



AS MERKO EHITUS

KONTSERN

2020. aasta 3 kuu 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:	01.01.2020 – 31.12.2020
Aruandeperiood:	01.01.2020 – 31.03.2020
Nõukogu:	Toomas Annus, Teet Roopalu, Indrek Neivelt
Juhatus:	Andres Trink, Tõnu Toomik
Audiitor:	AS PricewaterhouseCoopers

SISUKORD

KONTSERNI LÜHITUVUSTUS	3
TEGEVUSARUANNE.....	5
JUHATUSE DEKLARATSIOON	20
RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE	21
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	21
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	22
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	23
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	24
LISAD	25
LISA 1 KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	25
LISA 2 ÄRISEGMENTID.....	25
LISA 3 MÜÜDUD TOODANGU KULU	28
LISA 4 PUHASKASUM JA DIVIDENDID AKTSIA KOHTA.....	28
LISA 5 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID.....	28
LISA 6 NÕUDED JA ETTEMAKSED	29
LISA 7 VARUD.....	29
LISA 8 PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED	30
LISA 9 KINNISVARAINVESTEERINGUD.....	30
LISA 10 MATERIAALNE PÕHIVARA.....	30
LISA 11 IMMATERIAALNE PÕHIVARA.....	31
LISA 12 LAENUKOHUSTUSED.....	31
LISA 13 VÕLAD JA ETTEMAKSED.....	32
LISA 14 LÜHIAJALISED ERALDISED	32
LISA 15 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD.....	32
LISA 16 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLETAGA.....	33
LISA 17 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED	36
SUHTARVUDE DEFINITSIOONID.....	37

KONTSERNI LÜHITUTVUSTUS

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



TEGEVUSVALDKONNAD

EESTI	LÄTI	LEEDU	NORRA
Üldehitus	Üldehitus	Üldehitus	Üldehitus
Inseneerihitus	Inseneerihitus	Elukondliku kinnisvara	
Elektrihitus	Elektrihitus	arendus ja investeeringud	
Teedeehitus	Elukondliku kinnisvara		
Elukondliku kinnisvara	arendus ja investeeringud		
arendus ja investeeringud			

Suurima omakapitaliga Balti ehitusettevõtte, võimeline projekte ise pikaajaliselt finantseerima

Tugev positsioon Baltikumi ehitusturul, juhtiv elukondliku kinnisvara arendaja

Rahvusvahelised kvaliteedi-, keskkonnakaitse- ja tööohutuse **sertifikaadid ISO 9001, ISO 14001, ISO 45001**

AKTSIAD

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

2019 NÄITAJAD

Müügitulu **326,8 mln** eurot

Puhaskasum **16,3 mln** eurot

694 töötajat



VISIOON

Usaldusväärsed lahendused ja kvaliteetne teostus teie ideedele.

VÄÄRTUSED

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

STRATEEGIA

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 2020. aasta esimese kvartali müügitulu oli 56 miljonit ja puhaskasum 2,0 miljonit eurot. Kontserni müügitulust moodustasid ehitusteenused 62% ja kinnisvaraarendus 38%. Uusi ehituslepinguid sõlmiti 87 miljoni euro väärtuses ning kvartali lõpus oli ehituslepingute portfelli maht 193 miljonit eurot, millest ligi kolmveerandi moodustasid avaliku sektori tellimused. Korteriohjastajatele anti esimeses kvartalis üle 133 korterit.

Müügitulu vähenemine eelmise aasta sama perioodiga võrreldes umbes veerandi võrra oli oodatav – suurobjekte oli töös vähem ning ka ehitusturg oli jahtumiskursil. Alates märtsist hakkasid majandustegevust mõjutama pandeemiaga seotud piirangud, ent pandeemiast tingitud majanduskriisi mõju kontserni tegevusele ja majandustulemustele hakkab suuremas ulatuses avalduma järgmistes kvartalites.

Kontserni kõigi koduturgude ehitus- ja kinnisvarasektori väljavaated on alates märtsist muutunud negatiivseks ning arvestada tuleb võimalusega, et majanduskriisi mõju kujuneb pikaajaliseks. Sellest lähtuvalt tühistas kontsern esialgse dividendiettepaneku ja peatas kõigi uute korteriarendusprojektide käivitamise esialgu kolmeks kuuks kuni suurema selguse saamiseni edasiste arengute osas. Seetõttu väheneb kontserni ettevõtete poolt korterite pakkumine varasemalt plaanituga võrreldes nii 2020. kui 2021. aastal. Kontserni ettevõtte on alustanud kulude kokkuhoiu meetmete järkjärgulist elluviimist, et tagada efektiivne tegutsemine ja tugev võimekus ning vajalikud eeldused kriisi ajal ja kriisi järgseks tegutsemiseks.

Enamik ärikinnisvara arendusprojekte on ootele pandud ja eratellijad ehitusturult praktiliselt kadunud ning uutes ehitushangetes on valdav riigihangete osakaal. Eratellijate kindlustunde paranemine ja uutele oludele ümber orienteerumine võtab kindlasti aega. Juhtkond loodab, et riiklikud investeeringud hoonetesse ja taristusse jätkuvad ning projektide ettevalmistustööd kiirenevad, et toetada ehitussektori elujõulisust ja töökohtade säilimist. Tulenevalt eeldatavast ehitusmahtude vähenemisest on hinnakonkurents ehitushangetel muutunud varasemaga võrreldes veelgi agressiivsemaks. Positiivne on, et töö kontserni ehitusobjektidel jätkub ning esimeses kvartalis on sõlmitud ka uusi ehituslepinguid 87 miljoni euro väärtuses. Tänu sellele oli lepingute portfelli maht kvartali lõpus veidi suurem kui aasta tagasi.

2020. aasta esimeses kvartalis andis Merko Ehitus korteriohjastajatele üle 133 korterit (I kv 2019: 63 korterit) ja 3 äripinda. Merko suuremate projektidena võib välja tuua Uus-Veerenni ja Pikaliiva elukeskkonnad Tallinnas, Gaiļezersi ja Viesturdārzsi arendusprojektid Riias ning Vilneles slenise ja Rinktinės Urbani arendusprojektid Vilniuses.

Seoses pandeemiaga aeglustus korterite uus müük alates märtsikuust nii Eestis, Lätis kui Leedus. Vähenenud on kodulaenu taotluste hulk, suurenenud korterite üüripakkumiste arv ning kasvanud tööpuudus pandeemiast enim mõjutatud majandussektorites. Tulenevalt sellest, et enne kriisi algust oli korteriturg päris hästi tasakaalus – pakkumine, hinnatase, ostujõud ja laenukoormus olid mõistlikul tasemel –, võib seekordse kriisi läbimine osutuda siiski vähem valuliseks võrreldes 2008. aastal alanud kriisiga. Arvestades praeguse majanduskriisi olemust, on riiklike toetusmeetmete kiire kohale jõudmise kõrval äärmiselt vajalik, et pangad ei reageeriks finantseerimistingimuste karmistamisega üle, sealhulgas kodulaenude väljastamisel.

Inimesed ja ettevõtte peavad kiiresti õppima tegutsema kõrgendatud terviseriskide ja kehtestatud piirangute oludes. Kontserni ettevõtte rakendavad korterite müügi protsessis vajalikke ohutusmeetmeid ning kasutavad tehingute tegemisel digitaalseid kanaleid. Täna esimeses olukorras hindavad koduostjad veelgi enam usaldusväärset arendajat ja terviklikult arendatud elukeskkonda. Kontsern jätkab ehituses olevate korteriarenduste lõpule viimist ja juhtkond hindab ka uute projektide käivitamise võimalusi olenevalt turusituatsioonist. Samuti analüüsib juhtkond, kuidas praegune kriis võib mõjutada kinnisvaraturgu tulevikus.

Merko Ehituse 2020. aasta esimese kvartali müügitulu oli 56 miljonit eurot (I kv 2019: 77 miljonit eurot), kulumieelne kasum (EBITDA) 2,8 miljonit (I kv 2019: 3,5 miljonit eurot) ning puhaskasum 2,0 miljonit eurot (I kv 2019: 2,8 miljonit eurot). Tänavu esimeses kvartalis sõlmiti uusi ehituslepinguid summas 87 miljonit eurot (I kv 2019: 32 miljonit eurot) ning suuremate lepingutena saab välja tuua Tallinna Muusika- ja Balletikooli, Arte Gümnaasiumi, Kohila vallas ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustike ning Harjumaal andmekeskuse ehituse.

Esimeses kvartalis olid suuremad töös olevad objektid Eestis Tallinna Sadama D-terminali parkimismaja, Türi Põhikool, Pärnu mnt 186 ärihoone ja kõrgepinge kaabelliinid Tallinnas ning Aaspere-Haljale teelõigu ümberehitus. Lätis olid suuremad töös olevad objektid Pinki koolihoone ja ühiselamu, Lidli logistikakeskus, Laima šokolaaditehas ning Riia Tehnikaülikooli ehitusteaduskonna hoone rekonstrueerimine. Leedus oli töös Neringa hotelli ja Kaunase rajooni politseijaoskonna peakontori hoone ehitamine.

2020. AASTA 3 KUU
MÜÜGITULU
56 MILJONIT EURO
KASUM ENNE
MAKSE
2,1 MILJONIT EURO

KOKKUVÕTE 3 KUU TULEMUSTEST

KASUMLIKKUS

2020. aasta 3 kuu kasum enne makse oli 2,1 mln eurot (3 kuud 2019: 3,0 mln eurot), mis andis 3 kuu maksustamiseelse kasumi marginaaliks 3,7% (3 kuud 2019: 3,9%).

2020. aasta 3 kuu emattevõtte omanike osa puhaskasumist oli 2,0 mln eurot (3 kuud 2019: 2,8 mln eurot) ja 3 kuu puhaskasumi marginaal oli 3,6% (3 kuud 2019: 3,6%).

MÜÜGITULU

2020. aasta 3 kuu müügitulu oli 55,9 mln eurot (3 kuud 2019: 76,8 mln eurot). 3 kuu müügitulu vähenes 27,3% võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. Väljaspool Eestit teenitud 3 kuu müügitulu osakaal oli 53,5% (3 kuud 2019: 60,8%).

LEPINGUTE PORTFELL

31. märts 2020 seisuga oli kontserni teostamata tööde jääk 193,0 mln eurot (31. märts 2019: 190,0 mln eurot). 2020. aasta 3 kuuga sõlmisid kontserni ettevõtted uusi lepinguid kogumahu 87,2 mln eurot (3 kuud 2019: 32,2 mln eurot).

KINNISVARAARENDUS

2020. aasta 3 kuuga müüs kontsern 133 korterit (sh 2 korterit ühisprojektis), 2019. aasta 3 kuuga 63 korterit (sh 29 korterit ühisprojektis). Omaarenduste korterite müügist teenis kontsern müügitulu 2020. aasta 3 kuuga 18,6 mln eurot ning 2019. aasta samal perioodil 4,6 mln eurot.

RAHAPOSITSIOON

Aruandeperioodi lõpus oli kontsernil rahalisi vahendeid 37,1 mln eurot ning omakapital 132,2 mln eurot (45,7% bilansimahust). Võrreldavad andmed 2019. aasta 31. märtsi seisuga olid vastavalt 33,0 mln eurot ning 134,6 mln eurot (48,7% bilansimahust). Seisuga 31. märts 2020 oli kontserni netovõlg 29,8 mln eurot (31. märts 2019: 9,9 mln eurot).

EHTUS- JA KINNISVARATURU VÄLJAVAATED

EHITUSTEENUS

11. märtsil 2020 kuulutas Maailma Terviseorganisatsioon (WHO) välja haiguse COVID-19 pandeemia. Selle mõju vähendamiseks kehtestatud meetmed kogu maailmas, sh Baltikumis ja Norras, on olulisel määral takistanud tavapäraselt majandustegevust. Kõige otsesemalt on meetmed mõjutanud sektoreid, mis on seotud inimeste vaba liikumise ja teenindamisega – transport, majutus, meelelahutus, toidustus, kaubandus.

Ehitussektorit mõjutab kriis kaudsemalt ja teatud viibega. Mõju avaldab üldine madalam majandusaktiivsus ning ebakindlus, mistõttu erasektori investeeeringuid vähendatakse. Esimeses kvartalis jäi meetmete mõju ehitussektorile mõõdukaks – juba töös olnud objektide ehitus jätkus ning vaatamata ohule, et tegevus ehitusplatsidel võib olla häiritud haigestumiste ning tarneraskuste tõttu, õnnestus suuremaid seisakuid Baltikumis vältida. Mõjud hakkavad rohkem avalduma järgmistes kvartalites, kui uusi ehitusobjekte jääb vähemaks ning nõudluses hakkab üha olulisemat rolli mängima avalik sektor.

