



AS MERKO EHITUS

KONTSERN

2019. aasta 3 kuu konsolideeritud auditeerimata vahearuanne

Ärinimi:	AS Merko Ehitus
Põhitegevusalad:	valdusettevõtete tegevus ehituse peatöövõtt kinnisvaraarendus
Äriregistrikood:	11520257
Address:	Järvevana tee 9G, 11314 Tallinn
Postiaadress:	Pärnu mnt 141, 11314 Tallinn
Telefon:	+372 650 1250
Faks:	+372 650 1251
E-post:	group@merko.ee
Kodulehekülg:	group.merko.ee
Majandusaasta:	01.01.2019 – 31.12.2019
Aruandeperiood:	01.01.2019 – 31.03.2019
Nõukogu:	Toomas Annus, Teet Roopalu, Indrek Neivelt
Juhatus:	Andres Trink, Tõnu Toomik
Audiitor:	AS PricewaterhouseCoopers

SISUKORD

KONTSERNI LÜHITUVUSTUS.....	3
TEGEVUSARUANNE.....	5
JUHATUSE DEKLARATSIOON TEGEVUSARUANDELE	19
KONSOLIDEERITUD FINANTSARUANNE.....	20
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	20
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	21
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	22
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	23
LISAD	24
LISA 1 KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	24
LISA 1.1 MUUDATUSED INFORMATSIOONI ESITLUSVIISIS	24
LISA 1.2 UUED RAHVUSVAHELISE FINANTSARUANDLUSE STANDARDID JA AVALDATUD STANDARDITE MUUDATUSED	24
LISA 2 ÄRISEGMENTID.....	25
LISA 3 MÜÜDUD TOODANGU KULU	28
LISA 4 PUHASKASUM JA DIVIDENDID AKTSIA KOHTA.....	28
LISA 5 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID.....	29
LISA 6 NÕUDED JA ETTEMAKSED	29
LISA 7 VARUD.....	30
LISA 8 PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED	30
LISA 9 KINNISVARAINVESTEERINGUD.....	30
LISA 10 MATERIAALNE PÕHIVARA.....	31
LISA 11 IMMATERIAALNE PÕHIVARA.....	31
LISA 12 LAENUKOHUSTUSED.....	32
LISA 13 VÕLAD JA ETTEMAKSED.....	33
LISA 14 LÜHIAJALISED ERALDISED	33
LISA 15 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD.....	33
LISA 16 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA.....	34
LISA 17 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED	37
JUHATUSE KINNITUS KONSOLIDEERITUD VAHEARUANDELE.....	38
SUHTARVUDE DEFINITSIOONID.....	39

KONTSERNI LÜHITUTVUSTUS

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



TEGEVUSVALDKONNAD

EESTI

Üldehitus
Inseneriehitus
Elektriehitus
Teedehitus
Elukondliku kinnisvara
arendus ja investeeeringud

LÄTI

Üldehitus
Inseneriehitus
Elektriehitus
Elukondliku kinnisvara
arendus ja investeeeringud

LEEDU

Üldehitus
Elukondliku kinnisvara
arendus ja investeeeringud

NORRA

Üldehitus

Suurima omakapitaliga Balti ehitusettevõte, võimeline projekte ise pikaajaliselt finantseerima

Tugev positsioon Baltikumi ehitusturul, juhtiv elukondliku kinnisvara arendaja

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

AKTSIAD

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

2018 NÄITAJAD

Müügitulu **418,0 mln** eurot

Puhaskasum **19,3 mln** eurot

764 töötajat



VISIOON

Usaldusväärsed lahendused ja kvaliteetne teostus teie ideedele.

VÄÄRTUSED

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

STRATEEGIA

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

TEGEVUSARUANNE

JUHTKONNA KOMMENTAAR

Merko Ehituse 2019. aasta esimese kvartali müügitulu oli 77 miljonit ja puhaskasum 2,8 miljonit eurot. Tänavu esimeses kvartalis anti ostjatele üle enam kui viiendiku võrra rohkem kortereid kui aasta tagasi.

Esimese kvartali müügitulu ligi 4% vähenemine oli ootuspärane, arvestades uute ehitustellimuste langustrendi turul ja kontserni portfellis viimastel aastatel olnud erakordselt suurte objektide valmimist. Esimeses kvartalis sõlmis kontsern mõnevõrra rohkem uusi ehituslepinguid kui aasta tagasi, ent tihedast hinnakonkurentsist tuleneva ehituslepingute madala kasumlikkuse tõttu pole müügitulu kasv eesmärk omaette. Positiivne oli see, et esimeses kvartalis paranes kontserni puhaskasumlikkus. Ehitusturul suureneb riigitellimuste osakaal ning riigihangete maht mõjutab oluliselt ehitusturu lähiaastate väljavaateid, nii hoonete kui eriti taristu osas.

Merko Ehituse 2019. aasta esimese kvartali müügitulu oli 77 miljonit eurot (I kv 2018: 80 miljonit eurot), kulumieelne kasum (EBITDA) 3,5 miljonit (I kv 2018: 1,8 miljonit) ning puhaskasum 2,8 miljonit eurot (I kv 2018: 1,1 miljonit eurot). Tänavu esimeses kvartalis sõlmiti uusi ehituslepinguid summas 32 miljonit eurot, millest suuremad olid kaitseväge tagalahoone ja meditsiinikeskuse laiendus Tapa linnakus, ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustike rajamine Harjumaal ning Sindi 330 kV alajaama laiendus.

Merko Ehituse strateegiline ärisuund on korteriarendus ning tänavune planeeritav investeeringute maht korteriarendusse on suurusjärgus 100 miljonit eurot. Hetkel on kontsernil Eestis, Lätis ja Leedus arenduses üle tuhande korteri, millest enam kui pooled on plaanis valmis ehitada 2020. aastal.

Balti riikide pealinnade korteriturul esimeses kvartalis olulisi muutusi ei toimunud. Tallinnas ja Vilniuses on uute korterite suurenenud pakkumise juures hinnatase stabiliseerumas: üha olulisem on arendusprojekti kvaliteet, loodav elukeskkond ja arendaja tugevus. Arvestades viimaste aastate madalat tehinguaktiivsust Riia korteriturul ja paranevaid makromajanduslikke näitajaid, on sealne kasvupotentsiaal hea. 2018. aastal käivitas Merko Ehitus kontsern Riias kaks arendusprojekti kokku ligikaudu 200 korteriga, mille valmimine jääb 2020. aastasse.

2019. aasta esimeses kvartalis andis Merko Ehitus korteristjatele üle 63 korterit, mida on enam kui viiendiku võrra rohkem kui aasta tagasi. Merko suuremate projektidena võib välja tuua Uus-Veerenni ja Pikaliiva elukeskkonnad Tallinnas, Gaiļezersi ja Viesturdārzi arendusprojektid Riias ning Vilneles slenise ja Rinktinēs Urbani arendusprojektid Vilniuses.

Üheks murekohaks on olukord Baltikumi pangandusturul, kus vähenev konkurents on halvendamas ettevõtete finantseerimistingimusi ning üha karmistuvad nõuded pangaklientide aktsepteerimisele ja nende tehingutele võivad negatiivselt mõjuda Balti riikide majandusaktiivsusele. See võib järk-järgult hakata avalduma ka kinnisvaraturu aktiivsuse vähenemises.

31. märtsi 2019 seisuga oli Merko Ehitus kontserni lepingute portfelli 190 miljonit eurot, võrreldes 292 miljoni euroga eelmise aasta samal kuupäeval. Esimeses kvartalis olid suuremad töös olevad objektid Eestis Pärnu mnt 186 ärihoone, Rakvere Ametikooli õpilaskodu, Maakri Kvartali ärihoone, kaitseväge Tapa linnaku tagalahoone ja meditsiinikeskuse laiendus- ja ehitusööd, Hundipea sadama rekonstrueerimis- ja süvendustööd ning Suure ja Väikse väina merekaablite rajamine, Lätis Akropole multifunktsionaalse keskuse, Alfa kaubanduskeskuse ja Lidl logistikakeskuse ehitustööd, Leedus Hotel Neringa, Quadrum büroohoone ning kahe koolihoone ehitustööd ja Norras Tesla teeninduskeskuse projekteerimis- ja ehitustööd ning Møllergata tn 23-25 büroohoone renoveerimistööd Oslos.

2019. AASTA 3 KUU
MÜÜGITULU
77 MILJONIT EUROT

KASUM ENNE
MAKSE
3,0 MILJONIT EUROT

KOKKUVÕTE 3 KUU TULEMUSTEST

KASUMLIKKUS

2019. aasta 3 kuu emaettevõtte omanike osa puhaskasumist oli 2,8 mln eurot (3 kuud 2018: 1,1 mln eurot), kasvades 151,7%, võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. Puhaskasumi marginaal kasvas 3,6%-ni (3 kuud 2018: 1,4%).

2019. aasta 3 kuu kasum enne makse oli 3,0 mln eurot (3 kuud 2018: 1,3 mln eurot), mis andis maksustamiseelse kasumi marginaaliks 3,9% (3 kuud 2018: 1,6%).

MÜÜGITULU

2019. aasta 3 kuu müügitulu oli 76,8 mln eurot (3 kuud 2018: 80,3 mln eurot). 3 kuu müügitulu vähenes 4,3%, võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. Väljaspool Eestit teenitud 3 kuu müügitulu osakaal oli 60,8% (3 kuud 2018: 57,5%).

LEPINGUTE PORTFELL

31. märts 2019 seisuga oli kontserni teostamata tööde jääk 190,0 mln eurot (31. märts 2018: 291,9 mln eurot). 2019. aasta 3 kuuga sõlmisid kontserni ettevõtted uusi lepinguid kogumahus 32,2 mln eurot (3 kuud 2018: 22,3 mln eurot).

KINNISVARAARENDUS

2019. aasta 3 kuuga müüs kontsern 63 korterit (sh 29 korterit ühisprojektis), 2018. aasta 3 kuuga 51 korterit (sh 25 korterit ühisprojektis). Omaarenduste korterite müügist teenis kontsern müügitulu 2019. aasta 3 kuuga 4,6 mln eurot ning 2018. aasta samal perioodil 4,3 mln eurot.

RAHAPOSITSIOON

Aruandeperioodi lõpus oli kontsernil rahalisi vahendeid 33,0 mln eurot ning omakapital 134,6 mln eurot (48,7% bilansimahust). Võrreldavad andmed 2018. aasta 31. märtsi seisuga olid vastavalt 27,6 mln eurot ning 131,3 mln eurot (47,6% bilansimahust). Seisuga 31. märts 2019 oli kontserni netovõlg 9,9 mln eurot (31. märts 2018: 23,1 mln eurot).

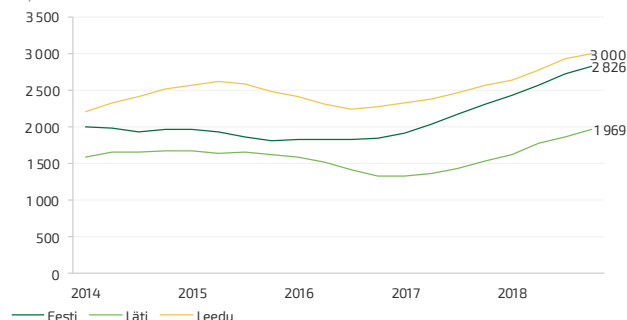
DIVIDENDID

8. mail 2019 toimunud aktsionäride korraline üldkoosolek kinnitas 2018. aasta kasumi jaotamise otsuse maksta aktsionäridele eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 17,7 mln eurot (1 euro ühe aktsia kohta), mis annab 2018. aasta dividendimääraks 92%.

