



# AS MERKO EHITUS

## KONTSERN

2018. aasta 12 kuu ja IV kvartali  
konsolideeritud auditeerimata vahearuanne

Ärinimi:	AS Merko Ehitus
Põhitegevusalad:	valdusettevõtete tegevus ehituse peatöövõtt kinnisvaraarendus
Äriregistrikood:	11520257
Address:	Järvevana tee 9G, 11314 Tallinn
Postiaadress:	Pärnu mnt 141, 11314 Tallinn
Telefon:	+372 650 1250
Faks:	+372 650 1251
E-post:	group@merko.ee
Kodulehekülg:	group.merko.ee
Majandusaasta:	01.01.2018 – 31.12.2018
Aruandeperiood:	01.01.2018 – 31.12.2018
Nõukogu:	Toomas Annus, Teet Roopalu, Indrek Neivelt
Juhatus:	Andres Trink, Tõnu Toomik
Audiitor:	AS PricewaterhouseCoopers

# SISUKORD

KONTSERNI LÜHITUTVUSTUS.....	3
TEGEVUSARUANNE.....	5
JUHATUSE DEKLARATSIOON TEGEVUSARUANDELE .....	21
KONSOLIDEERITUD FINANTSARUANNE.....	22
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE .....	22
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE .....	23
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE .....	24
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	25
LISAD .....	26
LISA 1 KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED .....	26
LISA 1.1 UUED RAHVUSVAHELISE FINANTSARUANDLUSE STANDARDID JA AVALDATUD STANDARDITE MUUDATUSED .....	26
LISA 2 ÄRISEGMENDID.....	27
LISA 3 MÜÜDUD TOODANGU KULU .....	30
LISA 4 PUHASKASUM JA DIVIDENDID AKTSIA KOHTA.....	30
LISA 5 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID.....	31
LISA 6 NÕUDED JA ETTEMAKSED .....	31
LISA 7 VARUD.....	32
LISA 8 PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD .....	32
LISA 9 KINNISVARAINVESTEERINGUD.....	32
LISA 10 MATERIAALNE PÕHIVARA.....	33
LISA 11 IMMATERIAALNE PÕHIVARA.....	33
LISA 12 LAENUKOHUSTUSED.....	34
LISA 13 VÕLAD JA ETTEMAKSED.....	35
LISA 14 LÜHIAJALISED ERALDISED .....	35
LISA 15 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD.....	35
LISA 16 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOOLTEGA.....	36
LISA 17 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED .....	39
JUHATUSE KINNITUS KONSOLIDEERITUD VAHEARUANDELE.....	40
SUHTARVUDE DEFINITSIOONID.....	41

# KONTSERNI LÜHITUTVUSTUS

AS Merko Ehitus on ehitus- ja kinnisvara arenduse kontsern, mis tegutseb Eestis, Lätis, Leedus ja Norras.



## TEGEVUSVALDKONNAD

### EESTI

Üldehitus  
Inseneriehitus  
Elektriehitus  
Teedeehitus  
Elukondliku kinnisvara  
arendus ja investeeringud

### LÄTI

Üldehitus  
Inseneriehitus  
Elektriehitus  
Elukondliku kinnisvara  
arendus ja investeeringud

### LEEDU

Üldehitus  
Elukondliku kinnisvara  
arendus ja investeeringud

### NORRA

Üldehitus

**Suurima omakapitaliga Balti ehitusettevõte**, võimeline projekte ise pikaajaliselt finantseerima

**Tugev positsioon Baltikumi ehitusturul**, juhtiv elukondliku kinnisvara arendaja

Rahvusvahelised kvaliteedi-, keskkonnakaitse- ja tööohutuse **sertifikaadid ISO 9001, ISO 14001, OHSAS 18001**

## AKTSIAD

Noteeritud NASDAQ Tallinna börsil alates 1997. aastast  
Suurim aktsionär AS Riverito (**72%**)

## 2018 NÄITAJAD

Müügitulu **418,0 mln** eurot

Puhaskasum **19,3 mln** eurot

**764** töötajat



## VISIOON

Usaldusväärsed lahendused ja kvaliteetne teostus teie ideedele.

## VÄÄRTUSED

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

## STRATEEGIA

ASi Merko Ehitus äristrateegia fookus on ettevõtte väärtuse kasvatamisel, pakkudes peatöövõtu teenust hoonete ja infrastruktuuri ehituse valdkonnas ning arendades elukondlikku kinnisvara oma peamistel koduturgudel Eestis, Lätis, Leedus ja Norras. Merko Ehituse eesmärgiks on olla oma tellijatele eelistatud partner ehitustööde teostamisel.

# TEGEVUSARUANNE

## JUHTKONNA KOMMENTAAR

Merko Ehituse 2018. aasta neljanda kvartali müügitulu oli 119,2 miljonit eurot ja 12 kuu müügitulu 418 miljonit eurot. Kontserni 2018. aasta neljanda kvartali puhaskasum oli 7 miljonit eurot ja 12 kuu oma 19,3 miljonit eurot. Nii 12 kuu müügitulu kui puhaskasum kasvas 32%, võrreldes 2017. aastaga. Kooskõlastatult nõukoguga teeb kontserni juhatus ettepaneku maksta aktsionäridele dividendidena välja 1 euro aktsia kohta ehk 92% eelmise aasta kasumist.

Merko Ehituse juhtkond on viimastel aastatel viinud ellu strateegiat, mille kohaselt pool kontserni ärist võiks olla väljaspool Eestit, ja suurendanud investeringuid korteriarendusse. 2018 oli ehitusmahtude osas erandlik aasta, mil kontserni müügitulu kasvas kõikides Balti riikides, sealhulgas kahekordistus Lätis. Müügitulu kasvu toetas eelkõige mitu töös olevat suurobjekti Lätis ja Eestis, mille ehitustööd lõppesid 2018. aastal või lõppevad 2019. aasta esimesel poolaastal. Kõik riigid, kus kontsern tegutseb, ja kontserni peamised tegevusvaldkonnad olid kasumis ning müügitulu kasvu toel suurenes ka kontserni puhaskasum.

Tulenevalt ehituse sisendhindade ja töötasude tõusust oli 2018. aastal ehitusturu olukord jätkuvalt keeruline, eriti kontserni varasematel aastatel sõlmitud fikseeritud hinnaga lepingute osas. Lisaks suurendasid projekteerimis- ja alltöövõtu ressursi kättesaadavuse probleemid ehitusprojektide tähtajaks valmimise ja rahalisi riske. Ehitushindade tõus hakkas 2018. aastal pidurdama uute tellimuste saamist ja avaldas survet kasumimarginaalidele. Samuti on uute ärikinnisvara objektide käivitamist hakanud pidurdama viimastel aastatel lisandunud kaubandus- ja büroopindade suur maht ning keerulisemaks muutunud finantseerimistingimused. Kontserni ehituslepingute portfelli kahanes 2018. aasta jooksul ligi kolmandiku võrra, mis tõenäoliselt mõjutab meie ehitusmahtusid 2019. aastal.

Lisaks tellijatele ehitusteenuste pakkumisele on Merko Ehituse strateegiline ärisuund korteriarendus, millesse kontsern investeeris 2018. aastal 35 miljonit eurot. Merko käivitas 2018. aastal Tallinnas, Riias ja Vilniuses kokku üle tuhande uue korteri ehituse, millest enamik valmib 2020. aastal. Suuremate projektidena võib välja tuua Uus-Veerenni ja Pikaliiva elukeskkonnad Tallinnas, Gaižezersi ja Viesturdārzi arendusprojektid Riias ning Vilneles slenise ja Rinktinės Urbani arendusprojektid Vilniuses. 2018. aasta neljandas kvartalis müüs Merko 227 ja aastas kokku 482 korterit.

Korteriturg Baltikumis oli 2018. aastal stabiilne ning nõudlus püsis hea. Kuivõrd uute korterite pakkumine on suurenenud, on hinnatase stabiliseerunud ja müügiperioodid mõnevõrra pikenenud. Selle trendi jätkumist on tänava oodata eelkõige keskmisest kallimate korterite osas. Teisalt toetab korteriturgu jätkuvalt madal baasintresside tase, kõrge tööhõive ja majanduskasv. Kontserni korteriarenduse strateegias on kesksel kohal suured arendusalad, mis võimaldavad kujundada terviklikku elukeskkonda ning käivitada arendusprojekte etapiviisiliselt vastavalt nõudlusele.

Merko Ehituse 2018. aasta neljanda kvartali müügitulu oli 119,2 miljonit eurot, kulumieelne kasum (EBITDA) 7,6 miljonit ning puhaskasum 7,0 miljonit eurot. 2018. aasta müügitulu oli 418 miljonit eurot, EBITDA 21,9 miljonit ning puhaskasum 19,3 miljonit eurot. Puhaskasumi kasvu toetas lisaks suurenenud müügitulule ka 2017. aastaga võrreldes madalam tulumaksu kulu, kuna 2018. aastal maksti dividendid välja välisriikide tütarfirmadest saadud dividendidest. Samas polnud 2018. aastal üheksa iseloomuga kinnisvaratehinguid, mis mõjutasid positiivselt 2017. aasta neljanda kvartali kasumit.

2018. aasta 12 kuuga sõlmis kontsern uusi lepinguid kogumahas 246 miljonit eurot ning neljandas kvartalis 89 miljonit eurot, sealhulgas Tallinnas, Pärnu mnt 186 asuva ärihoone ning Oslos asuva Tesla teeninduskeskuse projekteerimiseks ja ehitamiseks, Rakveres asuva õpilaskodu ehitamiseks, Suure ja Väikse väina merekaablite rajamiseks ning Tallinna linna teede hooldamiseks.

Seisuga 31.12.2018 oli Merko Ehitus kontserni lepingute portfelli 229 miljonit eurot, võrreldes 344 miljoni euroga eelmise aasta samal kuupäeval. Neljandas kvartalis olid suuremad töös olevad objektid Eestis T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskus, Maakri Kvartali ärihoone, Õpiku Ärihoone B maja, Noblessneri elamukvartal, Tallinki büroohoone ning Hundipea sadama rekonstrueerimis- ja süvendustööd. Lätis olid suuremad töös olevad objektid Akropole ja Alfa kaubanduskeskused, Z-Towers ärikompleks ja Ventspīls muusikakool-kontserdihall ning Leedus Hotel Neringa, Quadrum büroohoone ning kaks koolihoonet. Norras olid neljanda kvartali suuremateks töös olevateks objektideks Tesla teeninduskeskuse projekteerimis- ja ehitustööd ning Møllergata tn 23-25 büroohoone renoveerimistööd Oslos.

**2018. AASTA 12 KUU  
MÜÜGITULU  
418 MILJONIT EUROT**

**KASUM ENNE  
MAKSE  
19,8 MILJONIT EUROT**

## KOKKUVÕTE IV KVARTALI JA 12 KUU TULEMUSTEST

### KASUMLIKKUS

2018. aasta IV kvartali puhaskasum oli 7,0 mln eurot (IV kvartal 2017: 8,1 mln eurot) ning puhaskasumi marginaal 5,9% (IV kvartal 2017: 7,9%). 2018. aasta 12 kuu puhaskasum oli 19,3 mln eurot (12 kuud 2017: 14,7 mln eurot), kasvades 31,6%, võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. Puhaskasumi marginaal püsis samal tasemel: 4,6% (12 kuud 2017: 4,6%). 2018. aastal kandis kontsern 2,6 mln euro võrra vähem tulumaksukulu.

2018. aasta IV kvartali kasum enne makse oli 7,1 mln eurot (IV kvartal 2017: 10,6 mln eurot) ning 12 kuu kasum enne makse oli 19,8 mln eurot (12 kuud 2017: 18,8 mln eurot), mis andis maksustamiseelse kasumi marginaaliks 4,7% (12 kuud 2017: 5,9%).

### MÜÜGITULU

2018. aasta IV kvartali müügitulu oli 119,2 mln eurot (IV kvartal 2017: 102,8 mln eurot) ning 2018. aasta 12 kuu müügitulu oli 418,0 mln eurot (12 kuud 2017: 317,6 mln eurot). 12 kuu müügitulu suurennes 31,6%, võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. Väljaspool Eestit teenitud 12 kuu müügitulu osakaal oli 51,5% (12 kuud 2017: 39,9%).

### LEPINGUTE PORTFELL

31. detsember 2018 seisuga oli kontserni teostamata tööde jääk 229,0 mln eurot (31. detsember 2017: 344,4 mln eurot). 2018. aasta 12 kuuga sõlmisid kontserni ettevõtted uusi lepinguid kogumahus 246,4 mln eurot (12 kuud 2017: 334,9 mln eurot). IV kvartali uute lepingute maht oli 89,4 mln eurot (IV kvartal 2017: 31,3 mln eurot).

### KINNISVARAARENDUS

2018. aasta 12 kuuga müüs kontsern 482 korterit (sh 131 korterit ühisprojektis), 2017. aasta 12 kuuga 392 korterit (sh 17 korterit ühisprojektis). Omaarenduste korterite müügist teenis kontsern müügitulu 2018. aasta 12 kuuga 41,3 mln eurot ning 2017. aasta samal perioodil 47,1 mln eurot. 2018. aasta IV kvartalis müüs kontsern 227 korterit (sh 84 korterit ühisprojektis), 2017. aasta IV kvartalis 106 korterit (sh 16 korterit ühisprojektides). Omaarenduste korterite müügist teenis kontsern müügitulu 2018. aasta IV kvartalis 17,0 mln eurot ning 2017. aasta IV kvartalis 13,3 mln eurot.

### RAHAPOSITSIOON

Aruandeperioodi lõpus oli kontsernil rahalisi vahendeid 40,0 mln eurot ning omakapital 131,8 mln eurot (48,9% bilansimahust). Võrreldavad andmed 2017. aasta 31. detsembri seisuga olid vastavalt 39,2 mln eurot ning 130,2 mln eurot (47,0% bilansimahust). Seisuga 31. detsember 2018 oli kontserni netovõlg 4,2 mln eurot (31. detsember 2017: 20,1 mln eurot).