See, kui sügavaks ning pikaks langus ehitusturul kujuneb, sõltub nii üldisest viiruse kontrolli alla saamise arengutest kui riiklikest meetmetest. Eelkõige mõjutaks ehitusturgu positiivselt riiklike tellimuste mahu kiire ja otsustav suurendamine. Mahukate taristuprojektide elluviimine, aga ka avaliku sektori tellimuse alusel hoonete ehitamine tagaks majandussurutive tingimustes inimestele töö nii ehituses kui sellega seotud valdkondades.

Üldist nõudluse stabiliseerumist oli Eesti ja Läti turul märgata küll ka juba varem – ehitusmahud jooksevhindades püsisid samal tasemel kogu 2019. aasta jooksul. Leedus aga jätkus 2016. aasta teises pooles alanud kasv. Ehitusmahuindeksi kohaselt ületas Eesti ehitusturg 2000. aastate teise poole buumi tippu ligi 15%-ga, samas kui Läti ja Leedu mahud jäid veel ka 15-20% sellele alla.

Ehitushindades pandeemia mõju esimeses kvartalis veel olulisel määral ei avaldunud, kuigi eelmise aasta sama perioodiga võrreldes oli hindade kasv mõõdukam kõigis kolmes Balti riigis, jäädes ühe kuni kolme protsendi piiresse. Tõenäoliselt võib järgmistes kvartalites oodata juba hindade langemist. Seda vähemalt seni, kuni erasektori kadunud nõudlust ei suuda avalik sektor täiel määral asendada.

KORTERITE ARENDUS

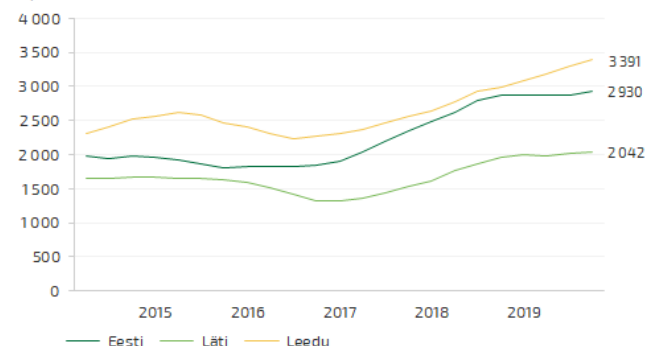
Kuni viiruse leviku vastaste meetmete mõjude avaldumiseni märtsis püsis Balti riikides korterite arenduses senine küllaltki kõrge aktiivsus. Seda eriti Eestis ja Leedus, kuid elavnemine oli toimumas ka Läti turul. Eestis jätkus viimase kaheksa aasta kasv eluruumide kasutuslubade mahus ca 10% aastases kasvutempos. Leedus püsis maht viimased kaks aastat stabiilselt kõrgemal eelmise buumi tipust. Läti ehituslubade mahud olid jätkuvalt suhteliselt madalad, kuid olid viimased kaks aastat jõudsalt kasvamas ca 20% kasvutempoga.

Viiruse vastaste meetmete mõjul korterite müük märtsist alates aeglustus. Pooleli olevaid arendusi kavatakse üldjoontes lõpuni ehitada, vähemasti pole siiani veel selgeid signaale vastupidisest. Uute arenduste alustamine aga jääb esialgu teadmata ajaks ootele.

Korterite nõudlus sõltub majanduse üldisest käekäigust, eelkõige tarbijate sissetulekutest, töötuse tasemest ning kindlustundest tuleviku osas, kuid ka investorite ootustest. Mida kiiremini suudetakse ühiskondlike ümberkorralduste ning riiklike toetusmeetmetega taastada majanduse tavapärase lähedane toimimine ning üldine usaldus elukorralduse normaliseerumise suhtes, seda mõõdukamad saavad olema ka tagasilöögid korterite arenduse valdkonnas. Oluline roll selles on mängida ka kommertsbankadel, säilitamaks mõistlik krediiditegevus nii ettevõtete kui koduostjate suunal.

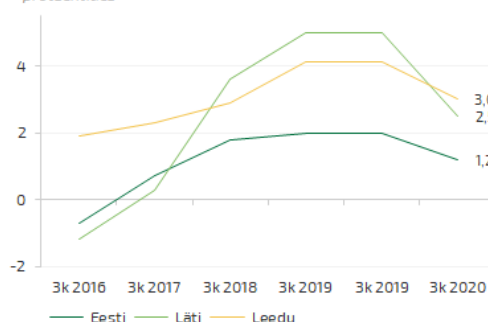
Viimastel aastatel on toimunud suhteliselt stabiilne korterite hinnatõus nii Eestis, Lätis kui Leedus, mis on käinud käsikäes sissetulekute kasvuga. Võrreldes eelmise kriisiga enam kui kümme aastat tagasi ei ole täna korterite hinnad nõ mullistunud. Seetõttu võib loota, et ka kõige negatiivsemate stsenaariumide puhul ei ole täna põhjust eeldada hindade säärast kokku kukkumist, nagu see juhtus eelmise kriisi ajal.

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



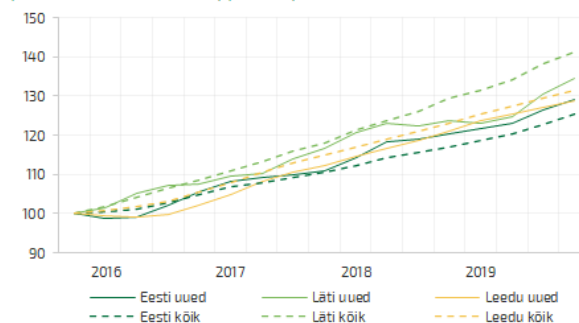
Allikas: Kohalikud statistikaametid

EHTUSHINNAINDEKSI 3 KUU MUUTUS
protsentides



Allikas: Kohalikud statistikaametid

UUTE JA KÕIGI (punktirjoon) EHTISTE KVARTAALNE ELUASEME HINNAINDEKS (VIIMASE 4 KVARTALI KESKMIINE) (2015=100)



Allikas: Eurostat

ÄRITEGEVUS

Kontserni äritegevuse aruandlus on jagatud kahte valdkonda:

- ehitusteenus;
- kinnisvaraarendus.

EHITUSTEENUS

Ehitusteenus hõlmab Eestis üld-, insener-, elektri-, välisvõrkude ja teedehitust ning betoonitöid, Lätis üld-, insener- ja elektri-ehitustöid ning Leedus ja Norras üldehitustöid.

miljonites eurodes

	3K 2020	3K 2019	MUUTUS	12K 2019
Müügitulu	34,9	70,3	-50,4%	256,7
Osakaal kogu müügitulust	62,5%	91,6%		78,6%
Ärikasum (kahjum)	(0,4)	2,8	-112,7%	13,3
Ärikasumi marginaal	-1,0%	4,0%		5,2%

Ehitusteenuse 2020. aasta 3 kuu müügitulu oli 34,9 mln eurot (3 kuud 2019: 70,3 mln eurot). Ärivaldkonna müügitulu vähenes eelmise aasta sama perioodiga võrreldes poole ulatuses. 2020. aasta 3 kuu löikes moodustas ehitusteenuse valdkond kontserni müügituludest 62,5% (3 kuud 2019: 91,6%). Ehitusteenuse valdkonnas teenis kontsern 3 kuu löikes ärikahjumit -0,4 mln eurot (3 kuud 2019: ärikasum 2,8 mln eurot). Ärikasumi marginaal oli -1,0% (3 kuud 2019: 4,0%). Vähenenud müügitulu tõttu moodustasid ehitusteenusega seotud püsikulud müügitulust varasemaga võrreldes suurema osa, mis vähendas valdkonna ärikasumlikkust. Ehitusteenuse valdkonnas on lepingute realiseerimine pikemaajaline protsess, mistõttu kvartali tulemustes väljenduvad otsused ja tegevused, mis on aset leidnud eelmistel perioodidel lepingute sõlmimisel.

COVID-19 haiguse levik ning selle piiramise meetmed pole kontserni ehitusteenuse valdkonna tulemustele seni olulist mõju avaldanud. Ehitustegevus töös olevatel objektidel on jätkunud tavapärasega sarnases tempos, tarneraskused või haigestumisega seotud seisakud pole olulisi takistusi tekitanud. Selleks, et minimeerida viiruse levikut ja haigestumisi, on kontserni ettevõtted nii kontorites kui ehitusplatsidel rakendanud vajalikke meetmeid, sealhulgas distantse hoidmine, käte ja ruumide desinfitseerimine, isikukaitsevahendite kasutamine, võimaluste piires kaugtöö jms. Peatöövõtjana on kontserni ettevõtte täitnud vajalikke nõudeid ning nõudnud nende täitmist ka alltöövõtjatelt, kellele pakutakse vastavat koolitust ning vajadusel toetatakse ka isikukaitsevahendite kättesaadavuse tagamisel. Kontserni ettevõtete poolt välja töötatud meetmeid ja protseduure on jagatud ka koostööpartnerite ja erialaliitudega.

Viiruse leviku jätkumisel pole paraku välistatud, et ehitusplatsidel töötamisel võib edaspidi ette tulla piiranguid või seisakuid, samuti võivad ehitustööde valmimise tähtaegu mõjutada töötajate haigestumine ning erinevad tarneraskused. Kontserni ettevõtte on peamised riskid kaardistanud ja analüüsinud alternatiivseid lahendusi, tekkivate olukordade lahendamisel lähtutakse konkreetse juhtumi spetsiifikast. Selleks, et keerulistes oludes vastaksid ehitustegevuse tulemused kõigi osapoolte ootustele võimalikult hästi, on väga oluline säilitada konstruktiivne koostöö tellija, peatöövõtja, alltöövõtjate ning finantseerijate vahel.

Arvestades viiruse levikuga kaasneva majanduslanguse eeldatavat tõsidust nii ulatuse kui kestuse osas, on kõik kontserni ettevõtte üle vaatamas oma senist töökorraldust, et leida kokkuhoiukohti ning ellu viimas kulude kokkuhoiu meetmeid, et olla väheneva nõudluse oludes valmis efektiivselt tegutsema.

Suuremate objektidena olid esimeses kvartalis Eestis töös Tallinna Muusika- ja Balletikool, andmekeskuse kompleks Saue vallas, Tallinna Arte Gümnaasium, Pärnu mnt 186 ärihoone, Tallinna Sadama D-terminali parkimismaja, Türi Põhikooli õppehoone, Suure väina merekaabli ning Tallinnas kõrgepinge kaabelliinide paigaldus, Metsanurme, Kasemetsa ja Üksnurme piirkonna vee- ja kanalisatsioonitorustike rajamine ning Aaspere-Haljala teelõigu ümberehitus. Lätis olid esimese kvartali suuremateks ehitusobjektideks Lidli logistikakeskus, Laima šokolaaditehas ning Pinkis koolihoone ja ühiselamu, samuti oli töös Riia Tehnikaülikooli ehitusteaduskonna hoone rekonstrueerimine. Leedus olid suuremateks ehitusobjektideks Neringa hotell ning Kaunase rajooni politseijaoskonna peakontori hoone. Norras olid kontsernil esimeses kvartalis töös peamiselt väiksemamahulised lepingud.

KINNISVARAARENDUS

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

miljonites eurodes

	3K 2020	3K 2019	MUUTUS	12K 2019
Müügitulu	21,0	6,5	+223,6%	70,1
sh korterite müük	18,6	4,6		63,8
ehitusteenus ühisprojektidele	0,3	1,0		2,1
kinnistute müük	0,5	0,4		0,4
Osakaal kogu müügitulust	37,5%	8,4%		21,4%
Ärikasum	2,9	0,6	+416,0%	8,1
Ärikasumi marginaal	13,7%	8,6%		11,6%

2020. aasta 3 kuuga müüs kontsern 133 korterit (sh 2 korterit ühisprojektis) ning 3 äripinda (kõik omaarendustest), 2019. aasta 3 kuuga 63 korterit (sh 29 korter ühisprojektis) ning 2 äripinda (kõik ühisprojektis). Omaarenduste korterite müügist teenis kontsern müügitulu 2020. aasta 3 kuuga 18,6 mln eurot (käibemaksuta) ning 2019. aasta samal perioodil 4,6 mln eurot (käibemaksuta).