EHITUS- JA KINNISVARATURU VÄLJAVAATED

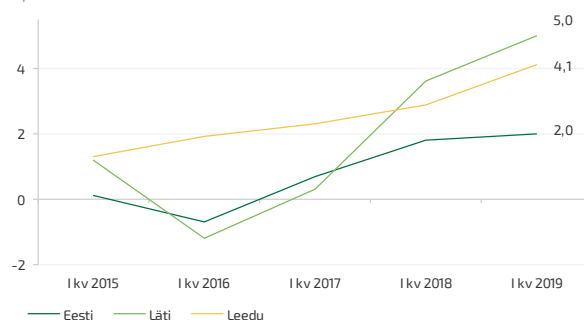
EHITUSTEENUS

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



Allikas: Kohalikud statistikaametid

EHITUSHINNAINDEKSI AASTANE MUUTUS I KVARTALIS
prosentides



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 +22% (2017: +17%). Sellega jõudis turg jooksevhindades lähedale buumiaja tippasemetele, jäädes sellele veel 5% alla (2008: 8185 mln eurot). Eestis ületati buumiaja tippu 13%, Lätis ja Leedus jäädi sellele aga veel 17...18% alla. Mahu poolest on suurim ikka Leedu, kuid tema osakaal on nüüd langenud alla 40% Baltikumi ehitusturust (2018: 38%, 2017: 40%). Läti osakaal on tõusnud 25%-ni (2017: 24%) ning Eesti osakaal jäänud 36% juurde (2017: 36%).

Arvestades eriti Eesti, aga ka Leedu suhteliselt lühikese ajaga kiiresti kasvanud ehitusmahtusid, ei pruugi kasv senises tempos 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%).

Norras on jätkunud stabiilne ca 3% aastakasv, mis on sealseid ehitusmahtusid tasapisi kasvatanud juba enam kui 25% suuremaks buumiajast, mis Baltikumiga võrreldes moodus Norras oluliselt rahulikumalt.

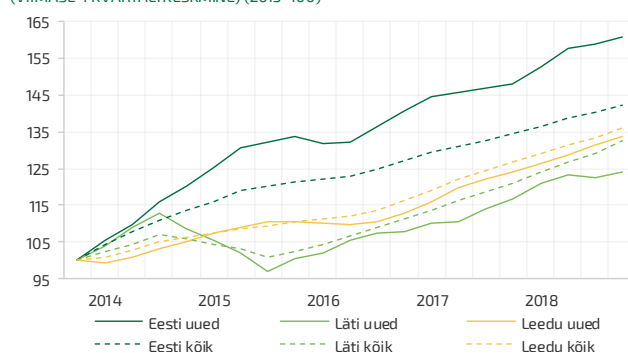
Läti ehitushinnaindeks kasvas 2019. aasta esimeses kvartalis eelmise aasta sama perioodiga võrreldes juba 5%. Paari aastaga on kasv oluliselt kiirenenud. Leedus on hinnatõus ehitusvaldkonnas samuti tõusukursil, ületades esimeses kvartalis 4% piiri. Eesti hinnakasv on püsinud enamvähem stabiilsena 2% tasemel. Ehitusturu aktiivsus mõjutab lisaks hinnale ka ressursside kättesaadavust. 2018. aasta sügisel oli olukord kõige teravam, kui kvaliteetsete allhankijate nappus hakkas juba ohtu seadma ehitusobjektide õigeaegset valmimist. 2019. aasta esimeses kvartalis on ressursside kättesaadavus paranenud, eriti Eestis, mis on osalt seotud sesoonsusega, aga võib eeldada, et ka tingituna aktiivsuse mõnetisest vähenemisest. Ehitushinna jätkuv kiire kasv Leedus ja eriti Lätis viitab aga sellele, et ressursside nappus võib nendel turgudel olla väga aktuaalne ka käesoleval aastal.

KORTERITE ARENDUS

Viimaste aastate jooksul on turule toodud uusi elupindasid sellisel määral, et 2018. aasta lõpuks jõudis eluhoonetele väljastatud kasutuslubade maht Eestis buumiaja tippu tasemele. Leedus on kasutuslube elumutele juba paar aastat väljastatud suuremas mahus kui 2008. aasta kõrghetkedel ning viimasel pooleteisel aastal on toimunud pigem teatud korrigeerimine. Lätis püsivad mahud Eesti ja Leeduga võrreldes madalana, kuid 2018. aastal kasvas väljastatud kasutuslubade maht ligi 20%. Samuti on Lätis viimase kahe aastaga kasvanud oluliselt ehituslubade maht, ületades kasutuslubade mahtu pea kahekordselt. Eestis aga langes ehituslubade maht esimeses kvartalis viimase 12 kuu võrdluses juba allapoole kasutuslubade mahtu.

Vaatamata pakkumise suurenemisele, on hinnad jätkuvalt selgel tõusukursil. Seda toetab juba aastaid kestnud ning üha jätkuv palgatõus, madal tööpuudus, üldine majanduskasv ning madalad laenuintressimäärad koos pankade valmidusega kodu soetamist finantseerida. Kuivõrd eluasemete hinnad on kasvanud üldjoontes sissetulekutega samas tempos, pole põhjust rääkida elukondliku kinnisvara hinnamullist. Samas on selge, et ostjatel on turul üha suurem valikuvõimalus, mistõttu eelkõige nõrgema kvaliteedi ning vähem läbimõeldud elukeskkonnaga arenduste puhul võivad müügiperioodid pikeneda. Samuti on küsimuse all see, kui ulatuslik on kalleima arendussegmenti ostjaskond. Eelisseisundis on tugeva finantsvõimekusega arendajad, kes tulevad edukalt toime ka siis, kui müük ei peaks toimuma enam päris nii kiiresti kui seni.

UUTE JA KÕIGI (punktirjoon) EHITISTE KVARTAALNE ELUASEME HINNAINDEKS (VIIMASE 4 KVARTALI KESKMINE) (2013=100)



Allikas: Eurostat

ÄRITEGEVUS

Alates 2019. aastast otsustas ASi Merko Ehitus juhatus muuta finantsaruannetes segmendiaruandlust ja viia see vastavaks kontserni sisemise aruandlusstruktuuriga.

Muudatuse tulemusel liidetakse Eesti ehitusteenus ja muude koduturgude ehitusteenus üheks ärivaldkonnaks ning senise kolme ärivaldkonna asemel jääb kaks:

- ehitusteenus;
- kinnisvaraarendus.

Muudatus tuleneb asjaolust, et ehitusteenuse mahud koduturgudel on ühtlustunud, mistõttu keskendub ASi Merko Ehitus juhatus ehitusteenuse ärivaldkonnale tervikuna ning ei pea vajalikuks Eesti ehitusteenust käsitleda eraldiseisva ärivaldkonnana.

EHITUSTEENUS

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

miljonites eurodes

	3K 2019	3K 2018	MUUTUS	12K 2018
Müügitulu	70,3	71,3	-1,3%	347,1
Osakaal kogu müügitulust	91,6%	88,8%		83,0%
Ärikasum	2,8	0,4	+551,4%	10,7
Ärikasumi marginaal	4,0%	0,6%		3,1%

Ehitusteenuse 2019. aasta 3 kuu müügitulu oli 70,3 mln eurot (3 kuud 2018: 71,3 mln eurot), sh Eestis 27,2 mln eurot (3 kuud 2018: 27,8 mln eurot), Lätis 29,7 mln eurot (3 kuud 2018: 31,8 mln eurot), Leedus 7,5 mln eurot (3 kuud 2018: 7,7 mln eurot) ja Norras 5,9 mln eurot (3 kuud 2018: 4,0 mln eurot). Ärivaldkonna müügitulu vähenes 1,3%, võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. 2019. aasta 3 kuu löikes moodustas ehitusteenuse valdkond kontserni müügituludest 91,6% (3 kuud 2018: 88,8%). Ehitusteenuse valdkonnas teenis kontsern 3 kuu löikes ärikasumit 2,8 mln eurot (3 kuud 2018: 0,4 mln eurot). Ärikasumi marginaal oli 4,0% (3 kuud 2018: 0,6%).

Võrreldes 2018. aastaga, mil turgudel oli tunda alltöövõtjate ressursi ammendumise mõju, sh kasumimarginaalidele, olid sarnased probleemid 2019. aasta esimeses kvartalis mõnevõrra leebemad. Kontsernil käsil olevad senised suured ehitusprojektid on jõudnud lõppjärku, mis võimaldab mh üle hinnata võimalike ebasoodsate arengute mõju finantstulemustele. Konkurents peatöövõtjate vahel aga püsib tugevana, mis tähendab, et kasumlikkus on jätkuvalt teema, mis peab säilima fookuses. Vähempakkumistele orienteeritud turureaalsuse juures säilib oht, et riske alahinnatakse ning nende realiseerumine võib turuosalistele negatiivselt mõjuda. Müügitulu säilitamine või kasvatamine peab olema tasakaalus võetavate riskidega. Kui see osutub võimatuks, tuleb liigriskantse müügitulu püüdmisest loobuda. Eriti ilmne on see üldehitus valdkonna riigihangetel, kus vähempakkumised viivad riski-tulu suhte reeglina allapoole taset, mis vastaks meie eesmärkidele.

Suuremate objektidena olid I kvartalis Eestis töös Pärnu mnt 186 ärihoone, Rakvere Ametikooli õpilaskodu, Maakri Kvartali ärihoone, kaitseväge Tapa linnaku tagalahoone ja meditsiinikeskuse laiendus ja ehitusööd, Tsirguliina 330kV alajaama renoveerimistöid, Hundipea sadama rekonstrueerimis- ja süvendustööd, Tallinna linna teede hooldusremonditööd, Suure ja Väikse väina merekaablite rajamine ning Metsanurme, Kasemetsa ja Üksnurme piirkonna vee- ja kanalisatsioonitorustike rajamine. Lätis olid I kvartali suuremateks objektideks Akropole multifunktsionaalse keskuse, Alfa kaubanduskeskuse ja Lidl logistikakeskuse ehitustööd. Leedus olid suuremateks objektideks Hotel Neringa, Quadrum büroohoone ning kahe koolihoone ehitustööd. Norras olid suuremateks objektideks Tesla teeninduskeskuse projekteerimis- ja ehitustööd ning Møllergata tn 23-25 büroohoone renoveerimistöid Oslos.

KINNISVARAARENDUS

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

miljonites eurodes

	3K 2019	3K 2018	MUUTUS	12K 2018
Müügitulu	6,5	9,0	-28,1%	70,9
sh korterite müük	4,6	4,3		41,3
ehitusteenus ühisprojektidele	1,0	3,5		15,5
kinnistute müük	0,4	0,7		9,5
Osakaal kogu müügitulust	8,4%	11,2%		17,0%
Ärikasum	0,6	1,3	-56,7%	11,3
Ärikasumi marginaal	8,6%	14,3%		16,0%

2019. aasta 3 kuuga müüs kontsern 63 korterit (sh 29 korterit ühisprojektis), 2018. aasta 3 kuuga 51 korterit (sh 25 korterit ühisprojektis). Omaarenduste korterite müügist teenis kontsern müügitulu 2019. aasta 3 kuuga 4,6 mln eurot (käibemaksuta) ning 2018. aasta samal perioodil 4,3 mln eurot (käibemaksuta).

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

2019. aasta 3 kuu kinnisvaraarenduse valdkonna müügitulu on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 28,1% vähenenud, moodustades 8,4% kontserni kogutuludest (2018. aasta 3 kuud: 11,2%).

