



KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

2018



AS MERKO EHITUS

KONTSERN

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

01.01.2018 – 31.12.2018

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

SISUKORD

PEAMISED FAKTID.....	4
JUHATUSE ESIMEHE PÖÖRDUMINE	5
MERKO KONTSERN	6
TEGEVUSARUANNE.....	10
JUHTKONNA DEKLARATSIOON	52
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	53
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2018. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE	102
SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE	103
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	110
MUUD ARUANDE LISAD.....	111

PEAMISED FAKTID



Suurim Baltimaade börsil noteeritud ehitusfirma

AS MERKO EHITUS KONTSERNI KUULUVAD:

- Eesti juhtiv ehitusettevõtte AS Merko Ehitus Eesti
- Läti turule keskendunud SIA Merks
- Leedu turul tegutsev UAB Merko Statyba
- Norra ehitusettevõtte Peritus Entreprenør AS.

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

Merko Ehitus kontsern on samuti Baltikumi juhtiv korteriarendaja, olles arendanud ja ehitanud Eestis, Lätis ja Leedus kokku üle 4000 korteri.



2018 sõlmitud uusi lepinguid: €246,4 mln



2018 müügitulu €418,0 mln

KONKURENTSIEELISED:

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



2018 EBITDA €21,9 mln



2018 puhaskasum €19,3 mln



31.12.2018 764 töötajat

VÄÄRTUSPAKKUMINE

PEATÖÖVÕTJANA JUHIME KOGU EHITUSPROTSESSI NING VASTUTAME EHITUSPROJEKTI VALMIMISE EEST TERVIKUNA

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



Eesti suurim alajaamade ehitaja

JUHATUSE ESIMEHE PÖÖRDUMINE

Lugupeetud aktsionärid

Balti riikide ehitussektor jätkas 2018. aastal tõusuteel ning oli üks peamisi majanduskasvu mootoreid. Ehitusturu kasvust saime osa ka meie – kontserni müügitulu kasvas üle 30 protsendi ja ületas esmakordselt 400 miljoni euro piiri. Erakordselt suurtele ehitusmahtudele ja kiirele kasvule oli laotud vundament mitu aastat tagasi sõlmitud suuremahuliste ehituslepingute näol. Eelmise aastaga samas mahus suurobjekte – kaubanduskeskusi, büroosid, hotelle ja ühiskondlikke hooneid – üle terve Baltikumi ei ole meil varem korraga ehituses olnud.

Hea meel on sellest, et müügitulu kiire kasvu kõrval säilitasime kasumlikkuse – kontserni puhaskasum kasvas samuti enam kui 30 protsenti ja omakapitali puhastootlus ületas 15 protsenti, mis on viimase kümnendi parim. Heade tulemuste taga on meie töötajate panus ja professionaalsus, samuti olemine tänulikud tellijatele ja koostööpartneritele, kes on meid usaldanud.



ANDRES TRINK
AS MERKO EHITUS
JUHATUSE ESIMEES

Ehitus on projektipõhine äri, kus sõltume otseselt turu tellimuste mahust. Vaadates tulevikku, tuleb tõdeda, et ehitusturu kiire kasvu periood on läbi ja ees ootab stabiliseerumine, võib-olla isegi langus. Viimastel aastatel on Balti riikides ehitatud suurel hulgal uusi ärihooneid ja turule lisandunud äripindade mahu seedimine võtab oma aja. Samuti on ehitus muutunud märkimisväärselt kallimaks, muuhulgas kiirest palgakasvust tulenevalt. See on teinud kinnisvaraarendajad uute projektide käivitamisel ettevaatlikumaks. Ehitustellimuste mahu vähenemist tajusime selgelt juba 2018. aasta esimeses pooles ning kontserni ehituslepingute portfelli vähenes aastaga ligi kolmandiku. Oleme ehitusturu kohanemiseks valmis ja meie peamine fookus on kasumlikul tegutsemisel. Ehitusturul jääb nii ühiskondlike hoonete kui taristu valdkonnas oluliseks tegijaks riik, ning saab näha, mis juhtub ehitusturuga 2–3 aasta pärast, kui peaks käivituma Rail Baltica ehitus.

Ehituse peatöövõtu kõrval oleme fookust nihutanud veelgi enam korteriarenduse suunas. Merko kui kodude arendaja ja ehitaja kaubamärk on jätkuvalt tugev kõigis Balti riikides. Eelmine aasta oli märgiline ka selle poolest, et alustasime kolmes Balti riigis kokku enam kui 1000 uue korteri ehitusega. Seda on ligi kaks korda enam kui viimastel aastatel.

Oleme kindlad oma võimekuses luua kvaliteetset, kaasaegset elukeskkonda nii väiksematele kui suurematele peredele, noortele ja eakamatele, nii jõukamatele kui säästlikumatele koduostjatele. Meie korteriarenduse äri on pika perspektiiviga – oleme valmis investeerima ja pakkuma ostjate poolt nõutud kortereid nii turu tõusu- kui stabiilsemas faasis.

Merko hindab kvaliteeti ja usaldusväärsust. Tahame ehitada paremat tulevikku nii oma põhitegevuse kaudu kui laiemalt ühiskonda panustades. Jätkame koostööd partneritega, kes jagavad meiega samu eesmärke ja väärtusi.



Andres Trink

MERKO KONTSERN

VISION

Meie visioon on usaldusväärsed lahendused ja kvaliteetne teostus tellijate ideedele.

VÄÄRTUSED

VASTUTUS

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

LUBADUSTE PIDAMINE

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

PÄDEVUS

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

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.



T1 KAUBANDUS- JA MEELELAHUTUSKESKUS TALLINNAS

STRATEEGIA

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

FINANTSEESMÄRGID

ASi Merko Ehitus juhatus ja nõukogu on kinnitanud strateegilised arengusuunad ja pikaajalised finantseesmärgid järgmiselt:

omakapitali tootlus minimaalselt 10%

dividendimäär 50-70% aastakasumist

omakapitali osatähtsus varade mahust vähemalt 40%

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

2018. aastal täitis kontsern kõik seatud finantseesmärgid:

omakapitali tootlus 15,3%

dividendimäär 92% aastakasumist

omakapitali osatähtsus varade mahust 49%

Arvestades kõrget omakapitali taset ja mõõdukat laenukoormust, on kontserni juhatus teinud ettepaneku maksta aktsionäridele dividende üle kehtiva dividendipoliitika määra. Sellega seoses on 2018. aasta planeeritav dividendimäär 92% (2017: 120%).

PIKAAJALISTE FINANTSEESMÄRKIDE TÄITMINE PERIOODIL 2014-2018

	2018	2017	2016	2015	2014	KESKMINE
Omakapitali tootlus (aastas)	15,3%	11,9%	5,0%	8,0%	10,1%	10,1%
Dividendimäär	92%*	120%	119%	90%	58%	96%
Omakapitali osatähtsus varade mahust 31.12.	48,9%	47,0%	51,6%	59,5%	51,0%	51,6%

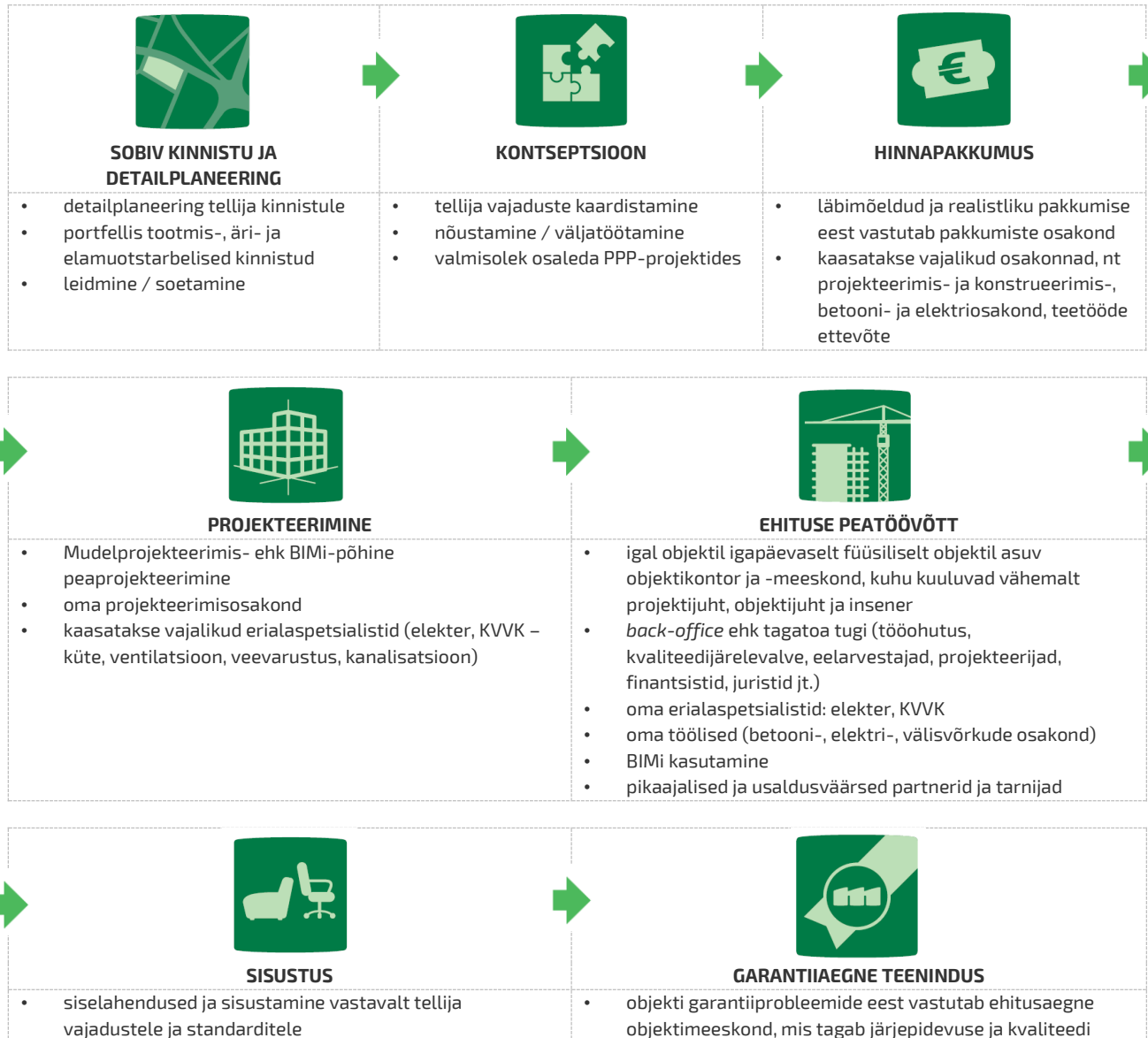
* vastavalt juhatuse ettepanekule dividendide maksmise osas.



2018. AASTAL VALMINUD BOKSTO 14 KORTERELAMU VILNIUSES.

ÄRIMUDEL: TELLIJATELE EHTUSTEENUSTE PAKKUMINE

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



ÄRIMUDEL: OMAARENDUSED

Merko on tõusnud Baltikumi juhtivaks korteriarendajaks – oleme arendanud ja ehitanud Eestis, Lätis ja Leedus kokku üle 4000 korteri, täna on ehituses üle 1000 korteri ning pikaajalises arenduses veel tuhanded uued kodud. Parima kvaliteedi tagamiseks haldame arenduse kõiki etappe: kavandamine, projekteerimine, ehitamine, müük ja garantiiaegne teenindus. Korteriarenduses keskendub Merko tervikliku elukeskkonna loomisele, mis hõlmab potentsiaalsele klientide sihtgrupile kavandatud ja piirkonnale sobilikke, arhitektuuriliselt väärikaid, funktsionaalsete plaanilahendustega, kvaliteetsete siseviimistlusmaterjalidega ja energiasäästlikke korterelamuid.

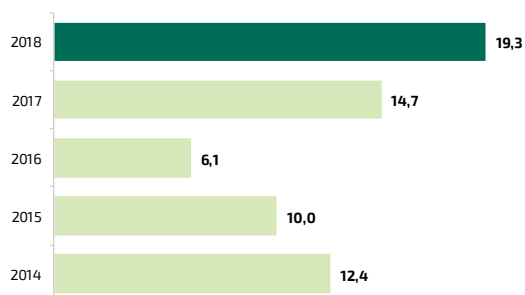


TEGEVUSARUANNE

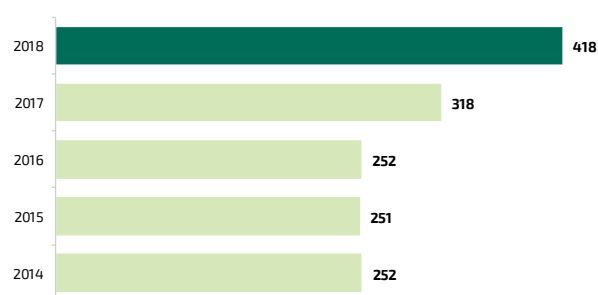
2018. AASTA LÜHIÜLEVAADE	11
2018. AASTAL E HITUSTURGU ENIM MÕJUTANUD TEGURID	12
VÄLJAVAATED 2019. AASTAKS.....	15
MAJANDUSTULEMUSED	17
MÜÜGITULU JA KASUM	17
ÄRISEGMENDID	19
EESTI E HITUSTEENUS.....	20
MUUDE KODUTURGUDE E HITUSTEENUS.....	21
KINNISVARAARENDUS	22
LEPINGUTE PORTFELL	26
RAHAVOOD	27
SUHTARVUD.....	28
RISKIDE JUHTIMINE.....	29
TÖÖTAJAD	31
PERSONALIPOLIITIKA.....	32
TÖÖOHUTUS JA TERVIS.....	32
PERSONALI ARENDAMINE JA TUNNUSTAMINE	33
TASUSTAMINE	34
EETILISED ÄRITAVAD.....	34
KESKKOND	35
ÜHISKONDLIK VASTUTUS	36
SPORT JA TERVISESPORT	36
KULUTUUR JA HARIDUS	37
TUNNUSTUSED 2018.....	38
AKTSIA JA AKTSIONÄRID	40
DIVIDENDID JA DIVIDENDIPOLIITIKA	43
HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA ARUANNE.....	44
ÜHINGUJUHTIMINE JA STRUKTUUR.....	44
AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEK	44
NÕUKOGU	45
JUHATUS	47
TÜTARETTEVÖTETE NÕUKOGUD JA JUHATUSED.....	47
AUDITIKOMITEE.....	48
ARUANDLUS JA FINANTSAUDIT	48
HUVIDE KONFLIKT JA SISETEABE KÄSITLEMINE.....	49
TEABE AVALDAMINE.....	49
VASTAVUSE DEKLARATSIOON HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA SOOVITUSTELE	51

2018. AASTA LÜHIÜLEVAADE

PUHASKASUM
miljonites eurodes



MÜÜGITULU
miljonites eurodes



KASUMLIKKUS

2018. aasta puhaskasum oli 19,3 mln eurot (2017: 14,7 mln eurot), kasvades 31,6%, võrreldes eelmise aastaga. Emaettevõttele kuuluv puhaskasumi marginaal püsis 4,6% tasemel (2017: 4,6%). 2018. aasta kasum enne makse oli 19,8 mln eurot (2017: 18,8 mln eurot), mis andis maksustamiseelse kasumi marginaaliks 4,7% (2017: 5,9%).

MÜÜGITULU

2018. aasta müügitulu oli 418,0 mln eurot (2017: 317,6 mln eurot), mis on võrreldes eelmise aastaga suurenenud 31,6%. Väljaspool Eestit teenitud müügitulu osakaal moodustas 2018. aastal 51,5% (2017: 39,9%) ning Eestis teenitud müügitulu osakaal oli 48,5% (2017: 60,1%).

KINNISVARAARENDUS

2018. aastal müüdnud korterite arv (482 tk, sh 131 ühisprojektis) kasvas 23,0% (2017: 392 tk, sh 17 ühisprojektis). See oli tingitud ühisprojektis müüdnud korterite arvu kasvust. Samas vähenes omaarenduste korterite müügitulu (41,3 mln eurot), võrreldes eelmise aastaga (2017: 47,1 mln eurot). Müügitulu vähenemist põhjustas lisaks 2017. aastaga võrreldes madalam keskmine korteri hind.

TEOSTAMATA TÖÖDE JÄÄK

2018. aastal sõlmisid kontserni ettevõtted uusi lepinguid kogumahu 246,4 mln eurot (2017: 334,9 mln eurot) ning seisuga 31. detsember 2018 oli kontserni teostamata tööde jääk 229,0 mln eurot (31. detsember 2017: 344,4 mln eurot).

RAHALINE POSITSIOON

Aruandeperioodi lõpus oli kontsernil rahalisi vahendeid 40,0 mln eurot ning omakapital 131,8 mln eurot (48,9% bilansimahust). Võrreldavad andmed 2017. aasta lõpu 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 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%.

		2018	2017	MUUTUS
Müügitulu	mln eurot	418,0	317,6	+31,6%
Ärikasum	mln eurot	19,9	19,5	+1,7%
Ärikasumimarginaal	%	4,8	6,2	
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	mln eurot	19,3	14,7	+31,6%
Puhaskasumimarginaal	%	4,6	4,6	
		31.12.2018	31.12.2017	MUUTUS
Omakapitali määr	%	48,9	47,0	
Töötajate arv	inimest	764	757	+0,9%

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 116.

2018. AASTAL E HITUSTURGU ENIM MÕJUTANUD TEGURID

E HITUSVALDKOND

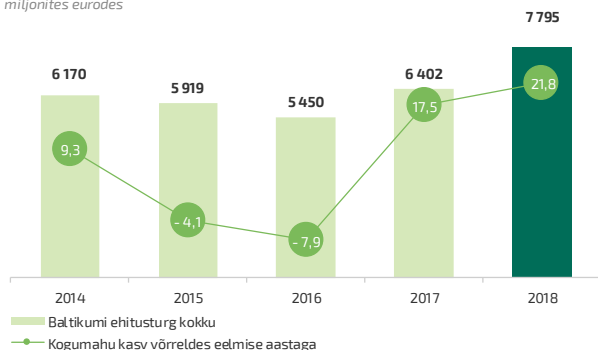
	2018			2017		
	Eesti	Läti	Leedu	Eesti	Läti	Leedu
SKP aastane muutus püsivhindades	+3,9%	+4,8%	+3,4%	+4,9%	+4,6%	+4,1%
Ehitushinnaindeksi aastane muutus	+1,7%	+4,4%	+2,9%	+1,5%	+1,9%	+3,0%
<i>s.h: töäjõud</i>	+4,0%	+8,3%	+6,2%	+2,4%	+4,5%	+8,3%
<i>ehitusmasinad</i>	+2,6%	+2,8%	+1,0%	+1,4%	+1,0%	+0,9%
<i>ehitusmaterjalid</i>	+0,4%	+3,7%	+1,4%	+1,0%	+1,4%	+0,7%

Allikas: Kohalikud statistikaametid / Eurostat.

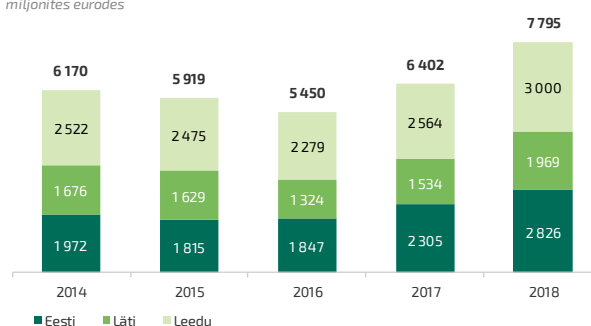
2018. aastal jätkus Balti riikides korralik majanduskasv, ületades selgelt Euroopa Liidu keskmist (+1,9%). Nii Euroopas tervikuna kui Eestis ja Leedus jäi majanduskasv alla 2017. aasta tempole (EL +2,4%), samas kui Lätis kasv veel veidi kiirenes. Eesti ja Leedu püüavad oma 2018. aasta tulemusega ELis kohta TOP10s, Läti aga on TOP5 seas. Baltikumis on kasv jätkunud Euroopa üldiste arengute kontekstis, sh olulisel kohal on ekspordipartnerite käekäik. Veelgi kiirenenud palgakasvu (Eesti +7,3%, Läti +8,4%, Leedu +9,6%) ning madala tööpuuduse juures on sisetarbimine püsinud tugev, samuti on jätkunud investeringute tegemine, sh ehitistesse.

Kiire palgakasv väljendub ka ehitushindades, olles koondnäitaja koosseisus ehitusmasinate ja ehitusmaterjalide kõrval kõige suurema kasvu allikas. Tervikuna tõusid ehitushinnad Eestis +1,7%, Lätis +4,4% ja Leedus +2,9%, kuid selle mõju turu osapooltele on erinev. Eelkõige on peatöövõtjate vahel olnud tugev konkurents piiratud hulga suurte ehitusobjektide pärast ning kõrge ehitusaktiivsus on tähendanud alltöövõtjate ressursi täielikku rakendatust. Seetõttu on peatöövõtjate jaoks olnud keeruline leida igas ehitusetapis õigeaegselt piisaval hulgal töäjõudu, et objektide valmimise graafikus püsida. Lisaks ilmnes 2018. aastal kohati ressursinappus ka ehitusmaterjalide osas – tootjad ei jõudnud alati turunõudlust ära katta ning materjalidele tekkisid järjekorrad. Kõik see tekitas peatöövõtjate jaoks keerulise olukorra ehitusprotsesside juhtimisel ning tõi kaasa lisakulusid, mis ei pruugi kõik sugugi ehitushinnaindeksi muutuses väljenduda.

BALTIKUMI E HITUSTURGU KOKKUU (OMA JÕUDUDEGA) JA KASV
miljonites eurodes

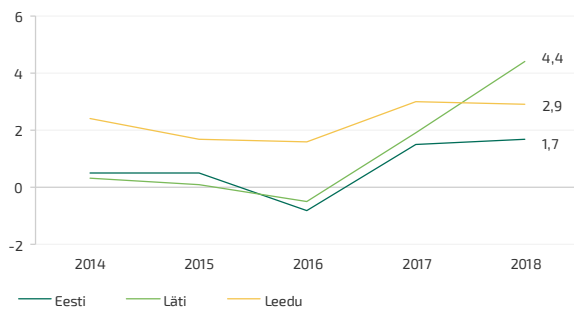
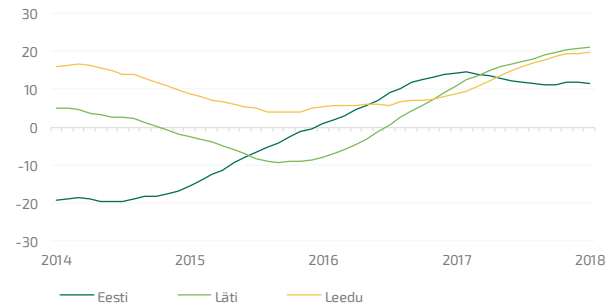


BALTI RIIKIDE E HITUSTURU MAHUD (OMA JÕUDUDEGA) RIIGITI
miljonites eurodes



Allikas: Kohalikud statistikaametid.

2018. aastal tehti Balti riikides oma jõududega ehitustöid 7795 mln euro eest, mida on ligi 1400 mln euro võrra rohkem kui aasta varem (6402 mln eurot). Ehitusturg kasvas jooksevhindades +21,8% (2017: +17,5%). Sellega jõudis turg jooksevhindades lähedale buumiaja tipptasemetele, jäädes sellele veel 5% alla (2008: 8185 mln eurot). Eestis ületati buumiaja tippu 13%, Lätis ja Leedus jääd sellele aga veel 17...18% alla. Mahu poolest on suurim ikka Leedu, kuid tema osakaal on nüüd langenud alla 40% Baltikumi ehitusturust (2018: 38,5%, 2017: 40,0%). Läti osakaal on tõusnud 25,3%-ni (2017: 24,0%) ning Eesti osakaal 36,3%-ni (2017: 36,0%).

EHITUSHINNAINDEKSI MUUTUS
protsentidesEHITUSE KINDLUSTUNDE INDIKAATOR (12 kuu jooksev keskmine),
pikaajaline keskmine = 0
pos. ja neg. vastuste protsentide vahe miinus pikaajaline keskmine

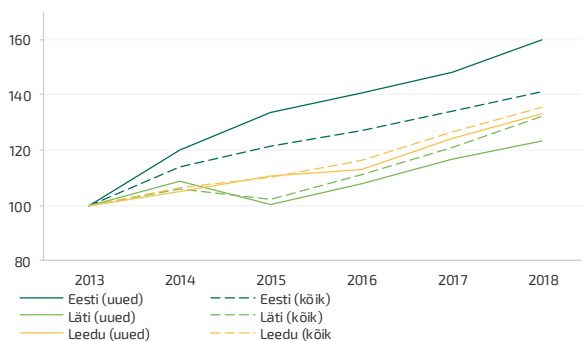
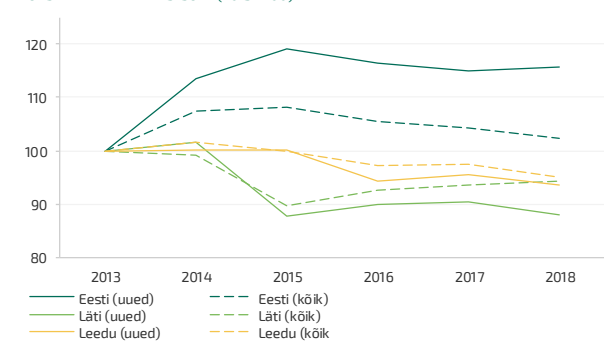
Allikas: Kohalikud statistikaametid / Eurostat.

Ehituse kindlustunde indikaator (sesoonsuse elimineerimiseks vaadeldud viimase 12 kuu keskmist taset) on kõigis kolmes riigis olnud selgelt kõrgemal pikaajalisest keskmisest. Eestis püsis indikaator eelmisel aastal stabiilsena, Lätis-Leedus tõus jätkus. Üldine meelestatust antud sektoris on olnud positiivne ning aasta lõpu seisuga ei olnud selgeid märke trendi muutusest. Arvestades eriti Eesti, aga ka Leedu suhteliselt lühikese ajaga kiiresti kasvanud ehitusmahtusid, ei pruugi kasv senises tempos siiski kaua jätkuda. Väljastatud ehituslubade maht vähenes 2018. aastal sellele eelnenud aastaga võrreldes Eestis oluliselt nii eluruumide (ca -10%) kui mitte-eluruumide (ca -20%) osas. Leedus jäi eluruumide ehituslubade maht samaks, mitte-eluruumide osas kasvas (ca +10%). Lätis kasvas nii eluruumide kui mitte-eluruumide ehituslubade maht (ca +15...20%). Juhul, kui korrektsioon ehitusmahtudes peaks aset leidma, tõstatatakse ehituse kindlustunde indikaatorite jätkuv kõrge tase küsimuse, kas turuosalisel on selleks valmis.

KORTERITE ARENDUS

Eluasemete hinnad on viimastel aastatel kõigis Balti riikides selgelt kasvanud, kuigi dünaamika on olnud mõnevõrra erinev. Eestis oli tugev kasv 2014. aastal (+13,7%, sh uute ehitiste osas lausa +20,2%) ja ka 2015. aastal (kõik ehitised +6,9%, uued +11,1%), samas kui Lätis toimus 2015. aastal hindade korrektsioon ning Leedus oli hinnatõus ca +5% juures. Pärast seda on hinnad dünaamika riigiti olnud sarnasem. Kui 2016.-2017. aastal näis, et Eestis on hinnatõus vaibumas, siis 2018. aastal tõusis uute eluasemete hinnaindeks täiendavalt +8% ning kõigi ehitiste hinnaindeksi tõus jäi +5% juurde. Lätis on viimased kolm aastat kõigi eluasemete aastane hinnatõus olnud +8...9% juures ning uusehitiste puhul on hinnad kerkinud vähem. Eestis ja Leedus on see üldiselt vastupidi – uute elupindade hind kipub kasvama olemasolevatest kiiremini. Nii tõusid uute eluasemete hinnad Leedus 2017. aastal +9,9% ja 2018. aastal +7,4%, kõigi eluasemete hinnad kokku aga vastavalt +8,9% ja +7,0%.

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

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

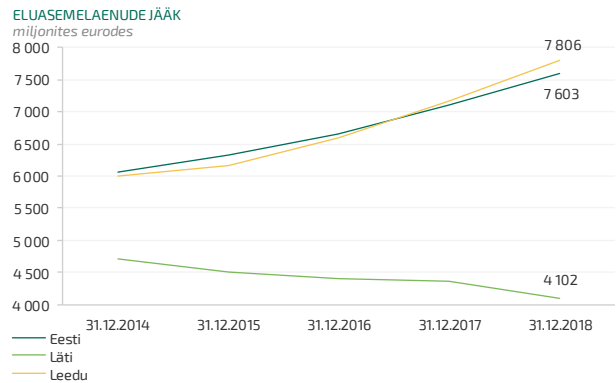
Allikas: Kohalikud statistikaametid / Eurostat.

Võrreldes keskmise palga muutust eluaseme hinnaindeksiga, on näha, et pärast 2014.-2015. aastat, kui hinnatõus oli Eestis palgakasvust selgelt kiirem, on need viimasel kolmel aastal tõusnud enamvähem samas tempos. Pigem on palgad kasvanud rohkem ja seega eluasemete hinnad muutunud suhteliselt isegi odavamaks. Kui võrd Leedus ei toimunud hindades 2014.-2015. aastal Eestiga sarnast hüpet, on seal juba viimased 5 aastat eluasemete hinnad läinud palgatõusuga võrreldes pigem soodsamaks. Lätis pärast 2015. aastal toimunud korrektsiooni (eluasemetes kokku -3,4%, uutel eluasemetel -7,7%), on hinnad viimasel kolmel aastal paljadega võrreldes kasvanud pigem veidi kiiremini, kuigi uute eluasemete puhul saame rääkida siiski olukorra stabiilsena püsimisest. Seega, kuigi hinnad on selgelt tõusnud (viimase viie aastaga olenevalt riigist ca 20...60%), on see üldjoontes olnud tasakaalus palgatõusuga. Seetõttu on Lätis ja Leedus hinnad sissetulekutega võrreldes täna isegi suhteliselt ca 5...10% madalamad, kui viis aastat tagasi.

Vaatamata hindade tõusule, ei saa tänast olukorda elukondliku kinnisvara turul vähemasti hindade osas võrrelda 2007.-2008. aasta buumiga, mil eluasemete hinnad kasvasid paljastest veel oluliselt kiiremini ning tekkis ilmne hinnamull. Täna sellist mullustumist näha pole. Ise küsimus on see, kas seni nähtud palgatõus on pikemas perspektiivis jätkusuutlik ning kas ja millal hakkab see tunda andma näiteks tööhõive näitajates, mis omakorda mõjutaks inimeste üldist kindlustunnet ja kodu soetamise otsuseid. Kindlasti on

turule viimaste aastate jooksul toodud suurel hulgal uusi arendusprojekte (eriti Tallinnas ja Vilniuses), mistõttu vähem atraktiivsete arenduste realiseerimise aeg tõenäoliselt pikeneb.

Eluasemelaenu jääk jätkas kasvu Eestis ja Leedus, mõlemas 2017. aastaga võrreldavas tempos (Leedu 2018: +8,8%, 2017: +8,9%; Eesti 2018: +7,0%, 2017 +6,7%). Lätis vähenes eluasemelaenu jääk Läti Panga statistika kohaselt -6% (2017: -1,1%), kuid see sisaldab ühekordset langust seoses sellega, et ühe litsentsi kaotanud panga laenuportfell arvati statistikast välja. Ilma selle mõjuta pöördus eluasemelaenu jääk Lätis esimest korda pärast 10 aasta tagust kriisi tõusule: kasv oli 2018. aastal ca +1%. Võrreldes 2008. aasta lõpuga (buumi tippaeg) oli Läti eluasemelaenu jääk 2018. aasta lõpus ca 38% väiksem (litsentsi kaotanud panga mõju elimineeritud), samas kui Eestis küündis laenuportfelli maksimaalne vähenemine tipust 2012. aastal 6%-ni ning Leedus 3%-ni. 2018. aasta lõpus oli Eestis eluasemelaenu jääk 2008. aasta lõpuga võrreldes 22% võrra ja Leedus 29% võrra suurem. Nii on buumijärgsed arengud eluaseme finantseerimise turul viimase 10 aasta jooksul olnud Lätis oluliselt erinevad Eestist ja Leedust.

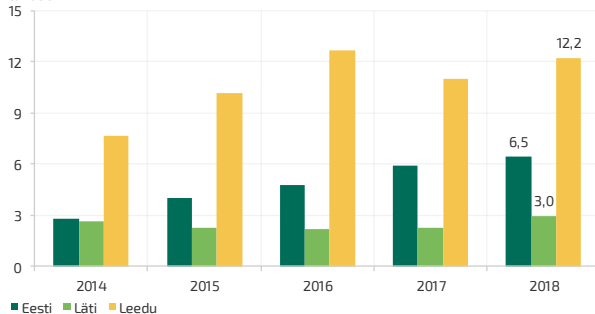


Allikas: Kohalikud keskpangad.

Laenu kättesaadavus kodu soetamiseks on kõigil kolmel turul jätkuvalt hea – kuigi intressimäärad on viimase aasta jooksul veidi tõusnud, on need ajaloolises kontekstis endiselt madalad ning omaosaluse ja sissetuleku nõuded pole ülemäära piiravad. Võrreldes Eesti ja Leeduga on üldine nõudlus kodulaenu järele olnud Lätis madal, kuid 2018. aastal suurenenud kodulaenu kogujääk näitab, et ka sel turul on muutused paremusele toimumas.

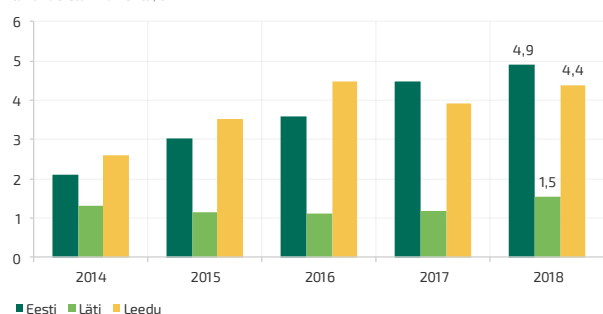
UUTELE ELURUUMIDELE VÄLJASTATUD KASUTUSLAD

tuhad tk



UUTELE ELURUUMIDELE VÄLJASTATUD KASUTUSLAD

tuhande elaniku kohta, tk



Allikas: Kohalikud statistikaametid.

Kasutuslubade arvu osas on Eestis toimunud pidev kasv alates 2012. aastast. 2018. aastal tempo veidi rauges, kui kasutuslubade arv kasvas eelmiste aastate kahekojalise protsendimäära asemel pisut alla kümne protsendi (9,9%; 2017: 24,5%). Turule jõudis eelmisel aastal ligi 6500 uut eluruumi (2017: ligi 5900). Võrdluseks, buumiaja tipus 2007. aastal oli see näitaja ca 7100, nii et sellele tasemele jäime veel ca 8% alla.

Leedus algas jõulisem kasv 2011. aastal ning see jõudis haripunkti 2016. aastal, mil väljastati ca 12 700 kasutusluba. 2017. aastal väljastati 13% vähem lubasid (ca 11 000) ning eelmisel aastal ca 12 200 kasutusluba. Buumi tipus 2008. aastal väljastati Leedus ca 11 800 luba, nii et Leedus on nüüd viimasest kolmest aastast kahel korral seda ületatud.

Lätis kasvas väljastatud kasutuslubade arv eelmisel aastal enam kui 30%, kuid maht on endiselt tagasihoidlik, jäädes alla 3000 loa (2017: ligi 2300). 2007. aastal väljastati Lätis ca 9300 luba, nii et eelmise aasta mahud on buumiajaga võrreldes lausa 68% madalamad.

Kui kasutuslubade arvu võrrelda elanikkonna suurusega, siis Eestis on see suhtarv kõige kõrgem: 4,9 kasutusluba tuhande elaniku kohta (2017: 4,5). Leedus 4,4 (2017: 3,9) ja Lätis kõigest 1,5 (2017: 1,2). Eesti ja Leedu liiguvad suhteliste mahtude mõistes sarnastel tasemetel, Läti aga jääb neist lausa kolmekordselt maha.

VÄLJAVAATED 2019. AASTAKS

2019. aastal ootame, et majanduskasv kolmes Balti riigis püsib positiivsel kursil, jäädes tõenäoliselt siiski alla eelmise aasta näitajatele. Majanduskeskkonda mõjutavad olulisemad riskid tulenevad pigem regionaalsetest ja globaalsetest arengutest, mitte niivõrd riikide sisemistest teguritest, kuigi ka kohalikul tasemel on küsimusi, mis puudutavad näiteks sissetulekute kasvust tingitud võimalikke tasakaalustamatusi, poliitilisi ümberkorraldusi või pangandussektoris toimuvat. Avatud väikeste majanduskeskkondadena sõltuvad nii Eesti, Läti kui Leedu sellest, millised on arengud Euroopas üldiselt, sh eriti meie peamistel ekspordipartneritel. Euroopa Liidu majandus tervikuna, sh suurriikide statistika, on viimastel kuudel näidanud märke kasvu pidurdumisest. Rahvusvahelised organisatsioonid on nii Euroopa kui ka muude piirkondade kasvuprognose korrigeerinud allapoole. Euroopa Keskpank on edasi lükanud mõtted rahapoliitika normaliseerimisest (intresside tõstmisest, võlakirjaprogrammide lõpetamisest), et majandust likviidsuse pakkumisega jätkuvalt toetada. Lisaks säilivad globaalsed proteksionistlikud riskid ja geopoliitilised vastasseisud (sh sanktsioonid) ning lisavärvi annavad olulised piirkondlikud organisatoorsed ümberkorraldused (Brexit). Nõu baasstsenarium on siiski jätkuv majanduskasv nii Euroopas kui maailmas tervikuna, mille tuules liiguvad ka Eesti, Läti ja Leedu senisel positiivsel kursil, kuigi keskkond võib olla senisest heitlikum.

EHITUSVALDKOND

2019. aastal on küsimuseks see, kas seni nähtud ehitusmahu kasv Baltikumis jätkub või toimub rahunemine, korrigeerimine. Kõige kiirem on kasv seni olnud Eestis, mis tähendab, et sellel turul on ka potentsiaal korrigeerimiseks kõige ilmsem. Lätis ja Leedus on ehitusmahud jäänud veel selgelt buumiaja tipule alla, mistõttu nendel turgudel on lähiajal tugevamate arengute potentsiaali rohkem. Võimalik korrigeerimine ehitusaktiivsuses võiks mõjuda turule korrastavalt, vähendades peatöövõtjate jaoks alltöövõtjate poolset survet ressursi kättesaadavuse ja hinnatõusu osas. Kui peatöövõtjad ei keskendu ainult mahtude hoidmisele, vaid pigem kasumlikkuse säilitamisele, siis on lootust, et ka võimalike kahanevate mahtude korral õnnestub tellijatega läbi rääkida mõistlikud tingimused. Seni on tellijate nõudmised üha tõusnud, sh muutunud lühemaks eeldatavad ehitusajad ning trahvipoliitika karmistunud. Kui peatöövõtjate riski-tulu suhet ei õnnestu parandada, võib see tähendada riskide realiseerumisel negatiivsete tulemuste võimaluse suurenemist või peatöövõtjate loobumist turul senise aktiivsusega tegeleda. Kokkuvõttes ei ole taolised arengud tellijatelegi kasulikud, kuivõrd nendegi jaoks riskid kasvavad (ehituskvaliteet, töövõtjate rahalistest raskustest tingitud projekti venimine või pooleli jäämine, muudatuste ja lisatööde kompenseerimiseks tekkivad vaidlused jms). Mõistlik on, kui kõik osapooled väärtustavad ainult odavaima hinna asemel ka vastastikust professionaalsust, ratsionaalsust ja usaldusvärsust ning pikaajalisi koostöösuhteid.

Pikemas perspektiivis on suureks küsimuseks see, kas, kuidas ning millise ajakavaga viiakse ellu Rail Baltica. Mahtudelt on tegemist projektiga, mis suurendab oluliselt nõudlust ehitussektoris. Teatud tööloikudes võib nõudluse kasv ilmnedä määralt, mis ammendab kogu kohaliku turu võimekuse. See omakorda seab küsimuse alla, kuidas õnnestub samal ajal tagada muude ehitusobjektide valmimine. Juhul, kui Rail Balticast tulenev täiendav nõudlus langeb perioodi, mil muu nõudlus on taandumas, aitaks see sektori volatiilsust vähendada. Kui täiendav nõudlus peaks aga lisanduma siis, kui ehitussektor on niigi aktiivne, on ülekuumenemise oht ilmne. Nõudluse täpne ajastamine on taoliste ülisuurte projektide puhul praktiliselt võimatu. Küll aga aitab ehitusturu arengutele kaasa see, kui plaanid on võimalikult varakult võimalikult pikaks ajaks ette ära tehtud ja avalikustatud, nii et turuosalisel saavad vastavalt nendele juba aegsasti hakata enda ressursse planeerima.

Merko Ehituse kontserni fookus ehitustegevuses püsib erakapitali investeringutel tootmis-, logistika- ja muu ärikinnisvara valdkonnas. Suure hinnakonkurentsi tõttu pole kontserni riigihangetel väga edukas olnud. Leiame, et teatud hinnatasemest allpool hakkab kannatama kvaliteet, mille osas me järeleandmisi teha ei saa. Soovime pakkuda terviklikku projekteerimis- ja ehitusteenust, kvaliteetseid ja optimaalseid ehituslahendusi, efektiivset ehitusprotsessi ja kindlust objektide tähtaegse valmimise osas. Leiame, et professionaalne kogu ehitusprotsessi kui terviku eest vastutav partner tagab kindlamalt ootustele vastava ehitise. Arvestades tellijate poolseid nõudmisi garantiidele ja pikki maksetähtaegu, on koormus ehitusettevõtete käibevahenditele endiselt suur ning konkurentsis püsimiseks on oluline ettevõtete võimekus rahavoogude juhtimisel. Merko ettevõtetel on võimalus kasutada kontserni suhteliselt tugevat finantspositsiooni konkurentsieelisena maksetingimuste läbirääkimistel.