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

Kinnisvaraarenduse valdkonna 2020. aasta 3 kuu müügitulu kasvas eelmise aasta sama perioodiga võrreldes enam kui kolm korda, moodustades 37,5% kontserni kogutuludest (2019. aasta 3 kuud: 8,4%). Võrreldes eelmise aasta esimese kvartaliga anti klientidele omaarendustes üle 97 korterit rohkem, mistõttu müügitulu kasvas oluliselt. Aasta esimese kvartali suurem müük oli ootuspärane, tulenevalt arendusprojektide ajastusest, mis nägigi ette eelmisel aastal töös olnud arendusprojektide realiseerimiseni jõudmise 2019. aasta neljandas kvartalis ning 2020. aasta esimeses kvartalis.

Valdkonna 2020. aasta 3 kuu ärikasum oli 2,9 mln eurot (3 kuud 2019: 0,6 mln eurot) ja ärikasumi marginaal 13,7% (3 kuud 2019: 8,6%). Korteri arendusprojektide kasumlikkus on olenevalt projektist erinev ning sõltub paljuski konkreetse projekti kulude struktuurist, sh maa soetamishinnast. 2020. aastal andis tooni suurenenud müük ise arendatud korterite osas.

Perioodi lõpus oli kontsernil varudes 435 eellepingutega müüdnud korterit (31. märts 2019: 288 korterit), sh 12 valmis ehitatud korterit (3 Eestis, 5 Lätis ja 4 Leedus) ja 423 ehitusjärgus korterit (173 Eestis, 47 Lätis ja 203 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. märts 2020 oli kontsernil aktiivselt müügis kokku 502 korterit (31. märts 2019: 855 korterit), mille kohta ei ole eellepinguid sõlmitud ning millest 139 on valminud (34 Eestis, 92 Lätis ja 13 Leedus) ja 363 ehitusjärgus (175 Eestis, 49 Lätis ja 139 Leedus).

2020. aasta 3 kuuga ei käivitanud kontsern Baltikumis korterite ehitusi (2019. aasta 3 kuud: 20 korterit). 3 kuuga investeeris kontsern arendusprojektidesse kokku 18,8 mln eurot (2019. aasta 3 kuud: 15,9 mln eurot).

COVID-19 haiguse levik ning selle piiramise meetmed avaldasid kinnisvaraarenduse esimese kvartali tulemustele piiratud mõju, kuna majandustegevust takistavad piirangud kehtestati perioodi lõpus. Küll aga aeglustus alates märtsi keskpaigast oluliselt nii eellepingute kui asjaõiguslepingute sõlmimine. Tekkinud oludes otsustas kontserni juhtkond 23. märtsil kuni juunikuuni uute arendusprojektide ehitustöid mitte käivitada, andes sellest teada ka börsiteate vahendusel (<https://www.nasdaqbaltic.com/statistics/et/news/311918>). Samas jätkab kontsern ehitusfaasis olevate projektide valmishitamist.

Korterite müügitegevust on pärssinud ka üldised liikumispiirangud. Korteri müügitegevusele pole Balti riikides ametlikke piiranguid küll riiklikult kehtestatud, kuid üldise ettevaatusabinõuna liiguvad inimesed koduseinte vahelt välja ning puutuvad teiste inimestega kokku võimalikult vähe. Seetõttu on ka loomulik, et eriolukorra ajal on inimeste valmidus korteritega kohapeal tutvuda langenud. Kontserni ettevõtted pole siiski korterite aktiivset müügitegevust peatanud. Viiruse leviku takistamiseks on kehtestatud täiendavad ohutusmeetmed, mis tagavad nii klientide kui kontserni töötajate turvalisuse. Kõik füüsilist kohtumist mitte eeldavad arutelud peetakse distantsilt. Võimaluste piires, näiteks Eestis, kus säärane võimalus eriolukorra ajal seadusesse lisati, kasutame ka tehingute vormistamisel digitaalseid kanaleid. Korteri kohapeal tutvumisel aga on müügiinimesed varustatud isikukaitsevahenditega (kaitsemaskid, -prillid ja -kindad) ning need antakse kasutamiseks ka klientidele. Desinfitseerimisvahendite kasutamine nii käte, müügimaterjalide kui korteri pindade puhtuse tagamisel on aga uutes oludes muutunud iseenesest mõistetavaks tegevuseks.

Suure tõenäosusega avaldavad viiruse levik ning selle piiramise meetmed kinnisvaraarenduse valdkonna tulemustele olulist mõju järgmiste kvartalite jooksul. Kuigi täielikult välistada ei saa veel majanduse ning korterite nõudluse kiire taastumise

stsenaariumit, tuleb eeldada, et korterite müügitempo jääb senisest madalamaks pikema perioodi vältel. Tänu tugevale kapitaliseeritusele on kontsern heas positsioonis, et pikema müügiperioodiga toime tulla. Kontserni ja selle ettevõtete juhtkonnad jälgivad tähelepanelikult turuarenguid kõigis kolmes Balti riigis ning on valmis turumuutustele kiiresti reageerima, võimalusel neid ka ennetama.

Kontserni üheks eesmärgiks on piisava kinnistute portfelli hoidmine, tagamaks stabiilset, turutingimusi arvestavat arendusprojektide varu. 31. märts 2020 seisuga oli kontserni varudes arenduspotentsiaaliga kinnistuid, kus ehitustegevusega pole alustatud, summas 69,5 mln eurot (31.03.2019: 54,2 mln eurot).

KONTSERNI ARENDUSPOTENTSIAALIGA VARUDE JAOTUS RIIGITI

miljonites eurodes

	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
Eesti	28,6	26,3	29,3
Läti	26,9	26,9	26,9
Leedu	14,0	1,0	14,0
Kokku	69,5	54,2	70,2

2020. aasta 3 kuuga pole kontsern arendustegevuse eesmärgil uusi kinnistuid soetanud (2019. aasta 3 kuud: 0,1 mln eurot).

LEPINGUTE PORTFELL

31. märts 2020 seisuga oli kontserni teostamata ehituslepingute portfelli 193,0 mln eurot võrreldes 190,0 mln euroga 31. märts 2019 seisuga. Portfelli on aastases võrdluses kasvanud 1,6%. Lepingute portfellis ja sõlmitud uutest lepingutes ei kajasta kontsern omaarenduslikke elamuehitusprojekte ega kinnisvarainvesteeringute arendamisega kaasnevat ehitustööd.

Uusi ehituslepinguid sõlmiti 2020. aasta 3 kuuga 87,2 mln euro ulatuses, 2019. aasta 3 kuuga 32,2 mln euro ulatuses. Seega oli 2020. aasta 3 kuuga sõlmitud uute ehituslepingute maht 170,8% suurem kui eelmise aasta samal perioodil.

SUUREMAD 2020. AASTA I KVARTALIS SÕLMITUD EHITUSLEPINGUD

LEPINGU LÜHIKIRJELDUS	RIIK	VALMIMISAEG	MAKSUMUS MLN EURO
Ehitusleping Tallinna Muusika- ja Balletikooli ehitamiseks Tallinnas Pärnu mnt 59	Eesti	2022. a märtsis	34,7
Ehitusleping ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustike rajamiseks Kohila vallas Raplamaal	Eesti	2021. a detsembris	14,3
Ehitusleping andmekeskuse kompleksi esimese etapi rajamiseks Saue vallas Harjumaal	Eesti	2021. a mais	9,0
Ehitusleping hotellihoone rajamiseks Tallinnas Tartu mnt 49	Eesti	2021. a detsembris	8,9
Ehitusleping Tallinna Arte Gümnaasiumi rekonstrueerimiseks Tallinnas E. Vilde tee 62	Eesti	2021. a mais	7,7
Ehitusleping betoonitööde teostamiseks Saustinõmme maanteeviadukti ehitusel Saku vallas Harjumaal	Eesti	2020. a lõpus	2,3

Bilansipäevajärgselt on kontsern sõlminud järgmised suuremad ehituslepingud:

- AS Merko Ehitus kontserni kuuluva AS Merko Ehitus Eesti ja OÜ Kohila Maja vahel sõlmiti leping ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustike rajamiseks Kohila vallas Raplamaal. Lepingumaksumus on ligikaudu 3,4 miljonit eurot ja tööde valmimise tähtaeg on 2022. aasta märtsis.
- AS Merko Ehituse kontserni kuuluva Peritus Entreprenør AS ja Haakon VII's gt 5 Holding AS vahel sõlmiti leping büroohoone rekonstrueerimiseks Oslos Vika linnaosas aadressil Haakon VII's 5. Lepingumaksumus on ligikaudu 4,3 miljonit eurot ja tööd valmivad 2020. aasta oktoobris.

31.03.2020 seisuga moodustasid avaliku sektori tellimused lepingute portfelli jäägis olevate projektide osakaalust ligikaudu 74% (31.03.2019 ligikaudu 39%). Avaliku sektori osakaal portfellis on oluliselt tõusnud ja erasektori tellimuste maht langenud. Seejuures on taolised arengud toimunud juba oluliselt enne COVID-19 levikut. Erasektori nõudlus Baltikumis on vaibunud, kuivõrd uut ärikinnisvara on viimase paari aasta jooksul juba jõudsalt turule toodud, mistõttu konkurents arendajate vahel on kasvanud ning ehitushinnad seejuures tõusnud. Osad arendusprojektid on pandud ootele. Viiruse levikuga seonduv aga on erasektori poolset nõudlust vähendanud veelgi.

Kontsern keskendub olemasolevatele koduturgudele, hoides strateegilise eesmärgina äritegevuse mitmekesisust, tasaalustades omavahel erinevate riikide ehitustegevust ning kinnisvaraarendust. Kontsern on saavutanud tugeva positsiooni kõigis Balti riikides ning jätkab järkjärgulist arengut Norras.

RAHAVOOD

Aruandeperioodi lõpus oli kontsernil rahalisi vahendeid 37,1 mln eurot (31.03.2019: 33,0 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 ettevõtetel sõlmitud pankadega arvelduskrediidi lepinguid kogusummas 37,6 mln eurot, millest kasutamata oli 29,3 mln eurot (31.03.2019: 35,6 mln eurot, millest kasutamata oli 30,7 mln eurot). Lisaks arvelduskrediitidele oli ettevõttel 3,5 mln euro suurune käibelaenu limiit ASilt Riverito, mis oli kasutamata (31.03.2019: 3,5 mln eurot, mis oli täies ulatuses kasutamata).

2020. aasta 3 kuu äritegevuse rahavoog oli positiivne 9,7 mln eurot (2019. aasta 3 kuud: negatiivne 3,7 mln eurot), investeerimistegevuse rahavoog negatiivne 0,1 mln eurot (2019. aasta 3 kuud: negatiivne 0,8 mln eurot) ja finantseerimistegevuse rahavoog positiivne 2,9 mln eurot (2019. aasta 3 kuud: negatiivne 2,6 mln eurot).

Äritegevuse rahavoogusid mõjutas 2020. aasta 3 kuu jooksul positiivselt EBITDA 2,8 mln eurot (2019. aasta 3 kuud: 3,5 mln eurot), äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus 3,5 mln eurot (2019. aasta 3 kuud: positiivne muutus 2,9 mln eurot), äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus 2,0 mln eurot (2019. aasta 3 kuud: positiivne mõju 7,8 mln eurot) ja ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus 7,6 mln eurot (2019. aasta 3 kuud: negatiivne mõju 3,7 mln eurot). Negatiivselt mõjutas äritegevuse rahavoogusid eraldiste muutus 3,1 mln eurot (2019. aasta 3 kuud: negatiivne muutus 1,8 mln eurot), varude muutus 2,5 mln eurot (2019. aasta 3 kuud: negatiivne muutus 12,0 mln eurot) ja makstud ettevõtte tulumaks 0,1 mln eurot (2019. aasta 3 kuud: 0 mln eurot).

Äritegevuse rahavoogude toetamiseks, sh korteriarenduse mahtude suurendamiseks, on kontsern kaasanud täiendavaid võõrvahendeid. Laenukohustuste määr on seejuures püsinud mõõdukal tasemel (31.03.2020 seisuga 23,1%; 31.03.2019 seisuga 15,5%; 31.12.2019 seisuga 22,6%).

Investeerimistegevuse rahavoogudes on negatiivne mõju põhivara ja kinnisvarainvesteeringu soetustest summas vähem kui 0,1 mln eurot (2019. aasta 3 kuud: 0,9 mln eurot) ning positiivne mõju põhivara müügist 0,1 mln eurot (2019. aasta 3 kuud: 0,1 mln eurot).