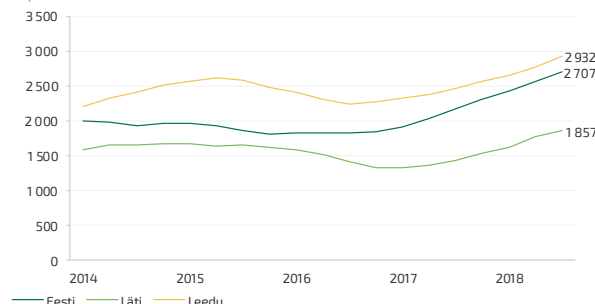
### ETTEPANEK DIVIDENDIDEKS

Juhatus teeb kooskõlastatult nõukoguga ettepaneku maksta aktsionäridele 2019. aastal eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 17,7 mln eurot (1 euro ühe aktsia kohta), mis annab 2018. aasta dividendimääraks 92%.

# EHTUS- JA KINNISVARATURU VÄLJAVAATED

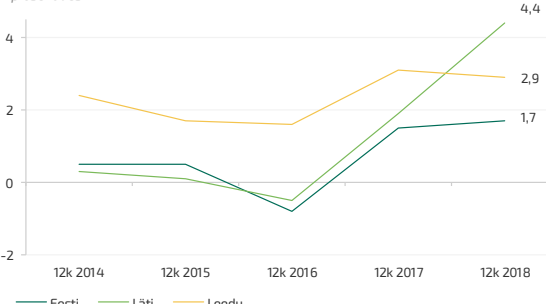
## EHITUSTEENUS

BALTI RIIKIDE EHTUSTURU (OMA JÕUDUDEGA) VIIMASED 12 KUUD  
miljonites eurodes



Allikas: Kohalikud statistikaametid

EHTUSHINNAINDEKSI 12 KUU MUUTUS  
prosentides



Allikas: Kohalikud statistikaametid

Ehitusmahud jätkasid 2018. aastal Eestis kasvumist sarnases ca +20% tempos kui aasta varem. Nii ületasid ehitusmahud ca 10 aasta taguse buumiaja tippu (2007) juba umbes kümnendiku võrra. Ka Lätis jätkus ja mõnevõrra isegi kiirenes kasv 2018. aastal Eestiga sarnases mahus. Buumiaja tipule aga jäädi veel ca veerandi võrra alla. Kui Leedus jäi kasv 2017. aastal 10% kanti, siis 2018 see kiirenes ning jõudis samuti 20% lähedale. Buumitasemeni jõudmiseks aga peaksid mahud veel ca kolmandiku võrra suuremad olema. Igal juhul on Baltikumis viimased paar aastat valitsenud ehituse kõrgaeg. Arvestades kiiret kasvu ja kõrgeid tasemeid, tasub Eesti edasiste arengute osas olla mõnevõrra ettevaatlik. Lätis ja Leedus on nõ ruumi täiendavaks kasvuks seniste numbrite kohaselt rohkem. Norras on jätkunud stabiilne ca 3% aastakasv, mis on sealseid ehitusmahtusid tasapisi suurendanud juba enam kui 25% suuremaks buumiajast, mis Baltikumiga võrreldes möödus Norras oluliselt rahulikult.

Arengud ehitushinnaindeksis olid 2018. aastal küllalt stabiilsed: Läti näitas viimasel paaril kvartalil suurimat ca 4% aastast kasvu, Leedu on ca 3% juures ning Eesti jääb veidi alla 2%. Hinnale lisaks on aga kogu 2018. aasta vältel üha teravamalt esiplaanil olnud probleem piisaval hulgal kvaliteetsete allhankijate leidmisega. Vabu ressursse ehituse vallas 2018. aastal lihtsalt polnud. Juhul, kui ehitusaktiivsus peaks Eestis järele andma, võiks see hõlbustada tööde planeerimist ja ajaplaanidest kinni pidamist, millest oleks kasu nii tellijatele kui peatöövõtjatele. Kuivõrd Lätis ja Leedus on ehitusmahtudes kiirete korrigeerimise risk väiksem, on nendes riikides tõenäolisem, et hinnasurve ning allhankijate nappus püsib.

Jätkuvalt on pikema vaate puhul oluliseks küsimuseks avaliku sektori nõudluse dünaamika. Baltikumi ehitusturul jääb suureks märksõnaks tulevateks aastateks Rail Baltica, mis oma mahuga hakkab selgelt mõjutama kõigi kolme riigi ehitusturgusid. Selleks, et turutasakaal lõplikult paigast ära ei läheks, oleks ulatuslikke raudtee ja sellega seotud taristu rajamise töid vaja ehitusettevõtetele võimalikult pikalt ette planeerida. Kui avaliku sektori nõudlus ei tasanda erasektori nõudluse langust, vaid võimendab seda veelgi, on raske ette näha, kuidas ressursinappuse tingimustes tagada mõistlik tulemus turu kõigi osaliste jaoks.

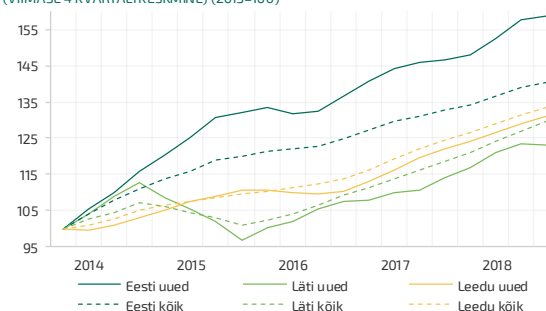
## KORTERITE ARENDUS

Viimaste aastate jooksul on turule toodud uusi elupindasid sellisel määral, et 2018. aasta lõpuks jõudis eluhoonetele väljastatud kasutuslubade maht Eestis buumiaja tipu tasemele. Leedus on kasutuslube elamutele juba paar aastat väljastatud suuremas mahus kui 2008. aasta kõrghetkedel ning viimasel pooleteisel aastal on toimunud pigem teatud korrigeerimine. Lätis püsib arendusvaldkond stabiilsena – säärest suurt kasvu nagu Eestis ja Leedus pole. Küll aga võib Lätis täheldada ehituslubade mahtude kasvu, mis Eestis on viimase aastaga pidurdunud.

Kuigi pakkumine on suurenenud, on hindade kujunemisel tooni andnud kasvu ergutavad tegurid – juba aastaid kestnud pidev palgatõus, kindlustunnet toetav madal tööpuudus, üldine majanduskasv ning jätkuvalt madalad laenuintressi määrad. 2018. aastal jätkus selge trend korterite hindade tõusu osas kõigis kolmes Balti riigis. Hinnatõus on olnud muude teguritega tasakaalus, mistõttu ei kujuta see iseeneses ohtu üldisele majanduskeskkonnale.

Selleks, et kasvanud pakkumise tingimustes turul läbi lüüa, peavad korteriarendustel olema üha selgemad konkurentsieelised. Oluline on kvaliteet, asukoht ning arenduspiirkonna terviklikkus. Samuti on üha kriitilisema tähtsusega teguriks muutumas arendajate finantsvõimekus, et vajadusel ka pikenenud müügiperioodidega edukalt toime tulla.

UUTE JA KÕIGI (punktijoon) EHTISTE KVARTAALNE ELUASEME HINNAINDEKS (VIIMASE 4 KVARTALI KESKMIINE) (2013=100)



Allikas: Eurostat

## ÄRITEGEVUS

Kontserni äritegevuse aruandlus on jagatud kolme valdkonda:

- Eesti ehitusteenus;
- muude koduturgude ehitusteenus;
- kinnisvaraarendus.

## EESTI EBITUSTEENUS

Eesti ehitusteenus hõlmab üld-, insener-, elektri-, välisvõrkude ja teedehitust ning betoonitöid.

miljonites eurodes

	12K 2018	12K 2017	MUUTUS	IV KV 2018	IV KV 2017	MUUTUS
Müügitulu	164,9	135,2	+22,0%	46,5	35,7	+30,4%
Osakaal kogu müügitulust	39,4%	42,6%		39,0%	34,7%	
Ärikasum (kahjum)	8,8	5,9	+50,3%	2,7	1,5	+86,4%
Ärikasumi marginaal	5,3%	4,3%		5,9%	4,1%	

Eesti ehitusteenuse 2018. aasta 12 kuu müügitulu oli 164,9 mln eurot (12 kuud 2017: 135,2 mln eurot), kasvades 22,0%, võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. 2018. aasta 12 kuu lõikes moodustas Eesti ehitusteenuse valdkond kontserni müügituludest 39,4% (12 kuud 2017: 42,6%). Eesti ehitusteenuse valdkonnas teenis kontsern 12 kuu lõikes ärikasumit 8,8 mln eurot (12 kuud 2017: 5,9 mln eurot). Ärikasumi marginaal oli 5,3% (12 kuud 2017: 4,3%).

2018. aastal olid ehitusmahud Eestis rekordtasemel, mistõttu alltöövõtjate ressurss oli täisulatuses rakendatud ning sisendhinnad tõusid. Üldehituse peatöövõtu vallas püsib tugev konkurents, samas uute projektide alustamisel muutusid tellijad ettevaatlikumaks. Ehitushinnad ületavad teatud juhtudel piiri, kust alates ei ole arendustegevusel enam majanduslikku mõtet. Seetõttu on peatöövõtjatel olnud ülimalt keeruline kanda kulupoolel toimunud hinnatõus üle tellijatele. Puudulik alltöövõtjate ressurss on aga tähendanud suuri pingutusi selleks, et ehitusgraafikutest kinni pidada. Eesti ehitusteenuse ärikasumi marginaali õnnestus mõistlikul tasemel säilitada ainult tänu erakordsetele pingutustele selleks, et üldises keerulises keskkonnas leida efektiivsuse suurendamise võimalusi ning tellijatega koostöös saavutada lahendused, mis teenivad objektide valmimisel kõigi osapoolte huve. Arvestades tugevat kuluriskit, ei ole Merko Ehitus endiselt üldehituse valdkonnas kuigi edukas riigihangetel, kus vähempakkumised viivad riski-tulu suhte allapoole taset, mis vastaks meie eesmärkidele.

Suuremate objektidena olid IV kvartalis Eesti ehitusteenuse valdkonnas töös T1 kaubanduskeskuse, Maakri Kvartali ärihoone, Öpiku Ärihoone B maja, Tallinki büroohoone, Toom-Kuninga 21 korterelamu, Tartu mnt 80 büroohoone I etapi, Kuressaare keskväljaku, Rakvere Ametikooli õpilaskodu ja Pärnu mnt 186 ärihoone ehitustööd ning Tsirguliina 330kV alajaama renoveerimistööd, Maadevahe ja Priimetsa asfaltbetoontehase jääkreostuse ohutustamine, Hundipea sadama rekonstrueerimis- ja süvendustööd ning Suure ja Väikse väina merekaablite rajamine.

## MUUDE KODUTURGUDE EBITUSTEENUS

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

miljonites eurodes

	12K 2018	12K 2017	MUUTUS	IV KV 2018	IV KV 2017	MUUTUS
Müügitulu	182,2	108,4	+68,1%	50,1	42,8	+16,8%
Osakaal kogu müügitulust	43,6%	34,1%		42,0%	41,7%	
Ärikasum (kahjum)	1,9	1,8	+7,1%	0,5	1,8	-72,9%
Ärikasumi marginaal	1,1%	1,7%		1,0%	4,1%	

Muude koduturgude ehitusteenuse müügitulu oli 2018. aasta 12 kuuga 182,2 mln eurot (12 kuud 2017: 108,4 mln eurot), mis on 2017. aasta 12 kuuga võrreldes kasvanud 68,1%. Kui 2017. aasta 12 kuuga oli muude koduturgude ehitusteenuse valdkonna osakaal kontserni müügituludest 34,1%, siis 2018. aasta 12 kuuga on see kasvanud 43,6%-ni. Kasvu on toetanud peamiselt suured ehituslepingud Lätis, kus Merko on saavutanud peatöövõtjate seas varasemast tugevama positsiooni. See on võimaldanud ärimahtusid kasumlikult kasvatada. Leedus jätkame strateegilist plaani keskenduda välistellijatele, kes moodustavad valdava osa kontserni Leedu ehituslepingute portfelliga. Lisaks oleme Leedus senisest aktiivsemalt osalenud üldehituse valdkonna riigihangetel. Norras on töös mitu väiksemamahulist lepingut.

Sarnaselt Eestile valitseb ka muudel koduturgudel (eriti Lätis ja Leedus) ehitusvaldkonnas tihe konkurents, sisendhinnad kasvavad ning allhankijate vaba ressursi pole. Peatöövõtjad on olukorras, kus kasumlikkust tuleb säilitada, vaatamata üha pingelisemaks muutuvatele tähtaegadele, lepingulistele sanktsioonidele ja tõusvatele kuludele. Ehitusobjektidega seotud riskide realiseerumisel



on otsene tagajärg valdkonna finantstulemustele. Lisaks on muude koduturgude ehitusteenuse valdkonna ärikasumlikkus 2018. aastal mõjutatud konsortsiumi põhimõttel teostatud ulatuslikest tööd, mille puhul müügitulu on valdkonna tulemustes kajastatud täismahus, kasum aga ainult kontsernile kuuluvas osas. Kontserni eesmärk on muude koduturgude ehitusteenuse riskitulu suhet parandada.

Muude koduturgude ehitusteenuse 12 kuu ärikasum oli 1,9 mln eurot (12 kuud 2017: 1,8 mln eurot) ja ärikasumi marginaal 1,1% (12 kuud 2017: 1,7%).

Suuremate objektidena olid IV kvartalis töös Riias Akropole multifunktsionaalse keskuse, Alfa kaubanduskeskuse ja Lidl logistikakeskuse ehitustööd, Z-Towers ärikompleksi sisetööd ning Ventspilsis muusikakooli ja kontserdihalli ehitustööd. Leedus olid suuremateks objektideks Hotel Neringa, Quadrum büroohoone ja kortermajade kompleksi ehitustööd Šaltiniu Namai kvartalis ning kahe koolihoone ehitustööd. Norras olid suuremateks objektideks Tesla teeninduskeskuse projekteerimis- ja ehitustööd ning büroohoone renoveerimistööd Oslos.