AS Merko Ehitus tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti on ühe suurema peatöövõtuettevõtte Eestis ehitusturul hästi positsioneeritud ja suudab konkureerida kõigis tegevussegmentides. Üldehituse segmendis on peatöövõtjaid turul küll palju ja hinnakonkurentis püsib tõenäoliselt tihe ka 2019. aastal, seda tihti peale ka kvaliteedi ja lepinguliste riskide arvelt. Lätis kuulub AS Merko Ehitus tütarettevõtte SIA Merks juhtivate peatöövõtuettevõtete hulka ja Leedus on AS Merko Ehitus tütarettevõtte UAB Merko Statyba ehitustegevus keskendunud eelkõige korteriarendusele ning hoonete (üldehituse) segmendile, kus konkurentis hangetel on jätkuvalt väga suur. Norra turul tegutsev Peritus Entreprenør AS peamine fookus on üldehituse valdkonnas hoonete ehitusel, kus soovime oma seniste teenuste ulatust laiendada.

KORTERITE ARENDUS

Tallinna ja Vilniuse korteriturud jätkavad tõenäoliselt eelmise aastaga võrreldava aktiivsusega, kuigi teatud segmentides (eelkõige kõige kallimas) võib nii nõudlus kui pakkumine pigem langeda. Senisest selgemalt jätkub stabiliseerumine, turu teatav korrastumine. Nõrgema asukoha, kvaliteedi ja ümbruskonna terviklahendusega projektide müügiperiood pikeneb. Taolises situatsioonis tulevad tugevate projektide positiivsed küljed rohkem esile. Merko positsiooni peame väga heaks, lähtudes meie pikaajalisest heast mainest,

ellu viidud kõrge kvaliteediga projektidest ning atraktiivsetest töös olevatest ning müüki jõudvatest projektidest, mille suhteline konkurentsieelis stabiliseeruv turul pigem kasvab. Kodu soetajad on üha teadlikumad nii ehituskvaliteedi kui keskkonna aspektide osas. Samuti on neil suurenenud pakkumise tingimustes laiem valikuvõimalus.

Riias on korteriturg näidanud teatud elavnemise märke, kuid sealne aktiivsus jääb Tallinnale ja Vilniusele jätkuvalt selgelt alla. Nii tuleb sellel turul arendusi eriti hoolikalt planeerida ning turu ootustele vastavalt ellu viia. Arvestada tuleb sellega, et müügiperioodid on pikemad ning ostjad piirkonna ja hinna osas veelgi nõudlikumad.

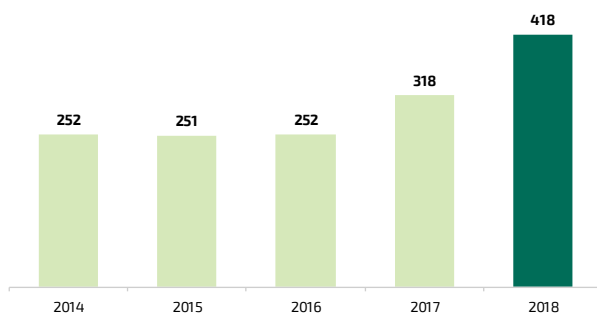
Oluliseks küsimuseks saab olema pankade poolne valmidus jätkata arenduste finantseerimist. Tingimused arendusprojektidele pangalaenu saamiseks on viimase aasta jooksul muutunud karmimaks (omaosaluse nõue, eellepingute olemasolu) ning intressimäärad tõusnud. Kindlasti avaldab pankade finantseerimisvalmidusele mõju ka viimase aja üldised arengud nii pankade omavahelist konkurentsi kui regulatiivseid asjaolusid silmas pidades. Esmajärgus mõjutab see tõenäoliselt väiksemaid arendajaid, kelle omanike poolne kapitaliseeritus on väiksem ning sõltuvus ühest konkreetsest arendusest suurem. Seni on mh ühisrahastus olnud üks võimalus, kuidas arendajad on leidnud täiendavad rahastust olukorras, kus nad pankade tingimustele ei vasta. Kuivõrd üldine turuolukord on püsinud soodne, pole me veel näinud ühisrahastuses suuremaid ebaõnnestunud projekte. Seetõttu puudub veel ka selge arusaam, milliste võimalike kaotustega peavad investorid taolistel juhtudel arvestama ning vähemalt hetkel veel on investorite huvi projekte sel moel finantseerida säilinud.

Eraisikute finantseerimisel püsib pangalaenude kättesaadavus kodu ostuks tõenäoliselt hea. Pankade kapitaliseeritus on tugev ning laenude-hoiuste suhe heal tasemel. Samuti jäävad baasintressid nähtavas tulevikus madalaks. Inimeste sissetulekud on tõusnud ning jätkavad tõusmist ka lähiajal, säästud on kasvanud ning tööpuudus püsib madal. Inimeste ostujõud kodu soetamiseks püsib heal järjel ning Merko eesmärk on neile meelepäraseid kortereid pakkuda. Jätkame keskendumist peamiselt keskmise hinnaklassiga segmentidele. Näeme, et just seal suudame kõige paremini rakendada meie kogemusi ning arusaama sellest, milline üks elamiseks hästi sobiv kvaliteetne korter ning seda ümbritsev terviklik elukeskkond olema peab. Samas teostame hoolikalt valitud projektide puhul arendusi ka muudes segmentides, kui oleme kindlad, et suudame need ellu viia moel, mis ühildab ostjate ootused meie kompetentsiga.

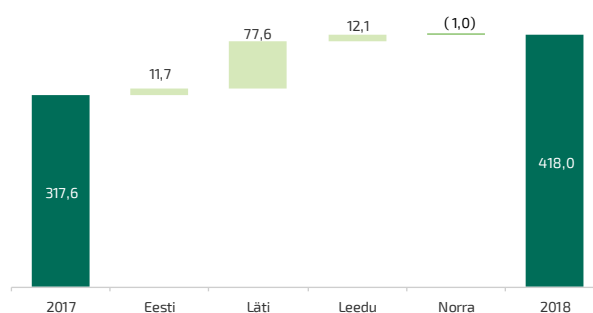
MAJANDUSTULEMUSED

MÜÜGITULU JA KASUM

KONTSERNI MÜÜGITULU
miljonites eurodes



KONTSERNI MÜÜGITULU MUUTUS
miljonites eurodes

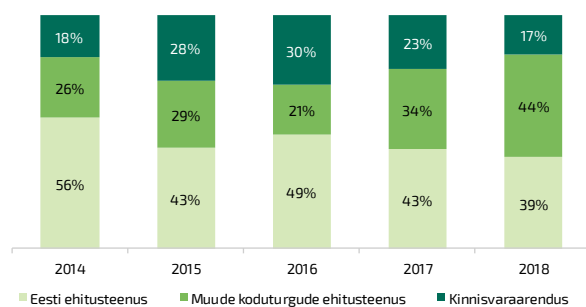


Merko Ehitus kontserni 2018. aasta müügitulu oli 418,0 mln eurot (2017. aasta: 317,6 mln eurot), millega ületati esmakordselt 400 miljoni euro piiri. Perioodi müügituludest teeniti Eestis 48,5%, Lätis 37,7%, Leedus 11,2% ja Norras 2,7% (2017. aasta: 60,1% Eestis, 25,2% Lätis, 10,9% Leedus ja 3,8% Norras). Võrreldes 2017. aastaga, kasvas kontserni müügitulu 100 miljoni euro võrra ehk 31,6%, sh Eestis 6,1%, Lätis 97,1%, Leedus 35,0% ja Norras vähenes 8,1% võrra.

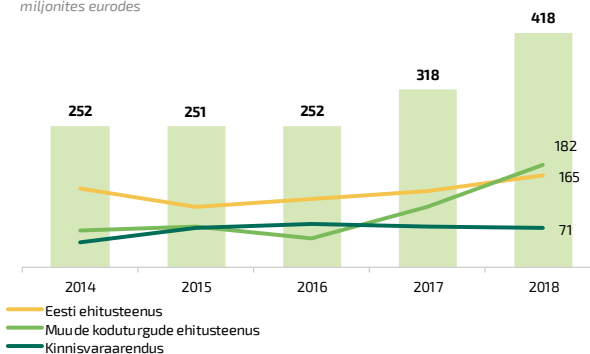
Kontserni müügitulu tõusis eelkõige viimase kahe aasta jooksul eratellijatega sõlmitud ehituslepingute mahu kasvust. Töösse on võetud suuri objekte, millest teenitud tulu kajastus suures osas 2018. aastal ja vastavalt ehituse valmimisele kajastub ka veel 2019. aastal.

Peamised muutused müügitulude struktuuris, võrreldes eelmise aastaga, seisnevad muude koduturgude ehitusteenuste ülddehituse objektide müügitulude kiires kasvus ja kinnisvaraarenduse segmenti müügitulude mõõdukas languses. Muude koduturgude ehitusteenuste müügitulu kasvu on toetanud peamiselt suured ehituslepingud Lätis. Merko Ehituse fookus on seatud nende edukale lõpule viimisele ja edasiste mahtude stabiilsena hoidmisele. Arvestades nii Eestis kui muudel koduturgudel ehitusteenuste osas tugevat peatöövõtjate hinnakonkurentsi, jälgib kontsern, et uusi ehitusprojekte töösse võttes oleks tagatud sobiv riski-tulu suhe.

KONTSERNI MÜÜGITULU JAOTUS TEGEVUSSEGMENTI
protsentides



KONTSERNI MÜÜGITULU JAOTUS TEGEVUSSEGMENTI
miljonites eurodes

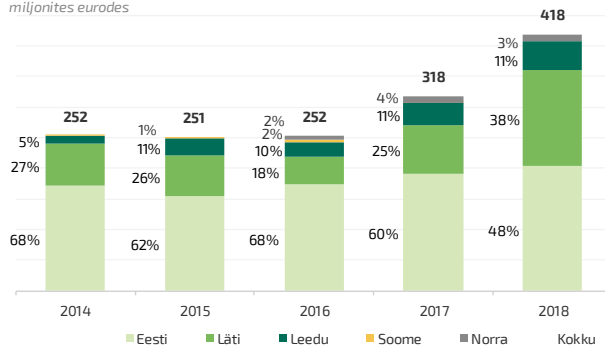


Kontserni tuludest moodustasid 39% Eesti ehitusteenuse (2017. aasta: 43%), 44% muude koduturgude ehitusteenuse (2017. aasta: 34%) ja 17% kinnisvaraarenduse (2017. aasta: 23%) segmenti tulud.

Riikide põhiselt olid 2018. aastal jätkuvalt suurima osakaaluga Eesti müügitulud 48%-ga (2017: 60%), samas tõusis väljaspool Eestit teenitud müügitulude tase 52%-ni (2017: 40%). Kontserni strateegiliseks eesmärgiks on äritegevuse mitmekesistamine, tasakaalustades ehitustegevust tellimustega väljaspool Eestit. Seega jätkab kontsern oma konkurentsieeliste väljaselgitamist ja tugevdamist ning jälgib tähelepanelikult arenguid ja võimalusi nii Baltikumis kui Põhjamaades, eelkõige Norras.

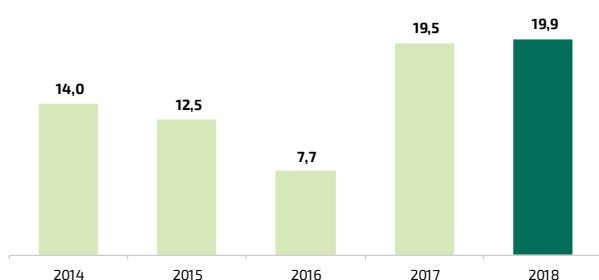
2018. aastal teenis kontsern arendus- ja ehitustegevusest äri- kasumit 19,9 mln eurot (2017. aasta: 19,5 mln eurot). 2018. aasta ärikasumimarginaal (4,8%) on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 1,4 protsendipunkti võrra madalam (2017. aasta: 6,2%). 2017. aasta tulemust mõjutasid ühekordse iseloomuga ümberhindlused.

KONTSERNI MÜÜGITULURIIKIDE LÕIKES
miljonites eurodes



asjaolud: pikalt ette valmistatud kinnistute müük ja varude

KONTSERNI ÄRIKASUM
miljonites eurodes



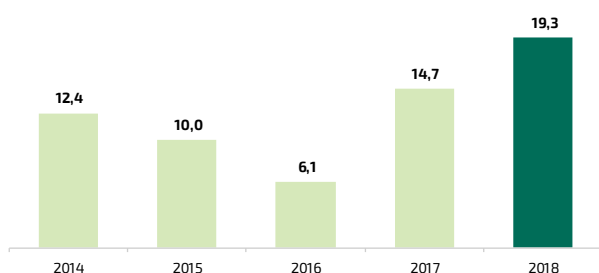
KONTSERNI ÄRIKASUMIMARGINAAL
protsentides



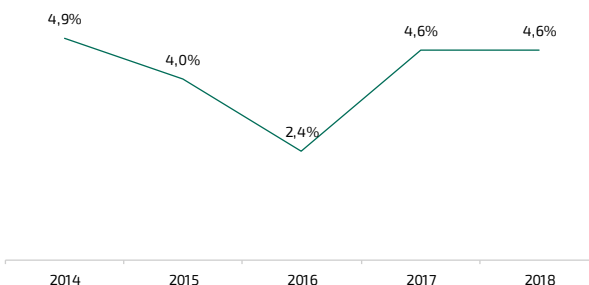
Kontserni püsiv eesmärk on nii Eesti kui muude koduturgude ehitusteenuse valdkondades säilitada kasumlikkus, vaatamata ehitusturul valitsevale peatöövõtjate vahelisele tugevale konkurentsile, kohatistele vabade ressursside puudusele nii alltöövõtjate kui ehitusmaterjalide osas ning tõusnud sisendhindadele. Kontsern on sõltuvalt ehitusturu nõudlusest jätkuvalt suunatud tegevusmahtude mõõdukale pikaajalisele kasvule, kuid seda ainult juhul, kui see ei muuda äritegevuse riskiprofiili oluliselt agressiivsemaks. Kasumlikkust toetab korterite arendustegevus, mis püsib kontserni keskse äriiliinina.

Kontserni 2018. aasta maksude-eelne kasum oli 19,8 mln eurot ning emattevõtte omanike puhaskasum 19,3 mln eurot, võrreldes 18,8 mln euro suuruse maksude-eelse kasumi ja 14,7 mln euro suuruse emattevõtte omanike puhaskasumiga 2017. aastal. Kontserni maksude-eelse kasumi marginaal oli 4,7% (2017. aasta: 5,9%) ning puhaskasumimarginaal 4,6% (2017. aasta: 4,6%).

KONTSERNI PUHASKASUM
miljonites eurodes



KONTSERNI PUHASKASUMIMARGINAAL
protsentides



2018. aasta II kvartalis maksis kontsern dividende summas 17,7 mln eurot, mis oli varasemalt tütarfirmades saadud dividendidena maksustatud ja seetõttu kontsernile täiendavat tulumaksukulu ei tekkinud. 2017. aasta II kvartalis maksis kontsern dividende summas 7,3 mln eurot, millelt tekkis täiendav tulumaksukulu summas 0,9 mln eurot.

ÄRITEGEVUS

Kontsern tegutseb Eesti, Läti, Leedu ja Norra turul oma tütarettevõtete kaudu. Detailsem juhtimisstruktuur on toodud leheküljel 44.

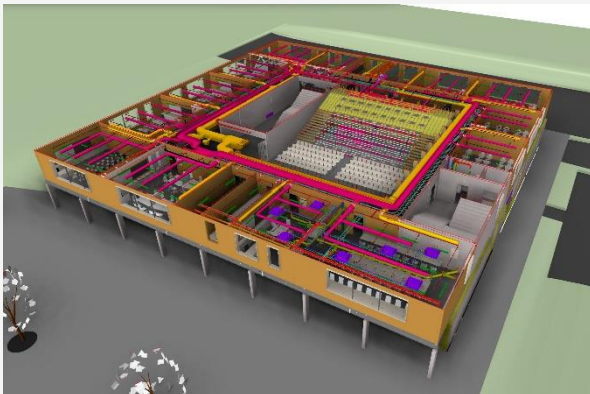


Vastavalt rahvusvahelistes finantsaruandluse standardites (IFRS 8) toodud tingimustele esitab kontsern välises finantsaruandlusstruktuuris koondvaatena väiksema osakaaluga riikide ärisegmendid, lähtudes ärisegmentide avalikustamisele esitavatest nõuetest.

Olenevalt riigist osutab kontsern ehitus- ja kinnisvara arenduse teenuseid alltoodud tegevusvaldkondade lõikes:

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

Merko üheks peamiseks edu võtmeks on tegutsemine laial skaalal – kui mingis valdkonnas on tööd vähem või rohkem, on võimalik personali ümber suunata ning seeläbi riske hajutada. Eeliseks konkurentide ees on ka professionaalne projektijuhtide ja inseneride meeskond ning keerukate objektide teostamise kogemus kaasaegsete inseneritehniliste lahendustega. Samuti on Merko tugevuseks võimekus teostada samaaegselt mitmeid keerukaid ja pikemaajalisi projekte ning pakkuda erinevate soovidega klientidele alati kvaliteetset ehitusteenust.

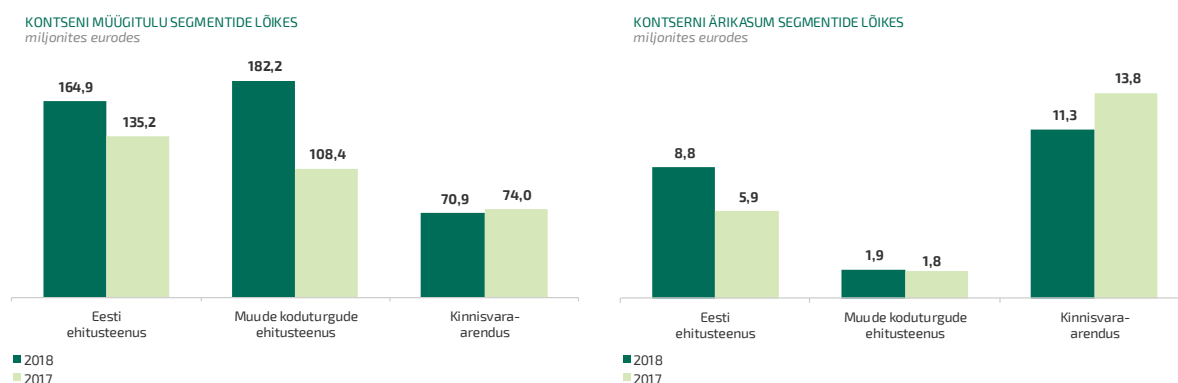


DIGITAALHITUSE ARENDAMINE

AS Merko Ehitus Eesti liitus Eesti Digitaalehituse klastriga, mille eesmärk on viia ehitussektoris läbi paradigma muutus, tuua ehitusega seotud osapoolte koostöö keskele kohale ja juurutada mõtteviisi, mille järgi vaadeldakse ehitist kogu tema elukaare jooksul idee sünnist kuni objekti utiliseerimiseni.

Digitaalehituse klaster keskendub teadmispõhise ehituse arendamisele ja ehitussektori lisandväärtuse suurendamisele. Klaster koondab kinnisvaraarendajaid, arhitekte, inseneri, ehitusvaldkonna tarkvaraarendajaid, konsultante, ehitajate ja ehituskorralduse esindajaid, kinnisvara omanikke, omavalitsusi ning kõrgkooli ja kompetentsikeskusi.

KONTSERNI MÜÜGITULU JA ÄRIKASUMI MUUTUS ÄRITEGEVUSTE LÖIKES



EESTI EHTUSTEENUS

Eesti ehitusteenus hõlmab üld-, insener-, elektri-, välisvõrkude ja teedehitust ning betoonitöid. Varasematel perioodidel (2015-2016) on see sisaldanud ka projektipõhiselt osutatud ehitusteenust Soomes. 2017. ega 2018. aastal Soomes ehitusteenust ei osutatud.

miljonites eurodes

	2018	2017	MUUTUS
Müügitulu	164,9	135,2	+22,0%
Osakaal kogu müügitulust	39,4%	42,6%	
Ärikasum	8,8	5,9	+50,3%
Ärikasumi marginaal	5,3%	4,3%	

2018. aasta Eesti ehitusteenuste müügitulu oli 164,9 mln eurot (2017. aasta: 135,2 mln eurot), olles 22,0% kõrgem kui eelmisel aastal. Müügitulu suurenemist on mõjutanud eelkõige mitu 2017. aastal alustatud suuremahulist üldehitusobjekti.

2018. aastal moodustasid Eesti ehitusteenuse müügitulud 39,4% kontserni müügituludest, olles aastases võrdluses langenud 3,2 protsendipunkti (pp) võrra (2017: 42,6%).

2018. aastal teenis kontsern antud äritegevuse löikes ärikasumit 8,8 mln eurot (2017. aasta: 5,9 mln eurot). 2018. aasta Eesti ehitusteenuste ärikasumi marginaal 5,3% on 1,0 pp võrra suurem kui 2017. aasta võrreldav suhtarv (4,3%). Kasumlikkuse näitaja on tõusnud tänu sisemiste projektijuhtimise protsesside efektiivistamisele.

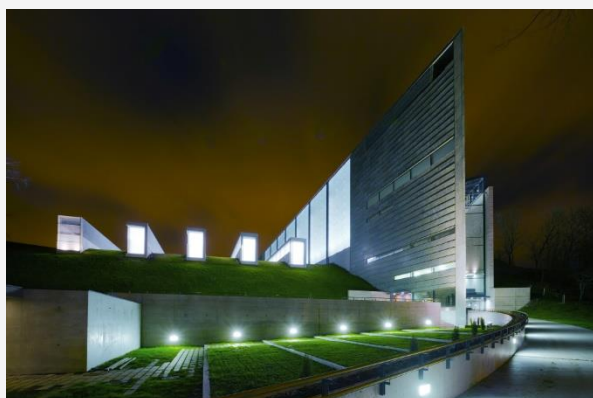
Eesti ehitusteenuste turul valitseb üldehituse peatöövõtu valdkonnas tihe konkurents. Ehitusobjektide arv turul on piiratud, mistõttu kiputakse hinnas konkureerides jätma kasumlikkuseks ning ebasoodsate arengute puhvriks üha väiksemat osa. Eriti ilmne on see üldehituse valdkonna riigihangetel, kus Merkol on keeruline edukalt osaleda. Müügihindade surutisele on lisandunud tõusev kulururve ehitushinna kasvu näol. Kallimaks on läinud nii tööjõud, ehitusmasinad kui ehitusmaterjalid. Jätkusuutliku kasumlikkuse tagamiseks tuleb kontsernil pideva protsessina jätkata sisemise projektijuhtimise efektiivsuse parendamist ning ressursside paigutuse ja kulubaasi optimeerimist.

Nii 2018. aastal kui ka varasemalt alustatud ning 2019. jätkuvate suuremate töös olevate objektidena võib välja tuua Maakri Kvartali ärihoone, Tallinki büroohoone, Tartu mnt 80 büroohoone I etapi, Kuressaare keskväljaku, Rakvere Ametikooli õpilaskodu ja Pärnu mnt 186 ärihoone ehitustööd ning Tsirguliina 330kV alajaama renoveerimistööd, Hundipea sadama rekonstrueerimis- ja süvendustööd, Suure ja Väikse väina merekaablite rajamine ning Tallinna teehoolduslepingust tulenevad tööd.

2018. AASTAL VALMINUD SUUREMAD OBJEKTID

PROJEKTI NIMI	ASUKOHT
T1 kaubandus- ja meelelahutuskeskus	uus Peterburi tee 2, Tallinn
Õpiku ärihoone B maja	uus Sepise 9/Valukoja 8, Tallinn
Pärnu mnt 22 ärihoone	uus Pärnu mnt 22, Tallinn
Wendre tootmishoone laiendus	uus Lina tn 31, Pärnu
Lennujuhtimiskeskuse juurdeehitus	uus, rek Rae küla, Rae vald, Harjumaa

PROJEKTI NIMI		ASUKOHT
Hiina Rahvavabariigi Suursaatkonna laiendus	uus, rek	Narva mnt 108, Tallinn
Viimsi riigigümnaasium	uus	Tammepõllu tee 2, Haabneeme, Viimsi vald, Harjumaa
Tapa lähiharjutusala ehitustööd	uus	Tapa vald, Lääne-Viru maakond
Vändra 110KV alajaam	rek	Vändra alev, Pärnumaa
Kuusalu 110KV alajaam	rek	Kuusalu, Harjumaa
Sindi 110KV jaotusseade	rek	Urge küla, Sauga vald, Pärnumaa
Tutermaa VK torustik ja puurkaevupumpla	rek	Kumna ja Tutermaa küla, Harku vald, Harjumaa
Tõrva linna keskväljaku ehitus	uus, rek	Tõrva linn, Valgamaa
Riigitee 11125 Perila-Jäneda rekonstrueerimine	rek	Perila-Jäneda km 0,0-5,7 ja 5,8-10,7
Vana-Pirita tee rekonstrueerimine ja Eesti Ajaloomuuseumi parkla rajamine	rek	Vana-Pirita tee, Tallinn
Riigitee 13103 Lügänuuse-Oandu-Tudu	uus	Lügänuuse-Oandu-Tudu km 0,0-3,0 ja 3,9-6,1
Vesivärava tn rekonstrueerimine	rek	Vesivärava tn, Tallinn



EESTI 100 EHITIST JA 100 AASTAT

Eesti Vabariigi 100. sünnipäevaks koostasid Eesti Ehitusettevõtjate Liit ja Eesti Ehitusmaterjalide Tootjate Liit näituse ja raamatu „100 ehitist – sada aastat. Eesti lugu ehitistes 1918–2017“.

Seitse Merko ehitatud objekti valiti objekti valmimisaastat kõige paremini iseloomustavaks ehitiseks või rajatiseks. Tunnustust pälvisid rekonstrueeritud Rotermani soolaladu (1996), Ühispanga peahoone (1999), Eesti Kunstimuuseum KUMU (2005), Tartu maantee läbimurre koos parkla ja kaksiktornidega (2007), Ämari lennubaasi liiklusalala (2010), Ülemiste liiklussõlm (2013) ja Tondiraba jäähall (2014).

MUUDE KODUTURGUDE EHITUSTEENUS

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

miljonites eurodes

	2018	2017	MUUTUS
Müügitulu	182,2	108,4	+68,1%
Osakaal kogu müügitulust	43,6%	34,1%	
Ärikasum (kahjum)	1,9	1,8	+7,1%
Ärikasumi marginaal	1,1%	1,7%	

Muude koduturgude ehitusteenuse valdkonna müügitulu oli 2018. aastal 182,2 mln eurot (2017. aastal 108,4 mln eurot), kasvades aastaga 68%. Kui 2017. aastal oli muude koduturgude ehitusteenuse osakaal kontserni müügituludest 34,1%, siis 2018. aastal on see suurenenud 43,6%-ni. Kasvu on vedanud Läti tänu ellu viidavatele suurtele projektidele.

Muude koduturgude ehitusteenuse 2018. aasta ärikasum oli 1,9 mln eurot (2017. aastal 1,8 mln eurot) ja ärikasumi marginaal 1,1% (2017. aasta: 1,7%). Sarnaselt Eestile valitseb ka muudel koduturgudel (eriti Lätis ja Leedus) ehitusvaldkonnas tihe konkurents, sisendhinnad on tõusnud ning allhankijate vaba ressurss ammendunud. Peatöövõtjad on olnud olukorras, kus kasumlikkust tuli säilitada, vaatamata üha pingelisemaks muutunud tähtaegadele, lepingulistele sanktsioonidele ja tõusnud kuludele. Ehitusobjektidega seotud riskide realiseerumisel on otsene tagajärg valdkonna finantstulemustele. Lisaks oli muude koduturgude ehitusteenuse valdkonna ärikasumlikkus 2018. aastal mõjutatud konsortsiumi põhimõttel teostatud ulatuslikest tööddest, mille

puhul müügitulu on valdkonna tulemustes kajastatud täismahus, kasum aga ainult kontsernile kuuluvas osas. Kontserni eesmärk on muude koduturgude ehitusteenuse riski-tulu suhet parandada. Hangetel osaleme juhul, kui seatud tingimused vastavad meie arusaamale sobivast riskitasemest.

Lätis on Merko saavutanud peatöövõtjate seas tugeva positsiooni, mis annab võimaluse ärimahtude pikemaajaliseks kasvatamiseks. Leedus jätkab kontsern strateegilist plaani keskenduda välistellijatele, kes moodustavad valdava osa kontserni Leedu ehituslepingute portfelist. Lisaks oleme Leedus senisest aktiivsemalt osalenud üldehituse valdkonna riigihangetel. Norras sõlmiti 2018. aastal kaks suuremat ehituslepingut summas 4,6 mln eurot ja 3,8 mln eurot, samuti on töös mitu väiksemamahulist lepingut.

Nii 2018. aastal kui ka varasemalt alustatud ning 2019. aastal jätkuvate suuremate töösolevate objektidena võib välja tuua 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.

2018. AASTAL VALMINUD SUUREMAD OBJEKTID

PROJEKTI NIMI	ASUKOHT	RIIK
Boksto 14 korterelamu	uus Boksto 14, Vilnius	Leedu
Magdalēna multifunktsionaalne hoone	uus Antonijas tn 17A, Riia	Läti
Cēsu 9 korterelamu	uus Cēsu tn 9, Riia	Läti
Katlakalna 6D laohoonete kompleks	uus Katlakalna tn 6D Riia	Läti
Akersgata 8 büroohoone	rek Akersgaten 8, Oslo	Norra
Blakstadi haigla juurdeehitus	uus Strandveien 35, Vettre	Norra



JÄTKUSUUTLIKKUSE STANDARDID

2018. aastal valmis kontsernil mitu rahvusvahelise jätkusuutliku standardi alusel sertifitseeritud objekti. Tallinnas asuv Öpiku B-maja omab LEED Platinumi ning Merko poolt 2016. ehitatud Öpiku A-majal on LEED Gold sertifikaat. Vilniuses valminud Radisson Blu Hotel Lietuva laiendus on saanud BREEAM sertifikaadi tasemel väga hea (Very Good) projekteerimise eest ning taotlenud seda ka ehitusprotsessile. Vilniuse Hotel IBIS sai BREEAM sertifikaadi tasemel hea (Good) nii projekteerimise kui ehitusprotsessi eest ning Vilniuse Narbuto 5 büroohoone BREEAM sertifikaadi tasemel väga hea (Very Good) ehitusprotsessi eest. Töösolevatest objektidest taotlevad BREEAM standardit Riia Akropole kaubanduskeskus ja Vilniuses asuv Quadrum South büroohoone.

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, müük ja turundus ning garantiiaegne teenindus.

miljonites eurodes

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

2018. aastal müüs kontsern 482 korterit (sh 131 korterit ühisprojektides) kogumaksumusega 41,3 mln eurot (käibemaksuta), (2017. aasta vastavalt: 392 korterit (sh 17 korterit ühisprojektides) ja 47,1 mln eurot). 482st müüdüd korterist müüdi 305 Eestis, 72 Lätis ja 105 Leedus. Ühisettevõtete arenduses olevate projektide ehitusteenusest teenis kontsern 2018. aastal müügitulu 15,5 mln eurot (2017. aastal: 18,5 mln eurot). 2018. aastal müüs kontsern Vilniuses arendatud „ibis“ hotelli koos parkla ja osaga krundist hinnaga 8,8 mln eurot, mis aruandluses kajastub kinnistute müügi all.

Kinnisvaraarenduse müügitulu moodustas 2018. aastal 17,0% kontserni kogutuludest (2017. aasta: 23,3%), olles aastaga vähenenud 6,3 pp võrra. Osakaalu languse peamine põhjus on kiiresti kasvanud muude koduturgude ehitusteenuste mahud. Samas langes aga ka kinnisvaraarenduse valdkonna müügitulu 4,1% võrra, peamiselt vähenenud omaarenduste korterite müügi tõttu. Nõudlus Merko arendatud korterite järele püsib heal tasemel. Sellele toetudes alustas kontsern 2018. aastal varasema aastaga võrreldes enamate korterite arendamist, mis suurendas aasta lõpuks ka korterite laojääki.

Kinnisvaraarenduse 2018. aasta ärikasum oli 11,3 mln eurot (2017. aasta: 13,8 mln eurot) ja ärikasumi marginaal 16,0% (2017. aasta: 18,6%), mis on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga langenud 2,6 pp võrra. Korterearendusprojektide kasumlikkus on olenevalt projektist erinev ning sõltub paljuski konkreetse projekti kulude struktuurist, sh maa soetamishinnast. 2017. aasta valdkonna kasumlikkust mõjutasid positiivselt ühekordse iseloomuga asjaolud: kontsernile strateegiliselt mittevajalike kinnistute müük ning varude ümberhindamine. Ärikasumimarginaali mõjutab ühisettevõtete arenduses olevate projektide ehitusteenuse maht. Selle puhul on paralleelselt ehitamisele realiseerunud ehituskasum ning arenduskasum realiseerub kapitaliosaluse meetodil alles hilisemal korterite müügi lõppklientidele.



PAEPARGI ELUKESKKOND

2018. aastal valmis lõplikult Paepargi elukeskkond ehk 42 hektari suurune arendusala Tallinna kesklinna külje all, Lasnamäe piirkonnas. Merko on seal alates 2008. aastast korrastanud pargi territooriumi, selle südameks oleva Pae järve ümbruse ning arendanud ja ehitanud piirkonda 22 kortermaja koos hoonete vahel asuvate tänavatega. Elupiirkond hõlmab 600 korterit ja 680 elanikele mõeldud parkimiskohta.

Paepargi elukeskkonna teeb väärtuslikuks arendusalale loodud Pae järve kahte kallast ühendav valgustatud sild koos purskkaevuga, pargis asuvad puhke- ja mängualad, tervise- ja jooksurajad, jõulinnakud, korvpalliplats ning betoonist pinksilaud.

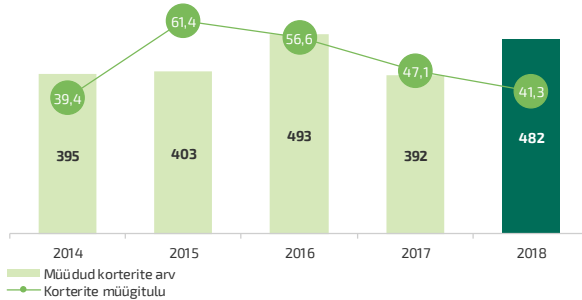
Omades kaalukat kinnistute portfelli, peab kogu arendusprotsess olema üksikasjadeni läbimõeldud: kortermajade arendus algab detailide korraldamisest, detailplaneeringust, projekteerimisest ja ehitamisest ning lõpeb valmistoodangu müügi ja garantiiaja teenindusega. Meie arendustegevuse kandvaks ideeks on olnud alati väärtustada maad detailplaneeringu ja ehitatava hoone kaudu ning leida sellele klient ja müüa objekt juba väljaarendatud kinnisvarana.

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

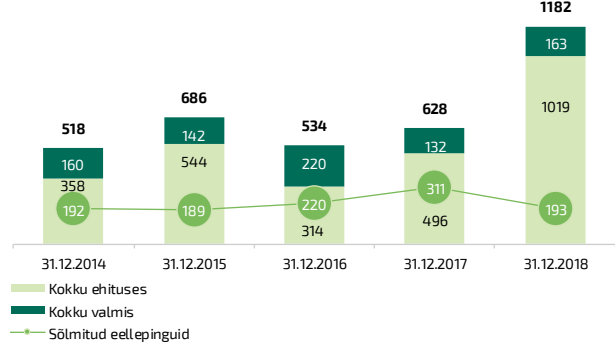
Meie eesmärgiks on alati luua konkreetsele piirkonnale arhitektuuriliselt sobilik, atraktiivse elukeskkonnaga, funktsionaalsete plaanilahendustega, kvaliteetsete siseviimistlusmaterjalidega, optimaalse ehitusmaksumusega ja energiasäästlik kodu. Klientidele pakutav kodu peab olema kvaliteetne ja säilitama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

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

MÜÜDUD KORTERITE ARV / KORTERITE MÜÜGITULLU
tk / miljonites eurodes



KONTSERNI KORTERITE LAOJÄÄK
tk



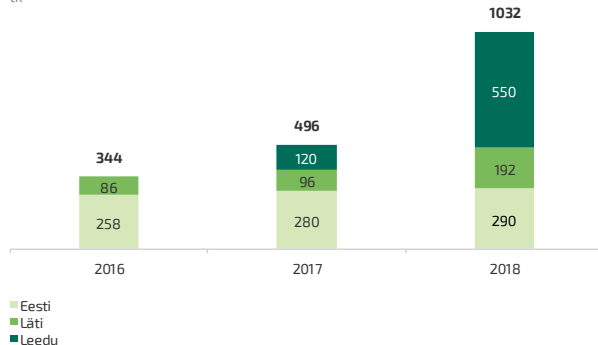
2018. aasta lõpus oli Merko Ehitus kontserni korterite laojääk kokku 1182 ühikut, neist valmis 163 ning ehituses 1019. Eellepingutega oli kaetud 193 korterit, sh 41 valmis ehitatud korterit (34 Eestis, 1 Lätis, 6 Leedus) ja 152 ehitusjärgus olevat korterit (110 Eesti ja 42 Leedus). Eellepingutega kaetud korterite lõplik müügivormistamine ning üleandmine ei ole klientidele veel toimunud, kuna arendusobjekt on veel ehituses või objekt on saanud valmis aruande perioodi lõpus ning müügitehingud ei ole veel kõik lõplikult vormistatud.

Seisuga 31. detsember 2018 oli Merko Ehitus kontsernil aktiivselt müügis kokku 989 korterit (31. detsember 2017: 317 korterit). Need on korterid, mille kohta ei ole eellepinguid sõlmitud. Neist 122 on valmis ehitatud (27 Eestis, 72 Lätis, 23 Leedus) ja 867 ehitusjärgus (169 Eestis, 192 Lätis, 506 Leedus). 31. detsember 2018 aktiivselt müügis olevate korterite arv on võrreldes 31. detsember 2017 tõusnud. See on tingitud suuremast ehitusse läinud uute projektide mahust 2018. aastal: alustati 1032 uue korteri ehitusega (sh 11 korterit ühisprojektis), võrreldes 496 uue korteri ehitusega 2017. aastal (sh 121 korterit ühisprojektis).

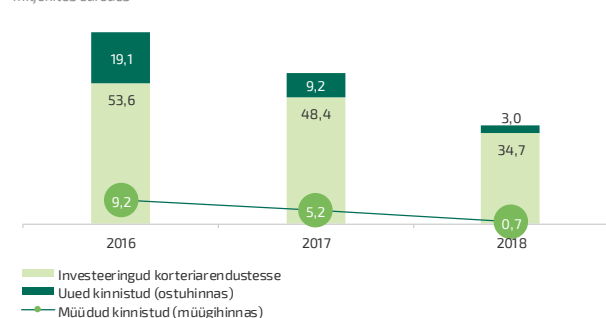
Aruande kuupäeva järgselt on kontsern käivitanud ühe korteriarenduseprojekti – Matilda Maja korteriarendusprojekt 20 korteriga, aadressil Paldiski mnt 21 Tallinnas.

2018. aastal investeeris kontsern kokku 34,7 mln eurot (2017. aastal 48,4 mln eurot) sel aastal käivitatud uute arendusprojektide ja juba töös olevate projektide ehitusse.

ALUSTATUD KORTERITE ARV RIIGITI
tk



INVESTEERINGUD KORTERIARENDEUSPROJEKTIDESSE NING KINNISTUTE OSTUD JA MÜÜGID
miljonites eurodes



Kontsern kavatseb jätkata investeerimist elukondliku kinnisvara projektidesse ka 2019. aastal, hoides üldist aastast planeeritavat arendusmahtu ca 650-700 korteri juures. Tegelikud mahud sõltuvad Balti riikide korterituru arengutest ning ehituslubade väljastamise operatiivsusest. 2018. aastal alustati kokku 1032 korteri ehitusega, mis on enam kui 300 ühiku võrra rohkem, kui kontserni üldine aastane sihttase. Peamiselt tulenes see 2017. aasta projektide ehituslubade viibimisest, mis lükkusid 2018. aastasse. 2019. aastal plaanib kontsern investeerida nii varem alustatud töös olevatesse projektidesse kui 2019. aastal käivitavatesse uutesse arendusprojektidesse ligikaudu 100 miljonit eurot. Tavapärasest suurem investeeringumaht tuleneb sellest, et 2018. aastal alustati suure osa korterite ehitamisega just aasta teises pooles. Seetõttu jäi ka eelmise aasta investeeringute maht (34,7 mln eurot) väiksemaks aasta alguses plaanitust (ca 60 mln eurot). Oluline osa investeeringutest nende korterite osas tuleb teha 2019. aastal ning valmivad need valdavalt 2020. aastal.

Kontserni üheks eesmärgiks on hoida kinnistute portfelli mahus, mis tagab stabiilse, turutingimusi arvestava arendusprojektide varu. 2018. aasta lõpu seisuga oli kontserni varudes arenduspotentsiaaliga maid, kus ehitustegevusega ei ole alustatud, summas 54,5 mln eurot (31.12.2017: 63,6 mln eurot).

KONTSERNI ARENDUSPOTENTSIAALIGA VARUDE JAOTUS RIIGITI 31.12. SEISUGA

miljonites eurodes

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

2018. aastal ostis kontsern arendustegevuse eesmärgil erinevaid uusi kinnistuid kokku soetusmaksumuses 3,0 mln eurot, sh Eestis 1,7 mln eurot ja Lätis 1,3 mln eurot (2017. aastal omandati erinevaid uusi kinnistuid Eestis soetusmaksumuses 5,1 mln eurot ja Lätis soetusmaksumuses 4,1 mln euro).

