



# AS MERKO EHITUS

## KONTSERN

2019. aasta 9 kuu ja III kvartali  
konsolideeritud auditeerimata vahearuanne

Ärinimi:	AS Merko Ehitus
Põhitegevusalad:	valdusettevõtete tegevus ehituse peatöövõtt kinnisvaraarendus
Äriregistrikood:	11520257
Address:	Järvevana tee 9G, 11314 Tallinn
Postiaadress:	Pärnu mnt 141, 11314 Tallinn
Telefon:	+372 650 1250
Faks:	+372 650 1251
E-post:	group@merko.ee
Kodulehekülg:	group.merko.ee
Majandusaasta:	01.01.2019 – 31.12.2019
Aruandeperiood:	01.01.2019 – 30.09.2019
Nõukogu:	Toomas Annus, Teet Roopalu, Indrek Neivelt
Juhatus:	Andres Trink, Tõnu Toomik
Audiitor:	AS PricewaterhouseCoopers

# SISUKORD

KONTSERNI LÜHITUVUSTUS.....	3
TEGEVUSARUANNE.....	5
JUHATUSE DEKLARATSIOON TEGEVUSARUANDELE .....	20
KONSOLIDEERITUD FINANTSARUANNE.....	21
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE .....	21
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE .....	22
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE .....	23
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	24
LISAD .....	25
LISA 1  KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED .....	25
LISA 1.1  MUUDATUSED INFORMATSIOONI ESITLUSVIISIS .....	25
LISA 1.2  UUED RAHVUSVAHELISE FINANTSARUANDLUSE STANDARDID JA AVALDATUD STANDARDITE MUUDATUSED .....	25
LISA 2  ÄRISEGMENTID.....	26
LISA 3  MÜÜDUD TOODANGU KULU .....	30
LISA 4  PUHASKASUM JA DIVIDENDID AKTSIA KOHTA.....	30
LISA 5  RAHA JA RAHA EKVIVALENDID.....	31
LISA 6  NÕUDED JA ETTEMAKSED .....	31
LISA 7  VARUD.....	31
LISA 8  PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED .....	32
LISA 9  KINNISVARAINVESTEERINGUD.....	32
LISA 10  MATERIAALNE PÕHIVARA.....	32
LISA 11  IMMATERIAALNE PÕHIVARA.....	33
LISA 12  LAENUKOHUSTUSED.....	33
LISA 13  VÕLAD JA ETTEMAKSED.....	34
LISA 14  LÜHIAJALISED ERALDISED .....	34
LISA 15  MUUD PIKAAJALISED VÕLAD.....	34
LISA 16  TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA.....	35
LISA 17  TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED .....	38
JUHATUSE KINNITUS KONSOLIDEERITUD VAHEARUANDELE.....	39
SUHTARVUDE DEFINITSIOONID.....	40

# KONTSERNI LÜHITUTVUSTUS

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



## TEGEVUSVALDKONNAD

### EESTI

Üldehitus  
Inseneriehitus  
Elektriehitus  
Teedeehitus  
Elukondliku kinnisvara  
arendus ja investeringud

### LÄTI

Üldehitus  
Inseneriehitus  
Elektriehitus  
Elukondliku kinnisvara  
arendus ja investeringud

### LEEDU

Üldehitus  
Elukondliku kinnisvara  
arendus ja investeringud

### NORRA

Üldehitus

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

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

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

## AKTSIAD

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

## 2018 NÄITAJAD

Müügitulu **418,0 mln** eurot

Puhaskasum **19,3 mln** eurot

**764** töötajat



## VISIOON

Usaldusväärsed lahendused ja kvaliteetne teostus teie ideedele.

## VÄÄRTUSED

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

## STRATEEGIA

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

# TEGEVUSARUANNE

## JUHTKONNA KOMMENTAAR

Merko Ehituse 2019. aasta kolmanda kvartali müügitulu oli 73 miljonit eurot ning 9 kuu müügitulu 228 miljonit eurot. Müügitulu on alates aasta algusest vähenenud Eestis ja Lätis ning oluliselt kasvanud Norras, Leedus on müügitulu säilinud enamvähem eelmise aasta tasemel. Maksueelne kasum oli kolmandas kvartalis 2,8 miljonit eurot ja 9 kuuga kokku 10,3 miljonit eurot. Kontserni emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum oli kolmandas kvartalis 2,5 miljonit eurot ja 9 kuu puhaskasum 7 miljonit eurot.

Tulenevalt viimasel kahel aastal töös olnud suurte ehitusobjektide valmimisest, ehitusturu jahtumisest ja kontserni strateegilise fookuse tugevamast suunamisest korteriarendusele, on müügitulu eelmise aastaga võrreldes vähenenud 24%, samas maksueelne kasum on vähenenud 18%. Arvestades ehituslepingute portfelli langustrendi viimase 1,5 aasta jooksul, on mahtude langus käesoleval aastal ootuspärane. Küll aga on käesoleval aastal juhtkonna ootuste jäänud alla inseneriehituse valdkond. Kontsern on võtnud selgema suuna keskenduda korterite arendamisele ning ehituse peatöövõtu teenuse osutamisele projektides, kus kontserni tütarettevõtetel on konkurentsieelseid, näiteks inseneritehnilise oskusteabe, ehitus- ja finantsvõimekuse või pikaajaliste koostöösuhete näol. Suuremate ehitusmahtude tagamine ei ole eesmärk omaette, kui see peaks tulema suuremate lepinguliste riskide (ebareaalsed tähtajad, suured leppetrahvid, töövõtupiiride ebaselgus) või tellija makseraskuste arvelt. Kontserni fookuses on jätkuvalt era- ja avaliku sektori koostööprojektid (PPP), kus seni on kõige suurem turuaktiivsus olnud Leedus.

Majanduse ja kinnisvaraturu arengutest sõltuvalt on Baltikumis ehitustellimuste maht tervikuna langustrendis. Ehitusaktiivsuse vähenemist mõjutab järjest enam ka pankade suurenev ettevaatlikkus klientide ja finantseeritavate projektide valikul ning laenumarginaalide kasv. Eratellijate aktiivsuse vähenemist ei ole avaliku sektori tellimused suutnud kompenseerida. See seab peatöövõtjad üha keerulisemasse konkurentsiolukorda ja suurendab survet kulude vähendamiseks. Langev ehitusaktiivsus võib ühel momendil tähendada järeleandmist ka sisendhindade osas, kuid seni pole seda veel toimunud. Seega tegutsevad peatöövõtjad endiselt keskkonnas, kus ühelt poolt on surve tellijatelt (leppetingimused) ning teiselt poolt alltöövõtjatelt (kulud).

Kontsern on jätkanud plaanipäraselt investeringuid elukondliku kinnisvara arendamisse. 2019. aasta 9 kuuga on kontsern investeerinud kinnisvaraarenduse ärivaldkonda 83 miljoni eurot, millest ligi 65 miljonit eurot korterite ehitamiseks ning ligi 19 miljonit uute arendusalade soetamiseks Leedus ja Eestis, tagamaks arendusvõimekus ka järgmistel aastatel. Eestis, Lätis ja Leedus on kontsernil arenduses kokku enam kui 1100 korterit. Arvestades töös olevate korteriarendusprojektide valmimistsükli, hakkavad investeringud korterite müügi näol senisest suuremal määral realiseeruma alates käesoleva aasta neljandast kvartalist, aga veelgi enam järgmisel aastal. Korterite müük ja eelmüük kulgevad plaanipäraselt, sh näeme nii Tallinnas kui Vilniuses uute korterite turul aktiivsuse säilimist senisel tasemel ning Riias on üldine aktiivsus jätkuvalt madalam. Kontsern jätkab kinnisvaraarenduse ärivaldkonnale keskendumist kõigil kolmel turul.

Suuremad projektid Tallinnas on Uus-Veerenni, Lahekalda ja Pikaliiva elukeskkonnad, Riias Gaiļezersi ja Viesturdārzi arendusprojektid ning Vilniuses Vilneles slenise ja Rinktinės Urbani arendusprojektid. Kolmandas kvartalis müüs kontsern 106 korterit võrreldes eelmise aasta kolmanda kvartali 87 korteriga. Müügivalmis ja eellepingutega katmata oli septembri lõpus kolmes Balti riigis kokku 123 korterit.

Kontserni teostamata ehituslepingute portfelli vähenes 2019. aasta septembri lõpuks 152 miljoni euroni, langedes eelmise aasta sama seisuga (239 miljonit eurot) võrreldes 36%. Uusi lepinguid sõlmiti üheksa kuuga 128 miljoni euro ulatuses, mis on 19% vähem kui eelmisel aastal samal perioodil (157 miljonit eurot). Suurimad lepingud kolmandas kvartalis sõlmiti Riia Tehnikaülikooli ehitusteaduskonna hoone rekonstrueerimiseks, koolihoone ja ühiselamu ehituseks Lätis Babīte maakonnas Pinkis ning Tallinna Sadama D-terminali parkimismaja rajamiseks. Lisaks eelnimetatutele olid suuremad töös olevad objektid Eestis Aaspere-Haljala teelõigu ümberehitus, Türi Põhikooli ehitus, Metsanurme, Kasemetsa ja Üksnurme piirkonna vee- ja kanalisatsiooni rajamine, Pärnu mnt 186 ärihoone, Suure ja Väikse väina merekaablite rajamine, Rakvere Ametikooli õpilaskodu ning Hundipea sadama rekonstrueerimine ja süvendus, Lätis Lidl logistikakeskus, Alfa kaubanduskeskus ning Laima šokolaaditehas, Leedus Neringa hotell, Quadrum büroohoone ja Vilniuses erakooli hoone.