## 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, turundus ja müük ning garantiiaegne teenindus.

miljonites eurodes

	12K 2018	12K 2017	MUUTUS	IV KV 2018	IV KV 2017	MUUTUS
Müügitulu	70,9	74,0	-4,1%	22,6	24,3	-6,8%
sh korterite müük	41,3	47,1		17,0	13,3	
ehitusteenus ühisprojektidele	15,5	18,5		3,0	5,3	
kinnistute müük	9,5	5,2		-	5,2	
Osakaal kogu müügitulust	17,0%	23,3%		19,0%	23,6%	
Ärikasum	11,3	13,8	-17,7%	4,5	8,0	-43,8%
Ärikasumi marginaal	16,0%	18,6%		19,8%	32,9%	

2018. aasta 12 kuuga müüs kontsern 482 korterit (sh 131 korterit ühisprojektis), 2017. aasta 12 kuuga 392 korterit (sh 17 korterit ühisprojektis). Omaarenduste korterite müügist teenis kontsern müügitulu 2018. aasta 12 kuuga 41,3 mln eurot (käibemaksuta) ning 2017. aasta samal perioodil 47,1 mln eurot (käibemaksuta).

Ühisettevõtete arenduses olevate projektide puhul kajastub kinnisvaraarenduse valdkonna müügitulus kontserni poolt projektile osutatav ehitusteenus ning ärikasumis jooksva perioodil ehitamisel realiseerunud ehituskasum. Korteri müügist lõppklientidele saadav arenduskasum realiseerub kontserni aruandluses kapitaliosaluse meetodil.

2018. aasta 12 kuu kinnisvaraarenduse valdkonna müügitulu on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 4,1% vähenenud, moodustades 17,0% kontserni kogutuludest (2017. aasta 12 kuud: 23,3%).

Valdkonna 2018. aasta 12 kuu ärikasum oli 11,3 mln eurot (12 kuud 2017: 13,8 mln eurot) ja ärikasumi marginaal 16,0% (12 kuud 2017: 18,6%), mis on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga langenud 2,6 pp võrra. Korteriarendusprojektide kasumlikkus on olenevalt projektist erinev ning sõltub paljuski konkreetse projekti kulude struktuurist, sh maa soetamishinnast. 2018. aasta kolmandas kvartalis müüs kontsern Vilniuses arendatud „ibis“ hotelli koos parkla ja osaga krundist hinnaga 8,8 mln eurot, mis aruandluses kajastub kinnistute müügi all. Võrreldes 2018. aastaga, mõjutas valdkonna 2017. aasta 12 kuu kasumlikkust positiivselt kontsernile strateegiliselt mittevajaliku kinnistute müük IV kvartalis.

Perioodi lõpus oli kontsernil varudes 193 eellepingutega müüdnud korterit: 41 valmis ehitatud korterit (34 Eestis, 1 Lätis ja 6 Leedus) ja 152 ehitusjärgus korterit (110 Eestis ja 42 Leedus). Nende korterite müügi lõplik vormistamine ning üleandmine klientidele pole veel toimunud, kuna arendusobjekt on ehituses või objekt on valminud käesoleva aruandeperioodi lõpus ning müügitehingud pole veel kõik lõplikult vormistatud.

Seisuga 31. detsember 2018 oli kontsernil aktiivselt müügis kokku 989 korterit (31. detsember 2017: 317 korterit), mille kohta ei ole eellepinguid sõlmitud ning millest 122 on valminud (27 Eestis, 72 Lätis ja 23 Leedus) ja 867 ehitusjärgus (169 Eestis, 192 Lätis ja 506 Leedus).

2018. aasta 12 kuuga käivitas kontsern Baltikumis kokku 1032 korteri ehituse, sh 192 korterit IV kvartalis (2017. aasta 12 kuud: 496 korterit; IV kvartalis 0 korterit). 2018. aasta 12 kuuga alustatud korteritest on 550 Leedus, 290 Eestis ja 192 Lätis. 12 kuuga investeeris kontsern 2018. aastal käivitatud ja juba töös olnud arendusprojektidesse kokku 34,7 mln eurot (2017. aasta 12 kuud: 48,4 mln eurot).

Bilansipäeva järgselt alustas kontsern Eestis 20 korteriga elamu ehitamist Tallinnas aadressil Paldiski mnt 21.

Kontserni üheks eesmärgiks on piisava kinnistute portfelli hoidmine, tagamaks stabiilset, turutingimusi arvestavat arendusprojektide varu. 31. detsember 2018 seisuga oli kontserni varudes arenduspotentsiaaliga kinnistuid, kus ehitustegevusega pole alustatud, summas 54,5 mln eurot (31.12.2017: 63,6 mln eurot).

#### KONTSERNI ARENDUSPOTENTSIAALIGA VARUDE JAOTUS RIIGITI

miljonites eurodes

	31.12.2018	31.12.2017
Eesti	26,9	28,9
Läti	26,6	26,5
Leedu	1,0	8,2
<b>Kokku</b>	<b>54,5</b>	<b>63,6</b>

2018. aasta 12 kuuga on kontsern arendustegevuse eesmärgil uusi kinnistuid soetanud 3,0 mln euro väärtuses (2017. aasta 12 kuud: 9,2 mln euro väärtuses).

## LEPINGUTE PORTFELL

31. detsember 2018 seisuga oli kontserni teostamata ehituslepingute portfelli 229,0 mln eurot, võrreldes 344,4 mln euroga 31. detsember 2017 seisuga. Portfelli on aastases võrdluses vähenenud 33,5%. Lepingute portfellis ja sõlmitud uutest lepingutes ei kajasta kontsern omaarenduslikke elamuehitusprojekte ega kinnisvarainvesteeringute arendamisega kaasnevat ehitustööd.

Uusi ehituslepinguid sõlmiti 2018. aasta 12 kuuga 246,4 mln euro ulatuses, võrreldes 334,9 mln euroga samal perioodil eelmisel aastal. 2018. aasta IV kvartalis sõlmiti uusi ehituslepinguid 89,4 mln euro väärtuses; 2017 aasta IV kvartalis sõlmiti ehituslepinguid 31,3 mln euro väärtuses.

#### SUUREMAD 2018. AASTA IV KVARTALIS SÕLMITUD EHITUSLEPINGUD

LEPINGU LÜHIKIRJELDUS	RIIK	VALMIMISAEG	MAKSUMUS MLN EUROT
Pikaajaline leping Tallinna teede ja tänavate hooldusremonttööde teostamiseks	Eesti	2023. a. lõpp	26,0*
Projekteerimis- ja ehitusleping ärihoone ehitamiseks aadressil Pärnu mnt 186 Tallinnas	Eesti	2020. a. märtsis	16,0
Ehitusleping uute elektri merekaablite rajamiseks mandri ja Muhumaa vahele koostöös AS Connecto Eestiga. Tööde teostamisel on 51:49 suhtega juhtiv partner AS Merko Infra	Eesti	2020. a. detsembris	9,0
Ehitusleping uute elektri merekaablite rajamiseks Muhumaa ja Saaremaa vahele koostöös AS Connecto Eestiga. Tööde teostamisel on 51:49 suhtega juhtiv partner AS Connecto Eesti	Eesti	2020. a. detsembris	5,4
Projekteerimis- ja ehitusleping Tesla teeninduskeskuse ehitamiseks aadressil Karihaugveieni tn 100 Oslos	Norra	2019. a. aprillis	4,5
Ehitusleping õpilaskodu ehitamiseks aadressil Piiri tn 8 Rakveres	Eesti	2019. a. lõpuks	4,3
Projekteerimis- ja ehitusleping büroohoone renoveerimiseks aadressil Møllergata tn 23-25 Oslos	Norra	2019. a. juulis	3,6

\* Tööde maht on ligikaudu 5,2 mln eurot aastas.

Bilansipäevajärgselt on kontsern sõlminud järgmised suuremad ehituslepingud:

- 9. jaanuaril 2019 sõlmisid AS Merko Ehitus kontserni kuuluv AS Merko Ehitus Eesti ja Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus lepingu tagalahoone rajamiseks ja meditsiinikeskuse laiendamiseks kaitseväe Tapa linnakus Lääne-Virumaal. Lepingu maksumus on ligikaudu 5,5 miljonit eurot ja hooned valmivad 2020. aasta jaanuaris.
- 31. jaanuaril 2019 sõlmiti AS Merko Ehitus kontserni kuuluvate AS Merko Infra ja AS Merko Ehitus Eesti konsortsiumi ning AS Saku Maja vahel projekteerimis- ja ehitusleping Metsanurme, Kasemetsa ja Üksnurme piirkonna vee- ja kanalisatsioonitorustike rajamiseks Saku vallas Harjumaal. Lepingu maksumus on ligikaudu 6,4 miljonit eurot ja tööd valmivad 2021. aasta juunis.

2018. aasta 12 kuu jooksul sõlmitud lepingutest moodustasid enamiku eratellimused, moodustades lepingute portfelli jäägis olevate projektide osakaalust ligikaudu 70% (31.12.2017 ligikaudu 86%).

Kontserni strateegiliseks eesmärgiks on äritegevuse mitmekesistamine, tasakaalustades ehitustegevust Eestis tellimustega väljaspool seda. Seega jätkab kontsern oma konkurentsieeliste väljasegitamist ja tugevdamist ning jälgib tähelepanelikult arenguid ja võimalusi nii Baltikumis kui Põhjamaades, eelkõige Norras. Samas tuleb tagada, et kasv toimuks kasumlikult. Seetõttu jälgib kontsern hoolikalt, et müügitulu kasvamine toimuks ainult selliste projektide baasil, mille riski-tulu suhe on aktsepteeritav.

## RAHAVOOD

Aruandeperioodi lõpus oli kontsernil rahalisi vahendeid 40,0 mln eurot (31.12.2017: 39,2 mln eurot). Kontserni rahaliste vahendite positsioon on jätkuvalt hea, mistõttu pole aruande perioodil kasutatud kõiki sõlmitud arvelduskrediidi- ja laenulepingute limiite. Aruandeperioodi lõpu seisuga oli kontserni ettevõtetele sõlmitud pankadega arvelduskrediidi lepinguid kogusummas 34,1 mln eurot, millest kasutamata oli 25,6 mln eurot (31.12.2017: 17,5 mln eurot, millest kasutamata oli 9,5 mln eurot). Lisaks arvelduskrediitidele oli ettevõttele 3,5 mln euro suurune käibelaenu limiit ASilt Riverito, mis oli kasutamata (31.12.2017: 3,5 mln eurot, mis oli täies ulatuses kasutamata).

2018. aasta 12 kuu äritegevuse rahavoog oli positiivne 34,1 mln eurot (2017. aasta 12 kuud: negatiivne 1,3 mln eurot), investeerimistegevuse rahavoog negatiivne 0,3 mln eurot (2017. aasta 12 kuud: positiivne 1,0 mln eurot) ja finantseerimistegevuse rahavoog negatiivne 33,0 mln eurot (2017. aasta 12 kuud: positiivne 6,1 mln eurot).

Võrreldes 2017. aasta äritegevuse rahavoogudega, mõjutas aruandeaasta rahavoogu positiivselt EBITDA 21,9 mln eurot (2017. aasta 12 kuud: 22,2 mln eurot), valmidusastme meetodil kajastatud ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus 11,2 mln eurot (2017. aasta 12 kuud: negatiivne mõju 8,5 mln eurot), eraldiste muutus 4,7 mln eurot (2017. aasta 12 kuud: positiivne muutus 0,6 mln eurot) ja varude muutus 0,6 mln eurot (2017. aasta 12 kuud: negatiivne muutus 4,9 mln eurot) ning negatiivselt mõjutas äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus 1,3 mln eurot (2017. aasta 12 kuud: negatiivne muutus 19,3 mln eurot), äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus 1,4 mln eurot (2017. aasta 12 kuud: positiivne mõju 12,1 mln eurot) ja makstud ettevõtte tulumaks 0,4 mln eurot (2017. aasta 12 kuud: 1,3 mln eurot).

Äritegevuse rahavoogude toetamiseks on kontsern kaasanud täiendavaid võõrvahendeid. Laenukohustuste määra on seejuures püsinud mõõdukal tasemel (31.12.2018 seisuga 16,4%; 31.12.2017 seisuga 21,4%).

Investeerimistegevuse rahavoogudes on negatiivne mõju põhivara soetustest summas 1,3 mln eurot (2017. aasta 12 kuud: 1,4 mln eurot) ning suurim positiivne rahavoog tuli põhivara müügist 0,7 mln eurot (2017. aasta 12 kuud: 1,9 mln eurot).

Finantseerimistegevuse rahavoos olid suuremate mõjuritena negatiivse rahavoo poolel dividendimakse summas 17,8 mln eurot (2017. aasta 12 kuud: 7,4 mln eurot), arendusprojektidega seotud saadud ja tagasimakstud laenude saldo netosummas 20,1 mln eurot (2017. aasta 12 kuud: positiivne rahavoog netosummas 7,7 mln eurot). Finantseerimistegevuse rahavoost moodustas positiivse rahavoo projektipõhiste kinnisvarainvesteeringute tagatisel saadud ja tagasimakstud laenude saldo netosummas 1,4 mln eurot (2017. aasta 12 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 0,6 mln eurot), ehitusprojektidega seotud laenude positiivne muutus netosummas 4,2 mln eurot (2017. aasta 12 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 2,8 mln eurot).

2018. aasta IV kvartali äritegevuse rahavoog oli positiivne 27,4 mln eurot (2017. aasta IV kvartal: positiivne 8,9 mln eurot), investeerimistegevuse rahavoog negatiivne 0,6 mln eurot (2017. aasta IV kvartal: positiivne 0,2 mln eurot) ja finantseerimistegevuse rahavoog negatiivne 10,6 mln eurot (2017. aasta IV kvartal: positiivne 11,6 mln eurot).