2018. AASTAL VALMINUD OBJEKTIDE ISELOOMULIKUD ANDMED

PROJEKT	ASUKOHT	SUURUS
Paepargi 43, 47	uus	Tallinn, Eesti
Paepargi 39, 41, 45	uus	Tallinn, Eesti
Staabli 3*	uus	Tallinn, Eesti
Staabli 8*	uus	Tallinn, Eesti
Staabli 12*	uus	Tallinn, Eesti
Ceikiniu 3 (Rinktinės Urban)	uus	Vilnius, Leedu
Gaiļezers 9, 11 ja 15	uus	Riia, Läti

* Ühisettevõtte arenduses olev projekt.

2018. aastal valminud objektidel oli kokku 513 korterit kogupinnaga 33 860 ruutmeetrit, millest aastavahetuse seisuga oli müümata 129 korterit, sh oli 40 korteri kohta sõlmitud eellepingud, kuid nende lõplik müügi vormistamine ja üleandmine klientidele ei olnud veel toimunud.



KORTERIOSTJATE RAHULOLU-UURINGUD

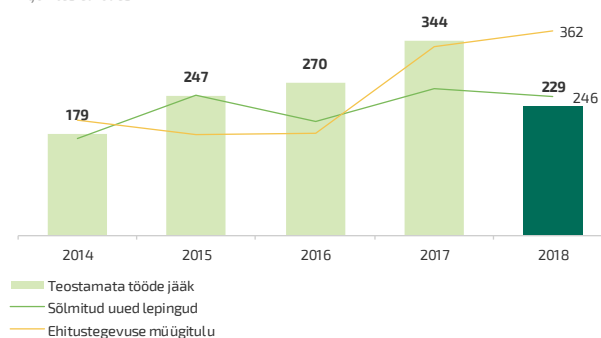
2018. aastal viis Merko Ehitus Eesti läbi rahulolu-uuringud Noblessneris asuvasse Staabli 4 ja Paepargi arenduses Paepargi tn 43, 47 ja 53 majadesse korteri ostnud inimeste seas. Tulemused kinnitavad, et Merko kaubamärk on ostjate seas kõrgelt hinnatud. Uuringus mõõdeti Merko üldist soovitusindeksit ehk kliendilojaalsusindeksit. Antud projektide keskmine tulemus skaalal -100 kuni +100 oli +54. Lisaks uuriti klientide rahulolu müügi- ja turundusmaterjalide, ostu-otsuse, korteri läbimõelduse ja ehituskvaliteediga ning loodud elukeskkonnaga. Kõik projektid saavutasid keskmiseks tulemuseks 10-punkti skaalal enam kui 7 punkti, mida saab pidada heaks tulemuseks. Rahulolu-uuringud annavad Merkole väärtuslikku tagasisidet, kuidas oma tooteid ja teenuseid veelgi parendada.

LEPINGUTE PORTFELL

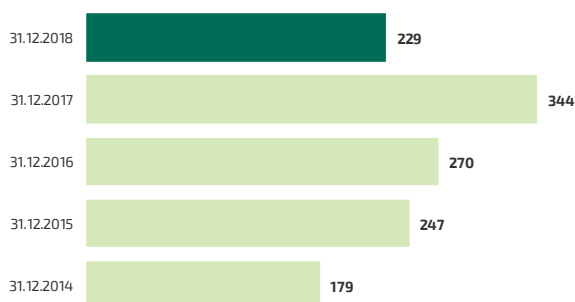
31. detsember 2018 seisuga oli kontserni teostamata ehituslepingute portfell (ilma omaarendusteta) 229,0 mln eurot, võrreldes 344,4 mln euroga 31. detsember 2017. Lepingute portfellis ei kajasta kontserni omaarenduslikke elamuehitusprojekte ega kinnisvara investeringute arendamisega kaasnevaid töid.

2018. aastal sõlmiti uusi ehituslepinguid 246,4 mln euro ulatuses (ei sisalda omaarendusi), võrreldes 334,9 mln euroga eelmisel aastal.

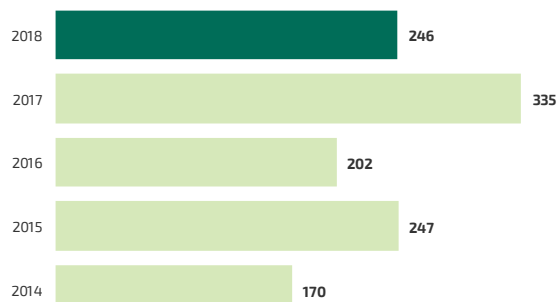
LEPINGUTE PORTFELL
miljonites eurodes



TEOSTAMATA TÖÖDE JÄÄK
miljonites eurodes



SÕLMITUD UUSI LEPINGUID
miljonites eurodes



2018. AASTAL SÕLMITUD SUUREMAD EHITUSLEPINGUD

miljonites eurodes (vastavalt 2018. aasta jooksul Nasdaq Baltic börsil avaldatud teadetele)

LEPINGU LÜHIKIRJELDUS	RIIK	VALMIMISAEG	MAKSUMUS
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 Hundipea sadama süvendus- ja rekonstrueerimistööde teostamiseks	Eesti	2020. a. jaanuar	6,8
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
Ehitusleping Tsirguliina alajaama ehitustööde teostamiseks	Eesti	2019. a. november	4,3
Ehitusleping õpilaskodu ehitamiseks aadressil Piiri tn 8 Rakveres	Eesti	2019. a. lõpuks	4,3
			71,8
Ehitusleping Lidli logistikakeskuse ehituseks Ulbrokase tänaval Riias	Läti	2020. a. jaanuaris	42,5
			42,5
Ehitusleping Quadrum büroohoone ehitustööde teostamiseks aadressil Konstitucijos ave. 21 Vilniuses	Leedu	2019. a. oktoobris	12,0
Ehitusleping uue erakooli ehitamiseks aadressil Luksines tn 29 Vilniuses	Leedu	2019. a. lõpuks	7,4
Ehitusleping uue koolihoone ehitustööde teostamiseks aadressil Medeinosė tänav 21 Vilniuses	Leedu	2019. a. juulis	4,0
			23,4
Projekteerimis- ja ehitusleping Tesla teeninduskeskuse ehitamiseks aadressil Karihaugveieni tn 100 Oslos	Norra	2019. a. aprillis	4,5
Projekteerimis- ja ehitusleping büroohoone renoveerimiseks aadressil Møllergata tn 23-25 Oslos	Norra	2019. a. juulis	3,6
			8,1
Kokku			145,8

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

2018. aastal sõlmitud lepingutest moodustasid valdava enamuse endiselt eratellimused, mis kajastub ka aruandeperioodi lõpu seisuga kontserni lepingute portfelli jäägis, kus töös olevate projektide osakaalust moodustavad erasektori tellimused 70% ja avaliku sektori tellimused 30% (31.12.2017: erasektor 86% ja avalik sektor 14%). Kontsern keskendub jätkuvalt projekteerimis- ja ehituslepingute terviklikule pakkumisele.



TELLIJATE RAHULOLU-UURINGUD

2018. aastal AS Merko Ehitus Eesti poolt läbiviidud ehitusteenuse tellijate rahulolu-uuringute tulemuste järgi on Merko üldine soovitusindeks ehk kliendi-lojaalsusindeks +50 (-100 kuni +100 skaalal).

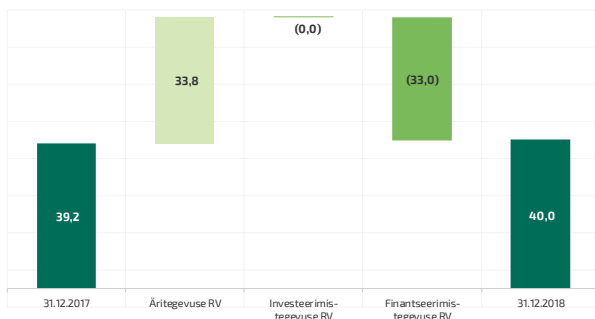
Kõik uuritud teemavaldkonnad pälvisid 10-punktilisel skaalal hinnanguks vähemalt 8. Kõige enam olid kliendid rahul Merko töökultuuri ja -keskkonnaga, Merko võtmeisikute kätte-saadavusega protsessi käigus ning ehitusobjekti vastuvõtmisel antava infoga ehitise kasutamise ja hooldamise kohta ning juhustega garantiiajaks.

RAHAVOOD

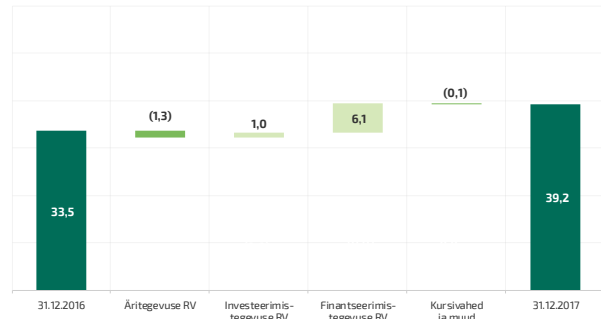
Merko Ehitus kontserni 2018. aasta lühiajaliste investeeringute ning rahaliste vahendite muutus oli +0,8 mln eurot ning 31. detsembri 2018 seisuga oli kontserni arvelduskontodel ja tähtajalistel hoiustel rahalisi vahendeid summas 40,0 mln eurot (31.12.2017: 39,2 mln eurot).

2018. aasta äritegevuse rahavoog oli positiivne 33,8 mln eurot (2017. aasta: negatiivne 1,3 mln eurot), investeerimistegevuse rahavoog 0,0 mln eurot (2017. aasta: positiivne 1,0 mln eurot) ja finantseerimistegevuse rahavoog negatiivne 33,0 mln eurot (2017. aasta: positiivne 6,1 mln eurot).

RAHA JA RAHA EKUIVALENTIDE MUUTUS
miljonites eurodes



RAHA JA RAHA EKUIVALENTIDE MUUTUS
miljonites eurodes



Äritegevuse rahavoogu mõjutasid olulisemate komponentidena positiivselt EBITDA 21,9 mln eurot (2017. aasta: 22,2 mln eurot), ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus 11,2 mln eurot (2017. aasta: negatiivne mõju 8,5 mln eurot), eraldiste muutus 4,7 mln eurot (2017. aasta: positiivne muutus 0,6 mln eurot) ja varude muutus 0,6 mln eurot (2017. aasta: negatiivne muutus 4,9 mln eurot) ning negatiivselt mõjutas äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus 1,3 mln eurot (2017. aasta: negatiivne muutus 19,3 mln eurot), äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus 1,8 mln eurot (2017. aasta: positiivne mõju 12,1 mln eurot) ja makstud ettevõtte tulumaks 0,4 mln eurot (2017. aasta: 1,3 mln eurot).

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

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

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

SUHTARVUD

(arvutatud emaettevõtte omanike osale)

KASUMIARUANDE KOKKUVÕTE		2018	2017	2016
Müügitulu	mln eurot	418,0	317,6	252,0
Brutokasum	mln eurot	33,0	30,9	19,0
Brutokasumimarginaal	%	7,9	9,7	7,5
Ärikasum	mln eurot	19,9	19,5	7,7
Ärikasumi marginaal	%	4,8	6,2	3,1
Kasum enne maksustamist	mln eurot	19,8	18,8	7,3
Maksude-eelse kasumi marginaal	%	4,7	5,9	2,9
Puhaskasum	mln eurot	19,4	15,8	6,0
emaettevõtte omanike osa	mln eurot	19,3	14,7	6,1
mittekontrolliva osaluse osa	mln eurot	0,1	1,1	(0,1)
Puhaskasumimarginaal	%	4,6	4,6	2,4
Muud kasumiaruande näitajad				
EBITDA	mln eurot	21,9	22,2	11,2
EBITDA marginaal	%	5,2	7,0	4,4
Üldkulud müügitulust	%	3,7	4,6	5,3
Tööjõukulud müügitulust	%	8,2	10,1	11,7
Müügitulu töötaja kohta	tuhat eurot	563	434	325
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 (kontsernis)	inimest	743	732	776
Teostamata tööde jääk	mln eurot	229,0	344,4	269,6

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 116.

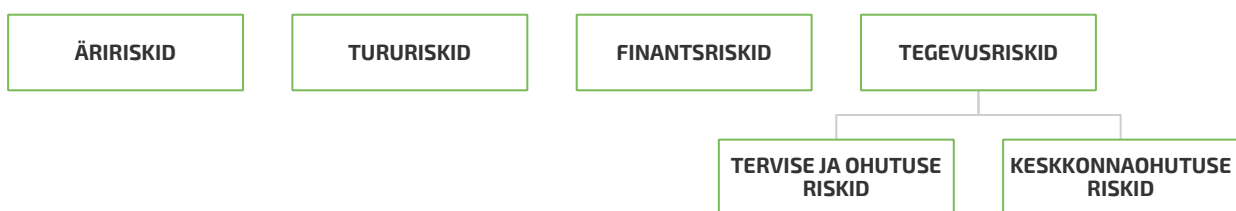
* Seisuga 31.12.2016 arvutatud lühiajaliste kohustuste kattekordaja ja maksevõime kordaja valemis on vähendatud lühiajaliste kohustuste summat 12,5 miljoni euro võrra tulenevalt 2016. aasta lõpus emaettevõttelt AS Riverito saadud lühiajalise laenu refinantseerimisest pikaajaliste pangalaenudega 2017.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

RISKIDE JUHTIMINE

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

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

Merko Ehitus jagab riskid nelja põhikategooriasse:



Äririsk

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

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

Investeringute vaatevinklist on peamised riskid seotud kinnistute portfelliga ning arendusprojektide realiseerimisega. Merko Ehitus viib kinnisvara arendusprojekte läbi tervikliku protsessina, mis hõlmab kõiki tegevusi alustades kinnistu ostust, detailplaneeringuga seotud menetlustest, projekteerimisest ja ehitamise korraldamisest ning lõppedes valmis korterite müügiga kliendile ja garantiiaja teenindusega. Kontsernis on kasutusel ühtsed põhimõtted kinnisvara arendusprojektide läbiviimiseks, tagamaks kogu kontsernis aastatega kogunenud parima praktika rakendamine. Merko Ehitus analüüsib pidevalt oma olemasolevat arenduspotentsiaaliga maade varu, veendumaks, et portfellis on piisavalt kinnistuid turule sobivate arenduste läbiviimiseks. Investeringud uutesse kinnistutesse või projektidesse summas kuni 3 mln euro otsustatakse reeglina tütar-ettevõtete nõukogude tasandil ning suuremates summades olevad ostud kinnitatakse täiendavalt kontserni nõukogu tasandil.

Tururisk

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

Üheks peamiseks kinnisvara väärtusest tingitud tururiski kandjaks on Merko Ehitus kontsernis elamuarendus. Kinnisvaraturg on muutunud selektiivsemaks ning enne iga projekti alustamist on riskide hindamisel olulisel kohal projekti asukoht, arendusmaht, plaanilahendused ning sihtgrupp. Arvestades madalat laenuintresside keskkonda, kasvanud sissetulekuid ja sääste, on nõudlus ja tehinguaktiivsus korteriturul kasvanud. Tänu kinnisvaraturu selektiivsusele on olulisel kohal uutele arendusprojektidele vastavas piirkonnas õige müügihinna määramine. Piirkonna hinnariski maandamiseks analüüsitakse pidevalt nii enda kui avalikest allikatest kättesaadavat hinnastatistikat.

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

Finantsrisk

Finantsriskid seisnevad muuhulgas piisava kapitaliseerituse ning finantseerimisega seotud riskides, valuuta-, intressi- ja krediidiriskis. Finantsriske hallatakse raamatupidamise- ja finantseeskirjade kui ka auditi abil. Merko Ehituse rahavoogude planeerimise eest vastutab kontserni finantsosakond, mis jälgib pidevalt eri tüüarretevõtete rahapositsioone ja projektsioone. Kontsernis on kehtestatud regulaarne eelarvestamise protseduur, mille raames uuendatakse kolm korda aastas kontserni aasta prognoose.

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

Tegevusrisk

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

Kontserni ärivaldkonda arvestades on tegevusriskide juhtimisel äärmiselt oluline jätkuv ohutusstandardite ja -regulatsioonide täiustamine ja rakendamine ning järelevalve suurendamine keskkonnanõuete täitmise üle. Tegevusriskide juhtimise üheks vahendiks on kvaliteedi- ja keskkonnajuhtimise süsteemide juurutamine. Ehituse tööohutuse ja keskkonnaga seotud riske hinnatakse ja juhitakse kõikides kontserni üksustes ja kõikides protsessifaasides. Kontserni suuremates ehitusettevõtetes, Merko Ehitus Eesti, Merko Infra, Tallinna Teedes ning Läti ja Leedu tüüarretevõtetes, on juurutatud kvaliteedijuhtimissüsteem ISO 9001 ja keskkonnajuhtimissüsteem ISO 14001 ning töötervishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteem OHSAS 18001. Kõik juhtimissüsteemid on sertifitseeritud. Kontsernis töötab 8 (2017: 8) täiskohaga kvaliteedispetsialisti, kelle tööülesandeks on kvaliteedi, tööohutuse ning juhtimissüsteemide arendamine ning nende toimimise tagamine.

Tegevusriskide täiendavaks maandamiseks kasutatakse kindlustust, eriti riskide puhul, mille maandamiseks puuduvad muud võimalused. Ehitusprotsessis aset leidvate ootamatute kahjujuhtumite riski maandamiseks sõlmib kontsern kindlustusseltsidega koguriskikindlustuse lepingud. Üldpoliis sõlmitakse üheks aastaks ning see hüvitab tellijale, alltöövõtjatele ning kolmandatele isikutele ASI Merko Ehitus kontserni ettevõtte või tema alltöövõtja poolt tekitatud kahjud. Objektidele, millele aastane poliis ei laiene (vesiehitus, raudtee-ehitus, sillad jne), kaardistatakse riskid täiendavalt ja igale objektile sõlmitakse selle eripära arvestav kindlustusleping. Projekteerimise töövõtulepingute sõlmimisel nõutakse alltöövõtjalt erialase vastutuse kindlustuslepingut või sõlmitakse omal kulul kindlustusleping, millega kaetakse projekteerimisest, ekslikest mõõtmistest, nõuannetest ja juhustest tulenevad kahjud. Riskide kaardistamisel, kindlustuslepingute sõlmimisel ning kahjujuhtumite käsitlemisel kasutatakse kindlustusmaakleri teenust. 2018. aastal esitati kindlustusseltsidele hüvitistaotlusi summas 0,91 mln eurot (2017. aastal: 0,46 mln eurot), millest saadi kindlustushüvitisi summas 0,83 mln eurot (2017. aastal: 0,43 mln eurot).

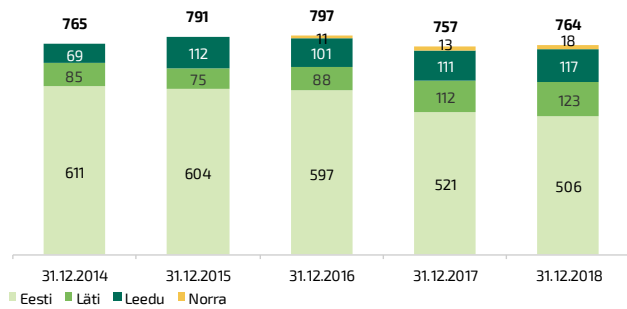
Garantiiperioodil ilmnevate ehitusvigade kõrvaldamiseks on ettevõttes moodustatud garantiialdis. 2018. aastal moodustati kontsernis garantiialdisi kogusummas 1,44 mln eurot (2017. aastal: 1,15 mln eurot) ning tehti väljamakseid 0,64 mln euro ulatuses (2017. aastal: 0,74 mln eurot). Aasta lõpu seisuga oli ettevõtte garantiialdisi reserv 3,37 mln eurot (31.12.2017: 2,87 mln eurot). Alltöövõtjate poolt tehtud tööde osas kõrvaldavad garantiiajal ilmnevad vead alltöövõtjad. Kriitiliste töövõttude puhul on töövõtulepingust tulenevate töövõtja lepinguliste kohustuste täitmine tagatud esimesel nõudmisel väljamakstavate panga-garantiidega.

TÖÖTAJAD

Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on kontserni töötajate arv suurenenud 7 töötaja võrra (+0,9%) ning seisuga 31. detsember 2018 oli kontsernis 764 töötajat (sh nii tähtajalise kui ka osalise tööajaga töötajad).

Aruandeaastal on Merko kontserni töötajate (sh nii tähtajatu kui tähtajalise lepinguga töötajad) hulka lisandunud 166 uut ja lahkunud 159 inimest (2017: 159 uut ja 199 lahkunud inimest).

TÖÖTAJATE ARV inimest



TÖÖTAJATE ARV KOKKU TÖÖLEPINGU TÜÜBI JÄRGI

	2018		2017	
Tähtajatu leping	699	91%	679	90%
Tähtajaline leping	65	9%	78	10%
Kokku	764	100%	757	100%

TÖÖTAJATE ARV KOKKU ASUKOHA JÄRGI

	2018		2017	
Eesti	506	66%	521	69%
Läti	123	16%	112	15%
Leedu	117	15%	111	15%
Norra	18	3%	13	1%
Kokku	764	100%	757	100%

TÄHTAJATU LEPINGUGA TÖÖTAJATE ARV KOKKU TÖÖAJA TÜÜBI JÄRGI

	2018		2017	
Täistööaeg	660	94%	644	95%
Osaline tööaeg	39	6%	35	5%
Kokku	699	100%	679	100%

TÖÖTAJATE ARV KOKKU AMETIKOHA JÄRGI

	2018		2017	
Juhtkond	19	2%	19	2%
Keskastme juhid, spetsialistid	493	65%	481	64%
Töölised	252	33%	257	34%
Kokku	764	100%	757	100%

TÖÖTAJATE ARV KOKKU TÖÖTAJATE SOO JÄRGI

	2018		2017	
Mehed	646	85%	640	85%
Naised	118	15%	117	15%
Kokku	764	100%	757	100%



VALDKONNA SUURIM MAKSUMAKSJA

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

Kontserni Eesti ehitusettevõtte AS Merko Ehitus Eesti andis tööd üle 500 inimesele ning oli sarnaselt 2017. aastale ka 2018. aastal Eesti ehitussektori suurim maksude ja tööjõumaksude maksja. Kokku tasusid AS Merko Ehitus Eesti gruppi kuuluvad ettevõtted 2018. aastal riiklikke makse ligi 17,5 miljonit eurot ning tööjõumakse üle 9,3 miljoni euro.

PERSONALIPOLIITIKA

Kontserni personalipoliitika toetab ettevõtte eesmärkide saavutamist, tagades organisatsiooni ja juhtimise järjepidevuse, konkurentsipüsivuse, organisatsiooni väärtuse hoidmise ja tõstmise ning pideva pädevuse arendamise. Pikaajaliste kogemustega oma ala professionaalid on ettevõtte võtmeväärus.

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

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

2018. aastal pole Merko kontserni vastu töövaidluskomisjonidele tööalaseid kaebusi esitatud (2017: 0), menetletud ja menetlemises kaebuste (nii jooksvast kui varasematest aastatest) arv oli 0 (2017: 0) ning lahendatud kaebuste (nii jooksvast kui varasematest aastatest) arv 0 (2017: 0).

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

	2018		2017	
Eesti	126	25%	132	25%
Läti	26	21%	35	31%
Leedu	110	94%	111	100%
Norra	-	-	-	-
Kokku	262	34%	278	37%



PRAKTIKANDID

2018. aastal oli Merko kontsernis kokku 23 praktikanti, kellest sai meie töötajaks Eestis 7 ning Lätis 2 tudengit. Eestis oli praktikal 14 Tallinna Tehnikaülikooli, Tallinna Tehnika-kõrgkooli, Võrumaa Kutsehariduskeskuse ning Taani ülikooli VIA University College õppurit, kes said ülevaate betoonitööde oskustöölise ametist ja keeruliste objektide (T1 Mall of Tallinn, Viimsi riigigümnaasium, Pärnu mnt 22 ärihoone, Tallinki büroohoone, Öpiku Ärimaja, Noblessneri kvartali, jt) juhtimis- ja tööprotsessidest ning mudelprojekteerimisest. Elektrotehnika eriala tudengid olid praktikal elektritööde osakonna erinevatel objektidel. Lätis oli 6 praktikanti Riia Tehnika-ülikoolist, üks Riia Läti Maaülikooli ehituse teaduskonnast ning üks Riia Tehnikakolledžist, kes töötasid ehitusobjektidel ja kontoril. Leedu tütarettevõttes oli üks praktikant.

TÖÖOHUTUS JA TERVIS

Kontserni ehitusettevõtetes on 2004. aastast järgitud töötervishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteemi OHSAS 18001 põhimõtteid ja ettevõtted on vastavalt sertifitseeritud. Peame väga oluliseks kaasaegset lähenemist tööohutuse ja tervise valdkonnale, millest tulenevalt oleme alustanud ettevalmistustega uue töötervishoiu- ja ohutuse standardi ISO 45001 põhimõtetele üleminekuks ja sertifitseerimiseks. Samuti oleme uuendanud meie ehitusettevõtete riskianalüüsi, et selgitada välja töötervishoiu ja tööohutuse parendamisvajadusi ja -võimalusi ning kaardistanud töötajate psühhosotsiaalsete ohutegurite hinnangud. 2018. aasta jooksul viidi kontserni Eesti ettevõtetes läbi kohustuslik süvendatud tööohutuse koolitus, milles osales ligikaudu 100 töötajat.

Kontserni ettevõtetes on seatud prioriteediks luua ohutu töökeskkond, kus tegutsevad hea väljaõppega, terved ja motiveeritud töötajad – seda nii ehitusplatsidel kui büroodes. Meie eesmärgiks on kujundada ja sisustada töökohti, kus on võimalik igakülgset vältida tööõnnetusi ja tervisekahjustusi ning säilitada töötaja pikaajaline töövõime ja heaolu. Selleks varustame oma töötajad vajalike töö- ja isikukaitsevahenditega ja korraldame pidevat töötervishoiu- ja tööohutusalane koolitus ning täiendõpet, kõik uued töötajad (sh kontoritöötajad) läbivad tööle asumisel tööohutuse koolituse. Lisaks teavitame oma koostööpartnereid meie

ettevõtetes kehtivatest tuleohutus- ja tööohutusnõuetest ning ootame nende täitmist meie objektidel töötavate lepingupartnerite töötajatelt.

Töö ohuteguritest tulenev perioodiline tervisekontroll töötervishoiupartnerite juures aitab meil ennetada töötajate terviseprobleeme, planeerida ohutumat töökeskkonda ning võimaldada töötajatele ettevõtte osalisel toetusel ka vajalikke tervise rehabilitatsioonimeetmeid (nt ravimassaažid). Lisaks korraldab ettevõtte oma töötajatele soovi korral vajalikke vaktsineerimisi ja katab vastavad kulud.

Rahvusvahelise töötervishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteemi sertifikaadiga OHSAS 18001 ettevõtetes töötas 2018. aastal 77% Merko Ehitus kontserni töötajatest (2017: 77%).

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



HOOLIV TÖÖANDJA

Merko hoolib oma töötajatest, korraldades regulaarseid üritusi töötajatele ja nende peredele, meeskondlikke üritusi ning tähistades koos töötajatega neile olulisi hetki.

AS Merko Ehitus Eesti korraldab kaks korda aastas ürituse töötajatele ja nende kaaslastele, laste jõulupeo ning Merko lastepäeva, mil töötajad on oodatud tööle koos oma lastega, kellele viiakse läbi põnev programm. Ettevõtte toetab sportlikke eluviise, korraldades ühistreeninguid, hüvitades spordikulusid ning osaledes võistkondlikel spordialadel meeskondadega (nt võrkpall, jäähoki, jalgpall, mudajooks, Ironman, korvpall, tennis). Lisaks võimaldab ettevõtte vajadusel osalise ajaga töötamist või palgata puhkust ning säilitab riigikaitseliste õppuste ajaks töötajate töötasu.

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

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

	2018	2017	2016
Vigastuste, va väikesed (esmaabi taseme) vigastused, arv kokku *	7	9	6
Kutsehaiguste juhtumeid kokku	0	0	0
Kaotatud päevi tulenevalt tööalasest vigastusest või haigusest	406	282	510
Puudunud päevi kokku	7 324	7 700	6 767
Hukkunute arv kokku *	0	0	0
Vigastuste määr (100 töötaja kohta)	1,0	1,3	0,9
Kutsehaiguste määr (100 töötaja kohta)	0,0	0,0	0,0
Kaotatud päevade määr (100 töötaja kohta)	60,7	41,2	72,9
Puudunud päevade määr aastas (%)	4,4	4,5	3,9

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 116.

* Alltöövõtjate töötajatega, kelle töökeskkonna üldise turvalisuse eest on Merko kontserni ettevõtted vastutavad, toimus 2018. aastal 1 vigastusega (2017: 2; 2016: 0) ja 0 surmaga (2017: 1; 2016: 0) lõppenud tööõnnetust.

PERSONALI ARENDAMINE JA TUNNUSTAMINE

Merko suurim väärtus on inimesed. Tööandjana

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

Merko koolitus- ja arendustegevuse eesmärk on töötajate igakülgse arengu toetamine ja meeskondade arendamine ja tugevdamine. Töötajate erialase pädevuse säilitamise ja tõstmise eesmärgil korraldame töötajatele täiendkoolitusi, eelistades pädevuse tõendamiseks vajalikke täienduskoolituspunkte andvaid koolitusi.

Kontserni Eesti tütarettevõttes on loodud sisekoolituste sari, kus käsitletakse ehitusobjektidel päevakorda kerkinud teemasid, jagatakse kogemusi ning antakse ülevaade valdkonna vajalikest normidest ja standarditest. Sisekoolituse eesmärk on ka kõikide

tasandite töötajate sotsiaalse arengu toetamine ja meeskonnatöö tõhustamine, koolitustel käsitletakse ka enesearengu, silmaringi avardamise ning vaimse tervise teemasid. 2018. aastal läbis ligi sada Eesti töötajat koolituse „Vaimne tervis tööelus“. Sisekoolituste sarjale on andnud oma heakskiidu Eesti Ehitusinseneride Liit, tänu millele annavad koolitused ka täiendusõppe punkte.

Oluline on ka tervise- ja tööohutusalaste teadmiste tõstmine mistõttu vastutavad töötajad läbivad regulaarselt töötervishoiu ja -ohutusalaseid koolitusi (esmaabiandjad, tuletöö tegijad, trippijad jt). 2018. aastal viidi läbi tööohutuse koolitus kõigile töötajatele, kelle töö on seotud ehitusplatsil viibimisega (nii inseneritehniline personal, töölisel kui ka korterimüügiga seotud inimesed).

Kontsernile järelkasvu kasvatamiseks tegeleme juba aastaid tudengite arendamise ja väljaõpetamisega, pakkudes neile praktika-kohti ja käies koolides loenguid pidamas. Lisaks oleme korraldanud töötubasid ja võistlusi, ekskursioone objektidele. Toetame igakülgset töötajate õppetegevust ning tunnustame koolilõpetamist ja diplomi omandamist.

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

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



KOOLITUSED

2018. aastal toimus AS Merko Ehitus Eesti sisekoolituste raames 21 infotundi (keskmise mahuga 1,5 tundi ehk 2 ak/h üks infotund), kus osaleti kokku 381 korral. Koolitustel käsitles viis erinevat lektorit kokku 16 erinevat teemat.

2018. aastal Eesti tütarettevõttes juhtidele, kontoritöötajatele ja insener-tehnilisele personalile korraldatud väliskoolituste maht oli kokku 7115 ak/h. Kokku osales 209 töötajat ning koolitustunde tuli ühe inimese kohta keskmiselt 34.

TASUSTAMINE

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

Kontsern loeb tööjõukuludeks töötasu (sh põhitöötasu, lisatöötasu (öötöö, ületundide ja riigipühade eest), puhkusetasu ning tulemustasu), töötasult arvestatud makse, erisoodustusi ning erisoodustustelt arvestatud makse. 2018. aasta tööjõukulu oli 34,4 mln eurot (2017. aasta: 31,9 mln eurot), mis suurenes eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 7,6%.

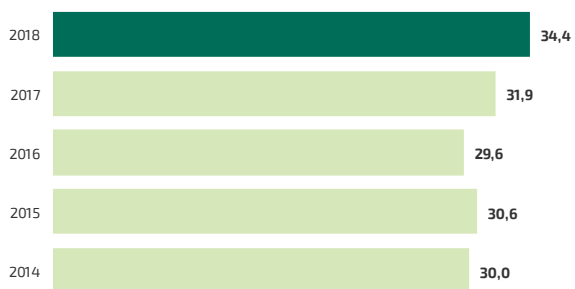
Merko kontserni ettevõtetes ei eristata hüvesid, mis on standard organisatsiooni täistööajaga töötajatele ja mida ei pakuta osalise tööajaga töötajatele, va tähtajalise lepinguga osalise tööajaga töötajate osas, kellele ei laiene kõik ettevõtte töötajatele pakutavad soodustused.

EETILISED ÄRITAVAD

Merko põhiväärtuste hulka kuulub eetiline äritegevus, mis aitab saavutada kasumlikku kasvu, hoida sidusrühmade usaldust ning toetada ausat konkurentsi ja võrdset kohtlemist. AS Merko Ehitus kontsernis ei tolereerita korruptsiooni selle üheski vormis. Kontserni kõik töötajad peavad juhinduma oma tegevuses eetilistest põhimõtetest. Selle hõlbustamiseks on kontsernis kehtestatud Ärietiika koodeks, millega kõik kontserni töötajad on kohustatud tutvuma ning millest kinnipidamine on kohustuslik. Ärietiika teemat on põhjalikumalt käsitletud kontserni kodulehel <http://group.merko.ee/juhtimine-ja-vastutus/vastutustundlik-ettevõtte/eetilised-aritavad/>.

Kõikidel töötajatel, koostööpartneritel ja tellijatel on võimalus kindlast või võimalikust ebaeetilisest käitumisest teada anda erinevate anonüümsete kanalite kaudu, millest saab ülevaate kodulehel <http://group.merko.ee/juhtimine-ja-vastutus/vastutustundlik-ettevõtte/teavitamise-kanalid/>. ASis Merko Ehitus rakendatud teavitamise ja info analüüsimise süsteem tagab protsessi igas etapis turvalisuse, konfidentsiaalsuse ja soovi korral vihje tegija anonüümsuse. Iga teavitatud võimalikku rikkumist

TÖÖJÕUKULU
miljonites eurodes



uuritakse sõltumatu koostööpartneri poolt, kelleks on ASi Merko Ehitus lepinguline koostööpartner Ernst & Young, ning vajadusel rakendatakse kohaseid meetmeid. 2018. aastal sai kontsern kaks vihjet, mille osas algatati sisemine uurimine (2017: vihjeid ei saadud).

Merko Ehituse võtmeisikutel on kohustus esitada isiklike huvide deklaratsioon, mis hõlmab endas andmeid osaluste kohta äriühingutes, kuulumist äriühingute või muude juriidiliste isikute juhtorganitesse, kuulumist erialaliitudesse, kehtivate majandustegevuste registreeringute informatsiooni ning muid asjaolusid, mis võivad põhjustada huvide konflikti. 2018. aastal kontsern ühtegi võtmeisikute huvide konflikti juhtumit ei tuvastanud.

KESKKOND

Kontserni ehitusettevõtetes on järgitud 2004. aastast keskkonnajuhtimissüsteemi standardi ISO 14001 põhimõtteid ja ettevõtteid on vastavalt sertifitseeritud.

Peame kontserniülest keskkonna aspektidega tegelemist kõrge prioriteediga valdkonnaks, kus üheks põhifookuseks on ehitusplatsidel tekkinud jäätmekäitluse korraldamine ja võimalusel ka jäätmete liigiti sorteerimise tagamine. Enne ehitusplatsi algust koostame ehitusobjekti kohta jäätmekava ja peame ainuvõimalikuks, et jäätmed antakse alati üle jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale. Merko on aastaid pidanud ehitusplatsidel tekkinud jäätmete kohta süsteemset statistikat ja esitanud perioodiliselt jäätmearuandeid, mis on saanud Keskkonnaameti heakskiidu.

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

Meie keskkonna-alasteks eesmärkideks on kasutada säästlikult kõiki ressursse, (materjalid, kütus, energia, vesi) sealjuures vähendades jäätmeteket ning toetades võimalusel materjalide taaskasutust. Kõige selle saavutamiseks edendame töötajate ja koostööpartnerite teadlikkust keskkonnast tervikuna. Projekteerimise ja ehitamise etappides oleme võtnud sihiks standardi „Kvaliteetse ja jätkusuutliku ehitise olulusring“ peamised põhimõtted ning materjalide valikul püüame järgida, et materjalid oleksid VOC (*volatile organic compounds*) vabad ja ka materjalide tootjad omaksid ISO 14001 sertifikaati.

Merko kontsernis on seatud eesmärgiks ehitada kaasaegsetele energiatõhususe nõuetele vastavaid ehitisi. Euroopa Liidus reguleerib hoonete energiatõhusust Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL, millest lähtuvalt tagatakse liginull-energiahoonete nõuete täitmine.

Arvestades kallinevat energiat, on Merko koostöös mitme tellijaga juba täna võtnud kasutusele uusi tehnoloogiaid, materjale ja tehnilisi lahendusi ning kasutanud mitmesuguseid arhitektuurseid võtteid/meetmeid/lahendusi, et saavutada võimalikult ökonoomse lahendusega hoone, kahjustamata tekkivat büroo- või elukondlikku keskkonda muudes aspektides. Kontserni ehitusettevõtetel on kogemus hoonete ehitamisel nii Ameerika keskkonna- ja energiakasutamise hindamissüsteemi LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*) kui ka Suurbritannia BREEAM (*Building Research Establishment Environmental Assessment Method*) sertifikaadi tingimuste järgi. Lisaks oleme üle saja aasta ehitanud ka esimese keskkonnasäästlikust materjalist, puidust koolimaja Eestis, kus kasutati puidust kandekonstruktsiooniks peamiselt CLT (*Cross Laminated Timber*) ja GLT (*Glued Laminated Timber*) elemente.



VEEKÄITLUSE KATSESEADE

AS Merko Ehitus Eesti ehitas oma inseneriehitusdivisiooni spetsialistide ja ülikooli inseneride koostöö tulemusel Tallinna Tehnikaülikoolile (TalTech) veekäitluse katseseadme, mis võimaldab uurida erinevaid veetöötlemise tehnoloogiaid ja materjale nii reo- kui ka joogivee puhastusjaamade tarbeks. Uus seade rikastab keskkonnatehnika tudengite õpet ja pakub praktilist teavet veekäitlusega tegelevatele ettevõtetele, andes võimaluse reoveest ravimite või raskemetallide jääkide eraldamise tehnoloogiate väljatöötamiseks. Katseseadme juhtimine käib interneti ühendatud automaatikakontrolleri abil, mis võimaldab pikemate katsete korral jälgida ja juhtida kaitseid ka distantsilt. Seadet katsetatakse Tartu vee- puhastusjaamas ning 2019. aasta septembris paigaldatakse see TalTechi uude laborisse.

ÜHISKONDLIK VASTUTUS

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

2018. aastal jätkas Merko Ehitus oma pikaajalisi toetusprojekte senistes valdkondades:

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

Aruandeaastal toetas kontsern sporti, kultuuri ja haridust ning annetas heategevuseks kokku 0,20 mln eurot (2017. aasta: 0,32 mln eurot).

SPORT JA TERVISESPORT

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

Tänaseks on üle Eesti 112 terviserada ja 1100 km liikumisradasid või -teid, millest pehme kattega rajad moodustavad 900 km, kõvakattega teed 200 km ning valgustatud teed või rajad 250 kilomeetrit. 100 000 elaniku kohta on Eestis keskmiselt 83,4 km (2017: 76 km) hooldatud ning 18,9 km valgustatud terviseradasid. Aastas külastatakse terviseradasid hinnanguliselt ligikaudu neli miljonit korda.

2018. aastal lisandus terviseradade võrgustikku kolm uut rada: 2,7 km pikkune rada Orissaares, 3 km pikkune terviserada Valjalas Saaremaal ning 1,4 km pikkune valgustatud terviserada Jõhvis. 2018. aasta suuremad arendused toimusid Narva Pähklimäe terviserajal, Nõmme Spordikeskuses, Piritas terviserajal, Valgehobusemäel ja Kõrvemaal. Ühtlasi jätkati suuremahuliselt projekteerimistöödega Tallinna kergliiklusteede ja terviseradade võrgustiku laiendamiseks. Raja- ja lumetootmistehnikasse investeeriti Narvas Pähklimäel, Põltsamaal Kuningamäel, Lähtel, Kuressaares, Rakveres, Võrus, Tabasalus, Jõulumäel, Kuremaal ja Värskas.

Radadele on kasutajate navigeerimise lihtsustamiseks paigaldatud 80 rajakaarti, liikumisele eelnevate ja järgnevate venitusharjutuste tegemiseks 37 venitusseina ning 62 terviserajale sihtasutuse poolt välja töötatud rajatähistust. Sihtasutus on kokku tootnud üle 80 eesti- ja venekeelse õppevideot, lisaks liikumist innustavaid videointervjuusid erinevate tuntud isikudega, videoid terviseradadelt ja sündmustelt, mida on 2018. aastal vaadatud erinevates kanalites kokku ligi kaks miljonit korda.

