmise kui ka müümise eesmärgil, võib kajastada õiglases väärtuses läbi koondkasumiaruande. Finantsvarad, mis ei sisalda APIM rahavoogusid, tuleb mõõta õiglases väärtuses läbi kasumiaruande (näiteks derivatiivid). Varjatud („embedded“) derivatiive ei eraldata enam finantsvaradest, vaid kaasatakse APIM tingimuse hindamisel.
- Omakapitaliinstrumendid tuleb alati kajastada õiglases väärtuses. Samas võib juhtkond teha tagasisivõtmatu valiku kajastada õiglase väärtuse muutused läbi muu koondkasumiaruande, eeldusel, et instrumenti ei hoita kauplemissesmärgil. Kui omakapitaliinstrumenti hoitakse kauplemissesmärgil, tuleb selle õiglase väärtuse muutused kajastada kasumiaruandes.
- Enamik IAS 39 nõudeid finantskohustuste klassifitseerimiseks ja mõõtmiseks kanti muutmata kujul üle IFRS 9-sse. Peamiseks muudatuseks on see, et finantskohustuste puhul, mis on määratud kajastamiseks õiglases väärtuses läbi kasumiaruande, peab ettevõtte enda krediidiriski muutusest tulenevad õiglase väärtuse muutused kajastama muus koondkasumiaruandes.

Kontsern hindab, et IFRS 9 ei avalda olulist mõju finantsaruandlusele 1.01.2018 seisuga, kuna nõuete allahindlused on olnud ajalooliselt ebaolulised ning raha ja hoiuseid hoitakse kõrge reitinguga krediidiastutustes; seetõttu oodatava krediidikahju mudel, sealhulgas tulevikku suunatud teabe hindamine, ei tekita olulist väärtuse langusest tulenevat kahjumit. Kõik finantsvarad (välja arvatud tuletisinstrumendid, mis Kontsernil puuduvad) vastavad APIM nõudele ja neid hoitakse sissenõudmise eesmärgil, seega jätkatakse nende kajastamist korrigeeritud soetusmaksumuses.

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

Kontsernis on koostatud detailne IFRS 15 standardist lähtuv kontroll leht, mille alusel ettevõtte hindavad ja kajastavad kliendilepingutest saadavat tulu vastavalt uuele standardile. Kontserni juhtkond leiab, et muudatuse mõju kehtivatele ehituslepingutele ning samuti uutele kliendilepingutele on ebaoluline.

IFRS 16 „Rendilepingud“ (rakendub 1. jaanuaril 2019). Uus standard sätestab rendilepingute arvele võtmise, mõõtmise, esituse ja avalikustamise põhimõtted. Kõikide rendilepingute tulemusena saab rendilevõtja õiguse kasutada vara alates rendilepingu algusest ning – juhul kui rendimakseid tehakse üle perioodi – ka finantseeringu. Sellest tulenevalt elimineerib IFRS 16 rendilepingute klassifitseerimise kasutus- ja kapitalirentideks nagu seda tegi IAS 17 ning selle asemel kehtestab ühe arvestusmudeli rendilevõtjate jaoks. Rendilevõtjad peavad (a) arvele võtma varad ja kohustused kõikide üle 12-kuuliste rendilepingute osas, v.a juhul kui renditav vara on väikese väärtusega, ning (b) kajastama kasumiaruandes kulumit renditavatelt varadelt ja intressikulu rendikohustustelt. IFRS 16 põhimõtted rendileandjate jaoks jäävad sisuliselt samaks IAS 17 põhimõtetega: rendileandja jagab jätkuvalt oma rendilepingud kasutus- ja kapitalirentideks ning kajastab neid rendiliike erinevalt. Kontsern hindab muudatuste mõju finantsaruandele ebaoluliseks, kuna tulevaste perioodide kasutusrendimaksud ei ole kontsernile olulise mõjuga (lisa 25).

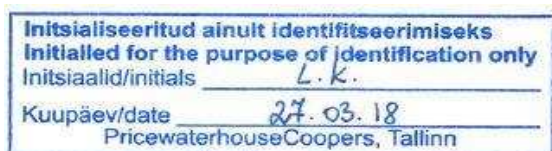
„Kinnisvarainvesteeringute ümberklassifitseerimised“ – IAS 40 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2018). Muudatus selgitas, et kinnisvarainvesteeringute klassi või klassist ümberklassifitseerimiseks peab olema toimunud muudatus objekti kasutamises. Muudatuse kohta peab olema tõendusmaterjali, pelgalt muudatus kavatsuses ei ole piisav ümber klassifitseerimiseks. Kontsern hindab muudatuste mõju finantsaruandele ebaoluliseks.

„Pikaajalised investeeringud sidus- ja ühisettevõtetesse“ – IAS 28 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2019). Muudatus täpsustab, et kui investori osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumites ületab investeeringu summa, siis enne kui nende kahjumite võrra vähendatakse selliste pikaajaliste laenude, eelisaktsiate ja sarnaste instrumentide, mis moodustavad osa netoinvesteeringust, bilansilist väärtust, tuleb neile instrumentidele rakendada IFRS 9 nõudeid. Kontserni hinnangul ei ole muudatus aruande koostamise seisuga ning olemasolevate investeeringute valguses kontsernile olulise mõjuga.

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

1.4. KONSOLIDEERIMINE

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



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

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

1.5. ÄRIÜHENDUSED

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

Kui üleantud tasu, omandatavas ettevõttes oleva mitte-kontrolliva osaluse ja omandajale eelnevalt omandatavas ettevõttes kuulunud omakapitaliosaluse õiglase väärtuse (omandamise kuupäeva seisuga) summa ületab kontserni osalust omandatud eristatavates varades ja ülevõetud kohustustes, kajastatakse vahe firmaväärtusena. Kui eelnimetatud summa on soodusostude puhul väiksem kui omandatud tütarettevõtte netovarade õiglane väärtus, kajastatakse vahe kohekselt 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 1.10).

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

TEHINGUD MITTEKONTROLLIVA OSALUSEGA

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

1.6. ÜHISETTEVÕTTED

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

1.7. ÜHISELT KONTROLLITAVAD TEGEVUSED

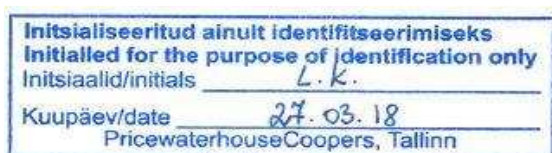
Ühiselt kontrollitavateks tegevusteks loetakse IFRS 11 „Ühised ettevõtmised“ kohaselt ühisettevõtmisi kolmandate osapooltega, kus kasutatakse ühisettevõtjate vara ja muid ressursse, ilma et asutataks uut äriühingut või muud majandusüksust või loodaks ühisettevõtjatest eraldiseisvat finantsstruktuuri. Iga ühisettevõtja kasutab oma 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.

2017. ja 2016. aastal ei olnud kontsernil ühiselt kontrollitavaid tegevusi.

1.8. VÄLISVALUUTA

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Keskpannga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja kohustused on bilansipäeva seisuga ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpannga 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 Keskpanga valuutakursside alusel, tulud ja kulud aasta kaalutud keskmise valuutakursi alusel ning muud omakapitali muutused nende tekkimise päeva kursi alusel. Ümberhindluste kursivahed on kajastatud omakapitalis kirjel *Realiseerimata kursivahed* ja konsolideeritud koondkasumiaruandes kirjel *Valuutakursivahed välisettevõtete ümberarvestusel*.

1.9. FINANTSVARAD

Kontsernis kajastatakse finantsvarade oste ja müüke tehingupäeval.

Sõltuvalt finantsvarade omandamise eesmärgist liigitatakse kontsernis investeringuid järgmistesse kategooriatesse:

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

Juhtkond määrab finantsvarade liigituse nende esmasel kajastamisel.

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

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 1.10).

1.10. 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 ettevõttele kättesaadav informatsioon, nagu näiteks:

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

Kui korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud laenude ja nõuete või lõpptähtajani hoitavate väärtpaberite väärtuse langusele viitavad objektiivsed asjaolud, siis tekkinud kahju leitakse vara bilansilise maksumuse ja tuleviku rahavoogude 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 krediidiireitingu 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 õiglase väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (raha genereeriv üksus). Allahinnatud mittefinantsvarasid vaadatakse üle igal bilansipäeval ning vajadusel allahindlus tühistatakse, v.a firmaväärtuse allahindlus.

1.11. VARUD

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

Üksikult eristatavate varude objektide puhul lähtutakse nende soetusmaksumuse määramisel konkreetset 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 kasutustloa 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 1.20). Kinnisvara müügil sõlmitakse võõrandaja ja omandaja vahel notariaalselt tõestatud kokkulepe kinnisomandi üleandmiseks ning tehakse sellekohane kanne kinnistusraamatusse.

1.12. KINNISVARAINVESTEERINGUD

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

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

1.13. MATERIAALNE PÕHIVARA

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

Materiaalne põhivara on finantsseisundi aruandes näidatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et 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.

1.14. IMMATERIAALNE PÕHIVARA

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

TARKVARA JA INFOSÜSTEEMID

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

1.15. KAPITALI- JA KASUTUSRENT

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

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

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

Kasutusrendimaksed kajastatakse kasumiaruandes kuluna lineaarselt rendiperioodi jooksul.

1.16. FINANTSKOHUSTUSED

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

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

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

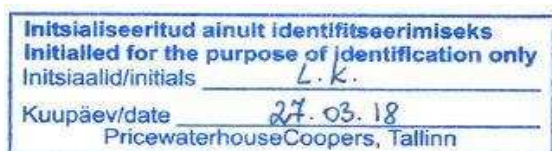
Laenukasutuse kulutusi, mis on otseselt seotud kinnisvaraobjekti ehitamisega kuni objekti kasutus- või müügi valmidusse viimiseni, kapitaliseeritakse. Muudel juhtudel laenudega seotud kulutused kantakse kuludeks nende tekkimise perioodil.

1.17. TULUMAKS

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud oma teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksu makstakse erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, dividendidelt ja ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. Seega ei eksisteeri Eestis erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekib edasilükkunud tulumaksukohustus. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäär 14/86. Seda soodsamat maksumäärat saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

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

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



TULUMAKS LÄTIS

Kuni 2017. aastani kehtinud tulumaksuseaduse kohaselt maksustati Läti ettevõtete kasum. Seega kajastati seni edasilükkunud tulumaksu ajutistelt erinevustelt Läti tütarettevõtete varade ja kohustuste maksustamisbaasi ja nende bilansiliste maksumuste vahel konsolideeritud aruandes. Uue tulumaksu seaduse järgi maksustatakse alates 1. jaanuarist 2018 kasum, mis on tekkinud pärast 2017. aastat, selle jaotamisel maksumääraga 20/80. Seaduse üleminekureeglid lubavad dividendidelt makstavat kasumit vähendada, kui ettevõtte on 31. detsembri 2017 seisuga kasutamata maksukahjumeid või teatud eraldisi.

Uue seaduse rakendumise tulemusena ei ole enam erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste väärtuste vahel ning seega ei kajastata edasilükkunud tulumaksuvarasid ega -kohustusi Läti tütarettevõtete suhtes. Kõik edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustused, mis olid üles võetud eelmistel perioodidel, kanti 2017. aastal bilansist välja ning vastav tulumaksukulu/tulu kajastati kasumiaruandes.

Kontserni kuuluvad Läti, Leedu, Soome, Norra ja Venemaa juriidilised isikud arvutavad maksustamisele kuuluvat tulu ja tulumaksu vastavalt Läti Vabariigi, Leedu Vabariigi, Soome Vabariigi, Norra Kuningriigi ja Venemaa Föderatsiooni seadusandlusele. Läti Vabariigis maksustatakse ettevõtete kasum 15%lise tulumaksumääraga (2016: 15%), Leedu Vabariigis 15%lise tulumaksumääraga (2016: 15%), Soome Vabariigis 20%lise tulumaksumääraga (2016: 20%), Norra Kuningriigis 24%lise tulumaksumääraga (2016: 25%) ja Venemaa Föderatsioonis tulumaksumääraga 20% (2016: 20%).

1.18. TÖÖTAJATE HÜVITISED

TÖÖSUHTE LÕPETAMISE HÜVITISED

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

KASUMI JAGAMISE JA PREEMIA MAKSUMISE KULU JA KOHUSTUST VASTAVALT HÜVITISE SUMMA MÄÄRAMISE VALEMILE,

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.

1.19. ERALDISED

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

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

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

Ehituslepingutest eeldatavalt tulenev kahjum tuleb kajastada koheselt kuluna. Kahjumlike ehituslepingute katteks moodustatakse eraldis vastavalt lõpule viimata ehituslepingute osadele (lisa 1.21).

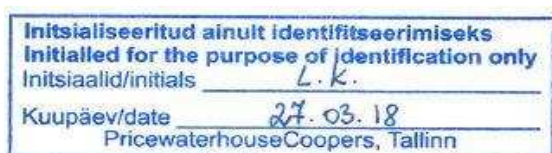
Müüdud korteriprojektidele moodustatakse kontsernis veel tegemata kuludele ja saabumata arvetele eraldis, mis kajastatakse kasumiaruandes kuluna ja bilansis kohustusena.

1.20. TULU

Tulu on kajastatud saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses.

Tulu ehitusteenuse osutamisest kajastatakse vastavalt valmidusastme meetodile (lisa 1.21), lähtudes IAS 11 Ehituslepingud nõuetest. Tulu kinnisvara arendusprojektide müügist (eramud, korterid, büroopinnad jne, mis on ehitatud Merko Ehitus kontserni ettevõtetele kuuluvatele kinnistutele) kajastatakse kui tulu kaupade müügist vastavalt IAS 18 Tulu nõuetele siis, kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, tasu laekumine on tõenäoline ning tehingu tulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kui kaup 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 suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

1.21. LÕPETAMATA EHITUSLEPINGUD

Valmidusaste on kindlaks määratud, lähtudes bilansipäevaks tehtud lepingu tegelike kulude ja lepingu eeldatud kulude suhtest. Lepingutegelikud kulud koosnevad ehituslepingu otse- ja üldkuludest.

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

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

1.22. RAHA JA RAHA EKVIVALENDID

Raha ja selle ekvivalentidena on kajastatud finantsseisundi aruandes 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 aruande koostamisel on kasutatud kaudset meetodit.

1.23. ANTUD LAENUD

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

1.24. TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

Tingimuslike kohustustena käsitletakse kohustusi, mille realiseerumine on vähem tõenäoline kui mitterealiseerumine või mille suurus ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta. Tingimuslike kohustusi ei kajastata finantsseisundi aruandes, nende olemasolul on nende sisu avatud aastaaruande lisades (lisa 34).

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 segmentile jagatavate ressursside osas ja hindamaks selle tulemuslikkust.

1.29. MUUDATUSED ARUANDLUSE ESITLUSVIISIS

Eelmisel aruandeperioodil esitati kontserni segmentiaruandluses Eesti ehitusteenuse, muude koduturgude ehitusteenuse ja kinnisvaraarenduse tulemid brutokasumi tasemel. Tulenevalt AS Merko Ehitus juhatuse otsusest jälgida segmentiaruandluses peamiste finantsnäitajate muudatustel ja ärikasumit (-kahjumit), on esitatud käesolevas aruandes tulemid ärikasumi (-kahjumi)

tasemel. 2017. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud eelmise majandusaasta võrdlusandmed on viidud vastavusse uue esitlusviisiga.

LISA 2 JUHTKONNAPOOLED HINNANGUD

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

TULU VALMIDUSASTME MEETODIL

Lõpetamata ehitusteenuste lepingute tulud kajastatakse valmidusastme meetodil (lisa 1.21), mis eeldab muu hulgas, et ehituslepingute valmidusastet bilansipäeval on võimalik usaldusväärselt hinnata. Valmidusastme hindamiseks on juurutatud täpne, süsteemne kulude arvestus, prognoosimine ja tulude-kulude aruandlus. Iga ehitusobjekti eeldatav lõpptulem on järjepideva kontrolli all, analüüsitakse kõrvalekaldeid eelarvest ja vajadusel korrigeeritakse lõpptulemi prognoosi. Seisuga 31.12.2017 on lõpetamata ehitusteenuste valmidusastme hindamise tulemusena kahjumlike lepingute eraldise summa 224 tuhat eurot (2016: 79 tuhat eurot), mis määrati kindlaks ehituslepingute valmidusastme hindamisel (lisa 28). Riskianalüüs näitas, et muutus hinnangus ehituslepingute täitmiseks tehtavate kulude osas +/-5% tooks kaasa puhaskasumi muutuse vastavalt -24 077/+11 277 tuhat eurot (2016: -17 767/+6843 tuhat eurot).

VARUDE ALLAHINDLUS

Varude hindamine toimub individuaalselt objektide (kinnistu või ehitis) kaupa. Igale objektile koostatakse tema eripärast (kasutamise sihtotstarve ja kehtiv/kehtestamisel olev ehitusõigus) tulenev äriplaan ning võrreldakse objekti kulusid võimalike tuludega. Juhul, kui objekti kulud ületavad objekti realiseerimisel saadavat tulu (neto realiseerimisväärtus), hindab kontsern tulusid ületava kulude summa ulatuses varasid alla. Tulenevalt ehitusturu volatiilsusest ning kinnisvaraturu madalast likviidsusest, sõltub neto realiseerimisväärtuse leidmine olulisel määral juhtkonna hinnangutest. Varude allahindluse tundlikkuse test näitas, et neto realiseerimisväärtuse ülehindamisel 10% võrra (st, et varade realiseerimisel on tulud juhtkonna hinnangust 10% võrra väiksemad) oleks kontserni 2017. aasta varude (lõpetamata toodang, valmistoodang, ostenud kinnistud müügiks) täiendav allahindlus olnud 1977 tuhat eurot (2016: 274 tuhat eurot), sh ostenud kinnistud müügiks 1383 tuhat eurot (2016: 0 tuhat eurot), lõpetamata toodang 524 tuhat eurot (2016: 190 tuhat eurot) ja valmistoodang 70 tuhat eurot (2016: 84 tuhat eurot). Realiseerimisväärtuse alahindamisel 10% võrra (st, et varade realiseerimisel on tulud 10% võrra kõrgemad) oleks 2017. aasta varude allahindlus olnud 293 tuhande euro (2016: 37 tuhat eurot) võrra väiksem, sh valmistoodang 293 tuhat eurot (2016: 37 tuhat eurot).

NÕUETE HINDAMINE

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

GARANTIIOHUSTUSTE ERALDIS

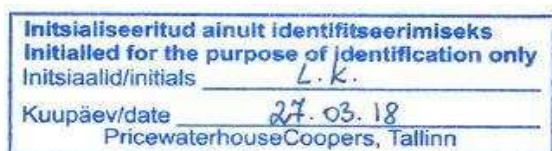
Garantiiohustuste eraldise määramisel lähtutakse ettevõtte garantiitööde ajaloolisest kulust (lisa 28).

MATERIAALSE JA IMMATERIAALSE PÕHIVARA VÄÄRTUSE HINDAMINE

Bilansipäeval viiakse läbi väärtuse test määramata elueaga immateriaalse põhivara, sh firmaväärtuse osas ning juhul, kui põhivara kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest maksumusest, hinnatakse vara väärtus alla tema kaetavale väärtusele. Põhivara väärtust testitakse ka juhul, kui leiab aset mõni sündmus või ilmneb asjaolu, mis viitab vara väärtuse langusele. 31.12.2017 ja 31.12.2016 seisuga juhtkonna hinnangul vara väärtuse languse indikatsioone ei esinenud, mistõttu vara väärtuse teste ei koostatud. 31.12.2017 seisuga on materiaalse põhivara jääkmaksumus 9 665 tuhat eurot (31.12.2016: 12 838 tuhat eurot) ja immateriaalse põhivara jääkmaksumus 497 tuhat eurot (31.12.2016: 673 tuhat eurot) (lisa 23, 24).