## SUHTARVUD

(arvutatud emaettevõtte omanike osale)

KASUMIARUANDE KOKKUVÕTE		12K 2018	12K 2017	12K 2016	IV KV 2018	IV KV 2017	IV KV 2016
Müügitulu	mln eurot	418,0	317,6	252,0	119,2	102,8	78,6
Brutokasum	mln eurot	33,0	30,9	19,0	11,3	14,2	5,0
Brutokasumimarginaal	%	7,9	9,7	7,5	9,4	13,8	6,4
Ärikasum	mln eurot	19,9	19,5	7,7	7,0	10,7	1,6
Ärikasumimarginaal	%	4,8	6,2	3,1	5,8	10,4	2,1
Kasum enne maksustamist	mln eurot	19,8	18,8	7,3	7,1	10,6	1,6
Maksude-eelse kasumi marginaal	%	4,7	5,9	2,9	6,0	10,3	2,0
Puhaskasum	mln eurot	19,4	15,8	6,0	6,9	8,9	1,3
emaettevõtte omanike osa	mln eurot	19,3	14,7	6,1	7,0	8,1	1,4
mittekontrolliva osaluse osa	mln eurot	0,1	1,1	(0,1)	(0,1)	0,8	(0,1)
Puhaskasumimarginaal	%	4,6	4,6	2,4	5,9	7,9	1,8
<b>Muud kasumiaruande näitajad</b>							
EBITDA	mln eurot	21,9	22,2	11,2	7,6	11,2	2,8
EBITDA marginaal	%	5,2	7,0	4,4	6,3	10,9	3,6
Üldkulud müügitulust	%	3,7	4,6	5,3	3,8	4,2	4,9
Tööjõukulud müügitulust	%	8,2	10,1	11,7	8,6	8,4	9,6
Müügitulu töötaja kohta	tuhad eurot	563	434	325	161	140	101

MUUD OLULISED NÄITAJAD		31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Omakapitali tootlus	%	15,3	11,9	5,0
Varade tootlus	%	6,9	5,8	2,8
Investeeritud kapitali tootlus	%	11,5	11,4	5,1
Omakapitali määr	%	48,9	47,0	51,6
Laenukohustuste määr	%	16,4	21,4	19,3
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	korda	2,2	2,2	2,9
Maksevõime kordaja	korda	1,1	1,1	1,1
Debitoorse võlgnevuse käibevälde	päeva	40	40	37
Tarnijate käibevälde	päeva	41	40	38
Keskmine töötajate arv	inimest	743	732	776
Teostamata tööde jääk	mln eurot	229,0	344,4	269,6

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 41.

## 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.

Merko Ehitus jagab riskid nelja põhikategooriasse: äririskid, tururiskid (sh intressirisk ja valuutarisk), finantsriskid (sh krediidirisk ja likviidsusrisk) ning tegevusriskid (sh tervise ja ohutuse riskid ning keskkonnaohutuse riskid). Riskide juhtimist on põhjalikumalt käsitletud kontserni kodulehel: <http://group.merko.ee/investorile/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 31.12.2018 moodustatud eraldi summas 0,1 mln eurot (31.12.2017: 0,1 mln eurot).

Alljärgnevalt on esitatud ülevaade kontserni ettevõtete olulisematest 2018. aasta jooksul lõppenud ning seisuga 31.12.2018 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 nõude summas 97 tuhat eurot 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. 6. septembril 2018 jõustus Tallinna Ringkonnakohtu otsus, millega mõisteti Maksim Vihharevilt AS Merko Infra kasuks välja kahjuhüvitis 92 tuhat eurot ja viivised nimetatud summalt alates 17. detsembrist 2014 võlaõigusseaduse § 113 lg 1 teises lauses sätestatud määras kuni kahjuhüvitise tasumiseni. Samuti mõistis ringkonnakohtu Maksim Vihharevilt AS Merko Infra kasuks välja menetluskulud summas 34 tuhat eurot.

#### Kaebus keskkonnaministri määruse tühistamiseks

Pooleli on mitu kohtuasja seoses keskkonnaministri 27. märtsi 2015 määrusega nr 22, millega muudeti püsilupaiga kaitse-eeskirja selliselt, et ASi Merko Ehitus tütarettevõtetele Suur-Paekalda OÜ ja Väike-Paekalda OÜ (tänapäevaks ühendatud kontserni kuuluva AS Merko Ehitus Eestiga) kuuluvad Paekalda tänava kinnisasjad jäeti püsilupaiga piiridest välja. 2. veebruaril 2016 esitasid Merko Ehitus kontserni kuuluvad ettevõtted 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). 2019. aastal on oodata Tallinna Halduskohtu poolt vaheotsuse tegemist kahjunõude õigusliku aluse kindlaks tegemise osas. Seejärel jätkub vaidlus kahju suuruse kindlaksmääramise osas. Nimetatud esitatud nõude võimaliku 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. Hagiavalduse esemeks on Rolands Mēnesise poolt ehitustööde projektijuhina SIA Merksile fiktiivsete tehingute sõlmimise ning lepingulisteks töödeks mittevajalike materjalide ostmisega tahtlikult kahju tekitamine. Kohtuotsuse uueks kuupäevaks määrati 20. märts 2019. 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 taotles 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.

5. märtsil 2018 koostas 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 tasuma garantiiagse tagatisena kinni peetud summa 920 tuhande euro väärtuses.

8. juunil 2018 tasus Riia rahvusvaheline lennujaam osaliselt 21. septembril 2017 esitatud nõude, mistõttu SIA Merks vähendas nõude 248 tuhande euro suuruseks (76 tuhat eurot põhinõue ja 172 tuhat eurot viivised). 11. detsember 2018 toimunud kohtuistungil otsustati võtta sõltumatu ekspertiis ning uus kohtuistung toimub 18. veebruar 2019. Kõnealuse hagi võimaliku mõju osas ei ole kontsern teinud täiendavaid eraldi.

## Leedu

### Vilniaus vandenys

18. mail 2016 esitasid AS Merko Ehitus ja UAB Merko Statyba, tegutsedes vastavalt ühissettevõtte lepingule, hagiavalduse UAB "Vilniaus vandenys" vastu, kogusummas 183 tuhat eurot. Hagejad on seisukohal, et UAB „Vilniaus vandenys“ tegevusest tingituna pikenes nii ehitusaeg kui suurenes teostatud lisatööde maht, mille eest tellija keeldus hiljem maksmast. 9. jaanuari 2018 otsusega määras kohus ekspertiisi, mille tulemus esitati kohtule 14. detsembril 2018. Järgmine kohtuistung toimub 19. märtsil 2019. Nimetatud hagi võimaliku positiivse tulemuse mõju ei ole kontserni aruandes kajastatud.

### UAB Axis

3. septembril 2018 esitas UAB Axis power (alltöövõtja) kontserni kuuluva UAB Merko Statyba (peatöövõtja) vastu hagiavalduse summas 846 tuhat eurot kompensatsiooniks selle eest, et on teostanud lepingu sõlmimisel ette nähtust keerulisemaid betoonitöid. Kohtuistung on määratud 25. aprilliks 2019. Kontsern ei pea nõuet põhjendatuks ning ei ole kõnealuse hagi osas teinud eraldisi.

## TÖÖTAJAD JA TÖÖJÕUKULUD

Merko Ehitus kontsernis töötas 31. detsember 2018 seisuga 764 inimest (sh nii tähtajalise kui ka osalise tööajaga töötajad). Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga, on kontserni töötajate arv kasvanud 7 võrra (+0,9%). Töötajate arv suurenes Lätis, Leedus ja Norras ehitusmahtude kasvu tõttu ning vähenes Eestis.

Pikaajaliste kogemustega oma ala professionaalid on ettevõtte võtmeväärus. Kontserni eesmärk on maksta oma töötajatele konkurentsivõimelist töötasu. Töötajate ja ettevõtte huve tasakaalustab tulemustest sõltuv tasustamine.

Kontsern loeb tööjõukuludeks töötasu (sh põhitöötasu, lisatöötasu, puhkusetasu ning tulemustasu), töötasult arvestatud makse, erisoodustusi ning erisoodustustelt arvestatud makse. 2018. aasta 12 kuu tööjõukulu oli 34,4 mln eurot (2017. aasta 12 kuud: 31,9 mln eurot), mis kasvas, võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 7,6%, ning tööjõukulude osakaal müügituludest vähenes 1,9 pp võrra 10,1%-lt 8,2%-ni.

Kontserni kuuluv Eesti suurim ehitusettevõtte AS Merko Ehitus Eesti on 12 kuuga tasunud 6,1 mln eurot tööjõumakse Eestis, olles sellega 2018. aasta 12 kuu suurim ehitusvaldkonna tööjõumaksude maksja (2017 12 kuud: 6,0 mln eurot).

## EETILISED ÄRITAVAD

Kontserni 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.

Teeme äri ausalt, juhindume oma tegevuses eetilistest põhimõtetest ning hoolitseme selle eest, et meie töötajad tunneksid ja järgiksid eetilisi äritavasid oma igapäevatöös. Põhimõtete kinnistamiseks on kontsernis kehtestatud ärietiika koodeks.

Ärietiika teemat on põhjalikumalt käsitletud kontserni kodulehel: <http://group.merko.ee/juhtimine-ja-vastutus/vastutustundlik-ettevõtte/eetilised-aritavad/>.

## AKTSIA JA AKTSIONÄRID

### VÄÄRTPABERI INFORMATSIOON

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

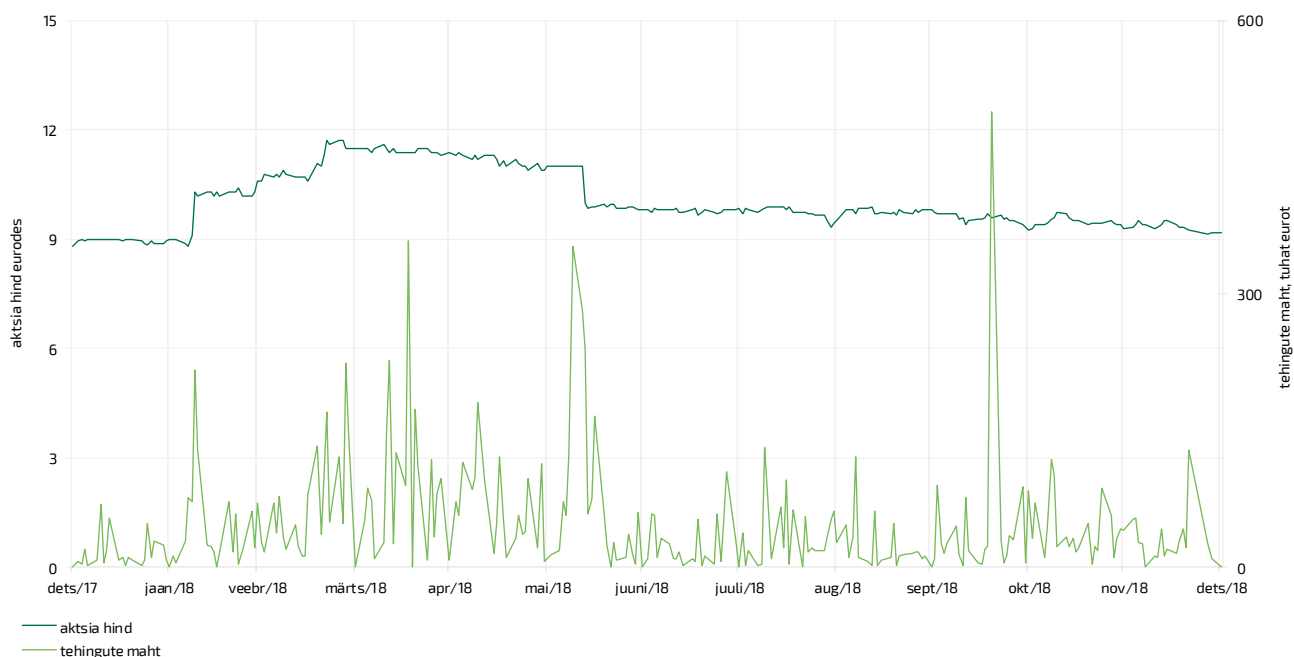
Merko Ehitus aktsiad on noteeritud NASDAQ Tallinn põhinimekirjas. 31. detsember 2018 seisuga on ettevõttel 17 700 000 aktsiat. Aktsiate arv ei ole 2018. aastal muutunud.

2018. aasta 12 kuuga sooritati Merko Ehitus aktsiatega 4299 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 1,18 mln aktsiat (6,7% kõigist aktsiatest) ning tehingute käive oli 12,2 mln eurot (võrreldavad andmed 2017. aasta 12 kuu kohta: 2203 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 0,51 mln aktsiat (2,9% kõigist aktsiatest) ja tehingute käive oli 4,7 mln eurot). Madalaim tehing aktsiaga sooritati tasemel 8,70 eurot ning kõrgeim tasemel 11,80 eurot aktsia kohta (2017. aasta 12 kuul: vastavalt 8,75 eurot ja 9,69 eurot). Aktsia sulgemishind 31. detsember 2018 seisuga oli 9,20 eurot (31.12.2017: 8,81 eurot). ASi Merko Ehitus turuväärtus 31. detsember 2018 seisuga oli 162,8 mln eurot, mis on tõusnud 4,4%, võrreldes eelmise aasta sama perioodi lõpu seisuga (31.12.2017: 155,9 mln).

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Aktsiate arv	17 700 000	17 700 000	17 700 000
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot	1,09	0,83	0,35
Omakapital aktsia kohta, eurot	7,16	6,99	6,90
P/B suhtarv	1,28	1,26	1,31
P/E suhtarv	8,42	10,61	26,17
Turuväärtus, mln eurot	162,8	155,9	160,2

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 41.