2019. AASTA 9 KUU  
MÜÜGITULU  
228 MILJONIT EURO  
KASUM ENNE  
MAKSE  
10,3 MILJONIT EURO

## KOKKUVÕTE III KVARTALI JA 9 KUU TULEMUSTEST

### KASUMLIKKUS

2019. aasta 9 kuu kasum enne makse oli 10,3 mln eurot ja III kvartalis 2,8 mln eurot (9 kuud 2018: 12,6 mln eurot ja III kvartal 2018: 5,6 mln eurot), mis andis 9 kuu maksustamiseelse kasumi marginaaliks 4,5% (9 kuud 2018: 4,2%).

2019. aasta 9 kuu emaeetvõtte omanike osa puhaskasumist oli 7,0 mln eurot (9 kuud 2018: 12,3 mln eurot) ja III kvartali emaeetvõtte omanike osa puhaskasumist 2,5 mln eurot (III kvartal 2018: 5,6 mln eurot). 9 kuu puhaskasumi marginaal oli 3,1% (9 kuud 2018: 4,1%). Puhaskasumlikkust mõjutas muuhulgas oluliselt kasvanud tulumaksukulu: II kvartalis oli kontserni tulumaksukulu väljamakstud dividendidelt eelmise aastaga võrreldes 2,7 mln euro võrra suurem. 2018. aastal makstud dividendidega tulumaksukulu ei kaasnenud – dividendid maksti välistütarde poolt emaeetvõttele välja makstud dividendidest.

### MÜÜGITULU

2019. aasta III kvartali müügitulu oli 73,4 mln eurot (III kvartal 2018: 115,1 mln eurot) ning 9 kuu müügitulu oli 227,6 mln eurot (9 kuud 2018: 298,8 mln eurot). 9 kuu müügitulu vähenes 23,8% võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. Väljaspool Eestit teenitud 9 kuu müügitulu osakaal oli 53,2% (9 kuud 2018: 51,5%).

### LEPINGUTE PORTFELL

30. september 2019 seisuga oli kontserni teostamata tööde jääk 152,2 mln eurot (30. september 2018: 239,4 mln eurot). 2019. aasta 9 kuuga sõlmisid kontserni ettevõtted uusi lepinguid kogumahus 127,6 mln eurot (9 kuud 2018: 157,0 mln eurot). III kvartali uute lepingute maht oli 41,6 mln eurot (III kvartal 2018: 89,4 mln eurot).

### KINNISVARAARENDUS

2019. aasta 9 kuuga müüs kontsern 206 korterit (sh 36 korterit ühisprojektis), 2018. aasta 9 kuuga 255 korterit (sh 47 korterit ühisprojektis). Omaarenduste korterite müügist teenis kontsern müügitulu 2019. aasta 9 kuuga 20,2 mln eurot ning 2018. aasta samal perioodil 24,3 mln eurot. 2019. aasta III kvartalis müüdi 106 korterit (sh 3 korterit ühisprojektis) võrreldes 2018. aasta III kvartalis müüdud 87 korteriga (sh 13 korterit ühisprojektis) ning omaarenduste korterite müügist teenis kontsern müügitulu 10,9 mln eurot (III kvartal 2018: 8,0 mln eurot).

### RAHAPOSITSIOON

Aruandeperioodi lõpus oli kontsernil rahalisi vahendeid 13,4 mln eurot ning omakapital 121,1 mln eurot (39,4% bilansimahust). Võrreldavad andmed 2018. aasta 30. septembri seisuga olid vastavalt 23,9 mln eurot ning 124,8 mln eurot (43,1% bilansimahust). Seisuga 30. september 2019 oli kontserni netovõlg 71,0 mln eurot (30. september 2018: 29,8 mln eurot).

# EHTUS- JA KINNISVARATURU VÄLJAVAATED

## EHITUSTEENUS

Aasta alguses alanud paigalseis Eesti ja Läti ehitusturgudel jätkus ka teises kvartalis. Viimase nelja kvartaliga jooksul oma jõududega tehtud ehitustööde rahaline maht on püsinud samal tasemel eelmise aasta lõpust saadik. Leedus seevastu on kasv jätkunud. Teises kvartalis suurenes eelmise aasta sama perioodiga võrreldes ehitustööde rahaline maht Eestis +1% (eelmise aasta vastav kasv kokku oli +22%) ning Lätis langes -3% (2018 kokku: +28%). Leedu kasv teises kvartalis oli +14% (2018 kokku: +17%). Võrreldes buumiaja tipuga 2007-2008 olid Eesti viimase 4 kvartaliga ehitusmahud kokku 13% suuremad, Lätis ja Leedul aga umbkaudu viiendiku võrra väiksemad.

Ehituslubade mahus toimus Eestis kolmandas kvartalis eluruumide osas uus elavnemine. Kui 2018. aastal vähenes väljastatud ehituslubade maht eluruumidele ca 10% ning 2019. aasta esimesel poolaastal jäid mahud praktiliselt muutumatuks, siis kolmandas kvartalis väljastati ehituslube ligi 40% enam kui eelmise aasta samal perioodil. Siin võib rolli mängida asjaolu, et 2020. aastast hakkavad elamutele kehtima senisest karmimad nn liginullenergia nõuded, mis tähendab, et ehituslubasid soovitakse võimalikult suurel hulgal kätte saada veel käesoleva aasta jooksul.

Lätis on eluruumide ehituslubade mahud jäänud eelmise aastaga samale tasemele ning Leedus on jätkunud langus, mis sai alguse 2017. aasta alguseks tipptasemele kerinud mahtudest. Tundub, et eluruumide arendamise osas on kõigis kolmes Balti riigis toimunud või toimumas teatud stabiliseerumine. Mitte-eluruumide ehituslubade osas on Eesti viimase nelja kvartaliga koondmahud nüüdseks 2017. aasta lõpus näidatud kõrgtasemest langenud järk-järgult 26% madalamale. Uusi ärikinnisvara projekte tuuakse turule varasemaga võrreldes vähem. Lätis ja Leedus aga on trend viimasel paaril aastal olnud positiivne. Nii on mitte-eluruumide ehituslubade mahud Lätis 2017. aasta madalseisust enam kui poole suuremad ning ka Leedus on need paari aasta tagusega võrreldes kasvanud enam kui 10%. Seega liiguvad kolme riigi ehitusturud hetkel mõnevõrra erinevates suundades ja tempodes. Küsimus on, kas ning millal võib Läti ja Leedu trend võtta Eestiga sama suuna.

Norra ehitusturg on viimase 5 aastal kasvanud ilma suuremate kõikumisteta keskmiselt veidi üle 3% aastas. Teises kvartalis langes kasv küll kõigest üheprotsendiliseks võrreldes sama perioodiga eelmisel aastal, kuid viimase 4 kvartaliga keskmisena on aastane kasv jätkuvalt pealpool kolme protsenti.

Ehitushinnaindeks on jätkanud selgelt tõusukursil nii Lätis kui Leedus (9 kuu võrdluses eelmise aasta esimese 9 kuuga +4,4%) ja ka Eestis on kasv püsinud (+2%). Kuigi ehitusturu aktiivsuses on tunnetatav teatud üleminekufaas seniselt väga kiirelt kasvult võimalik et rahulikumas vette, ei ole see vähemasti seni veel ehitushindades tunda andnud – sisendhindade langust pole toimunud. Nii Eestis, Lätis kui Leedus annab suurima osa hinnatõusust tööjõukulude kasv, mis Eestis on ca 5% juures, Lätis ja Leedus aga kohati kippunud juba 10% piiri kompama, olles viimase nelja kvartaliga keskmisena siiski umbes 8%.

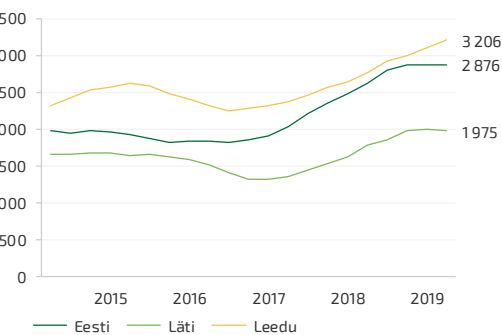
## KORTERITE ARENDUS

Eestis jätkab eluhoonetele väljastatud kasutuslubade maht tõusujoones ning kolmas kvartal näitas veelgi kiirendatud tempot. Viimase nelja kvartaliga väljastati juba 14% rohkem kasutuslube kui buumi tipus (2007/2008) samal perioodil. Leedus on kasutuslubade maht jätkanud stabiilsel kursil juba ca 2 aastat, olles buumi tipust ca kümnendiku võrra kõrgemal. Lätis on väljastatud kasutuslubade maht kergelt tõusva trendiga (ca 10% aastas), kuid üldised mahud on jätkuvalt oluliselt madalamad kui Eestis ja Leedus. Väljastatud ehituslubade maht ületab Lätis kasutuslubade mahtu ca kahekordselt, samas kui Eestis ja Leedus on ehituslubade maht langenud kasutuslubade mahuga samale tasemele. Jätkuvalt tundub, et Riias on potentsiaali enamaks, kuid reaalsus näitab, et turuaktiivsus pole erinevalt Eestist ja Leedust pärast eelmise kümnendi kriisi taastunud.