KINNISVARAINVESTEERINGUTE HINDAMINE

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad võimalikud allahindlused. Seisuga 31.12.2017 ei erine kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus oluliselt nende õiglasest väärtusest, va varudest ümberliigitatud maa bilansilises väärtuses 11 851 tuhat eurot, mille õiglase väärtuse eksperthinnangu alusel on 27 410 tuhat eurot (31.12.2016: kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus ei erinenud 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, va varudest ümberliigitatud maa osas. Turuväärtus on valdavalt hinnatud turutehingute baasil, välja arvatud kinnisvara, mida on



hinnatud diskonteeritud rahavoogude meetodil. 31.12.2017 seisuga on kinnisvarainvesteeringute jääkväärtus 15 719 tuhat eurot (31.12.2016: 4108 tuhat eurot) (lisa 22).

LISA 3 TEGEVUSSEGMENTID

Kõrgeim äriotsustaja, kelleks on emaettevõtte ASi Merko Ehitus juhatus, jälgib kontserni äritegevust riikide ja ärivaldkondade lõikes.

Kontserni ärivaldkondade aruandlus on koondatud järgmiselt:

- Eesti ehitusteenus,
- muude koduturgude ehitusteenus,
- kinnisvaraarendus.

Eesti ehitusteenuse ning muude koduturgude ehitusteenuste segmentid hõlmavad kõiki koduturgude ehitusprojekte nii üld-, insenerkui teedeehituse valdkonnas. Muud tegevusalad (juhtimisalased teenused, järelevalve teenus jt) on kontserni seisukohalt väheolulised ja kajastatakse ehitusteenuse segmentis. Muude koduturgude ehitusteenuse segment sisaldab Läti, Leedu ja Norra ehitusteenuseid. Kinnisvara segment baseerub põhiliselt oma kinnisvara arendusel – ehitusel ja müügil, vähesel määral hõlmab ka kinnisvara hooldust ja renti.

Kõigi segmentiaruandluses avalikustatava kulukirje summaks on näitaja, mis esitatakse ettevõtte juhtkonnale otsuste vastuvõtmiseks vahendite eraldamiseks segmentide 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.

Eelmistel aruandeperioodidel esitati kontserni segmentiaruandluses Eesti ehitusteenuse, muude koduturgude ehitusteenuse ja kinnisvaraarenduse tulemid brutokasumi tasemel. Tulenevalt ASi Merko Ehitus juhatuse otsusest jälgida segmentiaruandluses peamiste finantsnäitajate müügitulu ja ärikasumi (-kahjumi), on esitatud käesolevas raamatupidamise aastaaruandes tulemid ärikasumi (-kahjumi) tasemel. 2017. aasta 12 kuu konsolideeritud aruandes esitatud eelmise majandusaasta võrdlusandmed on viidud vastavusse uue esitlusviisiga. Segmenti ärikasumile on lisaks segmenti kulukirjele kantud vahenditele jagatud vastavalt segmenti müügitulu proportsioonile turustus- ja üldkulud, muud äritulud (-kulud) ning finantstulud ja (-kulud).

Äritulemust hinnatakse segmenti kontsernivälise müügitulu, ärikasumi ja maksustamiseelse kasumi alusel. Segmentide ärikasumi ja maksustamiseelse kasumi moodustavad nende valdkondadega seotud tulud ja kulud. Muud, segmentidega mitteseotud tulud ja kulud, on seotud valdusettevõtete tegevusega ja neid jälgitakse kontserni tasandil tervikuna.

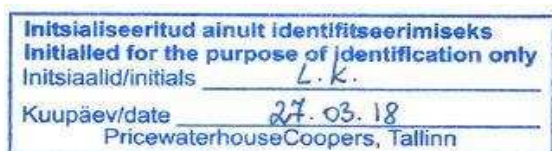
Segmentiaruandes on segmentide maksustamiseelsest kasumist elimineeritud segmentidevahelised tulud ja kulud ning segmentide varadest on elimineeritud segmentidevahelised realiseerumata sisemised kasumid.

Lisainformatsiooni segmentide kohta vt Tegevusaruande peatükk Äritegevus.

tuhandetes eurodes

2017

	Eesti ehitusteenus	Muude koduturgude ehitusteenus	Kinnisvara- arendus	Segmentid kokku
Müügitulu	135 338	108 446	98 388	342 172
Segmentidevaheline müügitulu	(125)	(55)	(24 394)	(24 574)
Müügitulu klientidelt	135 213	108 391	73 994	317 598
sh müügitulu kliendilt (Eesti riik), mis moodustab vähemalt 10% kontserni müügitulust	42 681	-	-	42 681
Ärikasum (-kahjum)	5 853	1 795	13 760	21 408
Segmenti maksustamiseelne kasum (kahjum)	5 822	1 552	13 426	20 800
sh intressitulud äritegevusest (lisa 7)	18	-	1 654	1 672
kulum (lisa 4)	(1 873)	(48)	(271)	(2 192)
varude allahindlus (lisa 4, 17)	-	-	(2 360)	(2 360)
varude allahindluse tühistamine (lisa 4, 17)	-	-	5 276	5 276
eraldiste moodustamine (lisa 4, 28)	(1 095)	(1 305)	(365)	(2 765)
eraldiste tühistamine (lisa 4, 28)	191	-	-	191
kasum (kahjum) ühisettevõtetelt (lisa 19)	-	-	64	64
muud finantstulud (-kulud) (lisa 9, 10)	(31)	9	(357)	(379)
sh intressitulud	-	9	-	9
intressikulud	(18)	-	(341)	(359)



2017	Eesti ehitusteenus	Muude koduturgude ehitusteenus	Kinnisvara- arendus	Segmendid kokku
Segmentide vara 31.12.2017	29 422	49 162	157 058	235 642
sh ühisettevõtted (lisa 19)	-	-	79	79
2016	Eesti ehitusteenus	Muude koduturgude ehitusteenus	Kinnisvara- arendus	Segmendid kokku
Müügitulu	122 566	52 993	108 199	283 758
Segmentidevaheline müügitulu	(191)	(262)	(31 335)	(31 788)
Müügitulu klientidelt	122 375	52 731	76 864	251 970
Ärikasum (-kahjum)	3 398	(1 341)	7 479	9 536
Segmendi maksustamiseelne kasum (kahjum)	3 349	(1 425)	7 322	9 246
sh intressitulud äritegevusest (lisa 7)	-	-	1 675	1 675
kulum (lisa 4)	(2 629)	(40)	(293)	(2 962)
varude allahindlus (lisa 4, 17)	-	-	(37)	(37)
eraldiste moodustamine (lisa 4, 28)	(687)	(527)	(1 860)	(3 074)
eraldiste tühistamine (lisa 4, 28)	166	23	-	189
kasum (kahjum) ühisettevõtetele (lisa 19)	-	-	163	163
muud finantstulud (-kulud) (lisa 9, 10)	(35)	(3)	(280)	(318)
sh intressitulud	-	-	1	1
intressikulud	(35)	(3)	(262)	(300)
Segmentide vara 31.12.2016	32 636	12 137	158 128	202 901
sh ühisettevõtted (lisa 19)	-	-	434	434

Lisaks segmentide varale on kontsernis vara seisuga 31.12.2017 summas 41 453 tuhat eurot (31.12.2016: 34 939 tuhat eurot), mida ei ole võimalik või otstarbekas seostada kindla segmendiga. Kontserni jaotamata varana on kajastatud raha ja raha ekvivalendid, deposiidid, laenud, v.a laenud ühisettevõtetele, maksude ettemaksed, muud nõuded ja põhivara jaotamata osa.

SEGMENTIDE MAKSUSTAMISEELSE KASUMI SEOSTAMINE KONTSERNI KASUMIGA

tuhandetes eurodes

	2017	2016
Segmentide maksustamiseelne kasum	20 800	9 246
Muu ärikasum (-kahjum)	(1 869)	(1 817)
sh eraldiste moodustamine	(98)	(76)
finantstulud ja (-kulud)	(159)	(150)
sh intressitulud	1	41
intressikulud	(147)	(178)
Kokku kasum enne maksustamist	18 772	7 279

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

Kuna müügitulu proportsiooni alusel segmendi maksustamiseelse kasumi (kahjumi) kirjele jagatava näitaja leidmise aluseks on kontsernis jaotamata kulude summa kokku, siis intressitulud (-kulud) summas -246 tuhat eurot (31.12.2016: -128 tuhat eurot) ei ole esitatud eraldi vastaval kulukirjel.

MÜÜGITULU KLIENTIDE TEGEVUSASUKOHA JÄRGI

tuhandetes eurodes ja protsentides

	2017		2016	
Eesti	190 928	60%	172 656	68%
Läti	79 914	25%	44 924	18%
Leedu	34 629	11%	24 801	10%
Norra	12 104	4%	4 479	2%
Soome	23	0%	5 110	2%
Kokku	317 598	100%	251 970	100%

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

tuhandetes eurodes

	31.12.2017	31.12.2016
Eesti	13 367	17 054
Läti	12 390	443
Leedu	5	10
Norra	119	112
Kokku	25 881	17 619

LISA 4 MÜÜDUD TOODANGU KULU

tuhandetes eurodes

	2017	2016
Ehitusteenused ja ostetud kinnisvara müügiks	186 352	145 079
Materjal	50 983	40 911
Tööjõukulu	22 255	20 703
Ehitusmehhanismid ja transport	9 317	8 161
Projekteerimine	4 544	2 987
Kinnisvara halduskulud	265	221
Kulum (lisa 3)	2 192	2 962
Varude allahindlus (lisa 3, 17)	2 360	37
Varude allahindluse tühistamine (lisa 3, 17)	(5 276)	-
Eraldised (lisa 3, 28)	2 574	2 885
Muud kulud	11 181	9 015
Müüdnud toodangu kulu kokku	286 747	232 961

LISA 5 TURUSTUSKULUD

tuhandetes eurodes

	2017	2016
Tööjõukulu	2 326	2 375
Reklaam, sponsorlus	337	335
Transport	208	196
Kulum	48	67
Muud kulud	296	308
Turustuskulud kokku	3 215	3 281

LISA 6 ÜLDHALDUSKULUD

tuhandetes eurodes

	2017	2016
Tööjõukulu	7 358	6 510
Kontorikulud, sideteenused	657	592
Konsultatsioonid, õigusabi, audiitor	680	623
Transport	364	322
Arvutustehnika ja tarkvara	526	466
Kulum	435	459
Eraldised (lisad 3, 28)	98	76
Muud kulud	1 171	1 028
Üldhalduskulud kokku	11 289	10 076

LISA 7 MUUD ÄRITULUD

tuhandetes eurodes

	2017	2016
Intressitulud äritegevusest	1 979	1 856
Kasum põhivara müügist	571	444
Saadud trahvid, viivised	133	22
Laekunud ebatõenäolised nõuded (lisad 15, 35)	238	3
Muud tulud	872	141
Muud äritulud kokku	3 793	2 466

LISA 8 MUUD ÄRIKULUD

tuhandetes eurodes

	2017	2016
Trahvid, viivised	61	6
Toetused, annetused	252	246
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded (lisad 15, 35)	243	117
Muud kulud	45	30
Muud ärikulud kokku	601	399

LISA 9 FINANTSTULUD

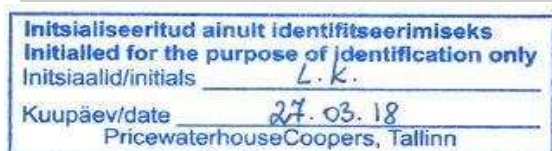
tuhandetes eurodes

	2017	2016
Intressitulud (lisa 3)	3	46
Muud finantstulud	1	-
Finantstulud kokku	4	46

LISA 10 FINANTSKULUD

tuhandetes eurodes

	2017	2016
Intressikulud (lisa 3, 26)	745	610
Kahjum valuutakursi muutustest	1	6
Muud finantskulud	103	33
Finantskulud kokku	849	649



LISA 11 TULUMAKSUKULU

tuhandetes eurodes

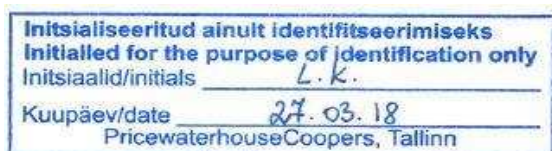
Tulumaks kontserni maksueelselt kasumilt erineb asjaomases riigis teenitud kasumite suhtes rakendatava siseriikliku tulumaksumääraga arvatatud tulumaksust järgmistel põhjustel:

2017	Läti	Leedu	Teised välisriigid	Eesti	Kokku
Kasum (kahjum) enne maksustamist	5 263	3 003	918	9 588	18 772
Tulumaksumäär	15%	15%	24%	0%	
Asjaomases riigis teenitud kasumite suhtes rakendatava siseriikliku tulumaksumääraga arvatatud tulumaks	(789)	(450)	(220)	-	(1 459)
Maksustamisel mahaarvamisele mittekuuluvate kulude mõju tulumaksule	(647)	(990)	(11)	-	(1 648)
Mittemaksustatavate tulude mõju tulumaksule	-	669	-	-	669
Aruandeperioodil kajastatud eelmiste perioodide maksukahjumid	23	390	-	-	413
Aruandeperioodil kajastamata maksukahjumid	(71)	(42)	(2)	-	(115)
Dividendide tulumaksukulu	-	-	-	(880)	(880)
Tulumaksukulu kokku	(1 484)	(423)	(233)	(880)	(3 020)
sh ettevõtte tulumaksukulu	(234)	(216)	(233)	(880)	(1 563)
edasilükkunud ettevõtte tulumaksukulu (lisa 21)	(1 250)	(207)	-	-	(1 457)

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

Seisuga 31.12.2017 on emaettevõttes AS Merko Ehitus varasematel perioodidel tütarettevõtelt saadud maksustatud dividendid ja välismaalt saadud tulu summas 67 tuhat eurot (31.12.2016: 0 tuhat eurot), millelt tulumaks on kinnipeetud.

Seisuga 31.12.2017 oleks võimalik jaotamata kasumist omanikele dividendidena välja maksta 97 172 tuhat eurot (31.12.2016: 91 255 tuhat eurot). Arvestades saadud maksustatud dividendide ja välismaalt saadud tulult kinnipeetud tulumaksu kokku summas 17 tuhat eurot (31.12.2016: 0 tuhat eurot), kaasneks dividendide väljamaksmisega täiendav dividendide tulumaks summas 24 276 tuhat eurot (31.12.2016: 22 813 tuhat eurot). Täiendava dividendide tulumaksu arvestamisel on aluseks võetud 2017. aastal kehtiv tulumaksu määr, mis on 20/80 netodividendidena väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel.



LISA 12 PUHASKASUM AKTSIA KOHTA

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

	2017	2016
Aktsionäridele kuuluv puhaskasum (tuhandetes eurodes)	14 694	6 122
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tuhat tk)	17 700	17 700
Tavapuhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,83	0,35

Kontsernis ei olnud 2017. ja 2016. aastal potentsiaalselt emiteeritavaid lihtaktsiaid, mistõttu lahustatud puhaskasum aktsia kohta võrdub tavapuhaskasumiga aktsia kohta.

LISA 13 DIVIDENDID AKTSIA KOHTA

Väljamaksmisele kuuluvad dividendid kajastatakse siis, kui kasumi jaotamise ettepanek on üldkoosoleku poolt kinnitatud. Kasumi jaotamise ettepaneku kohaselt makstakse emaettevõttes AS Merko Ehitus 2018. aastal dividende välja kokku 17 700 tuhat eurot s.o 1,00 eurot ühe aktsia kohta. Võttes arvesse välisriikide tütarettevõtete poolt emaettevõttele juba välja makstud dividende ja dividendide väljamakseid, mis on planeeritud 2018. aasta II kvartalis, ei teki kontsernil Eestis 2018. aasta dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksukulu.

2017. aastal maksis emaettevõtte AS Merko Ehitus dividende 7257 tuhat eurot, s.o ühe aktsia kohta 0,41 eurot, millega kaasnes tulumaksukohustus 20/80 väljamakstavalt summalt, s.o 1814 tuhat eurot, mis kaeti 934 tuhande euro ulatuses varasematel perioodidel tütarettevõtetelt saadud maksustatud dividendidelt kinnipeetud tulumaksuga. Kontserni tekkis II kvartalis 2017 täiendav dividendide väljamaksmisega seotud tulumaksukulu 880 tuhat eurot.

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

LISA 14 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID

tuhandetes eurodes

	31.12.2017	31.12.2016
Sularaha kassas	1	2
Arvelduskontod	39 174	33 291
Lühiajalised pangadeposiidid	35	251
Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 35)	39 210	33 544

Seisuga 31.12.2017 oli lühiajaliste pangadeposiitide kaalutud keskmine intress 5,35% (31.12.2016: 0,5%).

LISA 15 NÕUDED JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	31.12.2017	31.12.2016
Nõuded ostjate vastu (lisa 35)		
ostjatelt laekumata arved	36 768	31 735
ebatõenäoliselt laekuvad arved	(103)	(265)
	36 665	31 470
Maksude ettemaksed v.a ettevõtte tulumaks		
käibemaks	733	3 318
muud maksud	2	-
	735	3 318
Ehitustööde tellijatelt saada (lisad 32, 35)	17 780	4 606
Muud lühiajalised nõuded		
lühiajalised laenud (lisad 16, 35)	10 590	1 560
intressinõuded (lisa 35)	603	218
muud lühiajalised nõuded (lisa 35)	636	347
	11 829	2 125
Ettemaksed teenuste eest		
ettemaksed ehitusteenuste eest	8 075	3 155
ettemakstud kindlustusmaksed	248	348
muud ettemakstud kulud	512	544
	8 835	4 047
Nõuded ja ettemaksed kokku	75 844	45 566
sh lühiajalised laenunõuded seotud osapooltele (lisa 16)	9 000	-
muud lühiajalised nõuded ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 33)	2 911	4 333

2017. aastal tellijate maksedistsipliin eelmise aastaga võrreldes paranes. Üle tähtaja arvete osakaal langes aastaga 14,6%lt kogunõuetest 10,6%ni ning bilansipäeva seisuga oli üle tähtaja arvete summa 3898 tuhat eurot (2016: 4590 tuhat eurot). 12. märtsiks 2018 oli üle tähtaja arvetest laekunud 2738 tuhat eurot. Samas kasvas 2017. aastal üle 180 päeva võlas olevate nõuete osakaal, mistõttu pikenes keskmine nõue tellijale päevades olles 40 päeva 2017. aastal (2016: 37 päeva).

	2017	2016
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded aasta alguses	(265)	(326)
aruandeperioodi ebatõenäoliste nõuete kulu (lisa 8)	(114)	(108)
laekunud varasemate aastate lootusetu nõude taastamine bilansis	(18)	(3)
bilansist välja kantud lootusetud nõuded	56	169
laekunud ebatõenäolised nõuded (lisa 7)	238	3
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded aasta lõpus	(103)	(265)

Täiendavalt kanti 2017. aastal maha hankijatele tasutud ettemakse summas 129 tuhat eurot (2016: 9 tuhat eurot) (lisa 8). Vastavalt juhtkonna ajaloolisel kogemusel põhinevale hinnangule on piisav alus eeldada, et aruandes kajastatud nõuded tasutakse ostjate poolt.

Nõuded ostjate vastu summas 830 tuhat eurot on tagatud hüpoteegiga kinnistule Bokšto tn. 14, Vilnius summas 1500 tuhat eurot.