Finantseerimistegevuse rahavoos olid suuremate mõjuritena negatiivse rahavoo poolel rendikohustuste põhiosa tagasimaksed summas 0,2 mln eurot (2019. aasta 3 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 0,3 mln eurot) ja projektipõhiste kinnisvarainvesteeringute tagatisel saadud ja tagasimakstud laenude netomuutus summas 0,1 mln eurot (2019. aasta 3 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 0,1 mln eurot). Finantseerimistegevuse rahavoost moodustas positiivse rahavoo arendusprojektidega seotud saadud ja tagasimakstud laenude netomuutus summas 2,5 mln eurot (2019. aasta 3 kuud: positiivne rahavoog netosummas 2,7 mln eurot) ning ehitusprojektide- ja muu tegevusega seotud laenude muutus netosummas 0,7 mln eurot (2019. aasta 3 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 4,9 mln eurot).

SUHTARVUD

(arvutatud emaettevõtte omanike osale)

KASUMIARUANDE KOKKUVÕTE		3K 2020	3K 2019	3K 2018	12K 2019
Müügitulu	mln eurot	55,9	76,8	80,3	326,8
Brutokasum	mln eurot	5,5	6,2	4,1	34,8
Brutokasumimarginaal	%	9,8	8,1	5,1	10,7
Ärikasum	mln eurot	2,2	2,9	1,3	19,2
Ärikasumimarginaal	%	3,9	3,8	1,6	5,9
Kasum enne maksustamist	mln eurot	2,1	3,0	1,3	20,3
Maksude-eelse kasumi marginaal	%	3,7	3,9	1,6	6,2
Puhaskasum	mln eurot	1,9	2,9	1,2	16,5
emaettevõtte omanike osa	mln eurot	2,0	2,8	1,1	16,3
mittekontrolliva osaluse osa	mln eurot	(0,1)	0,1	0,1	0,2
Puhaskasumimarginaal	%	3,6	3,6	1,4	5,0
Muud kasumiaruande näitajad		3K 2020	3K 2019	3K 2018	12K 2019
EBITDA	mln eurot	2,8	3,5	1,8	21,9
EBITDA marginaal	%	5,1	4,5	2,2	6,7
Üldkulud müügitulust	%	6,7	5,2	4,5	5,3
Tööjõukulud müügitulust	%	14,2	11,7	9,0	11,4
Müügitulu töötaja kohta	tuhat eurot	82	106	109	461
MUUD OLULISED NÄITAJAD		31.03.2020	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2019
Omakapitali tootlus	%	12,4	16,5	11,8	12,9
Varade tootlus	%	5,3	7,5	5,6	5,6
Investeeringud kapitali tootlus	%	10,3	12,6	11,2	11,1
Varad	mln eurot	289,1	276,2	275,7	281,8
Omakapital	mln eurot	136,3	139,3	135,9	134,6
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	mln eurot	132,2	134,6	131,3	130,3
Omakapitali määr	%	45,7	48,7	47,6	46,2
Laenukohustuste määr	%	23,1	15,5	18,4	22,6
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	korda	2,4	2,3	2,3	2,4
Maksevõime kordaja	korda	0,8	1,0	1,1	0,8
Debitoorse võlgnevuse käibevälde	päeva	45	41	43	45
Tarnijate käibevälde	päeva	54	42	42	53
Keskmine töötajate arv	inimest	682	727	737	709
Teostamata tööde jääk	mln eurot	193,0	190,0	291,9	141,4

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 37.

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 keskkonnoahutuse riskid). Riskide juhtimist on põhjalikumalt käsitletud kontserni kodulehel: 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 31.03.2020 moodustatud eraldi summas 0,2 mln eurot (31.03.2019: 0,1 mln eurot).

Alljärgnevalt on esitatud ülevaade kontserni ettevõteteid puudutavatest olulisematest 2020. aasta jooksul aset leidnud, lõppenud või seisuga 31.03.2020 pooleliolevatest juriidilistest vaidlustest ja menetlustest:

Eesti

Kaebus keskkonnaministri määruse tühistamiseks

Kohtuasjad seoses keskkonnaministri 27. märtsi 2015 määrusega nr 22, millega muudeti püsielupaiga kaitse-eeskirja selliselt, et ASi Merko Ehitus tütarettevõtetele Suur-Paekalda OÜ ja Väike-Paekalda OÜ (tänapäev ühendatud kontserni kuuluva AS Merko Ehitus Eestiga) kuuluvad Paekalda tänava kinnisasjad jäeti püsielupaiga 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 hüvitisekohuse alates 2. veebruarist 2016 kuni hüvitisekohuse täitmiseni. Nõuded koosnevad otsese varalise kahju (kinnistute väärtuse vähenemine ning arendustegevuseks tehtud kulutused) ja saamata jäänud tulu nõuetest (luhtunud arendustegevus aastatel 2005-2007). Tallinna Halduskohtu rahuldus 22. aprillil 2019 kaebuse osaliselt ning mõistis Eesti Vabariigilt AS Merko Ehitus Eesti kasuks välja 760 tuhat eurot ja viivise kuni põhinõude kohase täitmiseni. Samuti mõistis kohtu AS Merko Ehitus Eesti kasuks välja menetluskulu 12 tuhat eurot. Mõlemad pooled esitasid apellatsioonkaebuse Tallinna Ringkonnakohtule, mis tühistas osaliselt Tallinna Halduskohtu otsuse ja saatis hüvitise suuruse kindlaksmääramiseks tagasi Tallinna Halduskohtule. Vaidluse mõlema poole kassatsioonkaebused on Riigikohtu menetluses. Nimetatud nõude mõju ei ole kontserni aruandes kajastatud.

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. Kohtuistung, mis oli määratud 27. veebruariks 2020, lükati COVID-19 pandeemia tõttu edasi. Uus kohtuistung on planeeritud 4. juuniks 2020. 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 garantiiaegse 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). Pooled jõudsid kokkuleppele, mille kohaselt teostab SIA Merks 31. märtsiks 2020 kokkulepitud tööd, misjärel allkirjastab Riia rahvusvaheline lennujaam viimase tööde üleandmise akti. Tulenevalt kokkuleppest on pooled palunud kohtumenetluse peatada. Uus kohtuistung oli kavandatud 7. maiks 2020. Seoses tööde protsessi pikenedamisega, mis tulenesid COVID-19 pandeemia tõttu seatud kitsendustest, lükati kohtuistung edasi 9. septembriks 2020. Kõnealuse hagi võimaliku mõju osas ei ole kontserni teinud täiendavaid eraldi.

Läti konkurentsiniõukogu haldusmenetlus

3. septembril 2019 viisid SIA Merks kontorid läbi haldusmenetluse toiminguid Läti konkurentsiniõukogu (Konkurences padome) ametnikud. Toimingute raames intervjuerisid ametnikud SIA Merksi juhatuse esimeest. Kontsernile teadaolevalt on jätkuva menetluse eesmärk välja selgitada, kas Lätis on ehitusettevõtteid toime pannud konkurentsiseaduse rikkumisi. Menetlusega seotud ehitusettevõtjate seas on SIA Merks. Aruande avaldamise seisuga pole juhatusel teavet, kuidas menetlus edasi kulgeb.

Juhatusel teadaolevalt on konkurentsinookogu menetluse lõpptähtaega pikendanud 1. augustini 2020 ning vastavalt seadusele on nookogul pärast seda õigus menetlust pikendada veel ühe aasta võrra. Menetluse võimaliku mõju osas ei ole kontsern teinud eraldisi.

SIA Ostas celtnieks

6. novembril 2019 esitas SIA Merks hagi SIA "Ostas celtnieks" vastu summas 230 tuhat eurot, millele lisandub viivis 21 tuhat eurot. SIA Merks nõude aluseks on konsortiumlepinguna teostatud Ventspils muusikakooli ja kontserdisaali ehitusobjektilt saadud kahjum, millest vastavalt lepingu osaluse proportsioonidele kuulub SIA „Ostas celtnieksi“ poolt katmisele 35%. SIA „Ostas celtnieks“ pole enda osa kahjumist seni katnud. COVID-19 pandeemia tõttu on kohtuistung edasi lükatud ja peaks eeldatavasti toimuma 2020. aasta kolmandas kvartalis. Nimetatud nõude mõju ei ole kontsern aruandes kajastanud.

Leedu

UAB 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. 7. juuni 2019 otsusega lükkas kohus hagi tagasi. 5. juulil 2019 esitati kõrgemale kohtule apellatsioonkaebus. Leedu apellatsioonikohtu 16. aprilli 2020 otsusega muudeti esimese astme kohtuotsus ja määrati AS Merko Ehitus ja UAB Merko Statyba kasuks lisatööde, viiviste ja kohtukulude katteks 140 tuhat eurot. Mõlemad osapooled võivad esitada kassatsioonikaebuse kolme kuu jooksul. Nimetatud hagi võimaliku positiivse tulemuse mõju ei ole kontserni aruandes kajastatud.

UAB Axis power

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. 18. august 2019 otsusega määras kohus kohtuekspertiisi, mille eeldatav tähtaeg oli kuni 6 kuud. UAB Merko Statyba tellitud ekspertiis on esitatud kohtule, teise osapoole ekspertiis on veel lõpetamata. Kontsern ei pea nõuet põhjendatuks ning ei ole kõnealuse hagi osas teinud eraldisi.

TÖÖTAJAD JA TÖÖJÕUKULUD

Merko Ehitus kontsernis töötas 31. märts 2020 seisuga 693 inimest (sh nii tähtajalise kui ka osalise tööajaga töötajad). Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on kontserni töötajate arv vähenenud 47 võrra (-6,4%). Töötajate arv vähenes Eestis, Lätis ja Leedus ning suurenes Norras.

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. 2020. aasta 3 kuu tööjõukulu oli 7,9 mln eurot (2019. aasta 3 kuud: 9,0 mln eurot), mis eelmise aasta sama perioodiga võrreldes vähenes 11,6%, ning tööjõukulude osakaal müügituludest kasvas 2,5 pp võrra 11,7%-lt 14,2%-ni.

Kontserni kuuluv Eesti üks suurimaid ehitusettevõtteid AS Merko Ehitus Eesti on 3 kuuga tasunud Eestis 2,0 mln eurot tööjõumakse, olles sellega 2020. aasta 3 kuu suurim ehitusvaldkonna tööjõumaksude maksja (2019 3 kuud: 1,9 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, juhime oma tegevuses eetilistest põhimõtetest ning hoolitseme selle eest, et meie töötajad tunneksid ja järgiksid eetilisi äritavasid oma igapäevatoos. Põhimõtete kinnistamiseks on kontsernis kehtestatud ärietika koodeks.

Ärietika teemat on põhjalikumalt käsitletud kontserni kodulehel: 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	MRKIT
Emitendi residentsus	Eesti
Turg	Nasdaq Tallinn, Balti põhinimekiri
Tööstusharu	Ehitus
ISIN	EE3100098328
Nimiväärtus	Nimiväärtuseta
Emiteeritud väärtpaberite arv	17 700 000
Noteeritud väärtpaberite arv	17 700 000
Valuuta	EUR
Noteerimise kuupäev	11.08.2008

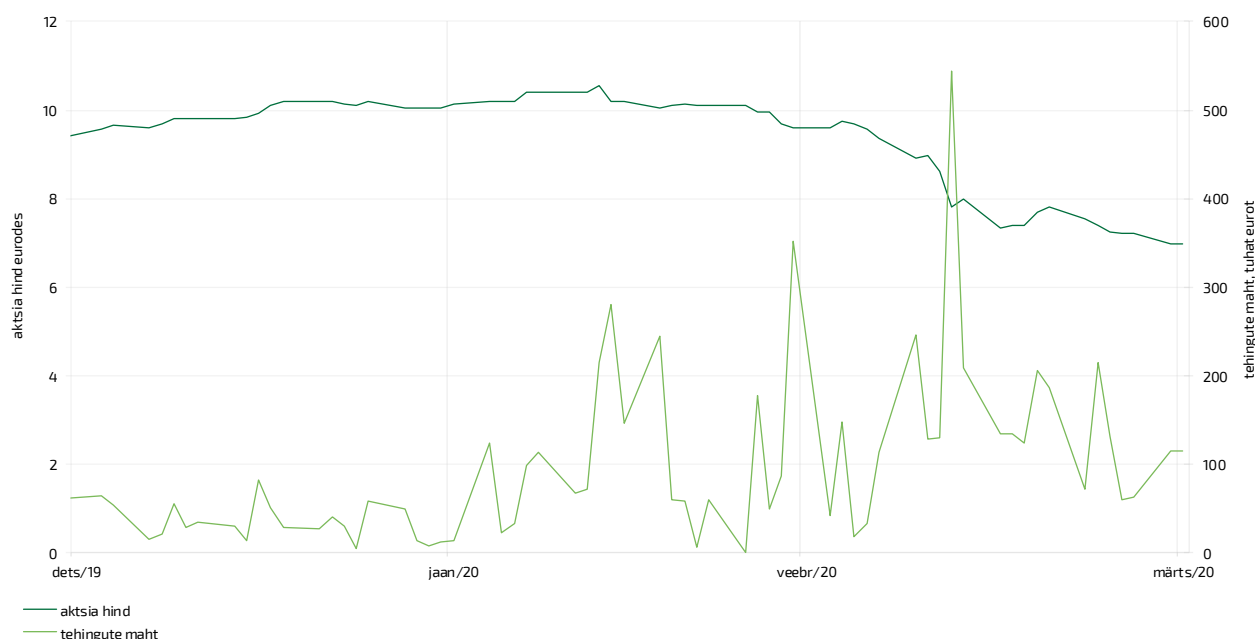
Merko Ehitus aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinn põhinimekirjas. 31. märts 2020 seisuga on ettevõttel 17 700 000 aktsiat. Aktsiate arv ei ole 2020. aastal muutunud.

