



TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL  
INSENERITEADUSKOND

Ehituse ja arhitektuuri instituut

MARU EHITUS AS TOOTMIS- JA  
MAJANDUSTEGEVUSE ANALÜÜS

ECONOMIC ANALYSIS OF FIRM AS MARU EHITUS

MAGISTRITÖÖ

Üliõpilane: ALEKSANRD LAUR

Üliõpilaskood: 052091

Juhendaja: TIINA NUUTER

Tallinn 2018

## KOKKUVÕTE

Käesolevas uurimistöös teostati Maru Ehituse AS-i tootmis- ja majandustegevuse analüüs perioodil 2012-2016. Maru Ehituse AS tegeleb ehitustööde peatöövõtu, projektijuhtimise ja projekteerimisega.

Töö sisaldab nii teoreetilise aspekte, Eesti ehitusturu üldist analüüsi, Maru Ehituse AS-i võrldust kolme konkurendiga, kui ka Maru Ehituse majandusanalüüsi 2012.-2016. aastatel. Ettevõtte analüüs koosneb majandusaruannete näitajate uurimisest, nende horisontaal- ja vertikaalanalüüsist, suhtarvude analüüsist ja pankrotiohtu hindamisest. Lisaks töös viidi läbi konkreetse projekti korraldus kasutades AutoCadi programmi.

Maru Ehitus AS tegutseb juba 18 aastat Eesti ehitusturul. Ettevõtte ei kasuta oma tööjõudu, vaid tellib alltöövõtja teenuseid. See on suurim kululiik ja moodustab keskmiselt 60% kogukäibest. Ettevõtte töötajad osalevad projekteerimisel, juhtimisel, eelarvestamisel, administratiivsel tööl ja moodustavad vaid 5% kogukäibest.

Ettevõtte suhtleb aktiivselt uute klientidega ja hoiab tihedaid suhteid vanadega. Maru Ehitus AS teeb keskmiselt 70 pakkumist aastas. Mis puudutab võitnud hinnapakumisi, siis nad moodustavad umbes 20% kokku tehtud hinnapakumistest, mis on optimaalne tööde teostamiseks. Kui neid on vähem, siis firmal ei ole piisavalt töid ning kasumit ei teki. Kui aga võitnud hinnapakumiste arv oleks väga suur, siis firma ei saa hakkama kõikide tellimuste teostamisega, sest nende töö kvaliteet halveneb ning ettevõtte ei suuda tähtaegadest kinni pidada. See kõik võib negatiivselt mõjutada ettevõtte staatust ja klientide suhtumist firmasse.

Maru Ehitus AS-i võrreldi kolme konkureeriva ehitusettevõtetega. Selles võrdluses võib näha, et Maru Ehituse AS-i positsioon on teistega ligikaudu samal tasemel. Kuid lõpuks Maru Ehitus AS sai suuremat ärikasumit võrreldes konkurentidega.

Maru Ehitus teostab töid mitte ainult Eestis, vaid ka mõnes EL-i riigis ja väljaspool seda. EL-is on Läti, Soome ja Rootsi. Väljaspool EL-i on Venemaa ja Norra. Tööde koguarv väljaspool Eestit on 19% ja ülejäänud 81% vastavalt Eestis. Seega, Maru Ehitus AS on rohkem keskendunud kohalikule turule.

Töötajate arv jääb ligikaudu samaks. Kuid projektide arvu järsk tõus 2016. aastal tõi töötajate arvu suurenemist 170-ni. See näitab, et ettevõtte hoolikalt jälgib oma projekte ning kui on võimalusi kasvamiseks ja arenemiseks, siis Maru Ehitus teeb seda ja suurendab oma töötajate arvu.

Ettevõtte areng mõjutab ka töötajate palkasid. Perioodil 2012-2016 toimus pidev keskmise brutotasu kasv 1832 eurolt 2619 euroni.

Ettevõtte lõplikku hindamise jaoks viidi läbi horisontaal- ja vertikaalanalüüs ning suhtarvude analüüs.

Saadud tulemused räägivad enam-vähem stabiilsusest. Viimase aasta näitajad on väga head, kuna ettevõtte tegevus laienes ning müügitulu kasvas, kuid kulu vähenes. Samal ajal, suurenes ka puhaskasum.

Vaadates kapitali struktuuri ja rentaablussuhtarve need on sarnased Eesti ehitusturu keskmistega, mõnel juhul ka suuremad. Likviidsussuhtarvud on halvemad. Kiire maksekordaja näiaja on natuke suurem kui 1, mis tähendab et ettevõtte saab täpselt katta oma lühiajalisi kohustusi ja pärast seda käibevara jääki ei teki. Maksevalmiduse kordaja vastab üldkriteeriumile, mis näitab seda, et ettevõtte on võimeline katta oma lühiajalisi kohustusi kohe. Üldjuhul ettevõtte kasutab oma raha efektiivselt.

Pankrotiohu analüüsi tulemus on üle 2,99, mis tähendab seda, et Maru Ehitus AS-i pankrotti sattumine on vähetõenäoline.

Sellest võib järeldada, et Maru Ehitus AS on usaldusväärne partner ehituses. Ta suudab seada eesmärged ja saavutada neid.