Eesmärgiga rõhutada regulaarse liikumise olulisust ning soodustada liikumist ka hoonete sees, on sihtasutus töötanud välja siseterviseraja kontseptsiooni. Koostöös erinevate organisatsioonide, ettevõtete ja koolidega on rajatud hoonetesse sobilikud rajad, mis kasutavad nutikalt ära treppe, koridore ning õueala. 2018. aasta lõpu seisuga oli SA Eesti Terviserajad märkinud maha 70 siserada kus igapäevaselt liigub üle 70 000 inimese. 2018. aastal avasid oma hoones siseterviseraja teiste seas Eesti Rahvusraamatukogu ja Põhja-Eesti Regionaalhaigla.



KOGUINVESTEERING 40 MILJONIT EUROT

Aastatel 2005-2018 on SA Eesti Terviserajad investeerinud oma asutajate toel terviseradade arendamisse 4,8 miljonit eurot. Investeeringuid on tehtud kõikidesse Eesti maakondadesse, enim Harju-, Tartu- ja Ida-Virumaale. Tulenevalt radade piirkonna elanikkonna eelistustest ja kasutamise aktiivsusest on suurimad investeeringud tehtud Piritas, Nõmme-Harku, Kõrvemaa ja Jõulumäe keskustesse ja radadesse.

Perioodil 2004-2018 Eesti terviseradade võrgustiku arendamisse tehtud koguinvesteering (hõlmab lisaks SA Eesti Terviserajad poolsele ka riigi ja kohalike omavalitsuste investeeringuid ning Euroopa Liidult saadud toetusi) ulatub ligi 40 miljoni euroni.

Merko jätkas 2018. aastal ka profispordi toetamist, keskendudes Eesti suusatamise ning tennise toetamisele Eesti Tennise Liidu kuldsponsorina. Samuti toetas Merko Läti suusataja Patrīcija Eiduka ning Leedu Jäähoki Föderatsiooni tegevust.

KULTUUR JA HARIDUS

Kultuurivaldkonnas väärtustab Merko kunstipärandit ning toetab erinevate kultuuride ja kunstide tutvustamise võimaluste loomist. Alates 2005. aastast on meil tihe koostöö Eesti Kunstimuuseumiga. 2018. aastal toetasime „Surmatantsu“ uue eksponeerimislahenduse väljatöötamist, mis hõlmab kujundus- ja inseneritehnilist projekti, teose pildiprogrammi ja ikonograafiat esitlevat multi-meedialahendust ning eksponeerimislahendust erivajadustega külastajatele.

Haridusvaldkonda toetab Merko eesmärgiga arendada erialaharidust ning kasvatada professionaalset järelkasvu. Merkol on tihe koostöö Tallinna Tehnikaülikooliga ja Eesti Kunstiakadeemiaga, osaledes ka nende innovatsiooni- ja teadusprojektides.

Oleme alates 2007. aastast tunnustanud stipendiumitega Tallinna Tehnikaülikooli inseneriõppe tudengeid ja noori õppejõude. Koostöös Tallinna Tehnikaülikooli Arengufondiga on ehitajate järelkasvu innustamiseks ja ehitusvaldkonna tuleviku toetamiseks välja antud ligi veerandsada stipendiumit. 2018. aastal pälvis Merko Ehitus Eesti noore õppejõu ja teadlase 3500-eurose stipendiumi inseneriteaduskonna ehituse ja arhitektuuri instituudi vanemteadur Kalle Kuusk. Kalle teadustöö põhisuunad on eluhoonete tervikrenoveerimine ja liginullenergia hooned. Kevadisel tudengite stipendiumikonkursil võitis 2000 euro suuruse toetuse tööstus- ja tsiviilehituse eriala tudeng Risto Häelme ja sügisel samal erialal õppiv Erik Teder. Viimasel konkursil oli inseneriõppe stipendiumi taotlejate tase niivõrd kõrge, et välja anti kaks 1000-eurost lisastipendiumit – toetuse said Mari Stepanjan ja Kaarel Juurma.

2018. aastal ilmus Lätis SIA Merksi poolt toetatud raamat „Ehitus Lätis aastatel 1918-2018“. Kolmeköiteline raamat annab ülevaate peamistest hoonetest, üritustest ja inimestest, kes on kujundanud ja kujundavad tulevikus Läti ehitusvaldkonda.



DIGITAALSETE TÖÖVAHENDITE STUDIO

Merko on alates 2016. aastast teinud tihedat koostööd Eesti Kunstiakadeemia (EKA) arhitektuuriteaduskonnaga. 2016. aasta sügisel avati Merko Ehituse toel Eestis ainulaadne energiatõhususe professor ning 2018/2019 õppeaastal digitaalsete töövahendite stuudio, mis keskendub suuremahulise energiatõhusa hoone projekteerimisele.

2018. aastal avatud digitaalsete töövahendite stuudiot juhendavad professor Bernhard Sommer ja dotsent Galo Moncayo ning üliõpilasi juhendavad ka osakonna nooremteadurid ja doktorandid. Stuudio keskendub digitaalsete töövahendite kasutamisele hoonete disainiprotsessis, nähes hoone erinevaid osiseid omavahel tihedalt seostatuna ja vajadusel kohanduvana.

TUNNUSTUSED 2018. AASTAL

2018. aastal pälvisid AS Merko Ehitus kontserni ettevõtted järgmised auhinnad ja tunnustused:

KONKURENTSIVÕIMELISIM EHITUSETTEVÕTE

Eesti Kaubandus-Tööstuskoda tunnistas AS Merko Ehituse 2018. aasta konkurentsivõimelisimaks Eesti ehitusettevõtteks. Ettevõtete konkurentsivõime edetabelit koostatakse 2003. aastast eesmärgiga aidata kaasa Eesti ettevõtete konkurentsivõime tõusule ja koos sellega majanduse kiiremale arengule. Merko on pälvinud tunnustuse kaheteistkümnel korral.

PARIM KINNISVARAARENDAJA

Maailma juhtiv äri- ja investeerimisajakiri Euromoney tunnistas kinnisvaraturu-uuringus Real Estate Survey 2018 Eesti parimaks kinnisvaraarendajaks Merko Ehituse. Ettevõtte pälvis esikoha üld-, elukondliku ja multifunktsionaalse kasutusega kinnisvara kategoorias. Euromoney uuringu tulemused baseeruvad teiste turuosaliste ja valdkonna spetsialistide – nõustajad, arendajad, investorid, pangad, ärikliendid ja lõppkasutajad – hinnangutel. Merko on pälvinud Eesti parima kinnisvaraarendaja tunnustuse viiel aastal.

TUNTUIM KINNISVARABRÄND

Kantar Emori uuringu tulemuste järgi on Merko üks Eesti tuntuimatest kinnisvarabrändidest. Uuringus osales 233 lähiajal Tallinnasse ja selle lähiümbruse uusarendusse korterit osta soovivat inimest ja 150 viimase viie aasta jooksul uusarendusse kodu ostnud inimest. Merko brändi tugevusteks peetakse usaldusväärsust, professionaalsust ja kvaliteeti.

ATRAKTIIVNE TÖÖANDJA

Tööandja brändingu agentuuri Instari 2018. aasta uuringu tulemuste kohaselt on AS Merko Ehitus Eesti tehnikaerialade tudengite hinnangul kolme kõige atraktiivsema tööandja seas. Üle-eestilises kõrgkoolide, kutsekoolide ja meditsiinivaldkonna õpilaste töötostuste ja tööandja maine uuringus hindas 194 Eesti organisatsiooni atraktiivsust tööandjana rohkem kui 5400 noort. AS Merko Ehitus Eesti on esikolmikus olnud kahel järjestikusel aastal.

TALLINNA KORREKTSEIM EHITUSPLATS

Tallinna Kommunaalamet tunnistas 2018. aasta parima heakorruga ehitusplatsi eeskujuna AS Merko Ehitus Eesti teostatud Pärnu mnt 22 büroohoone ehitust. 2005. aastast korraldatava avaliku konkursi eesmärgiks on kontrollida Tallinna ehitusobjektide heakorda, juhtida ehitajate tähelepanu heakorraalastele vajakajäämistele ning selgitada välja ettevõtte, kes kõige hoolsamalt heakorra eest seisab. Merko on pälvinud korrektseima ehitusplatsiga ehitusettevõtte tiitli neljal korral.

PARIM LIIMPUIDU KASUTUS

AS Merko Ehitus Eesti poolt ehitatud Viimsi riigigümnaasium pälvis 2018. aasta parimate puitehitiste konkursil rahva lemmiku tiitli ja Arcwoodi eriauhinna liimpuidu parima kasutamise eest. Viimsi uus koolimaja on esimene avalik hoone Eestis, mille kandekonstruktsiooniks kasutatakse valdavas osas ristkihtpuitu. Aasta puitehitise konkursi korraldab Eesti Metsa- ja Puidutööstuse liit eesmärgiga tõsta puidu kui ehitus- ja viimistlusmaterjali populaarsust nii arhitektuurses, tehnilises kui ka ehituslikus vaates.

PARIM BIM KOOSTÖÖPROJEKT

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium andis 2018. aasta parimate ehitusprojektide konkursil välja kaks digiehituse eriauhinda – mudelprojekteerimise rakendamise eest tunnustati Viimsi riigigümnaasiumi, kus AS Merko Ehitus Eesti oli ehitaja rollis, ning 4D/5D eriauhinna pälvis Merko arendatud, peaprojekteeritud ja ehitatud Noblessneri Kodusadama projekt. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium on Eesti digiehituse arengu ergutamiseks väljastanud parima BIM koostööprojekti eriauhinda kahel korral. Aasta varem pälvis tunnustuse AS Merko Ehitus Eesti poolt projekteeritud ja ehitatud Telia büroohoone.

PARIM INSENERAJATIS JA ARHITEKTUURI AASTAPREEMIA

Eesti Ehituskonsultantsiooniettevõtete Liidu konkursil Aasta Ehitusprojekt 2018 pälvis rajatiste kategoorias esikoha AS Merko Infra ehitatud Tõrva keskväljak. Uuendatud Tõrva keskväljak ja skulpturaalne vaateplatvorm Tõrva korsten pälvisid ära märgitud töö tunnustuse ka Eesti Arhitektide Liidu väikeobjektide arhitektuurivõistlusel „Väike 2018“.

EESTI JÄTKUSUUTLIKUIM HOONE

LEED Platinum nõuetele vastav ja AS Merko Ehitus Eesti ehitatud Öpiku büroohoone B-maja pälvis MTÜ Green Building Council korraldatud „Eesti kõige jätkusutlikum hoone 2018“ konkursil teise koha. Hoone tehnosüsteemid on projekteeritud soojusmodelleerimise järgi ja katusel paiknevad päikesepaneelid. Liigse materjalikasutuse vältimiseks kasutatakse bürookorrustel paindlikke sirmlahendusi ning eri ruumilahendusi teenindada suutvaid tehnosüsteeme. Ehitamisel kasutati VOC-vabu (lenduvad orgaanilised ühendid) materjale ning rakendati vajalikke meetmeid ehitustolmu liikumise piiramiseks. Suurtes ruumides on CO₂

andurid, mis informeerivad tehnosüsteeme kui ruumi on vaja värsket õhku juurde. Üle 75% jäätmetest oli ehitusel n-ö „teisel ringil“, hoolega järgiti jäätmeplaani.

LÄTI AASTA HOONE 2017

Läti konkursil „Aasta parim hoone 2017“ pälvisid SIA Merksi poolt arendatud ja ehitatud Skanstes Parks arendusprojekti teise etapi kortermajad esikoha uute elukondlike hoonete kategoorias. SIA Merksi poolt rekonstrueeritud hotell Relais le Chevalier asukohaga Kaļķu tn 20 võitis samal konkursil kolmanda koha rekonstrueerimise kategoorias.

BIM PÕHIPÄDEVUSE TASE LÄTIS

Läti Ehitustööstuse Digitaliseerimise Assotsiatsioon on hinnanud ettevõtte SIA Merks kogemust ja protsesse mudelprojekteerimise (BIM) keskkonnas töötamisel, omistades ettevõttele esimesena Läti üldehitusettevõtete seas BIM põhipädevuse taseme.

PARIM TULEVIKU PROJEKT

UAB Merko Statyba poolt arendatud ja ehitatud Rinktinės Urban arendusprojekt tunnistati parimaks tuleviku projektiks jätkusuutliku arenduse konkursil, mida korraldab Leedu Kinnisvaraarendajate Assotsiatsioon.

LEEDU EHITUSSEKTORI LIIDER 2018

Leedu majanduslehe Verslo Žiniose koostatud edetabelis saavutas UAB Merko statyba ehitussektori liider 2018 tunnustuse. Ehitussektori ettevõtete võrdluses võeti arvesse 2017. aasta kuut näitajat: müügitulu, kasumlikkus, maksude-eelne kasum, maksude-eelse kasumi ja müügitulu aastane muutus (2017 vs 2016) ning ettevõtte töötasud võrdluses sama valdkonna teiste ettevõtete keskmise töötasuga.



TÕRVA LINNA KESKVÄLJAK

Tõrva linn on esimene, mis sai Eesti Vabariik 100 arhitektuuri-programmi „Avalik ruum“ raames endale uue linnasüdame. AS Merko Infra rekonstrueeris täielikult Tõrva keskvaljaku ja rajas uue bussijaama hoone, lisaks avati vaade ja ligipääs Veski-järvele ning rajati paisjärve äärde linna sümbolehitusena Tõrva korsten. Tööde käigus tsoneeriti senine suur väljak väikelinnale sobilikumateks väiksemateks väljakuteks ning väljakule rajati senisest rohkem haljastust.

Projekt sai tunnustatud konkursil „Aasta Ehitusprojekt 2018“ ning Eesti Arhitektide Liidu väikeobjektide arhitektuuri-võistlusel „Väike 2018“.

AKTSIA JA AKTSIONÄRID

Merko Ehitus aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinna põhinimekirjas. Ettevõttel on seisuga 31. detsember 2018 17 700 000 aktsiat. Aktsiate arv ei ole 2018. aastal muutunud.

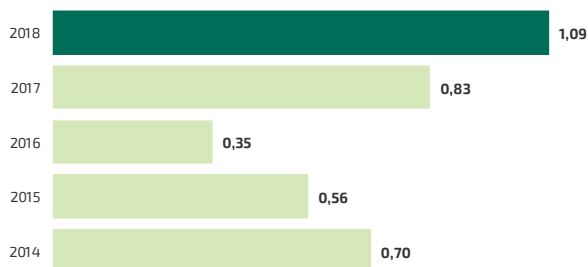
2018. aastal sooritati Merko Ehitus aktsiatega 4299 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 1,18 mln aktsiat (6,7% kõigist aktsiatest) ning tehingute käive oli 12,2 mln eurot (võrreldavad andmed 2017. aasta kohta: 2203 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 0,51 mln aktsiat (2,9% kõigist aktsiatest)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

Nõukogu ja juhatuse liikmetele kuuluvate aktsiate arv seisuga 31. detsember 2018 oli 9 962 334 aktsiat (31. detsember 2017: 9 962 334 aktsiat), mis moodustas 56,3% (31. detsember 2017: 56,3%) aktsiate arvust. Detailsem nõukogu ja juhatuse liikmete tutvustus ja neile kuuluvate aktsiate arv on toodud Hea Ühingujuhitumise Tava aruandes.

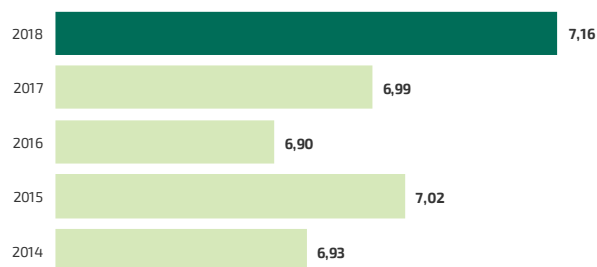
VÄÄRTPABERI INFORMATSIOON

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

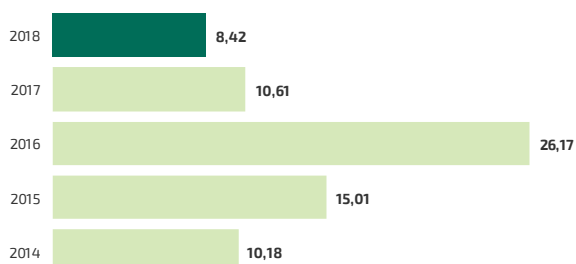
PUHASKASUM AKTSIA KOHTA (EPS)
eurodes



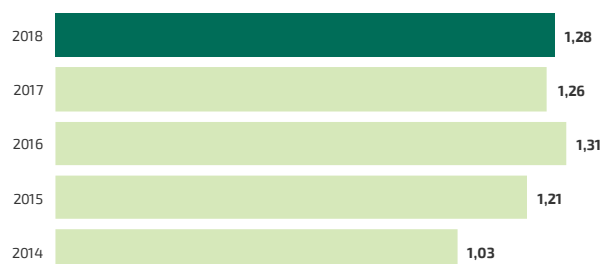
OMAKAPITAL AKTSIA KOHTA
eurodes



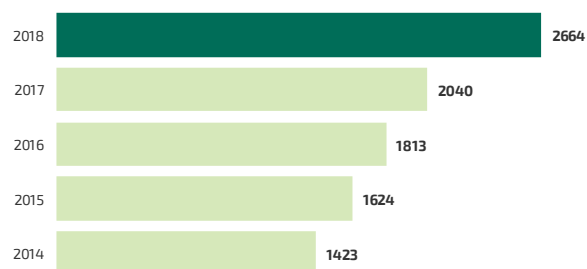
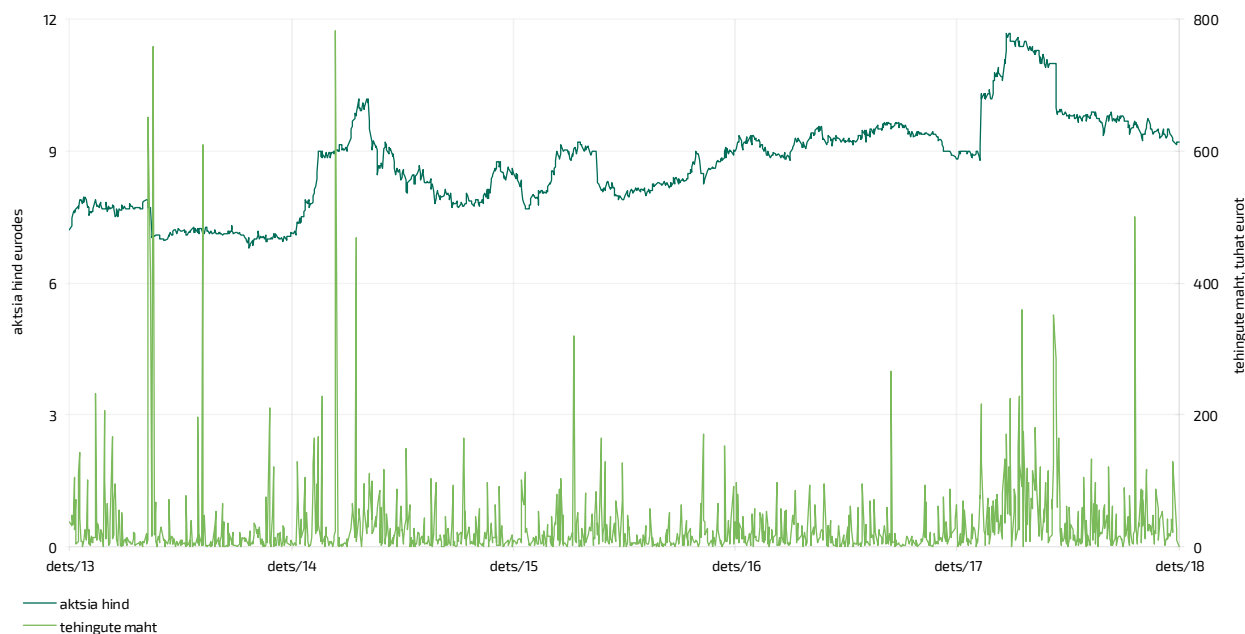
P/E SUHTARV
korda



P/B SUHTARV
korda



TURUVÄÄRTUS
 miljonites eurodes

AKTSIONÄRIDE ARV, PERIOODI LÕPUS
 tk

MERKO EHITUS AKTSIA HINNA JA KAUPLEMISMAHU DÜNAAMIKA NASDAQ TALLINNA BÖRSIL

VÄÄRTPABERI KAUPLEMISAJALUGU, EURODES

	2018	2017	2016
Kõrgeim	11,80	9,69	9,22
Madalaim	8,70	8,75	7,60
Keskmine	10,02	9,27	8,44
Viimane 31.12	9,2	8,81	9,05
Muutus 31.12, %	+4,43	(2,65)	+6,72
Kaubeldud aktsiaid, tk	1 178 232	508 339	633 185
Käive, mln eurodes	12,16	4,69	5,35
Turuväärtus 31.12, mln eurot	162,8	155,9	160,2

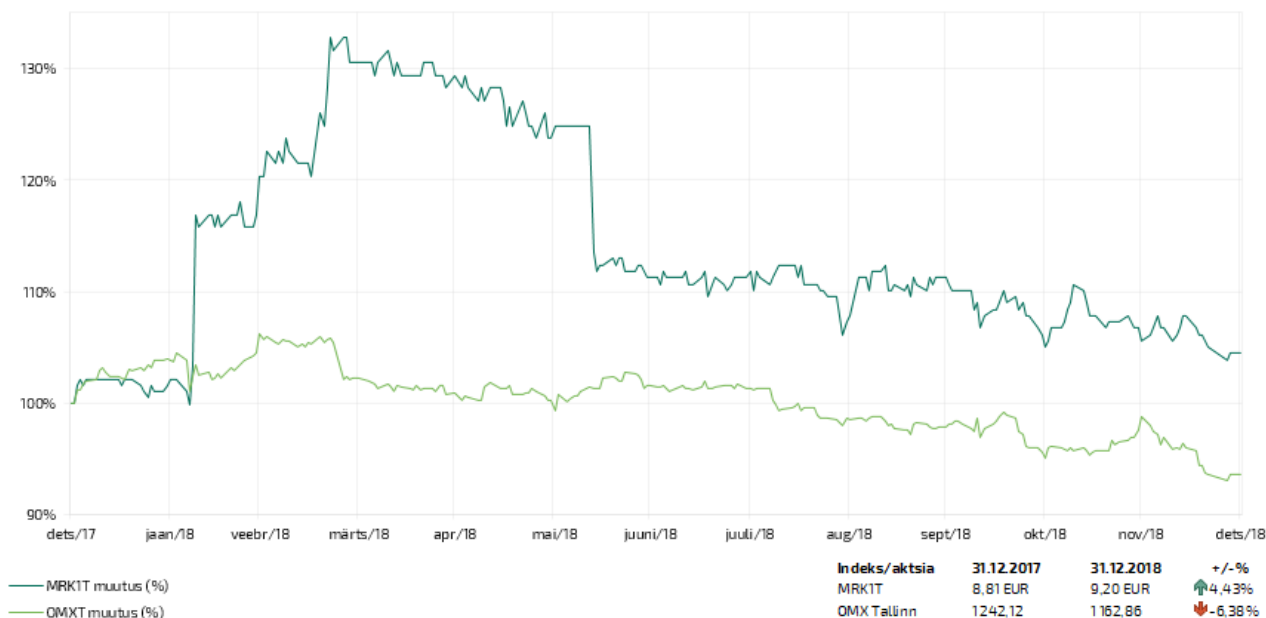
AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR AKTSIATE ARVU JÄRGI SEISUGA 31.12.2018

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%
1001-10 000	373	14,00%	1 041 875	5,89%
101-1000	1 300	48,80%	508 960	2,87%
1-100	945	35,47%	50 738	0,29%
Kokku	2 664	100%	17 700 000	100%

AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR KATEGOORIATE JÄRGI SEISUGA 31.12.2018

KATEGOORIA	AKTSIONÄRIDE ARV	% AKTSIONÄRIDEST	AKTSIATE ARV	% AKTSIATEST
Väliskapitali kontrolli all olevad mittefinantsettevõtted	1	0,04%	500	0,00%
Kindlustusseltsid	1	0,04%	142 887	0,81%
Kodumajapidamisi teenindavad kasumitaotluseta institutsioonid	1	0,04%	100	0,00%
Pensionifondid	1	0,04%	7 883	0,04%
Avaliku sektori mittefinantsettevõtted	1	0,04%	8 000	0,05%
Investeeringufondid, mis ei ole rahaturufondid	3	0,11%	716 844	4,05%
Finantsvahenduse abiettevõtted	7	0,26%	60 055	0,34%
Varasid hoidvad finantsasutused ja laenuandjad	15	0,56%	291 718	1,65%
Muud finantsvahendusettevõtted	22	0,82%	229 593	1,29%
Hoiuseid kaasavad ettevõtted, va keskpang	23	0,86%	1 686 404	9,53%
Omamaised erasektori mittefinantsettevõtted	269	10,10%	13 168 599	74,40%
Kodumajapidamised	2 320	87,09%	1 387 417	7,84%
Kokku	2 664	100%	17 700 000	100%

MERKO EHITUS AKTSIA HINNA JA VÕRDLUSINDEKSI OMX TALLINN MUUTUSED 2018. AASTAL



AS MERKO EHITUS AKTSIONÄRID SEISUGA 31.12.2018 JA MUUTUS VÕRRELDES EELMISE AASTAGA

	AKTSIATE ARV	OSALUS 31.12.2018	OSALUS 31.12.2017	MUUTUS
AS Riverito	12 742 686	71,99%	71,99%	-
ING Luxembourg S.A. AIF Account	670 695	3,79%	5,50%	(303 431)
Firebird Republics Fund Ltd	363 094	2,05%	2,05%	-
Firebird Avrora Fund Ltd	222 419	1,26%	1,25%	1 900
OÜ Midas Invest	210 680	1,19%	0,92%	47 655
SEB S.A. UCITS kliendid	206 562	1,16%	1,31%	(25 660)
Skandinaviska Enskilda Banken AB, Rootsi kliendid	159 559	0,90%	1,19%	(51 701)
State Street Bank and Trust Omnibus Account A Fund No OM01	153 018	0,87%	0,86%	-
SEB Elu- ja Pensionikindlustus AS	142 887	0,81%	0,81%	(1 000)
Firebird Fund L.P.	131 331	0,74%	0,74%	-
Suurimad aktsionärid kokku	15 002 931	84,76%	86,64%	(332 237)
Väikeaktsionärid kokku	2 697 069	15,24%	13,36%	332 237
Kokku	17 700 000	100%	100%	-

DIVIDENDID JA DIVIDENDIPOLIITIKA

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

ASi Merko Ehitus pikaajaliste finantseesmärkide kohaselt makstakse aktsionäridele dividendidena välja 50-70% aastakasumist.

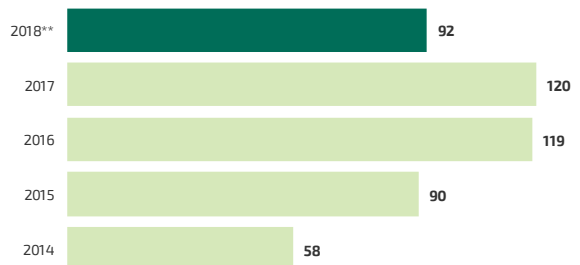
9. mail 2018 toimunud aktsionäride üldkoosolekul kinnitati nõukogu ettepanek maksta aktsionäridele eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 17,7 mln eurot (1 euro ühe aktsia kohta), mis andis 2017. aasta dividendimääraks 120% ja dividenditootluseks 11,4% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. 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 1¹ kohaselt on ASil Merko Ehitus võimalik maksta dividende täiendavat tulumaksukulu ja -kohustust tekkimata ulatuses, milles Euroopa Majanduspiirkonna lepinguriigi residentidest ja tulumaksukohustuslastest tütar-ettevõtetelt on saadud dividendide väljamakseid. 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.

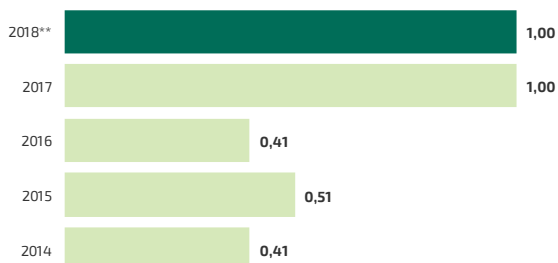
Juhatus teeb kooskõlastatult nõukoguga ettepaneku maksta aktsionäridele 2019. aastal eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 17,7 mln eurot (1,00 eurot ühe aktsia kohta), mis teeb 2018. aasta dividendimääraks 92% ning dividenditootluseks 10,9% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember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

Viimasel viiel aastal on aruandeaasta puhaskasumist aktsionäridele dividende makstud järgmiselt:

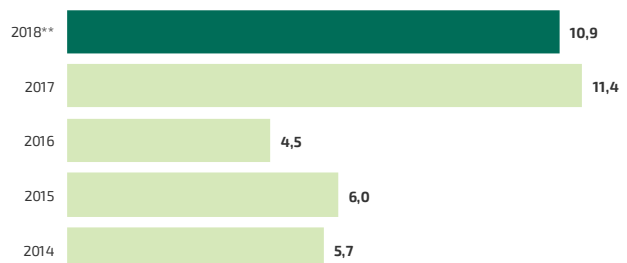
DIVIDENDIMÄÄR
protsentides



DIVIDENDAKTSIA KOHTA
eurodes



DIVIDENDITOOTLUS*
protsentides



* Arvestatud aktsia hinda seisuga 31.12.

** 2018. aasta näitajad tuginevad juhatuse ettepanekule dividendide maksmise osas.

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

HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA ARUANNE

ÜHINGUJUHTIMINE JA STRUKTUUR

Hea Ühingujuhtimise Tava põhimõtetest lähtumine kuulub AS Merko Ehitus juhtimise juurde. Üldjuhul reguleerivad seda süsteemi kehtivad seadused, äriühingu põhikiri ning äriühingu poolt koostatud sisemised reeglid. Nasdaq Tallinna börsil noteeritud aktsiate emitentidele kehtib alates 1. jaanuarist 2006 soovituslikult täitmiseks Finantsinspektsiooni poolt kinnitatud Hea Ühingujuhtimise Tava, mis käsitleb ettevõtte juhtimise ja aktsionäride kohtlemise head praktikat. Nimetatud põhimõtteid on AS Merko Ehitus kogu 2018. aasta jooksul järginud.

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

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

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

Kontsernis on oluline pidada organisatsiooni struktuur lihtsana ning juhtimisel lähtuda eelkõige kontserni eesmärkidest ja vajadustest. Kontserni võimalikult efektiivse juhtimise eesmärgil eristame teatud juhtudel juhtimisstruktuuri ja juriidilist struktuuri. Kontserni juhtimine toimub riikide põhiselt. Kontserni riikide ja ärivaldkondade detailne juhtimisstruktuur seisuga 31. detsember 2018 on alljärgnev:



Seisuga 31. detsember 2018 kuulub kontserni 31 ettevõtet (31.12.2017: 45). Kontserni juriidiline struktuur lähtub eelkõige maksuefektiivsusest ning ei ole kõikidel juhtudel üks-ühele vastavuses kontserni efektiivse juhtimisstruktuuriga. Kontserni struktuuri kuuluvate ettevõtete detailne loetelu on esitatud raamatupidamise aastaaruande lisades 19 ja 20.

AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEK

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

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 Nasdaq Tallinna börsi kaudu ning avaldades koosoleku kutse

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

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

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

Korralise või erakorralise aktsionäride üldkoosoleku juhataja on sõltumatu isik. 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 juhatusesimees ning nõukogu esimees, vajadusel kaasatakse teisi juhatusesimees ja nõukogu liikmeid. Vajadusel osaleb koosolekul ettevõtte audiitor.

2018. aastal toimunud ASi Merko Ehitus aktsionäride korralisel üldkoosolekul osalesid Andres Trink (juhatusesimees), Tõnu Toomik (juhatusesimees), Priit Roosimägi (finantsüksuse juht) ja Ago Vilu (audiitor).

NÕUKOGU

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

Vastavalt AS Merko Ehitus põhikirjale koosneb nõukogu 3-5 liikmest, kes valitakse kolmeks aastaks. Seisuga 31. detsember 2018 oli AS Merko Ehitus nõukogu kolmeliikmeline. Kõigi liikmete volitused kinnitati 28.04.2017 toimunud üldkoosolekul kuni 28. aprillini 2020.

Toomas Annus

Nõukogu esimees

Teenistuskäik:

2011-...	AS Merko Ehitus, nõukogu esimees
2014-...	AS Kapitel, nõukogu esimees
2009-2014	AS Kapitel, juhatusesimees
2008-...	Järvevana OÜ, juhatusesimees
1999-2009	AS Kapitel, nõukogu esimees
1997-2008	AS Merko Ehitus, nõukogu esimees
1996-...	AS Riverito, juhatusesimees
1991-1996	AS EKE Merko, juhatusesimees
1989-1991	EKE MRK, ettevõtte juhataja

Haridus:

Tallinna Tehnikaülikool tööstus- ja tsiviilehitus

Tallinna Ehitus ja Mehhaanika Tehnikum tööstus- ja tsiviilehitus

Aktsiate arv: 8 322 914 (AS Riverito)

Teet Roopalu

Nõukogu liige

Teenistuskäik:

2004-... AS Merko Ehitus, nõukogu liige

2010-... AS Riverito, juhatuse liige

2003-... AS Kapitel, nõukogu liige

2015-... Järvevana OÜ, juhatuse liige

2002-2004 AS Merko Ehitus, juhatuse nõunik

Töötanud erinevates ehitusettevõtetes, sh finantsdirektorina; juhtinud ökonomikaalast tegevust

EKE süsteemis peaökonomistina; töötanud ka pangadirektorina ning projekteerimises.

Kuulub kontserni tütarettevõtete nõukogudesse.

Haridus:

Tallinna Tehnikaülikool ehituse ökonomika ja organiseerimise eriala

Aktsiate arv: -**Indrek Neivelt**

Nõukogu liige

Teenistuskäik:

2008-... AS Merko Ehitus, nõukogu liige

2018-... AS Pocopay, nõukogu liige

2015-2018 AS Pocopay, juhatuse liige

2016-... OÜ Poco Holding, juhatuse liige

Töötanud erinevatel juhtivatel ametikohtadel Hansapangas (Swedbank), sealhulgas grupi peadirektori,

juhatuse esimehena, samuti Bank Saint Petersburg'i nõukogu esimehena.

Kuulub erinevate ettevõtete nõukogudesse.

Haridus:

Tallinna Tehnikaülikool ehituse ökonomika ja juhtimise eriala

Stockholmi Ülikooli panganduse ja finantside eriala magistrikraad

Aktsiate arv: 31 635 (Trust IN OÜ)

Vastavalt Hea Ühingujuhtimise Tava nõuetele oli Indrek Neivelt nõukogu sõltumatu liige.

Nõukogu koosolekud toimuvad üldjuhul üks kord kuus, v.a suvekuudel. 2018. aastal toimus 15 korralist nõukogu koosolekut. Erakorralisi nõukogu koosolekuid ei toimunud. Nõukogu liikmete osalemine koosolekutel:

NIMI	OSALEMINE KOOSOLEKUTEL	OSALEMISE %
Toomas Annus	15	100%
Teet Roopalu	14	93%
Indrek Neivelt	14	93%

Nõukogu täitis kõik seadusest tulenevad kohustused.

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

Teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel või mittepikendamisel nõukogu liikmele lahkumishüvitist ei maksta. 2018. ja 2017. majandusaastal maksti nõukogu liikmetele tasusid (eurodes) järgmiselt:

NIMI	2018	2017
Toomas Annus	35 152	42 182
Teet Roopalu	38 347	38 347
Indrek Neivelt	38 347	38 347
Olari Taal (kuni 30.04.2017)	-	12 782
KOKKU	111 846	131 658

Nõukogu liikmete tasusid makstakse igakuiselt ning arvestatud tasust arvatakse maha seadusega ettenähtud maksud. Nõukogu esimees loobus omal soovil liikmetasust alates 1. novembrist 2018.

JUHATUS

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

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

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

Andres Trink

Juhatus esimees

Ametisse määramise aeg: 1. jaanuar 2012

Volituste kehtivuse tähtaeg: 1. jaanuar 2021

Teenistuskäik:

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

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

Haridus:

Tallinna Tehnikaülikool automatiseeritud juhtimissüsteemide eriala (summa cum laude)

Estonian Business School rahvusvaheline ärijuhtimine

Lõpetanud INSEADi ülikoolis Prantsusmaal tippjuhtide arenguprogrammi.

Aktsiate arv: 600

Tõnu Toomik

Juhatus liige

Ametisse määramise aeg: 6. juuni 2013

Volituste kehtivuse tähtaeg: 6. juuni 2019

Teenistuskäik:

2013-... AS Merko Ehitus, juhatuse liige

2014-... AS Kapitel, nõukogu liige

2011-2013 AS Merko Ehitus, nõukogu liige

2009-2014 AS Kapitel, nõukogu esimees

2008-2011 AS Merko Ehitus, nõukogu esimees

1999-2009 AS Kapitel, nõukogu liige

1997-1999 AS Kapitel, nõukogu esimees

1997-2008 AS Merko Ehitus, juhatuse esimees

1996-... AS Riverito, juhatuse liige

1993-1996 AS EKE Merko, Eesti piirkonna direktor

1993-1993 AS EKE Merko, projektijuht

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

Haridus:

Tallinna Tehnikaülikool tööstus- ja tsiviilehitus

Aktsiate arv: 1 607 185 (AS Riverito)

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

Juhatus liikmed on sõlminud ettevõttega kolmeaastased teenistuslepingud. Juhatus liikmete tasustamise korra ning põhimõtted kinnitab nõukogu. Juhatus liikme tasu makstakse juhatuse liikme kohustuste täitmise eest. Juhatus liikmete premeerimisel lähtutakse kontserni finantsseisust ja juhatuse liikme poolt täidetud strateegilistest eesmärkidest konkreetsel majandusaastal. Kontserni finantsseisu hindamisel võtab nõukogu arvesse üldise majanduskeskkonna ning ehitus- ja kinnisvaraarenduse turu hetkeseisu ning arenguid. Juhatus liikmetele makstakse preemiat kord aastas.

2018. ja 2017. majandusaastal juhatuse liikmetele jooksva aruandeaasta eest arvestatud brutotasud (eurodes), sh nii teenistustasud kui preemiad, olid järgmised:

NIMI	2018	2017
Andres Trink	305 633	254 257
Tõnu Toomik	267 842	237 698
KOKKU	573 475	491 955

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 tütaretevõtte nõukogu. Alljärgnevalt on toodud ASi Merko Ehitus 100%lises omanduses olevate olulisemate tütaretevõtete nõukogud ja juhatused seisuga 31. detsember 2018:

ETTEVÕTE*	NÕUKOGU	JUHATUS
AS Merko Ehitus Eesti (60 516 475 eurot)	Andres Trink (esimees), Teet Roopalu, Tõnu Toomik	Keit Paal (esimees), Jaan Mäe, Alar Lagus, Veljo Viitmann
Tallinna Teede AS (17 819 768 eurot)	Tõnu Toomik (esimees), Keit Paal, Alar Lagus, Veljo Viitmann	Jüri Läll (esimees), Jüri Helila
OÜ Merko Investments (21 580 029 eurot)	-	Andres Trink, Priit Roosimägi
SIA Merks (22 626 236 eurot)	Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik, Priit Roosimägi, Janis Šperbergs	Oskars Ozoliņš (esimees), Andris Bišmeistars
SIA Merko Investments (814 934 eurot)	-	Andres Trink (esimees), Oskars Ozoliņš
UAB Merko Statyba (4 965 013 eurot)	Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik, Priit Roosimägi	Saulius Putrimas (esimees), Jaanus Rāstas

* Sulgudes on näidatud olulise tütaretevõtte emaettevõtte omanikele kuuluv omakapitali suurus seisuga 31. detsember 2018.

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 juhatus 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 juhatus 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 juhatus jätkab senises kaheliikmelises koosseisus: Jüri Läll (esimees) ja Jüri Helila.

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

AUDITIKOMITEE

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

2011. aasta 10. jaanuaril moodustas ettevõtte nõukogu kolmeliikmelise auditikomitee. Alates 1. novembrist 2017 on AS Merko Ehitus auditikomitee liikmeteks Teet Roopalu (esimees), Indrek Neivelt ja Viktor Mõisja.

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

Auditikomitee liikmetele eraldi tasusid ei maksta.

ARUANDLUS JA FINANTSAUDIT

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

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

Juhtimisaruandlus on seevastu suunatud ettevõtte siseseks kasutuseks. Kohane on eristada mitmekülgseid tegevusnäitajaid käsitlevat aruandlust, mis keskendub nii ärisegmentide kui erinevate kontserni ettevõtete tulemuslikkusele ning investeeritud

kapitali tootlikkusele. Aruandluse täiustamine on pidev protsess, mille käigus vaadatakse kokkulepitud eesmärkide saavutamist mõjutavaid näitajaid. Juhtimisaruandlus sisaldab muuhulgas eelarveid ja prognoose, mida AS Merko Ehitus ei avalikusta.

Finantsauditi teostamisel lähtutakse rahvusvahelistest auditeerimise standarditest (International Standards on Auditing). ASI Merko Ehitus audiitori kinnitab üldkoosolek. Valikuprotsessi juhivad nõukogu ja selle tulemused esitatakse üldkoosolekule kinnitamiseks. Läbiviidud konkursi tulemusena ja 2018. aasta üldkoosoleku otsusega on 2018-2020 majandusaastate finantsaudiitoriks AS PricewaterhouseCoopers (PwC). Sõltuvalt kontserni kuuluva ettevõtte asukohamaast on allkirjaõiguslik audiitor erinev. Konsolideeritud aruande auditi eest vastutab vannutatud audiitor Ago Vilu.