Valdkonna 2019. aasta 3 kuu ärikasum oli 0,6 mln eurot (3 kuud 2018: 1,3 mln eurot) ja ärikasumi marginaal 8,6% (3 kuud 2018: 14,3%), mis on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga langenud 5,7 pp võrra. Korteri arendusprojektide kasumlikkus on olenevalt projektist erinev ning sõltub paljuski konkreetse projekti kulude struktuurist, sh maa soetamishinnast. Võrreldes 2019. aastaga, mõjutab valdkonna 2018. aasta 3 kuu kasumlikkust positiivselt kontsernile strateegiliselt mittevajalike kinnistute müük. Ärikasumlikkust mõjutab ka müügitulu maht – väiksema müügitulu juures vähendavad üldkulud ärikasumi marginaali. 2019. aasta esimese kolme kuuga vähenes just ehitusteenuse maht ühisprojektidele, kuivõrd vastav tegevus jäi suures osas 2018. aastasse.

Perioodi lõpus oli kontsernil varudes 288 eellepingutega müüdnud korterit: 7 valmis ehitatud korterit (2 Eestis, 1 Lätis ja 4 Leedus) ja 281 ehitusjärgus korterit (150 Eestis, 14 Lätis ja 117 Leedus). Nende korterite müügi lõplik vormistamine ning üleandmine klientidele pole veel toimunud, kuna arendusobjekt on ehituses või objekt on valminud käesoleva aruandeperioodi lõpus ning müügitehingud pole veel kõik lõplikult vormistatud.

Seisuga 31. märts 2019 oli kontsernil aktiivselt müügis kokku 855 korterit (31. märts 2018: 403 korterit; 31. detsember 2018: 989 korterit), mille kohta ei ole eellepinguid sõlmitud ning millest 93 on valminud (20 Eestis, 62 Lätis ja 11 Leedus) ja 762 ehitusjärgus (149 Eestis, 178 Lätis ja 435 Leedus).

2019. aasta 3 kuuga käivitas kontsern Baltikumis kokku 20 korteri ehituse (2018. aasta 3 kuud: 145 korterit). 3 kuuga investeeris kontsern 2019. aastal käivitatud ja juba töös olnud arendusprojektidesse kokku 15,9 mln eurot (2018. aasta 3 kuud: 7,1 mln eurot).

Aruandepäeva järgselt alustas kontsern Eestis 50 korteriga Pikaliiva II etapi ehitamist Tallinnas aadressil Pikaliiva 22 ja Kaaruti 8.

Kontserni üheks eesmärgiks on piisava kinnistute portfelli hoidmine, tagamaks stabiilset, turutingimusi arvestavat arendusprojektide varu. 31. märts 2019 seisuga oli kontserni varudes arenduspotentsiaaliga kinnistuid, kus ehitustegevusega pole alustatud, summas 54,2 mln eurot (31.03.2018: 62,1 mln eurot).

KONTSERNI ARENDUSPOTENTSIAALIGA VARUDE JAOTUS RIIGITI

miljonites eurodes

	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018
Eesti	26,3	27,4	26,9
Läti	26,9	26,5	26,6
Leedu	1,0	8,2	1,0
Kokku	54,2	62,1	54,5

2019. aasta 3 kuuga on kontsern arendustegevuse eesmärgil uusi kinnistuid soetanud 0,1 mln euro väärtuses (2018. aasta 3 kuud: uusi kinnistuid ei soetatud).

LEPINGUTE PORTFELL

31. märts 2019 seisuga oli kontserni teostatamata ehituslepingute portfelli 190,0 mln eurot, võrreldes 291,9 mln euroga 31. märts 2018 seisuga. Portfelli on aastases võrdluses vähenenud 34,9%. Lepingute portfelli ja sõlmitud uutest lepingutes ei kajasta kontsern omaarenduslikke elamuehitusprojekte ega kinnisvarainvesteeringute arendamisega kaasnevaid ehitustöid.

Uusi ehituslepinguid sõlmiti 2019. aasta 3 kuuga 32,2 mln euro ulatuses, mis on 44,4% enam, võrreldes eelmise aasta sama perioodiga (3 kuud 2018: 22,3 mln eurot).

SUUREMAD 2019. AASTA I KVARTALIS SÕLMITUD EHITUSLEPINGUD

LEPINGU LÜHIKIRJELDUS	RIIK	VALMIMISAEG	MAKSUMUS MLN EUROT
Projekteerimis- ja ehitusleping Metsanurme, Kasemetsa ja Üksnurme piirkonna vee- ja kanalisatsioonitorustike rajamiseks Saku vallas Harjumaal	Eesti	2021. a. juunis	6,4
Ehitusleping tagalahoone rajamiseks ja meditsiinikeskuse laiendamiseks kaitsevæe Tapa linnakus Lääne-Virumaal	Eesti	2020. a. jaanuaris	5,5
Ehitusleping Sindi 330 kV alajaama laiendamiseks	Eesti	2020. a. lõpuks	2,3

Bilansipäevajärgselt on kontsern sõlminud järgmise suurema ehituslepingu:

- 17. aprillil 2019 sõlmiti ASi Merko Ehitus kontserni kuuluva SIA Merks ja SIA Orkla Confectionery & Snacks Latvija vahel leping uue šokolaaditehase ehituseks Lätis Ādaži maakonnas, Birzniekis. Lepingu maksumus on 8,9 miljonit eurot ning tööde üleandmine on plaanitud 2020. aasta teises kvartalis.

2019. aasta 3 kuu jooksul sõlmitud lepingutest moodustasid enamiku eratellimused, moodustades lepingute portfelli jäägis olevate projektide osakaalust ligikaudu 61% (31.03.2018 ligikaudu 70%; 31.12.2018 ligikaudu 70%).

Kontsern keskendub olemasolevatele koduturgudele, hoides strateegilise eesmärgina äritegevuse mitmekesisust, tasakaalustades omavahel erinevate riikide ehitustegevust ning kinnisvaraarendust. Kontsern on saavutanud tugeva positsiooni kõigis Balti riikides ning jätkab järkjärgulist arengut Norras. Positsioonide hoidmine ning edasine kasv peab toimuma kasumlikult. Seetõttu jälgib kontsern hoolikalt, et müügitulu kasvatamine toimuks ainult selliste projektide baasil, mille riski-tulu suhe on aktsepteeritav.

RAHAVOOD

Aruandeperioodi lõpus oli kontsernil rahalisi vahendeid 33,0 mln eurot (31.03.2018: 27,6 mln eurot). Kontserni rahaliste vahendite positsioon on jätkuvalt hea, mistõttu pole aruande perioodil kasutatud kõiki sõlmitud arvelduskrediidi- ja laenulepingute limiite. Aruandeperioodi lõpu seisuga oli kontserni ettevõtetele sõlmitud pankadega arvelduskrediidi lepinguid kogusummas 35,6 mln eurot, millest kasutamata oli 30,7 mln eurot (31.03.2018: 17,5 mln eurot, millest kasutamata oli 9,7 mln eurot). Lisaks arvelduskrediitidele oli ettevõttele 3,5 mln euro suurune käibelaenu limiit ASilt Riverito, mis oli kasutamata (31.03.2018: 3,5 mln eurot, mis oli täies ulatuses kasutamata).

2019. aasta 3 kuu äritegevuse rahavoog oli negatiivne 3,7 mln eurot (2018. aasta 3 kuud: negatiivne 3,0 mln eurot), investeerimistegevuse rahavoog negatiivne 0,8 mln eurot (2018. aasta 3 kuud: positiivne 0,1 mln eurot) ja finantseerimistegevuse rahavoog negatiivne 2,6 mln eurot (2018. aasta 3 kuud: negatiivne 8,7 mln eurot).

Võrreldes 2018. aasta äritegevuse rahavoogudega, mõjutas aruandeaasta rahavoogu positiivselt EBITDA 3,5 mln eurot (2018. aasta 3 kuud: 1,8 mln eurot), äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus 2,9 mln eurot (2018. aasta 3 kuud: negatiivne muutus 3,6 mln eurot) ja äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus 7,8 mln eurot (2018. aasta 3 kuud: positiivne mõju 4,5 mln eurot) ning negatiivselt mõjutas ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus 3,7 mln eurot (2018. aasta 3 kuud: negatiivne mõju 0,4 mln eurot), eraldiste muutus 1,8 mln eurot (2018. aasta 3 kuud: negatiivne muutus 1,6 mln eurot) ja varude muutus 12,0 mln eurot (2018. aasta 3 kuud: negatiivne muutus 3,3 mln eurot).

Äritegevuse rahavoogude toetamiseks on kontsern kaasanud täiendavaid võõrvahendeid. Laenukohustuste määra on seejuures püsinud mõõdukal tasemel (31.03.2019 seisuga 15,5%; 31.03.2018 seisuga 18,4%; 31.12.2018 seisuga 16,4%).

Investeeringute rahavoogudes on negatiivne mõju põhivara ja kinnisvarainvesteeringute soetustest summas 0,9 mln eurot (2018. aasta 3 kuud: 0,2 mln eurot) ning positiivne rahavoog tuli põhivara müügist 0,1 mln eurot (2018. aasta 3 kuud: 0,3 mln eurot).

Finantseerimistegevuse rahavoos olid suuremate mõjuritena negatiivse rahavoo poolel ehitusprojektidega seotud laenu muutus netosummas 4,9 mln eurot (2018. aasta 3 kuud: positiivne rahavoog netosummas 1,1 mln eurot), kapitalirendi tagasimaksed summas 0,3 mln eurot (2018. aasta 3 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 0,2 mln eurot) ja projektipõhiste kinnisvarainvesteeringute tagatise tagasimakstud laenu saldo 0,1 mln eurot (2018. aasta 3 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 0,1 mln eurot). Finantseerimistegevuse rahavoost moodustas positiivse rahavoo arendusprojektidega seotud saadud ja tagasimakstud laenu saldo netosummas 2,7 mln eurot (2018. aasta 3 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 9,6 mln eurot).

SUHTARVUD

(arvutatud emaettevõtte omanike osale)

KASUMIARUANDE KOKKUVÕTE		3K 2019	3K 2018	3K 2017	12K 2018
Müügitulu	mln eurot	76,8	80,3	58,1	418,0
Brutokasum	mln eurot	6,2	4,1	4,1	33,0
Brutokasumimarginaal	%	8,1	5,1	7,1	7,9
Ärikasum	mln eurot	2,9	1,3	1,3	19,9
Ärikasumimarginaal	%	3,8	1,6	2,2	4,8
Kasum enne maksustamist	mln eurot	3,0	1,3	1,1	19,8
Maksude-eelse kasumi marginaal	%	3,9	1,6	1,9	4,7
Puhaskasum	mln eurot	2,9	1,2	1,0	19,4
emaettevõtte omanike osa	mln eurot	2,8	1,1	1,0	19,3
mittekontrolliva osaluse osa	mln eurot	0,1	0,1	(0,0)	0,1
Puhaskasumimarginaal	%	3,6	1,4	1,8	4,6
Muud kasumiaruande näitajad					
EBITDA		3K 2019	3K 2018	3K 2017	12K 2018
EBITDA	mln eurot	3,5	1,8	1,9	21,9
EBITDA marginaal	%	4,5	2,2	3,3	5,2
Üldkulud müügitulust	%	5,2	4,5	5,8	3,7
Tööjõukulud müügitulust	%	11,7	9,0	13,2	8,2
Müügitulu töötaja kohta	tuhat eurot	106	109	77	563
MUUD OLULISED NÄITAJAD					
		31.03.2019	31.03.2018	31.03.2017	31.12.2018
Omakapitali tootlus	%	16,5	11,8	5,8	15,3
Varade tootlus	%	7,5	5,6	3,1	6,9
Investeeritud kapitali tootlus	%	12,6	11,2	5,5	11,5
Omakapitali määr	%	48,7	47,6	53,6	48,9
Laenukohustuste määr	%	15,5	18,4	17,7	16,4
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	korda	2,3	2,3	2,7	2,2
Maksevõime kordaja	korda	1,0	1,1	1,1	1,1
Debitoorse võlgnevuse käibevälde	päeva	41	43	39	40
Tarnijate käibevälde	päeva	42	42	38	41
Keskmine töötajate arv	inimest	727	737	759	743
Teostamata tööde jääk	mln eurot	190,0	291,9	287,7	229,0

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 39.