### MERKO EHITUS AKTSIA HINNA JA KAUPLEMISMAHU DÜNAAMIKA NASDAQ TALLINN BÖRSIL 2018. AASTAL



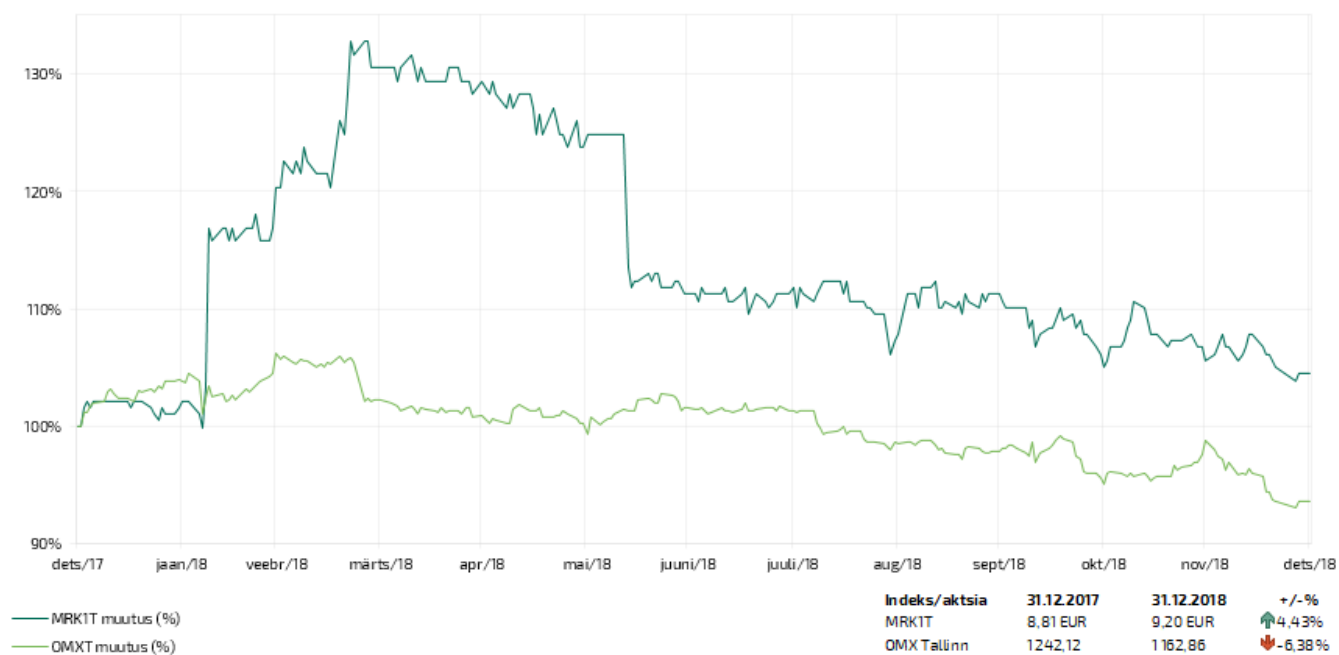
## AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR AKTSIATE ARVU JÄRGI SEISUGA 31.12.2018

AKTSIATE ARV	AKTSIONÄRIDE ARV	% AKTSIONÄRIDEST	AKTSIATE ARV	% AKTSIATEST
1 000 001 - ...	1	0,04%	12 742 686	71,99%
100 001 – 1 000 000	11	0,41%	2 474 700	13,98%
10 001 – 100 000	34	1,28%	881 041	4,98%
1 001-10 000	373	14,00%	1 041 875	5,89%
101-1 000	1 300	48,80%	508 960	2,87%
1-100	945	35,47%	50 738	0,29%
<b>Kokku</b>	<b>2 664</b>	<b>100%</b>	<b>17 700 000</b>	<b>100%</b>

## AS MERKO EHITUS AKTSIONÄRID SEISUGA 31.12.2018 JA MUUTUS VÖRRELDES EELMISE KVARTALIGA

	AKTSIATE ARV	OSALUS 31.12.2018	OSALUS 30.09.2018	MUUTUS
AS Riverito	12 742 686	71,99%	71,99%	-
ING Luxembourg S.A. AIF Account	670 695	3,79%	3,87%	(14 710)
Firebird Republics Fund Ltd	363 094	2,05%	2,05%	-
Firebird Avroora Fund Ltd	222 419	1,26%	1,26%	-
OÜ Midas Invest	210 680	1,19%	1,09%	18 180
SEB S.A. UCITS kliendid	206 562	1,16%	1,31%	(24 431)
Skandinaviska Enskilda Banken AB, Rootsi kliendid	159 559	0,90%	0,90%	-
State Street Bank and Trust Omnibus Account A Fund No OM01	153 018	0,87%	0,87%	-
SEB Elu- ja Pensionikindlustus AS	142 887	0,81%	0,81%	(1 000)
Firebird Fund L.P.	131 331	0,74%	0,74%	-
<b>Suurimad aktsionärid kokku</b>	<b>15 002 931</b>	<b>84,76%</b>	<b>84,89%</b>	<b>(21 961)</b>
Väikeaktsionärid kokku	2 697 069	15,24%	15,11%	21 961
<b>Kokku</b>	<b>17 700 000</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	-

## MERKO EHITUS AKTSIA HINNA JA VÖRDLUSINDEKSI OMX TALLINN MUUTUSED 2018. AASTAL





## DIVIDENDID JA DIVIDENDIPOLIITIKA

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

Kehtiva dividendipoliitika kohaselt on eesmärgiks maksta aktsionäridele dividendidena välja 50-70% aastakasumist.

9. mail 2018 toimunud aktsionäride üldkoosolekul kinnitati nõukogu ettepanek maksta aktsionäridele eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 17,7 mln eurot (1 euro ühe aktsia kohta), mis andis 2017. aasta dividendimääraks 120% ja dividenditootluseks 11,4% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2017). Võrreldavad andmed 2017. aasta kohta: dividendid summas 7,3 mln eurot (0,41 eurot ühe aktsia kohta), mis andis 2016. aasta dividendimääraks 119% ning dividenditootluseks 4,5% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2016).

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse §50 lõige 1<sup>1</sup> 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. Võttes arvesse taoliste välistütarde poolt emaettevõttele välja makstud dividende, ei tekkinud kontsernil Eestis 2018. aasta dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksukulu (II kvartal 2017: 0,9 mln eurot). Dividendide väljamakse aktsionäridele toimus 15. juunil 2018.

Juhatus teeb kooskõlastatult nõukoguga ettepaneku maksta aktsionäridele 2019. aastal eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 17,7 mln eurot (1,00 eurot ühe aktsia kohta), mis teeb 2018. aasta dividendimääraks 92% ning dividenditootluseks 10,9% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2018). Kuivõrd kontsernil ei tekkinud 2018. aastal Eestis dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksukulu, siis rakendub 2019. aastal väljamakstavatele dividendidele ainult 20/80 tulumaksu tavamäär ning residentidest füüsilisest isikust aktsionäridele makstavatelt dividendidelt täiendavalt tulumaksu kinni ei peeta.

## ÜHINGU JUHTIMINE

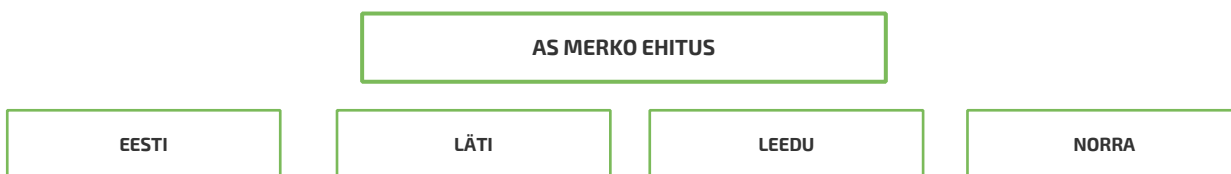
### ÜHINGUJUHTIMINE JA STRUKTUUR

AS Merko Ehitus tegutseb valdusettevõttena, mille kontserni kuuluvad Eestis, Lätis, Leedus ja Norras ehitusalaseid terviklahendusi pakkuvad ehitus- ja kinnisvaraarenduse ettevõtted. Suuremad valdusettevõttele kuuluvad 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 ressursside planeerimise, olulisemate investeeringute üle otsustamise, tütar-ettevõtete tegevuse eesmärgistamise ja järelevalve ning partnersuhete koordineerimise kaudu. Valdusettevõtte AS Merko Ehitus juhatus tegutseb kaheliikmelisena: Andres Trink ja Tõnu Toomik.

Juhatus ja nõukogu tutvustus on toodud aruande leheküljel 19 ja konsolideeritud finantsaruande lisas 16 ning täiendavalt avalikustatud koos teenistuskäigu ja piltidega ettevõtte kodulehel: <http://group.merko.ee/juhtimine-ja-vastutus/>.

Kontsernis on oluline pidada organisatsiooni struktuuri lihtsana ning juhtimisel lähtuda eelkõige kontserni eesmärkidest ja vajadustest. Kontserni võimalikult efektiivse juhtimise eesmärgil eristame teatud juhtudel juhtimisstruktuuri ja juriidilist struktuuri. Kontserni äritegevuse juhtimine toimub riikide põhiselt ja seda koordineeritakse valdusettevõtte tasandil. Juhtimisstruktuur 31. detsember 2018 seisuga on alljärgnev:



### KONTSERNI JURIIDILINE STRUKTUUR

31. detsember 2018 seisuga kuulus kontserni 32 ettevõtet (31.12.2017: 45). Kontserni juriidiline struktuur lähtub eelkõige regulatiivsetest nõuetest ning ei ole kõikidel juhtudel üks-ühele vastavuses kontserni juhtimisstruktuuriga. Kontserni struktuuri kuuluvate ettevõtete detailne loetelu on esitatud konsolideeritud finantsaruande lisas 16.

#### *Muudatused kontserni juriidilises struktuuris*

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

20. novembril 2017 otsustas ASi Merko Ehitus nõukogu alustada Venemaal asuva 100% tütarettevõtte OOO Lenko Stroi likvideerimise. OOO Lenko Stroi likvideerimine viidi lõpule ja ettevõtte kustutati äriregistrist 21. detsembril 2018.

Seoses ASi Merko Ehitus kontserni Eesti ettevõtete äritegevuse efektiivsemaks muutmise ja sõlmiti 21. detsembril 2017 ASi Merko Ehitus ja AS Merko Ehitus Eesti vahel kinnistute ja osahingute osaluste omandiõiguse üleandmise asjaõigusleping, millega AS Merko Ehitus andis 1. jaanuaril 2018 100%lisele tütarettevõttele AS Merko Ehitus Eesti üle kinnisvaraga seotud ettevõtete osalused ja arendusvaldkonna kinnistud. Nendeks ettevõteteks olid ASi 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. Lõplik ühinemiskanne äriregistris toimus 24. mail 2018.

21. detsembril 2017 algatasid ASi Merko Ehitus kontserni kuuluvad AS Merko Infra ja OÜ Mineraal protsessi omavaheliseks ühinemiseks. Ühendavaks ühinguks oli AS Merko Infra. Ühinemise tulemusel lõppes ühendatav ühing OÜ Mineraal likvideerimismenetluseta ning AS Merko Infra sai ühendatava ühingu õigusjärglaseks. Ühinemise bilansipäev, alates millest loetakse kõik ühendatava ühingu tehingud tehtuks ühendava ühingu arvelt, oli 1. jaanuar 2018. Lõplik ühinemiskanne äriregistris toimus 25. mail 2018.

12. aprillil 2018 võõrandas AS Merko Ehitus 100% osaluse OÜs Jõgeva Haldus.

15. mail 2018 omandas ASi Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte Merko Finland Oy 25%lise osaluse ettevõttes Hartian Oy seniselt kaasosanikult. Tehingujärgselt omab Merko Finland Oy 100%list osalust tütarettevõttes Hartian Oy.

29. oktoobril 2018 algatasid ASi Merko Ehitus kontserni kuuluvad OY Merko Finland ja Hartian OY protsessi omavaheliseks ühinemiseks. Ühendavaks ühinguks on OY Merko Finland. Ühinemise tulemusel lõppeb ühendatav ühing Hartian OY likvideerimismenetluseta ning OY Merko Finland saab ühendatava ühingu õigusjärglaseks. Ühinemise bilansipäev, alates millest loetakse kõik ühendatava ühingu tehingud tehtuks ühendava ühingu arvelt, on 1. jaanuar 2019. Ühendamiskanne äriregistris tehakse 2019. aasta esimese kvartali jooksul.

2018. aasta esimeses pooles algatati AS Merko Ehitus filiaalide likvideerimine Lätis ja Leedus. Läti filiaal kustutati äriregistrist 22. märtsil 2018. Leedu filiaali likvideerimine viidi lõpule ja ettevõtte kustutati äriregistrist 21. jaanuaril 2019.

17. detsembril 2018 allkirjastas ASi Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti notariaalse jagunemiskava, mille kohaselt asutatakse jagunemise tulemusena OÜ Vahi Lastehoid, millele lähevad jagunemiskava alusel üle Tartu vallas Pärna alleel asuvad korteriomandid. Jagunemine jõustub kandega äriregistris eelduslikult 2019. aasta teises kvartalis.

2018. aasta 28. detsembril algatas AS Merko Ehitus 100%lise omanduses oleva Leedu tütarettevõtte UAB Merko Bustas restruktureerimise. Restruktureerimiskava kohaselt ühendatakse UAB Merko Bustas 100%lises omanduses olev tütarettevõtte UAB Rinktinės projektai emaettevõttega. Restruktureerimine plaanitakse lõpule viia ja vastav ühinemiskanne äriregistrisse teha 2019. aasta esimese kvartali jooksul.

## AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEK

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

9. mail 2018. aastal toimus aktsionäride korraline üldkoosolek. Üldkoosolek kinnitas 2017. aasta majandusaasta aruande ning kasumi jaotamise ettepaneku. Dividendide väljamakse aktsionäridele, summas 17,7 mln eurot (1 euro ühe aktsia kohta), toimus 15. juunil 2018.

Lisaks otsustati aktsionäride korralisel üldkoosolekul kinnitada ASi Merko Ehitus audiitoriks 2018. kuni 2020. a. majandusaastateks audiitorühing AS PricewaterhouseCoopers ning tasuda audiitorühingule auditeerimise eest vastavalt ASiga PricewaterhouseCoopers sõlmitavale lepingule.

Juhatus tegi ettekande ettevõtte majandustulemustest ning väljavaate perspektiividest.

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

Ettevõtte aktsionäride korraliste ja erakorraliste üldkoosolekute päevakord 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. 2018. aastal juhatas üldkoosolekut vandeadvokaat Vesse Võhma, kes tutvustas üldkoosoleku läbiviimise protseduuri ning juhatuselt ja nõukogult ettevõtte tegevuse kohta küsimuste esitamise korda.

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

2018. aastal toimunud ASi Merko Ehitus aktsionäride korralisel üldkoosolekul osalesid Andres Trink (juhatuse esimees), Tõnu Toomik (juhatuse liige), Priit Roosimägi (finantsüksuse juht) 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 ASi Merko Ehitus põhikirjale koosneb nõukogu 3-5 liikmest, kes valitakse kolmeks aastaks.

Seisuga 31. detsember 2018 oli ASi Merko Ehitus nõukogu kolmeliikmeline, kellest, vastavalt Hea Ühingujuhtimise Tava nõuetele, oli Indrek Neivelt sõltumatu liige.