ASile Merko Ehitus on oluline finantsauditi teostaja sõltumatus ja huvide konfliktide tekkimise vältimine. 2018. aastal on PwC osutanud ASile Merko Ehitus maksunõustamisteenust ja mõningaid teisi Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduse kohaselt lubatud nõustamisteenuseid. Leiame, et 2018. aastal on finantsauditi teostamine olnud kooskõlas regulatiivsete normidega, rahvusvaheliste standarditega ja püstitatud ootustega. Töö tulemusi tutvustas PwC kahes etapis: a) vaheauditi raames ja b) lõppauditi osas enne sõltumatu vandeaudiitori aruande väljastamist. Sõltumatu vandeaudiitori aruanne on esitatud lehekülgedel 103-109.

HUVIDE KONFLIKT JA SISETEABE KÄSITLEMINE

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

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

Seisuga 31.12.2018 on ettevõtte insaiderite registris registreeritud 74 püsivat juurdepääsu omavat isikut (31.12.2017: 69 isikut). Kontsern peab insaiderite arvestust vastavalt Väärtipaberituruseaduses ning Nasdaq Tallinna reeglendis sätestatud nõuetele.

Meile teadaolevalt ei esinenud 2018. majandusaastal ühtegi siseteabe väärkasutamise tunnustega juhtumit ega huvide konflikti ega ole tehtud turutingimustest erinevaid tehinguid seotud osapooltega.

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

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

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

Ülevaade 2018. majandusaastal tehtud tehingutest seotud osapooltega on esitatud raamatupidamise aastaaruandes lüsis 33.

TEABE AVALDAMINE

AS Merko Ehitus juhindub teabe avaldamisel Eesti õigusaktidest, Nasdaq Tallinna börsi reeglistikust ja Eesti Finantsinspektsiooni juhistest ning avalikustab aktsionäridele ettevõtte tegevust puudutava olulise informatsiooni kohe, kui tal on tekkinud piisav kindlus selle õigsuses ning selles, et informatsiooni avaldamine ei kahjusta ettevõtte ega tema partnerite huve. Peamisi tegevuspõhimõtteid suhtluses investorite ja avalikkusega kirjeldab kontsernis kehtestatud teabe avalikustamise kord, mis on kättesaadav kodulehel <https://group.merko.ee/investorile/borsiteated/teabe-avalikustamise-kord/>.

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

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

Börsiteateid avaldatakse kindlasti alljärgnevate teemade kohta:

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

Oluline informatsioon avaldatakse läbi börsisüsteemi ja ettevõtte veebilehel. 2018. aastal edastas AS Merko Ehitus börsi infosüsteemi kaudu 44 börsiteadet:

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

2019. aasta konsolideeritud vahearuaranded avaldame alljärgnevalt:

KUUPÄEV	SÜNDMUS
09.05.2019	2019. aasta 3 kuu ja I kvartali auditeerimata vahearuaranne
08.08.2019	2019. aasta 6 kuu ja II kvartali auditeerimata vahearuaranne
07.11.2019	2019. aasta 9 kuu ja III kvartali auditeerimata vahearuaranne

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

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

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

Ülevaate nii juba toimunud kui ka tulevikus toimuvate investorkohtumiste osas leiab AS Merko Ehitus kodulehel avaldatavast investorkalendrist group.merko.ee/investorile/investorkalender/. Investorkalendris toodud planeeritud kohtumistel on soovi korral võimalik osaleda ka olemasolevatel aktsionäridel, sellest eelnevalt aegsasti informeerides. Lisaks investorkohtumiste ajale, kohale ning osavõtjatele leiab meie kodulehel antud alajaotusest ka kohtumisel kasutatud presentatsioonid. 2018. aastal korraldas AS Merko Ehitus 9 investorkohtumist (2017: 12), sh 1 investortuuri (2017: 1).

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

ASi Merko Ehitus analüüsivad järgmised peamised analüütikud:

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

ASi Merko Ehitus investorsuhete osas saab infot:

ANDRES TRINK	PRIIT ROOSIMÄGI	AS MERKO EHITUS
Juhatuse esimees	Finantsüksuse juht	Delta Plaza, 7. Korrus
tel +372 650 1250	tel +372 650 1250	Pärnu mnt 141, 11314 Tallinn, Eesti
faks +372 650 1251	faks +372 650 1251	tel +372 650 1250
e-post andres.trink@merko.ee	e-post priit.roosimagi@merko.ee	group.merko.ee

VASTAVUSE DEKLARATSIOON HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA SOOVITUSTELE

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

Oleme ASi Merko Ehitus juhtimise ülesehitust ja toimimist hinnanud Hea Ühingujuhtimise Tava alusel. Eelpool kirjeldasime ühingujuhtimise seisukohast olulisi komponente. Olles hinnanud ettevõtte juhtimissüsteemi ülesehituse ja tegeliku toimimise vastavust, leiame, et meie korraldus ja tegevus on olulises osas kooskõlas Hea Ühingujuhtimise Tavaga. Samuti on meie tegevus kooskõlas Eesti seadustega, mis mitmeid tavas toodud põhimõtteid üksikasjalikumalt reguleerivad. Käesolevaga kinnitame, et AS Merko Ehitus on järginud kõiki Hea Ühingujuhtimise Tava põhimõtteid, välja arvatud järgmiste punktide osas alltoodud ulatuses ja põhjendustel:

HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA

1.3.2 Üldkoosolekul osalevad juhatuse liikmed, nõukogu esimees ning võimalusel ka nõukogu liikmed ja vähemalt 1 audiitoritest.

1.3.3 Emitent teeb vastavate tehniliste vahendite olemasolul ning juhul, kui see ei ole talle liiga kulukas, üldkoosoleku jälgimise ja sellest osavõtu võimalikuks sidevahendite kaudu (nt Internet).

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

5.2 Emitent avalikustab aasta jooksul avalikustamisele kuuluva teabe (sealhulgas aastaaruanne, vahearuanded, üldkoosoleku kokkukutsumise teade) avalikustamise kuupäevad majandusaasta alguses eraldi teates, nn finantskalendris.

6.1.1 Nõukogu koosolekul, kus vaadatakse läbi majandusaasta aruanne, osaleb nõukogu kutsel ka emitendi audiitor.

JUHATUSE JA NÕUKOGU POOLNE PÕHIJENDUS

2018. aastal toimunud korralisel üldkoosolekul ei osalenud nõukogu esimees, kuna ei viibinud sel ajal Eestis.

AS Merko Ehitus ei võimalda üldkoosolekut jälgida ega sellest osa võtta sidevahendite kaudu, kuna sellist vajadust pole seni ilmnenu.

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

AS Merko Ehitus avalikustas finantskalendri 2019. aasta osas 12. detsembril 2018. See ei sisaldanud üldkoosoleku kokkukutsumise teate avalikustamise kuupäeva, kuna see selgub juhatuse ja nõukogu otsuste tulemusena aasta jooksul hiljem.

ASi Merko Ehitus nõukogu koosolekul tavapäraselt audiitor ei osale. Audiitor annab ülevaate läbi viidud auditi tulemustest kirjaliku aruandena nõukogu poolt enda tööorganina moodustatud auditikomiteele. Juhul, kui auditikomitee liikmed peavad vajalikuks saada täiendavaid selgitusi, saavad nad audiitori poole pöörduda sidevahendite kaudu või kutsuda audiitori selgituste andmiseks auditikomitee koosolekule.

JUHTKONNA DEKLARATSIOON

Juhtkonna liikmed kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab vastavalt kehtivatele rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditele, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, koostatud 2018. aasta raamatupidamisaruanne õige ja õiglase ülevaate ASi Merko Ehitus ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtjate kui terviku varadest, kohustustest, finantsseisundist ja kasumist või kahjumist ning tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate ASi Merko Ehitus ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust.

Andres Trink

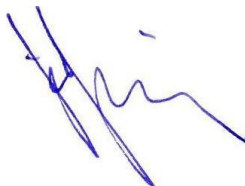
juhatuse esimees



29.03.2019

Tõnu Toomik

juhatuse liige



29.03.2019

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE.....	54
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE.....	55
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	56
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	57
LISAD	58
LISA 1 OLULISED ARVESTUSPÕHIMÕTTED	58
LISA 2 MUUTUSED ARVESTUSPÕHIMÕTTETES.....	67
LISA 3 JUHTKONNAPÕLSED HINNANGUD	68
LISA 4 TEGEVUSSEGMENTID	69
LISA 5 MÜÜDUD TOODANGU KULU	72
LISA 6 TURUSTUSKULUD.....	72
LISA 7 ÜLDHALDUSKULUD	72
LISA 8 MUUD ÄRITULUD	73
LISA 9 MUUD ÄRIKULUD	73
LISA 10 FINANTSTULUD	73
LISA 11 FINANTSKULUD	73
LISA 12 TULUMAKSUKULU	74
LISA 13 PUHASKASUM AKTSIA KOHTA	75
LISA 14 DIVIDENDID AKTSIA KOHTA.....	75
LISA 15 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID.....	75
LISA 16 NÕUDED JA ETTEMAKSED.....	76
LISA 17 ANTUD LAENUD	77
LISA 18 VARUD	77
LISA 19 TÛTARETTEVÕTETE AKTSIAD JA OSAD	78
LISA 20 ÛHISETTEVÕTETE AKTSIAD JA OSAD.....	81
LISA 21 MUUD PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED	82
LISA 22 EDASILÛKKUNUD TULUMAKSUVARA JA -KOHUSTUS.....	82
LISA 23 KINNISVARAINVESTEERINGUD	82
LISA 24 MATERIAALNE PÕHIVARA	83
LISA 25 IMMATERIAALNE PÕHIVARA	84
LISA 26 RENDITUD VARA.....	84
LISA 27 LAENUKOHUSTUSED	85
LISA 28 VÕLAD JA ETTEMAKSED.....	87
LISA 29 ERALDISED.....	88
LISA 30 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD.....	88
LISA 31 LAENUDE TAGATISED JA PANDITUD VARA.....	88
LISA 32 AKTSIAKAPITAL.....	89
LISA 33 TEHINGUD SEOTUD OSAPÕOLTEGA.....	89
LISA 34 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED	92
LISA 35 RISKIDE JUHTIMINE.....	92
LISA 36 LISAINFORMATSIOON EMAETTEVÕTTE KOHTA	98

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

tuhandetes eurodes

	lisa	2018	2017
Müügitulu	4	418 011	317 598
Müüdnud toodangu kulu	5	(384 962)	(286 747)
Brutokasum		33 049	30 851
Turustuskulud	6	(3 285)	(3 215)
Üldhalduskulud	7	(12 304)	(11 289)
Muud äritulud	8	3 527	3 793
Muud ärikulud	9	(1 115)	(601)
Äri kasum		19 872	19 539
Finantstulud	10	8	4
Finantskulud	11	(696)	(849)
Kasum (kahjum) tütarettevõtte müügist, likvideerimisest	19	(62)	14
Kasum (kahjum) ühisettevõtetest	20	653	64
Kasum enne maksustamist		19 775	18 772
Tulumaksukulu	12	(375)	(3 020)
Perioodi puhaskasum		19 400	15 752
sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		19 343	14 694
mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist		57	1 058
Muu koondkasum (-kahjum), mida võib hiljem klassifitseerida kasumiaruandesse			
Valuutakursivahed välisettevõtete ümberarvestusel		(6)	(74)
Perioodi koondkasum		19 394	15 678
sh emaettevõtte omanike osa koondkasumist		19 324	14 637
mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist		70	1 041
Puhaskasum emaettevõtte omanike aktsia kohta (tava ja lahustatud, eurodes)	13	1,09	0,83

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 58-101 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

tuhandetes eurodes

	lisa	31.12.2018	31.12.2017
VARAD			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	15	39 978	39 210
Nõuded ja ettemaksed	16	76 183	75 844
Ettemakstud tulumaks		224	492
Varud	18	117 992	118 421
		234 377	233 967
Põhivara			
Ühissettevõtete aktsiad või osad	20	732	79
Muud pikaajalised laenud ja nõuded	21	10 391	17 163
Edasilükkunud tulumaksuvara	22	-	5
Kinnisvarainvesteeringud	23	13 771	15 719
Materiaalne põhivara	24	9 715	9 665
Immateriaalne põhivara	25	671	497
		35 280	43 128
VARAD KOKKU		269 657	277 095
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	27	19 900	24 218
Võlad ja ettemaksed	28	77 016	74 972
Tulumaksukohustus		381	413
Lühiajalised eraldised	29	8 100	4 569
		105 397	104 172
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	27	24 266	35 138
Edasilükkunud tulumaksukohustus	22	1 481	1 259
Muud pikaajalised võlad	30	2 179	1 789
		27 926	38 186
KOHUSTUSED KOKKU		133 323	142 358
OMAKAPITAL			
Mittekontrolliv osalus	19	4 577	4 567
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital	32	7 929	7 929
Kohustuslik reservkapital		793	793
Realiseerimata kursivahed		(721)	(702)
Jaotamata kasum		123 756	122 150
		131 757	130 170
OMAKAPITAL KOKKU		136 334	134 737
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		269 657	277 095

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 58-101 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed/initials H.A.
 Kuupäev/date 29.03.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

tuhandetes eurodes

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

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 58-101 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed/initials H.A.
 Kuupäev/date 29.03.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

tuhandetes eurodes

	lisa	2018	2017
Äritegevuse rahavoog			
Ärikasum		19 872	19 539
Korrigeerimised:			
põhivara kulum ja väärtuse langus	23-25	2 073	2 675
(kasum) kahjum põhivara müügist	8	(473)	(571)
(kasum) kahjum valdkonna müügist		-	(474)
ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus	4	11 153	(8 488)
intressitulu äritegevusest	8	(2 351)	(1 979)
eraldiste muutus	29	4 732	572
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		(1 256)	(19 301)
Varude muutus	18	571	(4 851)
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		(1 759)	12 058
Saadud intressid	8, 10, 16, 21	2 450	1 709
Makstud intressid	11, 28	(799)	(879)
Muud finantstulud (kulud)	11	(44)	(28)
Makstud ettevõtte tulumaks		(383)	(1 284)
Kokku rahavood äritegevusest		33 786	(1 302)
Investeeringutegevuse rahavoog			
Tütarettevõtete soetus		-	328
Tütarettevõtte müük	19	385	(7)
Tütarettevõtte likvideerimine		(3)	-
Kinnisvarainvesteeringute soetus	23	(92)	(6)
Materiaalse põhivara soetus	24, 27	(712)	(1 186)
Materiaalse põhivara müük	8, 24	664	1 924
Immateriaalse põhivara soetus	25	(281)	(181)
Tegevusvaldkonna müük		-	113
Saadud intressid	10, 16	3	6
Kokku rahavood investeeringutegevusest		(36)	991
Finantseerimisegevuse rahavoog			
Saadud laenud	27	30 139	61 651
Saadud laenude tagasimaksed	27	(44 670)	(47 380)
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	27	(605)	(818)
Mittekontrollitava osaluse väljaost	19	(1)	-
Makstud dividendid	14	(17 816)	(7 364)
Kokku rahavood finantseerimisegevusest		(32 953)	6 089
Raha ja raha ekvivalentide muutus		797	5 778
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	15	39 210	33 544
Valuutakursside muutuste mõju		(29)	(112)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	15	39 978	39 210

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 58-101 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials H.A.
 Kuupäev/date 29.03.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

LISAD

LISA 1 OLULISED ARVESTUSPÕHIMÕTTED

1.1. ÜLDINE INFORMATSIOON

ASi Merko Ehitus (edaspidi: emaettevõte) ja tema tütaretevõtete (edaspidi koos: kontsern) 31. detsembril 2018 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne allkirjastati juhatuse poolt 29. märtsil 2019.

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

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

Alates 22. juulist 1997 on ASi Merko Ehitus aktsiad olnud noteeritud Nasdaq Tallinna börsil. Seisuga 31. detsember 2018 kuulus 71,99% aktsiatest enamusaktsionäri ASile Riverito, läbi mille kontsernis lõplikku valitsevat mõju omav isik on Toomas Annus.

Alates 1. jaanuarist 2012 tegutseb AS Merko Ehitus valdusettevõttena, mis iseseisvalt tootmistegevusega ei tegele ning millele kuuluvad 100%lised osalused ehitusettevõtetes Eestis, Lätis ja Leedus ning enamusosalus ehitusettevõttes Norras.

1.2. AASTAARUANDE KOOSTAMISE ALUSED

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

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

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

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

Kasumiaruandes on kulud liigitatud nende funktsiooni järgi.

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

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

UUTE VÕI MUUDETUD STANDARDITE JA TÕLGENDUSTE RAKENDAMINE

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

„IFRS 9, „Finantsinstrumendid“: klassifitseerimine ja mõõtmine“. Uue standardi peamised reeglid on järgmised:

- Finantsvarad tuleb klassifitseerida ühte kolmest mõõtmiskategooriast – varad, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, varad, mida kajastatakse õiglasel väärtuses muutustega läbi muu koondkasumiaruande, ja varad, mida kajastatakse õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande.
- Võlainstrumendi klassifitseerimine sõltub ettevõtte ärimudelilist finantsvarade haldamisel ning sellest, kas vara lepingulised rahavood sisaldavad ainult põhiosa- ja intressimakseid („APIM“). Kui võlainstrumenti hoitakse sissenõudmise eesmärgil ja APIM nõue on täidetud, võib instrumenti kajastada korrigeeritud soetusmaksumuses. Võlainstrumendid, mis vastavad APIM nõudele ja mida hoitakse portfellis, kus ettevõtte hoiab varasid nii sissenõudmise kui ka müümise eesmärgil, võib kajastada õiglasel väärtuses läbi koondkasumiaruande. Finantsvarad, mis ei sisalda APIM rahavoogusid, tuleb mõõta õiglasel väärtuses läbi kasumiaruande

<p>Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>H.A.</u> Kuupäev/date <u>29.03.2019</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn</p>

(näiteks derivatiivid). Varjatud („embedded“) derivatiive ei eraldata enam finantsvaradest, vaid kaasatakse APIM tingimuse hindamisel.

- Omakapitaliinstrumendid tuleb alati kajastada õiglasel väärtuses. Samas võib juhtkond teha tagasivõtmatu valiku kajastada õiglasel väärtuse muutused läbi muu koondkasumiaruande, eeldusel, et instrumenti ei hoita kauplemiseesmärgil. Kui omakapitaliinstrumenti hoitakse kauplemiseesmärgil, tuleb selle õiglasel väärtuse muutused kajastada kasumiaruandes.
- Enamik IAS 39 nõudeid finantskohustuste klassifitseerimiseks ja mõõtmiseks kanti muutmata kujul üle IFRS 9-sse. Peamiseks muudatuseks on see, et finantskohustuste puhul, mis on määratud kajastamiseks õiglasel väärtuses läbi kasumiaruande, peab kontsern enda krediidiriski muutusest tulenevad õiglasel väärtuse muutused kajastama muus koondkasumiaruandes.

IFRS 15 „Müügitulu lepingutelt klientidega“. Uue standardi põhiprintsiibi kohaselt kajastatakse müügitulu siis, kui kaup või teenus antakse kliendile üle, ning müügitulu 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.

IFRS 15 „Müügitulu lepingutelt klientidega“ muudatused

Muudatused ei muuda standardi põhiprintsiipe, vaid selgitavad, kuidas neid printsiipe tuleks rakendada. Muudatused selgitavad, kuidas tuvastada teostamiskohustusi (lubadust kliendile üle anda kaupa või osutada teenust) lepingus; kuidas määrata, kas ettevõtte on müügitulule põhiosutaja (principal) (kauba või teenuse pakkuja) või agent (vastutav kauba või teenuse pakkimise korraldamise eest); ning kuidas määrata, kas müügitulu litsentsi andmise eest tuleb kajastada konkreetset ajahetket või perioodi jooksul. Neile selgitustele lisaks sisaldavad muudatused kaks täiendavat lihtsustust eesmärgiga vähendada ettevõtte kulusid ja keerukust standardi esmakordsel rakendamisel.

IFRS 15 ja IFRS 9 rakendamisel ei olnud olulist mõju kontserni finantsaruannetele seisuga 1. jaanuar 2018. Vaata ka detailsemat analüüsi lisast 2.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis hakkasid esmakordselt kehtima alates 1. jaanuarist 2018, 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 rakendas standardit 1. jaanuarist 2019, kasutades muudetud tagasiulatuvat rakendusviisi, mille tulemusena kajastati standardi rakendamise mõju esmarakendamise kuupäeva (st 1. jaanuari 2019) seisuga ning võrdlusandmeid 2018. aasta kohta ei muudetud.

Kontsernis kasutatakse lihtsustusi lühiajaliste rentide ja väheväärtuslike varade rentide kohta. Sõidukite katkestatavaid rendilepinguid tähtajaga kuni 31.12.2019 varadena arvele ei võeta, kuna uued lepingud sõlmitakse kõik kapitalirendi tingimustel ning nende maht on ebaoluline (ca 880 tuhat eurot).

Uue standardi rakendamise tulemusel suurenevad muude varade rentimisest seisuga 01.01.2019 varad ja kohustused ligikaudu 1760 tuhat eurot, sh masinad ja seadmed ca 1000 tuhat eurot ning bürooruumid ca 760 tuhat eurot. Renditavat vara („kasutusõigusega vara“) kajastatakse finantsseisundi aruandes kirjel, kus kajastatakse sarnaseid omatavaid varasid (materiaalne põhivara) soetusmaksumus miinus amortisatsioon meetodil. Amortisatsiooniperiood kattub üldjuhul rendiperioodiga. Kontsern hindab muudatuste mõju jaotamata kasumile ebaoluliseks. (lisa 26).

„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, eelisaktiivate 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.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials H.A.
 Kuupäev/date 29.03.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Finantsaruandluse kontseptuaalse raamistiku muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Muudetud kontseptuaalne raamistik sisaldab uut peatükki mõõtmise kohta, juhiseid finantstulemuse raporteerimise kohta, täiendatud mõistete ja juhiseid (nt kohustuse mõiste) ning selgitusi oluliste valdkondade rolli kohta finantsaruandluses, näiteks juhtkonna kätte usaldatud ressursside kasutamise hoolsus, konservatiivsus, mõõtmise ebakindlus. Kontsern hindab muudatuste mõju finantsaruandele.

„Olulisuse mõiste“ – IAS 1 ja IAS 8 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Muudatused selgitavad olulisuse mõistet ning seda, kuidas mõistet rakendada, kaasates mõistesse need juhised, mis seni olid kirjas muudes standardites. Samuti on täiendatud mõistega kaasneva selgitusi. Muudatuste tulemusena on olulisuse mõiste kõikides IFRS standardites järjepidev. Info on oluline, kui selle avaldamata jätmine, valesti avaldamine või varjamine võib mõistlikult eeldades mõjutada otsuseid, mida ettevõtte üldotstarbeliste finantsaruannete peamised kasutajad nende aruannete põhjal teevad. Kontsern hindab muudatuste mõju finantsaruandele.

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

1.4. KONSOLIDEERIMINE

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

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

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

1.5. ÄRIÜHENDUSED

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

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

Edasisel kajastamisel mõõdetakse firmaväärtust tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Äriühendusest tekkinud firmaväärtust ei amortiseerita. Selle asemel viiakse kord aastas läbi vara väärtuse languse test. Firmaväärtus hinnatakse alla tema kaetavale väärtusele juhul, kui see on väiksem bilansilisest jääkmaksumusest (lisa 1.10).

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

TEHINGUD MITTEKONTROLLIVA OSALUSEGA

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

1.6. ÜHISETTEVÕTTED

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

<p>Intialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only</p> <p>Intiaalid/initials <u>H.A.</u></p> <p>Kuupäev/date <u>29.03.2019</u></p> <p>PricewaterhouseCoopers, Tallinn</p>

1.7. ÜHISELT KONTROLLITAVAD TEGEVUSED

Ühiselt kontrollitavateks tegevusteks loetakse IFRS 11 „Ühised ettevõtmised“ kohaselt ühissettevõtmisi kolmandate osapooltega, kus kasutatakse ühissettevõtjate vara ja muid ressursse, ilma et asutataks uut äriühingut või muud majandusüksust või loodaks ühissettevõtjatest eraldiseisvat finantsstruktuuri. Iga ühissettevõtja kasutab oma materiaalselt põhivara ja kajastab oma varud enda finantsseisundi aruandes. Samuti kannab ühissettevõtja ise oma kulud ja kohustised ning leiab ise finantseerimisallikaid, mis kujutavad endast tema kohustusi. Seoses oma osalusega ühiselt kontrollitavates tegevustes kajastab kontsern oma finantsaruannetes:

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

2018. ja 2017. aastal ei olnud kontsernil ühiselt kontrollitavaid tegevusi.

1.8. VÄLISVALUUTA

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

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

1.9. FINANTSVARAD

Arvestuspõhimõtted alates 01.01.2018

Kontsern klassifitseerib finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumus mõõtmiskategoorias. Klassifitseerimine sõltub kontserni ärimudelil finantsvarade haldamisel ning rahavoogude lepingulistest tingimustest.

Tavapärasel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval ehk kuupäeval, millal kontsern võtab endale vara ostmise või müümise kohustuse.

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse kui õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõppevad või antakse üle ja kontsern annab üle sisuliselt kõik riskid ja hüved.

Finantsvarad kajastatakse esmasel arvelevõtmisel õiglasel väärtuses, millele on lisatud tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara omandamisega, välja arvatud finantsvarade puhul, mida kajastatakse õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastavate finantsvarade tehingutasud kajastatakse kuluna kasumiaruandes. Völainstrumentide edasine kajastamine sõltub kontserni ärimudelil finantsvarade haldamisel ning finantsvara lepingulistest rahavoogudest.

Kontserni kõik völainstrumentid on klassifitseeritud korrigeeritud soetusmaksumuse mõõtmiskategooriasse.

Korrigeeritud soetusmaksumus: varad, mida hoitakse lepinguliste rahavoogude kogumiseks ning mille rahavood on ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intress, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus. Nendest varadest saadav intressitulu kajastatakse finantstuludes sisemise intressimäära meetodil. Kajastamise lõpetamisel kajastatakse saadud kasum või kahjum kasumiaruandes muudes tuludes/kuludes. Valuutakursi kasumid ja kahjumid ning krediidikahjumid kajastatakse kasumiaruandes eraldi ridadel.

Seisuga 1. jaanuar 2018 ja 31. detsember 2018 olid kõik kontserni finantsvarad (nõuded ostjate vastu, lepingulised varad, antud laenud, pangadeposiidid, raha ja raha ekvivalendid, muud finantsvarad) klassifitseeritud korrigeeritud soetusmaksumuse kategoorias.

Kontsernil ei ole investeringuid omakapitaliinstrumentidesse.

Arvestuspõhimõtted kuni 31.12.2017

Kontsernis kajastatakse finantsvarade oste ja müüke tehingupäeval

Sõltuvalt finantsvarade omandamise eesmärgist liigitatakse kontsernis investeringuid järgmistesse kategooriatesse:

- õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad;
- laenud ja nõuded;
- lunastustähtajani hoitavad investeringud;
- müügiotel finantsvarad.

Juhtkond määrab finantsvarade liigituse nende esmasel kajastamisel.

Kontsernil puuduvad lunastustähtajani hoitavad investeringud, finantsvarad õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande ja müügiotel finantsvarad. Samuti ei ole kontsernil tuletistehinguid.

<p>Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only</p> <p>Initsiaalid/initials <u>H.A.</u></p> <p>Kuupäev/date <u>29.03.2019</u></p> <p>PricewaterhouseCoopers, Tallinn</p>

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

Nõuded hinnatakse lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse (lisa 1.10).

1.10. VARA VÄÄRTUSE LANGUS

FINANTSVARAD KORRIGEERITUD SOETUSMAKSUMUSES

Arvestuspõhimõtted alates 01.01.2018

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

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

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

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

Eeltoodud arvestuspõhimõtted, mida rakendatakse alates 01.01.2018, ei erine oluliselt nendest, mida on kasutatud kuni 31.12.2017, mistõttu alates 01.01.2018 kasutatavad arvestuspõhimõtted ei ole toonud kaasa olulisi muudatusi finantsvarade kajastamises.

MITTEFINANTSVARAD

Igal aruande kuupäeval hinnatakse kriitiliselt, kas on märke, mis võiksid viidata varade väärtuse langusele. Kui ilmneb märke varade väärtuse võimalikust vähenemisest, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Varade väärtuse vähenemisest tulenev kahjum kajastatakse, kui vara või selle raha teeniva üksuse raamatupidamisväärtus ületab vastava vara kaetava väärtuse. Varade väärtuse vähenemisest tulenev kahjum kajastatakse perioodi kuludes.

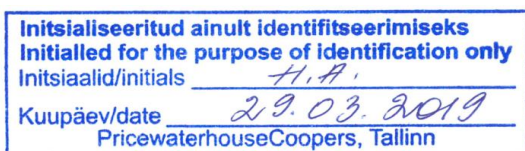
Kontserni põhivarade kaetav väärtus on suurem kahest näitajast: kas vara õiglane väärtus (miinus müügikulutused) või kasutusväärtus. Vara kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse hinnangulised tulevased rahavood nende nüüdisväärtuseni, kasutades diskontomäära, mis peegeldab nii hetke turuhinnangut raha väärtuse muutumisele ajas, kui ka varaga seonduvaid spetsiifilisi riske. Vara puhul, mis ei genereeri oluliselt iseseisvaid rahavoogusid, leitakse kaetav väärtus raha teeniva üksuse kohta, mille koosseisu nimetatud vara kuulub.

Põhivarade osas tühistatakse varasemad allahindlused juhul, kui on indikaatoreid, mille kohaselt vara väärtuse langust enam ei eksisteeri ja toimunud on muudatused hinnangutes, mis olid aluseks vara kaetava väärtuse leidmisel.

Varasem allahindlus tühistatakse ainult sellises ulatuses, et allahindluse tühistamise järgne vara jääkväärtus ei ületaks vara jääkväärtust, mis oleks kujunenud, arvestades normaalset amortisatsiooni, kui vara allahindlust tehtud ei oleks.

1.11. VARUD

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



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

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

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

Valminud kinnisvaraobjekti müüakse kas ositi (eramute, korterite, büroopindade vms kaupa) või tervikuna. Müügitulu kajastatakse kui tulu kaupade müügist (lisa 1.20). Kinnisvara müügil sõlmitakse võõrandaja ja omandaja vahel notariaalselt tõestatud kokkulepe kinnisomandi üleandmiseks ning tehakse sellekohane kanne kinnistusraamatusse.

1.12. KINNISVARAINVESTEERINGUD

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

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

1.13. MATERIAALNE PÕHIVARA

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

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

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

Maad ei amortiseerita.

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

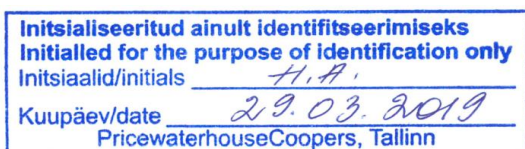
Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

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

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

1.14. IMMATERIAALNE PÕHIVARA

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



TARKVARA JA INFOSÜSTEEMID

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

1.15. KAPITALI- JA KASUTUSRENT

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

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

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

Kasutusrendimaksud kajastatakse kasumiaruandes kuluna lineaarselt rendiperioodi jooksul.

1.16. FINANTSKOHUSTUSED

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

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

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

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

1.17. TULUMAKS

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

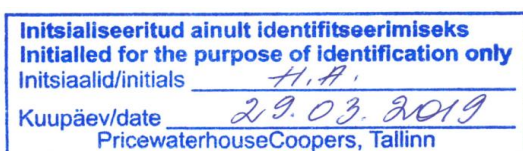
Konsolideeritud kasumiaruandes on kajastatud Leedus ja Norras asuvate tütarettevõtete kasumilt arvestatud ettevõtte tulumaks ja edasilükkunud tulumaksukulu või -tulu ning Eesti ettevõtete dividendide tulumaksukulu ja edasilükkunud dividendide tulumaksukulu.

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

TULUMAKS LÄTIS

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

Uue seaduse rakendumise tulemusena ei ole enam erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste väärtuste vahel ning seega ei kajastata edasilükkunud tulumaksuvarasid ega -kohustusi Läti tütarettevõtete suhtes. Kõik edasilükkunud



tulumaksuvarad ja -kohustused, mis olid üles võetud eelmistel perioodidel, kanti 2017. aastal bilansist välja ning vastav tulumaksukulu/tulu kajastati kasumiaruandes.

Kontserni kuuluvad Läti, Leedu, Soome, Norra ja Venemaa juriidilised isikud arvutavad maksustamisele kuuluvat tulu ja tulumaksu vastavalt Läti Vabariigi, Leedu Vabariigi, Soome Vabariigi, Norra Kuningriigi ja Venemaa Föderatsiooni seadusandlusele. Läti Vabariigis maksustatakse kasum selle jaotamisel maksumääraga 20/80 (2017: ettevõtte kasum 15%). Leedu Vabariigis maksustatakse kasum 15%lise tulumaksumääraga (2017: 15%), Soome Vabariigis 20%lise tulumaksumääraga (2017: 20%), Norra Kuningriigis 23%lise tulumaksumääraga (2017: 24%) ja Venemaa Föderatsioonis tulumaksumääraga 20% (2017: 20%).

1.18. TÖÖTAJATE HÜVITISED

TÖÖSUHTE LÕPETAMISE HÜVITISED

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

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

mis võtab arvesse emaettevõtte omanike osa puhaskasumist peale teatud korrigeerimisi. Kontsern kajastab kohustust siis, kui eksisteerib juriidiline või konstruktiivne kohustus möödunud sündmuste tagajärjel selliseid makseid teha.

1.19. ERALDISED

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

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

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

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

Müüdnud korteriprojektidele ja suurematele töösolevatele ehitusprojektidele moodustatakse kontsernis veel tegemata kuludele ja saabumata arvetele eraldis, mis kajastatakse kasumiaruandes kuluna ja bilansis kohustusena.

1.20. TULU KAJASTAMINE

MÜÜGITULU KLIENDILEPINGUTELT

Arvestuspõhimõtted alates 01.01.2018

Müügitulu on tulu, mis tekib kontserni tavapärase äritegevuse käigus. Müügitulu kajastatakse tehinguhinnas. Tehinguhind on kogutasu, mida kontsernil on õigus saada lubatud kaupade või teenuste kliendile üleandmise eest ja millest on maha arvatud kolmandate isikute nimel kogutavad summad. Kontsern kajastab müügitulu siis, kui kontroll kauba või teenuse üle antakse üle kliendile.

MÜÜGITULU KLIENDILEPINGUTELT - EHITUSTEENUSED

Kontsern osutab ehituslepingute alusel ehitusteenuseid fikseeritud hinnaga. Müügitulu teenuste osutamisest kajastatakse perioodil kui teenuseid osutatakse. Fikseeritud hinnaga lepingute puhul kajastatakse müügitulu vastavalt tegelikult osutatud teenustele aruandeperioodi lõpuks suhtena kogu lepingu mahtu, kuna klient saab teenusest kasu samal ajal kui seda osutatakse. Tegelikult osutatud teenuste suhtarv leitakse vastavalt lepingu tegelike kulude ja lepingu eeldatud kulude suhtele ehk lepinguga seotud projekti valmidusastmele.

Seadme müügi korral ehituslepingu raames, kus klient on ehitusteenuse tellinud koos spetsiifilise seadme paigaldusega ning see tarnitakse tehases otse kliendi objektile, kajastatakse müügitulu perioodi jooksul ühtse teostamiskohustusena. Klient ei saa ehitusteenusest ja seadmest eraldi kasu ja on huvitatud ainult täislahenduse ostmisest.

Hinnangud müügitulu, kulude ja lepingu täitmise ulatuse osas vaadatakse üle kui tingimused muutuvad. Selle tulemusena tekkinud suurenemised või vähenemised hinnangulises müügitulus või kuludes kajastatakse selle perioodi kasumiaruandes, kui tingimused, mis põhjustasid ülevaatamise, said juhtkonnale teatavaks.

<p>Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only</p> <p>Initsiaalid/initials <u>H.A.</u></p> <p>Kuupäev/date <u>29.03.2019</u></p> <p>PricewaterhouseCoopers, Tallinn</p>

Fikseeritud tasuga lepingute puhul tasub klient fikseeritud summad vastavalt maksegraafikule. Juhul, kui kontserni poolt osutatud teenuste maht ületab saadud makseid, siis kajastatakse lepinguline vara (aruandes real „ehitustööde tellijatelt saada“). Juhul, kui saadud maksed ületavad osutatud teenuste mahtu, siis kajastatakse lepinguline kohustus (aruandes real „ehitustööde tellijatel saada“). Ühest ja samast lepingust tulenev lepinguline vara ja lepinguline kohustus kajastatakse finantsaruandes neto summamana. Juhul kui lepingus on muutuv tasu, siis kajastatakse see müügituluna ainult juhul, kui on väga tõenäoline, et seda hiljem ei tühistata.

ELAMUEHITUS

Kontsern arendab ja müüb elamuid. Müügitulu kajastatakse kui kontroll vara üle on kliendile üle antud. Kontserni jaoks puudub varal üldjuhul alternatiivne kasutus tulenevalt lepingutingimustest. Samas, õigus saada tasu tekib, kui omandiõigus on kliendile üle läinud. Sellest tulenevalt kajastatakse müügitulu kindlal ajahetkel, kui omandiõigus on kliendile üle läinud.

FINANTSEERIMISE KOMPONENT

Kontsernil puuduvad lepingud, kus periood kliendile lubatud kaupade või teenuste üleandmise ja kliendilt makse saamise vahel oleks pikem kui üks aasta. Sellest tulenevalt ei korrigeeri kontsern tehinguhinda raha ajaväärtuse mõju osas.

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

Arvestuspõhimõtted kuni 31.12.2017

Tulu on kajastatud saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses.

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

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

Tulu teenuste müügist on kajastatud vastavalt osutatava teenuse valmidusastmele bilansipäeval.

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

Valmidusaste on kindlaks määratud, lähtudes aruande kuupäevaks tehtud lepingu tegelike kulude ja lepingu eeldatud kulude suhtest. Lepingu tegelikud kulud koosnevad ehituslepingu otse- ja üldkuludest.

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

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

1.21. RAHA JA RAHA EKVIVALENDID

Raha ja selle ekvivalentidena on kajastatud finantsseisundi aruandes ülikviidseid ja väga väikese väärtuse muutumise riskiga vahendeid, näiteks sularaha kassas, raha arvelduskontodel ja kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid. Juhtkond käsitleb üle 3-kuulisi tähtajalisi pangadeposiite investeringutena ning ei kajasta neid raha koosseisus.

Rahavoogude aruande koostamisel on kasutatud kaudset meetodit.

1.22. ANTUD LAENUD

Antud laenud kajastatakse kontsernis äritegevuse põhimõtetest lähtuvalt ja laenud väljastatakse ettevõtetele, kellega on sõlmitud lepingud arendusprojektide kaasfinantseerimise eesmärgil. Kinnisvaraarendajatele antakse laenu eeldusel, et kontsern saab võimaluse rahastatavates arendusprojektides osutada ehitusteenust. Tulenevalt antud laenude otsesest seosest kontserni äritegevusega, kajastatakse nimetatud laenusid ja nendega seotud saadud intresse rahavoogude aruandes äritegevuse rahavoogudes (lisa 17).

1.23. TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

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

<p>Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only</p> <p>Initsiaalid/initials <u>H.A.</u></p> <p>Kuupäev/date <u>29.03.2019</u></p> <p>PricewaterhouseCoopers, Tallinn</p>

1.24. KOHUSTUSLIK RESERVKAPITAL

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

1.25. BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED

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

1.26. DIVIDENDID

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

1.27. SEGMENTIARUANDLUS

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

LISA 2 MUUTUSED ARVESTUSPÕHIMÕTETES

Antud lisa selgitab IFRS 9 Finantsinstrumendid ja IFRS 15 Müügitulu kliendilepingutelt rakendamise mõju kontserni raamatupidamise aastaaruandele.

2.1. IFRS 9 FINANTSINSTRUMENDID

IFRS 9 asendab IAS 39 käsitlusi, mis puudutavad finantsvarade ja -kohustuste arvele võtmist, klassifitseerimist ja mõõtmist, finantsinstrumentide kajastamise lõpetamist, finantsvarade väärtuse langust ning riskimaandamisinstrumentide arvestust (*hedge accounting*).

IFRS 9 Finantsinstrumendid rakendamine alates 1. jaanuarist 2018 tõi kaasa arvestuspõhimõtete muutusi, kuigi ei põhjastanud olulisi korrigeerimisi finantsaruandes. Uued arvestuspõhimõtted on toodud lisa 1. Kuna kontsern otsustas standardit rakendada edasiulatavalt, siis vastavalt IFRS 9 ülemineku reeglitele, võrdlusandmeid ei muudetud.

Kontserni juhtkond hindas 1. jaanuaril 2018 (esmise rakendamise kuupäeval), millised ärimudelid on asjakohased Ettevõtte kontserni finantsvaradele ning klassifitseeris finantsvarad vastavatesse IFRS 9 kategooriatesse. Esmase rakendamise kuupäeval, 1. jaanuaril 2018, kontserni finantsvarad, koos võimalike ümberklassifitseerimistega, olid alljärgnevad (ümberklassifitseerimine IFRS 9 rakendamise tulemusena ei põhjastanud muutuseid väärtustes):

tuhandetes eurodes

	Mõõtmiskategooria		Bilansiline väärtus 01.01.2018		
	Esialgne (IAS 39)	Uus (IFRS 9)	Esialgne	Uus	Erinevus
Finantsvarad					
Käibevara					
Raha ja raha ekvivalendid	Korrigeeritud soetusmaksumus	Korrigeeritud soetusmaksumus	39 210	39 210	-
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	Korrigeeritud soetusmaksumus	Korrigeeritud soetusmaksumus	66 274	66 274	-
Põhivara					
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	Korrigeeritud soetusmaksumus	Korrigeeritud soetusmaksumus	17 163	17 163	-
Finantsvarad kokku			122 647	122 647	-

2.2. FINANTSVARADE VÄÄRTUSE LANGUS

Kontsernil on järgnevad finantsvarade tüübid, mis kuuluvad IFRS 9 uue oodatava krediitkahjumi mudeli alla:

- nõuded ostjate vastu;
- lepingulised varad;
- antud laenud;
- pangadeposiidid;
- raha ja raha ekvivalendid;
- muud finantsvarad.