2020. aasta 3 kuuga sooritati Merko Ehitus aktsiatega 7089 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 0,70 mln aktsiat (3,9% kõigist aktsiatest) ning tehingute käive oli 6,1 mln eurot (võrreldavad andmed 2019. aasta 3 kuu kohta: 3644 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 1,32 mln aktsiat (7,5% kõigist aktsiatest) ja tehingute käive oli 12,5 mln eurot). Madalaim tehing aktsiaga sooritati tasemel 6,90 eurot ning kõrgeim tasemel 10,60 eurot aktsia kohta (2019. aasta 3 kuul: vastavalt 9,10 eurot ja 10,30 eurot). Aktsia sulgemishind 31. märts 2020 seisuga oli 6,98 eurot (31.03.2019: 10,00 eurot). ASi Merko Ehitus turuväärtus, Nasdaq Balti väärtpaberituru andmetel, oli seisuga 31. märts 2020 123,5 mln eurot, mis on vähenenud 30,2% võrreldes eelmise aasta sama perioodi lõpu seisuga (31.03.2019: 177,0 mln).

	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2019
Aktsiate arv	17 700 000	17 700 000	17 700 000	17 700 000
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot	0,11	0,16	0,06	0,92
Omakapital aktsia kohta, eurot	7,09	7,21	7,09	7,13
P/B suhtarv	0,98	1,39	1,62	1,32
P/E suhtarv	7,97	8,42	13,78	10,20
Turuväärtus, mln eurot	123,5	177,0	203,6	166,0

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 37.

MERKO EHITUS AKTSIA HINNA JA KAUPLEMISMAHU DÜNAAMIKA NASDAQ TALLINN BÖRSIL 2020. AASTAL



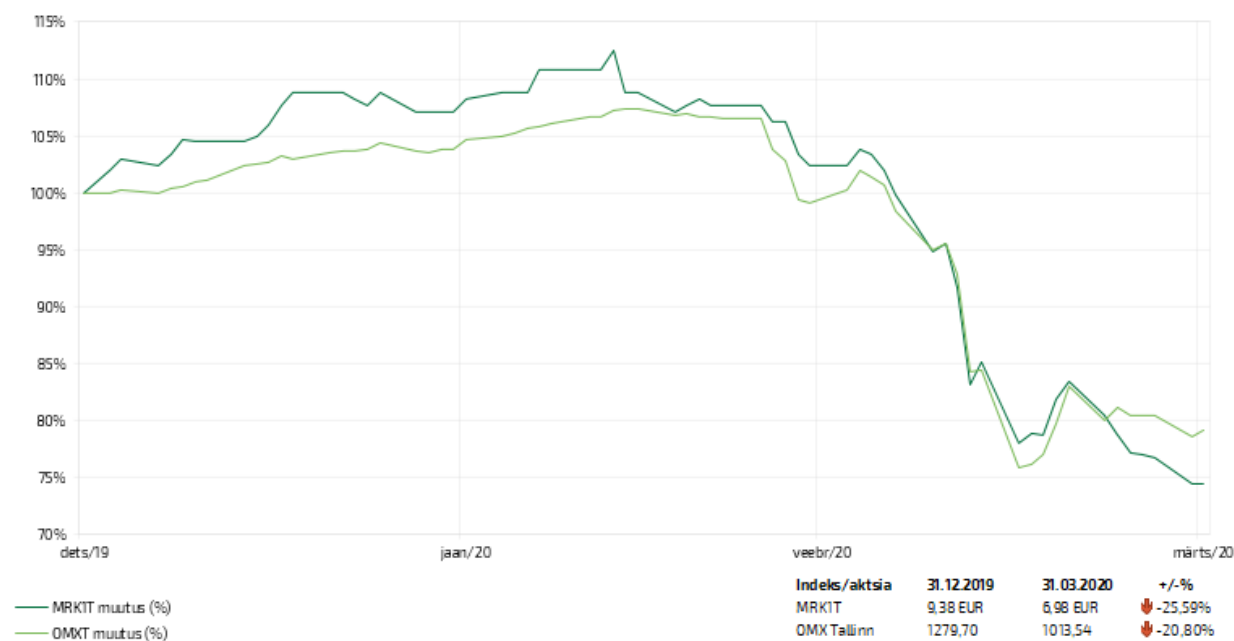
AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR AKTSIATE ARVU JÄRGI SEISUGA 31.03.2020

AKTSIATE ARV	AKTSIONÄRIDE ARV	% AKTSIONÄRIDEST	AKTSIATE ARV	% AKTSIATEST
1 000 001 - ...	1	0,02%	12 742 686	71,99%
100 001 – 1 000 000	10	0,21%	1 720 211	9,72%
10 001 – 100 000	44	0,93%	945 054	5,34%
1 001-10 000	512	10,88%	1 452 464	8,21%
101-1 000	1 989	42,26%	747 391	4,22%
1-100	2 151	45,70%	92 194	0,52%
Kokku	4 707	100%	17 700 000	100%

AS MERKO EHITUS AKTSIONÄRID SEISUGA 31.03.2020 JA MUUTUS VÕRRELDES EELMISE KVARTALIGA

	AKTSIATE ARV	OSALUS 31.03.2020	OSALUS 31.12.2019	MUUTUS
AS Riverito	12 742 686	71,99%	71,99%	-
Firebird Republics Fund Ltd	329 602	1,86%	1,86%	-
OÜ Midas Invest	313 100	1,77%	1,67%	17 000
Firebird Avrora Fund Ltd	185 777	1,05%	1,07%	(3 150)
Skandinaviska Enskilda Banken AB, Rootsi kliendid	155 000	0,87%	0,92%	(6 438)
SEB Elu- ja Pensionikindlustus AS	148 787	0,84%	0,84%	-
State Street Bank and Trust Omnibus Account A Fund No OM01	148 008	0,84%	0,86%	(5 010)
Siseinfo OÜ	115 000	0,65%	0,65%	-
Firebird Fund L.P.	111 435	0,63%	0,65%	(3 150)
Clearstream Banking AG	109 502	0,62%	0,61%	1 274
Suurimad aktsionärid kokku	14 358 897	81,12%	81,12%	526
Väikeaktsionärid kokku	3 341 103	18,88%	18,88%	(526)
Kokku	17 700 000	100%	100%	-

MERKO EHITUS AKTSIA HINNA JA VÕRDLUSINDEKSI OMX TALLINN MUUTUSED 2020. AASTAL



DIVIDENDID JA DIVIDENDIPOLIITIKA

Dividendide jaotamine ettevõtte aktsionäridele kajastatakse finantsaruannetes kohustusena hetkest, mil dividendide välja-maksmine ettevõtte aktsionäride poolt kinnitatakse.

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

6. mail 2020 toimunud aktsionäride üldkoosolekul kinnitati nõukogu ettepanek jätta aktsionäridele eelnevate perioodide kasumist dividendid maksmata. 2019. aastal maksti dividende summas 17,7 mln eurot (1 euro ühe aktsia kohta), mis andis 2018. aasta dividendimääraks 92% ning dividenditootluseks 10,9% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2018).

ÜHINGU JUHTIMINE

ÜHINGUJUHTIMINE JA STRUKTUUR

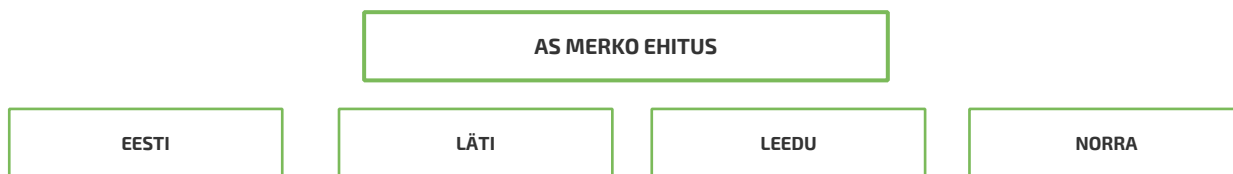
AS Merko Ehitus tegutseb valdusettevõttena, mille kontserni kuuluvad Eestis, Lätis, Leedus ja Norras ehitusalaseid terviklahendusi pakkuvad ehitus- ja kinnisvaraarenduse ettevõtted. Suuremad valdusettevõttele kuuluvad ettevõtted on AS Merko Ehitus Eesti (100%), SIA Merks (100%), UAB Merko Statyba (100%), UAB Merko Bustas (100%), Peritus Entreprenør AS (56%) 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, tütarettevõtete 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 18 ja raamatupidamise vahearuanne lisas 16 ning täiendavalt avalikustatud koos teenistuskäigu ja fotodega ettevõtte kodulehel: 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. märts 2020 seisuga on alljärgnev:



KONTSERNI JURIIDILINE STRUKTUUR

31. märts 2020 seisuga kuulus kontserni 32 ettevõtet (31.03.2019: 30). 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 raamatupidamise vahearuanne lisas 16.

Muudatused kontserni juriidilises struktuuris

5. aprillil 2019 otsustas ASi Merko Ehitus juhatus alustada 100% tütarettevõtte OÜ Kiviaia Kinnisvara likvideerimisega. Ettevõtte likvideerimine viidi lõpule ja kustutati äriregistrist 4.märtsil 2020.

27. detsembril 2019 allkirjastasid ASi Merko Ehitus Eesti 100%lised tütarettevõtted AS Merko Infra ja OÜ Merko Kaevandused notariaalse jagunemislepingu, mille alusel eraldub AS Merko Infra (jagunev ühing) kaevandusega seotud vara OÜle Merko Kaevandused (omandav ühing). Jagunemise ja varade üleandmise bilansipäevaks loetakse 1. jaanuar 2020. Lõplik jagunemiskanne äriregistris tehakse 2020. aasta jooksul.

AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEK

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

6. mail 2020. aastal toimus aktsionäride korraline üldkoosolek. Selleks, et koroonaviiruse põhjustatud haiguse COVID-19 pandeemia oludes minimeerida üldkoosolekul füüsiliselt viibivate isikute hulka, võimaldas juhatus aktsionäridel hääletada üldkoosoleku päevakorras olevate punktide kohta koostatud eelnõusid elektrooniliselt enne üldkoosolekut. Üldkoosolek kinnitas 2019. aasta majandusaasta aruande ning kasumi jaotamise ettepaneku. Dividende otsustati aktsionäridele 2019. aasta eest mitte maksta.

Lisaks kinnitati järgmiseks kolmeks aastaks valitavate nõukogu liikmete arvuks kolm ning pikendati praeguste nõukogu liikmete Toomas Annuse, Teet Roopalu ja Indrek Neivelti ametiaega kuni 6. maini 2023, s.o kolmeks aastaks pikendamise otsusest.

Nõukogu liikmete tasustamise osas muutusi ei toimunud ning tasustamist otsustati jätkata 31. oktoobril 2008 toimunud aktsionäride erakorralisel üldkoosolekul kinnitatud tasustamise tingimustel.

Korralise või erakorralise aktsionäride üldkoosoleku juhataja on sõltumatu isik. 2020. aastal juhatas korralist üldkoosolekut vandeadvokaat Vesse Võhma, kes tutvustas üldkoosoleku läbiviimise protseduuri ning juhatuse ja nõukogult ettevõtte tegevuse kohta küsimuste esitamise korda.

Aktsionäride üldkoosolekul osalevad tavaliselt ettevõtte poolt aktsiaseltsi juhatuse esimees, vajadusel kaasatakse teisi juhatuse ning nõukogu liikmeid. Koosolekul osaleb tavaliselt ka ettevõtte audiitor.