## JUHATUS

Juhatus on juhtimisorgan, mis esindab ja juhib ASi Merko Ehitus igapäevast tegevust kooskõlas seaduse ja ettevõtte põhikirja nõuetega. Juhatus on kohustatud tegutsema majanduslikult kõige otstarbekamal viisil, lähtudes ettevõtte ja kõikide aktsionäride parimatest huvidest, ning tagab ettevõtte jätkusuutliku arengu, vastavalt seatud eesmärkidele ja strateegiale. Juhatus ja nõukogu teevad ettevõtte huvide parimaks tagamiseks igakülgset koostööd. Vähemalt kord kvartalis toimub juhatuse ning nõukogu ühine korraline koosolek, kus juhatuse teavitab nõukogu olulistest asjaoludest ettevõtte äritegevuses, arutatakse ettevõtte seatud lühija pikaajaliste eesmärkide täitmist ning seda mõjutada võivaid riske. Juhatus koostab igakordselt nõukogu koosolekute jaoks juhatuse aruande, mis esitatakse piisava ajavara 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 juhatuse koosseis kuni kolmest liikmest.

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

## TÜTARETTEVÕTETE NÕUKOGUD JA JUHATUSED

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

Tütarettevõtte juhataja või juhatuse liikme nimetab ametisse tütaretevõtte nõukogu. Alljärgnevalt on toodud ASi Merko Ehitus 100% omanduses olevate olulisemate tütaretevõtete nõukogud ja juhatused seisuga 31. detsember 2018:

ETTEVÕTE	NÕUKOGU	JUHATUS
AS Merko Ehitus Eesti	Andres Trink (esimees), Teet Roopalu, Tõnu Toomik	Keit Paal (esimees), Jaan Mäe, Alar Lagus, Veljo Viitmann
Tallinna Teede AS	Tõnu Toomik (esimees), Keit Paal, Alar Lagus, Veljo Viitmann	Jüri Läll (esimees), Jüri Helila
OÜ Merko Investments	-	Andres Trink, Priit Roosimägi
SIA Merks	Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik, Priit Roosimägi, Janis Šperbergs	Oskars Ozoliņš (esimees), Andris Bišmeistars
SIA Merko Investments	-	Andres Trink (esimees), Oskars Ozoliņš
UAB Merko Statyba	Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik, Priit Roosimägi	Saulius Putrimas (esimees), Jaanus Rāstas

#### *Muudatused kontserni tütaretevõtete juhtimises*

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.

ASi Merko Ehitus kontserni kuuluva AS Merko Ehitus Eesti juhatuse otsustas 18. aprillil 2018 pikendada tütaretevõtte Tallinna Teede ASi nõukogu liikmete Veljo Viitmanni ja Alar Laguse volitusi kolmeks aastaks, s.o. kuni 18. aprillini 2021. Tallinna Teede ASi nõukogu jätkab neljaliikmelisena: Tõnu Toomik (esimees), Keit Paal, Veljo Viitmann ja Alar Lagus.

1. novembril 2018 pikendas AS Merko Ehitus kontserni kuuluva SIA Merks osanike üldkoosolek ettevõtte juhatuse liikme Oskars Ozoliņši volitusi kuni 1. veebruarini 2022 ning nimetas alates 1. novembrist 2018 uueks juhatuse liikmeks Andris Bišmeistars, kelle volitused kehtivad samuti 1. veebruarini 2022. SIA Merks juhatuse jätkab kaheliikmelises koosseisus: Oskars Ozoliņš (esimees) ja Andris Bišmeistars. Ühtlasi otsustas osanike üldkoosolek 1. novembrist 2018 ametist tagasi kutsuda senise juhatuse liikme Janis Šperbergsi ning nimetada ta samast kuupäevast alates SIA Merks nõukogu liikmeks. Ettevõtte nõukogu jätkab neljaliikmelises koosseisus: Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik, Priit Roosimägi ja Janis Šperbergs.

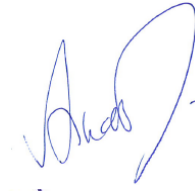
3. detsembril 2018 pikendas AS Merko Ehitus kontserni kuuluva Tallinna Teede ASi nõukogu ettevõtte juhatuse liikme Jüri Helila volitusi kahe aasta võrra, s.o. kuni 30. jaanuarini 2021. Tallinna Teede ASi juhatuse jätkab senises kaheliikmelises koosseisus: Jüri Läll (esimees) ja Jüri Helila.

## JUHATUSE DEKLARATSIOON TEGEVUSARUANDELE

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

Andres Trink

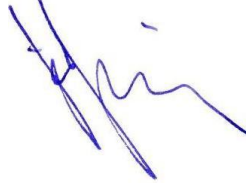
juhatuse esimees



14.02.2019

Tõnu Toomik

juhatuse liige



14.02.2019

# KONSOLIDEERITUD FINANTSARUANNE

## KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	2018.a. 12 kuud	2017.a. 12 kuud	2018.a. IV kvartal	2017.a. IV kvartal
Müügitulu	2	418 011	317 598	119 243	102 791
Müüdnud toodangu kulu	3	(384 962)	(286 747)	(107 978)	(88 638)
<b>Brutokasum</b>		<b>33 049</b>	<b>30 851</b>	<b>11 265</b>	<b>14 153</b>
Turustuskulud		(3 285)	(3 215)	(803)	(795)
Üldhalduskulud		(12 304)	(11 289)	(3 721)	(3 500)
Muud äritulud		3 527	3 793	1 050	1 148
Muud ärikulud		(1 115)	(601)	(838)	(277)
<b>Ärikasum</b>		<b>19 872</b>	<b>19 539</b>	<b>6 953</b>	<b>10 729</b>
Finantstulud (-kulud)		(97)	(767)	176	(173)
sh kasum (kahjum) tütarettevõtte müügist, likvideerimisest		(62)	14	(3)	14
kasum (kahjum) ühisettevõtetelt		653	64	379	76
finantstulud (-kulud) muudelt pikaajalistelt investeringutelt		-	2	-	2
intressikulud		(652)	(745)	(200)	(192)
kasum (kahjum) valuutakursi muutustest		5	(1)	6	1
muud finantstulud (-kulud)		(41)	(101)	(6)	(74)
<b>Kasum enne maksustamist</b>		<b>19 775</b>	<b>18 772</b>	<b>7 129</b>	<b>10 556</b>
Tulumaksukulu		(375)	(3 020)	(206)	(1 625)
<b>Perioodi puhaskasum</b>		<b>19 400</b>	<b>15 752</b>	<b>6 923</b>	<b>8 931</b>
sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		19 343	14 694	7 031	8 133
mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist		57	1 058	(108)	798
<b>Muu koondkasum, mida võib hiljem klassifitseerida kasumiaruandesse</b>					
Valuutakursivahed välisettevõtete ümberarvestusel		(6)	(74)	(37)	(47)
<b>Perioodi koondkasum</b>		<b>19 394</b>	<b>15 678</b>	<b>6 886</b>	<b>8 884</b>
sh emaettevõtte omanike osa koondkasumist		19 324	14 637	6 981	8 099
mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist		70	1 041	(95)	785
Puhaskasum emaettevõtte omanike aktsia kohta (tava ja lahustatud, eurodes)	4	1,09	0,83	0,40	0,46

Konsolideeritud vahearuanne lisad lehekülgedel 26-39 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

## KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	31.12.2018	31.12.2017
<b>VARAD</b>			
<b>Käibevara</b>			
Raha ja raha ekvivalendid	5	39 978	39 210
Nõuded ja ettemaksed	6	76 183	75 844
Ettemakstud tulumaks		224	492
Varud	7	117 992	118 421
		<b>234 377</b>	<b>233 967</b>
<b>Põhivara</b>			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	8	11 123	17 242
Edasilükkunud tulumaksuvara		-	5
Kinnisvarainvesteeringud	9	13 771	15 719
Materiaalne põhivara	10	9 715	9 665
Immateriaalne põhivara	11	671	497
		<b>35 280</b>	<b>43 128</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>269 657</b>	<b>277 095</b>
<b>KOHUSTUSED</b>			
<b>Lühiajalised kohustused</b>			
Laenukohustused	12	19 900	24 218
Võlad ja ettemaksed	13	77 016	74 972
Tulumaksukohustus		381	413
Lühiajalised eraldised	14	8 100	4 569
		<b>105 397</b>	<b>104 172</b>
<b>Pikaajalised kohustused</b>			
Pikaajalised laenukohustused	12	24 266	35 138
Edasilükkunud tulumaksukohustus		1 481	1 259
Muud pikaajalised võlad	15	2 179	1 789
		<b>27 926</b>	<b>38 186</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>133 323</b>	<b>142 358</b>
<b>OMAKAPITAL</b>			
Mittekontrolliv osalus		4 577	4 567
<b>Emettevõtte omanikele kuuluv omakapital</b>			
Aktsiakapital		7 929	7 929
Kohustuslik reservkapital		793	793
Realiseerimata kursivahed		(721)	(702)
Jaotamata kasum		123 756	122 150
		<b>131 757</b>	<b>130 170</b>
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>136 334</b>	<b>134 737</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>269 657</b>	<b>277 095</b>

Konsolideeritud vahearuaude lisad lehekülgedel 26-39 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

## KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				Kokku	Mitte-kontrolliv osalus	Kokku
	Aksia-kapital	Kohustuslik reserv	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum			
<b>Saldo 31.12.2016</b>	<b>7 929</b>	<b>793</b>	<b>(645)</b>	<b>114 713</b>	<b>122 790</b>	<b>3 692</b>	<b>126 482</b>
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	14 694	14 694	1 058	15 752
Muu koondkasum	-	-	(57)	-	(57)	(17)	(74)
<b>Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(57)</b>	<b>14 694</b>	<b>14 637</b>	<b>1 041</b>	<b>15 678</b>
<b>Tehingud omanikega</b>							
Müüdnud tütarettevõtte mittekontrolliv osalus	-	-	-	-	-	123	123
Mittekontrolliva osaluse väljaostu optsoon (lisa 16)	-	-	-	-	-	(182)	(182)
Dividendid (lisa 4)	-	-	-	(7 257)	(7 257)	(107)	(7 364)
<b>Tehingud omanikega kokku</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(7 257)</b>	<b>(7 257)</b>	<b>(166)</b>	<b>(7 423)</b>
<b>Saldo 31.12.2017</b>	<b>7 929</b>	<b>793</b>	<b>(702)</b>	<b>122 150</b>	<b>130 170</b>	<b>4 567</b>	<b>134 737</b>
<b>Saldo 31.12.2017</b>	<b>7 929</b>	<b>793</b>	<b>(702)</b>	<b>122 150</b>	<b>130 170</b>	<b>4 567</b>	<b>134 737</b>
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	19 343	19 343	58	19 401
Muu koondkasum	-	-	(19)	-	(19)	13	(6)
<b>Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(19)</b>	<b>19 343</b>	<b>19 324</b>	<b>71</b>	<b>19 395</b>
<b>Tehingud omanikega</b>							
Soetatud tütarettevõtte mittekontrolliv osalus	-	-	-	(37)	(37)	36	(1)
Mittekontrolliva osaluse väljaostu optsoon (lisa 16)	-	-	-	-	-	19	19
Dividendid (lisa 4)	-	-	-	(17 700)	(17 700)	(116)	(17 816)
<b>Tehingud omanikega kokku</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(17 737)</b>	<b>(17 737)</b>	<b>(61)</b>	<b>(17 798)</b>
<b>Saldo 31.12.2018</b>	<b>7 929</b>	<b>793</b>	<b>(721)</b>	<b>123 756</b>	<b>131 757</b>	<b>4 577</b>	<b>136 334</b>

ASi Merko Ehitus aktsiakapital koosneb 17 700 000 nimiväärtuseta lihtaktsiast.

Konsolideeritud vahearuaude lisad lehekülgedel 26-39 on käesoleva aruaude lahutamatuks osaks.



# KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	2018.a. 12 kuud	2017.a. 12 kuud
<b>Äritegevuse rahavoog</b>			
Ärikasum		19 872	19 539
Korrigeerimised:			
põhivara kulum		2 073	2 675
(kasum) kahjum põhivara müügist		(473)	(571)
(kasum) kahjum valdkonna müügist		-	(474)
valmidusastme meetodil kajastatud ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus		11 153	(8 488)
intressitulu äritegevusest		(2 351)	(1 979)
eraldiste muutus		4 732	572
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		(1 256)	(19 301)
Varude muutus		571	(4 851)
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		(1 449)	12 058
Saadud intressid		2 450	1 709
Makstud intressid		(799)	(879)
Muud finantskulud (-tulud)		(44)	(28)
Makstud ettevõtte tulumaks		(383)	(1 284)
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>		<b>34 096</b>	<b>(1 302)</b>
<b>Investeeringustegevuse rahavoog</b>			
Tütarettevõtete soetus	16	-	328
Tütarettevõtte müük		385	(7)
Tütarettevõtte likvideerimine		(3)	-
Kinnisvarainvesteeringute soetus		(92)	(6)
Materiaalse põhivara soetus		(1 022)	(1 186)
Materiaalse põhivara müük		664	1 924
Immateriaalse põhivara soetus		(281)	(181)
Tegevusvaldkonna müük		-	113
Saadud intressid		3	6
<b>Kokku rahavood investeeringustegevusest</b>		<b>(346)</b>	<b>991</b>
<b>Finantseerimistegevuse rahavoog</b>			
Saadud laenud		30 139	61 651
Saadud laenude tagasimaksed		(44 670)	(47 380)
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed		(605)	(818)
Mittekontrolliva osaluse väljaost		(1)	-
Makstud dividendid		(17 816)	(7 364)
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>		<b>(32 953)</b>	<b>6 089</b>
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>		<b>797</b>	<b>5 778</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	5	<b>39 210</b>	<b>33 544</b>
<b>Valuutakursside muutuste mõju</b>		<b>(29)</b>	<b>(112)</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	5	<b>39 978</b>	<b>39 210</b>

Konsolideeritud vahearuanne lisad lehekülgedel 26-39 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

# LISAD

## LISA 1 KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

ASi Merko Ehitus kontserni konsolideeritud raamatupidamise 2018. aasta 12 kuu vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise raamatupidamisstandardi IAS 34 "Interim Financial Reporting" nõuetega lühendatud vahearannete kohta (condensed interim financial statements). Raamatupidamise vahearuanne järgitakse samu arvestuspõhimõtteid ja -meetodeid, mida rakendati 2017. aasta raamatupidamise aastaaruandes. Raamatupidamise vahearuanne koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Käesolevas aruandes on võrdlusandmetena esitatud 2017. aasta auditeeritud andmed ja 2017. aasta 12 kuu vahearuanne esitatud auditeerimata andmed.