Kontsern vaatas üle väärtuse languse meetodika iga vastava varaklassi jaoks. Väärtuse languse meetodika muutuse tulemusel ei tekkinud olulisi muutusi allahindluse reservis 1. jaanuari 2018 seisuga, seega korrigeerimisi jaotamata kasumis ja omakapitalis ei tehtud

2.3. IFRS 15 MÜÜGITULU KLIENDILEPINGUTELT

Kontsern rakendas 1. jaanuarist 2018 standardit IFRS 15 Müügitulu kliendilepingutelt, kasutades muudetud tagasiulatuvat rakendusviisi, mille tulemusena kajastati standardi rakendamise mõju esmarakendamise kuupäeva (st 1. jaanuari 2018) seisuga. Võrdlusandmeid 2017. aasta kohta ei ole muudetud ja need on esitatud varasemalt kehtinud standardite IAS 18 või IAS 11 ning vastavate tõlgenduste järgi. Lisaks ei ole võrdlusandmetele rakendatud IFRS 15 avalikustamise nõudeid. Rakendamise tulemusena ei ole kajastatud korrigeerimisi finantsaruannetes 1. jaanuari 2018 seisuga.

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

LISA 3 JUHTKONNAPOOLED HINNANGUD

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

TULU EHITUSTEENUSTELT

Tulu ehitusteenuse osutamisega seonduvatelt kliendilepingutelt kajastatakse lähtudes tehtud lepingu tegelike kulude ja lepingu eeldatud kulude suhtest, mis eeldab muu hulgas, et ehituslepingute valmidust aruande kuupäeval on võimalik usaldusväärselt hinnata. Lepingute valmiduse hindamiseks on juurutatud täpne, süsteemne kulude arvestus, prognoosimine ja tulude-kulude aruandlus. Iga ehitusobjekti eeldatav lõpptulem on järjepideva kontrolli all, analüüsitakse kõrvalekaldeid eelarvest ja vajadusel korrigeeritakse lõpptulemi prognoosi. Seisuga 31.12.2018 on lõpetamata ehitusteenuste valmidusastme hindamise tulemusena kahjulike lepingute eraldise summa 247 tuhat eurot (2017: 224 tuhat eurot), mis määrati kindlaks ehituslepingute valmidusastme hindamisel Riskianalüüs näitas, et muutus hinnangus ehituslepingute täitmiseks tehtavate kulude osas +/-5% tooks kaasa puhaskasumi muutuse vastavalt -20 209/+19 652 tuhat eurot (2017: - 24 077/+11 277 tuhat eurot).

VARUDE ALLAHINDLUS

Varude hindamine toimub individuaalselt objektide (kinnistu või ehitus) kaupa. Igale objektile koostatakse tema eripärast (kasutamise sihtotstarve ja kehtiv/kehtestamisel olev ehitusõigus) tulenev äriplaan ning võrreldakse objekti kulusid võimalike tuludega. Juhul, kui objekti kulud ületavad objekti realiseerimisel saadavat tulu (neto realiseerimisväärtus), hindab kontsern tulusid ületava kulude summa ulatuses varasid alla. Tulenevalt ehitusturu volatiilsusest ning kinnisvaraturu madalast likviidsusest, sõltub neto realiseerimisväärtuse leidmine olulisel määral juhtkonna hinnangutest. Varude allahindluse tundlikkuse test näitas, et neto realiseerimisväärtuse ülehindamisel 10% võrra (st, et varade realiseerimisel on tulud juhtkonna hinnangust 10% võrra väiksemad) oleks kontserni 2018. aasta varude (lõpetamata toodang, valmistoodang, ostetud kinnistud müügiks) täiendav allahindlus olnud 1127 tuhat eurot (2017: 1977 tuhat eurot), sh ostetud kinnistud müügiks 1015 tuhat eurot (2017: 1383 tuhat eurot), lõpetamata toodang 112 tuhat eurot (2017: 524 tuhat eurot) ja valmistoodang 0 tuhat eurot (2017: 70 tuhat eurot). Realiseerimisväärtuse alahindamisel 10% võrra (st, et varade realiseerimisel on tulud 10% võrra kõrgemad) oleks 2018. aasta varude allahindlus olnud 170 tuhande euro (2017: 293 tuhat eurot) võrra väiksem, sh ostetud kinnistud müügiks 170 tuhat eurot (2017: valmistoodang 293 tuhat eurot).

NÕUETE HINDAMINE

Nõuete hindamisel analüüsitakse iga nõuet individuaalselt. Nõude osalise või täieliku allahindamise otstarbekuse otsustamisel lähtutakse lepingupartneri finantsseisust, pakutavatest tagatistest, võla tasumiseks pakutud lahendustest ning lepingupartneri senisest maksekäitumisest, võttes arvesse ka lepingupartneri tulevikuperspektiive, sh ärioloogikat ning selle vastavust nii üldistele majandusarengutele kui vastava majandussektori arengutele (lisa 16).

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>H.A.</u> Kuupäev/date <u>29.03.2019</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn
--

GARANTIIOHUSTUSTE ERALDIS

Garantiiohustuste eraldise määramisel lähtutakse ettevõtte garantiitööde ajaloolisest kulust (lisa 29).

MATERIAALSE JA IMMATERIAALSE PÕHIVARA VÄÄRTUSE HINDAMINE

Põhivara väärtust testitakse juhul, kui leiab aset mõni sündmus või ilmneb asjaolu, mis viitab vara väärtuse langusele. 31.12.2018 ja 31.12.2017 seisuga juhtkonna hinnangul vara väärtuse languse indikatsioone ei esinenud, mistõttu vara väärtuse teste ei koostatud. 31.12.2018 seisuga on materiaalse põhivara jääkmaksumus 9715 tuhat eurot (31.12.2017: 9665 tuhat eurot) ja immateriaalse põhivara jääkmaksumus 671 tuhat eurot (31.12.2017: 497 tuhat eurot) (lisa 24, 25).

KINNISVARAINVESTEERINGUTE HINDAMINE

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad võimalikud allahindlused. Seisuga 31.12.2018 ei erine kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus oluliselt nende õiglasest väärtusest, va varudest ümberliigitatud maa bilansilises väärtuses 11 940 tuhat eurot, mille õiglane väärtus eksperthinnangu alusel on 27 410 tuhat eurot (31.12.2017: kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus ei erinenud oluliselt nende õiglasest väärtusest, va varudest ümberliigitatud maa bilansilises väärtuses 11 851 tuhat eurot, mille õiglane väärtus eksperthinnangu alusel on 27 410 tuhat eurot). Juhtkonna poolt antud hinnang kinnisvarainvesteeringute õiglasele väärtusele tugineb varaobjektide olemasoleval turuväärtusel. Turuväärtuseks loetakse hinnangulist summat, mille korral on hindamise kuupäeval varaobjekti võimalik vahetada sõltumatute osapoolte vahelises tehingus. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamiseks ei kaasatud ettevõtteväliseid eksperte, v.a varudest ümberliigitatud maa osas. Turuväärtus on valdavalt hinnatud turutehingute baasil, välja arvatud kinnisvara, mida on hinnatud diskonteeritud rahavoogude meetodil. 31.12.2018 seisuga on kinnisvarainvesteeringute jääkväärtus 13 771 tuhat eurot (31.12.2017: 15 719 tuhat eurot) (lisa 23).

LISA 4 TEGEVUSSEGMENTID

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

Kontserni ärivaldkondade aruandlus on koondatud järgmiselt :

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

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

Kõigi segmentiaruandluses avalikustatava kulukirje summaks on näitaja, mis esitatakse kontserni juhtkonnale otsuste vastuvõtmiseks vahendite eraldamiseks segmentile ja segmenti tegevuse tulemuste hindamiseks. Raporteeritavate segmentide kasumile järgnevaid kulusid kajastatakse segmentiaruandluses samade põhimõtete alusel nagu seda on finantsaruannetes ja neid ei kasutata kontserni juhtkonna poolt tegevussegmentide tulemuste hindamiseks.

Tulenevalt ASi Merko Ehitus juhatuse otsusest jälgida segmentiaruandluses peamiste finantsnäitajatena müügitulu ja ärikasumit (-kahjumit), on esitatud alates 2017. aasta raamatupidamise aastaaruandest tulemid ärikasumi (-kahjumi) tasemel. Segmenti ärikasumile on lisaks segmenti kulukirjele kantud vahenditele jagatud vastavalt segmenti müügitulu proportsioonile jaotamata turustus- ja üldkulud, muud äritulud (-kulud) ning finantstulud ja (-kulud).

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

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

Lisainformatsiooni segmentide kohta vt Tegevusaruande peatükk Äritegevus.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	<i>H.A.</i>
Kuupäev/date	<i>29.03.2019</i>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

tuhandetes eurodes

2018	Eesti ehitusteenus	Muude koduturgude ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid kokku
Müügitulu	164 947	182 153	85 343	432 443
Segmentidevaheline müügitulu	(48)	11	(14 395)	(14 432)
Müügitulu klientidelt	164 899	182 164	70 948	418 011
sh müügitulu kliendilt, mis moodustab vähemalt 10% kontserni müügitulust:				
kliendilt A (Eesti riik)	54 547	-	-	54 547
kliendilt B	42 978	-	-	42 978
kliendilt C	-	70 311	-	70 311
Müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	1 695	531	52 846	55 072
Müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	163 204	181 633	18 102	362 939
Ärikasum (-kahjum)	8 796	1 923	11 319	22 038
Segmendi maksustamiselne kasum (kahjum)	8 718	1 679	11 658	22 055
sh intressitulud äritegevusest (lisa 8)	289	-	2 061	2 350
kulum (lisa 5, 6, 7)	(1 575)	(143)	(290)	(2 008)
varade allahindlus (lisa 9)	(66)	-	-	(66)
varude allahindlus (lisa 5, 18)	-	-	(300)	(300)
eraldiste moodustamine (lisa 5, 7, 29)	(1 240)	(3 904)	(480)	(5 624)
eraldiste tühistamine (lisa 5, 7, 29)	-	350	20	370
kasum (kahjum) ühissetevõtetelt (lisa 20)	-	-	653	653
muud finantstulud (-kulud) (lisa 10, 11)	(11)	(16)	(223)	(250)
sh intressikulud	(11)	(17)	(206)	(234)
Segmentide vara 31.12.2018	29 331	42 442	161 151	232 924
sh ühissetevõtted (lisa 20)	-	-	732	732
2017	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)
Müügitulu klientidelt	135 213	108 391	73 994	317 598
sh müügitulu kliendilt (Eesti riik), mis moodustab vähemalt 10% kontserni müügitulust	42 681	-	-	42 681
Müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	1 688	473	54 397	56 558
Müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	133 525	107 918	19 597	261 040
Ärikasum (-kahjum)	5 853	1 795	13 760	21 408
Segmendi maksustamiselne kasum (kahjum)	5 822	1 552	13 426	20 800
sh intressitulud äritegevusest (lisa 8)	18	-	1 654	1 672
kulum (lisa 5)	(1 873)	(48)	(271)	(2 192)
varude allahindlus (lisa 5, 18)	-	-	(2 360)	(2 360)
varude allahindluse tühistamine (lisa 5, 18)	-	-	5 276	5 276
eraldiste moodustamine (lisa 5, 7, 29)	(1 095)	(1 305)	(365)	(2 765)
eraldiste tühistamine (lisa 5, 7, 29)	191	-	-	191
kasum (kahjum) ühissetevõtetelt (lisa 20)	-	-	64	64
muud finantstulud (-kulud) (lisa 10, 11)	(31)	9	(357)	(379)
sh intressitulud	-	9	-	9

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials H.A.
 Kuupäev/date 29.03.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

2017	Eesti ehitusteenus	Muude koduturgude ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmentid kokku
intressikulud	(18)	-	(341)	(359)
Segmentide vara 31.12.2017	29 422	49 162	157 058	235 642
sh ühissettevõtted (lisa 20)	-	-	79	79

Lisaks segmentide varale on kontsernis vara seisuga 31.12.2018 summas 36 733 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, maksude ettemaksud, muud nõuded ja pöhivara jaotamata osa.

SEGMENTIDE MAKSUSTAMISEELSE KASUMI SEOSTAMINE KONTSERNI KASUMIGA

tuhandetes eurodes

	2018	2017
Segmentide maksustamiseelne kasum	22 055	20 800
Muu ärikasum (-kahjum)	(2 166)	(1 869)
sh eraldiste moodustamine (lisa 7, 29)	(7)	(98)
finantstulud ja (-kulud)	(114)	(159)
sh intressitulud	1	1
intressikulud	(146)	(147)
Kokku kasum enne maksustamist	19 775	18 772

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

Kuna müügitulu proportsiooni alusel segmendi maksustamiseelse kasumi (kahjumi) kirjele jagatava näitaja leidmise aluseks on kontsernis jaotamata kulude summa kokku, siis intressitulud (-kulud) summas -276 tuhat eurot (31.12.2017: -246 tuhat eurot) ei ole esitatud eraldi vastaval kulukirjel.

MÜÜGITULU KLIENTIDE TEGEVUSASUKOHA JÄRGI

tuhandetes eurodes ja protsentides

	2018		2017	
Eesti	202 627	48%	190 928	60%
Läti	157 496	38%	79 914	25%
Leedu	46 765	11%	34 629	11%
Norra	11 123	3%	12 104	4%
Soome	-	0%	23	0%
Kokku	418 011	100%	317 598	100%

LEPINGULISED VARAD JA -KOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	31.12.2018	31.12.2017
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 16)	9 847	17 780
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 28)	(16 912)	(13 749)
Lõpetamata ehituslepingute osas saadud ettemaksud (lisa 28)	(3 363)	(10 743)
Kahjumlike ehituslepingute katteks moodustatud eraldis (lisa 29)	(248)	(224)

Aruandeaastal kajastati müügituludes varasemalt saadud tellijate ettemaksud summas 10 743 tuhat eurot (2017: 3 825 tuhat eurot). Seisuga 31.12.2018 on kontsernil ehituslepinguid summas 228 950 tuhat eurot, mille osas müügitulu kajastatakse tulevastel perioodidel. Juhtkonna hinnangul kajastatakse 83% müügitulu 2019 ja 17% müügitulu 2020. aastal.

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

	31.12.2018	31.12.2017
Eesti	11 970	13 446
Läti	12 782	12 390
Leedu	13	5
Norra	124	119
Kokku	24 889	25 960

LISA 5 MÜÜDUD TOODANGU KULU

tuhandetes eurodes

	2018	2017
Ehitusteenused ja ostetud kinnisvara müügiks	262 190	186 352
Materjal	60 096	50 983
Tööjõukulu	23 666	22 255
Ehitusmehhanismid ja transport	10 214	9 317
Projekteerimine	8 345	4 544
Kinnisvara halduskulud	190	265
Kulum (lisa 4)	1 554	2 192
Varude allahindlus (lisa 4, 18)	300	2 360
Varude allahindluse tühistamine (lisa 4,18)	-	(5 276)
Eraldised (lisa 4, 29)	5 242	2 574
Muud kulud	13 165	11 181
Müüdnud toodangu kulu kokku	384 962	286 747

LISA 6 TURUSTUSKULUD

tuhandetes eurodes

	2018	2017
Tööjõukulu	2 454	2 326
Reklaam, sponsorlus	352	337
Transport	214	208
Kulum	47	48
Muud kulud	218	296
Turustuskulud kokku	3 285	3 215

LISA 7 ÜLDHALDUSKULUD

tuhandetes eurodes

	2018	2017
Tööjõukulu	8 252	7 358
Kontorikulud, sideteenused	554	657
Konsultatsioonid, õigusabi, audiitor	481	680
Transport	410	364
Arvutustehnika ja tarkvara	690	526
Kulum	406	435
Eraldised (lisa 4, 29)	20	98
Muud kulud	1 491	1 171
Üldhalduskulud kokku	12 304	11 289

Aruandeaastal arvestatud audiitorettevõtjate kliendilepingu tasud olid auditi tasude osas 101 tuhat eurot (2017: 130 tuhat eurot) ning muu äritegevuse, sealhulgas maksunõustamisteenuste tasude osas 20 tuhat eurot (2017: 39 tuhat eurot).

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>H.A.</u> Kuupäev/date <u>29.03.2019</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn
--

LISA 8 MUUD ÄRITULUD

tuhandetes eurodes

	2018	2017
Intressitulud äritegevusest	2 351	1 979
Kasum põhivara müügist	473	571
Saadud trahvid, viivised	200	133
Laekunud ebatõenäolised nõuded (lisad 16, 35)	94	238
Muud tulud	409	872
Muud äritulud kokku	3 527	3 793

LISA 9 MUUD ÄRIKULUD

tuhandetes eurodes

	2018	2017
Trahvid, viivised	427	61
Toetused, annetused	289	252
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded (lisad 16, 35)	292	243
Varade allahindlus (lisa 24)	66	-
Muud kulud	41	45
Muud ärikulud kokku	1 115	601

LISA 10 FINANTSTULUD

tuhandetes eurodes

	2018	2017
Intressitulud (lisa 4)	3	3
Kasum valuutakursi muutustest	5	-
Muud finantstulud	-	1
Finantstulud kokku	8	4

LISA 11 FINANTSKULUD

tuhandetes eurodes

	2018	2017
Intressikulud (lisa 4, 27)	652	745
Kahjum valuutakursi muutustest	-	1
Muud finantskulud	44	103
Finantskulud kokku	696	849

LISA 12 TULUMAKSUKULU

tuhandetes eurodes

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

2018	Läti	Leedu	Teised välisriigid	Eesti	Kokku
Kasum (kahjum) enne maksustamist	3 130	3 591	214	12 840	19 775
Tulumaksuäär	0%	15%	23%	0%	
Asjaomases riigis teenitud kasumite suhtes rakendatava siseriikliku tulumaksuääruga arvatud tulumaks	(5)	(539)	(49)	-	(593)
Maksustamisel mahaarvamisele mittekuuluvate kulude mõju tulumaksule	-	(30)	-	-	(30)
Mittemaksustatavate tulude mõju tulumaksule	-	17	-	-	17
Aruandeperioodil kajastatud eelmiste perioodide maksukahjumid	-	317	18	-	335
Aruandeperioodil kajastamata maksukahjumid	-	(104)	-	-	(104)
Tulumaksukulu kokku	(5)	(339)	(31)	-	(375)
sh ettevõtte tulumaksukulu	(5)	(191)	(31)	-	(227)
edasilükkunud ettevõtte tulumaksukulu (lisa 22)	-	(148)	-	-	(148)

2017	Läti	Leedu	Teised välisriigid	Eesti	Kokku
Kasum (kahjum) enne maksustamist	5 263	3 003	918	9 588	18 772
Tulumaksuäär	15%	15%	24%	0%	
Asjaomases riigis teenitud kasumite suhtes rakendatava siseriikliku tulumaksuääruga arvatud tulumaks	(789)	(450)	(220)	-	(1 459)
Maksustamisel mahaarvamisele mittekuuluvate kulude mõju tulumaksule	(647)	(990)	(11)	-	(1 648)
Mittemaksustatavate tulude mõju tulumaksule	-	669	-	-	669
Aruandeperioodil kajastatud eelmiste perioodide maksukahjumid	23	390	-	-	413
Aruandeperioodil kajastamata maksukahjumid	(71)	(42)	(2)	-	(115)
Dividendide tulumaksukulu	-	-	-	(880)	(880)
Tulumaksukulu kokku	(1 484)	(423)	(233)	(880)	(3 020)
sh ettevõtte tulumaksukulu	(234)	(216)	(233)	(880)	(1 563)
edasilükkunud ettevõtte tulumaksukulu (lisa 22)	(1 250)	(207)	-	-	(1 457)

Seisuga 31.12.2018 on emaettevõttes AS Merko Ehitus varasematel perioodidel tütarettevõtetelt saadud maksustatud 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 maksustatud 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). Kuna kontsernil ei tekkinud 2018. aastal Eestis dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksukulu, on täiendava dividendide tulumaksu arvestamisel aluseks võetud 2018. aastal kehtiv tulumaksu tavamäär 20/80 netodividendidena väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed/initials H.A.
 Kuupäev/date 29.03.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

LISA 13 PUHASKASUM AKTSIA KOHTA

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

	2018	2017
Aktsionäridele kuuluv puhaskasum (tuhandetes eurodes)	19 343	14 694
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tuhat tk)	17 700	17 700
Tavapuhaskasum aktsia kohta (eurodes)	1,09	0,83

Kontsernis ei olnud 2018. ja 2017. aastal potentsiaalselt emiteeritavaid lihtaktsiaid, mistõttu lahustatud puhaskasum aktsia kohta võrdub tavapuhaskasumiga aktsia kohta.

LISA 14 DIVIDENDID AKTSIA KOHTA

Väljamaksmisele kuuluvad dividendid kajastatakse siis, kui kasumi jaotamise ettepanek on üldkoosoleku poolt kinnitatud. Kasumi jaotamise ettepaneku kohaselt makstakse emaettevõttes AS Merko Ehitus 2019. aastal dividende välja kokku 17 700 tuhat eurot s.o 1,00 eurot ühe aktsia kohta. 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.

2018. aastal maksis emaettevõtte AS Merko Ehitus dividende 17 700 tuhat eurot, s.o ühe aktsia kohta 1,00 eurot, millega ei kaasnenud tulumaksukohustust, kuna dividendimaksud olid kaetud välistütarettvõtete poolt AS Merko Ehitusele eelnevalt makstud dividendidega.

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

LISA 15 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID

tuhandetes eurodes

	31.12.2018	31.12.2017
Sularaha kassas	-	1
Arvelduskontod	39 915	39 174
Lühiajalised pangadeposiidid	63	35
Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 35)	39 978	39 210

Seisuga 31.12.2018 oli lühiajaliste pangadeposiitide kaalutud keskmine intress 0,05% (31.12.2017: 5,35%).

LISA 16 NÕUDED JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

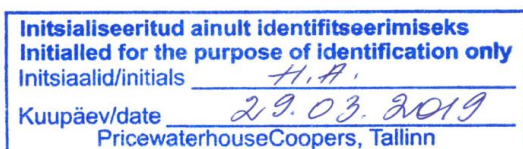
	31.12.2018	31.12.2017
Nõuded ostjate vastu (lisa 35)		
ostjatelt laekumata arved	42 835	36 768
ebatõenäoliselt laekuvad arved	(81)	(103)
	42 754	36 665
Maksude ettemaksed v.a ettevõtte tulumaks		
käibemaks	944	733
muud maksud	2	2
	946	735
Ehitustööde tellijatelt saada (lisad 4, 35)	9 847	17 780
Muud lühiajalised nõuded		
lühiajalised laenud (lisa 17, 35)	14 590	10 590
intressinõuded (lisa 35)	112	603
muud lühiajalised nõuded (lisa 35)	271	636
	14 973	11 829
Ettemaksed teenuste eest		
ettemaksed ehitusteenuste eest	7 064	8 075
ettemakstud kindlustusmaksed	195	248
muud ettemakstud kulud	404	512
	7 663	8 835
Nõuded ja ettemaksed kokku	76 183	75 844
sh lühiajalised laenunõuded seotud osapooltele (lisa 17)	9 000	9 000
muud lühiajalised nõuded ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 33)	1 521	2 911

2018. aastal tellijate maksestidistipliini eelmise aastaga võrreldes paranes. Üle tähtaja arvete osakaal langes aastaga 10,6%lt kogunõuetest 6,2%ni ning bilansipäeva seisuga oli üle tähtaja arvete summa 2654 tuhat eurot (2017: 3898 tuhat eurot). 13. märtsiks 2019 oli üle tähtaja arvetest laekunud 1083 tuhat eurot. Veidi kasvas 2018. aastal üle 180 päeva võlas olevate nõuete osakaal, samas jäi keskmine nõue tellijale päevades samale tasemele olles 40 päeva 2018. aastal (2017: 40 päeva).

	2018	2017
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded aasta alguses	(103)	(265)
aruandeperioodi ebatõenäoliste nõuete kulu (lisa 9)	(90)	(114)
laekunud varasemate aastate lootusetu nõude taastamine bilansis	-	(18)
bilansist välja kantud lootusetud nõuded	18	56
laekunud ebatõenäolised nõuded (lisa 8)	94	238
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded aasta lõpus	(81)	(103)

Täiendavalt kanti 2018. aastal maha hankijatele tasutud ettemakse summas 202 tuhat eurot (2017: 129 tuhat eurot) (lisa 9). Vastavalt juhtkonna ajaloolisel kogemusel põhinevale hinnangule on piisav alus eeldada, et aruandes kajastatud nõuded tasutakse ostjate poolt.

Kontserni krediidiriski osas vaata detailsemalt lisa 35.



LISA 17 ANTUD LAENUD

tuhandetes eurodes

	Ühisettevõtetele (lisa 33)	Mitteseotud juriidilistele isikutele	Kokku
2018			
Laenu jääk aasta alguses	9 000	5 590	14 590
Intressinõude ümberliigitamine antud laenuks	366	-	366
Laekunud	(366)	-	(366)
Laenu jääk aasta lõpus	9 000	5 590	14 590
sh lühiajaline osa (lisa 16, 35)	9 000	5 590	14 590
Intressimäära vahemik	6.0%	6,5%-15%	
2017			
Laenu jääk aasta alguses	3 952	1 560	5 512
Välja antud	6 371	4 000	10 371
Intressinõude ümberliigitamine antud laenuks	138	30	168
Ühisettevõtte osaluse müügiga seoses välja läinud laenuõue	(1 461)	-	(1 461)
Laenu jääk aasta lõpus	9 000	5 590	14 590
sh lühiajaline osa (lisa 16, 35)	9 000	1 590	10 590
pikaajaline osa 2...5 aastat (lisa 21, 35)	-	4 000	4 000
Intressimäära vahemik	6.2%	8.0%	

Bilansipäeva seisuga kajastatud antud laenude maksetähtajad olid saabumata, va laenu jääk summas 1 590 tuhat eurot, mille pikendamise osas käivad mõlemapoolsed läbirääkimised ehituslepingu kokkulepete saavutamise eesmärgil. Arvestades mh lepingu tagatust hüpoteegiga, mille väärtust hindab juhtkond piisavaks vajadusel laenu jäägi katmiseks, ei ole juhtkond pidanud vajalikuks antud laenu jääki alla hinnata.

Laen summas 4000 tuhat eurot tagastati bilansipäeva järgselt 25.jaanuaril 2019.

Seisuga 31.12.2018 mitteseotud juriidilisele isikule antud laenude summas 5590 tuhat eurot tagatiseks on seatud hüpoteegid kinnistutele Tallinnas Tatari tn. 6a, Sepapaja 3/Suur-Sõjamäe 12a ja Sepapaja 5 kokku summas 7900 tuhat eurot.

LISA 18 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
	55 237	64 360
Ettemaksed varude eest		
Ettemaksed kinnisvara eest	1 300	-
ettemaksed muude varude eest	1 586	188
	2 886	188
Varud kokku	117 992	118 421

Seisuga 31.12.2018 on laenude tagatisteks panditud varusid kokku summas 50 374 tuhat eurot (31.12.2017: 64 372 tuhat eurot) (lisa 31). 2018. aastal on varusid allahinnatud nende neto realiseerimisväärtuseni 300 tuhande euro võrra (2017: 2360 tuhat eurot). Eelnevalt tehtud allahindlusi jooksva aastal ei tühistatud (31.12.2017: 5276 tuhat eurot, sh mittekontrollivale osalusele proportsionaalselt arvutatud väärtus summas 660 tuhat eurot) (lisa 3, 5, 19, 35). Allahindluste tühistamine toetub juhtkonna poolt läbiviidud uuendatud

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials H.A.
 Kuupäev/date 29.03.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

väärtuse testidel, milles võeti arvesse allahindluse tegemise ajaga võrreldes oluliselt paranenud majanduskeskkonda ning sellega seonduvalt taastunud kinnisvara müügihindasid, lähtudes juhtkonnale teada olevatest võrdlustehingutest.

	Bilansiline maksumus enne allahindlust	Allahindlus	Allahindluse tühistamine	Bilansiline maksumus pärast allahindlust
31.12.2018				
Ostetud kinnistud müügiks	54 832	(300)	-	54 532
Kokku	54 832	(300)	-	54 532
31.12.2017				
Valmistoodang	19 972	(2 360)	-	17 612
Ostetud kinnistud müügiks	58 337	-	5 276	63 613
Kokku	78 309	(2 360)	5 276	81 225

LISA 19 TÜTARETTEVÖTETE AKTSIAD JA OSAD

	Osalus ja hääleõigus %		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2018	31.12.2017		
AS Merko Ehitus Eesti	100	100	Eesti, Tallinn	ehitus
Tallinna Teede AS	100	100	Eesti, Tallinn	teedehitus
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
Paekalda 2 OÜ	-	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
Paekalda 3 OÜ	-	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
Paekalda 7 OÜ	-	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
Paekalda 9 OÜ	-	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Unigate	-	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
SIA Merko Investments	100	100	Läti, Riia	valdus
OÜ Merko Investments	100	100	Eesti, Tallinn	valdus
SIA Merks	100	100	Läti, Riia	ehitus
SIA SK Viesturdarzs	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Merks Investicijas	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Industrialais Parks	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Ropažu Priedes	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
PS Merko-Merks	100	100	Läti, Riia	ehitus

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed/initials H.A.
 Kuupäev/date 29.03.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

	Osalus ja hääleõigus %		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2018	31.12.2017		
SIA Zakusala Estates	75	75	Läti, Riia	kinnisvara
PS Merks-Ostas celtnieks	65	65	Läti, Riia	ehitus
PS Merks Merko Infra	100	100	Läti, Riia	ehitus
Merko Finland Oy	100	100	Soome, Helsingi	ehitus
Hartian Oy	100	75	Soome, Helsingi	kinnisvara
Lenko Stroi LLC	-	100	Venemaa, Peterburi	ehitus
Merko Investments AS	100	100	Norra, Sofiemyr	valdus
Peritus Entreprenør AS	56	56	Norra, Sofiemyr	ehitus

2018

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

Seoses ASi Merko Ehitus kontserni Eesti ettevõtete äritegevuse efektiivsemaks muutmiseks sõlmiti 21. detsembril 2017 ASi Merko Ehitus ja AS Merko Ehitus Eesti vahel kinnistute ja osaühingute 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. Müügitehingu mõju konsolideeritud tulemile oli kahjum 59 tuhat eurot, raha saldo suurenemine 385 tuhat eurot.

15. mail 2018 omandas ASi Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte Merko Finland Oy 25%lise osaluse ettevõttes Hartian Oy seniselt kaasosanikult ostuhinnaga 1 tuhat eurot. 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 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 poolaasta jooksul.

FINANTSINFORMATSIOON OLULISE MITTEKONTROLLIVA OSALUSEGA TÛTARETTEVÕTTE KOHTA

tuhandetes eurodes

	SIA Zakusala Estates	
Finantsseisundi aruanne	31.12.2018	31.12.2017
Raha	136	230
Nõuded ja ettemaksed	12	6
Varud	17 759	17 657
Lühiajalised varad kokku	17 907	17 893
Lühiajalised kohustused	70	22
Netovara	17 837	17 871
Omakapital	17 837	17 871
Mittekontrolliv osalus %	25%	25%
Mittekontrolliv osalus	4 459	4 468
Koondkasumiaruanne	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Varude allahindluse tühistamine	-	2 643
Muud kulud	(4)	(1)
Maamaks	(29)	(117)
Perioodi puhaskasum (kahjum)	(33)	2 525
Perioodi koondkasum (kahjum)	(33)	2 525
sh emaettevõtte omanike osa koondkasumist (kahjumist)	(25)	1 894
mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist (kahjumist)	(8)	631
Rahavoogude aruanne	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Ärikasum	(33)	2 525
Äritegevusega seotud nõuete muutus	(6)	3
Varude muutus	(102)	(2 669)
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	47	-
Kokku rahavood äritegevusest	(94)	(141)
Laenude tagasimaksmine	-	(70)
Finantseerimistegevuse rahavoog	-	(70)
Raha ja ekvivalentide muutus	(94)	(211)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	230	441
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	136	230

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

Seisuga 31.12.2018 on kontserni omakapitalis mittekontrolliv osalus kokku 4577 tuhat eurot (31.12.2017: 4567 tuhat eurot), sh. SIA Zakusala Estates mittekontrolliv osalus summas 4459 tuhat eurot (31.12.2017: 4468 tuhat eurot). Ülejäänud mittekontrolliva osalusega ettevõtted kokku summas 118 tuhat eurot (31.12.2017: 99 tuhat eurot) ei ole kontserni jaoks eraldiseisvalt olulise tähtsusega.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed/initials H.A.
 Kuupäev/date 29.03.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

LISA 20 ÜHISETTEVÖTETE AKTSIAD JA OSAD

	Osalus ja hääleõigus %		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2018	31.12.2017		
Ühisettevõtted				
Poolkoksimäe Sulgemise OÜ*	-	50	Eesti, Tallinn	ehitus
Kodusadam OÜ	50	50	Eesti, Tallinn	kinnisvara

2018

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.

tuhandetes eurodes

	Investeering 31.12.2017	Muutused 2018. aastal		Investeering 31.12.2018
		soetamine (müük)	kasum (kahjum) ettevõtetelt	
Ühisettevõtted				
Kodusadam OÜ	79	-	653	732
Ühisettevõtted kokku	79	-	653	732

tuhandetes eurodes

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

ÜHISETTEVÕTTED

tuhandetes eurodes

	Varad 31.12.			Kohustused 31.12.		Oma- kapital 31.12.	Tulud	Kulud	Puhas- kasum (-kahjum)
	raha	muu käibevara	põhivara	lühiajalised laenud	muud lühiajalised				
2018									
Kodusadam OÜ	9 056	15 100	1 956	18 000	6 648	1 464	27 975	(26 670)	1 305
Kokku	9 056	15 100	1 956	18 000	6 648	1 464	27 975	(26 670)	1 305
2017									
OÜ Unigate	-	-	-	-	-	-	-	(136)	(136)
Poolkoksimäe Sulgemise OÜ	-	-	-	-	-	-	-	(0)	(0)
Kivimäe 32 OÜ	-	-	-	-	-	-	189	(68)	121
Kodusadam OÜ	621	24 663	-	18 000	7 125	159	3 653	(3 503)	150
Kokku	621	24 663	-	18 000	7 125	159	3 842	(3 707)	135

Ühisettevõtte kuludes ei ole 2018. aastal kajastatud intressikulusid (2017: OÜ Unigate 136 tuhat eurot).

Seoses ühisettevõtetega on kontsernil seisuga 31.12.2018 lepingulisi kohustusi finantseerida laenudega vastavalt vajadusele ühisettevõtte tegevusi kokku summas 9000 tuhat eurot (31.12.2017: 9000 tuhat eurot), millest kontsern oli teostanud kokku 9000 tuhat eurot (31.12.2017: 9000 tuhat eurot). Lisaks kohustus osutada ehitusteenust tulevastest perioodides kokku summas 2307 tuhat eurot (31.12.2017: 18 083 tuhat eurot).

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials H.A.
 Kuupäev/date 29.03.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

LISA 21 MUUD PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED

tuhandetes eurodes

	31.12.2018	31.12.2017
Pikaajalised laenud (lisad 17, 35)	-	4 000
Pikaajalised nõuded ostjate vastu (lisa 35) *	10 391	13 163
Muud pikaajalised laenud ja nõuded kokku	10 391	17 163

* sh pikaajaline nõue Balsiu koolimaja ostja vastu 10 253 tuhat eurot (31.12.2017: 10 580 tuhat eurot).

LISA 22 EDASILÜKKUNUD TULUMAKSUVARA JA -KOHUSTUS

tuhandetes eurodes

Läti ja Leedu tütarettevõtetes edasilükkunud tulumaksuvara ja -kohustuse kujunemine:

31.12.2018	Läti	Leedu	Teised välisriigid	Kokku
Edasilükkunud tulumaksukohustus				
muude võlgade mõju	-	(1 407)	(74)	(1 481)
Edasilükkunud tulumaksukulu aruandeaastal (lisa 12)	-	(148)	-	(148)

31.12.2017	Läti	Leedu	Teised välisriigid	Kokku
Edasilükkunud tulumaksukohustus				
muude võlgade mõju	-	(1 259)	-	(1 259)
Edasilükkunud tulumaksuvara				
edasikantud kasutamata maksukahjumid	-	-	5	5
Edasilükkunud tulumaksuvara kokku	-	-	5	5
Edasilükkunud tulumaksukulu aruandeaastal (lisa 12)	(1 250)*	(207)	-	(1 457)

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

LISA 23 KINNISVARAINVESTEERINGUD

tuhandetes eurodes

	Maa	Hoonestusõigus	Ehitised	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2016	51	29	5 245	5 325
Akumuleeritud kulum 31.12.2016	-	(11)	(1 206)	(1 217)
Jääkmaksumus 31.12.2016	51	18	4 039	4 108
Soetamine	-	-	7	7
Ümberliigitamine	11 851	-	-	11 851
Kulum	-	(1)	(246)	(247)
Jääkmaksumus 31.12.2017	11 902	17	3 800	15 719
Soetusmaksumus 31.12.2017	11 902	29	5 252	17 183
Akumuleeritud kulum 31.12.2017	-	(12)	(1 452)	(1 464)
Jääkmaksumus 31.12.2017	11 902	17	3 800	15 719
Soetamine ja parendused	89	-	2	91
Müük äriühenduste käigus	-	-	(1 873)	(1 873)
Kulum	-	0	(166)	(166)
Jääkmaksumus 31.12.2018	11 991	17	1 763	13 771
Soetusmaksumus 31.12.2018	11 991	29	2 631	14 651
Akumuleeritud kulum 31.12.2018	-	(12)	(868)	(880)
Jääkmaksumus 31.12.2018	11 991	17	1 763	13 771

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials H.A.
 Kuupäev/date 29.03.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Seisuga 31.12.2018 ei erine kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus oluliselt nende õiglasest väärtusest, v.a varudest ümberliigitatud maa, mille õiglase väärtus eksperthinnangu alusel on 27 410 tuhat eurot (31.12.2017: kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus ei erinenud oluliselt nende õiglasest väärtusest, v.a varudest ümberliigitatud maa, mille õiglase väärtus eksperthinnangu alusel on 27 410 tuhat eurot). Õiglase väärtus on valdavalt hinnatud võrreldavate tehingute baasil (tase 2). Õiglasest väärtuse mõõtmine toimus õiglasest väärtuse hierarhias 3. tasemele vastavate sisendite alusel.

Kinnisvarainvesteeringuid on soetatud renditulu teenimiseks ja/või väärtuse kasvu eesmärgil hoidmiseks. Maatükil paiknevaid ehitisi on kasutusrendi tingimustel ajutiselt välja renditud. Renditud kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulude ja otseste haldamiskulude kohta on toodud andmed lisa 26.

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

Seisuga 31.12.2018 on laenu tagatisteks panditud kinnisvarainvesteeringuid summas 13 436 tuhat eurot (31.12.2017: 15 333 tuhat eurot) (lisa 31). Võetud pangalaenude katteks on panditud Skanstes kinnistu Riias. Hüpotek on seatud Pärna allée kinnistutele Tartus.

LISA 24 MATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Lõpetamata ehitus ja ettemaksud	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2016	821	5 650	17 625	5 190	1 093	30 379
Akumuleeritud kulum 31.12.2016	-	(1 948)	(11 164)	(4 429)	-	(17 541)
Jääkmaksumus 31.12.2016	821	3 702	6 461	761	1 093	12 838
Realiseerimata kursivahed	-	-	-	(4)	-	(4)
Soetamine ja parendused	-	2	767	319	166	1 254
Müük	(4)	(71)	(1 357)	(3)	-	(1 435)
Müük äriühenduste käigus	(6)	-	(903)	-	-	(909)
Ümberliigitamine	-	-	724	225	(949)	-
Mahakandmine	-	-	(3)	(12)	-	(15)
Kulum	-	(180)	(1 440)	(444)	-	(2 064)
Jääkmaksumus 31.12.2017	811	3 453	4 249	842	310	9 665
Soetusmaksumus 31.12.2017	811	5 530	13 707	5 561	310	25 919
Akumuleeritud kulum 31.12.2017	-	(2 077)	(9 458)	(4 719)	-	(16 254)
Jääkmaksumus 31.12.2017	811	3 453	4 249	842	310	9 665
Soetamine ja parendused	-	40	1 623	184	282	2 129
Müük	(2)	(44)	(151)	(82)	-	(279)
Ümberliigitamine	-	313	148	21	(482)	-
Allahindlus	(66)	-	-	-	-	(66)
Mahakandmine	-	(1)	-	(1)	-	(2)
Kulum	-	(176)	(1 160)	(396)	-	(1 732)
Jääkmaksumus 31.12.2018	743	3 585	4 709	568	110	9 715
Soetusmaksumus 31.12.2018	743	5 765	14 473	5 474	110	26 565
Akumuleeritud kulum 31.12.2018	-	(2 180)	(9 764)	(4 906)	-	(16 850)
Jääkmaksumus 31.12.2018	743	3 585	4 709	568	110	9 715

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

Seisuga 31.12.2018 on laenu tagatisteks panditud materiaalseid põhivarasid summas 2639 tuhat eurot (31.12.2017: 3384 tuhat eurot) (lisa 31). Olulisim laenu tagatiseks panditud materiaalne põhivara kontsernis on Järvevana tee 9G kinnistu ja sellel asuv büroohoone.