2020. aastal toimunud aktsionäride korralisel üldkoosolekul osalesid Andres Trink (juhatuse esimees), Tõnu Toomik (juhatuse liige) ja Priit Roosimägi (finantsüksuse juht).

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 juhendab oma tegevuses ettevõtte põhikirjast, üldkoosoleku suunistest ja seadusandlusest.

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

Seisuga 31. märts 2020 oli ASi Merko Ehitus nõukogu kolmeliikmeline ning 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 lühi- ja pikaajaliste eesmärkide täitmist ning seda mõjutada võivaid riske. Juhatus koostab igakordselt nõukogu koosolekute jaoks juhatuse aruande, mis esitatakse piisava ajavaruga enne koosolekut nõukogule tutvumiseks. Juhatus koostab nõukogule aruandeid ka koosolekute väliselt, kui seda peab vajalikuks nõukogu või nõukogu esimees.

Vastavalt 2012. aasta üldkoosolekul kinnitatud põhikirjale võib 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 vastutusala on kinnistute portfelli juhtimise ja ehitusvaldkonna arendustegevuse koordineerimine üle kontserni ettevõtete.

TÜTARETTEVÕTETE NÕUKOGUD JA JUHATUS

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

Tütarettevõtte juhataja või juhatuse liikme nimetab ametisse tütarettevõtte nõukogu. Alljärgnevalt on toodud ASi Merko Ehitus 100% omanduses olevate oluliste tütarettevõtete nõukogud ja juhatused seisuga 31. märts 2020:

ETTEVÕTE	NÕUKOGU	JUHATUS
AS Merko Ehitus Eesti	Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik, Martin Rebane	Ivo Volkov (esimees), Jaan Mäe, Alar Lagus, Veljo Viitmann
OÜ Merko Investments	-	Andres Trink, Priit Roosimägi
SIA Merks	Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik, Priit Roosimägi, Janis Šperbergs	Oskars Ozoliņš (esimees), Andris Bišmeistars
UAB Merko Statyba	Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik, Priit Roosimägi	Saulius Putrimas (esimees), Jaanus Rästas
UAB Merko Bustas	Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik, Priit Roosimägi	Saulius Putrimas (juhataja)

Muudatused kontserni tütarettevõtete juhtimises

23. jaanuaril 2020 otsustas ASi Merko Ehitus kontserni kuuluva AS Merko Ehitus Eesti juhatus teha järgmised muudatused tütarettevõtte Tallinna Teede AS nõukogus: kutsuda liikme kohalt tagasi Keit Paal; nimetada liikmeks Ivo Volkov kolmeaastaseks ametiajaks alates 23.01.2020 ja pikendada liikme Tõnu Toomiku volitusi kolmeks aastaks alates 23.01.2020. Tallinna Teede ASi nõukogu jätkab neljaliikmelises koosseisus: Tõnu Toomik (esimees), Ivo Volkov, Veljo Viitmann ja Alar Lagus.

ASi Merko Ehitus kontserni kuuluva AS Merko Ehitus Eesti tütarettevõtte Tallinna Teede ASi nõukogu otsustas 30. jaanuaril 2020 pikendada ettevõtte juhatuse esimehe Jüri Lälli volitusi alates 31. jaanuarist 2020 kuni 30. jaanuarini 2023. Tallinna Teede ASi juhatus jätkab senises kaheliikmelises koosseisus: Jüri Läll (esimees) ja Jüri Helila.

1. aprillil 2020 toimus muudatus ASi Merko Ehitus kontserni kuuluva SIA Merks juhatuses. 2012. aastast juhatuse esimehe positsioonil töötanud Oskars Ozoliņš lahkus ettevõttest ning juhatuse esimehena asus ametisse SIA Merks juhatuse liige ja ehitusdirektor Andris Bišmeistars. SIA Merks juhatus jätkab üheliikmelisena. Samuti lõppesid SIA Merks osanike üldkoosoleku 11. veebruari 2020 otsuse kohaselt alates 1. aprillist 2020 senise nõukogu liikme Janis Šperbergsi volitused. SIA Merks nõukogu jätkab kolmeliikmelises koosseisus: Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik ja Priit Roosimägi.

JUHATUSE DEKLARATSIOON

Juhatuse liikmed kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab vastavalt kehtivatele rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditele, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, koostatud 2020. aasta 3 kuu konsolideeritud auditeerimata vahearuanne, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise vahearuandest, õige ja õiglase ülevaate ASi Merko Ehitus ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust, varadest, kohustustest, finantsseisundist, majandustulemustest, rahavoogudest ja kasumist või kahjumist, sisaldab peamiste riskide ja ebaselguste kirjeldust ning kajastab tehinguid seotud osapooltega. Emaettevõtte ja kontserni kuuluvad äriühingud on jätkuvalt tegutsevad.

Andres Trink	juhatuse esimees	07.05.2020
Tõnu Toomik	juhatuse liige	07.05.2020

RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	2020.a. 3 kuud	2019.a. 3 kuud	2019.a. 12 kuud
Müügitulu	2	55 872	76 845	326 779
Müüdad toodangu kulu	3	(50 398)	(70 639)	(291 958)
Brutokasum		5 474	6 206	34 821
Turustuskulud		(948)	(851)	(4 260)
Üldhalduskulud		(2 805)	(3 124)	(12 988)
Muud äritulud		508	701	2 983
Muud ärikulud		(63)	(35)	(1 318)
Äri kasum		2 166	2 897	19 238
Finantstulud (-kulud)		(99)	83	1 085
sh kasum (kahjum) ühisettevõttelt		90	222	1 766
intressikulud		(172)	(135)	(656)
muud finantstulud (-kulud)		(17)	(4)	(25)
Kasum enne maksustamist		2 067	2 980	20 323
Tulumaksukulu		(138)	(75)	(3 833)
Perioodi puhaskasum		1 929	2 905	16 490
sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		2 019	2 778	16 270
mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist		(90)	127	220
Muu koondkasum, mida võib hiljem klassifitseerida kasumiaruandesse				
Valuutakursivahed välisettevõtete ümberarvestusel		(188)	32	13
Perioodi koondkasum		1 741	2 937	16 503
sh emaettevõtte omanike osa koondkasumist		1 823	2 808	16 281
mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist		(82)	129	222
Puhaskasum emaettevõtte omanike aktsia kohta (tava ja lahustatud, eurodes)	4	0,11	0,16	0,92

Raamatupidamise vahearuande lisad lehekülgedel 25-36 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
VARAD				
Käibevara				
Raha ja raha ekvivalendid	5	37 056	32 970	24 749
Nõuded ja ettemaksed	6	42 133	75 297	50 413
Ettemakstud tulumaks		91	224	104
Varud	7	168 833	130 019	166 226
		248 113	238 510	241 492
Põhivara				
Ühisettevõtte osad		2 588	954	2 498
Muud pikaajalised laenud ja nõuded	8	11 991	11 043	11 094
Kinnisvarainvesteeringud	9	14 021	14 140	14 047
Materiaalne põhivara	10	11 699	10 853	11 919
Immateriaalne põhivara	11	724	700	777
		41 023	37 690	40 335
VARAD KOKKU		289 136	276 200	281 827
KOHUSTUSED				
Lühiajalised kohustused				
Laenukohustused	12	21 496	15 624	20 725
Võlad ja ettemaksed	13	73 488	82 764	69 585
Tulumaksukohustus		816	420	812
Lühiajalised eraldised	14	6 866	7 081	7 976
		102 666	105 889	99 098
Pikaajalised kohustused				
Pikaajalised laenukohustused	12	45 355	27 220	43 001
Edasilükkunud tulumaksukohustus		1 655	1 521	1 682
Muud pikaajalised võlad	15	3 164	2 299	3 491
		50 174	31 040	48 174
KOHUSTUSED KOKKU		152 840	136 929	147 272
OMAKAPITAL				
Mittekontrolliv osalus		4 135	4 706	4 217
Emettevõtte omanikele kuuluv omakapital				
Aktsiakapital		7 929	7 929	7 929
Kohustuslik reservkapital		793	793	793
Realiseerimata kursivahed		(906)	(691)	(710)
Jaotamata kasum		124 345	126 534	122 326
		132 161	134 565	130 338
OMAKAPITAL KOKKU		136 296	139 271	134 555
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		289 136	276 200	281 827

Raamatupidamise vahearuande lisad lehekülgedel 25-36 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				Kokku	Mitte-kontrolliv osalus	Kokku
	Aktsia-kapital	Kohus-tuslik reserv	Realisee-rimata kursivahed	Jaotama kasum			
Saldo 31.12.2018	7 929	793	(721)	123 756	131 757	4 577	136 334
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	2 778	2 778	127	2 905
Muu koondkasum	-	-	30	-	30	2	32
Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku	-	-	30	2 778	2 808	129	2 937
Saldo 31.03.2019	7 929	793	(691)	126 534	134 565	4 706	139 271
Saldo 31.12.2019	7 929	793	(710)	122 326	130 338	4 217	134 555
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	2 019	2 019	(90)	1 929
Muu koondkasum	-	-	(196)	-	(196)	8	(188)
Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku	-	-	(196)	2 019	1 823	(82)	1 741
Saldo 31.03.2020	7 929	793	(906)	124 345	132 161	4 135	136 296

ASi Merko Ehitus aktsiakapital koosneb 17 700 000 nimiväärtuseta lihtaktsiast.

Raamatupidamise vahearuande lisad lehekülgedel 25-36 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	2020.a. 3 kuud	2019.a. 3 kuud	2019.a. 12 kuud
Äritegevuse rahavoog				
Ärikasum		2 166	2 897	19 238
Korrigeerimised:				
põhivara kulum ja väärtuse langus		672	574	2 707
(kasum) kahjum põhivara müügist		(62)	(116)	(309)
ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus		7 616	(3 710)	(10 697)
intressitulu äritegevusest		(370)	(482)	(2 190)
eraldiste muutus		(3 147)	(1 788)	282
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		3 482	2 869	26 854
Varude muutus		(2 459)	(11 953)	(48 118)
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		1 953	7 815	1 811
Saadud intressid		333	354	2 265
Makstud intressid		(301)	(188)	(1 039)
Muud finantstulud (kulud)		(28)	(24)	(129)
Makstud ettevõtte tulumaks		(106)	(3)	(3 093)
Kokku rahavood äritegevusest		9 749	(3 755)	(12 418)
Investeeringustegevuse rahavoog				
Kinnisvarainvesteeringute soetus		(7)	(402)	(410)
Materiaalse põhivara soetus (v.a. renditav vara)		(155)	(432)	(2 199)
Materiaalse põhivara müük		78	145	508
Immateriaalse põhivara soetus		(9)	(68)	(273)
Saadud intressid		-	1	2
Kokku rahavood investeeringustegevusest		(93)	(756)	(2 372)
Finantseerimistegevuse rahavoog				
Saadud laenud		13 118	4 751	46 527
Saadud laenude tagasimaksed		(9 991)	(7 045)	(28 211)
Rendikohustuste põhiosa tagasimaksed		(239)	(263)	(1 006)
Makstud dividendid		-	-	(17 772)
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		2 888	(2 557)	(462)
Raha ja raha ekvivalentide muutus		12 544	(7 068)	(15 252)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5	24 749	39 978	39 978
Valuutakursside muutuste mõju		(237)	60	23
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5	37 056	32 970	24 749

Raamatupidamise vahearuande lisad lehekülgedel 25-36 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

LISAD

LISA 1 KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

ASi Merko Ehitus kontserni konsolideeritud raamatupidamise 2020. aasta 3 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 2019. 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 2019. aasta auditeeritud andmed ja 2019. aasta 3 kuu vahearuanne esitatud auditeerimata andmed.

Juhatus hinnangul kajastab ASi Merko Ehitus 2020. aasta 3 kuu konsolideeritud vahearuanne õigesti ja õiglaselt kontserni majandustulemust vastavalt jätkuvuse printsiibile. Ehitustegevuse sesoonsuse ning arendustegevuse tsüklilisuse mõju perioodi tulemustele oli väheoluline.

LISA 2 ÄRISEGMENTID

tuhandetes eurodes

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

Kontserni ärivaldkondade aruandlus on koondatud järgmiselt:

- ehitusteenus,
- kinnisvaraarendus.

Ehitusteenuse segment hõlmab kõiki koduturgude ehitusprojekte nii üld-, insener- kui teedehituse valdkonnas. Muud tegevusalad (juhtimisalased teenused, järelevalve teenus jt) on kontserni seisukohalt väheolulised ja kajastatakse ehitusteenuse segmentis. 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 nende valdkondadega seotud tulud ja kulud. Muud, segmentidega 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.