RISKIDE JUHTIMINE

Riskide juhtimine on osa strateegilisest juhtimisest ning on ettevõtte igapäevategevuse lahutamatuks osaks. Riskide juhtimisel on ettevõtte peamiseks eesmärgiks määratleda olulisemad riskid ning optimaalselt juhtida riske selliselt, et ettevõtte saavutaks oma strateegilised ja finantsilised eesmärgid.

Merko Ehitus jagab riskid nelja põhikategooriasse: äririskid, tururiskid (sh intressirisk ja valuutarisk), finantsriskid (sh krediidirisk ja likviidsusrisk) ning tegevusriskid (sh tervise ja ohutuse riskid ning keskkonnaohutuse riskid). Riskide juhtimist on põhjalikumalt käsitletud kontserni kodulehel: group.merko.ee/investorile/riskide-juhtimine/.

Juriidiline risk

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

Erinevatest juriidilistest vaidlustest tulenevate võimalike kahjunõuete ning õigusabikulude katteks on kontsernis seisuga 31.03.2019 moodustatud eraldi summas 0,1 mln eurot (31.03.2018: 0,1 mln eurot).

Alljärgnevalt on esitatud ülevaade kontserni ettevõtete olulisematest 2019. aasta jooksul lõppenud ning seisuga 31.03.2019 pooleliolevatest juriidilistest vaidlustest:

Eesti

Kaebus keskkonnaministri määruse tühistamiseks

Kohtuasjad seoses keskkonnaministri 27. märtsi 2015 määrusega nr 22, millega muudeti püsielupaiga kaitse-eeskirja selliselt, et ASi Merko Ehitus tütarettevõtetele Suur-Paekalda OÜ ja Väike-Paekalda OÜ (tänapäevaks 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). Tallinna Halduskohus otsustas 22. aprillil 2019. aastal rahuldada kaebuse osaliselt ning mõista Eesti Vabariigilt AS Merko Ehitus Eesti kasuks välja 760 tuhat eurot ja viivise võlaõigusseaduse § 113 lõikes 1 sätestatud määras põhinõudelt alates 2. veebruarist 2016 kuni põhinõude kohase täitmiseni. Samuti mõistis kohus AS Merko Ehitus Eesti kasuks välja menetluskulu 12 tuhat eurot. Käesoleva aruande ajaks pole otsus veel jõustunud, mistõttu nimetatud nõude mõju ei ole kontserni aruandes kajastatud.

Läti

Hagi endise töötaja vastu

5. mail 2015 esitas SIA Merks Riia Ringkonnakohtule hagiavalduse SIA Merks endise töötaja Rolands Mēnesise vastu kahju hüvitamise nõudes summas 337 tuhat eurot. Hagiavalduse esemeks on Rolands Mēnesise poolt ehitustööde projektijuhina SIA Merksile fiktiivsete tehingute sõlmimise ning lepingulisteks töödeks mittevajalike materjalide ostmisega tahtlikult kahju tekitamine. Uueks kohtuistungiks 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 garantiiagse tagatisena kinni peetud summa 920 tuhande euro väärtuses.

8. juunil 2018 tasus Riia rahvusvaheline lennujaam osaliselt 21. septembril 2017 esitatud nõude, mistõttu SIA Merks vähendas nõude 248 tuhande euro suuruseks (76 tuhat eurot põhinõue ja 172 tuhat eurot viivised). 11. detsember 2018 toimunud kohtuistungil otsustati võtta sõltumatu ekspertiis ning järgmine kohtuistung toimub 20. mail 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 ühisettevõtte 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. Osaline kohtuistung toimus 25. aprillil 2019, järgmist kohtuistungit aega pole veel kokku lepitud. Kontsern ei pea nõuet põhjendatuks ning ei ole kõnealuse hagi osas teinud eraldisi.

TÖÖTAJAD JA TÖÖJÕUKULUD

Merko Ehitus kontsernis töötas 31. märts 2019 seisuga 740 inimest (sh nii tähtajalise kui ka osalise tööajaga töötajad). Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga, on kontserni töötajate arv vähenenud 24 võrra (-3,1%). Töötajate arv vähenes Eestis ja Lätis ning suurenes Norras ehitusmahtude kasvu tõttu.

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

Kontsern loeb tööjõukuludeks töötasu (sh põhitöötasu, lisatöötasu, puhkusetasu ning tulemustasu), töötasult arvestatud makse, erisoodustusi ning erisoodustustelt arvestatud makse. 2019. aasta 3 kuu tööjõukulu oli 9,0 mln eurot (2018. aasta 3 kuud: 7,2 mln eurot), mis kasvas, võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 24,1%, ning tööjõukulude osakaal müügituludest kasvas 2,7 pp võrra 9,0%-lt 11,7%-ni.

Kontserni kuuluv Eesti üks suurimaid ehitusettevõtteid AS Merko Ehitus Eesti on 3 kuuga tasunud 1,9 mln eurot tööjõumakse Eestis, olles sellega 2019. aasta 3 kuu suurim ehitusvaldkonna tööjõumaksude maksja (2018 3 kuud: 1,5 mln eurot).

EETILISED ÄRITAVAD

Kontserni põhiväärtuste hulka kuulub eetiline äritegevus, mis on pikas perspektiivis oluline edufaktor. Kõrgeid eetilisi põhimõtteid järgides edendame kasumlikku kasvu, võidame oma sidusrühmade usalduse ning toetame ausat konkurentsi ja võrdset kohtlemist.

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

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

AKTSIA JA AKTSIONÄRID

VÄÄRTPABERI INFORMATSIOON

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

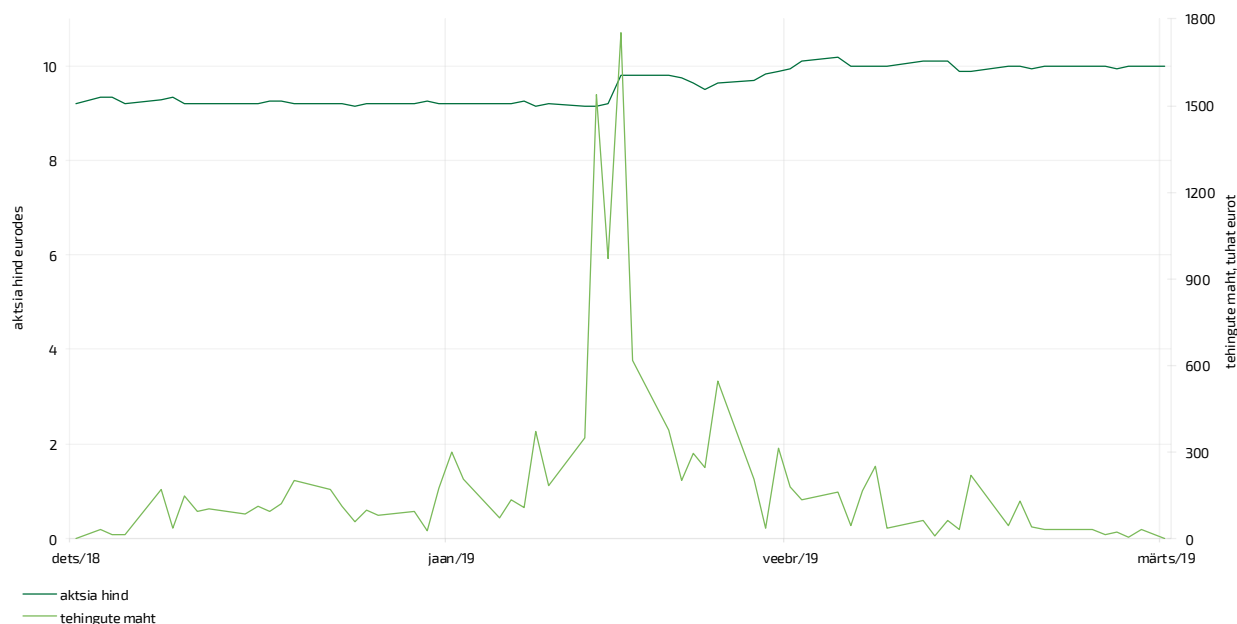
Merko Ehitus aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinn põhimekirjas. 31. märts 2019 seisuga on ettevõttel 17 700 000 aktsiat. Aktsiate arv ei ole 2019. aastal muutunud.

2019. aasta 3 kuuga sooritati Merko Ehitus aktsiatega 3644 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 1,32 mln aktsiat (7,5% kõigist aktsiatest) ning tehingute käive oli 12,5 mln eurot (võrreldavad andmed 2018. aasta 3 kuu kohta: 1071 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 0,3 mln aktsiat (1,5% kõigist aktsiatest) ja tehingute käive oli 2,8 mln eurot). Madalaim tehing aktsiaga sooritati tasemel 9,10 eurot ning kõrgeim tasemel 10,30 eurot aktsia kohta (2018. aasta 3 kuul: vastavalt 8,70 eurot ja 11,80 eurot). Aktsia sulgemishind 31. märts 2019 seisuga oli 10,00 eurot (31.03.2018: 11,50 eurot; 31.12.2018: 9,20 eurot). ASi Merko Ehitus turuväärtus, Nasdaq Balti väärtpaberituru andmetel, oli seisuga 31. märts 2019 177,0 mln eurot, mis on vähenenud 13,0%, võrreldes eelmise aasta sama perioodi lõpu seisuga (31.03.2018: 203,6 mln).

	31.03.2019	31.03.2018	31.03.2017	31.12.2018
Aktsiate arv	17 700 000	17 700 000	17 700 000	17 700 000
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot	0,16	0,06	0,06	1,09
Omakapital aktsia kohta, eurot	7,21	7,09	6,87	7,16
P/B suhtarv	1,39	1,62	1,30	1,28
P/E suhtarv	8,42	13,78	22,53	8,42
Turuväärtus, mln eurot	177,0	203,6	158,6	162,8

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 39.