Ettevõtte krediidiriski osas vaata detailsemalt lisa 35.

LISA 16 ANTUD LAENUD

tuhandetes eurodes

	Ühisettevõtetele (lisa 33)	Mitteseotud juriidilistele isikutele	Kokku
2017			
Laenu jääk aasta alguses	3 952	1 560	5 512
Välja antud	6 371	4 000	10 371
Intressinõude ümberliigitamine antud laenuks	138	30	168
Ühisettevõtte osaluse müügiga seoses välja läinud laenukoost	(1 461)	-	(1 461)
Laenu jääk aasta lõpus	9 000	5 590	14 590
sh lühiajaline osa (lisa 15, 35)	9 000	1 590	10 590
pikaajaline osa 2...5 aastat (lisa 20, 35)	-	4 000	4 000
Keskmine sisemine intressimäär	6.2%	8.0%	
2016			
Laenu jääk aasta alguses	3 888	1 500	5 388
Välja antud	536	10	546
Intressinõude ümberliigitamine antud laenuks	88	50	138
Laekunud	(560)	-	(560)
Laenu jääk aasta lõpus	3 952	1 560	5 512
sh lühiajaline osa (lisa 15, 35)	-	1 560	1 560
pikaajaline osa 2...5 aastat (lisa 20, 35)	3 952	-	3 952
Keskmine sisemine intressimäär	6.7%	8.0%	

Bilansipäeva seisuga kajastatud antud laenude maksetähtajad olid saabumata, va laenu jääk summas 1 590 tuhat eurot, mille pikendamise osas käivad läbirääkimised.

Seisuga 31.12.2017 mitteseotud juriidilisele isikule antud laenu summas 5590 tuhat eurot tagatiseks on seatud hüpoteegid kinnistutele Tallinnas Tatari tn. 6a, Sepapaja 3/Suur-Sõjamäe 12a ja Sepapaja 5 kokku summas 7900 tuhat eurot.

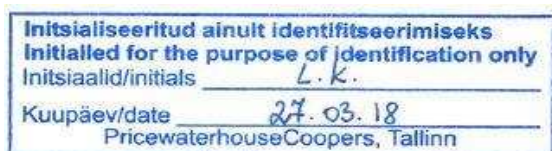
LISA 17 VARUD

tuhandetes eurodes

	31.12.2017	31.12.2016
Tooraine ja materjal	238	422
Lõpetamata toodang	36 023	39 537
Valmistoodang	17 612	18 918
Müügiks ostetud kaubad		
ostetud kinnistud müügiks	63 613	63 150
ostetud muud kaubad müügiks	747	746
	64 360	63 896
Ettemaksed varude eest		
ettemaksed muude varude eest	188	591
Varud kokku	118 421	123 364

Seisuga 31.12.2017 on ridadel lõpetamata toodang ja ostetud kinnistud müügiks kajastatud OÜ Unigate, OÜ Paekalda 2, OÜ Paekalda 3, OÜ Paekalda 7 ja OÜ Paekalda 9 2017. aastal soetatud varusid summas 6415 tuhat eurot (lisa 18).

Seisuga 31.12.2017 on laenu tagatisteks panditud varusid kokku summas 64 372 tuhat eurot (31.12.2016: 44 870 tuhat eurot) (lisa 30). 2017. aastal on varusid allahinnatud nende neto realiseerimisväärtuseni 2360 tuhande euro võrra (2016: 37 tuhat eurot) ning tühistatud eelnevalt tehtud allahindlusi summas 5276 tuhat eurot (31.12.2016: 0 tuhat eurot) (lisa 2, 4, 18,35), sh mittekontrollivale osalusele proportsionaalselt arvutatud väärtus summas 660 tuhat eurot (lisa 18). Allahindluste tühistamine toetub juhtkonna poolt läbiviidud uuendatud väärtuse testidel, milles võeti arvesse allahindluse tegemise ajaga võrreldes oluliselt paranenud majandus-keskkonda ning sellega seonduvalt taastunud kinnisvara müügihindasid, lähtudes juhtkonnale teada olevatest võrdlustehingutest.



	Bilansiline maksumus enne allahindlust	Allahindlus	Allahindluse tühistamine	Bilansiline maksumus pärast allahindlust
31.12.2017				
Valmistoodang	19 972	(2 360)	-	17 612
Ostetud kinnistud müügiks	58 337	-	5 276	63 613
Kokku	78 309	(2 360)	5 276	81 225
31.12.2016				
Valmistoodang	18 955	(37)	-	18 918
Kokku	18 955	(37)	-	18 918

LISA 18 TÜTARETTEVÕTETE AKTSIAD JA OSAD

	Osalus ja hääleõigus %		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2017	31.12.2016		
AS Merko Ehitus Eesti	100	100	Eesti, Tallinn	ehitus
Tallinna Teede AS	100	100	Eesti, Tallinn	teedehitus
AS Vooremaa Teed	-	100	Eesti, Jõgeva	teedehitus
AS Merko Infra	100	100	Eesti, Tallinn	ehitus
AS Gustaf	-	100	Eesti, Pärnu	ehitus
AS Merko Tartu	100	100	Eesti, Tartu	ehitus
OÜ Fort Ehitus	-	76	Eesti, Viimsi	ehitus
OÜ Mineraal	100	100	Eesti, Tallinn	kaevandamine
OÜ Heamaja	-	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Rannamõisa Kinnisvara	-	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
Kivimäe 32 OÜ	100	-	Eesti, Tallinn	kinnisvara
UAB Merko Statyba	100	100	Leedu, Vilnius	ehitus
UAB Statinių priežiūra ir administravimas	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Timana	100	-	Leedu, Vilnius	kinnisvara
OÜ Merko Property	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
UAB Balsiu mokyklos SPV	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Merko Bustas	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB MN Projektas	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Jurininku aikštele	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB VPSP1	-	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Timana	-	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Rinktinės projektai	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
OÜ Jõgeva Haldus	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Metsailu	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Kiviaia Kinnisvara	100	-	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Tähelinna Kinnisvara	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
Väike-Paekalda OÜ	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
Suur-Paekalda OÜ	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
Paekalda 2 OÜ	100	-	Eesti, Tallinn	kinnisvara
Paekalda 3 OÜ	100	-	Eesti, Tallinn	kinnisvara
Paekalda 7 OÜ	100	-	Eesti, Tallinn	kinnisvara
Paekalda 9 OÜ	100	-	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Unigate	100	-	Eesti, Tallinn	kinnisvara
SIA Merko Investments	100	100	Läti, Riia	valdus
OÜ Merko Investments	100	100	Eesti, Tallinn	valdus
SIA Merks	100	100	Läti, Riia	ehitus

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials L.K.
 Kuupäev/date 27.03.18
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

	Osalus ja hääleõigus %		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2017	31.12.2016		
SIA SK Viesturdarzs	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Merks Investicijas	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Industrialas Parks	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Elniko	-	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Ropažu Priedes	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
PS Merko-Merks	100	100	Läti, Riia	ehitus
SIA Zakusala Estates	75	75	Läti, Riia	kinnisvara
PS Merks-Ostas celtnieks	65	65	Läti, Riia	ehitus
PS Merks Merko Infra	100	-	Läti, Riia	ehitus
Merko Finland Oy	100	100	Soome, Helsingi	ehitus
Hartian Oy	75	75	Soome, Helsingi	kinnisvara
Lenko Stroi LLC	100	100	Venemaa, Peterburi	ehitus
Merko Investments AS	100	100	Norra, Sofiemyr	valdus
Peritus Entreprenør AS	56	56	Norra, Sofiemyr	ehitus

2017

2016. aasta 8. novembril algatas AS Merko Ehitus 100% omanduses oleva Leedu tütarettevõtte UAB Merko Bustas restruktureerimise. Restruktureerimine viidi lõpule 4. juulil 2017, mil ühendati UAB Merko Bustas 100%-lises omanduses olev tütarettevõtte UAB VPSP1 emaettevõttega ja tehti ühinemiskanne äriregistris.

2016. aasta 28. detsembril algatas ASi Merko Ehitus 100% tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti protsessi oma 100% omanduses olevate kinnisvaraarendustega seotud ettevõtete AS Merko Tartu, AS Gustaf, OÜ Rannamõisa Kinnisvara ja OÜ Heamaja ühendamiseks, ettevõtete haldamisega seotud administratiivkulude kokkuhoiu eesmärgil. Ühendavaks ühinguks oli AS Merko Tartu. Ühinemise tulemusel jäi AS Merko Ehitus Eesti jätkuvalt ühendava ühingu AS Merko Tartu ainuosanikuks. Ühinemise bilansipäev, alates millest loeti kõik ühendatavate ühingute tehingud tehtuks ühendava ühingu arvelt, oli 1. jaanuar 2017. Lõplik ühinemiskanne äriregistris tehti 5. septembril 2017.

2017. aasta 16. juunil algatas ASi Merko Ehitus 100% omanduses olev Läti tütarettevõtte SIA Merks Läti ettevõtete struktuuri restruktureerimise. Restruktureerimiskava kohaselt ühendati SIA Merks 100% omanduses olev tütarettevõtte SIA Elniko emaettevõttega. Ühinemise bilansipäev, alates millest loeti kõik ühendatavate ühingute tehingud tehtuks ühendava ühingu arvelt, oli 1. august 2017. Lõplik ühinemiskanne tehti äriregistris 16. novembril 2017.

25. juulil 2017 sõlmisid ASi Merko Ehitus kontserni kuuluv Tallinna Teede AS ja Tallinna Teede ASi 100% tütarettevõtte AS Vooremaa Teed ühinemislepingu, mille eesmärgiks oli sisemise efektiivsuse parandamine. Vastavalt ühinemislepingule oli ühendavaks ühinguks Tallinna Teede AS. Ühinemise tulemusel lõppes AS Vooremaa Teed tegevus ilma likvideerimismenetluseta. Ühinemise bilansipäev, alates millest loeti kõik ASi Vooremaa Teed tehingud tehtuks Tallinna Teede ASi arvelt, oli 1. august 2017. Lõplik ühinemiskanne äriregistris tehti 29. septembril 2017.

31. juulil 2017 sõlmis AS Merko Ehitus lepingu Nordecon ASiga 50%lise osaluse ja laenuõude omandamiseks ühisettevõttes OÜ Unigate ning OÜ Paekalda 2, OÜ Paekalda 3, OÜ Paekalda 7 ja OÜ Paekalda 9 100%liste osaluste omandamiseks. Tehingujärgselt omas AS Merko Ehitus 100%list osalust tütarettevõttes OÜ Unigate. Ostutehingu hind kokku oli 4534 tuhat eurot ja tehing jõustus ostuhinna tasumisel 4. augustil 2017. Tütarettevõtete soetamine on kajastatud kontsernis varude soetamisena ning näidatakse alates soetamise hetkest varudes lõpetamata toodang ning ostetud kinnistud müügiks ridadel. Soetatud bilansiliste väärtuste ja netovara õiglaste väärtuste vahe 2512 tuhat eurot on kajastatud kontsernis varude soetamisena (lisa 17). Osaluste omandamise eesmärk oli lahendada Tallinnas asuvate Paekalda kinnistute omandisuhe ning kindlustada Merko Ehitus kontserni korterite arenduse pikaajalist strateegiat Eestis.

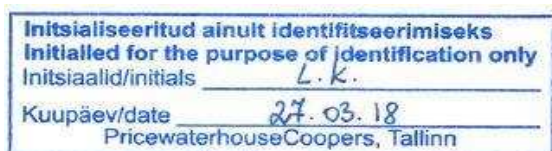
1. novembril 2017 asutas ASi Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte SIA Merks 100%lise täisühingu PS Merks Merko Infra uue Skruna alajaama ehitustööde lepingu täitmiseks Lätis.

16. novembril 2017 soetas ASi Merko Ehitus kontserni kuuluv tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti ostuhinnaga 328 tuhat eurot Kivimäe 32 OÜ osa, mis moodustab 50% osakapitalist, saades seeläbi ettevõtte 100% omanikuks.

20. novembril 2017. otsustas ASi Merko Ehitus nõukogu alustada Venemaal asuva 100% tütarettevõtte OOO Lenko Stroi likvideerimisega. Ettevõtte likvideerimine plaanitakse lõpule viia 2018. aasta jooksul.

30. novembril 2017 võõrandas AS Merko Ehitus Eesti 76% osaluse OÜs Fort Ehitus kaasosanikule. Müügitehingu mõju konsolideeritud tulemile oli kasum 14 tuhat eurot, raha saldo vähenemine 7 tuhat eurot ja mittekontrolliva osaluse väljaminek summas 123 tuhat eurot.

Vastavalt ainuosaniku otsusele toimus 19. detsembril 2017 OÜ Metsailu jagunemine, lihtsustamaks arendusprojekti juhtimist. Jagunemiskava kohaselt jaotati OÜ Metsailu kinnistud, asukohaga Tallinnas Kiviaia teel, OÜle Kiviaia Kinnisvara.



Seoses ASi Merko Ehitus kontserni Eesti ettevõtete äritegevuse efektiivsemaks muutmisega sõlmiti 21. detsembril 2017 AS Merko Ehitus ja AS Merko Ehitus Eesti vahel kinnistute ja osaühingute osaluste omandiõiguse üleandmise asjaõigusleping, millega AS Merko Ehitus annab 1. jaanuaril 2018 100%lisele tütarettevõttele AS Merko Ehitus Eesti üle kinnisvaraga seotud ettevõtete osalused ja arendusvaldkonna kinnistud. Nendeks ettevõteteks on AS Merko Ehitus 100%lised tütarettevõtted OÜ Tähelinna Kinnisvara, OÜ Metsailu, OÜ Paekalda 2, OÜ Paekalda 3, OÜ Paekalda 7, OÜ Paekalda 9, OÜ Unigate, Suur-Paekalda OÜ, Väike-Paekalda OÜ ja 50%line ühisettevõtte OÜ Kodusadam. Vastavalt eelnevalt sõlmitud ühinemislepingule, bilansipäevaga 01. jaanuar 2018, ühendas AS Merko Ehitus Eesti endaga AS Merko Tartu ja eelnimetatud saadud tütarettevõtted, v.a OÜ Tähelinna Kinnisvara.

21. detsembril 2017 algatasid ASi Merko Ehitus kontserni kuuluvad AS Merko Infra ja OÜ Mineraal protsessi omavaheliseks ühinemiseks. Ühendavaks ühinguks on AS Merko Infra. Ühinemise tulemusel lõpeb ühendatav ühing OÜ Mineraal likvideerimis-menetluseta ning AS Merko Infra saab ühendatava ühingu õigusjärglaseks. Ühinemise bilansipäev, alates millest loetakse kõik ühendatava ühingu tehingud tehtuks ühendava ühingu arvelt, on 1. jaanuar 2018.

31. detsembril 2017 omandas ASi Merko Ehituse 100% tütarettevõtte UAB Merko Statyba kontsernisisesega tehinguga Leedus sõsarettevõttelt UAB Merko Bustas 100% osaluse kinnisvaraarendusega tegelevas tütarettevõttes UAB Timana.

TÜTARETTEVÕTTE SOETAMINE

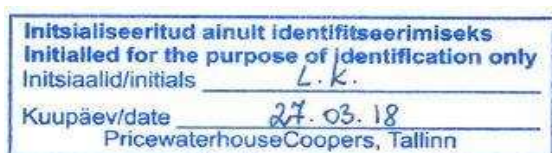
tuhandetes eurodes

	OÜ Unigate	Paekalda 2 OÜ	Paekalda 3 OÜ	Paekalda 7 OÜ	Paekalda 9 OÜ
	Õiglane väärtus	Õiglane väärtus	Õiglane väärtus	Õiglane väärtus	Õiglane väärtus
Raha	0	-	-	-	-
Varud	5 934	157	103	107	114
Lühiajalised kohustused	1 881	-	-	-	-
Netovara	4 053	157	103	107	114
Soetatud osalus	50%	100%	100%	100%	100%
Soetatud netovara väärtus	4 053	157	103	107	114
Soetusmaksumus	4 053	157	103	107	114
Tütarettevõtete raha ja ekvivalendid soetamisel	0	-	-	-	-
Makstud soetamisel	(4 053)	(157)	(103)	(107)	(114)
Rahavood tütarettevõtete soetusest	(4 053)	(157)	(103)	(107)	(114)
Perioodi puhaskahjum	(61)	-	-	-	-
Perioodi koondkahjum	(61)	-	-	-	-
sh emaettevõtte omanike osa koondkahjumist	(61)	-	-	-	-

FINANTS INFORMATSIOON OLULISE MITTEKONTROLLIVA OSALUSEGA TÜTARETTEVÕTTE KOHTA

tuhandetes eurodes

	SIA Zakusala Estates	
Finantsseisundi aruanne	31.12.2017	31.12.2016
Raha	230	441
Nõuded ja ettemaksed	6	9
Varud	17 657	14 988
Lühiajalised varad kokku	17 893	15 438
Lühiajalised kohustused	22	92
Netovara	17 871	15 346
Omakapital	17 871	15 346
Mittekontrolliv osalus %	25%	25%
Mittekontrolliv osalus	4 468	3 836



SIA Zakusala Estates		
Koondkasumiaruanne	01.01-31.12.2017	01.01-31.12.2016
Varude allahindluse tühistamine	2 643	-
Muud kulud	(1)	(2)
Maamaks	(117)	(68)
Finantskulud	-	(1)
Perioodi puhaskasum (kahjum)	2 525	(71)
Perioodi koondkasum (kahjum)	2 525	(71)
sh emaettevõtte omanike osa koondkasumist (kahjumist)	1 894	(53)
mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist (kahjumist)	631	(18)

Rahavoogude aruanne	01.01-31.12.2017	01.01-31.12.2016
Ärikasum	2 525	(70)
Äritegevusega seotud nõuete muutus	3	(7)
Varude muutus	(2 669)	(104)
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	-	20
Kokku rahavood äritegevusest	(141)	(161)
Laenude võtmine	-	70
Laenude tagasimaksmine	(70)	-
Laekunud aktsiaemissioonist	-	430
Finantseerimistegevuse rahavoog	(70)	500
Raha ja ekvivalentide muutus	(211)	339
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	441	102
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	230	441

2017. aastal tühistati varasemalt allahinnatud SIA Zakusala Estates kinnistu allahindlus summas 2643 tuhat eurot, millest mittekontrollivale osalusele proportsionaalselt arvatud väärtus on 660 tuhat eurot.

SIA Zakusala Estates osakapitali tehti 2016. aastal sissemaks, mille tulemusena suurenes mittekontrolliv osalus 108 tuhande euro võrra. Seisuga 31.12.2017 on kontserni omakapitalis mittekontrolliv osalus kokku 4567 tuhat eurot (31.12.2016: 3692 tuhat eurot), sh. SIA Zakusala Estates mittekontrolliv osalus summas 4468 tuhat eurot (31.12.2016: 3836 tuhat eurot). Ülejäänud mittekontrolliva osalusega ettevõtted kokku summas 99 tuhat eurot (31.12.2016: -144 tuhat eurot) ei ole kontserni jaoks eraldiseisvalt olulise tähtsusega.

LISA 19 ÜHISETTEVÕTETE AKTSIAD JA OSAD

	Osalus ja hääleõigus %		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2017	31.12.2016		
Ühisettevõtted				
OÜ Unigate*	-	50	Eesti, Tallinn	kinnisvara
Poolkoksimäe Sulgemise OÜ**	50	50	Eesti, Tallinn	ehitus
Kivimäe 32 OÜ***	-	50	Eesti, Tallinn	kinnisvara
Kodusadam OÜ	50	50	Eesti, Tallinn	kinnisvara

2017

* 31. juulil 2017 sõlmis AS Merko Ehitus lepingud Nordecon ASiga 50%lise osaluse ja laenuõude omandamiseks ühisettevõttes Unigate OÜ. Tehingu järgselt omab AS Merko Ehitus omab 100%list osalust tütarettevõttes Unigate OÜ (lisa 18).