Eluasemete hindade dünaamika on Eestis ja Leedus sisuliselt sama, mis see on olnud juba viimased paar aastat – pidev suhteliselt stabiilne tõus, mis käib käsikäes sisetulekute kasvuga. Lätis on näha, et uute eluasemete hinnad on viimase 1,5 aastat püsinud stabiilsena, samas eluasemete tervikuna kallinevad endiselt. Seegi indikeerib, et Lätis on uute korterite nõudlus Eesti ja Leeduga võrreldes tagasihoidlikum ning suhteliselt aktiivsemalt tehakse tehinguid vanade korteritega.

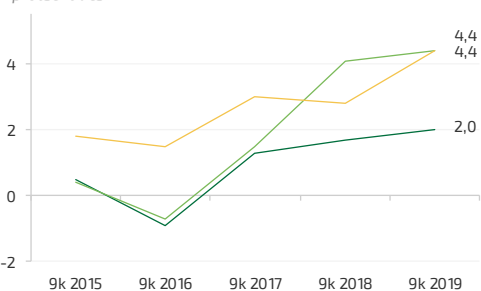
Üldjoontes tunduvad kõigis kolmes riigis korterituru arengud olevat küllalt stabiilsed. Selget ülepakkumist või hindade mullistumist ei ole näha. Riskid on seotud pigem võimalike muutustega väliskeskkonnas. Kuniks kohalik majandus säilib suhteliselt positiivne sentiment tõusvate sisetulekute, madala tööpuuduse, mõõduka inflatsiooni ning soodsate laenuitingimuste näol, pole selget põhjust eeldada olulist langust ka kinnisvaraturul.

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



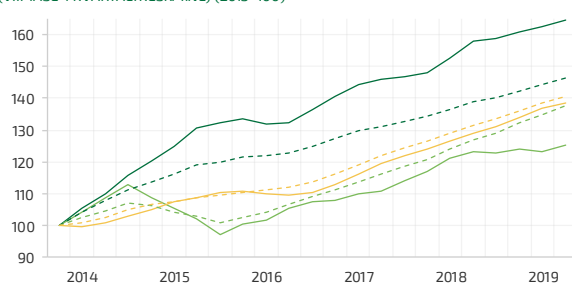
Allikas: Kohalikud statistikaametid

EHTUSHINNAANDEKSI 9 KUU MUUTUS  
protsentides



Allikas: Kohalikud statistikaametid

UUTE JA KÕIGI (punktirjoon) EHTISTE KVARTAALNE ELUASEME HINNAANDEKS  
(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 teedehitust ning betoonitöid, Lätis üld-, insener- ja elektri-ehitustöid ning Leedus ja Norras üldehitustöid.

miljonites eurodes

	9K 2019	9K 2018	MUUTUS	III KV 2019	III KV 2018	MUUTUS	12K 2018
Müügitulu	204,0	250,5	-18,6%	61,9	93,1	-33,5%	347,1
Osakaal kogu müügitulust	89,6%	83,8%		84,4%	80,9%		83,0%
Ärikasum	9,0	7,5	+20,7%	1,4	2,6	-48,3%	10,7
Ärikasumi marginaal	4,4%	3,0%		2,2%	2,8%		3,1%

Ehitusteenuse 2019. aasta 9 kuu müügitulu oli 204,0 mln eurot (9 kuud 2018: 250,5 mln eurot), sh Eestis 93,2 mln eurot (9 kuud 2018: 118,4 mln eurot), Lätis 70,7 mln eurot (9 kuud 2018: 106,6 mln eurot), Leedus 23,2 mln eurot (9 kuud 2018: 17,9 mln eurot) ja Norras 16,9 mln eurot (9 kuud 2018: 7,6 mln eurot). Ärivaldkonna müügitulu vähenes 18,6% võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. 2019. aasta 9 kuu löikes moodustas ehitusteenuse valdkond kontserni müügituludest 89,6% (9 kuud 2018: 83,8%). Ehitusteenuse valdkonnas teenis kontsern 9 kuu löikes ärikasumit 9,0 mln eurot (9 kuud 2018: 7,5 mln eurot). Ärikasumi marginaal oli 4,4% (9 kuud 2018: 3,0%).

Kolmandas kvartalis vähenes ehitusteenuse ärikasumi marginaal 2,2%-ni. Jätakuvalt on teemaks peatöövõtjate vaheline tugev konkurents ning üldine olukord ehitusturul, mis on seotud peatöövõtjate poolt võetavate kõrgendatud lepinguliste riskidega. Kriitiliselt tuleb hinnata peatöövõtu kõiki finantskomponente, sh sisendite hinnakindlust ja endiselt jätkuvat kasvutrendi, lepinguliste kohustuste täitmise ajalist realistskust ja rakendatavaid leppetrahve ning tellijatega kokku lepitud maksetäht-aegasid ja sellega seonduvaid krediidiriske.

Kontsern jätkab keskendumist eelkõige sellistele projektidele, mille puhul on tellijale võimalik projektijuhtimise kvaliteedi kaudu luua lisaväärtust ning osutatavat teenust ka vastavalt hinnastada. Oluline on aus ja läbipaistev hinnakujundus ning lepinguliste riskide tasakaalustatud jaotamine tellija ja peatöövõtja vahel. Ainult hinnakonkurentsile suunatud lähenemine on lühinägelik ning ei tööta lõpuks ka tellija kasuks, kui madala hinna tõttu kannatab kvaliteet, tähtaegadest kinni pidamine ning isegi tööde lõpule viimine võib sattuda küsimuse alla. Müügitulu säilitamine või kasvatamine ei ole kontserni jaoks eesmärk omaette. Oluline on, et see toimuks tasakaalus võetavate riskide ning eeldatava kasumlikkusega.

Suuremate objektidena olid III kvartalis Eestis töös Pärnu mnt 186 ärihoone, Tallinna Sadama D-terminali parkimismaja, Rakvere Ametikooli õpilaskodu, Türi Põhikooli õppehoone, kaitseväe Tapa linnaku tagalahoone ja meditsiinikeskuse ehitustööd, Hundipea sadama rekonstrueerimis- ja süvendustööd, Suure ja Väikse väina merekaablite, Metsanurme, Kasemetsa ja Üksnurme piirkonna vee- ja kanalisatsioonitorustike rajamine, Aaspere-Haljala teelõigu ümberehitus ning Tallinna linna teede hooldusremonditööd. Lätis olid III kvartali suuremateks objektideks Alfa kaubanduskeskuse, Lidl logistikakeskuse, Laima šokolaaditehase ning koolihoone ja ühiselamu ehitustööd Pinkis, samuti Riia Tehnikaülikooli ehitusteaduskonna hoone rekonstrueerimine. Leedus olid suuremateks objektideks Neringa hotell, Quadrum büroohoone ning Vilniuses erakooli hoone ehitustööd. Norras olid kontsernil III kvartalis peamiselt töös väiksemamahulised lepingud.



## KINNISVARAARENDUS

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

miljonites eurodes

	9K 2019	9K 2018	MUUTUS	III KV 2019	III KV 2018	MUUTUS	12K 2018
Müügitulu	23,6	48,3	-51,1%	11,5	22,0	-47,9%	70,9
sh korterite müük	20,2	24,3		10,9	8,0		41,3
ehitusteenus ühisprojektidele	1,9	12,5		0,2	4,5		15,5
kinnistute müük	0,4	9,5		-	8,8		9,5
Osakaal kogu müügitulust	10,4%	16,2%		15,6%	19,1%		17,0%
Ärikasum	2,2	6,8	-68,1%	1,3	3,6	-64,4%	11,3
Ärikasumi marginaal	9,2%	14,2%		11,2%	16,3%		16,0%

2019. aasta 9 kuuga müüs kontsern 206 korterit (sh 36 korterit ühisprojektis), 2018. aasta 9 kuuga 255 korterit (sh 47 korterit ühisprojektis). Omaarenduste korterite müügist teenis kontsern müügitulu 2019. aasta 9 kuuga 20,2 mln eurot (käibemaksuta) ning 2018. aasta samal perioodil 24,3 mln eurot (käibemaksuta).

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

Kinnisvaraarenduse valdkonna 2019. aasta 9 kuu müügitulu on eelmise aasta sama perioodiga võrreldes vähenenud 51,1%, moodustades 10,4% kontserni kogutuludest (2018. aasta 9 kuud: 16,2%).

Valdkonna 2019. aasta 9 kuu ärikasum oli 2,2 mln eurot (9 kuud 2018: 6,8 mln eurot) ja ärikasumi marginaal 9,2% (9 kuud 2018: 14,2%), mis on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga langenud 5,0 pp võrra. Korteri arendusprojektide kasumlikkus on olenevalt projektist erinev ning sõltub paljuski konkreetse projekti kulude struktuurist, sh maa soetamishinnast. Võrreldes 2019. aastaga mõjutas valdkonna 2018. aasta 9 kuu kasumlikkust positiivselt kontsernile strateegiliselt mittevajalike kinnistute müük. Ärikasumlikkust mõjutab ka müügitulu maht – väiksema müügitulu juures vähendavad üldkulud ärikasumi marginaali. 2019. aasta 9 kuuga on vähenenud nii korterite müük kui ka ehitusteenuse maht ühisprojektidele. Korteri müügitase sõltub peamiselt sellest, millises arendusfaasis projektid parasjagu on. Seni arenduses olnud suuremad projektid on suurel määral varem valmis saanud ning korterid müüdnud, uued projektid on aga ehitusfaasis ning valmivad osaliselt käesoleva aasta IV kvartalis ning suuremas osas järgmisel, 2020. aastal. Ehitusteenuse maht ühisprojektidele on aga langenud minimaalseks, kuivõrd selle tegevuse põhiosa jäi eelmisesse, 2018. aastasse – ühisprojektina teostatud arendus on põhiosas valmis. Seetõttu on kinnisvaraarenduse valdkonna müügitulu ja ärikasumi vähenemine siiani olnud ootuspärane.