Juhatuse hinnangul kajastab ASi Merko Ehitus 2018. aasta 12 kuu konsolideeritud vahearuanne õigesti ja õiglaselt kontserni majandustulemust vastavalt jätkuvuse printsiibile. Ehitustegevuse sesoonsuse ning arendustegevuse tsüklilisuse mõju perioodi tulemustele oli väheoluline.

### LISA 1.1 UUED RAHVUSVAHELISE FINANTSARUANDLUSE STANDARDID JA AVALDATUD STANDARDITE MUUDATUSED

Järgmised uued või muudetud standardid ja tõlgendused muutusid Kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2018:

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

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.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis hakkasid esmakordselt kehtima 1. jaanuaril 2018 algaval aruandeaastal, 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 2019 või hilisematel perioodidel ja mida Kontsern ei ole rakendanud ennetähtaegselt.

**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.

**„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, eelisaktiivide 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.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis ei ole veel hakanud kehtima, ei ole olulist mõju Kontsernile.

## LISA 2 ÄRISEGMENTID

tuhandetes eurodes

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-, insener- kui 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. Kinnisvaraarenduse segment baseerub põhiliselt oma kinnisvara arendusel – ehitusel ja müügil; vähesel määral hõlmab ka kinnisvara hooldust ja renti.

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

Lisainformatsiooni segmentide kohta vt tegevusaruande peatükis „Äritegevus“.

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

2018.a. 12 kuud	Eesti ehitusteenus	Muude koduturgude ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmentid kokku
Müügitulu	164 947	182 153	85 343	432 443
Segmentidevaheline müügitulu	(48)	11	(14 395)	(14 432)
<b>Müügitulu klientidelt</b>	<b>164 899</b>	<b>182 164</b>	<b>70 948</b>	<b>418 011</b>
<b>Ärikasum (-kahjum)</b>	<b>8 796</b>	<b>1 923</b>	<b>11 319</b>	<b>22 038</b>
<b>Maksustamiseelne kasum (kahjum)</b>	<b>8 718</b>	<b>1 679</b>	<b>11 658</b>	<b>22 055</b>
sh intressitulud äritegevusest	289	-	2 061	2 350
kulum	(1 575)	(143)	(290)	(2 008)
varude allahindlus	-	-	(300)	(300)
eraldiste moodustamine	(1 240)	(3 904)	(480)	(5 624)
eraldiste tühistamine	-	350	20	370
kasum ühissettevõtetest	-	-	653	653
muud finantstulud (-kulud)	(11)	(16)	(223)	(250)
sh intressikulud	(11)	(17)	(206)	(234)
<b>Vara 31.12.2018</b>	<b>33 764</b>	<b>42 442</b>	<b>162 155</b>	<b>238 361</b>
sh ühissettevõtted (lisa 8)	-	-	732	732

2017.a. 12 kuud	Eesti ehitusteenus	Muude koduturgude ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid kokku
Müügitulu	135 338	108 446	98 388	342 172
Segmentidevaheline müügitulu	(125)	(55)	(24 394)	(24 574)
<b>Müügitulu klientidelt</b>	<b>135 213</b>	<b>108 391</b>	<b>73 994</b>	<b>317 598</b>
<b>Ärikasum (-kahjum)</b>	<b>5 853</b>	<b>1 795</b>	<b>13 760</b>	<b>21 408</b>
<b>Maksustamiseelne kasum (-kahjum)</b>	<b>5 822</b>	<b>1 552</b>	<b>13 426</b>	<b>20 800</b>
sh intressitulud äritegevusest	18	-	1 654	1 672
kulum	(1 873)	(48)	(271)	(2 192)
varude allahindlus	-	-	(2 360)	(2 360)
varude allahindluse tühistamine	-	-	5 276	5 276
eraldiste moodustamine	(1 095)	(1 305)	(365)	(2 765)
eraldiste tühistamine	191	-	-	191
kasum ühisettevõtetelt	-	-	64	64
muud finantstulud (-kulud)	(31)	9	(357)	(379)
sh intressitulud	-	9	-	9
intressikulud	(18)	-	(341)	(359)
<b>Vara 31.12.2017</b>	<b>29 422</b>	<b>49 162</b>	<b>157 058</b>	<b>235 642</b>
sh ühisettevõtted (lisa 8)	-	-	79	79
<b>2018.a. IV kvartal</b>	<b>Eesti ehitusteenus</b>	<b>Muude koduturgude ehitusteenus</b>	<b>Kinnisvaraarendus</b>	<b>Segmendid kokku</b>
Müügitulu	46 509	50 062	27 056	123 627
Segmentidevaheline müügitulu	(9)	(2)	(4 373)	(4 384)
<b>Müügitulu klientidelt</b>	<b>46 500</b>	<b>50 060</b>	<b>22 683</b>	<b>119 243</b>
<b>Ärikasum (-kahjum)</b>	<b>2 743</b>	<b>478</b>	<b>4 488</b>	<b>7 709</b>
<b>Maksustamiseelne kasum (kahjum)</b>	<b>2 699</b>	<b>386</b>	<b>4 789</b>	<b>7 874</b>
sh intressitulud äritegevusest	70	-	499	569
kulum	(718)	(86)	(138)	(942)
varude allahindlus	-	-	(300)	(300)
eraldiste moodustamine	(792)	(235)	364	(663)
kasum ühisettevõtetelt	-	-	379	379
muud finantstulud (-kulud)	(3)	(15)	(65)	(83)
sh intressikulud	(3)	(16)	(61)	(80)
<b>Vara muutus IV kvartalis</b>	<b>(13 899)</b>	<b>(18 120)</b>	<b>1 218</b>	<b>(30 801)</b>
sh ühisettevõtted	-	-	379	379

2017.a. IV kvartal	Eesti ehitusteenus	Muude koduturgude ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid kokku
Müügitulu	35 722	42 856	31 074	109 652
Segmentidevaheline müügitulu	(68)	(10)	(6 783)	(6 861)
<b>Müügitulu klientidelt</b>	<b>35 654</b>	<b>42 846</b>	<b>24 291</b>	<b>102 791</b>
<b>Ärikasum (-kahjum)</b>	<b>1 472</b>	<b>1 763</b>	<b>7 981</b>	<b>11 216</b>
<b>Maksustamiseelne kasum (-kahjum)</b>	<b>1 473</b>	<b>1 639</b>	<b>7 977</b>	<b>11 089</b>
sh intressitulud äritegevusest	3	-	423	426
kulum	(308)	(15)	(55)	(378)
varude allahindlus	-	-	(2 360)	(2 360)
varude allahindluse tühistamine	-	-	5 276	5 276
eraldiste moodustamine	(619)	(819)	(168)	(1 606)
eraldiste tühistamine	86	-	-	86
kasum ühissettevõtelt	-	-	76	76
muud finantstulud (-kulud)	(3)	-	(67)	(70)
sh intressikulud	(3)	-	(64)	(67)
<b>Vara muutus IV kvartalis</b>	<b>(9 047)</b>	<b>13 269</b>	<b>(6 310)</b>	<b>(2 088)</b>
sh ühissetvõtted	-	-	(252)	(252)

Lisaks segmentide varale on kontsernis vara seisuga 31.12.2018 summas 31 296 tuhat eurot (31.12.2017: 41 453 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 ühissetvõtetele, maksude ettemaksud, muud nõuded ja põhivara jaotamata osa.

#### SEGMENTIDE MAKSUSTAMISEELSE KASUMI SEOSTAMINE KONTSERNI KASUMIGA

tuhandetes eurodes

	2018.a. 12 kuud	2017.a. 12 kuud	2018.a. IV kvartal	2017.a. IV kvartal
<b>Segmentide maksustamiseelne kasum</b>	<b>22 055</b>	<b>20 800</b>	<b>7 874</b>	<b>11 089</b>
Muu ärikasum (-kahjum)	(2 166)	(1 869)	(756)	(487)
sh eraldiste moodustamine	(7)	(98)	(7)	(23)
finantstulud (-kulud)	(114)	(159)	11	(46)
sh intressitulud	1	1	-	-
intressikulud	(146)	(147)	(37)	(37)
<b>Kokku kasum enne maksustamist</b>	<b>19 775</b>	<b>18 772</b>	<b>7 129</b>	<b>10 556</b>

Muud, segmentidega otseselt mitteseotud tulud ja kulud on seotud valdusettevõtete tegevusega.

#### MÜÜGITULU KLIENTIDE TEGEVUSASUKOHA JÄRGI

tuhandetes eurodes ja protsentides

	2018.a. 12 kuud		2017.a. 12 kuud		2018.a. IV kvartal		2017.a. IV kvartal	
Eesti	202 627	48%	190 928	60%	57 741	48%	53 040	52%
Läti	157 496	38%	79 914	25%	41 680	35%	34 166	33%
Leedu	46 765	11%	34 629	11%	16 280	14%	10 276	10%
Norra	11 123	3%	12 104	4%	3 542	3%	5 307	5%
Soome	-	0%	23	0%	-	0%	2	0%
<b>Kokku</b>	<b>418 011</b>	<b>100%</b>	<b>317 598</b>	<b>100%</b>	<b>119 243</b>	<b>100%</b>	<b>102 791</b>	<b>100%</b>

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

	31.12.2018	31.12.2017
Eesti	11 238	13 367
Läti	12 782	12 390
Leedu	13	5
Norra	124	119
<b>Kokku</b>	<b>24 157</b>	<b>25 881</b>

**LISA 3 MÜÜDUD TOODANGU KULU**

tuhandetes eurodes

	2018.a. 12 kuud	2017.a. 12 kuud	2018.a. IV kvartal	2017.a. IV kvartal
Ehitusteenused ja ostetud kinnisvara müügiks	262 190	186 352	76 736	64 061
Materjal	60 096	50 983	13 977	12 644
Tööjõukulu	23 666	22 255	7 110	5 720
Ehitusmehhanismid ja transport	10 214	9 317	2 453	2 375
Projekteerimine	8 345	4 544	2 385	1 481
Kinnisvara halduskulud	190	265	(74)	80
Kulum	1 554	2 192	488	378
Varude allahindlus	300	2 360	300	2 360
Varude allahindluse tühistamine	-	(5 276)	-	(5 276)
Eraldised	5 242	2 574	651	1 520
Muud kulud	13 165	11 181	3 952	3 295
<b>Müüdnud toodangu kulu kokku</b>	<b>384 962</b>	<b>286 747</b>	<b>107 978</b>	<b>88 638</b>

**LISA 4 PUHASKASUM JA DIVIDENDID AKTSIA KOHTA**

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

	2018.a. 12 kuud	2017.a. 12 kuud	2018.a. IV kvartal	2017.a. IV kvartal
Aktsionäridele kuuluv puhaskasum (tuhandetes eurodes)	19 343	14 694	7 031	8 133
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tuhat tk)	17 700	17 700	17 700	17 700
<b>Tavapuhaskasum aktsia kohta (eurodes)</b>	<b>1,09</b>	<b>0,83</b>	<b>0,40</b>	<b>0,46</b>

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

Väljamaksmisele kuuluvad dividendid kajastatakse siis, kui kasumi jaotamise ettepanek on aktsionäride üldkoosoleku poolt kinnitatud. Kasumi jaotamise otsuse kohaselt maksis emaettevõtte AS Merko Ehitus 2018. aasta teises kvartalis dividende 17 700 tuhat eurot, s.o ühe aktsia kohta 1,00 eurot (2017 II kvartalis 7257 tuhat eurot, s.o ühe aktsia kohta 0,41 eurot). Võttes arvesse välisriikide tüarettevõtete poolt emaettevõttele välja makstud dividende, ei tekkinud kontsernil Eestis 2018. aasta dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksukulu (2017 II kvartalis täiendav dividendide väljamaksmisega seotud tulumaksukulu 880 tuhat eurot).

Seisuga 31.12.2018 on emaettevõttes AS Merko Ehitus varasematel perioodidel tüarettevõtetelt saadud dividendid ja välismaalt saadud tulu summas 2879 tuhat eurot (31.12.2017: 67 tuhat eurot), millelt tulumaks on kinnipeetud.

Seisuga 31.12.2018 oleks võimalik jaotamata kasumist omanikele dividendidena välja maksta 99 004 tuhat eurot (31.12.2017: 97 172 tuhat eurot). Arvestades saadud dividendide ja välismaalt saadud tulult kinnipeetud tulumaksu kokku summas 720 tuhat eurot (31.12.2017: 17 tuhat eurot), kaasneks dividendide väljamaksmisega täiendav dividendide tulumaks summas 24 031 tuhat eurot (31.12.2017: 24 276 tuhat eurot). Täiendava dividendide tulumaksu arvestamisel on aluseks võetud 2018. aastal kehtiv tulumaksu tavamäär, mis on 20/80 netodividendidena väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel.