**17. märtsil 2017 algatasid AS Merko Ehitus ja AS Ehitusfirma Rand ja Tuulberg protsessi kummagi 50% ühisomanduses oleva ühisettevõtte Poolkoksimaie Sulgemise OÜ likvideerimiseks. Likvideerimine viidi lõpuni ja kustutamiskanne äriregistris tehti 2018. aasta 26. jaanuaril.

***16. novembril 2017 soetas ASi Merko Ehitus kontserni kuuluv tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti Kivimäe 32 OÜ osa, mis moodustab 50% osakapitalist, saades seeläbi ettevõtte 100% omanikuks (lisa 18).

2016

2016. aastal ühissettevõtete aktsiate ja osadega tehinguid ei toimunud.

tuhandetes eurodes

	Investeering 31.12.2016	Muutused 2017. aastal		Investeering 31.12.2017
		soetamine (müük)	kasum (kahjum) ettevõtetest	
Ühissettevõtted				
OÜ Unigate	160	(92)	(68)	-
Poolkoksimäe Sulgemise OÜ	0	-	(0)	-
Kivimäe 32 OÜ	269	(327)	58	-
Kodusadam OÜ	5	-	74	79
Ühissettevõtted kokku	434	(419)	64	79

tuhandetes eurodes

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

ÜHISSETTEVÕTTED

tuhandetes eurodes

	Varad 31.12.	Kohustused 31.12.		Oma- kapital 31.12.	Tulud	Kulud	Puhas- kasum (-kahjum)
	käibevara	lühiajalised	pikaajalised				
2017							
OÜ Unigate	-	-	-	-	-	(136)	(136)
Poolkoksimäe Sulgemise OÜ	-	-	-	-	-	(0)	(0)
Kivimäe 32 OÜ	-	-	-	-	189	(68)	121
Kodusadam OÜ	25 284	25 125	-	159	3 653	(3 503)	150
Kokku	25 284	25 125	-	159	3 842	(3 707)	135
2016							
OÜ Unigate	3 747	-	3 427	320	-	(237)	(237)
Poolkoksimäe Sulgemise OÜ	0	-	-	0	41	(36)	5
Kivimäe 32 OÜ	614	80	-	534	3 853	(3 260)	593
Kodusadam OÜ	9 756	4 747	5 000	9	-	(1)	(1)
Kokku	14 117	4 827	8 427	863	3 894	(3 534)	360

Ühissettevõtete kuludes on kajastatud 2017. aastal intressikuludid järgnevatel ettevõtetel: OÜ Unigate 136 tuhat eurot (2016: 215 tuhat eurot) ja Kivimäe 32 OÜ 0 tuhat eurot (2016: 58 tuhat eurot).

Seoses ühissettevõtetega on kontsernil seisuga 31.12.2017 lepingulisi kohustusi finantseerida laenudega vastavalt vajadusele ühissettevõtete tegevusi kokku summas 9000 tuhat eurot (31.12.2016: 3972 tuhat eurot), millest kontsern oli teostanud kokku 9000 tuhat eurot (31.12.2016: 3952 tuhat eurot). Lisaks kohustus osutada ehitusteenust tulevastes perioodides kokku summas 18 083 tuhat eurot (31.12.2016: 22 772 tuhat eurot).

LISA 20 MUUD PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED

tuhandetes eurodes

	31.12.2017	31.12.2016
Pikaajalised laenud (lisad 16, 35)	4 000	3 952
Pikaajalised pangadeposiidid (lisa 35)	-	36
Pikaajalised intressid	-	261
Pikaajalised nõuded ostjate vastu (lisa 35) *	13 163	11 122
Muud pikaajalised laenud ja nõuded kokku	17 163	15 371
sh pikaajalised laenunõuded seotud osapooltele (lisad 16, 33)	-	3 952
muud pikaajalised nõuded seotud osapooltele (lisad 16, 33)	-	261

* sh pikaajaline nõue Balsiu koolimaja ostja vastu 10 580 tuhat eurot (31.12.2016: 10 580 tuhat eurot).

LISA 21 EDASILÜKKUNUD TULUMAKSUVARA JA -KOHUSTUS

tuhandetes eurodes

Läti ja Leedu tütarettevõtetes edasilükkunud tulumaksuvara ja -kohustuse kujunemine:

31.12.2017	Läti	Leedu	Teised välisriigid	Kokku
Edasilükkunud tulumaksukohustus				
muude võlgade mõju	-	(1 259)	-	(1 259)
Edasilükkunud tulumaksuvara				
edasikantud kasutamata maksukahjumid	-	-	5	5
Edasilükkunud tulumaksuvara kokku	-	-	5	5
Edasilükkunud tulumaksukulu aruandeaastal (lisa 11)	(1 250)*	(207)	-	(1 457)

* Bilansist väljakantud tulumaksuvara summas 1250 tuhat eurot tuleneb Läti maksuseaduse muutusest (lisa 1.17).

31.12.2016	Läti	Leedu	Teised välisriigid	Kokku
Edasilükkunud tulumaksukohustus				
muude võlgade mõju	-	(1 122)	-	(1 122)
Edasilükkunud tulumaksuvara				
edasikantud kasutamata maksukahjumid	(49)	-	5	(44)
materiaalse põhivara jääkmaksumuse mõju	(12)	-	-	(12)
valmidusastme meetodi rakendamise mõju	43	47	-	90
nõuete allahindluse mõju	32	17	-	49
varude allahindluse mõju	800	-	-	800
moodustatud eraldiste mõju	-	6	-	6
muud mõjud	436	-	-	436
Edasilükkunud tulumaksuvara kokku	1 250	70	5	1 325
Edasilükkunud tulumaksukulu aruandeaastal (lisa 11)	(49)	(384)	-	(433)

LISA 22 KINNISVARAINVESTEERINGUD

tuhandetes eurodes

	Maa	Hoonestusõigus	Ehitised	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2015	51	29	5 245	5 325
Akumuleeritud kulum 31.12.2015	-	(10)	(944)	(954)
Jääkmaksumus 31.12.2015	51	19	4 301	4 371
Kulum	-	(1)	(262)	(263)
Jääkmaksumus 31.12.2016	51	18	4 039	4 108
Soetusmaksumus 31.12.2016	51	29	5 245	5 325
Akumuleeritud kulum 31.12.2016	-	(11)	(1 206)	(1 217)
Jääkmaksumus 31.12.2016	51	18	4 039	4 108
Soetamine	-	-	7	7
Ümberliigitamine	11 851	-	-	11 851
Kulum	-	(1)	(246)	(247)
Jääkmaksumus 31.12.2017	11 902	17	3 800	15 719
Soetusmaksumus 31.12.2017	11 902	29	5 252	17 183
Akumuleeritud kulum 31.12.2017	-	(12)	(1 452)	(1 464)
Jääkmaksumus 31.12.2017	11 902	17	3 800	15 719

Seisuga 31.12.2017 ei erine kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus oluliselt nende õiglasest väärtusest, v.a varudest ümberliigitatud maa, mille õiglane väärtus eksperthinnangu alusel on 27 410 tuhat eurot (31.12.2016: kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus ei erinenud oluliselt nende õiglasest väärtusest). Õiglane väärtus on valdavalt hinnatud võrreldavate tehingute baasil (tase 2), v.a kinnisvarainvesteeringute osas bilansilises väärtuses 1905 tuhat eurot (31.12.2016: 2031 tuhat eurot), mille hindamiseks on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse määramine toimus õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele vastavate sisendite alusel.

Kinnisvarainvesteeringuid on soetatud renditulu teenimiseks ja/või väärtuse kasvu eesmärgil hoidmiseks. Maatükil paiknevaid ehitisi on kasutusrendi tingimustel ajutiselt välja renditud. Renditud kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud andmed lisa 25. Tasutud haldus- ja parenduskulud on ebaolulised.

2017. aasta neljandas kvartalis ümberliigitati varudest kinnisvarainvesteeringutesse Riias Skanstes kinnistud summas 11 851 tuhat eurot pikaajaliseks hoidmiseks väärtuse kasvu eesmärgil, kuna kontsern ei plaani nimetatud kinnistul arendustegevust teostada.

Seisuga 31.12.2017 on laenude tagatisteks panditud kinnisvarainvesteeringuid summas 15 333 tuhat eurot (31.12.2016: 3688 tuhat eurot) (lisa 30). Võetud pangalaenu kate on panditud Pärna allée kinnistud Tartus, Jõgeva kohtu- ja politseihoone ning Skanstes kinnistu Riias.

LISA 23 MATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Lõpetamata ehitus ja ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2015	824	5 725	18 910	5 141	56	30 656
Akumuleeritud kulum 31.12.2015	-	(1 806)	(11 314)	(4 094)	-	(17 214)
Jääkmaksumus 31.12.2015	824	3 919	7 596	1 047	56	13 442
Soetamine	-	47	1 479	170	1 190	2 886
Omandamisel saadud tütarettevõtte põhivara	-	-	2	41	-	43
Müük	(3)	(80)	(697)	(4)	-	(784)
Ümberliigitamine	-	-	144	-	(153)	(9)
Mahakandmine	-	-	(35)	(1)	-	(36)
Kulum	-	(184)	(2 028)	(492)	-	(2 704)
Jääkmaksumus 31.12.2016	821	3 702	6 461	761	1 093	12 838
Soetusmaksumus 31.12.2016	821	5 650	17 625	5 190	1 093	30 379
Akumuleeritud kulum 31.12.2016	-	(1 948)	(11 164)	(4 429)	-	(17 541)
Jääkmaksumus 31.12.2016	821	3 702	6 461	761	1 093	12 838
Realiseerimata kursivahed	-	-	-	(4)	-	(4)
Soetamine	-	2	767	319	166	1 254
Müük	(4)	(71)	(1 357)	(3)	-	(1 435)
Müük äriühenduste käigus	(6)	-	(903)	-	-	(909)
Ümberliigitamine	-	-	724	225	(949)	-
Mahakandmine	-	-	(3)	(12)	-	(15)
Kulum	-	(180)	(1 440)	(444)	-	(2 064)
Jääkmaksumus 31.12.2017	811	3 453	4 249	842	310	9 665
Soetusmaksumus 31.12.2017	811	5 530	13 707	5 561	310	25 919
Akumuleeritud kulum 31.12.2017	-	(2 077)	(9 458)	(4 719)	-	(16 254)
Jääkmaksumus 31.12.2017	811	3 453	4 249	842	310	9 665

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

Seisuga 31.12.2017 on laenude tagatisteks panditud materiaalseid põhivarasid summas 3384 tuhat eurot (31.12.2016: 3777 tuhat eurot) (lisa 30). Olulisim laenude tagatiseks panditud materiaalne põhivara kontsernis on Järvevana tee 9G kinnistu ja sellel asuv büroohoone.

LISA 24 IMMATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	Firmaväärtus *	Tarkvara	Ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2015	891	1 075	100	2 066
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus 31.12.2015	(267)	(920)	-	(1 187)
Jääkmaksumus 31.12.2015	624	155	100	879
Realiseerimata kursivahed	1	-	-	1
Soetamine	-	17	174	191
Äriühenduse käigus saadud	78	-	-	78
Ümberliigitamine	-	70	(61)	9
Kulum ja väärtuse langus	(389)	(96)	-	(485)
Jääkmaksumus 31.12.2016	314	146	213	673
Soetusmaksumus 31.12.2016	970	1 137	213	2 320
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus 31.12.2016	(656)	(991)	-	(1 647)
Jääkmaksumus 31.12.2016	314	146	213	673
Realiseerimata kursivahed	(5)	(2)	-	(7)
Soetamine	-	128	54	182
Ümberliigitamine	-	223	(223)	-
Kulum ja väärtuse langus	(235)	(116)	-	(351)
Jääkmaksumus 31.12.2017	74	379	44	497
Soetusmaksumus 31.12.2017	74	1 471	44	1 589
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus 31.12.2017	-	(1 092)	-	(1 092)
Jääkmaksumus 31.12.2017	74	379	44	497

* Seoses ASi Merko Ehitus kontserni kuuluva Tallinna Teede ASi 100% tütarettevõtte AS Vooremaa Teed teehooldusvaldkonna müügi ja ettevõtete omavahelise ühendamise 2017. aasta III kvartalis, on AS Vooremaa Teede firmaväärtus alla hinnatud ja bilansist maha kantud.

LISA 25 RENDITUD VARA

tuhandetes eurodes

	31.12.2017	31.12.2016
Kapitalirendi tingimustel soetatud vara		
Masinad ja seadmed		
Soetusmaksumus	3 545	4 511
Akumuleeritud kulum	(2 585)	(2 411)
Jääkmaksumus	960	2 100
Mittekatkestatava kasutusrendi lepingu tingimustel renditud vara	2017	2016
Maarendilepingud		
Aruandeperioodi maksed	2	2
Järgmiste perioodide maksed:	13	13
tasumised järgmisel aastal	2	2
tasumised 2...5. aastal	7	7
tasumised peale 5. aastat	4	4

Katkestatavate rendilepingute alusel tasuti 2017. aastal sõidukite kasutusrendimakseid 599 tuhat eurot (2016: 357 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

	31.12.2017	31.12.2016
Soetusmaksumus	5 320	5 297
Akumuleeritud kulum	(1 469)	(1 207)
Jääkmaksumus	3 851	4 090
	2017	2016
Saadud kinnisvarainvesteeringute kasutusrenditulu (lisa 22)	509	503
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu laekumised:	1 446	1 979
laekumised järgmisel aastal	512	485
laekumised 2...5. aastal	927	1 491
laekumised peale 5. aastat	7	3

LISA 26 LAENUKOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	Kapitali- rendi- kohus- tused nüüdis- väärtuses	panka- dest	ema- ette- võttelt (lisa 33)	Laenud ühise kontrolli all olevatelt ette- võtetelt (lisa 33)	muudelt ette- võtetelt	kokku	Laenu- kohus- tused kokku (lisa 35)
2017							
Jääk aasta alguses	1 769	25 703	12 500	6 000	29	44 232	46 001
Saadud	68	59 541	-	-	2 110	61 651	61 719
Tasutud	(818)	(34 880)	(12 500)	-	-	(47 380)	(48 198)
Müük rendileandjale	(156)	-	-	-	-	-	(156)
Tütarettevõtte müügiga seotud laenukohustus	-	-	-	-	(7)	(7)	(7)
Ümberliigitamine	-	22	-	-	(22)	-	-
Kursivahe	-	(3)	-	-	-	(3)	(3)
Jääk aasta lõpus	863	50 383	-	6 000	2 110	58 493	59 356
sh lühiajaline osa	487	20 621	-	1 000	2 110	23 731	24 218
pikaajaline osa 2...5 aastat	376	29 762	-	5 000	-	34 762	35 138
Aruandeperioodi intressikulu	44	641	34	146	-	821	865
sh kapitaliseeritud intressikulu	-	120	-	-	-	120	120
Intressimäära vahemik	1,6%- 4,1%+3-6 kuu euribor	1,05%- 2,3%+1-6 kuu euribor; 1,69%+ eonla	4,0%	2,65%+6 kuu euribor	0%		
Alusvaluutat	EUR	EUR, NOK	EUR	EUR	EUR, NOK		
2016							
Jääk aasta alguses	2 704	19 403	-	8 000	1 078	28 481	31 185
Saadud	51	24 339	12 500	-	-	36 839	36 890
Tütarettevõtte soetamisega seotud laenukohustus	-	-	-	-	25	25	25
Tasutud	(855)	(18 039)	-	(2 000)	(768)	(20 807)	(21 662)
Müük rendileandjale	(131)	-	-	-	-	-	(131)
Laenu ümberliigitamine muudeks võlgadeks	-	-	-	-	(306)	(306)	(306)
Jääk aasta lõpus	1 769	25 703	12 500	6 000	29	44 232	46 001
sh lühiajaline osa	1 282	7 696	12 500	-	7	20 203	21 485
pikaajaline osa 2...5 aastat	487	18 007	-	6 000	22	24 029	24 516
Aruandeperioodi intressikulu	49	472	25	177	27	701	750
sh kapitaliseeritud intressikulu	-	140	-	-	-	140	140
Intressimäära vahemik	1,5%- 4,1%+3-6 kuu euribor	1,3%- 2,95%+1- 6 kuu euribor	4,0%	2,65%+6 kuu euribor	4,2%		
Alusvaluutat	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR, NOK		

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials L.K.
 Kuupäev/date 27.03.18
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

	2017	2016
Kapitalirendikohustuste tulevaste rendimaksete miinimumsumma	870	1 807
sh lühiajaline osa	492	1 312
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	378	495

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

	2017	2016
Kapitalirendikohustused		
1-5 kuud	180	401
6-12 kuud	572	1 090
Pangalaenu		
1-5 kuud	12 265	-
6-12 kuud	38 070	25 703
Laenu ühise kontrolli all olevatelt ettevõtetelt		
6-12 kuud	6 000	6 000
Kokku	57 087	33 194

Laenukohustused, mille intressid vastavalt laenulepingutele on fikseeritud, jaotuvad alljärgnevalt:

	2017	2016
Kapitalirendikohustused	111	278
Pangalaenu	48	-
Laenu emattevõttelt	-	12 500
Laenu muudelt ettevõtetelt	2 110	29
Kokku	2 269	12 807

Kuigi läbi aasta oli globaalsetel finantsturgudel üleval erinevad riskitegurid, oli aasta üldjoontes suhteliselt stabiilne. Laenu riskimarginaalid eelneva aastaga võrreldes oluliselt ei muutunud, sest EURIBOR oli stabiilne ning muud riskimarginaalid pole laenu võtmise ajaga võrreldes oluliselt muutunud. Seetõttu võime väita, et võetud pangalaenu õiglane väärtus on olulises osas võrdne nende bilansilise maksumusega. Laenu õiglast väärtust mõõdetakse diskonteeritud rahavoogude meetodil ja õiglase väärtuse hierarhias tasemele 3 vastavate sisendite alusel (lisa 35).

Ühise kontrolli all olevatelt ettevõtetelt saadud laenu hulgas on laenu OÜlt Järvevana, mille intress on 6 kuu EURIBOR + 2,65% aastas. Laenu tagatised ja panditud varad on esitatud lisa 30.