Perioodi lõpus oli kontsernil varudes 411 eellepingutega müüdnud korterit (30. september 2018: 275 korterit, 31. detsember 2018: 193 korterit): 46 valmis ehitatud korterit (43 Eestis ja 3 Leedus) ja 365 ehitusjärgus korterit (130 Eestis, 41 Lätis ja 194 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 30. september 2019 oli kontsernil aktiivselt müügis kokku 869 korterit (30. september 2018: 945 korterit; 31. detsember 2018: 989 korterit), mille kohta ei ole eellepinguid sõlmitud ning millest 123 on valminud (40 Eestis, 50 Lätis ja 33 Leedus) ja 746 ehitusjärgus (309 Eestis, 151 Lätis ja 286 Leedus).

2019. aasta 9 kuuga käivitas kontsern Baltikumis kokku 302 korteri ehituse (2018. aasta 9 kuud: 840 korterit). 9 kuuga investeeris kontsern 2019. aastal käivitatud ja juba töös olnud arendusprojektidesse kokku 64,5 mln eurot (2018. aasta 9 kuud: 22,0 mln eurot).

Aruandepäeva järgselt alustas kontsern Pikaliiva korteriarendusprojekti kolmanda etapi ehitust Tallinnas 66 korteriga.

Kontserni üheks eesmärgiks on piisava kinnistute portfelli hoidmine, tagamaks stabiilset, turutingimusi arvestavat arendusprojektide varu. 30. september 2019 seisuga oli kontserni varudes arenduspotentsiaaliga kinnistuid, kus ehitustegevusega pole alustatud, summas 70,9 mln eurot (30.09.2018: 54,7 mln eurot).

### KONTSERNI ARENDUSPOTENTSIAALIGA VARUDE JAOTUS RIIGITI

miljonites eurodes

	30.09.2019	30.09.2018	31.12.2018
Eesti	30,0	27,2	26,9
Läti	26,9	26,5	26,6
Leedu	14,0	1,0	1,0
<b>Kokku</b>	<b>70,9</b>	<b>54,7</b>	<b>54,5</b>

2019. aasta 9 kuuga on kontsern arendustegevuse eesmärgil uusi kinnistuid soetanud 18,7 mln euro väärtuses (2018. aasta 9 kuud: 1,7 mln euro), sealhulgas soetas kontsern 13 mln euro väärtuses arendusala Leedus ja 5,7 mln euro väärtuses krunte Eestis.

## LEPINGUTE PORTFELL

30. september 2019 seisuga oli kontserni teostamata ehituslepingute portfelli väärtus 152,2 mln eurot võrreldes 239,4 mln euroga 30. september 2018 seisuga. Portfell on aastases võrdluses vähenenud 36,4%. Lepingute portfellis ja sõlmitud uutes lepingutes ei kajasta kontsern omaarenduslikke elamuehitusprojekte ega kinnisvarainvesteeringute arendamisega kaasnevat ehitustööd.

Uusi ehituslepinguid sõlmiti 2019. aasta 9 kuuga 127,6 mln euro ulatuses, 2018. aasta 9 kuuga sõlmiti 157,0 mln euro ulatuses. 2019. aasta III kvartalis sõlmiti uusi ehituslepinguid 41,6 mln euro väärtuses; 2018. aasta III kvartalis sõlmiti ehituslepinguid 89,4 mln euro väärtuses.

### SUUREMAD 2019. AASTA III KVARTALIS SÕLMITUD EHTUSLEPINGUD

LEPINGU LÜHIKIRJELDUS	RIIK	VALMIMISAEG	MAKSUMUS MLN EURO
Ehitusleping Riia Tehnikaülikooli ehitusteaduskonna hoone rekonstrueerimiseks	Läti	2021. a märts	11,9
Ehitusleping koolihoone ja ühiselamu ehituseks Babīte maakonnas Pinkis	Läti	2020. a august	10,1
Ehitusleping Tallinna Sadama D-terminali parkimismaja rajamiseks	Eesti	2020. a lõpp	3,7

30.09.2019 seisuga moodustasid eratellimused lepingute portfelli jäägis olevate projektide osakaalust ligikaudu 41% (30.09.2018 ligikaudu 83%; 31.12.2018 ligikaudu 70%). Riigisektori osakaal portfellis on tõusnud üle 50%. Tooni annavad seejuures peamiselt insener- ja teedehituse valdkonnad, mille puhul omab kontsern vastavat oskusteavet ning kogemusi. Üldehituse osas osaleb Merko valikuliselt neil riigihangetel, kus kontsern näeb endal konkurentsieelist, mis väljub tellijate ainult hinnakonkurentsile keskendunud tavapärase turupraktika raamidest. Erasektori hangete maht turul üldisena on langenud – suuri objekte on vähemaks jäänud ning peatöövõtjate vaheline konkurents olemasolevate osas on väga tugev.

Kontsern keskendub olemasolevatele koduturgudele, hoides strateegilise eesmärgina äritegevuse mitmekesisust, tasa-kaalustades 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 13,4 mln eurot (30.09.2018: 23,9 mln eurot). Kontserni rahaliste vahendite positsioon on jätkuvalt hea, mistõttu pole aruande perioodil kasutatud kõiki sõlmitud arvelduskrediidi- ja laenulepingute limiite. Aruandeperioodi lõpu seisuga oli kontserni ettevõtetel sõlmitud pankadega arvelduskrediidi lepinguid kogusummas 37,6 mln eurot, millest kasutamata oli 20,4 mln eurot (30.09.2018: 35,6 mln eurot, millest kasutamata oli 27,8 mln eurot). Lisaks arvelduskrediitidele oli ettevõttel 3,5 mln euro suurune käibelaenu limiit ASilt Riverito, mis oli kasutamata (30.09.2018: 3,5 mln eurot, mis oli täies ulatuses kasutamata).

2019. aasta 9 kuu äritegevuse rahavoog oli negatiivne 45,5 mln eurot (2018. aasta 9 kuud: positiivne 6,7 mln eurot), investeerimistegevuse rahavoog negatiivne 1,6 mln eurot (2018. aasta 9 kuud: positiivne 0,3 mln eurot) ja finantseerimistegevuse rahavoog positiivne 20,4 mln eurot (2018. aasta 9 kuud: negatiivne 22,3 mln eurot).

Äritegevuse rahavoogusid mõjutas aruandeaastal positiivselt EBITDA 11,7 mln eurot (2018. aasta 9 kuud: 14,3 mln eurot), äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus 7,6 mln eurot (2018. aasta 9 kuud: negatiivne muutus 15,2 mln eurot) ja äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus 13,9 mln eurot (2018. aasta 9 kuud: positiivne mõju 11,5 mln eurot). Negatiivselt mõjutas äritegevuse rahavoogusid ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus 8,6 mln eurot (2018. aasta 9 kuud: negatiivne mõju 6,3 mln eurot), eraldiste muutus 1,7 mln eurot (2018. aasta 9 kuud: positiivne muutus 2,5 mln eurot), varude muutus 64,5 mln eurot (2018. aasta 9 kuud: positiivne muutus 1,5 mln eurot) ja makstud ettevõtte tulumaks 2,8 mln eurot (2018. aasta 9 kuud: 0,3 mln eurot). Kontsern on võtnud fookusesse investeeeringud korteriarendusse, mille tulemusena on varude maht 9 kuu jooksul oluliselt kasvanud.

Äritegevuse rahavoogude toetamiseks, sh korteriarenduse mahtude suurendamiseks, on kontsern kaasanud täiendavaid võõr-vahendeid. Laenukohustuste määr on seejuures püsinud mõõdukal tasemel (30.09.2019 seisuga 27,5%; 30.09.2018 seisuga 18,5%; 31.12.2018 seisuga 16,4%).

Investeerimistegevuse rahavoogudes on negatiivne mõju põhivara ja kinnisvarainvesteeringu soetustest summas 2,0 mln eurot (2018. aasta 9 kuud: 0,7 mln eurot) ning positiivne mõju põhivara müügist 0,4 mln eurot (2018. aasta 9 kuud: 0,6 mln eurot).

Finantseerimistegevuse rahavoos olid suuremate mõjuritena negatiivse rahavoo poolel dividendimakse summas 17,8 mln eurot (2018. aasta 9 kuud: 17,7 mln eurot), rendikohustuste põhiosa tagasimaksed summas 0,8 mln eurot (2018. aasta 9 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 0,4 mln eurot) ja projektipõhiste kinnisvarainvesteeringute tagatisel saadud ja tagasimakstud laenude netomuutus summas 0,4 mln eurot (2018. aasta 9 kuud: positiivne rahavoog netosummas 2,4 mln eurot). Finantseerimistegevuse rahavoost moodustas positiivse rahavoo arendusprojektidega seotud saadud ja tagasimakstud laenude netomuutus summas 36,5 mln eurot (2018. aasta 9 kuud: positiivne rahavoog netosummas 15,7 mln eurot) ning ehitusprojektide- ja muu tegevusega seotud laenude muutus netosummas 2,9 mln eurot (2018. aasta 9 kuud: positiivne rahavoog netosummas 3,7 mln eurot).