2020.a. 3 kuud	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmentid kokku
Müügitulu	34 912	27 730	62 642
Segmentidevaheline müügitulu	(5)	(6 765)	(6 770)
Müügitulu klientidelt	34 907	20 965	55 872
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	436	20 175	20 611
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	34 471	790	35 261
Ärikasum (-kahjum)	(353)	2 882	2 529
Maksustamiseelne kasum (-kahjum)	(421)	2 895	2 474
sh intressitulud äritegevusest	7	363	370
kulum	(547)	(125)	(672)
eraldiste moodustamine	(974)	(162)	(1 136)
kasum ühisettevõtetelt	-	90	90
muud finantstulud (-kulud)	(6)	(53)	(59)
sh intressikulud	(6)	(45)	(51)

2020.a. 3 kuud	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid kokku
Vara 31.03.2020	53 040	198 475	251 515
sh ühisettevõtte	-	2 588	2 588

2019.a. 3 kuud	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid kokku
Müügitulu	70 372	11 279	81 651
Segmentidevaheline müügitulu	(6)	(4 800)	(4 806)
Müügitulu klientidelt	70 366	6 479	76 845
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	335	5 026	5 361
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	70 031	1 453	71 484
Ärikasum (-kahjum)	2 781	559	3 340
Maksustamiseelne kasum (-kahjum)	2 730	728	3 458
sh intressitulud äritegevusest	21	436	457
kulum	(491)	(83)	(574)
eraldiste moodustamine	(2 438)	(12)	(2 450)
eraldiste tühistamine	-	63	63
kasum ühisettevõttelt	-	222	222
muud finantstulud (-kulud)	(4)	(50)	(54)
sh intressikulud	(4)	(46)	(50)
Vara 31.03.2019	73 738	173 275	247 013
sh ühisettevõtte	-	954	954

2019.a. 12 kuud	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid kokku
Müügitulu	256 749	99 863	356 612
Segmentidevaheline müügitulu	(47)	(29 786)	(29 833)
Müügitulu klientidelt	256 702	70 077	326 779
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	2 155	66 384	68 539
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	254 547	3 693	258 240
Ärikasum (-kahjum)	13 276	8 115	21 391
Maksustamiseelne kasum (-kahjum)	13 053	9 607	22 660
sh intressitulud äritegevusest	47	2 143	2 190
kulum	(2 264)	(443)	(2 707)
varude allahindlus	(175)	-	(175)
eraldiste moodustamine	(3 934)	(1 533)	(5 467)
eraldiste tühistamine	257	-	257
kasum ühisettevõttelt	-	1 766	1 766
muud finantstulud (-kulud)	(13)	(256)	(269)
sh intressikulud	(17)	(239)	(256)
Vara 31.12.2019	54 944	195 073	250 017
sh ühisettevõtte	-	2 498	2 498

Lisaks segmentide varale on kontsernis vara seisuga 31.03.2020 summas 37 621 tuhat eurot (31.03.2019: 29 187 tuhat eurot; 31.12.2019: 31 810 tuhat eurot), mida ei ole võimalik või otstarbekas seostada kindla segmendiga. Kontserni jaotamata varana on kajastatud raha ja raha ekvivalendid, deposiidid, maksude ettemaksed, muud nõuded ja põhivara jaotamata osa.

SEGMENTIDE MAKSUSTAMISEELSE KASUMI SEOSTAMINE KONTSERNI KASUMIGA
 tuhandetes eurodes

	2020.a. 3 kuud	2019.a. 3 kuud	2019.a. 12 kuud
Segmentide maksustamiselne kasum	2 474	3 458	22 660
Muu ärikasum (-kahjum)	(363)	(443)	(2 153)
sh eraldiste moodustamine	-	(7)	(9)
finantstulud (-kulud)	(44)	(35)	(184)
sh intressikulud	(44)	(37)	(178)
Kokku kasum enne maksustamist	2 067	2 980	20 323

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

MÜÜGITULU KLIENTIDE TEGEVUSASUKOHA JÄRGI
 tuhandetes eurodes ja protsentides

	2020.a. 3 kuud		2019.a. 3 kuud		2019.a. 12 kuud	
Eesti	25 997	47%	30 150	39%	168 825	52%
Läti	16 797	30%	31 252	41%	92 772	28%
Leedu	11 300	20%	9 529	12%	46 202	14%
Norra	1 778	3%	5 914	8%	18 980	6%
Kokku	55 872	100%	76 845	100%	326 779	100%

LEPINGULISED VARAD JA -KOHUSTUSED
 tuhandetes eurodes

	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 6)	8 036	12 263	11 689
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 13)	(12 100)	(15 622)	(8 058)
Lõpetamata ehituslepingute osas saadud ettemaksed (lisa 13)	(4 377)	(2 793)	(5 637)
Kahjumlike ehituslepingute katteks moodustatud eraldis (lisa 14)	(1 190)	(254)	(1 295)

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

	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
Eesti	15 147	12 612	15 289
Läti	13 277	13 514	13 333
Leedu	487	391	476
Norra	122	130	143
Kokku	29 033	26 647	29 241

LISA 3 MÜÜDUD TOODANGU KULU

tuhandetes eurodes

	2020.a. 3 kuud	2019.a. 3 kuud	2019.a. 12 kuud
Ehitusteenused ja ostetud kinnisvara müügiks	30 033	39 683	185 121
Materjal	7 953	15 491	49 121
Tööjõukulu	5 458	6 322	26 323
Ehitusmehhanismid ja transport	1 710	1 826	8 911
Projekteerimine	1 143	1 170	4 394
Kinnisvara halduskulud	85	120	401
Kulum	440	368	1 835
Varude allahindlus	-	-	175
Eraldised	1 136	2 386	4 939
Muud kulud	2 440	3 273	10 738
Müüdnud toodangu kulu kokku	50 398	70 639	291 958

LISA 4 PUHASKASUM JA DIVIDENDID AKTSIA KOHTA

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

	2020.a. 3 kuud	2019.a. 3 kuud	2019.a. 12 kuud
Aktsionäridele kuuluv puhaskasum (tuhandetes eurodes)	2 019	2 778	16 270
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tuhat tk)	17 700	17 700	17 700
Tavapuhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,11	0,16	0,92

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 ei maksta emaettevõttest AS Merko Ehitus 2020. aastal dividende (2019. aastal maksti dividende 17 700 tuhat eurot, s.o ühe aktsia kohta 1,00 eurot). Seetõttu ei teki kontsernil 2020. aastal ka dividendide väljamaksmisega seotud tulumaksulu (2019. aastal tekkis vastav tulumaksukulu 2749 tuhat eurot).

Seisuga 31.03.2020 on emaettevõttes AS Merko Ehitus varasematel perioodidel tütarettevõtetest saadud dividendid ja välismaalt saadud tulu summas 1 tuhat eurot (31.03.2019: 2879 tuhat eurot 31.12.2019: 1 tuhat eurot), millelt tulumaks on kinnipeetud.

Seisuga 31.03.2020 oleks võimalik jaotamata kasumist omanikele dividendidena välja maksta 98 992 tuhat eurot (31.03.2019: 101 250 tuhat eurot; 31.12.2019: 97 533 tuhat eurot). Arvestades saadud dividendide ja välismaalt saadud tulult kinnipeetud tulumaksu kokku summas 0 tuhat eurot (31.03.2019: 720 tuhat eurot; 31.12.2019: 0 tuhat eurot), kaasneks dividendide väljamaksmisega täiendav dividendide tulumaks summas 24 447 tuhat eurot (31.03.2019: 24 593 tuhat eurot; 31.12.2019: 24 083 tuhat eurot). Dividendide täiendava tulumaksu osas on arvestatud sellega, et kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt on regulaarselt makstavate dividendide tulumaksumäär 14% (14/86 netodividendidest), mida rakendatakse kolme eelmise aasta keskmisele Eestis maksustatud dividendisummale. Seejuures rakendatakse regulaarselt makstavate dividendide tulumaksu-määrä alates 2018. aastal Eestis maksustatud dividendidele, mistõttu 2020. aastal maksustatakse 14% määraga üks kolmandik 2018. ja 2019. aastal Eestis maksustatud dividendide summast. Seda ületavale dividendide osale rakendatakse tulumaksu 20% tavamäärä, 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

	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
Sularaha kassas	4	-	6
Arvelduskontod	37 052	32 929	24 743
Lühiajalised pangadeposiidid	-	41	-
Raha ja raha ekvivalendid kokku	37 056	32 970	24 749

LISA 6 NÕUDED JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
Nõuded ostjate vastu			
ostjatelt laekumata arved	30 122	42 654	34 148
ebatõenäoliselt laekuvad arved	(854)	(81)	(856)
	29 268	42 573	33 292
Maksude ettemaksed v.a ettevõtte tulumaks			
käibemaks	899	2 245	695
muud maksud	2	2	3
	901	2 247	698
Ehitustööde tellijatelt saada	8 036	12 263	11 689
Muud lühiajalised nõuded			
lühiajalised laenud	1 000	10 590	1 700
intressinõuded	29	237	3
muud lühiajalised nõuded	271	680	172
	1 300	11 507	1 875
Ettemaksed teenuste eest			
ettemaksed ehitusteenuste eest	2 200	6 224	2 441
ettemakstud kindlustusmaksed	114	129	117
muud ettemakstud kulud	314	354	301
	2 628	6 707	2 859
Nõuded ja ettemaksed kokku	42 133	75 297	50 413
sh lühiajalised laenuõuded seotud osapooltele (lisa 16)	950	9 000	1 650
muud lühiajalised nõuded ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 16)	716	669	89

LISA 7 VARUD

tuhandetes eurodes

	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
Tooraine ja materjal	346	789	236
Lõpetamata toodang	74 684	58 884	65 550
Valmistoodang	21 541	12 539	28 252
Müügiks ostetud kaubad			
ostetud kinnistud müügiks/arendustegevuseks	69 527	54 224	70 193
ostetud muud kaubad müügiks	133	702	133
	69 660	54 926	70 326
Ettemaksed varude eest			
Ettemaksed kinnisvara eest	-	1 300	-
ettemaksed muude varude eest	2 602	1 581	1 862
	2 602	2 881	1 862
Varud kokku	168 833	130 019	166 226

LISA 8 PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED

tuhandetes eurodes

	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
Pikaajalised nõuded ehitusteenuste ostjate vastu	11 991	11 043	11 094
Muud pikaajalised laenud ja nõuded kokku	11 991	11 043	11 094

LISA 9 KINNISVARAINVESTEERINGUD

tuhandetes eurodes

	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
Maa	12 407	11 991	12 400
Hoonestusõigus jääkmaksumuses			
soetusmaksumus	29	29	29
akumuleeritud kulum	(13)	(12)	(13)
	16	17	16
Ehitised jääkmaksumuses			
soetusmaksumus	2 631	2 631	2 631
akumuleeritud kulum	(1 033)	(901)	(1 000)
	1 598	1 730	1 631
Ettemaksed kinnisvarainvesteeringute eest	-	402	-
Kinnisvarainvesteeringud kokku	14 021	14 140	14 047

LISA 10 MATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
Maa	712	743	712
Ehitised jääkmaksumuses*			
soetusmaksumus	6 564	6 535	6 558
akumuleeritud kulum	(2 740)	(2 289)	(2 629)
	3 824	4 246	3 929
Masinaid ja seadmed jääkmaksumuses*			
soetusmaksumus	14 331	14 039	14 371
akumuleeritud kulum	(8 638)	(8 975)	(8 671)
	5 693	5 064	5 700
Muu inventar jääkmaksumuses			
soetusmaksumus	3 987	5 377	4 018
akumuleeritud kulum	(2 989)	(4 792)	(2 942)
	998	585	1 076
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed materiaalse põhivara eest	472	215	502
Materiaalne põhivara kokku	11 699	10 853	11 919

* Seisuga 31.03.2020 sisaldab ehitised jääkmaksumuses saldo renditud vara saldod summas 465 tuhat eurot (31.03.2019: 705 tuhat eurot; 31.12.2019: 526 tuhat eurot). Masinaid ja seadmed jääkmaksumuses saldo sisaldab renditud vara saldod 2472 tuhat eurot (31.03.2019: 2051 tuhat eurot; 31.12.2019: 2456 tuhat eurot).