MERKO EHITUS AKTSIA HINNA JA KAUPLEMISMAHU DÜNAAMIKA NASDAQ TALLINN BÖRSIL 2019. AASTAL



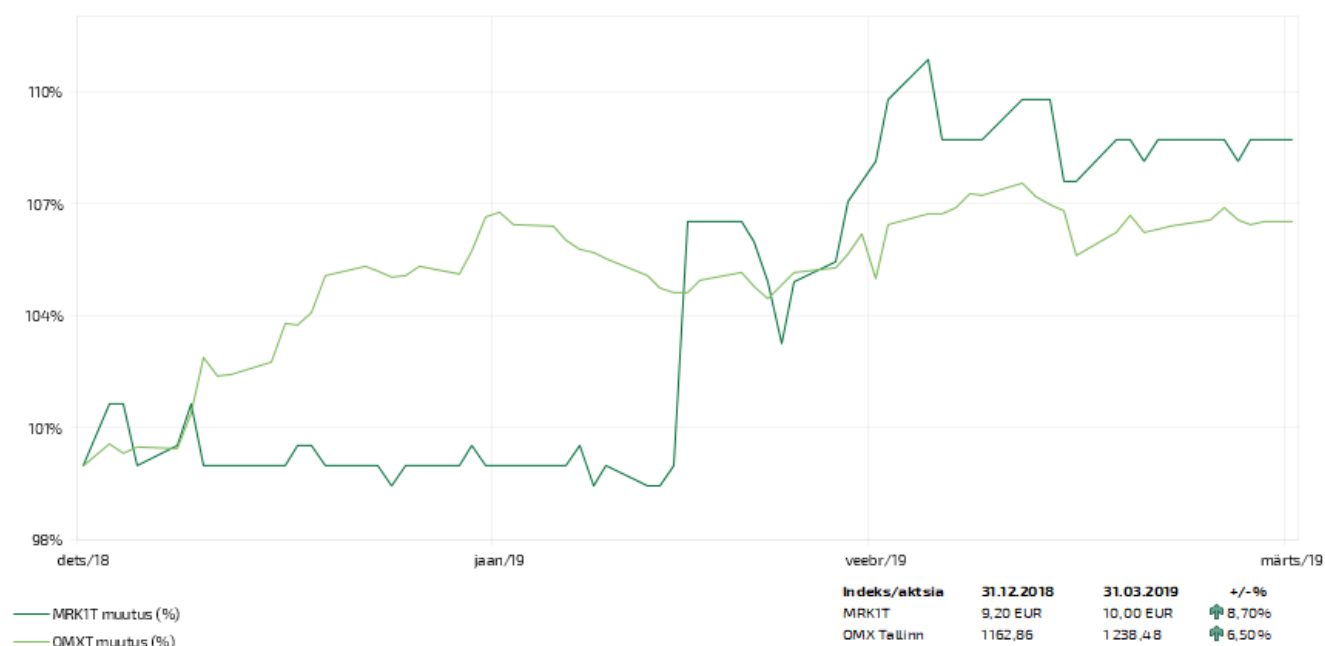
AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR AKTSIATE ARVU JÄRGI SEISUGA 31.03.2019

AKTSIATE ARV	AKTSIONÄRIDE ARV	% AKTSIONÄRIDEST	AKTSIATE ARV	% AKTSIATEST
1 000 001 - ...	1	0,03%	12 742 686	71,99%
100 001 – 1 000 000	10	0,29%	1 792 862	10,13%
10 001 – 100 000	41	1,20%	976 702	5,52%
1 001-10 000	505	14,76%	1 447 150	8,18%
101-1 000	1 714	50,09%	678 487	3,83%
1-100	1 151	33,63%	62 113	0,35%
Kokku	3 422	100%	17 700 000	100%

AS MERKO EHITUS AKTSIONÄRID SEISUGA 31.03.2019 JA MUUTUS VÕRRELDES EELMISE KVARTALIGA

	AKTSIATE ARV	OSALUS 31.03.2019	OSALUS 31.12.2018	MUUTUS
AS Riverito	12 742 686	71,99%	71,99%	-
Firebird Republics Fund Ltd	356 062	2,01%	2,05%	(7 032)
OÜ Midas Invest	253 280	1,43%	1,19%	42 600
Firebird Avrora Fund Ltd	215 387	1,22%	1,26%	(7 032)
Skandinaviska Enskilda Banken AB, Rootsi kliendid	201 000	1,14%	0,90%	41 441
State Street Bank and Trust Omnibus Account A Fund No OM01	161 006	0,91%	0,87%	7 988
SEB Elu- ja Pensionikindlustus AS	148 787	0,84%	0,81%	5 900
Firebird Fund L.P.	127 815	0,72%	0,74%	(3 516)
BNYM AS AGT/CLTS	115 698	0,65%	0,47%	32 470
Swedbank AS	109 262	0,62%	0,40%	37 339
Suurimad aktsionärid kokku	14 430 983	81,53%	80,68%	150 158
Väikeaktsionärid kokku	3 269 017	18,47%	19,32%	(150 158)
Kokku	17 700 000	100%	100%	-

MERKO EHITUS AKTSIA HINNA JA VÕRDLUSINDEKSI OMX TALLINN MUUTUSED 2019. AASTAL



DIVIDENDID JA DIVIDENDIPOLIITIKA

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

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

8. mail 2019 toimunud aktsionäride üldkoosolekul kinnitati nõukogu ettepanek maksta aktsionäridele eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 17,7 mln eurot (1 euro ühe aktsia kohta), mis andis 2018. aasta dividendimääraks 92% ja dividenditootluseks 10,9% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2018). Võrreldavad andmed 2018. aasta kohta: dividendid summas 17,7 mln eurot (1 euro ühe aktsia kohta), mis andis 2017. aasta dividendimääraks 120% ning dividenditootluseks 11,4% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2017).

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. 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. Dividendide väljamakse aktsionäridele toimub 1. juulil 2019.

ÜHINGU JUHTIMINE

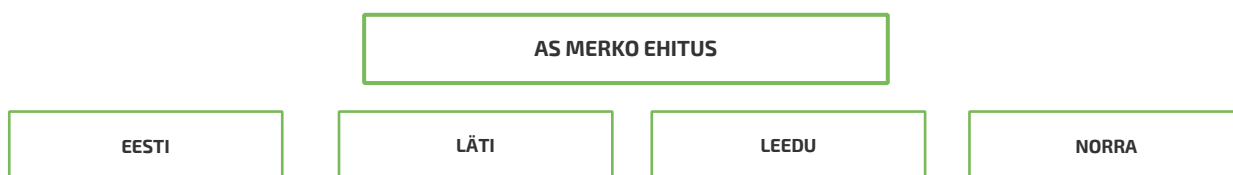
ÜHINGUJUHTIMINE JA STRUKTUUR

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

Valdusettevõtte põhitegevuseks on Merko Ehitus kontserni erinevate ärivaldkondade strateegiate väljatöötamine ning elluviimine ressursside planeerimise, olulisemate investeeringute üle otsustamise, tütar-ettevõtete tegevuse eesmärgistamise ja järelevalve ning partnersuhete koordineerimise kaudu. Valdusettevõtte AS Merko Ehitus juhatus tegutseb kaheliikmelisena: Andres Trink ja Tõnu Toomik.

Juhatuse ja nõukogu tutvustus on toodud aruande lehekülgedel 17-18 ja konsolideeritud finantsaruande lisa 16 ning täiendavalt avalikustatud koos teenistuskäigu ja piltidega ettevõtte kodulehel: group.merko.ee/juhtimine-ja-vastutus/.

Kontsernis on oluline pidada organisatsiooni struktuuri lihtsana ning juhtimisel lähtuda eelkõige kontserni eesmärkidest ja vajadustest. Kontserni võimalikult efektiivse juhtimise eesmärgil eristame teatud juhtudel juhtimisstruktuuri ja juriidilist struktuuri. Kontserni äritegevuse juhtimine toimub riikide põhiselt ja seda koordineeritakse valdusettevõtte tasandil. Juhtimisstruktuur 31. märts 2019 seisuga on alljärgnev:



KONTSERNI JURIIDILINE STRUKTUUR

31. märts 2019 seisuga kuulus kontserni 30 ettevõtet (31.03.2018: 33). Kontserni juriidiline struktuur lähtub eelkõige regulatiivsetest nõuetest ning ei ole kõikidel juhtudel üks-ühele vastavuses kontserni juhtimisstruktuuriga. Kontserni struktuuri kuuluvate ettevõtete detailne loetelu on esitatud konsolideeritud finantsaruande lisa 16.

Muudatused kontserni juriidilises struktuuris

29. oktoobril 2018 algatasid ASi Merko Ehitus kontserni kuuluvad OY Merko Finland ja Hartian OY protsessi omavaheliseks ühinemiseks. Ühendavaks ühinguks oli OY Merko Finland. Ühinemise tulemusel lõpetas ühendatav ühing Hartian OY likvideerimismenetluseta ning OY Merko Finland sai ühendatava ühingu õigusjärglaseks. Ühinemise bilansipäev, alates millest loetakse kõik ühendatava ühingu tehingud tehtuks ühendava ühingu arvelt, oli 1. jaanuar 2019. Ühendamiskanne äriregistris tehti 30. aprillil 2019.

17. detsembril 2018 allkirjastas ASi Merko Ehitus 100%line tütar-ettevõtte 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%line tütarettevõtte UAB Merko Bustas Leedus restruktureerimise. Restruktureerimiskava kohaselt ühendatakse UAB Merko Bustas 100%line tütarettevõtte UAB Rinktinės projektai emaettevõttega. Restruktureerimine plaanitakse lõpule viia ja vastav ühinemiskanne äriregistrisse teha 2019. aasta esimese poolaasta jooksul.

14. jaanuaril 2019 asutas ASi Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte UAB Merko Statyba Leedus ettevõtte UAB VPSP 2, mille kaudu teostatakse Leedu Vabariigi siseministeriumi politseiosakonna ja erasektori vahel sõlmitud koostöö ehk PPP (*public private partnership*) projekt Kaunase rajooni politseiosakonna uue peakontori projekteerimis- ja ehitustööde teostamiseks Kaunases.

Bilansipäevajärgselt, 1. aprillil 2019, asutas ASi Merko Ehitus 100%line Leedu tütarettevõtte UAB Merko Bustas 100%lise tütarettevõtte UAB MB Projektas.

10. aprillil 2019 asutas ASi Merko Ehitus 100%line Leedu tütarettevõtte UAB Merko Statyba 100%lise tütarettevõtte UAB VPSP Projektas.

5. aprillil 2019 otsustas ASi Merko Ehitus juhatus alustada 100% tütarettevõtte OÜ Kiviaia Kinnisvara likvideerimisega. Ettevõtte likvideerimine plaanitakse lõpule viia 2019. aasta jooksul.

AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEK

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

8. mail 2019. aastal toimus aktsionäride korraline üldkoosolek. Üldkoosolek kinnitas 2018. aasta majandusaasta aruande ning kasumi jaotamise ettepaneku. Dividendide väljamakse aktsionäridele, summas 17,7 mln eurot (1 euro ühe aktsia kohta), toimub 1. juulil 2019.

Juhatus tegi ettekande ettevõtte majandustulemustest ning väljavaate perspektiividest.

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

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

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

Korralise või erakorralise aktsionäride üldkoosoleku juhataja on sõltumatu isik. 2019. aastal juhatas korralist üldkoosolekut vandeadvokaat Vesse Vöhma, kes tutvustas üldkoosoleku läbiviimise protseduuri ning juhatuselt ja nõukogult ettevõtte tegevuse kohta küsimuste esitamise korda.

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

2019. aastal toimunud ASi Merko Ehitus aktsionäride korralisel üldkoosolekul osalesid Andres Trink (juhatuse esimees), Tõnu Toomik (juhatuse liige), Priit Roosimägi (finantsüksuse juht) ja Janno Hermanson (audiitor).

NÕUKOGU

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

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

Seisuga 31. märts 2019 oli ASi Merko Ehitus nõukogu kolmeliikmeline ning vastavalt Hea Ühingujuhtimise Tava nõuetele oli Indrek Neivelt sõltumatu liige.

JUHATUS

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

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

Juhatus esimehe Andres Trinki ülesanneteks on muuhulgas täita ASi Merko Ehitus tegevjuhi igapäevaseid kohustusi, juhtides ja esindades ettevõtet, tagades vastavuse põhikirjale, seadustele, korraldades juhatus 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.

Aruandepäeva järgselt pikendas ASi Merko Ehitus nõukogu ettevõtte juhatus liikme Tõnu Toomiku volitusi alates 6. juunist 2019 järgmiseks kolmeks aastaks. ASi Merko Ehitus juhatus jätkab kaheliikmelisena: Andres Trink (esimees) ja Tõnu Toomik.