2019. aasta III kvartali äritegevuse rahavoog oli negatiivne 21,6 mln eurot (2018. aasta III kvartal: negatiivne 2,8 mln eurot), investeerimistegevuse rahavoog negatiivne 0,3 mln eurot (2018. aasta III kvartal: negatiivne 0,1 mln eurot) ja finantseerimistegevuse rahavoog positiivne 21,2 mln eurot (2018. aasta III kvartal: negatiivne 0,4 mln eurot).

## SUHTARVUD

(arvutatud emaettevõtte omanike osale)

KASUMIARUANDE KOKKUVÕTE		9K 2019	9K 2018	9K 2017	III KV 2019	III KV 2018	III KV 2017	12K 2018
Müügitulu	mln eurot	227,6	298,8	214,8	73,4	115,1	86,0	418,0
Brutokasum	mln eurot	20,9	21,8	16,7	6,2	8,8	6,5	33,0
Brutokasumimarginaal	%	9,2	7,3	7,8	8,5	7,6	7,6	7,9
Ärikasum	mln eurot	9,9	12,9	8,8	2,3	5,7	4,1	19,9
Ärikasumimarginaal	%	4,4	4,3	4,1	3,2	4,9	4,8	4,8
Kasum enne maksustamist	mln eurot	10,3	12,6	8,2	2,8	5,6	3,9	19,8
Maksude-eelse kasumi marginaal	%	4,5	4,2	3,8	3,8	4,9	4,5	4,7
Puhaskasum	mln eurot	7,3	12,5	6,8	2,7	5,6	3,6	19,4
emaettevõtte omanike osa	mln eurot	7,0	12,3	6,6	2,5	5,6	3,4	19,3
mittekontrolliva osaluse osa	mln eurot	0,3	0,2	0,2	0,1	(0,0)	0,2	0,1
Puhaskasumimarginaal	%	3,1	4,1	3,1	3,5	4,9	3,9	4,6

Muud kasumiaruande näitajad		9K 2019	9K 2018	9K 2017	III KV 2019	III KV 2018	III KV 2017	12K 2018
EBITDA	mln eurot	11,7	14,3	11,0	2,9	6,2	5,0	21,9
EBITDA marginaal	%	5,2	4,8	5,1	4,0	5,4	5,8	5,2
Üldkulud müügitulust	%	5,0	3,7	4,8	4,7	3,2	4,2	3,7
Tööjõukulud müügitulust	%	12,0	8,1	10,9	11,9	7,4	9,7	8,2
Müügitulu töötaja kohta	tuhad eurot	318	399	284	102	154	114	563

MUUD OLULISED NÄITAJAD		30.09.2019	30.09.2018	30.09.2017	31.12.2018
Omakapitali tootlus	%	11,1	16,2	6,5	15,3
Varade tootlus	%	4,9	7,3	3,3	6,9
Investeeritud kapitali tootlus	%	9,8	13,3	6,3	11,5
Omakapitali määr	%	39,4	43,1	46,4	48,9
Laenukohustuste määr	%	27,5	18,5	18,1	16,4
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	korda	2,0	2,1	2,5	2,2
Maksevõime kordaja	korda	0,6	1,1	1,1	1,1
Debitoorse võlgnevuse käibevälde	päeva	45	40	42	40
Tarnijate käibevälde	päeva	52	42	39	41
Keskmine töötajate arv	inimest	717	748	757	743
Teostamata tööde jääk	mln eurot	152,2	239,4	396,4	229,0

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 40.

## 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/](http://group.merko.ee/investorile/riskide-juhtimine/).

### Juriidiline risk

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

Erinevatest juriidilistest vaidlustest tulenevate võimalike kahjunõuete ning õigusabikulude katteks on kontsernis seisuga 30.09.2019 moodustatud eraldi summas 0,1 mln eurot (30.09.2018: 0,1 mln eurot).

Alljärgnevalt on esitatud ülevaade kontserni ettevõtteid puudutavatest olulisematest 2019. aasta jooksul aset leidnud, lõppenud või seisuga 30.09.2019 pooleliolevatest juriidilistest vaidlustest ja menetlustest:

### Eesti

#### Kaebus keskkonnaministri määruse tühistamiseks

Kohtuasjad seoses keskkonnaministri 27. märtsi 2015 määrusega nr 22, millega muudeti püsielupaiga kaitse-eeskirja selliselt, et ASi Merko Ehitus tütarettevõtetele Suur-Paekalda OÜ ja Väike-Paekalda OÜ (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 rahuldab 22. aprillil 2019 kaebuse osaliselt ning mõistis Eesti Vabariigilt AS Merko Ehitus Eesti kasuks välja 760 tuhat eurot ja viivise kuni põhinõude kohase täitmiseni. Samuti mõistis kohus AS Merko Ehitus Eesti kasuks välja menetluskulu 12 tuhat eurot. Mõlemad pooled esitasid otsuse kohta apellatsioonkaebuse ning vaidlus jätkub Tallinna Ringkonnakohtus. Nimetatud nõude mõju ei ole kontsern aruandes kajastanud.

### Läti

#### Hagi endise töötaja vastu

5. mail 2015 esitas SIA Merks Riia Ringkonnakohtule hagiavalduse SIA Merks endise töötaja Rolands Mēnesise vastu kahju hüvitamise nõudes summas 337 tuhat eurot. Hagiavalduse esemeks on Rolands Mēnesise poolt ehitustööde projektijuhina SIA Merksile fiktiivsete tehingute sõlmimise ning lepingulisteks töödeks mittevajalike materjalide ostmisega tahtlikult kahju tekitamine. Järgmiseks kohtuistungit kuupäevaks on määratud 27. veebruar 2020. Nimetatud hagi võimaliku positiivse tulemuse mõju ei ole kajastatud kontserni aruandes.

#### Starptautiskā lidosta "Rīga"

21. septembril 2017 algatas SIA Merks kohtumenetluse VAS "Starptautiskā lidosta "Rīga"" (edaspidi Riia rahvusvaheline lennujaam) vastu. Kohtumenetlus on tingitud vaidlusest uue reisiterminali tööde üleandmise akti allkirjastamise tingimuste üle Riia rahvusvahelises lennujaamas. SIA Merks taotles kohtult otsust, millega nõutakse Riia rahvusvaheliselt lennujaamalt tööde üleandmise akti allkirjastamist, andes seega SIAle Merks õiguse 449 tuhande euro (414 tuhat eurot põhinõue ja 35 tuhat eurot viivised) suurusele maksele tööde eest.

5. märtsil 2018 koostas SIA Merks täiendava nõude kohtule, saamaks kinnituse, et tööd on tehtud täielikult ja nõuetele vastavalt ning Riia rahvusvaheline lennujaam peab need 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). Järgmine kohtuistung toimub 13. jaanuar 2020. Kõnealuse hagi võimaliku mõju osas ei ole kontsern teinud täiendavaid eraldi.

#### Läti konkurentsinsõukogu haldusmenetlus

3. septembril 2019 viisid SIA Merks kontorist läbi haldusmenetluse toiminguid Läti konkurentsinsõukogu (*Konkurences padome*) ametnikud. Toimingute raames intervjuerisid ametnikud SIA Merksi juhatuse esimeest. Kontsernile teadaolevalt on menetluse eesmärk välja selgitada, kas Lätis on ehitusettevõtted toime pannud konkurentsiseaduse rikkumisi. Menetlusega seotud ehitusettevõtjate seas on SIA Merks. Pärast 3. septembrit 2019 ei ole SIA Merksi täiendavatesse toimingutesse kaasatud ja juhatusel ei ole teavet, kuidas menetlus edasi kulgeb. Menetluse võimaliku mõju osas ei ole kontsern teinud eraldi.

## 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. 7. juuni 2019 otsusega lükkas kohus hagi tagasi. 5. juulil 2019 esitati kõrgemale kohtule apellatsioonkaebus. 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. 18. august 2019 otsusega määras kohus kohtuekspertiisi, mille eeldatav tähtaeg on kuni 6 kuud. Kontsern ei pea nõuet põhjendatuks ning ei ole kõnealuse hagi osas teinud eraldisi.

## TÖÖTAJAD JA TÖÖJÕUKULUD

Merko Ehitus kontsernis töötas 30. september 2019 seisuga 712 inimest (sh nii tähtajalise kui ka osalise tööajaga töötajad). Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on kontserni töötajate arv vähenenud 61 võrra (-7,9%). Töötajate arv vähenes Eestis, Lätis ja Leedus 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 9 kuu tööjõukulu oli 27,3 mln eurot (2018. aasta 9 kuud: 24,2 mln eurot), mis eelmise aasta sama perioodiga võrreldes kasvas 12,9%, ning tööjõukulude osakaal müügituludest kasvas 3,9 pp võrra 8,1%-lt 12,0%-ni.

Kontserni kuuluv Eesti üks suurimaid ehitusettevõtteid AS Merko Ehitus Eesti on 9 kuuga tasunud Eestis 6,2 mln eurot tööjõumakse, olles sellega 2019. aasta 9 kuu suurim ehitusvaldkonna tööjõumaksude maksja (2018 9 kuud: 4,7 mln eurot).

## EETILISED ÄRITAVAD

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

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

Ärietika teemat on põhjalikumalt käsitletud kontserni kodulehel: [group.merko.ee/juhtimine-ja-vastutus/vastutustundlik-ettevote/eetilised-aritavad/](http://group.merko.ee/juhtimine-ja-vastutus/vastutustundlik-ettevote/eetilised-aritavad/).