## LISA 5 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID

tuhandetes eurodes

	31.12.2018	31.12.2017
Sularaha kassas	-	1
Arvelduskontod	39 915	39 174
Üleöö pangadeposiidid	63	35
<b>Raha ja raha ekvivalendid kokku</b>	<b>39 978</b>	<b>39 210</b>

## LISA 6 NÕUDED JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	31.12.2018	31.12.2017
Nõuded ostjate vastu		
ostjatelt laekumata arved	42 835	36 768
ebatõenäoliselt laekuvad arved	(81)	(103)
	<b>42 754</b>	<b>36 665</b>
Maksude ettemaksed v.a ettevõtte tulumaks		
käibemaks	944	733
muud maksud	2	2
	<b>946</b>	<b>735</b>
Ehitustööde tellijatelt saada	9 847	17 780
Muud lühiajalised nõuded		
lühiajalised laenud	14 590	10 590
intressinõuded	112	603
muud lühiajalised nõuded	271	636
	<b>14 973</b>	<b>11 829</b>
Ettemaksed teenuste eest		
ettemaksed ehitusteenuste eest	7 064	8 075
ettemakstud kindlustusmaksed	195	248
muud ettemakstud kulud	404	512
	<b>7 663</b>	<b>8 835</b>
<b>Nõuded ja ettemaksed kokku</b>	<b>76 183</b>	<b>75 844</b>
sh lühiajalised laenunõuded seotud osapooltele (lisa 16)	9 000	9 000
muud lühiajalised nõuded ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 16)	1 521	2 911

## LISA 7 VARUD

tuhandetes eurodes

	31.12.2018	31.12.2017
Tooraine ja materjal	797	238
Lõpetamata toodang	43 081	36 023
Valmistoodang	15 991	17 612
Müügiks ostetud kaubad		
ostetud kinnistud müügiks	54 532	63 613
ostetud muud kaubad müügiks	705	747
	<b>55 237</b>	<b>64 360</b>
Ettemaksed varude eest		
Ettemaksed kinnisvara eest	1 300	-
ettemaksed muude varude eest	1 586	188
	<b>2 886</b>	<b>188</b>
<b>Varud kokku</b>	<b>117 992</b>	<b>118 421</b>

## LISA 8 PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD

tuhandetes eurodes

	31.12.2018	31.12.2017
Ühisettevõtete aktsiad ja osad	732	79
Pikaajalised laenud	-	4 000
Pikaajalised nõuded ehitusteenuste ostjate vastu	10 391	13 163
<b>Muud pikaajalised laenud ja nõuded kokku</b>	<b>11 123</b>	<b>17 242</b>

## LISA 9 KINNISVARAINVESTEERINGUD

tuhandetes eurodes

	31.12.2018	31.12.2017
Maa	11 991	11 902
Hoonestusõigus jääkmaksumuses		
soetusmaksumus	29	29
akumuleeritud kulum	(12)	(12)
	<b>17</b>	<b>17</b>
Ehitised jääkmaksumuses		
soetusmaksumus	2 631	5 252
akumuleeritud kulum	(868)	(1 452)
	<b>1 763</b>	<b>3 800</b>
<b>Kinnisvarainvesteeringud kokku</b>	<b>13 771</b>	<b>15 719</b>



## LISA 10 MATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	31.12.2018	31.12.2017
Maa	743	811
Ehitised jääkmaksumuses		
soetusmaksumus	5 765	5 530
akumuleeritud kulum	(2 180)	(2 077)
	<b>3 585</b>	<b>3 453</b>
Masinad ja seadmed jääkmaksumuses		
soetusmaksumus	14 473	13 707
akumuleeritud kulum	(9 764)	(9 458)
	<b>4 709</b>	<b>4 249</b>
Muu inventar jääkmaksumuses		
soetusmaksumus	5 474	5 561
akumuleeritud kulum	(4 906)	(4 719)
	<b>568</b>	<b>842</b>
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed materiaalse põhivara eest	110	310
<b>Materiaalne põhivara kokku</b>	<b>9 715</b>	<b>9 665</b>

## LISA 11 IMMATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	31.12.2018	31.12.2017
Firmaväärtus		
soetusmaksumus	73	74
	<b>73</b>	<b>74</b>
Tarkvara jääkmaksumuses		
soetusmaksumus	1 716	1 471
akumuleeritud kulum	(1 157)	(1 092)
	<b>559</b>	<b>379</b>
Ettemaksed immateriaalse põhivara eest	39	44
<b>Immateriaalne põhivara kokku</b>	<b>671</b>	<b>497</b>

## LISA 12 LAENUKOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	31.12.2018	31.12.2017
<b>Kapitalirendikohustused</b>		
Rendimaksete nüüdisväärtus	1 647	863
sh lühiajaline osa	524	487
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5 aastal	1 123	376
<b>Pangalaenud</b>		
Laenu jääk	30 694	50 383
sh lühiajaline osa	12 551	20 621
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5 aastat	18 143	29 762
<b>Laenud ühise kontrolli all olevatelt ettevõtetelt</b>		
Laenu jääk	6 000	6 000
sh lühiajaline osa (lisa 16)	1 000	1 000
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5 aastat (lisa 16)	5 000	5 000
<b>Laenud muudelt ettevõtetelt</b>		
Laenu jääk	5 825	2 110
sh lühiajaline osa	5 825	2 110
<b>Laenud kokku</b>		
Laenude jääk	42 519	58 493
sh lühiajaline osa	19 376	23 731
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5 aastat	23 143	34 762
<b>Laenukohustused kokku</b>	<b>44 166</b>	<b>59 356</b>
sh lühiajaline osa	19 900	24 218
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5 aastat	24 266	35 138

## LISA 13 VÕLAD JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	31.12.2018	31.12.2017
Võlad tarnijatele	38 327	35 356
Võlad töövõtjatele	10 067	8 613
Maksuvõlad, v.a ettevõtte tulumaks		
käibemaks	1 102	532
füüsilise isiku tulumaks	648	554
sotsiaalmaks	1 166	958
töötuskindlustusmaks	57	53
kohustusliku kogumispensioni makse	42	43
muud maksud	229	160
	<b>3 244</b>	<b>2 300</b>
Ehitustööde tellijatel saada	16 912	13 749
Muud võlad		
intressivõlad	6	2
muud võlad	345	594
	<b>351</b>	<b>596</b>
Saadud ettemaksed	8 115	14 358
<b>Võlad ja ettemaksed kokku</b>	<b>77 016</b>	<b>74 972</b>
sh võlad ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 16)	293	17

## LISA 14 LÜHIAJALISED ERALDISED

tuhandetes eurodes

	31.12.2018	31.12.2017
Ehituse garantiikohustuse eraldis	3 373	2 874
Eraldis müüdü projektide kulude katteks	4 330	1 221
Eraldis kahjumlike ehituslepingute katteks	248	224
Eraldis kohtukulude ja kahjunõuete katteks	120	120
Muud eraldised	29	130
<b>Lühiajalised eraldised kokku</b>	<b>8 100</b>	<b>4 569</b>

## LISA 15 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD

tuhandetes eurodes

	31.12.2018	31.12.2017
Võlad tarnijatele	1 675	1 248
Muud pikaajalised võlad	504	541
<b>Muud pikaajalised võlad kokku</b>	<b>2 179</b>	<b>1 789</b>
sh muud pikaajalised võlad seotud osapooltele (lisa 16)	504	541

## LISA 16 TEHINGUD SEOTUD OSAPPOOLTEGA

tuhandetes eurodes

Kontserni aruandes on loetud seotud osapoolteks:

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

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

ASi Merko Ehitus emaettevõtte on AS Riverito. Seisuga 31.12.2018 ja 31.12.2017 kuulus ASile Riverito 71,99% ASi Merko Ehitus aktsiatest. Kontsernis lõplikku valitsevat mõju omav isik on Toomas Annus.

### ASi MERKO EHITUS TÜTAR- JA ÜHISETTEVÕTTED

	Osalus ja hääleõigus %		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2018	31.12.2017		
<b>Tütarettevõtted</b>				
AS Merko Ehitus Eesti	100	100	Eesti, Tallinn	ehitus
Tallinna Teede AS	100	100	Eesti, Tallinn	teedeehitus
AS Merko Infra	100	100	Eesti, Tallinn	ehitus
AS Merko Tartu	-	100	Eesti, Tartu	ehitus
OÜ Mineraal	-	100	Eesti, Tallinn	kaevandamine
Kivimäe 32 OÜ	-	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Tähelinna Kinnisvara	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	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 Rinktinės projektai	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
OÜ Jõgeva Haldus	-	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Metsailu	-	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Kiviaia Kinnisvara	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Tähelinna Kinnisvara	-	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
Väike-Paekalda OÜ	-	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
Suur-Paekalda OÜ	-	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Unigate	-	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Paekalda 2	-	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Paekalda 3	-	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Paekalda 7	-	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Paekalda 9	-	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
SIA Merko Investments	100	100	Läti, Riia	valdus
OÜ Merko Investments	100	100	Eesti, Tallinn	valdus
SIA Merks	100	100	Läti, Riia	ehitus
SIA SK Viesturdarzs	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Merks Investicijas	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Industriālais Parks	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Ropažu Priedes	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
PS Merko-Merks	100	100	Läti, Riia	ehitus
SIA Zakusala Estates	75	75	Läti, Riia	kinnisvara

	Osalus ja hääleõigus %		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2018	31.12.2017		
PS Merks-Ostas celtnieks	65	65	Läti, Riia	ehitus
PS Merks Merko Infra	100	100	Läti, Riia	ehitus
Merko Finland Oy	100	100	Soome, Helsinki	ehitus
Hartian Oy	100	75	Soome, Helsinki	kinnisvara
Lenko Stroi LLC	-	100	Venemaa, Peterburi	valdus
Merko Investments AS	100	100	Norra, Sofiemyr	valdus
Peritus Entreprenør AS	56	56	Norra, Sofiemyr	ehitus
<b>Ühisettevõtted</b>				
Poolkoksimaä Sulgemise OÜ	-	50	Eesti, Tallinn	ehitus
Kodusadam OÜ	50	50	Eesti, Tallinn	kinnisvara

Aruandeperioodil toimunud muudatused kontserni juriidilises struktuuris on esitatud tegevusaruande peatükis „Ühingu juhtimine”, lk 17-18.

### KAUBAD JA TEENUSED

tuhandetes eurodes

	2018.a. 12 kuud	2017.a. 12 kuud
<b>Osutatud teenused ja müüdud kaubad</b>		
Emaettevõte	15	15
Ühisettevõtted	16 505	15 763
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	91	6 430
Juhtkonna liikmed	43	42
Muud seotud osapooled	28	-
<b>Osutatud teenused ja müüdud kaubad kokku</b>	<b>16 682</b>	<b>22 250</b>
<b>Intressitulud</b>		
Ühisettevõtted	559	435
<b>Ostetud teenused ja kaubad</b>		
Emaettevõte	90	90
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	57	59
<b>Ostetud teenused ja kaubad kokku</b>	<b>147</b>	<b>149</b>
<b>Intressikulud</b>		
Emaettevõte	-	34
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	145	146
<b>Intressikulud kokku</b>	<b>145</b>	<b>180</b>

## SALDOD SEOTUD OSAPPOOLTEGA

tuhandetes eurodes

	31.12.2018	31.12.2017
<b>Nõuded seotud osapoolte vastu</b>		
Antud laenud (lisa 6, 8)		
Ühisettevõtted	9 000	9 000
Nõuded ja ettemaksed (lisa 6)		
Emaettevõtte	4	4
Ühisettevõtted	1 385	2 489
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	88	418
Juhtkonna liikmed	44	-
Nõuded ja ettemaksed kokku	<b>1 521</b>	<b>2 911</b>
<b>Nõuded seotud osapoolte vastu kokku</b>	<b>10 521</b>	<b>11 911</b>
<b>Kohustused seotud osapoolte ees</b>		
Lühiajalised saadud laenud (lisa 12)		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	1 000	1 000
Lühiajalised saadud laenud kokku	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
Võlad ja ettemaksed (lisa 13)		
Emaettevõtte	9	9
Ühisettevõtted	14	7
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	1	1
Juhtkonna liikmed	269	-
Võlad ja ettemaksed kokku	<b>293</b>	<b>17</b>
Pikaajalised saadud laenud (lisa 12)		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	5 000	5 000
Muud pikaajalised võlad (lisa 15)		
Muud seotud osapooled	504	541
<b>Kohustused seotud osapoolte ees kokku</b>	<b>6 797</b>	<b>6 558</b>

## NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TASUD

ASi Merko Ehitus kontserni nõukogu ja juhatuse liikmete ning olulisemate tütarettevõtete juhatuse liikmete 2018. aasta 12 kuu teenistuslepingute alusel arvestatud tasud olid 2643 tuhat eurot (2017. aasta 12 kuud: 2355 tuhat eurot).

## NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TÖÖSUHTE LÕPETAMISE HÜVITISED

Nõukogu liikmetega on sõlmitud käsunduslepingud, mille kohaselt neile lepingu lõpetamisel hüvitist ei maksta. 2018. aasta 12 kuuga maksti kontserni olulisemates tütarettevõtetes juhatuse liikmetele hüvitisi 34 tuhat eurot (2017. aasta 12 kuud: 147 tuhat eurot).

## NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMED

Nõukogu liikmete teenistuskäigu ja fotodega on võimalik tutvuda ASi Merko Ehitus kodulehel: [group.merko.ee/juhtimine-ja-vastutus/noukogu/](http://group.merko.ee/juhtimine-ja-vastutus/noukogu/).

ASi Merko Ehitus nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2018:

		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	-	-
		<b>8 354 549</b>	<b>47,20%</b>

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

ASi Merko Ehitus juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2018:

		AKTSIATE ARV	OSAKAAL
Andres Trink	Juhatusesimees	600	0,00%
Tõnu Toomik (AS Riverito)	Juhatusesimees	1 607 185	9,08%
		<b>1 607 785</b>	<b>9,08%</b>

## LISA 17 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

Kontsern on ostanud 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.

	31.12.2018	31.12.2017
Ehitusaegne garantii tellijale	34 511	31 229
Pakkumusgarantii	655	2 201
Garantiiaja garantii	17 666	18 197
Ettemakse garantii	12 098	16 249
Maksegarantii	30 500	31 019
Käendused	7 734	4 215
Avatud akreditiiv	428	-
<b>Tingimuslikud kohustused kokku</b>	<b>103 592</b>	<b>103 110</b>

Real „Maksegarantii“ on kajastatud ühe 2015. aastal sõlmitud ehituslepingu raames väljastatud maksegarantii finantseerimis-asutuse 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 pakkumuse 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.

**Akreditiiv** – akreditiiv on ostja ehk akreditiivi avaja panga kohustus maksta müüjale ehk akreditiivi saajale välja akreditiivi summa, kui müüja on täitnud akreditiivis määratud tingimused ja esitanud panka tingimuste täitmist tõendavad, akreditiivis loetletud, dokumendid.

## JUHATUSE KINNITUS KONSOLIDEERITUD VAHEARUANDELE

ASi Merko Ehitus juhatus on koostanud 2018. aasta 12 kuu konsolideeritud vahearuanne, mis on esitatud lehekülgedel 5-39.

Juhatus kinnitab oma parimas teadmises, et:

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

Andres Trink

juhatuse esimees



14.02.2019

Tõnu Toomik

juhatuse liige

14.02.2019



## SUHTARVUDE DEFINITSIOONID

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