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 juhatus 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 juhatus liikme nimetab ametisse tütarettevõtte nõukogu. Alljärgnevalt on toodud ASi Merko Ehitus 100% omanduses olevate oluliste tütarettevõtete nõukogud ja juhatused seisuga 31. märts 2019:

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

Muudatused kontserni tütarettevõtete juhtimises

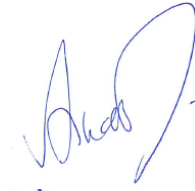
Aruandepäeva järgselt nimetas ASi Merko Ehitus juhatus alates 30. aprillist 2019 kontserni tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti nõukogu liikmeks Martin Rebane. AS Merko Ehitus Eesti nõukogu jätkab neljaliikmelisena: Andres Trink (nõukogu esimees), Tõnu Toomik, Teet Roopalu, Martin Rebane. Vastavalt AS Merko Ehitus Eesti põhikirjale valitakse ettevõtte nõukogu liige kolmeks aastaks.

JUHATUSE DEKLARATSIOON TEGEVUSARUANDELE

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

Andres Trink

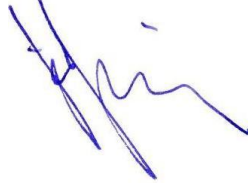
juhatuse esimees



09.05.2019

Tõnu Toomik

juhatuse liige



09.05.2019

KONSOLIDEERITUD FINANTSARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	2019.a. 3 kuud	2018.a. 3 kuud	2018.a. 12 kuud
Müügitulu	2	76 845	80 310	418 011
Müüdüd toodangu kulu	3	(70 639)	(76 227)	(384 962)
Brutokasum		6 206	4 083	33 049
Turustuskulud		(851)	(806)	(3 285)
Üldhalduskulud		(3 124)	(2 819)	(12 304)
Muud äritulud		701	852	3 527
Muud ärikulud		(35)	(32)	(1 115)
Ärikasum		2 897	1 278	19 872
Finantstulud (-kulud)		83	(26)	(97)
sh kasum (kahjum) tütarettevõtte müügist, likvideerimisest		-	-	(62)
kasum (kahjum) ühisettevõttelt		222	136	653
intressikulud		(135)	(153)	(652)
kasum (kahjum) valuutakursi muutustest		-	(1)	5
muud finantstulud (-kulud)		(4)	(8)	(41)
Kasum enne maksustamist		2 980	1 252	19 775
Tulumaksukulu		(75)	(90)	(375)
Perioodi puhaskasum		2 905	1 162	19 400
sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		2 778	1 104	19 343
mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist		127	58	57
Muu koondkasum, mida võib hiljem klassifitseerida kasumiaruandesse				
Valuutakursivahed välisettevõtete ümberarvestusel		32	13	(6)
Perioodi koondkasum		2 937	1 175	19 394
sh emaettevõtte omanike osa koondkasumist		2 808	1 117	19 324
mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist		129	58	70
Puhaskasum emaettevõtte omanike aktsia kohta (tava ja lahustatud, eurodes)	4	0,16	0,06	1,09

Konsolideeritud vahearuaude lisad lehekülgedel 24-37 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018
VARAD				
Käibevara				
Raha ja raha ekvivalendid	5	32 970	27 600	39 978
Nõuded ja ettemaksed	6	75 297	85 027	76 183
Ettemakstud tulumaks		224	549	224
Varud	7	130 019	121 754	117 992
		238 510	234 930	234 377
Põhivara				
Ühisettevõtte osad		954	215	732
Muud pikaajalised laenud ja nõuded	8	11 043	15 051	10 391
Edasilükkunud tulumaksuvara		-	5	-
Kinnisvarainvesteeringud	9	14 140	15 655	13 771
Materiaalne põhivara	10	10 853	9 358	9 715
Immateriaalne põhivara	11	700	511	671
		37 690	40 795	35 280
VARAD KOKKU		276 200	275 725	269 657
KOHUSTUSED				
Lühiajalised kohustused				
Laenukohustused	12	15 624	13 673	19 900
Võlad ja ettemaksed	13	82 764	81 761	77 016
Tulumaksukohustus		420	484	381
Lühiajalised eraldised	14	7 081	4 119	8 100
		105 889	100 037	105 397
Pikaajalised kohustused				
Pikaajalised laenukohustused	12	27 220	37 003	24 266
Edasilükkunud tulumaksukohustus		1 521	1 299	1 481
Muud pikaajalised võlad	15	2 299	1 474	2 179
		31 040	39 776	27 926
KOHUSTUSED KOKKU		136 929	139 813	133 323
OMAKAPITAL				
Mittekontrolliv osalus		4 706	4 625	4 577
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				
Aktsiakapital		7 929	7 929	7 929
Kohustuslik reservkapital		793	793	793
Realiseerimata kursivahed		(691)	(689)	(721)
Jaotamata kasum		126 534	123 254	123 756
		134 565	131 287	131 757
OMAKAPITAL KOKKU		139 271	135 912	136 334
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		276 200	275 725	269 657

Konsolideeritud vahearuanne lisad lehekülgedel 24-37 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				Kokku	Mitte-kontrolliv osalus	Kokku
	Aktsia-kapital	Kohus-tuslik reserv	Realisee-rimata kursivahed	Jaota-mata kasum			
Saldo 31.12.2017	7 929	793	(702)	122 150	130 170	4 567	134 737
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	1 104	1 104	58	1 162
Muu koondkasum	-	-	13	-	13	0	13
Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku	-	-	13	1 104	1 117	58	1 175
Saldo 31. 03.2018	7 929	793	(689)	123 254	131 287	4 625	135 912
Saldo 31.12.2018	7 929	793	(721)	123 756	131 757	4 577	136 334
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	2 778	2 778	127	2 905
Muu koondkasum	-	-	30	-	30	2	32
Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku	-	-	30	2 778	2 808	129	2 937
Saldo 31.03.2019	7 929	793	(691)	126 534	134 565	4 706	139 271

ASi Merko Ehitus aktsiakapital koosneb 17 700 000 nimiväärtuseta lihtaktsiast.

Konsolideeritud vahearuanne lisad lehekülgedel 24-37 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	2019.a. 3 kuud	2018.a. 3 kuud	2018.a. 12 kuud
Äritegevuse rahavoog				
Ärikasum		2 897	1 278	19 872
Korrigeerimised:				
põhivara kulum ja väärtuse langus		574	484	2 073
(kasum) kahjum põhivara müügist		(116)	(184)	(473)
ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus		(3 710)	(355)	11 153
intressitulu äritegevusest		(482)	(546)	(2 351)
eraldiste muutus		(1 788)	(1 586)	4 732
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		2 869	(3 630)	(1 256)
Varude muutus		(11 953)	(3 296)	571
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		7 815	4 458	(1 759)
Saadud intressid		354	627	2 450
Makstud intressid		(188)	(189)	(799)
Muud finantstulud (kulud)		(24)	(8)	(44)
Makstud ettevõtte tulumaks		(3)	(69)	(383)
Kokku rahavood äritegevusest		(3 755)	(3 016)	33 786
Investeeringustegevuse rahavoog				
Tütarettevõtte müük		-	-	385
Tütarettevõtte likvideerimine		-	-	(3)
Kinnisvarainvesteeringute soetus		(402)	(2)	(92)
Materiaalse põhivara soetus (v.a. kapitalirent)		(432)	(121)	(712)
Materiaalse põhivara müük		145	294	664
Immateriaalse põhivara soetus		(68)	(41)	(281)
Saadud intressid		1	1	3
Kokku rahavood investeeringustegevusest		(756)	131	(36)
Finantseerimistegevuse rahavoog				
Saadud laenud		4 751	4 140	30 139
Saadud laenude tagasimaksed		(7 045)	(12 743)	(44 670)
Rendikohustuste põhiosa tagasimaksed		(263)	(151)	(605)
Mittekontrolliva osaluse väljaost		-	-	(1)
Makstud dividendid		-	-	(17 816)
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		(2 557)	(8 754)	(32 953)
Raha ja raha ekvivalentide muutus		(7 068)	(11 639)	797
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5	39 978	39 210	39 210
Valuutakursside muutuste mõju		60	29	(29)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5	32 970	27 600	39 978

Konsolideeritud vahearuanne lisad lehekülgedel 24-37 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

LISAD

LISA 1 KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

ASi Merko Ehitus kontserni konsolideeritud raamatupidamise 2019. aasta 3 kuu vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise raamatupidamisstandardi IAS 34 "Interim Financial Reporting" nõuetega lühendatud vahearannete kohta (condensed interim financial statements). Raamatupidamise vahearuanne järgitakse samu arvestuspõhimõtteid ja -meetodeid, mida rakendati 2018. aasta raamatupidamise aastaaruandes. Raamatupidamise vahearuanne koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Käesolevas aruandes on võrdlusandmetena esitatud 2018. aasta auditeeritud andmed ja 2018. aasta 3 kuu vahearuanne esitatud auditeerimata andmed.

Juhatuse hinnangul kajastab ASi Merko Ehitus 2019. aasta 3 kuu konsolideeritud vahearuanne õigesti ja õiglaselt kontserni majandustulemust vastavalt jätkuvuse printsiibile. Ehitustegevuse sesoonsuse ning arendustegevuse tsüklilisuse mõju perioodi tulemustele oli väheoluline.

LISA 1.1 MUUDATUSED INFORMATSIOONI ESITLUSVIISIS

ASi Merko Ehitus kontsernis esitati eelmistel aruandeperioodidel segmendiaruandluses finantsinformatsioon Eesti ehitusteenus, muude koduturgude ehitusteenus ja kinnisvaraarendus segmentide lõikes. Tulenevalt asjaolust, et ehitusteenuse mahud koduturgudel on ühtlustunud, jälgib ASi Merko Ehitus juhatus käesolevast aastast ehitusteenust tervikuna ühes segmendis.

Alates 1. jaanuarist 2019 esitatakse ärisegmendid vastavalt lisas 2 toodud segmendiaruandluse struktuurile kahe segmendina: ehitusteenus ja kinnisvaraarendus.

2019. aasta 3 kuu konsolideeritud vahearuanne segmendiaruandluses esitatud eelmise majandusaasta võrdlusandmed on viidud vastavusse uue esitlusviisiga, sh kinnisvaraarenduse segmendi kajastamine võrreldes varasemaga ei ole muutunud ning antud segmendi võrdlusandmeid ei ole korrigeeritud.

LISA 1.2 UUED RAHVUSVAHELISE FINANTSARUANDLUSE STANDARDID JA AVALDATUD STANDARDITE MUUDATUSED

Järgmised uued või muudetud standardid ja tõlgendused muutusid Kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2019:

IFRS 16 „Rendilepingud“ (rakendus 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 lühiajalisi katkestatavaid rendilepinguid rendiperioodiga kuni 12 kuud varadena arvele ei võeta ja uued lepingud sõlmitakse kõik kapitalirendi tingimustel. Seisuga 31.12.2018 oli kapitalirendi tingimustel soetatud sõidukite jääk bilansis 1734 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. Muudatuste rakendamisel kasvas põhivarade maht kontserni bilansis seisuga 01.01.2019 1009 tuhat eurot ja võlakohustuste maht kasvas 1009 tuhat eurot. IFRS 16 mõju kasumiaruandele on ebaoluline (lisad 10, 12).

„Pikaajalised investeeringud sidus- ja ühissettevõttesse“ – IAS 28 muudatused (rakendus 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.

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

LISA 2 ÄRISEGMENTID

tuhandetes eurodes

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

Kontserni ärivaldkondade aruandlus on koondatud järgmiselt :

- ehitusteenus,
- kinnisvaraarendus.