## AKTSIA JA AKTSIONÄRID

### VÄÄRTPABERI INFORMATSIOON

Emitent	AS Merko Ehitus
Väärtpaberi nimi	Merko Ehitus aktsia
Väärtpaberi lühinimi	MRK1T
Emitendi residentsus	Eesti
Turg	Nasdaq Tallinn, Balti põhinimekiri
Tööstusharu	Ehitus
ISIN	EE3100098328
Nimiväärtus	Nimiväärtuseta
Emiteeritud väärtpaberite arv	17 700 000
Noteeritud väärtpaberite arv	17 700 000
Valuuta	EUR
Noteerimise kuupäev	11.08.2008

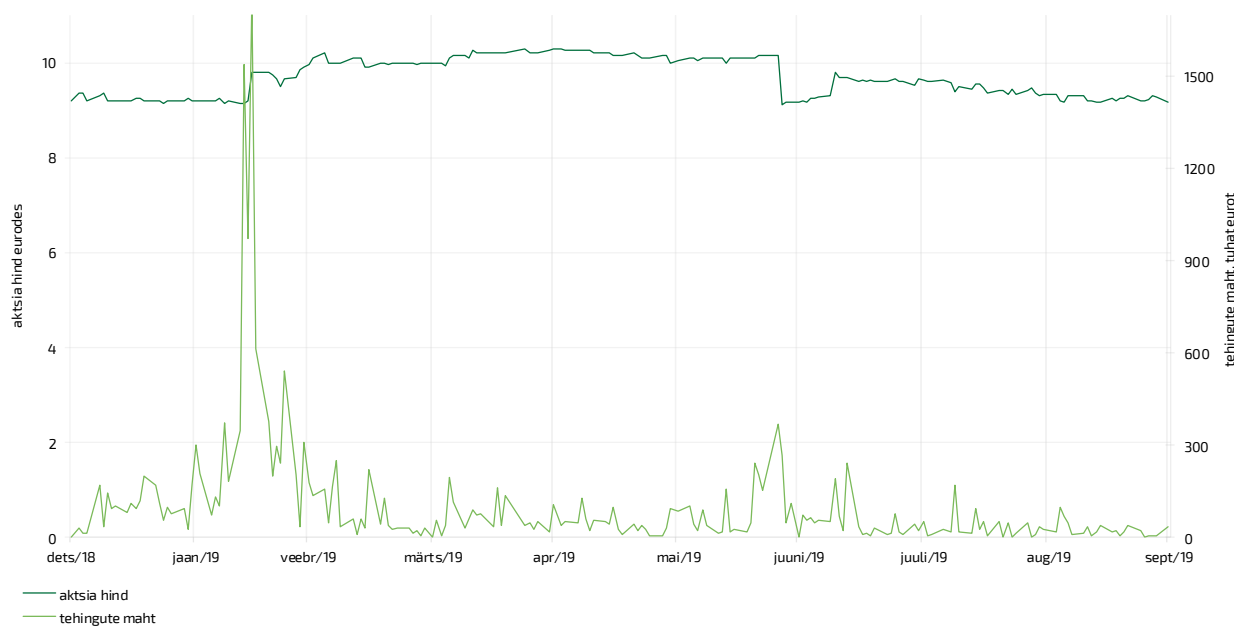
Merko Ehitus aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinn põhinimekirjas. 30. september 2019 seisuga on ettevõttel 17 700 000 aktsiat. Aktsiate arv ei ole 2019. aastal muutunud.

2019. aasta 9 kuuga sooritati Merko Ehitus aktsiatega 7179 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 2,02 mln aktsiat (11,4% kõigist aktsiatest) ning tehingute käive oli 19,4 mln eurot (võrreldavad andmed 2018. aasta 9 kuu kohta: 3230 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 0,91 mln aktsiat (5,1% kõigist aktsiatest) ja tehingute käive oli 9,6 mln eurot). Madalaim tehing aktsiaga sooritati tasemel 8,90 eurot ning kõrgeim tasemel 10,30 eurot aktsia kohta (2018. aasta 9 kuul: vastavalt 8,70 eurot ja 11,80 eurot). Aktsia sulgemishind 30. september 2019 seisuga oli 9,18 eurot (30.09.2018: 9,80 eurot; 31.12.2018: 9,20 eurot). Asi Merko Ehitus turuväärtus, Nasdaq Balti väärtpaberituru andmetel, oli seisuga 30. september 2019 162,5 mln eurot, mis on vähenenud 6,3% võrreldes eelmise aasta sama perioodi lõpu seisuga (30.09.2018: 173,5 mln).

	30.09.2019	30.09.2018	30.09.2017	31.12.2018
Aktsiate arv	17 700 000	17 700 000	17 700 000	17 700 000
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot	0,40	0,70	0,37	1,09
Omakapital aktsia kohta, eurot	7,15	7,14	6,88	7,16
P/B suhtarv	1,28	1,37	1,40	1,28
P/E suhtarv	11,58	8,48	21,37	8,42
Turuväärtus, mln eurot	162,5	173,5	170,3	162,8

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 40.

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



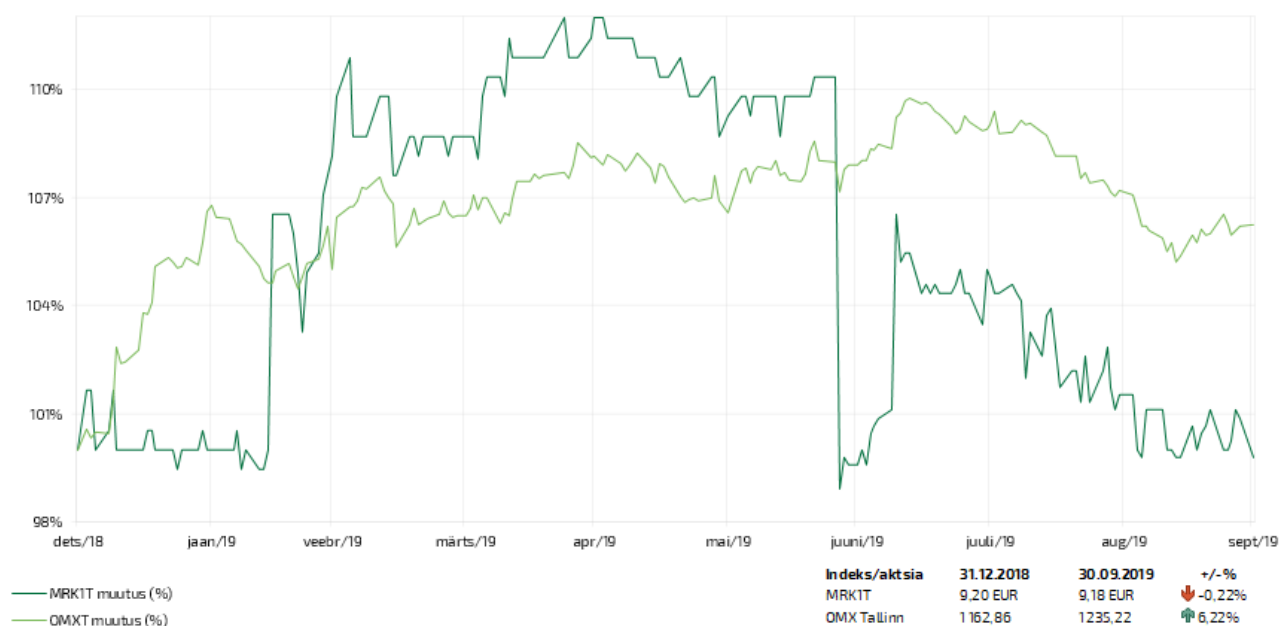
## AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR AKTSIATE ARVU JÄRGI SEISUGA 30.09.2019

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	0,27%	1 739 470	9,83%
10 001 – 100 000	41	1,11%	964 731	5,45%
1 001-10 000	511	13,78%	1 476 107	8,34%
101-1 000	1 823	49,16%	706 452	3,99%
1-100	1 322	35,65%	70 554	0,40%
<b>Kokku</b>	<b>3 708</b>	<b>100%</b>	<b>17 700 000</b>	<b>100%</b>

## AS MERKO EHITUS AKTSIONÄRID SEISUGA 30.09.2019 JA MUUTUS VÕRRELDES EELMISE KVARTALIGA

	AKTSIATE ARV	OSALUS 30.09.2019	OSALUS 30.06.2019	MUUTUS
AS Riverito	12 742 686	71,99%	71,99%	-
Firebird Republics Fund Ltd	329 602	1,86%	1,86%	-
OÜ Midas Invest	293 800	1,66%	1,50%	29 020
Firebird Avrora Fund Ltd	188 927	1,07%	1,07%	-
Skandinaviska Enskilda Banken AB, Rootsi kliendid	162 438	0,92%	0,92%	-
State Street Bank and Trust Omnibus Account A Fund No OM01	153 018	0,86%	0,86%	-
SEB Elu- ja Pensionikindlustus AS	148 787	0,84%	0,84%	-
BNYM AS AGT/CLTS	126 685	0,72%	0,83%	(19 312)
Siseinfo OÜ	115 000	0,65%	0,56%	15 000
Firebird Fund L.P.	114 585	0,65%	0,65%	-
<b>Suurimad aktsionärid kokku</b>	<b>14 375 528</b>	<b>81,22%</b>	<b>81,08%</b>	<b>24 708</b>
Väikeaktsionärid kokku	3 324 472	18,78%	18,92%	-24 708
<b>Kokku</b>	<b>17 700 000</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	-

## 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 1<sup>1</sup> kohaselt on ASil Merko Ehitus võimalik maksta dividende täiendavat tulumaksukulu ja -kohustust tekkimata ulatuses, milles Euroopa Majanduspiirkonna lepinguriigi residentidest ja tulumaksukohustuslastest tütar-ettevõtetelt on saadud dividendide väljamakseid. Kuivõrd kontsernil ei tekkinud 2018. aastal Eestis dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksukulu, siis rakendus 2019. aastal väljamakstud dividendidele ainult 20/80 tulumaksu tavamäär ning residentidest füüsilisest isikust aktsionäridele makstud dividendidelt täiendavalt tulumaksu kinni ei peetud. Dividendide väljamakse aktsionäridele toimus 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%), Peritus Entreprenør AS (56%) ning AS Merko Ehitus Eesti kontserni kuuluvad ettevõtted Tallinna Teede AS (100%) ja AS Merko Infra (100%).