LISA 27 VÕLAD JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	31.12.2017	31.12.2016
Võlad tarnijatele (lisa 35)	35 356	25 035
Võlad töövõtjatele	8 613	7 106
Maksuvõlad v.a ettevõtte tulumaks		
käibemaks	532	4 122
füüsilise isiku tulumaks	554	513
sotsiaalmaks	958	993
töötuskindlustusmaks	53	55
kohustusliku kogumispensioni makse	43	46
muud maksud	160	122
	2 300	5 851
Ehitustööde tellijatel saada (lisad 32, 35)	13 749	8 943
Muud võlad (lisa 35)		
intressivõlad	2	21
muud võlad	594	508
	596	529
Saadud ettemaksed	14 358	8 795
Võlad ja ettemaksed kokku	74 972	56 259
sh võlad seotud osapooltele (lisa 33)	17	38

LISA 28 ERALDISED

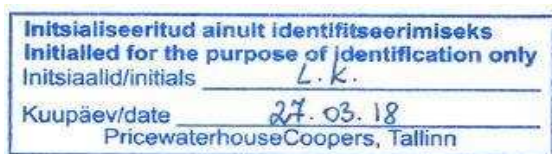
tuhandetes eurodes

	Ehituse garantii- kohustuse eraldis	Eraldis kahjumlike ehitus- lepingute katteks	Eraldis kohtukulude ja kahjunõuete katteks (lisa 35)*	Eraldis müüdnud projektide kulude katteks	Muud eraldised	Kokku
2017						
Jääk aasta alguses	2 476	79	273	2 788	21	5 637
Moodustatud (lisad 3, 4, 6)	1 152	408	75	1 067	161	2 863
Kasutatud	(736)	(263)	(228)	(2 455)	(52)	(3 734)
Tühistatud (lisad 3, 6)	(18)	-	-	(173)	-	(191)
Kursivahe	-	-	-	(6)	-	(6)
Jääk aasta lõpus	2 874	224	120	1 221	130	4 569
sh lühiajaline osa	2 874	224	120	1 221	130	4 569
2016						
Jääk aasta alguses	2 378	392	100	2 120	23	5 013
Moodustatud (lisad 3, 4, 6)	936	55	173	1 973	22	3 159
Tütaretevõtte soetamisega seotud eraldised	5	-	-	42	-	47
Kasutatud	(787)	(368)	-	(1 205)	(24)	(2 384)
Tühistatud (lisad 3, 6)	(56)	-	-	(142)	-	(198)
Jääk aasta lõpus	2 476	79	273	2 788	21	5 637
sh lühiajaline osa	2 476	79	273	2 788	21	5 637

* Lisainformatsioon on toodud lisa 35 alalõigus Juriidiline risk.

Garantiikohustuse reservi koostamise aluspõhimõtteks on ajalooliselt välja kujunenud statistiline osa ehituslepingute mahtudest. Ajalooliselt ei ole kasutatud eraldise summa oluliselt varieerunud moodustatud eraldise summast.

Müüdnud projektide eraldis baseerub projektide äriplaanielisel kogukuludel, mida pidevalt uuendatakse ja mis realiseerub vastavalt teostatud töödele.



LISA 29 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD

tuhandetes eurodes

	31.12.2017	31.12.2016
Võlad tarnijatele (lisa 35)	1 248	1 317
Muud pikaajalised võlad (lisa 35)	541	744
Muud pikaajalised võlad kokku	1 789	2 061
sh muud pikaajalised võlad seotud osapooltele (lisad 33)	541	322

LISA 30 LAENUDE TAGATISED JA PANDITUD VARA

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

tuhandetes eurodes

Kommertsandid	31.12.2017	31.12.2016
Vallasvara	62 018	41 641
Tähtajaline hoius	35	36
Finantsvarad *	12 643	12 719
Kokku	74 696	54 396

* UAB Balsiu mokyklos SPV finantsvarad, mis OÜ Merko Property on pantinud Luminor Bank AB Leedu filiaali kasuks investeerimislaenu summas 5311 tuhat eurot katteks (31.12.2016: 5655 tuhat eurot).

Hüpoteegid	31.12.2017	31.12.2016
Varud (lisa 17)	64 372	44 870
Maa ja ehitised (lisa 23)	3 240	3 401
Muu põhivara (lisa 23)	144	376
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 22)	15 333	3 688
Kokku	83 089	52 335

Aktsiapandid

Lisaks finantsvarade kommertsandile on OÜ Merko Property pantinud enda omanduses olevad (100%) tütarettevõtte UAB Balsiu mokyklos SPV osad Luminor Bank AB Leedu filiaali kasuks. Antud pandiga on tagatud investeerimislaen summas 5311 tuhat eurot (31.12.2016: 5665 tuhat eurot).

Seisuga 31.12.2016 oli UAB Merko Bustas pantinud enda omanduses olevad (100%) tütarettevõtte UAB MN Projekta osad Swedbank AB kasuks. Antud pandiga oli tagatud investeerimislaen limiidiga 1900 tuhat eurot.

LISA 31 AKTSIAKAPITAL

2017. ja 2016. aastal aktsiakapitalis muutusi ei toimunud.

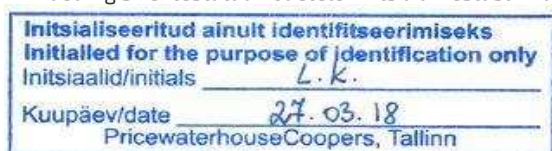
Eestis Vabariigis kehtiv äriseadustik kehtestab Eestis registreeritud ettevõtetele aktsiakapitali osas järgmised nõudmised:

- 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 Ehitis 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 6 000 – 24 000 tuhat eurot.

Seisuga 31.12.2017 ja 31.12.2016 oli ASi Merko Ehitis aktsiakapital 7 929 tuhat eurot ja konsolideeritud netovara 31.12.2017 seisuga 130 170 tuhat eurot (31.12.2016: 122 790 tuhat eurot) ning seega vastas ettevõtte aktsia- ja omakapital kummalgi bilansipäeval Eesti Vabariigis kehtestatud nõuetele. Aktsia arvestuslik väärtus oli 0,447966 eurot.



LISA 32 LÕPETAMATA EHITUSLEPINGUD

tuhandetes eurodes

	31.12.2017	31.12.2016
Lõpetamata lepingutele tehtud kulud ja nende vastav kasum*	480 705	335 989
Esitatud vahearved	(476 674)	(340 324)
Perioodi jooksul arvestatud müügitulu ehitusteenusest**	241 442	173 218
Ehitustööde tellijatelt saada (lisad 15, 35)	17 780	4 606
Ehitustööde tellijatel saada (lisad 27, 35)	(13 749)	(8 943)
Lõpetamata ehituslepingute osas saadud ettemaksed	10 743	3 825

* Lõpetamata lepingutele tehtud kulud ja nende vastav kasum on toodud kehtivate ehituslepingute kohta, sh 2017. ja 2016. aastal alustatud lepingud.

** Müügitulu ehitusteenusest erinevus lisas 3 kajastatud ehitusteenusest summas 2162 tuhat eurot (2016: 1888 tuhat eurot) tuleneb muude tegevusalade müügitulust, sh täiteliiva kaevandus teedehituse tarbeks.

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

LISA 33 TEHINGUD SEOTUD OSAPPOOLTEGA

Kontserni aruandes on loetud seotud osapoolteks:

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

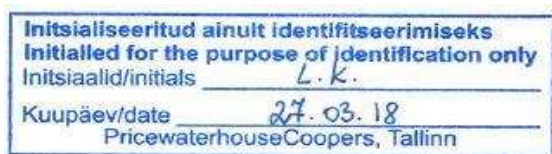
Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

ASi Merko Ehitus emaettevõtte on AS Riverito. Seisuga 31.12.2017 ja 31.12.2016 kuulus ASile Riverito 71,99% ASi Merko Ehitus aktsiatest. Kontsernis lõplikku valitsevat mõju omav isik on Toomas Annus.

KAUBAD JA TEENUSED

tuhandetes eurodes

	2017	2016
Osutatud teenused ja müüdnud kaubad		
Emaettevõtte	15	15
Ühisettevõtted	15 763	7 471
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	6 430	5 641
Juhtkonna liikmed	42	108
Muud seotud osapooled	-	617
Osutatud teenused ja müüdnud kaubad kokku	22 250	13 852
Intressitulud		
Ühisettevõtted	435	280
Ostetud teenused ja kaubad		
Emaettevõtte	90	90
Ühisettevõtted	-	20
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	59	126
Ostetud teenused ja kaubad kokku	149	236



	2017	2016
Intressikulud		
Emaettevõtte	34	38
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	146	177
Intressikulud kokku	180	215

SALDOD SEOTUD OSAPPOOLTEGA

tuhandetes eurodes

	31.12.2017	31.12.2016
Nõuded seotud osapoolte vastu		
Antud laenud (lisad 15, 16, 20)		
Ühisettevõtted	9 000	3 952
Nõuded ja ettemaksed (lisa 15)		
Emaettevõtte	4	4
Ühisettevõtted	2 489	3 896
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	418	433
Nõuded ja ettemaksed kokku	2 911	4 333
Muud pikaajalised nõuded (lisa 20)		
Ühisettevõtted	-	261
Nõuded seotud osapoolte vastu kokku	11 911	8 546
Kohustused seotud osapoolte ees		
Lühiajalised saadud laenud (lisa 26)		
Emaettevõtte	-	12 500
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	1 000	-
Lühiajalised saadud laenud kokku	1 000	12 500
Võlad ja ettemaksed (lisa 27)		
Emaettevõtte	9	9
Ühisettevõtted	7	-
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	1	29
Võlad ja ettemaksed kokku	17	38
Pikaajalised saadud laenud (lisa 26)		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	5 000	6 000
Muud pikaajalised võlad (lisa 29)		
Muud seotud osapooled	541	322
Kohustused seotud osapoolte ees kokku	6 558	18 860

Seotud osapoolte vastu kajastatud nõuete osas ei ole 2017. ega 2016. aastal allahindluseid teostatud.

TEHINGUD SEOTUD OSAPPOOLTEGA (LISAINFORMATSIOON)

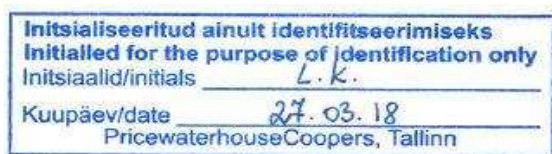
14. detsember 2016 sõlmis AS Merko Ehitus oma emaettevõtte ASiga Riverito lühiajalise (tähtajaga kuni 31. jaanuar 2017) laenulepingu summas 12 500 tuhat eurot, finantseerimaks osaliselt Veerenni kinnistute ostu (summas 16 800 tuhat eurot). Antud laen ASilt Riverito tagastati ennetähtaegselt 26. jaanuaril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

NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TASUD

ASi Merko Ehitus kontserni nõukogu ja juhatuse liikmete ning olulisemate tütarettevõtete juhatuse liikmete 2017. aasta teenistuslepingute alusel arvestatud tasud olid 2355 tuhat eurot (2016: 2221 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 882 tuhat eurot (2016: 716 tuhat eurot). 2017. aastal maksti juhatuse liikmetele hüvitisi 147 tuhat eurot (2016: 65 tuhat eurot).



NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMED

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

ASi Merko Ehitus nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2017

		AKTSIATE ARV	OSAKAAL
Toomas Annus (AS Riverito)	Nõukogu esimees	8 322 914	47,02%
Indrek Neivelt (OÜ Trust IN)	Nõukogu liige	31 635	0,18%
Teet Roopalu	Nõukogu liige	-	0,00%
		8 354 549	47,20%

ASi Merko Ehitus juhatus liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2017

		AKTSIATE ARV	OSAKAAL
Andres Trink	Juhatus esimees	600	0,00%
Tõnu Toomik (AS Riverito)	Juhatus liige	1 607 185	9,08%
		1 607 785	9,08%

LISA 34 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

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

tuhandetes eurodes

	31.12.2017	31.12.2016
Ehitusaegne garantii tellijale	31 229	21 036
Pakkumusgarantii	2 201	767
Garantiiaja garantii	18 197	20 470
Ettemakse garantii	16 249	4 411
Maksegarantii	31 019	30 500
Käendused	4 215	3 902
Tingimuslikud kohustused kokku	103 110	81 086

Real „Maksegarantii“ on seisuga 31.12.2017 ja 31.12.2016 kajastatud ühe 2016. aastal sõlmitud ehituslepingu raames väljastatud maksegarantii finantseerimisasutuse kasuks kliendi lepinguliste jooksvate maksekohustuste täitmise tagamiseks kogusummas kuni 30 500 tuhat eurot, mille realiseerimist ei pea kontsern tõenäoliseks. Ehituslepingu raames ehitatava hoone kinnistule on kliendi lepinguliste kohustuste tagamiseks seatud finantseerimisasutuse kasuks I järjekorra hüpoteek summas 36 600 tuhat eurot ning kontserni maksegarantii tagamiseks seatud kontserni kasuks II järjekorra hüpoteek summas 8500 tuhat eurot.

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

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

Garantiiaja garantii – garant tagab tellijale ehituse garantii ajal ilmnevate ehitusvigade kõrvaldamise.

Ettemakse garantii – garant tagab ostjale/tellijale ettemakse tagastamise juhul, kui tarnija ei tarni kaupa või osuta lubatud teenust.

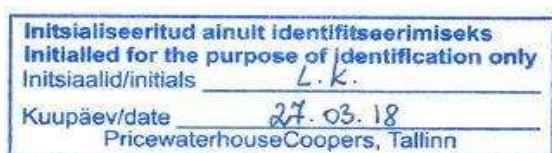
Maksegarantii – garant tagab tellija/arendaja laenu tagasimakseid ja/või kauba/teenuse eest tasumise kauba tarnimisel/teenuse osutamisel.

Käendus – kontsern tagab kolmandale osapooltele kontserni ettevõtte poolt võetud kohustuse (näiteks teenuse osutamine kindla aja jooksul kokkulepitud mahus) kohast täitmist.

31.12.2017 seisuga on kontsernis moodustatud garantiiaja garantii kohta eraldi (lisa 28), mis põhineb ajaloolisele kogemusele vastavalt ehituslepingute mahtudele.

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

Juriidiliste riskide osas vaata lisa 35 vastavat alalõiku.



LISA 35 RISKIDE JUHTIMINE

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 ja rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditest tulenevatele nõuetele, 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, Luminor ja OP Corporate Bank gruppi kuuluvate pankade arvelduskontodel või tähtajalistes hoiustes. Swedbank AS, AS LHV Pank, SEB Pank AS ja Luminor Bank AS ei oma eraldi Moody'se krediidiireitinguid. Swedbank ASi emaettevõtte Swedbank AB, SEB Pank ASi emaettevõtte Skandinaviska Enskilda Banken AB ja OP Corporate Bank PLC omavad kõik Moody'se pikaajalist krediidiireitingut Aa3. DNB Bank ASA (Moody's krediidiireitinguga Aa2) ja Nordea Bank AB (Moody's krediidiireitinguga Aa3) ühisomandis on Luminor pank. 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		
31.12.2017				
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 14)	39 210	-	39 210	-
Nõuded ostjatele (lisa 15, 20)	36 665	13 163	49 828	1 500
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 15, 32)	17 780	-	17 780	-
Antud laenud (lisa 15, 16, 20)	10 590	4 000	14 590	5 590
Intressinõuded (lisa 15, 20)	603	-	603	-
Muud lühiajalised nõuded (lisa 15)	636	-	636	-
Kokku	105 484	17 163	122 647	7 090
31.12.2016				
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 14)	33 544	-	33 544	-
Tähtajalised hoiused (lisa 20)	-	36	36	-
Nõuded ostjatele (lisa 15, 20)	31 470	11 122	42 592	1 500
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 15, 32)	4 606	-	4 606	-
Antud laenud (lisa 15, 16, 20)	1 560	3 952	5 512	1 650
Intressinõuded (lisa 15, 20)	218	261	479	-
Muud lühiajalised nõuded (lisa 15)	347	-	347	-
Kokku	71 745	15 371	87 116	3 150

Kontserni kliendid on enamjaolt kas suuremad kohalikud ettevõtted või avaliku sektori tellijad teadaoleva ja piisava krediidiivimega (seisuga 31.12.2017 oli avaliku sektori osakaal laekumata arvetest 12,2%; 31.12.2016 20,8%).

NÕUDED OSTJATE VASTU MAKSETÄHTAEGADE LÖIKES:

tuhandetes eurodes

	31.12.2017		31.12.2016	
Maksetähtaeg saabumata	45 930	92,2%	38 002	89,2%
Üle tähtaja 1-30 päeva	2 146	4,3%	2 076	4,9%
Üle tähtaja 31-60 päeva	397	0,8%	1 384	3,2%
Üle tähtaja 61-90 päeva	271	0,5%	141	0,3%
Üle tähtaja 91-120 päeva	44	0,1%	152	0,4%
Üle tähtaja 121-180 päeva	22	0,1%	551	1,3%
Üle tähtaja üle 180 päeva	1 018	2,0%	286	0,7%
Nõuded ostjate vastu kokku *(lisad 15, 20)	49 828	100%	42 592	100%

* Nõuded ostjate vastu on kajastatud netosummas sisaldades ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ostjate vastu.

Bilansipäeva seisuga oli üle tähtaja arvete summa 3898 tuhat eurot (31.12.2016: 4590 tuhat eurot), millest 12. märtsiks 2018 oli laekunud 2738 tuhat eurot. Aastaga vähenes üle tähtaja arvete osakaal kogunõuetest 10,8%lt 7,8%ni. Kontsernis jälgitakse jooksvalt kõigi ostjate maksekäitumist eraldi kõigi nõuete löikes. Juhtkonna hinnangul, mis tugineb klientide ajaloolisel maksekäitumisel ning uute klientide maksekäitumise taustkontrollil, on aruandes kajastatud nõuded klientidelt laekuvad. Sealhulgas nõuded, millel oli bilansipäeva seisuga maksetähtaeg saabumata, tasutakse ostjate poolt maksetähtaja saabudes. Nõuded ostjate vastu ja nõuded vastavalt valmidusmeetodile ehitustööde tellijatelt saada ei ole vastavalt tööstusharu praktikale täiendavate tagatistega garanteeritud.

Bilansipäeva seisuga moodustasid antud laenudest 9000 tuhat eurot (31.12.2016: 3952 tuhat eurot) laenud ühissettevõtetele, millede majandustegevusest omatakse head ülevaadet ning seetõttu ei ole täiendavaid tagatisi nõutud. 31.12.2017 seisuga mitteseotud juriidilistele isikutele antud laenu jääk aasta lõpus oli 5590 tuhat eurot (31.12.2016: 1560 tuhat eurot), mille osas juhtkonna hinnangul oluline krediidirisk puudub. Antud laenude tagatiste kohta on lisainfo toodud lisas 16.

2. TURURISK**INTRESSIRISK**

Intressirisk tuleneb intressimäärade muutusest rahaturgudel, mille tulemusena võib tekkida vajadus hinnata ümber ettevõtte finantsvarad ja arvestada finantseerimiskulude kallinemisega tulevikus. Enamik kontserni pangalaenude intressimäärade pole fikseeritud, vaid on seotud Euriboriga või ettevõtete asukohamaa pankadevahelise rahaturu intressimääradega. Kontserni kapitali-struktuuris suurenes 2017. aastal intressikandvate kohustuste osakaal tagasihoidlikult ja juhtkond peab vastavat osakaalu jätkuvalt mõõdukaks (31.12.2017 seisuga 21,4% bilansimahust; 31.12.2016 seisuga 19,3% bilansimahust) ning intressikeskkonna muutuste mõju 12 kuu perspektiivis kontserni tulemustele väheoluliseks.

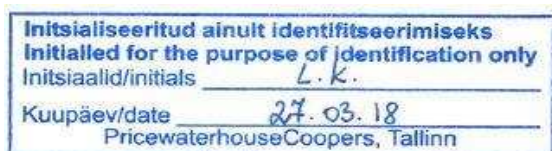
INTRESSIRISKIDE MUUTUSTE MÕJU FINANTSKULUDELE JA -TULUDELE

31.12.2017 seisuga oli kontsernis intressikandvaid kohustusi 59 356 tuhat eurot (31.12.2016: 46 001 tuhat eurot), millest 24 218 tuhat eurot moodustasid lühiajalised laenud ja pikaajaliste kohustuste tagasimaksed 2018. aastal (31.12.2016: 21 485 tuhat eurot) ning 35 138 tuhat eurot pikaajalised laenud ja kapitalirendi kohustused (31.12.2016: 24 519 tuhat eurot). 31.12.2017 seisuga oli kontserni laenuõuete kogusumma 14 590 tuhat eurot (31.12.2016: 5512 tuhat eurot), millest 10 590 tuhat eurot oli klassifitseeritud lühiajaliseks laenuks tagasimaksega 2018. aastal (31.12.2016: 1560 tuhat eurot) ning 4000 tuhat eurot pikaajaliseks laenuks (31.12.2016: 3952 tuhat eurot). Muutuva intressimääraga laenude intressimäärad sõltusid ettevõtte asukohamaa pankadevahelise rahaturu 1-12 kuuliste laenude baasintressidest ja Euriborist. Intressikandvad laenuõuded ja -kohustused jagunesid bilansipäevade seisuga järgmiselt:

	31.12.2017	31.12.2016
Fikseeritud intressiga kohustused	2 269	12 809
Muutuva intressiga kohustused 1-5 kuud	12 445	401
Muutuva intressiga kohustused 6-12 kuud	44 642	32 791
Intressikandvad laenukohustused kokku	59 356	46 001
Fikseeritud intressiga laenuõuded	14 590	5 512

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 see olemasolevate kohustuste mahu juures kontsernile intressikulude suurenemist 57 tuhande euro võrra (31.12.2016: 33 tuhande euro võrra). Kõik antud laenud on fikseeritud intressiga ja seega ei oma baasintressi muutus intressituludele mingit mõju.