Võib järeldada, et Maru Ehitus AS on kasumlik ettevõtte. Pärast kiiret langust kriisi ajal suutis firma jääda püsima ning hiljem suurendas oma käivet.

Kuna Maru Ehitus AS kasutab alltöövõtjaid, siis saab teha järgmisi soovitusi kontrollimiseks:

- kas alltöövõtjal on vahendid tööde teostamiseks ja garantiifondide kättesaadavus,
- kas on olemas tegevuslubasid (juhtimisalaste diplomite või tunnistuste olemasolu),
- mis on alltöövõtja tugevus (komplekteeritud meeskond või töötajad üheks objektiks).

Ühesõnaga on vaja kontrollida alltöövõtjate pädevust.

Ettevõtte kõige olulisem osa on mitte ainult vabade vahendite olemasolu ja haritud juhtkond. Väga oluline komponent on motiveeritud töötajad. Tuleb pöörata tähelepanu ettevõtte töötajate motivatsioonisüsteemile. Motiveeritud töötaja teab, mida ta teeb töökohal, milleks ta seda teeb ja mis tulemusteni see viib. Töötaja, kes läheb tööle motivatsioonita, toob ettevõttele vähe kasu.

Tähelepanu tuleks pöörata maailmamajandusele. Nagu on teada, see on tsükliline. Võib algama uus majanduskriis, kuid keegi ei saa kindlasti öelda, millal. Seetõttu peab looma nii palju varasid, et nad saaksid katta kohustusi. Kui on võimalik, siis tuleb vältida pikaajalisi kohustusi.

## SUMMARY

In this research was carried out an economic analysis of firm Maru Ehitus AS during the period 2012-2016. Maru Ehitus AS is dealing with general contracting, project management and design.

The work includes both theoretical aspects, general analysis of the Estonian building market, Maru Ehituse AS equation with three competitors, and Maru Ehitus economic analysis for 2012-2016 years. The company's analysis consists of examining the indicators of economic reports, their horizontal and vertical analysis, the analysis of ratios, and the assessment of the bankruptcy risk. In addition, there was made a specific project plan using the AutoCad program.

Maru Ehitus AS has been operating for 18 years in the Estonian building market. The company does not use its workforce but subcontracts. It is the largest expense item and represents an average of 60% of total costs. Employees of the company participate in design, management, budgeting, administrative work.

The company actively communicates with new customers and maintains close relations with old customers. Maru Ehitus AS makes an average of 70 priceoffers a year. As for winning quotes, they account is about 20% of total quotes that are optimal for doing work. If there are fewer, then the company will not have enough work and no profits will be generated. However, if the number of winning quotes is very high, then the company can not handle all orders because their quality of work is deteriorating. All this can negatively affect the company's status and customer attitudes towards the company.

Maru Ehitus AS was compared with three competing companies. In this comparison it can be seen that the position of Maru Ehitus AS is about the same level as others. But in the end, Maru Ehitus AS received a higher profit than its competitors.

Maru Ehitus operates not only in Estonia but also in some EU countries (Latvia, Finland and Sweden) and beyond (Russia and Norway). The total number of works outside Estonia is 19% and the remaining 81% is in Estonia. Therefore, Maru Ehitus AS is more focused on the local market.

The number of employees remains approximately the same. However, the sharp increase in the number of projects in 2016 gave an increase in the number of employees (from 142 to 170). This shows that the company closely monitors its projects and, if there is a potential for growth and development, Maru Ehitus will do this and increase its number of employees.

The development of the company also affects the salaries of employees. During the 2012-2016 period, the steady increase in the average gross salary was made from 1832 EUR to 2619 EUR.

Horizontal and vertical analysis and analysis of ratios were carried out for the final analysis of the company.

These results are more or less about stability. The indicators for the last year are very good. The net profit also increased.

When looking at the structure of capital and the ratio of profitability, they are similar to those of the Estonian building market, in some cases larger. Liquidity ratios are worse. Generally, Maru Ehitus AS uses its money efficiently.

The bankruptcy risk analysis is over 2.99, which means that it is unlikely that Maru Ehitus AS will enter bankruptcy.

It can be concluded that Maru Ehitus AS is a reliable partner in construction. He can set goals and achieve them.

It can be concluded that Maru Ehitus AS is a profitable company. After a rapid decline in the crisis, the company was able to survive and subsequently increased its turnover.

As Maru Ehitus AS uses subcontractors, the following recommendations can be made for inspection:

- Whether the subcontractor has the means to carry out the work and the availability of guarantee funds.
- Are there licenses (management diplomas or certificates)?
- What is the strength of the subcontractor (a completed team or employees for one object).

So, the competence of subcontractors needs to be checked.

The company's most important part is not only the availability of free resources and educated management. A very important component is motivated employees. Maru Ehitus AS shall pay attention to the motivation of the company's employees. A motivated employee knows what he does at the workplace, what results it leads to. A worker who is not motivated, will bring little benefit to the company.

Attention should be paid to the global economy. It is known, that it is cyclical. A new economic crisis may start, but nobody can definitely say when. Therefore, the company should has so many assets so that they can cover the liabilities. If possible, long-term liabilities should be avoided.