Valdusettevõtte põhitegevuseks on Merko Ehitus kontserni erinevate ärivaldkondade strateegiate väljatöötamine ning elluviimine ressursside planeerimise, olulisemate investeeringute üle otsustamise, 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 18-19 ja konsolideeritud finantsaruande lisas 16 ning täiendavalt avalikustatud koos teenistuskäigu ja fotodega ettevõtte kodulehel: [group.merko.ee/juhtimine-ja-vastutus/](http://group.merko.ee/juhtimine-ja-vastutus/).

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

Juhtimisstruktuur 30. september 2019 seisuga on alljärgnev:



### KONTSERNI JURIIDILINE STRUKTUUR

30. september 2019 seisuga kuulus kontserni 32 ettevõtet (30.09.2018: 32). Kontserni juriidiline struktuur lähtub eelkõige regulatiivsetest nõuetest ning ei ole kõikidel juhtudel üks-ühele vastavuses kontserni juhtimisstruktuuriga. Kontserni struktuuri kuuluvate ettevõtete detailne loetelu on esitatud konsolideeritud finantsaruande lisas 16.

#### *Muudatused kontserni juriidilises struktuuris*

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 lõppes 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 jõustus kandega äriregistris 20. juunil 2019.

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 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.

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

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

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

10. mail 2019 otsustas ASi Merko Ehitus juhatus alustada 100% tütarettevõtte SIA Merko Investments likvideerimisega. Ettevõtte likvideerimine viidi lõpule ja kustutati äriregistrist 2. septembril 2019.

17. septembril 2019 otsustas ASi Merko Ehitus kontserni kuuluva AS Merko Infra nõukogu alustada AS Merko Infra Läti filiaali likvideerimisega. 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), toimus 1. juulil 2019.

Juhatus tegi ettekande ettevõtte majandustulemustest ning väljavaate perspektiividest.

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 30. september 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 juhatuse ning 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 juhatuse aruande, mis esitatakse piisava ajavara enne koosolekut nõukogule tutvumiseks. Juhatus koostab nõukogule aruandeid ka koosolekute väliselt, kui seda peab vajalikuks nõukogu või nõukogu esimees.

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

Juhatuse 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 vastutusosalaks on kinnistute portfelli juhtimise ja ehitusvaldkonna arendustegevuse koordineerimine üle kontserni ettevõtete.

ASi Merko Ehitus nõukogu pikendas ettevõtte juhatuse 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 juhatuse ja nõukogu liikmetest. Olulisemate tütarettevõtete nõukogude koosolekud toimuvad tavaliselt kord kuus, muudel juhtudel lähtutakse kontserni vajadustest, tütarettevõtte põhikirjast ja õigusaktidest. Tütarettevõtete nõukogu liikmetele üldjuhul eraldi tasu ei maksta. Samuti ei maksta nõukogu liikmele teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel või mittepikendamisel lahkumishüvitist.

Tütarettevõtte juhataja või juhatuse liikme nimetab ametisse tütarettevõtte nõukogu. Alljärgnevalt on toodud ASi Merko Ehitus 100% omanduses olevate oluliste tütarettevõtete nõukogud ja juhatused seisuga 30. september 2019:

ETTEVÕTE	NÕUKOGU	JUHATUS
AS Merko Ehitus Eesti	Andres Trink (esimees), Teet Roopalu, Tõnu Toomik, Martin Rebane	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

ASi Merko Ehitus juhatus nimetas 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.

AS Merko Ehitus kontserni kuuluva AS Merko Ehitus Eesti nõukogu pikendas juhatuse esimehe Keit Paali volitusi 31. detsembrini 2019 ja nimetas alates 1. jaanuarist 2020 ettevõtte uueks juhatuse esimeheks Ivo Volkovi, kelle volitused AS Merko Ehitus Eesti juhatuse esimehena kehtivad 1. jaanuarist 2020 kuni 31. detsembrini 2022. AS Merko Ehitus Eesti juhatuse liikmetena jätkavad Jaan Mäe, Alar Lagus ja Veljo Viitmann.

## 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



07.11.2019

Tõnu Toomik

juhatuse liige



07.11.2019

# KONSOLIDEERITUD FINANTSARUANNE

## KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	2019.a. 9 kuud	2018.a. 9 kuud	2019.a. III kvartal	2018.a. III kvartal	2018.a. 12 kuud
Müügitulu	2	227 620	298 768	73 418	115 118	418 011
Müüdüd toodangu kulu	3	(206 723)	(276 984)	(67 191)	(106 363)	(384 962)
<b>Brutokasum</b>		<b>20 897</b>	<b>21 784</b>	<b>6 227</b>	<b>8 755</b>	<b>33 049</b>
Turustuskulud		(2 626)	(2 482)	(842)	(753)	(3 285)
Üldhalduskulud		(8 841)	(8 583)	(2 600)	(2 919)	(12 304)
Muud äritulud		1 740	2 477	510	782	3 527
Muud ärikulud		(1 222)	(277)	(969)	(172)	(1 115)
<b>Äri kasum</b>		<b>9 948</b>	<b>12 919</b>	<b>2 326</b>	<b>5 693</b>	<b>19 872</b>
Finantstulud (-kulud)		363	(273)	460	(102)	(97)
sh kasum (kahjum) tütarettevõtte müügist, likvideerimisest		-	(59)	-	-	(62)
kasum (kahjum) ühisettevõttelt		845	274	642	48	653
intressikulud		(471)	(452)	(185)	(143)	(652)
kasum (kahjum) valuutakursi muutustest		-	(1)	4	-	5
muud finantstulud (-kulud)		(11)	(35)	(1)	(7)	(41)
<b>Kasum enne maksustamist</b>		<b>10 311</b>	<b>12 646</b>	<b>2 786</b>	<b>5 591</b>	<b>19 775</b>
Tulumaksukulu		(2 983)	(169)	(95)	32	(375)
<b>Perioodi puhaskasum</b>		<b>7 328</b>	<b>12 477</b>	<b>2 691</b>	<b>5 623</b>	<b>19 400</b>
sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		7 003	12 312	2 550	5 643	19 343
mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist		325	165	141	(20)	57
<b>Muu koondkasum, mida võib hiljem klassifitseerida kasumiaruandesse</b>						
Valuutakursivahed välisettevõtete ümberarvestusel		(10)	31	(39)	3	(6)
<b>Perioodi koondkasum</b>		<b>7 318</b>	<b>12 508</b>	<b>2 652</b>	<b>5 626</b>	<b>19 394</b>
sh emaettevõtte omanike osa koondkasumist		7 002	12 343	2 522	5 647	19 324
mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist		316	165	130	(21)	70
Puhaskasum emaettevõtte omanike aktsia kohta (tava ja lahustatud, eurodes)	4	0,40	0,70	0,14	0,32	1,09

Konsolideeritud vahearuanne lisad lehekülgedel 25-38 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

## KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	30.09.2019	30.09.2018	31.12.2018
<b>VARAD</b>				
<b>Käibevara</b>				
Raha ja raha ekvivalendid	5	13 355	23 868	39 978
Nõuded ja ettemaksed	6	72 280	114 150	76 183
Ettemakstud tulumaks		94	163	224
Varud	7	183 056	116 601	117 992
		<b>268 785</b>	<b>254 782</b>	<b>234 377</b>
<b>Põhivara</b>				
Ühisettevõtte osad		1 577	353	732
Muud pikaajalised laenud ja nõuded	8	10 590	10 707	10 391
Edasilükkunud tulumaksuvara		-	5	-
Kinnisvarainvesteeringud	9	14 077	13 785	13 771
Materiaalne põhivara	10	11 336	9 443	9 715
Immateriaalne põhivara	11	777	593	671
		<b>38 357</b>	<b>34 886</b>	<b>35 280</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>307 142</b>	<b>289 668</b>	<b>269 657</b>
<b>KOHUSTUSED</b>				
<b>Lühiajalised kohustused</b>				
Laenukohustused	12	41 750	17 758	19 900
Võlad ja ettemaksed	13	84 643	95 410	77 016
Tulumaksukohustus		309	306	381
Lühiajalised eraldised	14	7 675	7 755	8 100
		<b>134 377</b>	<b>121 229</b>	<b>105 397</b>
<b>Pikaajalised kohustused</b>				
Pikaajalised laenukohustused	12	42 571	35 878	24 266
Edasilükkunud tulumaksukohustus		1 589	1 370	1 481
Muud pikaajalised võlad	15	2 653	1 647	2 179
		<b>46 813</b>	<b>38 895</b>	<b>27 926</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>181 190</b>	<b>160 124</b>	<b>133 323</b>
<b>OMAKAPITAL</b>				
Mittekontrolliv osalus		4 893	4 768	4 577
<b>Enaettevõtte omanikele kuuluv omakapital</b>				
Aktsiakapital		7 929	7 929	7 929
Kohustuslik reservkapital		793	793	793
Realiseerimata kursivahed		(722)	(671)	(721)
Jaotamata kasum		113 059	116 725	123 756
		<b>121 059</b>	<b>124 776</b>	<b>131 757</b>
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>125 952</b>	<b>129 544</b>	<b>136 334</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>307 142</b>	<b>289 668</b>	<b>269 657</b>