Euribori muutuste riskile lisaks kaasneb kohustuste refinantseerimisega majanduskeskkonna muutustest tingitud riskimarginaali muutuste risk. Kõige otsesemalt avaldub see arvelduskrediidilepingute pikendamise võimalikus vajaduses.



Aastavahetuse seisuga oli kontserni ettevõtetele sõlmitud pankade ja teiste mitteseotud kolmandate osapooltega arvelduskrediidi lepinguid limiidiga kogusummas 17 478 tuhat eurot, millest kasutuses oli 8000 tuhat eurot. 2018. aastal lõpeb üks leping kogusummas 4000 tuhat eurot.

VALUUTARISK

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

	EUR-ides	NOK-ides
31.12.2017		
Varad	96,2%	3,8%
Kohustused	96,9%	3,1%
31.12.2016		
Varad	98,3%	1,7%
Kohustused	98,7%	1,3%

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

3. LIKVIIDSUSRISK

Ettevõtte likviidsus ehk maksevõime kajastab tema võimet täita tähtaegselt oma maksekohustusi võlausaldajate ees. Seisuga 31.12.2017 oli kontserni lühiajaliste kohustuste kattekordaja (*current ratio*) 2,2 (31.12.2016: 2,9) ning maksevõime kattekordaja (*quick ratio*) 1,1 (31.12.2016: 1,1). Lisaks lühiajalistele käibevahenditele kasutab kontsern rahavoogude paremaks juhtimiseks ning likviidsuse tagamiseks krediitiasutustelt võetud käibekrediite. Aastavahetuse seisuga oli kontserni ettevõtetele sõlmitud pankade ja teiste mitteseotud kolmandate osapooltega arvelduskrediidi lepinguid kogusummas 17 478 tuhat eurot, mis oli kasutamata 9478 tuhande euro ulatuses (31.12.2016: 11 198 tuhat eurot, millest kasutamata oli 8 198 tuhat eurot). Lisaks arvelduskrediitidele oli ettevõttel 3500 tuhande euro suurune käibelaenu miit ASilt Riverito (31.12.2016: 3500 tuhat eurot), mis oli kogu ulatuses kasutamata nii käesoleva aruandeperioodi kui ka eelmise aasta lõpu seisuga.

Juhtkonna hinnangul tagab kontserni tänane kapitalistruktuur, kus omakapitali määr on 47,0% (31.12.2016: 51,6%) bilansimahust ning intressikandvate võlakohustuste osakaal mõõdukas 21,4% (31.12.2016: 19,3%) bilansimahust, ettevõtte usaldusväärsuse kreditoride jaoks. Samuti võimaldab see vajadusel pikendada olemasolevaid finantskohustusi ja kaasata täiendavaid käibevahendeid.

FINANTSVARA/KOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	Jaotus maksetähtaja järgi			Kokku	Bilansiline väärtus
	1-3 kuud	4-12 kuud	2-5 aastat		
31.12.2017					
Vara					
Raha ja üleöödeposiidid (lisa 14)	39 210	-	-	39 210	39 210
Nõuded ostjate vastu (lisa 15, 20)	31 039	5 626	13 163	49 828	49 828
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 15, 32)	17 780	-	-	17 780	17 780
Laenu- ja intressid (lisa 15, 16, 20)	11 193	-	4 000	15 193	15 193
Muud lühiajalised nõuded (lisa 15)	322	314	-	636	636
Kokku	99 544	5 940	17 163	122 647	122 647
Kohustused					
Võlad tarnijatele (lisa 27, 29)	35 356	-	1 248	36 604	36 604
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 27, 32)	13 749	-	-	13 749	13 749
Laenu- ja kapitalirendi kohustustega seotud maksed (lisa 26) *	11 225	12 993	35 138	59 356	59 356
Muud võlad (lisa 27, 29)	436	160	541	1 137	1 137
Finantsgarantiid	31 872	-	-	31 872	-
Kokku	92 638	13 153	36 927	142 718	110 846
Netovara /-kohustus	6 906	(7 213)	(19 764)	(20 071)	11 801

	Jaotus maksetähtaja järgi			Kokku	Bilansiline väärtus
	1-3 kuud	4-12 kuud	2-5 aastat		
31.12.2016					
Vara					
Raha ja üleöödeposiidid (lisa 14)	33 544	-	-	33 544	33 544
Tähtajalised hoiused (lisa 20)	-	-	36	36	36
Nõuded ostjate vastu (lisa 15, 20)	26 828	4 642	11 122	42 592	42 592
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 15, 32)	4 606	-	-	4 606	4 606
Laenu- ja intressid (lisa 15, 16, 20)	81	1 697	4 213	5 991	5 991
Muud lühiajalised nõuded (lisa 15)	117	230	-	347	347
Kokku	65 176	6 569	15 371	87 116	87 116
Kohustused					
Võlad tarnijatele (lisa 27, 29)	22 332	2 703	1 317	26 352	26 352
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 27, 32)	8 943	-	-	8 943	8 943
Laenu- ja kapitalirendi kohustustega seotud maksed (lisa 26) *	20 067	1 418	24 516	46 001	46 001
Muud võlad (lisa 27, 29)	236	293	744	1 273	1 273
Finantsgarantiid	32 465	-	-	32 465	-
Kokku	84 043	4 414	26 577	115 034	82 569
Netovara /-kohustus	(18 867)	2 155	(11 206)	(27 918)	4 547

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

4. ÕIGLASE VÄÄRTUSE HINNANG

Kontserni hinnangul ei erine konsolideeritud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvarade (lisa 14, 15, 16, 20) ja -kohustuste (lisa 26, 27, 29) bilansilised väärtused seisuga 31. detsember 2017 ja 31. detsember 2016 oluliselt nende õiglasest väärtusest.

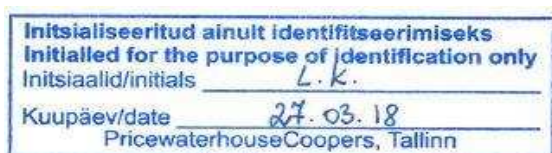
Lühiajaliste nõuete ja antud laenu ning lühiajaliste võlakohustuste ja tarnijatele tasumata arvete õiglased väärtused ei erine oluliselt nende finantsseisundi aruandes kajastatud väärtusest, kuna nende realiseerumine toimub 12 kuu jooksul või nende kajastamine toimus bilansipäevale lähedasel ajavahemikul.

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

Balsiu koolimajaga seotud pikaajaliste nõuete (31.12.2017: 10 580 tuhat eurot; 31.12.2016: 10 580 tuhat eurot) õiglane väärtus vastab nende bilansilisele väärtusele, kuna diskonteerimise mõju ei ole oluline. Antud nõuete õiglane väärtus on 25 215 tuhat eurot, rakendades õiglase väärtuse leidmisel efektiivset intressimäära 0,31% (31.12.2016: 26 586 tuhat eurot, rakendades efektiivset intressimäära 0,31%). Kuna laekumata nõuete vastaspool on riiklik institutsioon, on õiglase väärtuse arvutustes võetud aluseks aruandeperioodi lõpus Leedu Vabariigile kehtinud pikaajaliste laenu intressimäär (www.ecb.europa.eu/stats/financial_markets_and_interest_rates/long_term_interest_rates). Balsiu koolimajaga seotud pikaajalisi nõudeid hinnatakse õiglase väärtuse hierarhia 2. taseme sisendite alusel.

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

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



Tase 1: Finantsinstrumendid, mida hinnatakse börsi või muu aktiivse reguleeritud turu korrigeerimata hinnas. Seisuga 31. detsember 2017 ja 2016 ei olnud kontsernil finantsinstrumente, mis kuuluksid tasemele 1.

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

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

KAPITALIJUHTIMINE

Kontsern loeb kapitaliks laenukapitali ja kogu omakapitali. 31.12.2017 seisuga oli emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku 130 170 tuhat eurot (31.12.2016: 122 790 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 turuolukorrale realiseerinud 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% (31.12.2017: 47,0%, 31.12.2016: 51,6%).

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

	31.12.2017	31.12.2016
Laenukohustused	59 356	46 001
Miinus: raha ja raha ekvivalendid ning lühiajalised deposiidid	(39 210)	(33 544)
Netovõlg	20 146	12 457
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku	130 170	122 790
Netovõlg ja emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku	150 316	135 247
Neto võlakohustuste osakaal	13,4%	9,2%

Kontserni netovõlg oli seisuga 31.12.2017 20,1 mln eurot (31.12.2016: 12,5 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 31.12.2017 moodustatud eraldi summas 120 tuhat eurot (31.12.2016: 273 tuhat eurot) (lisa 28).

Alljärgnevalt on esitatud ülevaade kontserni ettevõtete olulisematest 2017. aasta jooksul lõppenud ning seisuga 31.12.2017 pooleliolevatest juriidilistest vaidlustest.

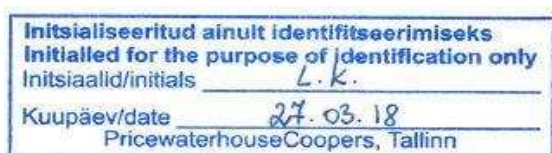
EESTI

Hagi endise töötaja vastu

17. detsembril 2014 esitas AS Merko Infra Harju Maakohtule hagiavalduse AS Merko Infra endise töötaja Maksim Vihharevi vastu kahju hüvitamise nõudes summas 97 tuhat eurot (84 tuhat eurot põhinõue ja 13 tuhat eurot viivised) koos hagi tagamise taotlusega. Hagiavalduse esemeks on Maksim Vihharevi poolt elektritööde projektijuhina ASile Merko Infra fiktiivsete tehingute sõlmimise ning lepingulisteks töödeks mittevajalike esemete ostmisega tahtlikult kahju tekitamine. Nimetatud hagi võimaliku positiivse tulemuse mõju ei ole kajastatud kontserni aruandes.

Kaebus keskkonnaministri määruse tühistamiseks

Pooleli on mitu kohtuasja seoses keskkonnaministri 27.03.2015 määrusega nr 22, millega muudeti püsielupaiga kaitse-eeskirja selliselt, et ASi Merko Ehitus tütarettevõtetele Suur-Paekalda OÜ ja Väike-Paekalda OÜ kuuluvad Paekalda tänava kinnisasjad jäeti püsielupaiga piiridest välja.



2. veebruaril 2016 esitasid ASi Merko Ehitus tütarettevõtted Suur-Paekalda OÜ ja Väike-Paekalda OÜ Tallinna Halduskohtusse kaebuse kahju hüvitamiseks. Kaebajad paluvad kohtul mõista Eesti Vabariigilt välja Suur-Paekalda OÜ kasuks kahju summas ligikaudu 3,2 mln eurot (kahjusumma täpsustub) ja Väike-Paekalda kasuks kahju summas ligikaudu 1,6 mln eurot (kahjusumma täpsustub) ning viivisevõlgnevuse VÕS § 113 lõikes 1 sätestatud määras hüvitisnõudest alates 2. veebruarist 2016 kuni hüvitisnõude kohase täitmiseni. Nõuded koosnevad otsese varalise kahju (kinnistute väärtuse vähenemine ning arendustegevuseks tehtud kulutused) ja saamata jäänud tulu nõuetest (luhtunud arendustegevus aastatel 2005-2007). Nimetatud esitatud nõude võimalikku positiivset mõju ei ole kontsern aruandes kajastanud.

LÄTI

Hagi endise töötaja vastu

5. mail 2015 esitas SIA Merks Riia Ringkonnakohtule hagiavalduse SIA Merks endise töötaja Rolands Mēnesise vastu kahju hüvitamise nõudes summas 337 tuhat eurot. Eelnevalt, 2. märtsil 2015, oli SIA Merks esitanud kohtule samas summas taotluse hagi tagamiseks, mis ka rahuldati. Hagiavalduse esemeks on Rolands Mēnesise poolt ehitustööde projektijuhina SIA Merksile fiktiivsete tehingute sõlmimise ning lepingulisteks töödeks mittevajalike materjalide ostmisega tahtlikult kahju tekitamine. Kohtuotsust oodatakse 2018. aasta esimeses pooles. Nimetatud hagi võimaliku positiivse tulemuse mõju ei ole kajastatud kontserni aruandes.

Starptautiskā lidosta "Rīga"

21. septembril 2017 algatas SIA Merks kohtumenetluse VAS "Starptautiskā lidosta "Rīga"" (edaspidi Riia rahvusvaheline lennujaam) vastu. Kohtumenetlus on tingitud vaidlusest uue reisiterminali tööde üleandmise akti allkirjastamise tingimuste üle Riia rahvusvahelises lennujaamas. SIA Merks taotleb kohtult otsust, millega nõutakse Riia rahvusvaheliselt lennujaamalt tööde üleandmise akti allkirjastamist, andes seega SIAle Merks õiguse 449 tuhande euro (414 tuhat eurot põhinõue ja 35 tuhat eurot viivised) suurusele maksele tööde eest. Esimene kohtuistung on määratud 16. maiks 2018.

Tulenevalt asjaolust, et Riia rahvusvaheline lennujaam keeldub tööde üleandmise akti allkirjastamast, koostab SIA Merks täiendava nõude kohtule, saamaks kinnituse, et tööd on tehtud täielikult ja nõuetele vastavalt ning Riia rahvusvaheline lennujaam peab need korrakohaselt vastu võtma ning lisaks lõppakti tasumisele peab tasuma garantiiagse tagatisena kinni peetud summa 920 tuhande euro väärtuses. Kõnealuse hagi võimaliku mõju osas ei ole kontsern teinud täiendavaid eraldisi.

LEEDU

Vilniaus vandenys

18. mail 2016 esitasid AS Merko Ehitus ja UAB Merko Statyba, tegutsedes vastavalt ühisetevõtte lepingule, hagiavalduse UAB "Vilniaus vandenys" vastu, kogusummas 183 tuhat eurot, mis hõlmab endas nii Avižieniai rajoonis ehitatud kanalisatsiooni ja reoveetorustike projekti („Vee- ja reoveetorustike pikendamine Avižieniai rajoonis“) raames teostatud lisatööde aktsepteerimist, kantud otseste kulude hüvitamist, intressi tähtajaks tasumata nõuetelt kui lepingu tähtaja pikendamist. Hagejad on seisukohal, et UAB „Vilniaus vandenys“ tegevusest tingituna pikenes nii ehitusaeg kui suurenes teostatud lisatööde maht, mille eest tellija keeldus hiljem maksmast.

2. veebruaril 2017 toimunud kohtuistungil esitasid hagejad taotluse kohtule määrata ekspertiis. 9. jaanuari 2018 otsusega määras kohus ekspertiisi, mille kavandamiseks on aega 3 kuud. Nimetatud hagi võimaliku positiivse tulemuse mõju ei ole kontserni aruandes kajastatud.

VARADE VÄÄRTUS

Kuigi majanduskeskkond on saavutanud teatava stabiilsuse, säilitas ettevõtte tegevuse hindamisel olulise koha kinnisvaraturu riski mõju. 2017. aastal sai kontsern varade ja varude allahindlusest 2838 tuhat eurot (2016: 543 tuhat eurot) kahjumit, sh valmistoodangu alla hindamisest 2360 tuhat eurot (2016: 37 tuhat eurot), seoses ASi Vooremaa Teed ühendamise ASiga Tallinna Teed immateriaalse põhivara all kajastatud firmaväärtuse allahindlusest 235 tuhat eurot (2016: 389 tuhat eurot), ebatõenäoliste ja lootusetute nõuete mahakandmisest 114 tuhat eurot (2016: 108 tuhat eurot) ning hankijatele tasutud ettemaksude mahakandmisest 129 tuhat eurot kahjumit (2016: 9 tuhat eurot). 2017. aastal tühistati varasematel perioodidel tehtud varu allahindlusi summas 5276 tuhat eurot (2016 ei tühistatud) ning varasematel perioodidel kulusse kantud nõudeid laekus summas 238 tuhat eurot (2016: 3 tuhat eurot). Täiendav info lisades 15, 17 ja 24.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>L.K.</u> Kuupäev/date <u>27.03.18</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn
--

LISA 36 LISAINFORMATSIOON EMAETTEVÖTTE KOHTA

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

KASUMIARUANNE

tuhandetes eurodes

	2017	2016
Müügitulu	16 431	14 262
Müüdud toodangu kulu	(13 075)	(12 505)
Brutokasum	3 356	1 757
Turustuskulud	(80)	(86)
Üldhalduskulud	(1 713)	(1 609)
Muud äritulud	1 010	506
Muud ärikulud	(158)	(673)
Äriksam (-kahjum)	2 415	(105)
Finantskulud	(355)	(215)
Finantstulud investeringutelt tütar-ettevõtetesse	7 324	9 027
Kasum enne maksustamist	9 384	8 707
Edasilükkunud tulumaksukulu	(14)	-
Aruandeaasta puhaskasum	9 370	8 707

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

tuhandetes eurodes

	31.12.2017	31.12.2016
VARAD		
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	1 183	1 434
Nõuded ja ettemaksed	9 564	3 719
Varud	25 730	36 080
	36 477	41 233
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad või osad	136 111	131 382
Ühisettevõtete aktsiad või osad	5	764
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	3 599	6 149
Kinnisvarainvesteeringud	17	18
Materiaalne põhivara	44	80
Immateriaalne põhivara	112	88
	139 888	138 481
VARAD KOKKU	176 365	179 714
KOHUSTUSED		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	12 004	16 652
Võlad ja ettemaksed	15 133	13 781
Lühiajalised eraldised	27	1 176
	27 164	31 609
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenukohustused	5 007	6 024
	5 007	6 024
KOHUSTUSED KOKKU	32 171	37 633
OMAKAPITAL		
Aktsiakapital	7 929	7 929
Kohustuslik reservkapital	793	793
Jaotamata kasum	135 472	133 359
OMAKAPITAL KOKKU	144 194	142 081
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	176 365	179 714

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

tuhandetes eurodes

Emaettevõte	Aksia- kapital	Kohustuslik reserv	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2015	7 929	1 200	133 272	142 401
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	8 707	8 707
Aksiakapitali vähendamine	-	(407)	407	-
Dividendid	-	-	(9 027)	(9 027)
Saldo 31.12.2016	7 929	793	133 359	142 081
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				(132 146)
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				112 855
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2016				122 790
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	9 370	9 370
Dividendid	-	-	(7 257)	(7 257)
Saldo 31.12.2017	7 929	793	135 472	144 194
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				(136 116)
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				122 092
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2017				130 170

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

RAHAVOOGUDE ARUANNE

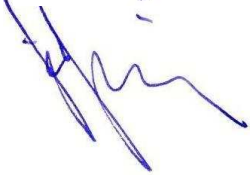
tuhandetes eurodes

	2017	2016
Äritegevuse rahavoog		
Ärikasum (-kahjum)	2 415	(105)
Korrigeerimised:		
põhivara kulum ja väärtuse langus	38	53
(kasum) kahjum põhivara müügist	-	(1)
valmidusastme meetodil ehituslepingute tulu korrigeerimine	80	2
intressitulu äritegevusest	(683)	(497)
eraldiste muutus	(1 010)	625
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	(3 241)	296
Varude muutus	10 394	(19 683)
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 231	4 971
Saadud intressid	531	175
Makstud intressid	(415)	(416)
Kokku rahavood äritegevusest	9 340	(14 580)
Investeeringustegevuse rahavoog		
Tütarettevõtte soetamine	(2 743)	(502)
Tütarettevõtete omakapitali suurendamine	(13 636)	(9 110)
Tütarettevõtte omakapitali vähendamine	12 417	1 605
Materiaalse põhivara soetus	(5)	(3)
Materiaalse põhivara müük	-	6
Immateriaalse põhivara soetus	(38)	(51)
Saadud intressid	4	43
Saadud dividendid	7 324	9 027
Kokku rahavood investeeringustegevusest	3 323	1 015
Finantseerimistegevuse rahavoog		
Saadud laenud	26 771	22 035
Laenude tagasimaksed	(32 409)	(7 712)
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	(19)	(30)
Makstud dividendid	(7 257)	(9 027)
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	(12 914)	5 266
Raha ja raha ekvivalentide muutus	(251)	(8 299)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 434	9 742
Valuutakursside muutuste mõju	-	(9)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 183	1 434

JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2017. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

ASi Merko Ehitus juhatus on koostanud 2017. aasta tegevusaruande, konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

Andres Trink	juhatuse esimees		27.03.2018
--------------	------------------	---	------------

Tõnu Toomik	juhatuse liige		27.03.2018
-------------	----------------	--	------------

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

Toomas Annus	nõukogu esimees		02.04.2018
--------------	-----------------	---	------------

Teet Roopalu	nõukogu liige		02.04.2018
--------------	---------------	--	------------

Indrek Neivelt	nõukogu liige		02.04.2018
----------------	---------------	--	------------

Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

AS Merko Ehitus aktsionäridele

Meie arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS-i Merko Ehitus ja selle tütarettevõtete (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Meie auditi arvamus on kooskõlas auditikomitee esitatud täiendava aruandega.

Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2017;
- konsolideeritud koondkasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

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

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

Sõltumatus

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

Oma prima teadmise ja veendumuse kohaselt kinnitame, et meie poolt Kontsernile osutatud auditivälised teenused on olnud kooskõlas Eesti Vabariigis kehtivate seaduste ja regulatsioonidega ning et me ei ole osutanud auditiväliseid teenuseid, mis on keelatud Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduse §-i 591 poolt.

Ülevaade meie auditist

Kokkuvõte



Olulisus

Kontserni olulisus on 3,1 miljonit eurot, mis on määratud kui ligikaudu 1% kontserni müügitulust.

Auditi ulatus

Täismahus audit viidi läbi kas meie poolt või meie juhendamisel teiste PwC võrgustiku või muude audiitorfirmade poolt Kontserni ettevõtetes, mis kokku katavad 94% Kontserni müügitulust ja 95% varadest. Ülejäänud saldode osas viisime läbi valikulisi auditi protseduure, saamaks piisavat asjakohast tõendusmaterjali, et väljastada audiitori aruanne Kontserni raamatupidamise aastaaruandele tervikuna.

Peamised auditi teemad

- Ehituslepingute tulu arvestus
- Kinnisvaraarendusega seotud varade hindamine

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

Olulisus

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

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

Kontserni olulisus	3,1 miljonit eurot
Kuidas me selle määrasime	1% müügitulust
Rakendatud olulisuse kriteeriumi põhjendus	Arvutasime olulisuse lähtudes müügitulust, mitte kasumist, kuna müügitulu on stabiilsem mõõdik, mida jälgivad nii juhtkond, kui meie arvates ka aktsionärid, hindamaks Kontserni tulemusi. Kontserni kasum on möödunud aastate jooksul märkimisväärselt kõikunud

vastavalt ehitus- ja kinnisvaraturu tsüklile ja suuremahuliste arendusprojektide realiseerumisele.

Peamised auditi teemad

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

Peamised auditi teemad

Ehituslepingute tulu arvestus (täiendav info Lisa 1 'Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted' alapunktides 1.20 'Tulu' ja 1.21 'Lõpetamata ehituslepingud' ja Lisas 3 'Tegevussegmendid').

2017. aastal kajastas Kontsern 317,6 miljonit eurot müügitulu, millest 243,6 miljonit on seotud ehitusteenustega.

Kontserni ehitusteenuste osutamise aluseks on suur hulk ehituslepinguid, mille tingimused erinevad üksteisest nii teenustasu, allhankijate või koostööpartnerite kaasamise kui kasumi jagamise osas. Tulu ehituslepingutelt kajastatakse valmidusastme meetodil. Valmidusastme meetodi rakendamisel peab juhtkond igal bilansipäeval hindama nii lepingu täitmiseks vajalikke kulusi kui võimalikke lepingutasu muudatusi.

Raamatupidamislikud hinnangud on oma olemuselt subjektiivsed ning ehituslepingute täitmisele kaasneva tulemuse prognoosimisel tuginevad paljudele, nii Kontserni sisestele kui välistele infoallikatele. Hindamise keerukus, mis tuleneb nii suurest hulgast erinevatest lepingutingimustest kui prognoosimisega seotud ebakindlusest, võib põhjustada kogumina olulisi vigu.

Eeltoodu tõttu nõuab ehituslepingute müügitulu auditeerimine märkimisväärse osa auditi ajast ja ressurssidest ning on seetõttu üks peamistest auditi teemadest.

Kuidas me tegelesime peamiste auditi teemadega oma auditis

Ehituslepingute müügitulu auditeerimisel testisime nii juhtkonna poolseid kontrollisüsteeme kui viisime läbi detailseid teste.

Me testisime ehituslepingute tingimuste analüüsimist, asjakohaste arvestusmeetodite valikut ja valmidusastme hindamist toetavate kontsernisüsteemide kontrolliprotseduuride ülesehitust, nende rakendamist ja tõhusust. Me ei tuvastanud puudusi, mis oleksid mõjutanud meie auditi lähenemist.

Lisaks kontrollide testimisele viisime läbi detailseid auditi protseduure. Me moodustasime valimi ehituslepingutest, mille osas viisime läbi detailseid teste, mis sisaldasid muu hulgas järgmist:

- valmidusastme meetodil arvestatud tulu arvutusel kasutatud lepingulise tasu võrdlemine aluseks oleva lepinguga;
- müügitulu arvestust mõjutavate ehituslepingute täitmiseks tehtud kulude võrdlemine raamatupidamise alusandmetega ja kulude korrektse ehituslepingutele jagamise testimine;
- ehituslepingute täitmiseks tehtud kulude korrektse perioodiseerimise testimine;
- valmidusastme meetodil tulu arvestamiseks kasutatava valemi õigsuse kontroll;
- tulu arvestusel kasutatud kasumimarginaali võrdlust konkreetsete lepingute osas aruandeaastal ja varasematel aastatel tuvastamiseks võimalikku juhatuse hinnangute kallutatust.

Lisaks hindasime ehituslepingute kohta aastaaruandes avaldatud informatsiooni korrektsust. Me ei tuvastanud oma töö tulemusena olulisi puudujääke.

Kinnisvaraarendustega seotud varude hindamine (täiendav info Lisa 1

'Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted' alapunktis 1.11 'Varud', Lisa 17 'Varud' ja Lisa 35 'Riskide juhtimine' alapunktis 'Varade väärtus').

Seisuga 31. detsember 2017 on Kontserni bilansis kajastatud varusid kokku summas 118,4 miljonit eurot, millest 17,6 miljonit moodustavad valmis korterid, 36,0 miljonit eurot lõpetamata korterid ja 63,6 miljonit eurot arendamise ja edasimüügi otstarbel (peamiselt elukondliku kinnisvara arenduse eesmärgil) soetatud maa.

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

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

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

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

Testisime hindamismudeli sisendeid.

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

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

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

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

Kuidas me kujundasime oma auditi ulatuse

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

Kontsern hõlmab suure hulga tütarettevõtteid, mida on täpsemalt kirjeldatud aastaaruande lisas 18. Täismahus audit viidi läbi kas meie või meie juhendamisel teiste PwC võrgustiku firmade poolt Kontserni ettevõtetes, mis kokku katavad 92% Kontserni varadest ja 94% müügitulust, ning teise sõltumatu audiitorfirma poolt ettevõtetes, mis kokku katavad 3% Kontserni varadest ja 0% müügitulust. Ülejäänud

Kontserni ettevõtted olid ebaolulise suurusega, mistõttu viisime läbi üksnes valikulised auditi protseduurid nende ettevõtete teatud saldode või avalikustatud informatsiooni osas.

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

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

Muu informatsioon

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

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

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

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

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

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

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

Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

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

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

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

Neile, kelle ülesandeks on valitsemine, edastatud auditiga seotud teemade seast valime välja need teemad, mis olid käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kontekstis kõige olulisemad ja on seega peamised auditi teemad. Me kirjeldame neid teemasid audiitori aruandes, välja



arvatud juhul, kui seaduse või regulatsiooni kohaselt on keelatud antud teema kohta infot avalikustada või kui me äärmiselt erandlikel juhtudel otsustame, et antud teema kohta ei peaks meie aruandes infot esitama, kuna võib põhjendatult eeldada, et antud info esitamisega kaasnevad kahjulikud tagajärjed ületavad avaliku huvi rahuldamisest saadava kasu.

Aruanne muude seadustest ja regulatsioonidest tulenevate nõuete kohta

Audiitoriks määramine ja audiitorteenuse osutamise periood

Meid määrati esmakordselt AS i Merko Ehitus kui avaliku huvi üksuse audiitoriks 31. detsembril 2008 lõppenud majandusaasta suhtes. Meid on uuesti audiitoriks määratud vastavalt vahepealsetel aastatel toimunud konkurssidele ja aktsionäride otsustele; meie audiitorteenuse katkematu osutamise periood AS ile Merko Ehitus kui avaliku huvi üksusele on kokku 10 aastat.

AS PricewaterhouseCoopers

Ago Vilu

Vastutav vandeaudiitor, litsents nr 325

Janno Hermanson

Vandeaudiitor, litsents nr 570

27. märts 2018

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

eurodes

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2017	122 150 396
sh 2017. aasta puhaskasum	14 694 591

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

Dividendideks (1,00 eurot aktsia kohta)	17 700 000
Jaotamata kasumi jääk pärast kasumi jaotamist	104 450 396

Andres Trink

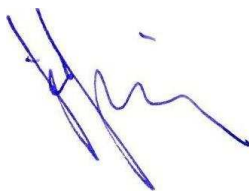
juhatuse esimees



27.03.2018

Tõnu Toomik

juhatuse liige



27.03.2018

MUUD ARUANDE LISAD

OLULISEMAD FINANTSNÄITAJAD PERIOODIL 2013-2017.....	116
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE.....	116
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	117
MUUD OLULISED NÄITAJAD.....	118
AKTSIAGA SEOTUD PÕHINÄITAJAD	119
SUHTARVUDE DEFINITSIOONID	120
EMAETTEVÕTTE MÜÜGITULU EMTAK KLASSIFIKAATORI JÄRGI.....	121
JÄTKUSUUTLIKKUS	122
JÄTKUSUUTLIKKUSE ARUANDE KOOSTAMISE PÕHIMÕTTED	122
SIDUSRÜHMAD	122
GRI SISUREGISTER	123

OLULISEMAD FINANTSNÄITAJAD PERIOODIL 2013-2017

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

tuhandetes eurodes

	2017	2016	2015	2014	2013
Müügitulu	317 598	251 970	251 012	252 323	262 719
Müüdnud toodangu kulu	(286 747)	(232 961)	(228 044)	(227 591)	(239 996)
Brutokasum (-kahjum)	30 851	19 009	22 968	24 732	22 723
% müügitulust	9,7%	7,5%	9,1%	9,8%	8,6%
Turustuskulud	(3 215)	(3 281)	(3 230)	(3 190)	(3 041)
Üldhalduskulud	(11 289)	(10 076)	(8 907)	(9 128)	(9 260)
Muud äritulud	3 793	2 466	1 943	1 901	2 264
Muud ärikulud	(601)	(399)	(278)	(340)	(425)
Ärikasum (-kahjum)	19 539	7 719	12 496	13 975	12 261
% müügitulust	6,2%	3,1%	5,0%	5,5%	4,7%
Finantstulud	4	46	120	143	84
Finantskulud	(849)	(649)	(786)	(680)	(1 062)
Kasum (kahjum) sidus- ja ühisettevõtetest	78	163	(138)	(130)	(138)
Kasum (kahjum) enne maksustamist	18 772	7 279	11 692	13 308	11 145
% müügitulust	5,9%	2,9%	4,7%	5,3%	4,2%
Tulumaksukulu	(3 020)	(1 275)	(1 857)	(1 055)	(791)
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	15 752	6 004	9 835	12 253	10 354
sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	14 694	6 122	10 000	12 417	10 399
% müügitulust	4,6%	2,4%	4,0%	4,9%	4,0%
mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist	1 058	(118)	(165)	(164)	(45)

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

tuhandetes eurodes

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
VARAD					
Käibevara					
Raha ja raha ekvivalendid	39 210	33 544	39 905	51 583	46 633
Nõuded ja ettemaksed	75 844	45 566	24 854	46 382	57 172
Ettemakstud tulumaks	492	617	421	3	19
Varud	118 421	123 364	109 090	117 638	87 451
	233 967	203 091	174 270	215 606	191 275
Põhivara					
Ühisettevõtete aktsiad või osad	79	434	284	67	7 349
Muud pikaajalised laenud ja nõuded	17 163	15 371	16 419	11 409	20 066
Edasilükkunud tulumaksuvara	5	1 325	1 423	1 535	1 592
Kinnisvarainvesteeringud	15 719	4 108	4 371	4 619	4 672
Materiaalne põhivara	9 665	12 838	13 442	15 003	13 117
Immateriaalne põhivara	497	673	879	1 011	1 167
	43 128	34 749	36 818	33 644	47 963
VARAD KOKKU	277 095	237 840	211 088	249 250	239 238
KOHUSTUSED					
Lühiajalised kohustused					
Laenukohustused	24 218	21 485	5 525	14 287	18 916
Võlad ja ettemaksed	74 972	56 259	43 266	71 122	72 162
Tulumaksukohustus	413	278	711	352	62
Lühiajalised eraldised	4 569	5 637	5 013	6 239	5 906
	104 172	83 659	54 515	92 000	97 046
Pikaajalised kohustused					
Pikaajalised laenukohustused	35 138	24 516	25 660	23 359	16 469
Edasilükkunud tulumaksukohustus	1 259	1 122	788	738	505
Muud pikaajalised võlad	1 789	2 061	1 159	1 671	2 162
	38 186	27 699	27 607	25 768	19 136
KOHUSTUSED KOKKU	142 358	111 358	82 122	117 768	116 182
OMAKAPITAL					
Mittekontrolliv osalus	4 567	3 692	3 268	4 455	1 193
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					
Aktsiakapital	7 929	7 929	7 929	12 000	12 000
Kohustuslik reservkapital	793	793	1 200	1 200	1 200
Realiseerimata kursivahed	(702)	(645)	(663)	(665)	(669)
Jaotamata kasum	122 150	114 713	117 232	114 492	109 332
	130 170	122 790	125 698	127 027	121 863
OMAKAPITAL KOKKU	134 737	126 482	128 966	131 482	123 056
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	277 095	237 840	211 088	249 250	239 238

MUUD OLULISED NÄITAJAD

arvutatud emaettevõtte omanike osale

		2017	2016	2015	2014	2013
EBITDA	mln eurot	22,2	11,2	15,5	16,4	15,1
EBITDA marginaal	%	7,0	4,4	6,2	6,5	5,7
Üldkulud müügitulust	%	4,6	5,3	4,8	4,9	4,7
Tööjõukulud müügitulust	%	10,1	11,7	12,2	11,9	11,8
Müügitulu töötaja kohta	tuhad eurot	434	325	322	319	308
Omakapitali tootlus	%	11,9	5,0	8,0	10,1	8,8
Varade tootlus	%	5,8	2,8	4,4	5,0	4,4
Investeeringut kapitali tootlus	%	11,4	5,1	7,9	8,8	8,0
Omakapitali määr	%	47,0	51,6	59,5	51,0	50,9
Laenukohustuste määr	%	21,4	19,3	14,8	15,1	14,8
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	korda	2,2	2,9*	3,2	2,3	2,0
Maksevõime kordaja	korda	1,1	1,1*	1,2	1,1	1,1
Debitoorse võlgnevuse käibevälde	päeva	40	37	39	56	58
Tarnijate käibevälde	päeva	40	38	39	39	43
Töötajate arv 31.12	inimest	757	797	791	765	860
Töötajate keskmine arv	inimest	732	776	779	790	853
Teostamata tööde jääk 31.12	mln eurot	344	270	247	179	214
Sõlmitud uusi lepinguid	mln eurot	335	202	247	170	254

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

AKTSIAGA SEOTUD PÕHINÄITAJAD

arvutatud emaettevõtte omanike osale

		2017	2016	2015	2014	2013
Puhaskasum aktsia kohta	eurot	0,83	0,35	0,56	0,70	0,59
Omakapital aktsia kohta	eurot	6,99	6,90	7,02	6,93	6,71
Dividend aktsia kohta	eurot	1,00*	0,41	0,51	0,41	0,41
Dividendimäär	%	120*	119	90	58	70
Dividenditootlus	%	11,4*	4,5	6,0	5,7	5,7
P/E suhtarv	korda	10,61	26,17	15,01	10,18	12,25
P/B suhtarv	korda	1,26	1,31	1,21	1,03	1,07
Aktsia hinna trend						
Keskmine	eurot	9,27	8,44	8,47	7,33	6,96
Kõrgeim	eurot	9,69	9,22	10,50	7,99	7,70
Madalaim	eurot	8,75	7,60	7,06	6,70	5,71
Aktsia hind 31.12	eurot	8,81	9,05	8,48	7,14	7,20
Turuväärtus 31.12	mln eurot	155,9	160,2	150,1	126,4	127,4
Aktsia käibe trend						
Käive	mln eurot	4,69	5,35	7,71	7,62	5,08
Tehinguid	tk	2 203	2 312	2 829	1 699	2 183
Kaubeldud aktsiaid	mln tk	0,51	0,63	0,90	1,03	0,73
Kaubeldud aktsiate osakaal	%	2,9	3,6	5,1	5,8	4,1
Aktsiate arv kokku	mln tk	17,70	17,70	17,70	17,70	17,70
Aktsionäride arv 31.12.	tk	2 040	1 813	1 624	1 423	1 425

* vastavalt juhatuse ettepanekule dividendide maksmise osas.