LISA 11 IMMATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
Firmaväärtus			
soetusmaksumus	63	75	73
	63	75	73
Tarkvara jääkmaksumuses			
soetusmaksumus	1 996	1 775	2 024
akumuleeritud kulum	(1 343)	(1 196)	(1 320)
	653	579	704
Ettemaksed immateriaalse põhivara eest	8	46	-
Immateriaalne põhivara kokku	724	700	777

LISA 12 LAENUKOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
Rendikohustused*			
Rendikohustuste jääk	2 891	2 618	2 891
sh lühiajaline osa	818	781	806
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	2 073	1 837	2 085
Pangalaenud			
Laenu jääk	57 960	29 701	54 835
sh lühiajaline osa	19 678	9 318	18 919
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	38 282	20 383	35 916
Laenud ühise kontrolli all olevatelt ettevõtetelt			
Laenu jääk	6 000	6 000	6 000
sh lühiajaline osa (lisa 16)	1 000	1 000	1 000
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal (lisa 16)	5 000	5 000	5 000
Laenud muudelt ettevõtetelt			
Laenu jääk	-	4 525	-
sh lühiajaline osa	-	4 525	-
Laenud kokku			
Laenude jääk	63 960	40 226	60 835
sh lühiajaline osa	20 678	14 843	19 919
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	43 282	25 383	40 916
Laenukohustused kokku	66 851	42 844	63 726
sh lühiajaline osa	21 496	15 624	20 725
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	45 355	27 220	43 001

* Seisuga 31.03.2020 sisaldavad rendikohustused saldot seotud osapooltele summas 119 tuhat eurot(31.03.2019: 160 tuhat eurot; 31.12.2019: 124 tuhat eurot) (lisa 16).

LISA 13 VÕLAD JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
Võlad tarnijatele	33 882	43 587	30 681
Võlad töövõtjatele	9 518	10 409	10 647
Maksuvõlad, v.a ettevõtte tulumaks			
käibemaks	1 530	653	4 270
füüsilise isiku tulumaks	364	552	485
sotsiaalmaks	1 285	1 293	1 146
töötuskindlustusmaks	43	46	48
kohustusliku kogumispensioni makse	25	26	33
muud maksud	219	373	205
	3 466	2 943	6 187
Ehitustööde tellijatel saada	12 100	15 622	8 058
Muud võlad			
intressivõlad	15	16	5
dividendivõlad	-	73	-
muud võlad	331	124	218
	346	213	223
Saadud ettemaksed*	14 176	9 990	13 789
Võlad ja ettemaksed kokku	73 488	82 764	69 585
sh võlad ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 16)	24	294	12

* Seisuga 31.03.2020 jaguneb saadud ettemaksete saldo ehituslepingute raames saadud ettemakseteks (tellijate ettemaksed) summas 4377 tuhat eurot (31.03.2019: 2793 tuhat eurot; 31.12.2019: 5637 tuhat eurot) ning elamuarenduse raames saadud ettemakseteks (korterite ostjad) summas 9799 tuhat eurot (31.03.2019: 7197 tuhat eurot; 31.12.2019: 8152 tuhat eurot) (lisa 2).

LISA 14 LÜHIAJALISED ERALDISED

tuhandetes eurodes

	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
Ehituse garantiikohustuse eraldis	3 498	3 522	3 507
Eraldis müüdüd ja töös olevate projektide kulude katteks	1 954	3 180	2 894
Eraldis kahjumlike ehituslepingute katteks	1 190	254	1 295
Eraldis kohtukulude ja kahjunõuete katteks	202	120	202
Muud eraldised	22	5	78
Lühiajalised eraldised kokku	6 866	7 081	7 976

LISA 15 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD

tuhandetes eurodes

	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
Võlad tarnijatele	2 294	1 853	2 476
Muud pikaajalised võlad	870	446	1 015
Muud pikaajalised võlad kokku	3 164	2 299	3 491
sh muud pikaajalised võlad seotud osapooltele (lisa 16)	870	446	1 015

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 31.03.2020, 31.03.2019 ja 31.12.2019 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
	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019		
Tütarettevõtted					
AS Merko Ehitus Eesti	100	100	100	Eesti, Tallinn	ehitus
Tallinna Teede AS	100	100	100	Eesti, Tallinn	teedehitus
AS Merko Infra	100	100	100	Eesti, Tallinn	ehitus
OÜ Tähelinna Kinnisvara	100	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Vahi Lastehoid	100	-	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Merko Kaevandused	100	-	100	Eesti, Tallinn	kaevandamine
UAB Merko Statyba	100	100	100	Leedu, Vilnius	ehitus
UAB Statinių priežiūra ir administravimas	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Timana	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB VPSP 2	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB VPSP Projektas	100	-	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
OÜ Merko Property	100	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
UAB Balsiu mokyklos SPV	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Merko Bustas	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB MN Projektas	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Jurininku aikštele	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB MB Projektas	100	-	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
OÜ Kiviaia Kinnisvara	-	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
SIA Merko Investments	-	100	-	Läti, Riia	valdus
OÜ Merko Investments	100	100	100	Eesti, Tallinn	valdus
SIA Merks	100	100	100	Läti, Riia	ehitus
SIA SK Viesturdarzs	100	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Merks Investicijas	100	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Industrialais Parks	100	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Ropažu Priedes	100	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
PS Merko-Merks	100	100	100	Läti, Riia	ehitus
SIA Zakusala Estates	75	75	75	Läti, Riia	kinnisvara
PS Merks-Ostas celtnieks	65	65	65	Läti, Riia	ehitus
PS Merks Merko Infra	100	100	100	Läti, Riia	ehitus
Merko Finland Oy	100	100	100	Soome, Helsinki	ehitus
Merko Investments AS	100	100	100	Norra, Sofiemyr	valdus
Peritus Entreprenør AS	56	56	56	Norra, Sofiemyr	ehitus
Ühissettevõtte					
Kodusadam OÜ	50	50	50	Eesti, Tallinn	kinnisvara

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

KAUBAD JA TEENUSED

tuhandetes eurodes

	2020.a. 3 kuud	2019.a. 3 kuud	2019.a. 12 kuud
Osutatud teenused ja müüdüd kaubad			
Emaettevõte	3	4	15
Ühisettevõte	581	2 071	2 770
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	16	-	847
Juhtkonna liikmed	15	-	2 441
Osutatud teenused ja müüdüd kaubad kokku	615	2 075	6 073
Intressitulud			
Ühisettevõte	25	135	377
Ostetud teenused ja kaubad			
Emaettevõte	23	23	90
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	15	15	137
Juhtkonna liikmed	1	-	-
Ostetud teenused ja kaubad kokku	39	38	227
Intressikulud			
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	35	36	145
Intressikulud kokku	35	36	145

SALDOD SEOTUD OSAPOOOLTEGA

tuhandetes eurodes

	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
Nõuded seotud osapoolte vastu			
Antud laenud (lisa 6)			
Ühisettevõte	950	9 000	1 650
Nõuded ja ettemaksed (lisa 6)			
Emaettevõte	4	4	4
Ühisettevõte	695	577	64
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	-	88	9
Juhtkonna liikmed	17	-	12
Nõuded ja ettemaksed kokku	716	669	89
Nõuded seotud osapoolte vastu kokku	1 666	9 669	1 739
Kohustused seotud osapoolte ees			
Rendikohustused (lisa 12)			
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	119	160	124
Lühiajalised saadud laenud (lisa 12)			
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	1 000	1 000	1 000
Võlad ja ettemaksed (lisa 13)			
Emaettevõte	9	9	9
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	15	14	3
Juhtkonna liikmed	-	271	-
Võlad ja ettemaksed kokku	24	294	12

	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
Pikaajalised saadud laenud (lisa 12)			
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	5 000	5 000	5 000
Muud pikaajalised võlad (lisa 15)			
Muud seotud osapooled	870	446	1 015
Kohustused seotud osapoolte ees kokku	7 013	6 900	7 151

NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TASUD

ASi Merko Ehitus kontserni nõukogu ja juhatuse liikmete ning olulisemate tütaretevõtete juhatuse liikmete 2020. aasta 3 kuu teenistuslepingute alusel arvestatud tasud olid 422 tuhat eurot (2019. aasta 3 kuud: 645 tuhat eurot; 2019. aasta 12 kuud: 3212 tuhat eurot).

NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TÖÖSUHTE LÕPETAMISE HÜVITISED

Nõukogu liikmetega on sõlmitud käsunduslepingud, mille kohaselt neile lepingu lõpetamisel hüvitist ei maksta. 2020. aasta 3 kuuga maksti kontserni olulisemates tütaretevõtetes juhatuse liikmetele hüvitisi 20 tuhat eurot (2019. aasta 3 kuud: 0 tuhat eurot; 2019. aasta 12 kuud: 0 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/.

ASi Merko Ehitus nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.03.2020:

		AKTSIATE ARV	OSAKAAL
Toomas Annus (AS Riverito) *	Nõukogu esimees	12 742 686	71,99%
Indrek Neivelt (OÜ Trust IN)	Nõukogu liige	31 635	0,18%
Teet Roopalu	Nõukogu liige	-	-
		12 774 321	72,17%

* Toomas Annus omab ASis Riverito isiklikult ja valdusfirmade kaudu enamikku aktsiatega esindatud häältest (176 351 aktsiat kokku 270 000 aktsiat). Sellega loetakse Toomas Annusele kuuluvaks ASile Riverito kuuluvad hääled ASis Merko Ehitus (12 742 686 aktsiat).

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

ASi Merko Ehitus juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.03.2020:

		AKTSIATE ARV	OSAKAAL
Andres Trink	Juhatusesimees	600	0,00%
Tõnu Toomik	Juhatusesimees	-	-
		600	0,00%

LISA 17 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

Kontsern on ostnud finantsinstitutsioonidelt järgmised garantiid ning andnud käendusi, 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.

	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
Ehitusaegne garantii tellijale	30 246	21 168	24 896
Pakkumusgarantii	699	1 431	916
Garantiiaja garantii	21 724	15 018	19 964
Ettemakse garantii	6 835	1 131	6 835
Käendused	2 130	8 105	7 783
Avatud akreditiiv	-	428	-
Tingimuslikud kohustused kokku	61 634	47 281	60 394

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.

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.

SUHTARVUDE DEFINITSIOONID

Brutokasumimarginaal (%)	=	$\frac{\text{Brutokasum}}{\text{Müügitulu}}$
Ärikasumi marginaal (%)	=	$\frac{\text{Ärikasum}}{\text{Müügitulu}}$
Maksude-eelse kasumi marginaal (%)	=	$\frac{\text{Kasum enne maksustamist}}{\text{Müügitulu}}$
Puhaskasumi marginaal (%)	=	$\frac{\text{Puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Müügitulu}}$
Omakapitali tootlus (%)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Aksionäridele kuuluv omakapital (viimase 4 kvartali keskmine)}}$
Varade tootlus (%)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Varad kokku (viimase 4 kvartali keskmine)}}$
Investeeringut kapitali tootlus (%)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali (kasum enne maksustamist + intressikulu - valuutakursi muutus + muud finantskulud)}}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali (aktsionäridele kuuluv omakapital (keskmine) + intressikandvad kohustused (keskmine))}}$
Omakapitali määär (%)	=	$\frac{\text{Aksionäridele kuuluv omakapital}}{\text{Varad kokku}}$
Laenukohustuste määär (%)	=	$\frac{\text{Intressi kandvad kohustused}}{\text{Varad kokku}}$
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	=	$\frac{\text{Käibevarad}}{\text{Lühiajalised kohustused}}$
Maksevõime kordaja	=	$\frac{\text{Käibevarad - varud}}{\text{Lühiajalised kohustused}}$
Debitoorse võlgnevuse käibevalde (päeva)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali nõuded ostjate vastu (keskmine) x 365}}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali müügitulu}}$
Tarnijate käibevalde (päeva)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali võlad tarnijatele (keskmine) x 365}}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali müüdüd toodangu kulu}}$
EBITDA (mln EUR)	=	Ärikasum + kulum
EBITDA marginaal (%)	=	$\frac{\text{Ärikasum + kulum}}{\text{Müügitulu}}$
Üldkulud müügitulust (%)	=	$\frac{\text{Turustuskulud + Üldhalduskulud}}{\text{Müügitulu}}$
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 (%)	=	$\frac{\text{Väljamakstavad dividendid x 100}}{\text{Puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}$
Dividenditootlus (%)	=	$\frac{\text{Väljamakstavad dividendid aktsia kohta}}{\text{Aktsia hind 31.12}}$
P/E	=	$\frac{\text{Aktsia hind 31.03}}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali kasum aktsia kohta}}$
P/B	=	$\frac{\text{Aktsia hind 31.03}}{\text{Omakapital aktsia kohta (viimase 4 kvartali keskmine)}}$
Turuväärtus	=	Aktsia hind 31.03 x Aktsiate arv