LISA 25 IMMATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	Firmaväärtus *	Tarkvara	Ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2016	970	1 137	213	2 320
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus 31.12.2016	(656)	(991)	-	(1 647)
Jääkmaksumus 31.12.2016	314	146	213	673
Realiseerimata kursivahed	(5)	(2)	-	(7)
Soetamine	-	128	54	182
Ümberliigitamine	-	223	(223)	-
Kulum ja väärtuse langus	(235)	(116)	-	(351)
Jääkmaksumus 31.12.2017	74	379	44	497
Soetusmaksumus 31.12.2017	74	1 471	44	1 589
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus 31.12.2017	-	(1 092)	-	(1 092)
Jääkmaksumus 31.12.2017	74	379	44	497
Realiseerimata kursivahed	(1)	-	-	(1)
Soetamine	-	100	182	282
Ümberliigitamine	-	187	(187)	-
Kulum ja väärtuse langus	-	(107)	-	(107)
Jääkmaksumus 31.12.2018	73	559	39	671
Soetusmaksumus 31.12.2018	73	1 716	39	1 828
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus 31.12.2018	-	(1 157)	-	(1 157)
Jääkmaksumus 31.12.2018	73	559	39	671

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

LISA 26 RENDITUD VARA

tuhandetes eurodes

	31.12.2018	31.12.2017
Kapitalirendi tingimustel soetatud vara		
Masinad ja seadmed		
Soetusmaksumus	3 476	3 545
Akumuleeritud kulum	(1 747)	(2 585)
Jääkmaksumus	1 729	960

Katkestatavate rendilepingute alusel tasuti 2018. aastal sõidukite kasutusrendimakseid 521 tuhat eurot (2017: 599 tuhat eurot). Kontsernil puudub kavatsus kasutada aruandeperioodil kasutusrendi tingimustel renditud varade soodusostuoptsiooni. Kapitali- ja kasutusrendi lepingud ei sea piiranguid kontserni dividendi- ega finantseerimispoliitikale. Rendile võetud vara ei ole edasi antud allrendile.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials H.A.
 Kuupäev/date 29.03.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

MITTEKATKESTATAVA KASUTUSRENDI LEPINGU TINGIMUSTEL RENDILE ANTUD KINNISVARAINVESTEERINGUD

	31.12.2018	31.12.2017
Soetusmaksumus	2 682	5 320
Akumuleeritud kulum	(868)	(1 469)
Jääkmaksumus	1 814	3 851
	2018	2017
Saadud kinnisvarainvesteeringute kasutusrenditulu (lisa 23)	403	509
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu laekumised:	1 384	1 446
laekumised järgmisel aastal	302	512
laekumised 2...5. aastal	857	927
laekumised peale 5. aastat	225	7
Kinnisvarainvesteeringute otsesed halduskulud (lisa 23)	(213)	(307)

LISA 27 LAENUKOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	Kapitalirendi- kohustused nüüdis- väärtuses	Laenud					Laenu- kohus- tused kokku (lisa 35)
		pankadest	ema- ette- võttelt (lisa 33)	ühise kontrolli all olevatelt ette- võtetelt (lisa 33)	muudelt ette- võtetelt	kokku	
2018							
Jääk aasta alguses	863	50 383	-	6 000	2 110	58 493	59 356
Saadud	1 477	20 399	-	-	9 740	30 139	31 616
Tasutud	(605)	(38 645)	-	-	(6 025)	(44 670)	(45 275)
Müük rendileandjale	(88)	-	-	-	-	-	(88)
Tütarettevõtte müügiga seotud laenukohustus	-	(1 443)	-	-	-	(1 443)	(1 443)
Jääk aasta lõpus	1 647	30 694	-	6 000	5 825	42 519	44 166
sh lühiajaline osa	524	12 551	-	1 000	5 825	19 376	19 900
pikaajaline osa 2...5 aastat	1 123	18 143	-	5 000	-	23 143	24 266
Aruandeperioodi intressikulu	21	617	-	145	-	762	783
sh kapitaliseeritud intressikulu	-	131	-	-	-	131	131
Intressimäära vahemik	1,0%-3,55% +3-6 kuu euribor	0,65%- 2,3%+1-6 kuu euribor; 1,69%+ Eonia 6,46%- 7,26%	-	2,65%+6 kuu euribor	0%		
Alusvaluutatad	EUR	EUR, NOK	-	EUR	EUR		

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials H.A.
 Kuupäev/date 29.03.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

	Kapitalirendi- kohustused nüüdis- väärtuses	Laenud					Laenu- kohus- tused kokku (lisa 35)
		pankadest	ema- ette- võttelt (lisa 33)	ühise kontrolli all olevatelt ette- võtetelt (lisa 33)	mudelt ette- võtetelt	kokku	
2017							
Jääk aasta alguses	1 769	25 703	12 500	6 000	29	44 232	46 001
Saadud	68	59 541	-	-	2 110	61 651	61 719
Tasutud	(818)	(34 880)	(12 500)	-	-	(47 380)	(48 198)
Müük rendileandjale	(156)	-	-	-	-	-	(156)
Tütarettevõtte müügiga seotud laenukohustus	-	-	-	-	(7)	(7)	(7)
Ümberliigitamine	-	22	-	-	(22)	-	-
Kursivahe	-	(3)	-	-	-	(3)	(3)
Jääk aasta lõpus	863	50 383	-	6 000	2 110	58 493	59 356
sh lühiajaline osa	487	20 621	-	1 000	2 110	23 731	24 218
pikaajaline osa 2...5 aastat	376	29 762	-	5 000	-	34 762	35 138
Aruandeperioodi intressikulu	44	641	34	146	-	821	865
sh kapitaliseeritud intressikulu	-	120	-	-	-	120	120
Intressimäära vahemik	1,6%-4,1%+3-6 kuu euribor	1,05%- 2,3%+1-6 kuu euribor; 1,69%+ eonia	4,0%	2,65%+6 kuu euribor	0%		
Alusvaluutat	EUR	EUR, NOK	EUR	EUR	EUR, NOK		

	2018	2017
Kapitalirendikohustuste tulevaste rendimaksete miinimumsumma	1 703	870
sh lühiajaline osa	545	492
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	1 158	378

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

	2018	2017
Kapitalirendikohustused		
1-5 kuud	431	180
6-12 kuud	1 185	572
Pangalaenud		
1-5 kuud	13 809	12 265
6-12 kuud	16 850	38 070
Laenud ühise kontrolli all olevatelt ettevõtetelt		
6-12 kuud	6 000	6 000
Kokku	38 275	57 087

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

	2018	2017
Kapitalirendikohustused	31	111
Pangalaenu	35	48
Laenu muudelt ettevõtelt	5 825	2 110
Kokku	5 891	2 269

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

Ühise kontrolli all olevatelt ettevõtelt saadud laenu hulgas on laen OÜlt Järvevana, mille intress on 6 kuu EURIBOR + 2,65% aastas. Laenu tagatised ja panditud varad on esitatud lisa 31.

LISA 28 VÕLAD JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	31.12.2018	31.12.2017
Võlad tarnijatele (lisa 35)	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
	3 244	2 300
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 4, 35)	16 912	13 749
Muud võlad (lisa 35)		
intressivõlad	6	2
muud võlad	345	594
	351	596
Saadud ettemaksed *	8 115	14 358
Võlad ja ettemaksed kokku	77 016	74 972
sh võlad seotud osapooltele (lisa 33)	293	17

* Seisuga 31.12.2018 jaguneb saadud ettemaksete saldo ehituslepingute raames saadud ettemakseteks (tellijate ettemaksed) summas 3363 tuhat eurot (31.12.2017: 10 743 tuhat eurot) ning elamuarenduse raames saadud ettemakseteks (korterite ostjad) summas 4752 tuhat eurot (31.12.2017: 3615 tuhat eurot) (lisa 4).

LISA 29 ERALDISED

tuhandetes eurodes

	Ehituse garantii- kohustuse eraldis	Eraldis kahjumlike ehitus- lepingute katteks	Eraldis kohtukulude ja kahjunõuete katteks (lisa 35)*	Eraldis müüdü ja töösolevate projektide kulude katteks	Muud eraldised	Kokku
2018						
Jääk aasta alguses	2 874	224	120	1 221	130	4 569
Moodustatud (lisa 4, 5, 7)	1 442	282	-	3 878	29	5 631
Kasutatud	(643)	(258)	-	(752)	(80)	(1 733)
Tühistatud (lisa 4, 7)	(300)	-	-	(20)	(50)	(370)
Kursivahe	-	-	-	3	-	3
Jääk aasta lõpus	3 373	248	120	4 330	29	8 100
sh lühiajaline osa	3 373	248	120	4 330	29	8 100
2017						
Jääk aasta alguses	2 476	79	273	2 788	21	5 637
Moodustatud (lisa 4, 5, 7)	1 152	408	75	1 067	161	2 863
Kasutatud	(736)	(263)	(228)	(2 455)	(52)	(3 734)
Tühistatud (lisa 4, 7)	(18)	-	-	(173)	-	(191)
Kursivahe	-	-	-	(6)	-	(6)
Jääk aasta lõpus	2 874	224	120	1 221	130	4 569
sh lühiajaline osa	2 874	224	120	1 221	130	4 569

* Lisainformatsioon on toodud lisa 35 alalõigus Juriidiline risk.

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

Müüdü projektide eraldis baseerub projektide äriplaanilistel kogukuludel, mida pidevalt uuendatakse ja mis realiseerub vastavalt teostatud töödele.

LISA 30 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD

tuhandetes eurodes

	31.12.2018	31.12.2017
Võlad tarnijatele (lisa 35)	1 675	1 248
Muud pikaajalised võlad (lisa 35)	504	541
Muud pikaajalised võlad kokku	2 179	1 789
sh muud pikaajalised võlad seotud osapooltele (lisa 33)	504	541

LISA 31 LAENUDE TAGATISED JA PANDITUD VARA

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

tuhandetes eurodes

	31.12.2018	31.12.2017
Kommertsandid		
Vallasvara	62 891	62 018
Tähtajaline hoius	-	35
Finantsvarad *	12 425	12 643
Kokku	73 316	74 696

* UAB Balsiu mokyklos SPV finantsvarad, mis OÜ Merko Property on pantinud OP Corporate Bank plc Leedu filiaali kasuks investeerimislaenu summas 7657 tuhat eurot katteks (31.12.2017: 5311 tuhat eurot Luminor Bank AB Leedu filiaali kasuks).

Intialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials H.A.
 Kuupäev/date 29.03.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Hüpoteegid	31.12.2018	31.12.2017
Varud (lisa 18)	50 374	64 372
Maa ja ehitised (lisa 24)	2 639	3 240
Muu põhivara (lisa 25)	-	144
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 23)	13 436	15 333
Kokku	66 449	83 089

Aktsiapandid

Lisaks finantsvarade kommertspandile on OÜ Merko Property pantinud enda omanduses olevad (100%) tütarettevõtte UAB Balsiu mokyklos SPV osad OP Corporate Bank plc Leedu filiaali kasuks. Antud pandiga on tagatud investeerimislaen summas 7657 tuhat eurot (31.12.2017: 5311 tuhat eurot Luminor Bank AB Leedu filiaali kasuks).

LISA 32 AKTSIAKAPITAL

2018. ja 2017. aastal aktsiakapitalis muutusi ei toimunud.

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

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

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

Vastavalt ASi Merko Ehitus kehtivale põhikirjale koosneb ettevõtte aktsiakapital 17 700 tuhandest nimiväärtuseta nimelisest lihtaktsiast, mille eest on täielikult tasutud ning aktsiaseltsi põhikirja muutmata võib ettevõtte aktsiakapitali muuta vahemikus 6 000 – 24 000 tuhat eurot.

Seisuga 31.12.2018 ja 31.12.2017 oli ASi Merko Ehitus aktsiakapital 7 929 tuhat eurot ja konsolideeritud netovara 31.12.2018 seisuga 131 757 tuhat eurot (31.12.2017: 130 170 tuhat eurot) ning seega vastas ettevõtte aktsia- ja omakapital kummalgi bilansipäeval Eesti Vabariigis kehtestatud nõuetele. Aktsia arvestuslik väärtus oli 0,447966 eurot.

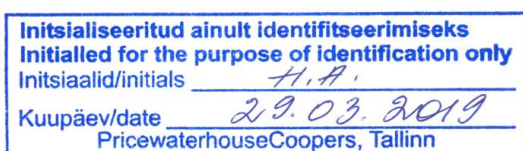
LISA 33 TEHINGUD SEOTUD OSAPUOLTEGA

Kontserni aruandes on loetud seotud osapoolteks:

- emaettevõtte AS Riverito;
- ASi Riverito aktsionärid, kes läbi ASi Riverito omavad ASis Merko Ehitus olulist mõju;
- teised olulist mõju omavad aktsionärid;
- ASi Riverito teised tütarettevõtted ehk nn sõsarettevõtted, antud lisas „ühise kontrolli all olevad ettevõtted“;
- 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.



KAUBAD JA TEENUSED

tuhandetes eurodes

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

SALDOD SEOTUD OSAPOLTEGA

tuhandetes eurodes

	31.12.2018	31.12.2017
Nõuded seotud osapoolte vastu		
Antud laenud (lisad 16, 17, 21)		
Ühisettevõtted	9 000	9 000
Nõuded ja ettemaksed (lisa 16)		
Emaettevõte	4	4
Ühisettevõtted	1 385	2 489
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	88	418
Juhtkonna liikmed	44	-
Nõuded ja ettemaksed kokku	1 521	2 911
Nõuded seotud osapoolte vastu kokku	10 521	11 911

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials H.A.
 Kuupäev/date 29.03.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

	31.12.2018	31.12.2017
Kohustused seotud osapoolte ees		
Lühiajalised saadud laenud (lisa 27)		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	1 000	1 000
Lühiajalised saadud laenud kokku	1 000	1 000
Võlad ja ettemaksed (lisa 28)		
Emaettevõtte	9	9
Ühisettevõtted	14	7
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	1	1
Juhtkonna liikmed	269	-
Võlad ja ettemaksed kokku	293	17
Pikaajalised saadud laenud (lisa 27)		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	5 000	5 000
Muud pikaajalised võlad (lisa 30)		
Muud seotud osapooled	504	541
Kohustused seotud osapoolte ees kokku	6 797	6 558

* Ühisettevõttele osutatud teenused koosnevad peamiselt ehitusteenustest.

Seotud osapoolte vastu kajastatud nõuete osas ei ole 2018. ega 2017. aastal allahindluseid teostatud.

NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TASUD

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

NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TÖÖSUHTE LÕPETAMISE HÜVITISED

Nõukogu liikmetega on sõlmitud käsunduslepingud, mille kohaselt neile lepingu lõpetamisel hüvitist ei maksta. ASi Merko Ehitus juhatuse liikmete ning olulisemate tütarettevõtete juhatuse liikmete ennetähtaegse tagasikutsumise või volituste lõppemisel uue teenistuslepingu mittesõlmimisel on kohustus maksta hüvitist kokku summas 1052 tuhat eurot (2017: 882 tuhat eurot). 2018. aastal maksti juhatuse liikmetele hüvitisi 34 tuhat eurot (2017: 147 tuhat eurot).

NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMED

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

ASi Merko Ehitus nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2018

		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	-	0,00%
		8 354 549	47,20%

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%
		1 607 785	9,08%

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed/initials H.A.
 Kuupäev/date 29.03.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

LISA 34 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

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

tuhandetes eurodes

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

Real „Maksegarantii“ on seisuga 31.12.2018 ja 31.12.2017 kajastatud ühe 2016. aastal sõlmitud ehituslepingu raames väljastatud maksegarantii finantseerimisasutuse kasuks kliendi lepinguliste jooksvate maksekohustuste täitmise tagamiseks kogusummas kuni 30 500 tuhat eurot, mille realiseerimist ei pea kontsern tõenäoliseks. Ehituslepingu raames ehitatava hoone kinnistule on kliendi lepinguliste kohustuste tagamiseks seatud finantseerimisasutuse kasuks I järjekorra hüpoteek summas 36 600 tuhat eurot ning kontserni maksegarantii tagamiseks seatud kontserni kasuks II järjekorra hüpoteek summas 8500 tuhat eurot.

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

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

Garantiaaja 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.

31.12.2018 seisuga on kontsernis moodustatud garantiaaja garantii kohta eraldis (lisa 29), mis põhineb ajaloolisele kogemusele vastavalt ehituslepingute mahtudele.

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

Juriidiliste riskide osas vaata lisa 35 vastavat alalõiku.

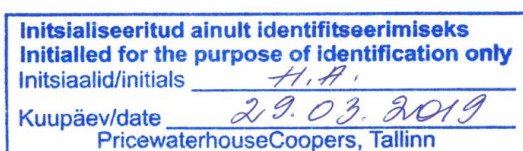
LISA 35 RISKIDE JUHTIMINE

FINANTSRIKIDE JUHTIMINE

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

1. KREDIIDIRISK

Krediidirisk väljendab potentsiaalset kahju, mis tekib juhul, kui vastaspoolde ei suuda täita oma lepingulisi kohustusi. Krediidiriskide vähendamiseks jälgitakse pidevalt klientide maksekäitumist, analüüsitakse nende äride tulevikuperspektiive, sealhulgas ärioloogikat ja selle vastavust nii üldistele majandusarengutele kui vastava majandussektori arengutele, ning finantsseisu. Vajaduse korral



kaasatakse riskide maandamiseks garandina tehingutesse kolmandaid isikuid. Ehitustegevuse finantseerimine toimub osaliselt tellijate ettemaksetega. Ettemakse saamise eeltingimuseks on reeglina ettemakse pangagarantii esitamine tellijale.

Vabu rahalisi vahendeid hoitakse põhiliselt Swedbanki, SEB, Luminori ja OP Corporate Bank gruppi kuuluvate pankade arvelduskontodel või tähtajalistes hoiustes. Swedbanki ja SEB gruppi kuuluvad Baltikumis tegutsevad pangad ei oma eraldi Moody'se krediitireitinguid. Swedbanki grupi emaettevõtte Swedbank AB omab Moody'se pikaajalist krediitireitingut Aa2 (2017. aastal Aa3) ning SEB grupi emaettevõtte Skandinaviska Enskilda Banken AB omab Moody'se pikaajalist krediitireitingut Aa2 (2017. aastal Aa3). OP Corporate Bank PLC omab Moody'se pikaajalist krediitireitingut Aa3 (2017. aastal Aa3), Luminor Bank omab Moody'se pikaajalist krediitireitingut Baa1 (2017. aastal reiting puudus, kuuludes DNB Bank ASA (Moody'se krediitireitinguga Aa2) ja Nordea Bank AB (Moody'se krediitireitinguga Aa3) ühisomandisse).

Kuigi raha ja raha ekvivalendid kuuluvad samuti IFRS 9 oodatava krediitrikahjumi mudeli alla, siis tuvastatud väärtuse langus oli ebaoluline 1. jaanuari 2018 ja 31. detsembri 2018 seisuga. Juhtkonna hinnangul ei ole kontsernil olulisi krediidiriske.

FINANTSVARAD, MIS ON AVATUD KREDIIDIRISKILE

tuhandetes eurodes

	Jaotus maksetähtaja järgi		Bilansiline väärtus	Tagatis
	1-12 kuud	2-5 aastat		
31.12.2018				
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 15)	39 978	-	39 978	-
Nõuded ostjatele (lisa 16, 21)	42 754	10 391	53 145	-
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 4, 16)	9 847	-	9 847	-
Antud laenuid (lisa 16, 17, 21)	14 590	-	14 590	5 590
Intressinõuded (lisa 16, 21)	112	-	112	-
Muud lühiajalised nõuded (lisa 16)	271	-	271	-
Kokku	107 552	10 391	117 943	5 590
31.12.2017				
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 15)	39 210	-	39 210	-
Nõuded ostjatele (lisa 16, 21)	36 665	13 163	49 828	1 500
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 4, 16)	17 780	-	17 780	-
Antud laenuid (lisa 16, 17, 21)	10 590	4 000	14 590	5 590
Intressinõuded (lisa 16, 21)	603	-	603	-
Muud lühiajalised nõuded (lisa 16)	636	-	636	-
Kokku	105 484	17 163	122 647	7 090

Kontserni kliendid on enamjaolt kas suuremad kohalikud ettevõtted või avaliku sektori tellijad teadaoleva ja piisava krediitdivõimega (seisuga 31.12.2018 oli avaliku sektori osakaal laekumata arvetest 8,0%; 31.12.2017 12,2%).

NÕUDED OSTJATE VASTU MAKSETÄHTAEGADE LÕIKES:

tuhandetes eurodes

	31.12.2018		31.12.2017	
Maksetähtaeg saabumata	50 507	95,0%	45 930	92,2%
Üle tähtaja 1-30 päeva	1 006	1,9%	2 146	4,3%
Üle tähtaja 31-60 päeva	294	0,6%	397	0,8%
Üle tähtaja 61-90 päeva	64	0,1%	271	0,5%
Üle tähtaja 91-120 päeva	12	0,0%	44	0,1%
Üle tähtaja 121-180 päeva	16	0,1%	22	0,1%
Üle tähtaja üle 180 päeva	1 246	2,3%	1 018	2,0%
Nõuded ostjate vastu kokku *(lisa 16, 21)	53 145	100%	49 828	100%

* Nõuded ostjate vastu on kajastatud netosummas, sisaldades ebatähtselt laekuvaid nõudeid ostjate vastu.

Bilansipäeva seisuga oli üle tähtaja arvete summa 2639 tuhat eurot (31.12.2017: 3898 tuhat eurot), millest 13. märtsiks 2019 oli laekunud 1083 tuhat eurot. Aastaga vähenes üle tähtaja arvete osakaal kogunõuetest 7,8%lt 5,0%ni. Kontsernis jälgitakse jooksvalt kõigi ostjate maksekäitumist eraldi kõigi nõuete lõikes. Juhtkonna hinnangul, mis tugineb klientide ajaloolisel maksekäitumisel ning uute klientide äriperspektiivide hindamisel ja maksekäitumise taustkontrollil, on aruandes kajastatud nõuded klientidelt laekuvad. Sealhulgas nõuded, millel oli aruandepäeva seisuga maksetähtaeg saabumata, tasutakse ostjate poolt maksetähtaja saabudes. Samuti, nagu arveldatud nõuete puhul, hindab juhtkond aruandepäeval ehitustööde eest veel arveldamata nõuete laekumise krediidiriski madalaks. Juhtkond tugineb oma hinnangul regulaarsele lepingupartneri finantsseisu ja maksekäitumise seirele ning lepingupartneri majandussektori ning üldiste majandusarengute väljavaatele. Nõuded ostjate vastu ja arveldamata nõuded ehitustööde tellijatele ei ole vastavalt tööstusharu praktikale täiendavate tagatistega garanteeritud.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials H.A.
 Kuupäev/date 29.03.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Bilansipäeva seisuga moodustasid antud laenudest 9000 tuhat eurot (31.12.2017: 9000 tuhat eurot) laen ühissettevõttele, millele majandustegevusest omatakse head ülevaadet ning seetõttu ei ole täiendavaid tagatisi nõutud. 31.12.2018 seisuga mitteseotud juriidilistele isikutele antud laenu jääk aasta lõpus oli 5590 tuhat eurot (31.12.2017: 5590 tuhat eurot), mille osas juhtkonna hinnangul oluline krediidirisk puudub. Antud laenude tagatiste kohta on lisainfo toodud lisas 17.

2. TURURISK

INTRESSIRISK

Intressirisk tuleneb intressimäärade muutusest rahaturgudel, mille tulemusena võib tekkida vajadus hinnata ümber ettevõtte finantsvarad ja arvestada finantseerimiskulude kallinemisega tulevikus. Enamik kontserni pangalaenude intressimäärade pole fikseeritud, vaid on seotud Euriboriga või ettevõtete asukohamaa pankadevahelise rahaturu intressimääradega. Kontserni kapitali-struktuuris suurenes 2018. aastal intressikandvate kohustuste osakaal tagasihoidlikult ja juhtkond peab vastavat osakaalu jätkuvalt mõõdukaks (31.12.2018 seisuga 16,4% bilansimahust; 31.12.2017 seisuga 21,4% bilansimahust) ning intressikeskkonna muutuste mõju 12 kuu perspektiivis kontserni tulemustele väheoluliseks.

INTRESSIRISKIDE MUUTUSTE MÕJU FINANTSKULUDELE JA -TULUDELE

31.12.2018 seisuga oli kontsernis intressikandvaid kohustusi 44 166 tuhat eurot (31.12.2017: 59 356 tuhat eurot), millest 19 900 tuhat eurot moodustasid lühiajalised laenud ja pikaajaliste kohustuste tagasimaksed 2019. aastal (31.12.2017: 24 218 tuhat eurot) ning 24 266 tuhat eurot pikaajalised laenud ja kapitalirendi kohustused (31.12.2017: 35 138 tuhat eurot). 31.12.2018 seisuga oli kontserni laenuõuete kogusumma 14 590 tuhat eurot (31.12.2017: 14 590 tuhat eurot), millest kõik olid klassifitseeritud lühiajaliseks laenuks tagasimaksuga 2019. aastal (31.12.2017: lühiajaline laen 10 590 tuhat eurot, pikaajaline laen 4000 tuhat eurot). Muutuva intressimääraga laenude intressimäärad sõltusid ettevõtte asukohamaa pankadevahelise rahaturu 1-12 kuuliste laenude baasintressidest ja Euriborist. Intressikandvad laenuõuded ja -kohustused jagunesid bilansipäevade seisuga järgmiselt:

	31.12.2018	31.12.2017
Fikseeritud intressiga kohustused	5 892	2 269
Muutuva intressiga kohustused 1-5 kuud	14 239	12 445
Muutuva intressiga kohustused 6-12 kuud	24 035	44 642
Intressikandvad laenukohustused kokku	44 166	59 356
Fikseeritud intressiga laenuõuded	14 590	14 590

Juhtkonna hinnangul suuri muutusi baasintressides ei toimu, turg on pigem stabiilne ning jätkuvalt madalate baasintressidega. Eeldades, et järgneva 12 kuu keskmine Euribor jääb aastaalguse tasemest 10 baaspunkti kõrgemaks, tähendab see olemasolevate kohustuste mahu juures kontsernile intressikulude suurenemist 38 tuhande euro võrra (31.12.2017: 57 tuhande euro võrra). Kõik antud laenud on fikseeritud intressiga ja seega ei oma baasintressi muutus intressituludele mingit mõju.

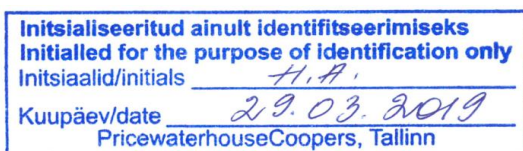
Euribori muutuste riskile lisaks kaasneb kohustuste refinantseerimisega majanduskeskkonna muutustest tingitud riskimarginaali muutuste risk. Kõige otsesemalt avaldub see arvelduskrediidilepingute pikendamise võimalikus vajaduses. Aastavahetuse seisuga oli kontserni ettevõtetele sõlmitud pankade ja teiste mitteseotud kolmandate osapooltega arvelduskrediidi lepinguid limiidiga kogusummas 34 103 tuhat eurot, millest kasutuses oli 8519 tuhat eurot. 2019. aastal lõpevad lepingud kogusummas 17 103 tuhat eurot, mille pikendamise vajadust vajadusel kaalutakse.

VALUUTARISK

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

	EUR-ides	NOK-ides
31.12.2018		
Varad	96,1%	3,9%
Kohustused	97,1%	2,9%
31.12.2017		
Varad	96,2%	3,8%
Kohustused	96,9%	3,1%

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



3. LIKVIIDSUSRISK

Ettevõtte likviidsus ehk maksevõime kajastab tema võimet täita tähtaegselt oma maksekohustusi võlausaldajate ees. Seisuga 31.12.2018 oli kontserni lühiajaliste kohustuste kattekordaja (*current ratio*) 2,2 (31.12.2017: 2,2) ning maksevõime kattekordaja (*quick ratio*) 1,1 (31.12.2017: 1,1). Lisaks lühiajalistele käibevahenditele kasutab kontsern rahavoogude paremaks juhtimiseks ning likviidsuse tagamiseks krediitiasutustelt võetud käibekrediite. Aastavahetuse seisuga oli kontserni ettevõtetele sõlmitud pankade ja teiste mitteseotud kolmandate osapooltega arvelduskrediidi lepinguid kogusummas 34 103 tuhat eurot, mis oli kasutamata 25 584 tuhande euro ulatuses (31.12.2017: 17 478 tuhat eurot, millest kasutamata oli 9478 tuhat eurot). Lisaks arvelduskrediitidele oli ettevõtetel 3500 tuhande euro suurune käibelaenu miit ASilt Riverito (31.12.2017: 3500 tuhat eurot), mis oli kogu ulatuses kasutamata nii käesoleva aruandeperioodi kui ka eelmise aasta lõpu seisuga.

Juhtkonna hinnangul tagab kontserni tänane kapitalistruktuur, kus omakapitali määar on 48,9% (31.12.2017: 47,0%) ning intressikandvate võlakohustuste osakaal mõõdukas 16,4% (31.12.2017: 21,4%) bilansimahust, ettevõtte usaldusväärsuse kreditoride jaoks. Samuti võimaldab see vajadusel pikendada olemasolevaid finantskohustusi ja kaasata täiendavaid käibevahendeid.

FINANTSVARA/KOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	Jaotus maksetähtaja järgi			Kokku	Bilansiline väärtus
	1-3 kuud	4-12 kuud	2-5 aastat		
31.12.2018					
Vara					
Raha ja üleöödeposiidid (lisa 15)	39 978	-	-	39 978	39 978
Nõuded ostjate vastu (lisa 16, 21)	26 765	15 989	10 391	53 145	53 145
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 4, 16)	9 847	-	-	9 847	9 847
Laenud ja intressid (lisa 16, 17, 21)	1 702	13 000	-	14 702	14 702
Muud lühiajalised nõuded (lisa 16)	129	142	-	271	271
Kokku	78 421	29 131	10 391	117 943	117 943
Kohustused					
Võlad tarnijatele (lisa 28, 30)	25 199	13 128	1 675	40 002	40 002
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 4, 28)	16 912	-	-	16 912	16 912
Laenu- ja kapitalirendi kohustustega seotud maksed (lisa 27) *	3 646	16 254	24 266	44 166	44 166
Muud võlad (lisa 28, 30)	255	96	504	855	855
Finantsgarantiid	30 500	-	-	30 500	-
Kokku	76 512	29 478	26 445	132 435	101 935
Netovara /-kohustus	1 909	(347)	(16 054)	(14 492)	16 008

	Jaotus maksetähtaja järgi			Kokku	Bilansiline väärtus
	1-3 kuud	4-12 kuud	2-5 aastat		
31.12.2017					
Vara					
Raha ja üleöödeposiidid (lisa 15)	39 210	-	-	39 210	39 210
Nõuded ostjate vastu (lisa 16, 21)	31 039	5 626	13 163	49 828	49 828
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 4, 16)	17 780	-	-	17 780	17 780
Laenu- ja intressid (lisa 16, 17, 21)	11 193	-	4 000	15 193	15 193
Muud lühiajalised nõuded (lisa 16)	322	314	-	636	636
Kokku	99 544	5 940	17 163	122 647	122 647
Kohustused					
Võlad tarnijatele (lisa 28, 30)	35 356	-	1 248	36 604	36 604
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 4, 28)	13 749	-	-	13 749	13 749
Laenu- ja kapitalirendi kohustustega seotud maksed (lisa 27) *	11 225	12 993	35 138	59 356	59 356
Muud võlad (lisa 28, 30)	436	160	541	1 137	1 137
Finantsgarantiid	31 872	-	-	31 872	-
Kokku	92 638	13 153	36 927	142 718	110 846
Netovara /-kohustus	6 906	(7 213)	(19 764)	(20 071)	11 801

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

4. ÕIGLASE VÄÄRTUSE HINNANG

Kontserni hinnangul ei erine konsolideeritud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvarade (lisa 15, 16, 17, 21) ja -kohustuste (lisa 27, 28, 30) bilansilised väärtused seisuga 31. detsember 2018 ja 31. detsember 2017 oluliselt nende õiglasest väärtusest.

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

Balsiu koolimajaga seotud pikaajaliste nõuete (31.12.2018: 10 235 tuhat eurot; 31.12.2017: 10 580 tuhat eurot) õiglase väärtus vastab nende bilansilisele väärtusele, kuna diskonteerimise mõju ei ole oluline. Rakendades efektiivset intressimäära 0,31%, on Balsiu koolimajaga seotud tulevaste nõuete õiglase väärtus 23 347 tuhat eurot (31.12.2017: 24 724 tuhat eurot, intressimäär 0,31%) ning bilansiline väärtus 23 986 tuhat eurot (31.12.2017: 25 440 tuhat eurot). Kuna laekumata nõuete vastaspool on riiklik institutsioon, on õiglase väärtuse arvutustes võetud aluseks aruandeperioodi lõpus Leedu Vabariigile kehtinud pikaajaliste laenu intressimäär (www.ecb.europa.eu/stats/financial_markets_and_interest_rates/long_term_interest_rates).

Balsiu koolimajaga seotud pikaajalisi nõudeid hinnatakse õiglase väärtuse hierarhia 2. taseme sisendite alusel.

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

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

Tase 1: Finantsinstrumentid, mida hinnatakse börsi või muu aktiivse reguleeritud turu korrigeerimata hinnas. Seisuga 31. detsember 2018 ja 2017 ei olnud kontsernil finantsinstrumente, mis kuuluksid tasemele 1.

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

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials H.A.
 Kuupäev/date 29.03.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

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

KAPITALIJUHTIMINE

Kontsern loeb kapitaliks laenukapitali ja kogu omakapitali. 31.12.2018 seisuga oli emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku 131 757 tuhat eurot (31.12.2017: 130 170 tuhat eurot). Kontserni põhimõtteks on tugeva omakapitalibaasi hoidmine eesmärgiga säilitada usaldusväärsus aktsionäride, võlausaldajate ja turu silmis ning tagada kontserni jätkusuutlik areng. Pikas perspektiivis on kontserni eesmärgiks kasvatada aktsionäride tulu ning tagada võimekus maksta dividende.

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

Kontsern peab oluliseks optimaalse omakapitali struktuuri tagamist. Seetõttu jälgitakse, et kontserni omakapitali osakaal varadesse oleks minimaalselt 40% (31.12.2018: 48,9%, 31.12.2017: 47,0%).

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

	31.12.2018	31.12.2017
Laenukohustused	44 166	59 356
Miinus: raha ja raha ekvivalendid ning lühiajalised deposiidid	(39 978)	(39 210)
Netovõlg	4 188	20 146
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku	131 757	130 170
Netovõlg ja emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku	135 945	150 316
Neto võlakohustuste osakaal	3,1%	13,4%

Kontserni netovõlg oli seisuga 31.12.2018 4,2 mln eurot (31.12.2017: 20,1 mln eurot).

MUUDE RISKIDE JUHTIMINE

JURIIDILINE RISK

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

Erinevatest juriidilistest vaidlustest tulenevate võimalike kahjunõuete ning õigusabikulude katteks on kontsernis seisuga 31.12.2018 moodustatud eraldi summas 120 tuhat eurot (31.12.2017: 120 tuhat eurot) (lisa 29).

Alljärgnevalt on esitatud ülevaade kontserni ettevõtete olulisematest 2018. aasta jooksul lõppenud ning seisuga 31.12.2018 pooleliolevatest juriidilistest vaidlustest.

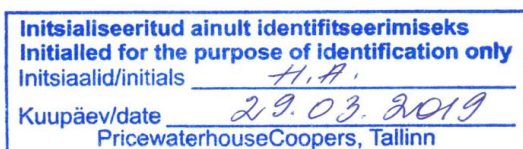
EESTI

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 projektjuhina ASile Merko Infra fiktivsete 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 püsielupaiga kaitse-eeskirja selliselt, et ASi Merko Ehitus tütarettvõtetele Suur-Paekalda OÜ ja Väike-Paekalda OÜ (täna 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 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 võimalikku positiivset mõju ei ole kontsern aruandes kajastanud.

LÄTI

Hagi endise töötaja vastu

5. mail 2015 esitas SIA Merks Riia Ringkonnakohtule hagiavalduse SIA Merks endise töötaja Rolands Mēnesise vastu kahju hüvitamise nõudes summas 337 tuhat eurot. Hagiavalduse esemeks on Rolands Mēnesise poolt ehitustööde projektjuhina SIA Merksile fiktiivsete tehingute sõlmimise ning lepingulisteks töödeks mittevajalike materjalide ostmisega tahtlikult kahju tekitamine. Kohtuotsuse uueks kuupäevaks määrati 5. juuni 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 korralduselt 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). 11. detsember 2018 toimunud kohtuistungil otsustati võtta sõltumatu ekspertiis ning uus kohtuistung toimub 20. mai 2019. Kõnealuse hagi võimaliku mõju osas ei ole kontsern teinud täiendavaid eraldisi.

LEEDU

Vilniaus vandenys

18. mail 2016 esitasid AS Merko Ehitus ja UAB Merko Statyba, tegutsedes vastavalt 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 9. mail 2019. Nimetatud hagi võimaliku positiivse tulemuse mõju ei ole kontserni aruandes kajastatud.

UAB Axis

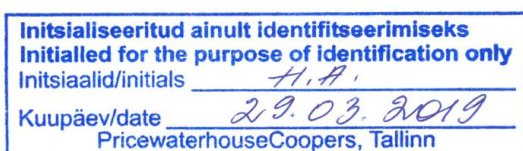
3. septembril 2018 esitas UAB Axis power (alltöövõtja) kontserni kuuluva UAB Merko Statyba (peatöövõtja) vastu hagiavalduse summas 846 tuhat eurot kompensatsiooniks selle eest, et on teostanud lepingu sõlmimisel ette nähtust keerulisemaid betoonitöid. Kohtuistung on määratud 25. aprilliks 2019. Kontsern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

VARADE VÄÄRTUS

Kuigi majanduskeskkond on saavutanud teatava stabiilsuse, säilitas kontsern tegevuse hindamisel olulise koha kinnisvaraturu riski mõju. 2018. aastal sai kontsern varade ja varude allahindlusest 658 tuhat eurot (2017: 2838 tuhat eurot) kahjumit, sh valmistoodangu alla hindamisest 300 tuhat eurot (2017: 2360 tuhat eurot), materiaalse põhivara alla hindamisest 66 tuhat eurot (2017: ei hinnatud materiaalsel põhivara alla, hinnati immateriaalse põhivara alla summas 235 tuhat eurot), ebatõenäoliste ja lootusetute nõuete mahakandmisest 90 tuhat eurot (2017: 114 tuhat eurot) ning hankijatele tasutud ettemaksude mahakandmisest 202 tuhat eurot kahjumit (2017: 129 tuhat eurot). 2018. aastal ei tühistatud varasematel perioodidel tehtud varude allahindlusi (2017: 5276 tuhat eurot) Varasematel perioodidel kulusse kantud nõudeid laekus summas 94 tuhat eurot (2017: 238 tuhat eurot). Täiendav info lisades 16, 18, 24 ja 25.

LISA 36 LISAINFORMATSIOON EMAETTEVÕTTE KOHTA

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



KASUMIARUANNE

tuhandetes eurodes

	2018	2017
Müügitulu	4 797	16 431
Müüdüd toodangu kulu	(4 112)	(13 075)
Brutokasum	685	3 356
Turustuskulud	(60)	(80)
Üldhalduskulud	(1 891)	(1 713)
Muud äritulud	25 430	1 010
Muud ärikulud	(245)	(158)
Ärikasum (-kahjum)	23 919	2 415
Finantskulud	(182)	(355)
Finantstulud investeringutelt tütarettevõttesse	20 322	7 324
Kasum enne maksustamist	44 059	9 384
Edasilükkunud tulumaksukulu	-	(14)
Aruandeaasta puhaskasum	44 059	9 370

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

tuhandetes eurodes

	31.12.2018	31.12.2017
VARAD		
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	7 979	1 183
Nõuded ja ettemaksed	1 081	9 564
Varud	746	25 730
	9 806	36 477
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad või osad	123 332	136 111
Ühisettevõtete aktsiad või osad	-	5
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	44 831	3 599
Kinnisvarainvesteeringud	-	17
Materiaalne põhivara	155	44
Immateriaalne põhivara	108	112
	168 426	139 888
VARAD KOKKU	178 232	176 365
KOHUSTUSED		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	1 032	12 004
Võlad ja ettemaksed	1 516	15 133
Lühiajalised eraldised	16	27
	2 564	27 164
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenukohustused	5 115	5 007
	5 115	5 007
KOHUSTUSED KOKKU	7 679	32 171
OMAKAPITAL		
Aktsiakapital	7 929	7 929
Kohustuslik reservkapital	793	793
Jaotamata kasum	161 831	135 472
OMAKAPITAL KOKKU	170 553	144 194
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	178 232	176 365

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials H.A.
 Kuupäev/date 29.03.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

tuhandetes eurodes

Emaettevõte	Aksia- kapital	Kohustuslik reserv	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2016	7 929	793	133 359	142 081
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	9 370	9 370
Dividendid	-	-	(7 257)	(7 257)
Saldo 31.12.2017	7 929	793	135 472	144 194
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				(136 116)
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				122 092
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2017				130 170
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	44 059	44 059
Dividendid	-	-	(17 700)	(17 700)
Saldo 31.12.2018	7 929	793	161 831	170 553
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				(123 332)
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				84 536
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018				131 757

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

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials H.A.
 Kuupäev/date 29.03.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

RAHAVOOGUDE ARUANNE

tuhandetes eurodes

	2018	2017
Äritegevuse rahavoog		
Ärikasum (-kahjum)	23 919	2 415
Korrigeerimised:		
põhivara kulum ja väärtuse langus	46	38
(kasum) kahjum põhivara müügist	(3)	-
(kasum) kinnisvara valdkonna üleandmisest	(24 519)	-
ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus	-	80
intressitulu äritegevusest	(900)	(683)
eraldiste muutus	22	(1 010)
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	(19 592)	(3 241)
Varude muutus	4 006	10 394
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	(168)	1 231
Saadud intressid	216	531
Makstud intressid	(169)	(415)
Muud finantstulud (kulud)	(17)	-
Makstud ettevõtte tulumaks	(7)	-
Kokku rahavood äritegevusest	(17 166)	9 340
Investeeringustegevuse rahavoog		
Tütarettevõtte soetamine	-	(2 743)
Tütarettevõtete omakapitali suurendamine	(38 601)	(13 636)
Tütarettevõtte müük	400	-
Tütarettevõtte omakapitali vähendamine	17 387	12 417
Materiaalse põhivara soetus	-	(5)
Materiaalse põhivara müük	6	-
Immateriaalse põhivara soetus	(15)	(38)
Kinnisvara valdkonna üleandmine	53 322	-
Saadud intressid	1	4
Saadud dividendid	20 165	7 324
Kokku rahavood investeeringustegevusest	52 665	3 323
Finantseerimistegevuse rahavoog		
Saadud laenud	-	26 771
Laenude tagasimaksed	(10 974)	(32 409)
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	(29)	(19)
Makstud dividendid	(17 700)	(7 257)
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	(28 703)	(12 914)
Raha ja raha ekvivalentide muutus	6 796	(251)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 183	1 434
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7 979	1 183

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials H.A.
 Kuupäev/date 29.03.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2018. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

ASi Merko Ehitus juhatus on koostanud 2018. aasta tegevusaruande, konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

Andres Trink	juhatuse esimees		29.03.2019
--------------	------------------	---	------------

Tõnu Toomik	juhatuse liige		29.03.2019
-------------	----------------	--	------------

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

Toomas Annus	nõukogu esimees		09.04.2019
--------------	-----------------	---	------------

Teet Roopalu	nõukogu liige		09.04.2019
--------------	---------------	--	------------

Indrek Neivelt	nõukogu liige		09.04.2019
----------------	---------------	--	------------

Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

AS-i Merko Ehitus aktsionäridele

Meie arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS i Merko Ehitus ja selle tütarettevõtete (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Meie auditi arvamus on kooskõlas auditikomitee esitatud täiendava aruandega.

Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2018;
- konsolideeritud koondkasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

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

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

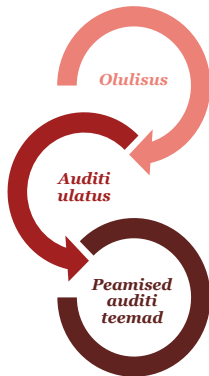
Sõltumatus

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

Oma prima teadmise ja veendumuse kohaselt kinnitame, et meie poolt Kontsernile osutatud auditivälised teenused on olnud kooskõlas Eesti Vabariigis kehtivate seaduste ja regulatsioonidega ning et me ei ole osutanud auditiväliseid teenuseid, mis on keelatud Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduse §-i 591 poolt. 2018. aasta jooksul oleme osutanud Kontsernile maksunõustamisteenust ja üldist ärinõustamisteenust.

Ülevaade meie auditist

Kokkuvõte



Olulisus

Kontserni auditi olulisus on 3,5 miljonit eurot, mis on määratud kui ligikaudu 0,8% kontserni müügitulust.

Auditi ulatus

Täismahus audit viidi läbi kas meie poolt või meie juhendamisel teiste PwC võrgustiku audiitorfirmade poolt Kontserni ettevõtetes, mis kokku katavad 97% Kontserni müügitulust ja 97% varadest. Ülejäänud saldode osas viisime läbi valikulisi auditi protseduure, saamaks piisavat asjakohast tõendusmaterjali, et väljastada audiitori aruanne Kontserni raamatupidamise aastaaruandele tervikuna.

Peamised auditi teemad

- Ehituslepingute tulu arvestus
- Kinnisvaraarendusega seotud varude hindamine

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

Olulisus

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

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

Kontserni auditi olulisus

3,5 miljonit eurot

Kuidas me selle määrasime

0,8% konsolideeritud müügitulust

Rakendatud olulisuse kriteeriumi põhjendus

Arvutasime olulisuse müügitulust, kuna meie hinnangul on see üks peamisi mõõdikuid, mida jälgivad nii juhtkond, kui meie arvates ka aktsionärid ja kreditorid, hindamaks Kontserni tulemusi

Peamised auditi teemad

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

Peamised auditi teemad

Ehituslepingute tulu arvestus (täiendav info lisa 1 „Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted“ alapunktides 1.20 „Tulu kajastamine“ ja lisa 4 „Tegevussegmendid“).

2018. aastal kajastas Kontsern 418 miljonit eurot müügitulu, millest 362,9 miljonit eurot on seotud ehitusteenustega.

Uus müügitulu kajastamise standard IFRS 15, mis muutis teatud aspekte müügitulu kajastamise juures, jõustus alates 1. jaanuarist 2018.

Kontserni ehitusteenuste osutamise aluseks on suur hulk ehituslepinguid, mille tingimused erinevad üksteisest nii teenustasu, allhankijate või koostööpartnerite kaasamise kui kasumi jagamise osas. Tulu ehituslepingutelt kajastatakse lähtuvalt teostamiskohustuste täitmise edenemisest (valmidusastmest). Valmidusastme tuvastamisel peab juhtkond igal bilansipäeval hindama nii lepingu täitmiseks vajalikke kulusi kui võimalikke lepingutasu muudatusi.

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

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

Kuidas me tegelesime peamiste auditi teemadega oma auditis

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

Hindasime, kas Kontsern on õigesti rakendanud uut müügitulu kajastamise standardit IFRS 15, sealhulgas perioodi jooksul kajastatava müügitulu osas.

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

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

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

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

Kinnisvaraarendustega seotud varude hindamine (täiendav info lisa 1

„Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted“ alapunktis 1.11 „Varud“, lisa 18 „Varud“ ja lisa 35 „Riskide juhtimine“ alapunktis „Varade väärtus“).

Seisuga 31. detsember 2018 on Kontserni bilansis kajastatud varusid kokku summas 118 miljonit eurot, millest 16 miljonit moodustavad valmis korterid, 43,1 miljonit eurot lõpetamata korterid ja 54,5 miljonit eurot arendamise ja edasimüügi otstarbel (peamiselt elukondliku kinnisvara arenduse eesmärgil) soetatud maa.

Varusid kajastatakse madalamas soetusmaksumusest ja neto realiseerimismaksumusest.

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

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

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

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

Testisime hindamismudeli sisendeid.

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

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

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

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



Kuidas me kujundasime oma auditi ulatuse

Kujundasime oma auditi ulatuse eesmärgiga teha piisavalt tööd, võimaldamaks meil avaldada arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta, võttes arvesse Kontserni struktuuri, raamatupidamisprotsesse ja kontrollprotseduure, ning tööstusharu, milles Kontsern tegutseb. Kontsern hõlmab suure hulga tüarettevõtteid, mida on täpsemalt kirjeldatud aastaaruande lisas 19. Täismahus audit viidi läbi kas meie või meie juhendamisel teiste PwC võrgustiku firmade poolt Kontserni ettevõtetes, mis kokku katavad 97% Kontserni varadest ja 97% müügitulust. Ülejäänud Kontserni ettevõtted olid ebaolulise suurusega, mistõttu viisime läbi üksnes valikulised auditi protseduurid nende ettevõtete teatud saldode või avalikustatud informatsiooni osas.

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

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

Muu informatsioon

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

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

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

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

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

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

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

Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

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

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

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

Neile, kelle ülesandeks on valitsemine, edastatud auditiga seotud teemade seast valime välja need teemad, mis olid käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kontekstis kõige olulisemad ja on seega peamised auditi teemad. Me kirjeldame neid teemasid audiitori aruandes, välja arvatud juhul, kui seaduse või regulatsiooni kohaselt on keelatud antud teema kohta infot avalikustada või kui me äärmiselt erandlikel juhtudel otsustame, et antud teema kohta ei peaks meie aruandes infot esitama, kuna võib põhjendatult eeldada, et antud info esitamisega kaasnevad kahjulikud tagajärjed ületavad avaliku huvi rahuldamisest saadava kasu.

Aruanne muude seadustest ja regulatsioonidest tulenevate nõuete kohta

Audiitoriks määramine ja audiitorteenuse osutamise periood

Meid määrati esmakordselt AS i Merko Ehitus kui avaliku huvi üksuse audiitoriks 31. detsembril 2008 lõppenud majandusaasta suhtes. Meid on uuesti audiitoriks määratud vastavalt vahepealsetel aastatel toimunud konkurssidele ja aktsionäride otsustele; meie audiitorteenuse katkematu osutamise periood AS ile Merko Ehitus kui avaliku huvi üksusele on kokku 11 aastat.

AS PricewaterhouseCoopers



Ago Vilu

Vastutav vandeaudiitor, litsents nr 325



Janno Hermanson

Vandeaudiitor, litsents nr 570

29. märts 2019

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

eurodes

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2018	123 756 119
sh 2018. aasta puhaskasum	19 342 762

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

Dividendideks (1,00 eurot aktsia kohta)	17 700 000
Jaotamata kasumi jääk pärast kasumi jaotamist	106 056 119

Andres Trink

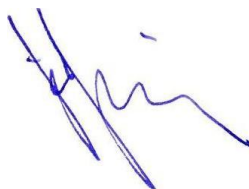
juhatuse esimees



29.03.2019

Tõnu Toomik

juhatuse liige



29.03.2019

MUUD ARUANDE LISAD

OLULISEMAD FINANTSNAITAJAD PERIOODIL 2014–2018.....	112
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE.....	112
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	113
MUUD OLULISED NÄITAJAD.....	114
AKTSIAGA SEOTUD PÕHINÄITAJAD	115
SUHTARVUDE DEFINITSIOONID	116
EMAETTEVÕTTE MÜÜGITULU EMTAK KLASSIFIKAATORI JÄRGI.....	117
JÄTKUSUUTLIKKUS	118
JÄTKUSUUTLIKKUSE ARUANDE KOOSTAMISE PÕHIMÕTTED	118
SIDUSRÜHMAD	118
GRI SISUREGISTER	119

OLULISEMAD FINANTSNÄITAJAD PERIOODIL 2014-2018

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

tuhandetes eurodes

	2018	2017	2016	2015	2014
Müügitulu	418 011	317 598	251 970	251 012	252 323
Müüdnud toodangu kulu	(384 962)	(286 747)	(232 961)	(228 044)	(227 591)
Brutokasum (-kahjum)	33 049	30 851	19 009	22 968	24 732
% müügitulust	7,9%	9,7%	7,5%	9,1%	9,8%
Turustuskulud	(3 285)	(3 215)	(3 281)	(3 230)	(3 190)
Üldhalduskulud	(12 304)	(11 289)	(10 076)	(8 907)	(9 128)
Muud äritulud	3 527	3 793	2 466	1 943	1 901
Muud ärikskulud	(1 115)	(601)	(399)	(278)	(340)
Ärikskasum (-kahjum)	19 872	19 539	7 719	12 496	13 975
% müügitulust	4,8%	6,2%	3,1%	5,0%	5,5%
Finantstulud	8	4	46	120	143
Finantskulud	(696)	(849)	(649)	(786)	(680)
Kasum (kahjum) ühisettevõtetest	591	78	163	(138)	(130)
Kasum (kahjum) enne maksustamist	19 775	18 772	7 279	11 692	13 308
% müügitulust	4,7%	5,9%	2,9%	4,7%	5,3%
Tulumaksukulu	(375)	(3 020)	(1 275)	(1 857)	(1 055)
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	19 400	15 752	6 004	9 835	12 253
sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	19 343	14 694	6 122	10 000	12 417
% müügitulust	4,6%	4,6%	2,4%	4,0%	4,9%
mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist	57	1 058	(118)	(165)	(164)

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

tuhandetes eurodes

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
VARAD					
Käibevara					
Raha ja raha ekvivalendid	39 978	39 210	33 544	39 905	51 583
Nõuded ja ettemaksed	76 183	75 844	45 566	24 854	46 382
Ettemakstud tulumaks	224	492	617	421	3
Varud	117 992	118 421	123 364	109 090	117 638
	234 377	233 967	203 091	174 270	215 606
Põhivara					
Ühisettevõtete aktsiad või osad	732	79	434	284	67
Muud pikaajalised laenud ja nõuded	10 391	17 163	15 371	16 419	11 409
Edasilükkunud tulumaksuvara	-	5	1 325	1 423	1 535
Kinnisvarainvesteeringud	13 771	15 719	4 108	4 371	4 619
Materiaalne põhivara	9 715	9 665	12 838	13 442	15 003
Immateriaalne põhivara	671	497	673	879	1 011
	35 280	43 128	34 749	36 818	33 644
VARAD KOKKU	269 657	277 095	237 840	211 088	249 250
KOHUSTUSED					
Lühiajalised kohustused					
Laenukohustused	19 900	24 218	21 485	5 525	14 287
Võlad ja ettemaksed	77 016	74 972	56 259	43 266	71 122
Tulumaksukohustus	381	413	278	711	352
Lühiajalised eraldised	8 100	4 569	5 637	5 013	6 239
	105 397	104 172	83 659	54 515	92 000
Pikaajalised kohustused					
Pikaajalised laenukohustused	24 266	35 138	24 516	25 660	23 359
Edasilükkunud tulumaksukohustus	1 481	1 259	1 122	788	738
Muud pikaajalised võlad	2 179	1 789	2 061	1 159	1 671
	27 926	38 186	27 699	27 607	25 768
KOHUSTUSED KOKKU	133 323	142 358	111 358	82 122	117 768
OMAKAPITAL					
Mittekontrolliv osalus	4 577	4 567	3 692	3 268	4 455
Emettevõtte omanikele kuuluv omakapital					
Aktsiakapital	7 929	7 929	7 929	7 929	12 000
Kohustuslik reservkapital	793	793	793	1 200	1 200
Realiseerimata kursivahed	(721)	(702)	(645)	(663)	(665)
Jaotamata kasum	123 756	122 150	114 713	117 232	114 492
	131 757	130 170	122 790	125 698	127 027
OMAKAPITAL KOKKU	136 334	134 737	126 482	128 966	131 482
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	269 657	277 095	237 840	211 088	249 250

MUUD OLULISED NÄITAJAD

arvutatud emaettevõtte omanike osale

		2018	2017	2016	2015	2014
EBITDA	mln eurot	21,9	22,2	11,2	15,5	16,4
EBITDA marginaal	%	5,2	7,0	4,4	6,2	6,5
Üldkulud müügitulust	%	3,7	4,6	5,3	4,8	4,9
Tööjõukulud müügitulust	%	8,2	10,1	11,7	12,2	11,9
Müügitulu töötaja kohta	tuhad eurot	563	434	325	322	319
Omakapitali tootlus	%	15,3	11,9	5,0	8,0	10,1
Varade tootlus	%	6,9	5,8	2,8	4,4	5,0
Investeeritud kapitali tootlus	%	11,5	11,4	5,1	7,9	8,8
Omakapitali määr	%	48,9	47,0	51,6	59,5	51,0
Laenukohustuste määr	%	16,4	21,4	19,3	14,8	15,1
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	korda	2,2	2,2	2,9*	3,2	2,3
Maksevõime kordaja	korda	1,1	1,1	1,1*	1,2	1,1
Debitoorse võlgnevuse käibevälde	päeva	40	40	37	39	56
Tarnijate käibevälde	päeva	41	40	38	39	39
Töötajate arv 31.12	inimest	764	757	797	791	765
Töötajate keskmine arv	inimest	743	732	776	779	790
Teostamata tööde jääk 31.12	mln eurot	229	344	270	247	179
Sõlmitud uusi lepinguid	mln eurot	246	335	202	247	170

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

AKTSIAGA SEOTUD PÕHINÄITAJAD

arvutatud emaettevõtte omanike osale

		2018	2017	2016	2015	2014
Puhaskasum aktsia kohta	eurot	1,09	0,83	0,35	0,56	0,70
Omakapital aktsia kohta	eurot	7,16	6,99	6,90	7,02	6,93
Dividend aktsia kohta	eurot	1,00*	1,00	0,41	0,51	0,41
Dividendimäär	%	92*	120	119	90	58
Dividenditootlus	%	10,9*	11,4	4,5	6,0	5,7
P/E suhtarv	korda	8,42	10,61	26,17	15,01	10,18
P/B suhtarv	korda	1,28	1,26	1,31	1,21	1,03
Aktsia hinna trend						
Keskmine	eurot	10,02	9,27	8,44	8,47	7,33
Kõrgeim	eurot	11,80	9,69	9,22	10,50	7,99
Madalaim	eurot	8,70	8,75	7,60	7,06	6,70
Aktsia hind 31.12	eurot	9,20	8,81	9,05	8,48	7,14
Turuväärtus 31.12	mln eurot	162,8	155,9	160,2	150,1	126,4
Aktsia käibe trend						
Käive	mln eurot	12,16	4,69	5,35	7,71	7,62
Tehinguid	tk	4 299	2 203	2 312	2 829	1 699
Kaubeldud aktsiaid	mln tk	1,18	0,51	0,63	0,90	1,03
Kaubeldud aktsiate osakaal	%	6,7	2,9	3,6	5,1	5,8
Aktsiate arv kokku	mln tk	17,70	17,70	17,70	17,70	17,70
Aktsionäride arv 31.12.	tk	2 664	2 040	1 813	1 624	1 423

* vastavalt juhatuse ettepanekule dividendide maksmise osas.

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 (%)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Aktionäridele kuuluv omakapital (viimase 4 kvartali keskmine)}}$
Varade tootlus (%)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Varad kokku (viimase 4 kvartali keskmine)}}$
Investeeritud kapitali tootlus (%)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali (kasum enne maksustamist + intressikulu - valuutakursi muutus + muud finantskulud)}}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali (aktionäridele kuuluv omakapital (keskmine) + intressikandvad kohustused (keskmine)}}$
Omakapitali määr (%)	=	$\frac{\text{Aktionäridele kuuluv omakapital}}{\text{Varad kokku}}$
Laenukohustuste määr (%)	=	$\frac{\text{Intressi kandvad kohustused}}{\text{Varad kokku}}$
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	=	$\frac{\text{Käibevarad}}{\text{Lühiajalised kohustused}}$
Maksevõime kordaja	=	$\frac{\text{Käibevarad - varud}}{\text{Lühiajalised kohustused}}$
Debitoorse võlgnevuse käibevälde (päeva)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali nõuded ostjate vastu (keskmine)} \times 365}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali müügitulu}}$
Tarnijate käibevälde (päeva)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali võlad tarnijatele (keskmine)} \times 365}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali müüdü toodangu kulu}}$
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)	=	$\frac{\text{Aktionäridele kuuluv omakapital (viimase 4 kvartali keskmine)}}{\text{Aktsiate arv}}$
Dividend aktsia kohta (EUR)	=	$\frac{\text{Väljamakstavad dividendid}}{\text{Aktsiate arv}}$
Dividendimäär (%)	=	$\frac{\text{Väljamakstavad dividendid} \times 100}{\text{Puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}$
Dividenditootlus (%)	=	$\frac{\text{Väljamakstavad dividendid aktsia kohta}}{\text{Aktsia hind 31.12}}$
P/E	=	$\frac{\text{Aktsia hind 31.12}}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali kasum aktsia kohta}}$
P/B	=	$\frac{\text{Aktsia hind 31.12}}{\text{Omakapital aktsia kohta (viimase 4 kvartali keskmine)}}$
Turuväärtus	=	Aktsia hind 31.12 x Aktsiate arv
Kaubeldud aktsiate osakaal	=	$\frac{\text{Kaubeldud aktsiate arv aastas}}{\text{Aktsiate arv kokku}}$
Vigastuste määr (100 töötaja kohta)	=	$\frac{\text{Vigastuste, va väikesed (esmaabi tasandil) vigastused, arv kokku} \times 200\,000}{\text{Töötundide arv kokku aastas}}$
Kutsehaiguste määr (100 töötaja kohta)	=	$\frac{\text{Kutsehaiguste arv kokku} \times 200\,000}{\text{Töötundide arv kokku aastas}}$
Kaotatud päevade määr (100 töötaja kohta)	=	$\frac{\text{Kutsehaiguste ja vigastuste tõttu kaotatud päevade arv kokku} \times 200\,000}{\text{Töötundide arv kokku aastas}}$
Puudujate määr aastas	=	$\frac{\text{Puudunud päevade arv kokku}}{\text{Arvestuslik tööpäevade arv aastas kokku}}$

EMAETTEVÖTTE MÜÜGITULU JAOTUS EMTAK KLASSIFIKAATORI JÄRGI

Emaettevõtte ASi Merko Ehitus 2018. aasta müügitulu jaotus vastavalt Äriseadustiku §4 lõige 6 alusel kehtestatud Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile EMTAK:

tuhandetes eurodes

EMTAKi kood		2018	2017
Ehitusteenuste müük			
4221	vee-, gaasi- ja kanalisatsioonitrasside ehitus	-	58
Kinnisvaraalaane tegevus			
6810	enda kinnisvara ost ja müük	4 735	16 261
6820	enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	62	112
		4 797	16 431
Müügitulu kokku		4 797	16 431

JÄTKUSUUTLIKKUS

JÄTKUSUUTLIKKUSE ARUANDE KOOSTAMISE PÕHIMÕTTED



Merko Ehitus kontserni aastaaruanne on koostatud vastavalt rahvusvahelise integreeritud aruandluse raamistiku ja jätkusuutlikkuse aruandluse standardile Global Reporting Initiative (GRI standardid). Aastaaruande eesmärgiks on anda selge ülevaade ja kirjeldus, kuidas Merko Ehitus loob lisaväärtust klientidele, aktsionäridele ja teistele sidusrühmadele, tuues sealjuures välja väärtusahela protsessi olulised tegurid. Aastaaruanne ei keskendu ainult minevikus toimunud sündmustele, vaid on integreeritud aruandluse kaudu suunatud ka tuleviku vaadetele. Meie eesmärk on anda aruande kasutajatele parem ülevaade Merko Ehitus kontserni strateegiast, pikaajalistest eesmärkidest ning pikaajalisest jätkusuutlikkusest tervikuna.

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

Võrreldes 2017. aasta aruandega toimus üleminek GRI G4 juhistel GRI standardile, mistõttu on muudatusi oluliste teemade sõnastuses ja andmetes (indeksites). Merko Ehitus on aruande koostamisel keskendunud enda poolt määratletud kontserni ettevõtete tegevusvaldkondade eripärast tulenevatele olulistele teemadele, milleks on:

- Majanduslikud näitajad;
- Kohalolek turul;
- Kaudne majandusmõju;
- Hankepraktikad;
- Korruptsioonivastane võitlus;
- Materjalid;
- Energia;
- Jäätmed;
- Keskkonnanõuetele vastavus;
- Tööhõive;
- Töötervishoid ja -ohutus;
- Koolitus ja haridus;
- Kohalikud kogukonnad;
- Poliitilised annetused.

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

SIDUSRÜHMAD

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

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

Töötajad	Töötajate igapäevane koostöö ja suhtlus ettevõtte kolleegide ja erineva tasandi juhtidega, iga-aastased arenguveestlused, ettevõtte koduleht, intranet ja siseajakiri, ettevõtte infopäevad ja muud üritused, sisekoolitused, sotsiaalmeedia.
Aktsionärid, investorid, pangad	Börsisüsteem ja börsiteated, investoritele suunatud kodulehe alamleht, investor-kohtumised, -materjalid ja üritused.
Tellijad ja korteriostjad	Igapäevane koostöö ja suhtlus ehitusprotsessi käigus, kohtumised ja üritused, tellijate tagasiside ja rahulolu-uuringud, ettevõtte koduleht, avalik kommunikatsioon.
Koostööpartnerid, alltöövõtjad ja tarnijad	Täiendavad kommunikatsioonikanalid korteriostjatele: korteriarendusprojekti koduleht ja müügmaterjalid, müügijuht ja teatud arendusprojektidel kohapealne müügiesindus, kliendipäevad, näidis-korterid, sotsiaalmeedia, rahulolu-uuringud.
Kohalikud omavalitsused ja avalikud organisatsioonid	Igapäevane koostöö ja suhtlus ehitusprotsessi käigus, kohtumised ja üritused, avalik kommunikatsioon.
Laiem avalikkus	Kohtumised, avalik kommunikatsioon.

GRI REGISTER

Standard	Avalikustatud teave	Lehekülg	Informatsioon
GRI 102: Üldine avalikustatav teave			
ORGANISATSIiooni PROFIIL			
102-1	Organisatsiooni nimi	lk 2	
102-2	Tooted, teenused ja kaubamärgid	lk 4, 8-9, 19, lisa 4	
102-3	Organisatsiooni peakontori asukoht	lk 2	
102-4	Organisatsiooni tegevuskohad	lk 4, 19, lisa 19	
102-5	Omandivorm ja õiguslik vorm	lk 4, 40-42, 44-48,	
102-6	Teenindatavad turud	lk 4, 19, lisa 4	
102-7	Organisatsiooni suurus	lk 4, 11, 31	
102-8	Põhiteave töötajate kohta	lk 31	
102-9	Tarnehela kirjeldus		Merko Ehitus kontserni äriühingud kasutavad oma tegevuses palju tarnijaid ja alltöövõtjaid kõikides riikides, kus kontsern tegutseb. Ehituses kasutatavad materjalid pärinevad laialt tarnijate võrgustikult, mis paikneb peamiselt Euroopas, eelkõige nendes riikides, kus kontsern praegu tegutseb. Merko Ehitus kontserni äriühingud tegutsevad põhiliselt peatöövõtjatena, seega saab kontsern suure osa ehituses kasutatavast tööjõust (v.a projektijuhtimise valdkonnas ja oma töölistega teostatavad tööloigud) alltöövõtjate võrgustikust. Alltöövõtjad ja nende töötajad on valdavalt pärit riikidest, kus kontsern tegutseb.
102-10	Olulised muutused organisatsioonis ja selle tarneahelas		-
102-11	Ettevaatusprintsibiil põhinev lähenemine	lk 29-30, 35	
102-12	Välised initsiatiivid		Olulised kohustused seoses vabatahtlike initsiatiivide ja muude algatustega puuduvad.
102-13	Liikmelisus ühingutes		Merko Ehitus kontserni ettevõtted on liikmed järgmistes assotsiatsioonides ja organisatsioonides: Eesti Kaubandus-Tööstuskoda Eesti Ehitusettevõtjate Liit Eesti Vee-ettevõtete Liit Eesti Betooniühing Digitaalehituse Klaster Eesti Elektritööde Ettevõtjate Liit Eesti Elektroenergeetika Selts Eesti Asfaldiliit Läti Kaubandus-Tööstuskoda Läti Ehitusettevõtjate Liit Läti Riiklik Kinnisvaraarendajate Allianss Läti Ehitustööstuse Digitaliseerimise Assotsiatsioon Läti Tsiivilühenduste Assotsiatsioon Skanstese Arendamise Agentuur Läti Ehitajate Assotsiatsioon Leedu Ehitajate Assotsiatsioon
STRATEEGIA			
102-14	Juhatuse esimehe pöördumine	lk 5	Pöördumine ei hõlma jätkusuutlikkuse olulisust ja strateegiat
EETIKA JA USALDUSVÄÄRSUS			
102-16	Organisatsiooni väärtused, põhimõtted, standardid ja käitumisnormid	lk 6, 34-37	Lisaks Merko Ehituse väärtustele, missioonile ja visioonile lähtume oma tegevuses vastutustundlikest juhtimis- ja äripõhimõtetest. Neid tutvustatakse uutele töötajatele tööülesannete selgitamisel ning rõhutatakse ka mitmesugustel üritustel ja töötajatele suunatud materjalides.
JUHTIMINE			
102-18	Juhtimisstruktuur	lk 44-47	
SIDUSRÜHMAD KAASAMINE			
102-40	Sidusrühmade loetelu	lk 118	
102-41	Kollektiivlepingud		Merko Ehituse kontsernil ei ole üldisi kollektiivlepinguid, järgitakse äriühingupõhiseid lepinguid, mis on kooskõlas kohalike õigusaktidega.

102-42	Sidusrühmade kindlakstegemine ja valik	lk 118	
102-43	Sidusrühmade kaasamise viis	lk 118	
102-44	Olulised tõstatatud teemad ja murekohad	lk 25, 27, 32	Kliendirahulolu tulemused, tööjõu juhtimisega seotud kaebused
ARUANDLUSPÕHIMÕTTED			
102-45	Aruande käsitusala		Kui ei ole täpsustatud teisiti, käsitleb aruanne kõiki Merko Ehitus kontserni toiminguid.
102-46	Aruande sisu ja teemade ulatuse määr	lk 118	
102-47	Oluliste teemade loetelu	lk 118	
102-48	Avalikustatava teabe korrigeerimine		-
102-49	Muutused aruandluses	lk 118	
102-50	Aruandeperiood		Aruandlusperiood on kalendriaasta: 1. jaanuar 2018 – 31. detsember 2018
102-51	Eelmise aruande kuupäev		Eelmine integreeritud majandusaasta aruanne avaldati 3. aprillil 2018.
102-52	Aruandlustsükkel		Aruanne avaldatakse igal aastal
102-53	Kontaktisik		Priit Roosimägi, finantsüksuse juht
102-54	Aruande vastavus GRI Standardile		Käesolev aruanne on koostatud vastavalt rahvusvahelise <i>Global Reporting Initiative (GRI)</i> standardi põhinõuetele (<i>Core option</i>)
102-55	GRI register	lk 119-123	
102-56	Väline kontroll		GRI aruanne ei ole kolmandate osapoolte poolt kinnitatud

OLULISED TEEMAD**GRI 201: Majanduslikud näitajad 2016**

GRI 103-1 kuni GRI 103-3	Juhtimisviisi kirjeldus 2016	lk 31	Merko Ehituse kontserni tegevusel on suur majandusmõju ühiskonnale ja ettevõtte peamistele sidusrühmadele. Kontserni kuuluvad ettevõtted on olulised tööandjad ja maksumaksjad, oma tegevusega loob ettevõtte ärivõimalusi tarnijatele ja alltöövõtjatele. Merko Ehituse äritegevus on oma olemuselt pikaajaline. Oleme teinud märkimisväärseid investeeringuid varadesse, mille realiseerimise ajahorisonti möödame aastates. Äritegevuse jätkusuutlikkuse tagamiseks on koostöö sidusrühmadega kontserni jaoks oluline.
--------------------------	------------------------------	-------	---

Otsene loodud ja sidusrühmadele jagatud majanduslik väärtus 2018 (2017)

Kliendid Müügitulu: 418,0 miljonit eurot (317,6)	Tarnijad Materjalid ja kaubad: 70,3 miljonit eurot (60,3) Kontsernivälised teenused: 262,2 miljonit eurot (186,4)	Töötajad 764 töötajat (757) Tööjõukulud: 34,4 miljonit eurot (31,9)
	Investorid Dividendid: 17,7 miljonit eurot (7,3)	Avalik sektor Äriühingu tulumaksu kulu: 0,4 miljonit eurot (3,0)

Merko Ehitus kontserni lähenemisviis maksudele

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

MAKSTUD* MAKSUD RIIKIDE JÄRGI

tuhandetes eurodes

	2018	2017
Eesti	17 999	22 321
Läti	2 559	4 108
Leedu	4 706	2 382
Norra	1 234	649
Kokku	26 498	29 460

* Reaalselt makstud, mitte arvestatud maksusummad.

MAKSTUD* MAKSUD MAKSU TÜÜBI JÄRGI

tuhandetes eurodes

	2018	2017
Käibemaks	12 108	13 978
Tööjõumaksud ja	12 894	12 563
Muud maksud	1 107	1 667
Ettevõtte tulumaks	389	1 252
Kokku	26 498	29 460

* Reaalselt makstud, mitte arvestatud maksusummad.

GRI 202: Kohalolek turul 2016			
GRI 103-1 kuni GRI 103-3	Juhtimisviisi kirjeldus 2016		Kontserni äritegevuse edukus igal koduturul (Eesti, Läti, Leedu, Norra) sõltub sealset ärikeskkonda ja -kultuuri tundvatest kohalikest inimestest. Kuigi kontserni ülesehitus on rahvusvaheline, tegutseme igas riigis kui kohalikud ettevõtted.
202-2	Kohalike kogukonnast palgatud juhtkonna liikmete osakaal olulistest tegevuskohtades	lk 45-48	Kontserni juhtimine toimub riikide põhiselt, kus juhid on üldjuhul kohalikud ja antud riigi kodanikud.
GRI 203: Kaudne majandusmõju 2016			
GRI 103-1 kuni GRI 103-3	Juhtimisviisi kirjeldus 2016		Baltikumi juhtiva ehitusettevõttena mõjutab meie majandustegevus kohalikke majanduskeskkonda olulisel määral. Püstitame uusi maju, rajame ja hooldame üldkasutatavaid teid, paigaldame elektriline ning ehitame alajaamasid, samuti teeme koostööd kohalike omavalitsustega avaliku ruumi kujundamisel. Kõik see uuendab ja parendab üldist keskkonda, kus muuhulgas majandus-suhted saavad senisest efektiivsemalt ja tihedamalt areneda ning selle kaudu muudele turuosalistele väärtust luua.
203-1	Investeeringud taristusse ja teenustesse	lk 20-21, 36, 39	
203-2	Oluline kaudne majandusmõju	lk 20-23, 36-37	
GRI 204: Hankepraktikad 2016			
GRI 103-1 kuni GRI 103-3	Juhtimisviisi kirjeldus 2016		Kontserni äritegevus tugineb ausale ja läbipaistvale ärieetikale.
204-1	Kohalikele tarnijatele tehtud kulutuste osakaal olulistest tegevuskohtades	lk 4, 72	Ehituses kasutatavad materjalid ja teenused pärinevad reeglina kohalikul turult või tarnitakse Euroopa Liidust. Täpsemaid andmeid ei koguta grupi tasemel.
GRI 205: Korruptsioonivastane võitlus 2016			
GRI 103-1 kuni GRI 103-3	Juhtimisviisi kirjeldus 2016		Merko põhiväärtuste hulka kuulub eetilise äritegevuse ning korruptsiooni mis tahes vorm on kontserni jaoks vastuvõetamatu. Kontserni kõik töötajad peavad juhinduma eetilistest põhimõtetest ning järgima kontsernis kehtestatud ärieetika koodeksit.
205-2	Korruptsioonivastase võitluse poliitika ja korra teavitamine ja sellealased koolitused	lk 34-35	Merko pakub oma töötajatele koolitusi ja juhiseid korruptsiooni ja muu ebaseadusliku tegevuse ära tundmiseks ja vältimiseks. Koolituse sisu ja ulatus sõltub koolitatava isiku rollist ettevõttes.
205-3	Kinnitust leidnud korruptsioonijuhtumid ja võetud meetmed		2018. aastal ei toimunud ühtegi kinnitust leidnud korruptsioonijuhtumit. Lisaks korruptsiooni vältimisele juhindub Merko Ehitus kontserni põhimõttest, et kõiki võimalikke rikkumisi uuritakse ning otsus edasiste meetmete kohta tehakse uurimistulemuste põhjal.
GRI 301: Materjalid 2016			
GRI 103-1 kuni GRI 103-3	Juhtimisviisi kirjeldus 2016		Tulenevalt sellest, et ehitustegevuses kasutatakse rohkelt erinevaid ehitusmaterjale ja -tooteid, on nende kasutamise tõhusus oluline kuludega seotud valdkond, millele pööratakse suurt tähelepanu. Iga ehitusprojekt on projektipõhiselt ainulaadne, mistõttu on keeruline töötada välja ühest materjalitõhususe näitajat, mis tõhususe tegelikku taset täpselt kajastaks. Seetõttu jälgitakse ja hallatakse materjalitõhusust projektipõhiselt. Peale projektipõhise analüüsi tegeleb Merko Ehitus ka projekteerimise korraldamise ja tehniliste kalkulatsioonide koostamise tavade laiema väljatöötamisega materjalitõhususe seisukohast, keskendudes ehituskonstruktsioonide optimeerimisele ja materjalide valikule. Merko kontserni ehitusettevõtete põhimõte

ehitusmaterjalide- ja toodete valikul on tagada direktiivi (EL) nr 305/2011 ja riiklikud õigusaktide nõuded.

GRI 302 Energia 2016			
GRI 103-1 kuni GRI 103-3	Juhtimisviisi kirjeldus 2016		Kontserni põhitegevuseks on ehitusjuhtimine, mis ei ole võrreldes tootmisettevõtlusega kuigi energiamahukas. Kontserni äritegevus hõlmab hulganisti eri tüüpi ja mahuga projekte, mistõttu võib energiatarbimine periooditi väga erinev olla. Äriühing pöörab oma tegevuste läbiviimisel energiatõhususele tähelepanu eelkõige projektide ja üksuste tasandil, kujundades välja mitmesuguseid energiatõhusaid töömeetodeid ning vahetades energiatõhususe paranedes välja oma sõidukeid ja töövahendeid.
301-1	Ergiatarbimine organisatsioonis	lk 35	Kontserni ehitusettevõtte järgivad keskkonnajuhtimissüsteemi standardi ISO 14001 põhimõtteid ja on vastavalt sertifitseeritud. Euroopa Liidu liikmesriikides on kohustus järgida EED 2012/27/EU direktiivi, mis kehtestab suurettevõtetele regulaarse energiaauditi läbiviimise kohustuse. Merko kontserni ettevõtete regulaarsed energiaauditid on korrapäraselt esitatud ja nõuetele vastavaks tunnustatud. Suurettevõtte edasiste energiaauditite läbiviimiseks kaasatakse akrediteeritud energiaaudiitor.
301-2	Ergiatarbimine väljaspool organisatsiooni	lk 22	Kontserni energiatarbimine väljaspool organisatsiooni on peamiselt lokaalse iseloomuga ja tugineb ehitusjuhtimise põhimõtetele – suurema mehitatusega objektid on valdavalt pealinnade ehk töötajate elukoha lähistel, väiksemad ja peakontorist kaugemal paiknevad objektid on projektijuhtimise tasandil sageli ühildatud ja juhitud peakontorist, mis vähendab igakülgset energiatarbimist, kütusekulu ja CO ² emissiooni. Eestis kuni 2018. aastani ehitiste projekteerimisel MKM määrusest nr 55. Edaspidi võetakse ehitiste projekteerimisel aluseks ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri määrus nr 63, mille rakendamisega tagatakse ehitiste madalkütteks vajaminev energia.
GRI 306: Jäätmed 2016			
GRI 103-1 kuni GRI 103-3	Juhtimisviisi kirjeldus 2016		Ehitustegevuses, eeskätt lammutustöid hõlmavatel objektidel, tekib suur hulk jäätmeid. Sarnaselt materjalidele ja energiale on jäätmete taaskasutamine, jäätmemahu vähendamine ja jäätmete ringlussevõtt kontserni jaoks kulutõhususega seotud küsimus, mida juhitakse projektide ja üksuste põhisel. Ehitusplatsidel tekkinud jäätmed sorteeritakse ning antakse üle jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale. Võimalusel võetakse jäätmed taaskasutusse sõltuvalt kohapealsetest ringlusse võtmise meetoditest. Merko peab tekkinud jäätmete kohta süsteemset statistikat ja esitab igal aastal korraliselt jäätmearuande.
GRI 307: Keskkonnanõuetele vastavus 2016			
GRI 103-1 kuni GRI 103-3	Juhtimisviisi kirjeldus 2016	lk 35	
307-1	Keskkonnanõuetele mittevastavuse eest määratud olulised trahvid ja sanktsioonid		Perioodi jooksul ei määratud keskkonnanõuetele mittevastavuse eest olulisi trahve ega sanktsioone.
GRI 401: Tööhõive 2016			
GRI 103-1 kuni GRI 103-3	Juhtimisviisi kirjeldus 2016	lk 31-34	
401-1	Uute töötajate koguarv ja määrad ning tööjõu voolavus	lk 31	Töötajate vanuselist jaotust ei koguta grupi tasandil
401-2	Täistööajaga töötajatele pakutavad hüvitised	lk 33-34	
GRI 403: Töötervishoid ja -ohutus 2016			
GRI 103-1 kuni GRI 103-3	Juhtimisviisi kirjeldus 2016	lk 32-33	
403-2	Vigastuste, surmajuhtumite ja töölt puudumise määrad	lk 33	
GRI 404: Koolitus ja haridus 2016			
GRI 103-1 kuni GRI 103-3	Juhtimisviisi kirjeldus 2016	lk 33-34	
404-2	Oskuste juhtimise ja elukestva õppe	lk 33-34	

	programmid, mis toetavad töötajate tööalase konkurentsivõime säilimist ja aitavad neil toime tulla karjääri lõppemisega		
404-3	Töötajad, kellega toimuvad regulaarsed arenguveestlused ja karjäärinõustamised	lk 32	
GRI 413: Kohalikud kogukonnad 2016			
GRI 103-1 kuni GRI 103-3	Juhtimisviisi kirjeldus 2016		Ehitus- ja kinnisvaraarenduse valdkonnas tegutsemine eeldab head läbisaamist kohalike kogukondadega, keda ettevõtte äritegevus mõjutab. Ehitusobjektidel planeeritakse töid viisil, mis häiriks ümbritsevaid elanikke, ärisid ja möödakäijaid minimaalselt, ehitustegevusest otseselt mõjutatud informeeritakse tööde ellu viimise plaanist ennetavalt. Kinnisvaraarendusi ette valmistades arvestatakse arendusala seniste kasutajate harjumustega, hoonete ümber rajatakse terviklikud keskkonnad, mis vastaksid kohalike kogukondade ootustele ja sobituks linnapilti.
413-1	Nende tegevuste osakaal, mille puhul on kaasatud kohalik kogukond, koostatud mõjuhinnang või viidud ellu arenguprogramm	lk 8-9, 36-37, 118	
413-2	Tegevused, millel on oluline tegelik või potentsiaalne kahjulik mõju kohalikele kogukondadele	lk 36-37, 118	
GRI 415: Poliitilised annetused 2016			
GRI 103-1 kuni GRI 103-3	Juhtimisviisi kirjeldus 2016		Kontserni põhimõte on poliitilisi annetusi mitte teha.
415-1	Annetused poliitilistele parteidele ja seotud institutsioonidele		Merko Ehitus kontsern ei toeta ühtegi poliitikut, poliitilist parteid ega muud poliitilist organisatsiooni.