SUHTARVUDE DEFINITSIOONID

Brutokasumimarginaal (%)	=	$\frac{\text{Brutokasum}}{\text{Müügitulu}}$
Äri kasumi marginaal (%)	=	$\frac{\text{Äri kasum}}{\text{Müügitulu}}$
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 (%)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Varad kokku (viimase 4 kvartali keskmine)}}$
Investeeritud kapitali tootlus (%)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali (kasum enne maksustamist + intressikulu - valuutakursi muutus + muud finantskulud)}}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali (aksionäridele kuuluv omakapital (keskmine) + intressikandvad kohustused (keskmine))}}$
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	=	$\frac{\text{Käibevarad - varud}}{\text{Lühiajalised kohustused}}$
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)	=	Äri kasum + kulum
EBITDA marginaal (%)	=	$\frac{\text{Äri kasum} + \text{kulum}}{\text{Müügitulu}}$
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
Kaubeldud aktsiate osakaal	=	$\frac{\text{Kaubeldud aktsiate arv aastas}}{\text{Aktsiate arv kokku}}$
Vigastuste määr (100 töötaja kohta)	=	$\frac{\text{Vigastuste, va väikesed (esmaabi tasandil) vigastused, arv kokku} \times 200\,000}{\text{Töötundide arv kokku aastas}}$
Kutsehaiguste määr (100 töötaja kohta)	=	$\frac{\text{Kutsehaiguste arv kokku} \times 200\,000}{\text{Töötundide arv kokku aastas}}$
Kaotatud päevade määr (100 töötaja kohta)	=	$\frac{\text{Kutsehaiguste ja vigastuste tõttu kaotatud päevade arv kokku} \times 200\,000}{\text{Töötundide arv kokku aastas}}$
Puudujate määr aastas	=	$\frac{\text{Puudunud päevade arv kokku}}{\text{Arvestuslik tööpäevade arv aastas kokku}}$

EMAETTEVÖTTE MÜÜGITULU JAOTUS EMTAK KLASSIFIKAATORI JÄRGI

Emaettevõtte ASi Merko Ehitus 2017. aasta müügitulu jaotus vastavalt Äriseadustiku §4 lõige 6 alusel kehtestatud Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile EMTAK:

tuhandetes eurodes

EMTAKi kood		2017	2016
Ehitusteenuste müük			
4221	vee-, gaasi- ja kanalisatsioonitrasside ehitus	58	-
Kinnisvaraala tegevus			
6810	enda kinnisvara ost ja müük	16 261	14 187
6820	enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	112	75
		16 431	14 262
Müügitulu kokku		16 431	14 262

JÄTKUSUUTLIKKUS

JÄTKUSUUTLIKKUSE ARUANDE KOOSTAMISE PÕHIMÕTTED



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

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

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

Rohkem informatsiooni rahvusvahelise integreeritud aruandluse raamistiku ja GRI G4 osas saab kodulehtedelt www.integratedreporting.org ja www.globalreporting.org.

SIDUSRÜHMAD

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

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

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

GRI REGISTER

Üldine avalikustatud teave		Lehekülg
STRATEEGIA JA ANALÜÜS		
G4-1	Juhatuse esimehe pöördumine	lk 5
ORGANISATSIOONI ÜLEVAADE		
G4-3	Organisatsiooni nimi	lk 2
G4-4	Tooted, teenused ja kaubamärgid	lk 4, 19
G4-5	Organisatsiooni peakontori asukoht	lk 2
G4-6	Riikide arv, kus organisatsioon tegutseb, ja tegevuskohad	lk 4, 19, 71-73, 79-83
G4-7	Omandivorm ja õiguslik vorm	lk 4, 47-55
G4-8	Teenindatavad turud	lk 4, 17-18, 43-45, 71-73
G4-9	Aruandva organisatsiooni suurus	lk 4, 33, 43-45, 71-73
G4-10	Põhiteave töötajate kohta	lk 33
G4-11	Kollektiivlepinguga töötajate osakaal	Merko Ehituse kontsernil ei ole üldisi kollektiivlepinguid, vaid ta järgib äriühingupõhiseid lepinguid kooskõlas kohalike õigusaktidega.
G4-12	Tarneahela kirjeldus	Merko Ehitus kontserni äriühingud kasutavad oma tegevuses palju tarnijaid ja alltöövõtjaid kõikides riikides, kus kontsern tegutseb. Ehituses kasutatavad materjalid pärinevad laialt tarnijate võrgustikult, mis paikneb peamiselt Euroopas, eelkõige nendes riikides, kus kontsern praegu tegutseb. Merko Ehitus kontserni äriühingud tegutsevad põhiliselt peatöövõtjatena, seega saab kontsern suure osa ehituses kasutatavast tööjõust (v.a projektijuhtimise valdkonnas) alltöövõtjate võrgustikust. Alltöövõtjad ja nende töötajad on valdavalt pärit riikidest, kus kontsern tegutseb.
G4-13	Aruandeperioodil toimunud olulised muutused	lk 12-14, 43-45, 79-83
G4-14	Ettevaatusprintsibil põhinev lähenemine keskkonnaküsimustes	lk 31-32, 37-38
G4-15	Vabatahtlikud initsiatiivid ja muud algatused	Olulised kohustused seoses vabatahtlike initsiatiivide ja muude algatustega puuduvad.
G4-16	Liikmelisus ühingutes	Merko Ehitus kontserni ettevõtted on liikmed järgmistes assotsiatsioonides ja organisatsioonides: Eesti Kaubandus-Tööstuskoda Eesti Ehitusettevõtjate Liit Eesti Vee-ettevõtete Liit Eesti Betooniühing Eesti Elektritööde Ettevõtjate Liit Eesti Elektroenergeetika Selts Eesti Asfaldiliit Läti Kaubandus-Tööstuskoda Läti Ehitusettevõtjate Liit Läti Riiklik Kinnisvaraarendajate Allianss Läti Ehitustööstuse Digitaliseerimise Assotsiatsioon Läti Tsiviilehituse Assotsiatsioon Skanstese Arendamise Agentuur Leedu Ehitajate Assotsiatsioon
OLULISED ASPEKTID JA PIIRID		
G4-17	Aruande käsitusala	Kui ei ole täpsustatud teisiti, käsitleb aruanne kõiki Merko Ehitus kontserni toiminguid.
SIDUSRÜHMAD KAASAMINE		
G4-24	Sidusrühmade loetelu	lk 122
G4-25	Sidusrühmade kindlakstegemine ja valik	lk 122
G4-26	Sidusrühmade kaasamise viis	lk 122

ARUANDE PARAMEETRID			
G4-28	Aruandeperiood	lk 2	Aruandlusperiood on kalendriaasta: 1. jaanuar 2017 – 31. detsember 2017
G4-29	Eelmise aruande kuupäev		Kõige uuem viimane integreeritud majandusaasta aruanne avaldati 3. aprillil 2017.
G4-30	Aruandlustsükkel		Aruanne avaldatakse igal aastal
G4-31	Kontaktisik	lk 2	Priit Roosimägi, finantsüksuse juht
G4-32	GRI register	lk 123–127	
G4-33	Väline kontroll		GRI aruanne ei ole kolmandate osapoolte poolt kinnitatud
JUHTIMINE			
G4-34	Juhtimisstruktuur	lk 47–52	
EETIKA JA USALDUSVÄÄRSUS			
G4-56	Organisatsiooni väärtused, põhimõtted, standardid, käitumismõõdikud ja eetikakoodeksid	lk 6, 36–38	Lisaks Merko Ehituse väärtustele, missioonile ja visioonile lähtume oma tegevuses juhtimis- ja äripõhimõtetest. Neid tutvustatakse uutele töötajatele tööülesannete selgitamisel ning rõhutatakse ka mitmesugustel üritustel ja töötajatele suunatud materjalides.
MAJANDUSLIK VASTUTUS			
Majanduslikud näitajad			
G4-DMA	Juhtkonna lähenemisviis		Merko Ehituse kontserni tegevusel on suur majandusmõju ümbritsevale ühiskonnale ja äriühingu peamistele sidusrühmadele. Kontsernil on palju töötajaid ning ta loob äriühingulisi tarnijatele ja alltöövõtjatele. Merko Ehituse äritegevus on oma olemuselt pikaajaline. Oleme teinud märkimisväärsed investeeringud varadesse, mille realiseerimise ajahorisont möödame aastates. Äritegevuse jätkusuutlikkuse tagamiseks on koostöö sidusrühmadega, mis tagab mh ka nende majandusliku stabiilsuse, kontserni jaoks äärmiselt oluline.

Otsene loodud ja sidusrühmadele jagatud majanduslik väärtus 2017 (2016)

Kliendid Müügitulu: 317,6 miljonit eurot (252,0)	Tarnijad Materjalid ja kaubad: 60,3 miljonit eurot (49,1) Kontsernivälised teenused: 186,4 miljonit eurot (145,1)	Töötajad 757 töötajat (797) Tööjõukulud: 31,9 miljonit eurot (29,6)
	Investorid Dividendid: 7,3 miljonit eurot (9,0)	Avalik sektor Äriühingu tulumaksu kulu: 3,0 miljonit eurot (1,3)

Merko Ehitus kontserni lähenemisviis maksudele

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

MAKSTUD* MAKSUD RIIKIDE JÄRGI

tuhandetes eurodes

G4-EC1 Otsene loodud ja jagatud majanduslik väärtus

	2017	2016
Eesti	22 321	18 936
Läti	4 108	2 976
Leedu	2 382	1 138
Norra	649	632
Kokku	29 460	23 682

* Reaalselt makstud, mitte arvestatud maksusummad.

MAKSTUD* MAKSUD MAKSU TÜÜBI JÄRGI

tuhandetes eurodes

	2017	2016
Käibemaks	13 978	8 463
Tööjõumaksud ja erisoodustused	12 563	12 893
Muud maksud	1 667	898
Ettevõtte tulumaks	1 252	1 428
Kokku	29 460	23 682

* Reaalselt makstud, mitte arvestatud maksusummad.

Kohalolek turul			
G4-EC6	Kohalikust kogukonnast palgatud juhtkonna liikmete osakaal olulistes tegevuskohtades	lk 48-51	Kontserni juhtimine toimub riikide põhiselt, kus juhid on üldjuhul kohalikud ja antud riigi kodanikud.
Kaudne majandusmõju			
G4-EC7	Investeeringud taristusse ja teenustesse	lk 21, 38	
G4-EC8	Oluline kaudne majandusmõju	lk 21, 22, 37, 38	
Hankepraktikad			
G4-EC9	Kohalikele tarnijatele tehtud kulutuste osakaal olulistes tegevuskohtades	lk 4, 73	Ehituses kasutatavad materjalid ja teenused pärinevad reeglina kohalikult turult või tarnitakse Euroopa Liidust.
KESKKONNAALANE VASTUTUS			
Materjalid			
G4-DMA	Juhtkonna lähenemisviis		Ehitustegevuses kasutatakse rohkelt ehitusmaterjale. Seetõttu on ka ehitusmaterjalide kasutamise tõhusus oluline kuludega seotud küsimus, millele pööratakse antud vaatenurgast suurt tähelepanu. Iga ehitusprojekt on ainulaadne, mistõttu on keeruline töötada välja ühene materjalitõhususe näitaja, mis tõhususe tegelikku taset täpselt kajastaks. Sel põhjusel jälgitakse ja hallatakse materjalitõhusust projektipõhiselt. Peale projektipõhise analüüsi tegeleb Merko Ehitus ka projekteerimise korraldamise ja tehniliste kalkulatsioonide koostamise tavade laiema väljatöötamisega materjalitõhususe seisukohast, keskendudes sellistele tahkudele nagu ehituskonstruksioonide optimeerimine ja materjalide valik.
Energia			
G4-DMA	Juhtkonna lähenemisviis		Ehitusjuhtimine ei ole eriti energiamahukas. Kuna Merko Ehitus kontserni äritegevus hõlmab hulganisti eri projekte, võib energiatarbimine perioodide kaupa väga erinev olla. Äriühing pöörab oma tegevuse energiatõhususele tähelepanu eelkõige projektide ja üksuste tasandil, kujundades välja mitmesuguseid energiatõhusaid töömeetodeid ning vahetades energiatõhususe paranedes välja oma sõidukeid ja seadmeid.
G4-EN3	Energiatarbimine organisatsioonis	lk 32, 37-38	AS Merko Ehituse kontserni ehitusettevõtetele on omistatud keskkonna-juhtimisesüsteemi sertifikaat ISO 14001.
G4-EN4	Energiatarbimine väljaspool organisatsiooni	lk 38	Lisaks lähtudes EED 2012/27/EU-st on suurettevõtetel kohustus viia läbi regulaarne energiaaudit. Eesti Vabariigis reguleeritakse antud kohustust 2016. aastal jõustunud Energiamaajanduse korralduse seadusega. Merko regulaarsed energiaauditid on korrapäraselt esitatud ja nõuetele vastavaks tunnistatud.
			AS Merko Ehitus kontserni energiatarbimine väljaspool organisatsiooni on lokaalse iseloomuga ja järgib ehitusjuhtimise põhimõtteid – suurema mehitatusega objektid on valdavalt töötajate elukoha lähistel, väiksemad ja peakontorist kaugemad objektid on projektijuhtimise tasandil sageli ühildatud ja juhitud peakontorist, mis vähendab energiatarbimist, kütusekulu ja CO ² emissiooni.
			Ehitiste projekteerimisel on lähtutud MKM määrusest nr 55, mille rakendamisega tagatakse ehitiste madalkütteks vajaminev energia. Ehitusmaterjalide valikul on siht jäätmete taaskasutusel ja kohalike lähikonnas paiknevate/toodetud materjalide kasutamisel. Nende võimaluste rakendamine on valdavalt projektipõhine.
Jäätmed			
G4-DMA	Juhtkonna lähenemisviis		Ehitustegevuses tekib suur hulk jäätmeid. Eriti palju tekib jäätmeid juhul, kui ehitusplatsil on hooneid/rajatisi, mis uuele ehitisele ruumi tegemiseks lammutatakse. Sarnaselt materjalidele ja energiale on jäätmete taaskasutamine, jäätmemahu vähendamine ja jäätmete ringlussevõtt Merko Ehituse kontserni jaoks kulutõhusust puudutavad küsimused ning seega hallatakse ja töötatakse neid välja projektide ja üksuste põhiselt. Reeglina sorteeritakse Merko Ehituse kontserni ehitusplatsidel seal tekkinud jäätmed ja pööratakse tähelepanu jäätmemahu vähendamisele. Jäätmeid, mida saab materjalina taaskasutada, võetakse ringlusse, sõltuvalt sellest, milliseid ringlussevõtumeetodeid saab kohapeal kasutada.
Nõuetele vastavus			
G4-DMA	Juhtkonna lähenemisviis		Olulise keskkonnakahju tekitamise risk on kontserni äritegevuses suhteliselt väike, kuigi selliste juhtumite puhul, nagu näiteks kütuselekked, võib paikne kahju olla märkimisväärne. Merko ehitusplatsidel on kehtestatud tavad selliste riskide vältimiseks ja juhtimiseks. Lisaks tegeliku keskkonnakahju ennetamisele võtavad Merko Ehitus kontserni äriühingud oma ehitusprojektides tarvitusele spetsiaalseid kaitsemeetmeid, et vältida ehitustegevuse kahjulikku mõju

näiteks ohustatud liikidele. Hindamine on sellistes olukordades äärmiselt projektipõhine.

G4-EN29	Keskkonnanõuetele mittevastavuse eest määratud olulised trahvid ja sanktsioonid	Perioodi jooksul ei määratud keskkonnanõuetele mittevastavuse eest olulisi trahve ega sanktsioone.
----------------	---	--

SOTSIAALNE VASTUTUS

TÖÖJÕU JUHTIMINE JA INIMVÄÄRNE TÖÖ

Tööhõive

G4-LA1	Uute töötajate koguarv ja määrad ning tööjõu voolavus	lk 33
G4-LA2	Täistööajaga töötajatele pakutavad hüvitised	lk 36

Töötervishoid ja -ohutus

G4-DMA	Juhtkonna lähenemisviis	Töötervishoid ja -ohutus on üks põhiline Merko Ehitus kontserni töötajatega seotud vastutusvaldkond, mis loob aluse headeks töösuheteks ka laiemalt. Kuna ehitustegevuses on tööõnnetuste risk alati olemas, pöörab kontsern suurt tähelepanu tööohutuse arendamisele. Mitme aasta vältel on äriühing välja kujundanud väga süsteemse lähenemisviisi eelkõige tööohutuse tagamisele, mis hõlmab töötajate koolitamist, töömeetodite arendamist, juhtkonna osalemist ning pidevat aruandlust ja järelevalvet.
G4-LA6	Vigastuste, surmajuhtumite ja töölt puudumise määrad	lk 34-35
G4-CRE6	Rahvusvaheliselt tunnustatud tervishoiu ja ohutuse juhtimise süsteemi kohaldatavus	lk 32, 34-35

Koolitus ja haridus

G4-DMA	Juhtkonna lähenemisviis	Üks oluline tegur Merko Ehitus äritegevuses väärtuse loomisel on töötajate pädevus ja selle arendamine. Regulaarsed ja kõrge kvaliteediga tulemus- ja arenguveestlused loovad tugeva aluse kontsernis pädevuse arendamiseks. Neid vestlusi kasutatakse selleks, et jälgida töötajate arengut ja neid isiklikul tasandil julgustada. Pädevuse arendamisega seotud vajadusi täidetakse muu hulgas kõikidele töötajate rühmadele suunatud juhendamiskeskuste, koolituste, seminaride ja muude arengumeetodite abil.
G4-LA10	Oskuste juhtimise ja elukestva õppe programmid, mis toetavad töötajate tööalase konkurentsivõime säilimist ja aitavad neil toime tulla karjääri lõppemisega	lk 35-36
G4-LA11	Töötajad, kellega toimuvad regulaarsed arenguveestlused ja karjäärinõustamised	lk 34

Töötajate juhtimisega seotud kaebustega tegelemise mehhanismid

G4-LA16	Töötajate juhtimise kohta esitatud, käsitletud ja lahendatud kaebuste arv	lk 34
----------------	---	-------

ÜHISKOND

Kohalikud kogukonnad

G4-S01	Nende tegevuste osakaal, mille puhul on kaasatud kohalik kogukond, koostatud mõjuhinnang või viidud ellu arenguprogramm	lk 8-9, 38-40, 122
G4-S02	Tegevused, millel on oluline tegelik või potentsiaalne kahjulik mõju kohalikele kogukondadele	lk 38-40, 122

Korruptsioonivastane võitlus			
G4-DMA	Juhtkonna lähenemisviis		Korruptsiooni mis tahes vorm on kontserni jaoks vastuvõetamatu. Kontserni üks põhiväärtus on eetilised äritavad, mis on pikas perspektiivis oluline edutegur. Välja on töötatud Merko eetikakoodeks, mida järgitakse kõikides kontserni äriühingutes. Olemas on üldine teavituskanal, mille kaudu saab kontserni tegevuskohariikide keeltes anonüümselt teatada ebaseadusliku tegevuse kahtlusest.
G4-S04	Korruptsioonivastase võitluse poliitikast ja korrast teavitamine ja sellealased koolitused	lk 36-37	Merko pakub oma töötajatele pidevalt koolitusi ja juhiseid korruptsiooni ja muu ebaseadusliku tegevuse kohta. Koolituse sisu ja ulatus sõltub osaliselt asjaomase isiku rollist.
G4-S05	Kinnitust leidnud korruptsioonijuhtumid ja võetud meetmed		2017. aastal ei toimunud ühtegi kinnitust leidnud korruptsioonijuhtumit. Lisaks korruptsiooni vältimisele juhendub Merko Ehitus kontsern põhimõttest, et kõiki võimalikke rikkumisi uuritakse ning otsus edasiste meetmete kohta tehakse uurimistulemuste põhjal.
Poliitilised annetused			
G4-S06	Annetused poliitilistele parteidele ja seotud institutsioonidele		Merko Ehitus kontsern ei toeta ühtegi poliitikut, poliitilist parteid ega muud poliitilist organisatsiooni.
TOOTEVASTUTUS			
Klientide rahulolu			
G4-PR5	Kliendirahulolu mõõtvate uuringute tulemused	lk 26, 28	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	16261257	98.97%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	111524	0.68%	Ei
Vee-, gaasi- ja kanalisatsioonitrasside ehitus	4221	57779	0.35%	Ei

Sidevahendid

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