Ehitusteenuse segment hõlmab kõiki koduturgude ehitusprojekte nii üld-, insener- kui teedehituse valdkonnas. Muud tegevusalad (juhtimisalased teenused, järelevalve teenus jt) on kontserni seisukohalt väheolulised ja kajastatakse ehitusteenuse segmentis. Kinnisvaraarenduse segment baseerub põhiliselt oma kinnisvara arendusel – ehitusel ja müügil; vähesel määral hõlmab ka kinnisvara hooldust ja renti.

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

Lisainformatsiooni segmentide kohta vt tegevusaruande peatükis „Äritegevus“.

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

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

2018.a. 3 kuud	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid kokku
Müügitulu	71 314	12 370	83 684
Segmentidevaheline müügitulu	(10)	(3 364)	(3 374)
Müügitulu klientidelt	71 304	9 006	80 310
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	288	5 096	5 384
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	71 016	3 910	74 926
Ärikasum (-kahjum)	427	1 290	1 717
Maksustamiseelne kasum (-kahjum)	365	1 362	1 727
sh intressitulud äritegevusest	72	449	521
kulum	(301)	(72)	(373)
eraldiste moodustamine	(350)	(29)	(379)
eraldiste tühistamine	50	5	55
kasum ühisettevõttelt	-	136	136
muud finantstulud (-kulud)	(3)	(57)	(60)
sh intressikulud	(4)	(53)	(57)
Vara 31.03.2018	88 954	162 746	251 700
sh ühisettevõte	-	215	215

2018.a. 12 kuud	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid kokku
Müügitulu	347 100	85 343	432 443
Segmentidevaheline müügitulu	(37)	(14 395)	(14 432)
Müügitulu klientidelt	347 063	70 948	418 011
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	2 226	52 846	55 072
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	344 837	18 102	362 939
Ärikasum (-kahjum)	10 719	11 319	22 038
Segmendi maksustamiseelne kasum (kahjum)	10 397	11 658	22 055
sh intressitulud äritegevusest	289	2 061	2 350
kulum	(1 718)	(290)	(2 008)
varade allahindlus	(66)	-	(66)
varude allahindlus	-	(300)	(300)
eraldiste moodustamine	(5 144)	(480)	(5 624)
eraldiste tühistamine	350	20	370
kasum ühisettevõttelt	-	653	653
muud finantstulud (-kulud)	(27)	(223)	(250)
sh intressikulud	(28)	(206)	(234)
Segmentide vara 31.12.2018	71 773	161 151	232 924
sh ühisettevõte	-	732	732

Lisaks segmentide varale on kontsernis vara seisuga 31.03.2019 summas 29 187 tuhat eurot (31.03.2018: 26 025 tuhat eurot; 31.12.2018: 36 733 tuhat eurot), mida ei ole võimalik või otstarbekas seostada kindla segmendiga. Kontserni jaotamata varana on kajastatud raha ja raha ekvivalendid, deposiidid, maksude ettemaksed, muud nõuded ja põhivara jaotamata osa.

SEGMENTIDE MAKSUSTAMISEELSE KASUMI SEOSTAMINE KONTSERNI KASUMIGA

tuhandetes eurodes

	2019.a. 3 kuud	2018.a. 3 kuud	2018.a. 12 kuud
Segmentide maksustamiselne kasum	3 458	1 728	22 055
Muu ärikasum (-kahjum)	(443)	(440)	(2 166)
sh eraldiste moodustamine	(7)	-	(7)
finantstulud (-kulud)	(35)	(36)	(114)
sh intressitulud	-	-	1
intressikulud	(37)	(36)	(146)
Kokku kasum enne maksustamist	2 980	1 252	19 775

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

MÜÜGITULU KLIENTIDE TEGEVUSASUKOHA JÄRGI

tuhandetes eurodes ja protsentides

	2019.a. 3 kuud		2018.a. 3 kuud		2018.a. 12 kuud	
Eesti	30 150	39%	34 120	42%	202 627	48%
Läti	31 252	41%	34 044	42%	157 496	38%
Leedu	9 529	12%	8 157	11%	46 765	11%
Norra	5 914	8%	3 989	5%	11 123	3%
Kokku	76 845	100%	80 310	100%	418 011	100%

LEPINGULISED VARAD JA -KOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 6)	12 263	21 298	9 847
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 13)	(15 622)	(16 873)	(16 912)
Lõpetamata ehituslepingute osas saadud ettemaksed (lisa 13)	(2 793)	(8 705)	(3 363)
Kahjumlike ehituslepingute katteks moodustatud eraldis (lisa 14)	(254)	(309)	(248)

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

tuhandetes eurodes

	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018
Eesti	12 612	13 208	11 970
Läti	13 514	12 409	12 782
Leedu	391	5	13
Norra	130	117	124
Kokku	26 647	25 739	24 889

LISA 3 MÜÜDUD TOODANGU KULU

tuhandetes eurodes

	2019.a. 3 kuud	2018.a. 3 kuud	2018.a. 12 kuud
Ehitusteenused ja ostetud kinnisvara müügiks	39 683	52 580	262 190
Materjal	15 491	11 982	60 096
Tööjõukulu	6 322	4 732	23 666
Ehitusmehhanismid ja transport	1 826	1 650	10 214
Projekteerimine	1 170	1 496	8 345
Kinnisvara halduskulud	120	96	190
Kulum	368	373	1 554
Varude allahindlus	-	-	300
Eraldised	2 386	324	5 242
Muud kulud	3 273	2 994	13 165
Müüdnud toodangu kulu kokku	70 639	76 227	384 962

LISA 4 PUHASKASUM JA DIVIDENDID AKTSIA KOHTA

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

	2019.a. 3 kuud	2018.a. 3 kuud	2018.a. 12 kuud
Aktsionäridele kuuluv puhaskasum (tuhandetes eurodes)	2 778	1 104	19 343
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tuhat tk)	17 700	17 700	17 700
Tavapuhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,16	0,06	1,09

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

Väljamaksmisele kuuluvad dividendid kajastatakse siis, kui kasumi jaotamise ettepanek on aktsionäride üldkoosoleku poolt kinnitatud. Kasumi jaotamise otsuse kohaselt makstakse emaettevõttest AS Merko Ehitus dividende 2019. aastal 17 700 tuhat eurot, s.o ühe aktsia kohta 1,00 eurot (2018 II kvartalis 17 700 tuhat eurot, s.o ühe aktsia kohta 1,00 eurot). Kontsernil tekib 2019. aastal dividendide väljamaksmisega seotud tulumaksukulu arvestuslikult 2748 tuhat eurot (2018. aastal ei kaasnenud dividendide väljamaksmisega tulumaksukohustust, kuna dividendimaksud olid kaetud välisriikide tütarettevõtete poolt AS Merko Ehitusele eelnevalt makstud dividendidega).

Seisuga 31.03.2019 on emaettevõttes AS Merko Ehitus varasematel perioodidel tütarettevõtetest saadud dividendid ja välismaalt saadud tulu summas 2879 tuhat eurot (31.03.2018: 414 tuhat eurot; 31.12.2018: 2879 tuhat eurot), millest tulumaks on kinni peetud.

Seisuga 31.03.2019 oleks võimalik jaotamata kasumist omanikele dividendidena välja maksta 101 250 tuhat eurot (31.03.2018: 98 135 tuhat eurot; 31.12.2018: 99 004 tuhat eurot). Arvestades saadud dividendide ja välismaalt saadud tulult kinnipeetud tulumaksu kokku summas 720 tuhat eurot (31.03.2018: 104 tuhat eurot; 31.12.2018: 720 tuhat eurot), kaasneks dividendide väljamaksmisega täiendav dividendide tulumaks summas 24 593 tuhat eurot (31.03.2018: 24 430 tuhat eurot; 31.12.2018: 24 031 tuhat eurot). Täiendava dividendide tulumaksu arvestamisel on aluseks võetud 2019. aastal kehtiv tulumaksu tavamäär, mis on 20/80 netodividendidena väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel.

LISA 5 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID

tuhandetes eurodes

	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018
Arvelduskontod	32 929	27 515	39 915
Üleöö pangadeposiidid	41	85	63
Raha ja raha ekvivalendid kokku	32 970	27 600	39 978

LISA 6 NÕUDED JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018
Nõuded ostjate vastu			
ostjatelt laekumata arved	42 654	41 548	42 835
ebatõenäoliselt laekuvad arved	(81)	(103)	(81)
	42 573	41 445	42 754
Maksude ettemaksed v.a ettevõtte tulumaks			
käibemaks	2 245	1 099	944
muud maksud	2	3	2
	2 247	1 102	946
Ehitustööde tellijatelt saada	12 263	21 298	9 847
Muud lühiajalised nõuded			
lühiajalised laenud	10 590	10 956	14 590
intressinõuded	237	149	112
muud lühiajalised nõuded	680	650	271
	11 507	11 755	14 973
Ettemaksed teenuste eest			
ettemaksed ehitusteenuste eest	6 224	8 718	7 064
ettemakstud kindlustusmaksed	129	267	195
muud ettemakstud kulud	354	442	404
	6 707	9 427	7 663
Nõuded ja ettemaksed kokku	75 297	85 027	76 183
sh lühiajalised laenunõuded seotud osapooltele (lisa 16)	9 000	9 366	9 000
muud lühiajalised nõuded ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 16)	669	1 493	1 521

LISA 7 VARUD

tuhandetes eurodes

	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018
Tooraine ja materjal	789	289	797
Lõpetamata toodang	58 884	35 660	43 081
Valmistoodang	12 539	22 016	15 991
Müügiks ostetud kaubad			
ostetud kinnistud müügiks	54 224	62 130	54 532
ostetud muud kaubad müügiks	702	742	705
	54 926	62 872	55 237
Ettemaksed varude eest			
Ettemaksed kinnisvara eest	1 300	690	1 300
ettemaksed muude varude eest	1 581	227	1 586
	2 881	917	2 886
Varud kokku	130 019	121 754	117 992

LISA 8 PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED

tuhandetes eurodes

	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018
Pikaajalised laenud	-	4 000	-
Pikaajalised nõuded ehitusteenuste ostjate vastu	11 043	11 051	10 391
Muud pikaajalised laenud ja nõuded kokku	11 043	15 051	10 391

LISA 9 KINNISVARAINVESTEERINGUD

tuhandetes eurodes

	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018
Maa	11 991	11 902	11 991
Hoonestusõigus jääkmaksumuses			
soetusmaksumus	29	29	29
akumuleeritud kulum	(12)	(12)	(12)
	17	17	17
Ehitised jääkmaksumuses			
soetusmaksumus	2 631	5 271	2 631
akumuleeritud kulum	(901)	(1 535)	(868)
	1 730	3 736	1 763
Ettemaksed kinnisvarainvesteeringute eest	402	-	-
Kinnisvarainvesteeringud kokku	14 140	15 655	13 771

LISA 10 MATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018
Maa	743	810	743
Ehitised jääkmaksumuses*			
soetusmaksumus	6 535	5 729	5 765
akumuleeritud kulum	(2 289)	(2 050)	(2 180)
	4 246	3 679	3 585
Masinad ja seadmed jääkmaksumuses*			
soetusmaksumus	14 039	13 736	14 473
akumuleeritud kulum	(8 975)	(9 664)	(9 764)
	5 064	4 072	4 709
Muu inventar jääkmaksumuses			
soetusmaksumus	5 377	5 533	5 474
akumuleeritud kulum	(4 792)	(4 736)	(4 906)
	585	797	568
Lõpetamata ehitised ja ettemaksud materiaalse põhivara eest	215	-	110
Materiaalne põhivara kokku	10 853	9 358	9 715

* Seisuga 31.03.2019 sisaldab ehitised jääkmaksumuses saldo renditava vara „kasutusõigusega vara“ saldod summas 705 tuhat eurot. Masinad ja seadmed jääkmaksumuses saldo sisaldab renditava vara sh „kasutusõigusega vara“ saldod 229 tuhat eurot ja kapitalirendi tingimustel soetatud vara saldod summas 1822 tuhat eurot (lisa 1.2).

LISA 11 IMMATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018
Firmaväärtus			
soetusmaksumus	75	75	73
	75	75	73
Tarkvara jääkmaksumuses			
soetusmaksumus	1 775	1 430	1 716
akumuleeritud kulum	(1 196)	(1 079)	(1 157)
	579	351	559
Ettemaksud immateriaalse põhivara eest	46	85	39
Immateriaalne põhivara kokku	700	511	671

LISA 12 LAENUKOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018
Rendikohustused*			
Rendikohustuste jääk	2 618	785	1 647
sh lühiajaline osa	781	430	524
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5 aastal	1 837	355	1 123
Pangalaenud			
Laenu jääk	29 701	40 441	30 694
sh lühiajaline osa	9 318	8 793	12 551
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5 aastat	20 383	31 648	18 143
Laenud ühise kontrolli all olevatelt ettevõtetelt			
Laenu jääk	6 000	6 000	6 000
sh lühiajaline osa (lisa 16)	1 000	1 000	1 000
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5 aastat (lisa 16)	5 000	5 000	5 000
Laenud muudelt ettevõtetelt			
Laenu jääk	4 525	3 450	5 825
sh lühiajaline osa	4 525	3 450	5 825
Laenud kokku			
Laenude jääk	40 226	49 891	42 519
sh lühiajaline osa	14 843	13 243	19 376
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5 aastat	25 383	36 648	23 143
Laenukohustused kokku	42 844	50 676	44 166
sh lühiajaline osa	15 624	13 673	19 900
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5 aastat	27 220	37 003	24 266

* Seisuga 31.03.2019 sisaldab rendikohustused saldo „kasutusõigusega vara” lühiajalise osa saldot summas 314 tuhat eurot, kapitalirendi lühiajalise osa saldot summas 467 tuhat eurot ja „kasutusõigusega vara” pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5 aastal saldot summas 617 tuhat eurot ning kapitalirendi pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5 aastal saldot summas 1220 tuhat eurot (lisa 1.2).

LISA 13 VÕLAD JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018
Võlad tarnijatele	43 587	39 652	38 327
Võlad töövõtjatele	10 409	8 045	10 067
Maksuvõlad, v.a ettevõtte tulumaks			
käibemaks	653	1 534	1 102
füüsilise isiku tulumaks	552	650	648
sotsiaalmaks	1 293	1 096	1 166
töötuskindlustusmaks	46	56	57
kohustusliku kogumispensioni makse	26	42	42
muud maksud	373	176	229
	2 943	3 554	3 244
Ehitustööde tellijatel saada	15 622	16 873	16 912
Muud võlad			
intressivõlad	16	17	6
dividendivõlad	73	115	-
muud võlad	124	616	345
	213	748	351
Saadud ettemaksed*	9 990	12 889	8 115
Võlad ja ettemaksed kokku	82 764	81 761	77 016
sh võlad ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 16)	294	148	293

* Seisuga 31.03.2019 jaguneb saadud ettemaksete saldo ehituslepingute raames saadud ettemakseteks (tellijate ettemaksed) summas 2793 tuhat eurot (31.03.2018: 8705 tuhat eurot; 31.12.2018: 3363 tuhat eurot) ning elamuarenduse raames saadud ettemakseteks (korterite ostjad) summas 7197 tuhat eurot (31.03.2018: 4184 tuhat eurot; 31.12.2018: 4752 tuhat eurot) (lisa 2).

LISA 14 LÜHIAJALISED ERALDISED

tuhandetes eurodes

	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018
Ehituse garantiikohustuse eraldis	3 522	3 023	3 373
Eraldis müüdüd ja töös olevate projektide kulude katteks	3 180	655	4 330
Eraldis kahjumlike ehituslepingute katteks	254	309	248
Eraldis kohtukulude ja kahjunõuete katteks	120	120	120
Muud eraldised	5	12	29
Lühiajalised eraldised kokku	7 081	4 119	8 100

LISA 15 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD

tuhandetes eurodes

	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018
Võlad tarnijatele	1 853	1 039	1 675
Muud pikaajalised võlad	446	435	504
Muud pikaajalised võlad kokku	2 299	1 474	2 179
sh muud pikaajalised võlad seotud osapooltele (lisa 16)	446	435	504

LISA 16 TEHINGUD SEOTUD OSAPPOOLTEGA

tuhandetes eurodes

Kontserni aruandes on loetud seotud osapoolteks:

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

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

ASi Merko Ehitus emaettevõtte on AS Riverito. Seisuga 31.03.2019, 31.03.2018 ja 31.12.2018 kuulus ASile Riverito 71,99% ASi Merko Ehitus aktsiatest. Kontsernis lõplikku valitsevat mõju omav isik on Toomas Annus.

ASi MERKO EHITUS TÜTAR- JA ÜHISETTEVÕTTED

	Osalus ja hääleõigus %			Asukoht	Tegevusala
	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018		
Tütarettevõtted					
AS Merko Ehitus Eesti	100	100	100	Eesti, Tallinn	ehitus
Tallinna Teede AS	100	100	100	Eesti, Tallinn	teedehitus
AS Merko Infra	100	100	100	Eesti, Tallinn	ehitus
OÜ Tähelinna Kinnisvara	100	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
UAB Merko Statyba	100	100	100	Leedu, Vilnius	ehitus
UAB Statinių priežiūra ir administravimas	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Timana	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB VPSP 2	100	-	-	Leedu, Vilnius	kinnisvara
OÜ Merko Property	100	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
UAB Balsiu mokyklos SPV	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Merko Bustas	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB MN Projektas	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Jurininku aikštele	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Rinktinės projektai	-	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
OÜ Jõgeva Haldus	-	100	-	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Kiviaia Kinnisvara	100	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
SIA Merko Investments	100	100	100	Läti, Riia	valdus
OÜ Merko Investments	100	100	100	Eesti, Tallinn	valdus
SIA Merks	100	100	100	Läti, Riia	ehitus
SIA SK Viesturdarzs	100	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Merks Investicijas	100	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Industrialais Parks	100	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Ropažu Priedes	100	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
PS Merko-Merks	100	100	100	Läti, Riia	ehitus
SIA Zakusala Estates	75	75	75	Läti, Riia	kinnisvara
PS Merks-Ostas celtnieks	65	65	65	Läti, Riia	ehitus
PS Merks Merko Infra	100	100	100	Läti, Riia	ehitus
Merko Finland Oy	100	100	100	Soome, Helsinki	ehitus
Hartian Oy	-	75	100	Soome, Helsinki	kinnisvara
Lenko Stroi LLC	-	100	-	Venemaa, Peterbur	valdus
Merko Investments AS	100	100	100	Norra, Sofiemyr	valdus
Peritus Entreprenør AS	56	56	56	Norra, Sofiemyr	ehitus
Ühisettevõtte					
Kodusadam OÜ	50	50	50	Eesti, Tallinn	kinnisvara

Aruandeperioodil toimunud muudatused kontserni juriidilises struktuuris on esitatud tegevusaruande peatükis „Ühingu juhtimine“, lk 16-17.

KAUBAD JA TEENUSED

tuhandetes eurodes

	2019.a. 3 kuud	2018.a. 3 kuud	2018.a. 12 kuud
Osutatud teenused ja müüdüd kaubad			
Emaettevõte	4	4	15
Ühisettevõte	2 071	3 878	16 505
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	-	-	91
Juhtkonna liikmed	-	-	43
Muud seotud osapooled	-	10	28
Osutatud teenused ja müüdüd kaubad kokku	2 075	3 892	16 682
Intressitulud			
Ühisettevõte	135	140	559
Ostetud teenused ja kaubad			
Emaettevõte	23	23	90
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	15	14	57
Ostetud teenused ja kaubad kokku	38	37	147
Intressikulud			
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	36	36	145
Intressikulud kokku	36	36	145

SALDOD SEOTUD OSAPPOOLTEGA

tuhandetes eurodes

	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018
Nõuded seotud osapoolte vastu			
Antud laenud (lisa 6, 8)			
Ühisettevõtte	9 000	9 366	9 000
Nõuded ja ettemaksed (lisa 6)			
Emaettevõtte	4	4	4
Ühisettevõtte	577	1 398	1 385
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	88	88	88
Juhtkonna liikmed	-	-	44
Muud seotud osapooled	-	3	-
Nõuded ja ettemaksed kokku	669	1 493	1 521
Nõuded seotud osapoolte vastu kokku	9 669	10 859	10 521
Kohustused seotud osapoolte ees			
Lühiajalised saadud laenud (lisa 12)			
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	1 000	1 000	1 000
Võlad ja ettemaksed (lisa 13)			
Emaettevõtte	9	9	9
Ühisettevõtte	-	11	14
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	14	13	1
Juhtkonna liikmed	271	-	269
Muud seotud osapooled	-	115	-
Võlad ja ettemaksed kokku	294	148	293
Pikaajalised saadud laenud (lisa 12)			
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	5 000	5 000	5 000
Muud pikaajalised võlad (lisa 15)			
Muud seotud osapooled	446	435	504
Kohustused seotud osapoolte ees kokku	6 740	6 583	6 797

NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TASUD

ASi Merko Ehitus kontserni nõukogu ja juhatuse liikmete ning olulisemate tütarettevõtete juhatuse liikmete 2019. aasta 3 kuu teenistuslepingute alusel arvestatud tasud olid 645 tuhat eurot (2018. aasta 3 kuud: 413 tuhat eurot; 2018. aasta 12 kuud: 2643 tuhat eurot).

NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TÖÖSUHTE LÕPETAMISE HÜVITISED

Nõukogu liikmetega on sõlmitud käsunduslepingud, mille kohaselt neile lepingu lõpetamisel hüvitist ei maksta. 2019. aasta 3 kuuga ei makstud kontserni olulisemates tütarettevõtetes juhatuse liikmetele hüvitisi (2018. aasta 3 kuud: 11 tuhat eurot; 2018. aasta 12 kuud: 34 tuhat eurot).

NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMED

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

ASi Merko Ehitus nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.03.2019:

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

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

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

ASi Merko Ehitus juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.03.2019:

		AKTSIATE ARV	OSAKAAL
Andres Trink	Juhatusesimees	600	0,00%
Tõnu Toomik (AS Riverito) *	Juhatusesimees	-	-
		600	0,00%

* Tõnu Toomik omab ASis Riverito 34 054 aktsiaga esindatud häältest (kokku 270 000 aktsiat).

LISA 17 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

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

	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018
Ehitusaegne garantii tellijale	21 168	30 280	34 511
Pakkumusgarantii	1 431	858	655
Garantiiaja garantii	15 018	18 696	17 666
Ettemakse garantii	1 131	13 465	12 098
Maksegarantii	-	30 500	30 500
Käendused	8 105	3 807	7 734
Avatud akreditiiv	428	1 576	428
Tingimuslikud kohustused kokku	47 281	99 182	103 592

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

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

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

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

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

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

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

JUHATUSE KINNITUS KONSOLIDEERITUD VAHEARUANDELE

ASi Merko Ehitus juhatus on koostanud 2019. aasta 3 kuu konsolideeritud vahearuanne, mis on esitatud lehekülgedel 5-37.

Juhatus kinnitab oma parimas teadmises, et:

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

Andres Trink

juhatuse esimees



09.05.2019

Tõnu Toomik

juhatuse liige

09.05.2019

SUHTARVUDE DEFINITSIOONID

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