Konsolideeritud vahearuanne lisad lehekülgedel 25-38 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

## KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				Kokku	Mitte-kontrolliv osalus	Kokku
	Aksia-kapital	Kohustuslik reserv	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum			
<b>Saldo 31.12.2017</b>	<b>7 929</b>	<b>793</b>	<b>(702)</b>	<b>122 150</b>	<b>130 170</b>	<b>4 567</b>	<b>134 737</b>
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	12 312	12 312	165	12 477
Muu koondkasum	-	-	31	-	31	0	31
<b>Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>31</b>	<b>12 312</b>	<b>12 343</b>	<b>165</b>	<b>12 508</b>
<b>Tehingud omanikega</b>							
Soetatud tüdarettevõtte mittekontrolliv osalus	-	-	-	(37)	(37)	36	(1)
Dividendid (lisa 4)	-	-	-	(17 700)	(17 700)	-	(17 700)
<b>Tehingud omanikega kokku</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(17 737)</b>	<b>(17 737)</b>	<b>36</b>	<b>(17 701)</b>
<b>Saldo 30.09.2018</b>	<b>7 929</b>	<b>793</b>	<b>(671)</b>	<b>116 725</b>	<b>124 776</b>	<b>4 768</b>	<b>129 544</b>
<b>Saldo 31.12.2018</b>	<b>7 929</b>	<b>793</b>	<b>(721)</b>	<b>123 756</b>	<b>131 757</b>	<b>4 577</b>	<b>136 334</b>
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	7 003	7 003	325	7 328
Muu koondkasum	-	-	(1)	-	(1)	(9)	(10)
<b>Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1)</b>	<b>7 003</b>	<b>7 002</b>	<b>316</b>	<b>7 318</b>
<b>Tehingud omanikega</b>							
Mittekontrolliva osaluse väljaostu optsoon	-	-	-	-	-	72	72
Dividendid (lisa 4)	-	-	-	(17 700)	(17 700)	(72)	(17 772)
<b>Tehingud omanikega kokku</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(17 700)</b>	<b>(17 700)</b>	<b>-</b>	<b>(17 700)</b>
<b>Saldo 30.09.2019</b>	<b>7 929</b>	<b>793</b>	<b>(722)</b>	<b>113 059</b>	<b>121 059</b>	<b>4 893</b>	<b>125 952</b>

ASi Merko Ehitus aktsiakapital koosneb 17 700 000 nimiväärtuseta lihtaktsiast.

Konsolideeritud vahearuanne lisad lehekülgedel 25-38 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

# KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	2019.a. 9 kuud	2018.a. 9 kuud	2018.a. 12 kuud
<b>Äritegevuse rahavoog</b>				
Ärikasum		9 948	12 919	19 872
Korrigeerimised:				
põhivara kulum ja väärtuse langus		1 779	1 402	2 073
(kasum) kahjum põhivara müügist		(244)	(427)	(473)
ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus		(8 593)	(6 291)	11 153
intressitulu äritegevusest		(1 286)	(1 781)	(2 351)
eraldiste muutus		(1 709)	2 491	4 732
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		7 613	(15 195)	(1 256)
Varude muutus		(64 487)	1 506	571
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		13 926	11 473	(1 759)
Saadud intressid		1 192	1 509	2 450
Makstud intressid		(745)	(575)	(799)
Muud finantstulud (kulud)		(40)	(38)	(44)
Makstud ettevõtte tulumaks		(2 817)	(320)	(383)
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>		<b>(45 463)</b>	<b>6 673</b>	<b>33 786</b>
<b>Investeermistegevuse rahavoog</b>				
Tütarettevõtte müük		-	385	385
Tütarettevõtte likvideerimine		-	-	(3)
Kinnisvarainvesteeringute soetus		(407)	(73)	(92)
Materiaalse põhivara soetus (v.a. kapitalirent)		(1 391)	(471)	(712)
Materiaalse põhivara müük		422	601	664
Immateriaalse põhivara soetus		(231)	(172)	(281)
Saadud intressid		2	2	3
<b>Kokku rahavood investeermistegevusest</b>		<b>(1 605)</b>	<b>272</b>	<b>(36)</b>
<b>Finantseermistegevuse rahavoog</b>				
Saadud laenud		57 252	22 992	30 139
Saadud laenude tagasimaksed		(18 296)	(32 219)	(44 670)
Faktooringud		-	5 000	-
Rendikohustuste põhiosa tagasimaksed		(762)	(418)	(605)
Mittekontrolliva osaluse väljaost		-	(1)	(1)
Makstud dividendid		(17 772)	(17 700)	(17 816)
<b>Kokku rahavood finantseermistegevusest</b>		<b>20 422</b>	<b>(22 346)</b>	<b>(32 953)</b>
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>		<b>(26 646)</b>	<b>(15 401)</b>	<b>797</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	5	<b>39 978</b>	<b>39 210</b>	<b>39 210</b>
<b>Valuutakursside muutuste mõju</b>		<b>23</b>	<b>59</b>	<b>(29)</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	5	<b>13 355</b>	<b>23 868</b>	<b>39 978</b>

Konsolideeritud vahearuanne lisad lehekülgedel 25-38 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.



# LISAD

## LISA 1 KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

ASi Merko Ehitus kontserni konsolideeritud raamatupidamise 2019. aasta 9 kuu vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise raamatupidamisstandardi IAS 34 "Interim Financial Reporting" nõuetega lühendatud vahearannete kohta (condensed interim financial statements). Raamatupidamise vahearuanndes 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 9 kuu vahearuanndes esitatud auditeerimata andmed.

Juhatus hinnangul kajastab ASi Merko Ehitus 2019. aasta 9 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 9 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 omataavaid 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. Varasemalt kehtinud standardi IAS 17 põhimõtete järgi kajastati rendimakseid Müüdnud toodangu, Turustus- või Üldhalduskuludes, mis võeti arvesse EBITDA leidmisel. IFRS 16 standardi tulemusena paranes EBITDA 2019. aasta 9 kuu jooksul 200 tuhande euro võrra, kuna rendimakseid kajastatakse kulumina ja rendikohustustelt arvestatud intressikuluna.

**„Pikaajalised investeeringud sidus- ja ühisettevõtetesse“ – 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. 9 kuud	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmentid kokku
Müügitulu	204 049	45 339	249 388
Segmentidevaheline müügitulu	(24)	(21 744)	(21 768)
<b>Müügitulu klientidelt</b>	<b>204 025</b>	<b>23 595</b>	<b>227 620</b>
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	1 580	20 804	22 384
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	202 445	2 791	205 236
<b>Ärikasum (-kahjum)</b>	<b>9 046</b>	<b>2 179</b>	<b>11 225</b>
<b>Maksustamiseelne kasum (-kahjum)</b>	<b>8 894</b>	<b>2 826</b>	<b>11 720</b>
sh intressitulud äritegevusest	39	1 247	1 286
kulum	(1 509)	(270)	(1 779)
varude allahindlus	(175)	-	(175)
eraldiste moodustamine	(3 556)	(580)	(4 136)
kasum ühisettevõttelt	-	845	845
muud finantstulud (-kulud)	(6)	(190)	(196)
sh intressikulud	(10)	(181)	(191)
<b>Vara 30.09.2019</b>	<b>76 338</b>	<b>214 271</b>	<b>290 609</b>
sh ühisettevõte	-	1 577	1 577

2018.a. 9 kuud	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid kokku
Müügitulu	250 529	58 287	308 816
Segmentidevaheline müügitulu	(26)	(10 022)	(10 048)
<b>Müügitulu klientidelt</b>	<b>250 503</b>	<b>48 265</b>	<b>298 768</b>
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	1 920	34 326	36 246
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	248 583	13 939	262 522
<b>Ärikasum (-kahjum)</b>	<b>7 498</b>	<b>6 831</b>	<b>14 329</b>
<b>Maksustamiseelne kasum (-kahjum)</b>	<b>7 312</b>	<b>6 869</b>	<b>14 181</b>
sh intressitulud äritegevusest	219	1 562	1 781
kulum	(914)	(152)	(1 066)
eraldiste moodustamine	(4 117)	(844)	(4 961)
eraldiste tühistamine	350	20	370
kasum ühissettevõttelt	-	274	274
muud finantstulud (-kulud)	(9)	(158)	(167)
sh intressikulud	(9)	(145)	(154)
<b>Vara 30.09.2018</b>	<b>108 225</b>	<b>160 937</b>	<b>269 162</b>
sh ühissetevõte	-	353	353

2019.a. III kvartal	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid kokku
Müügitulu	61 949	20 586	82 535
Segmentidevaheline müügitulu	(10)	(9 107)	(9 117)
<b>Müügitulu klientidelt</b>	<b>61 939</b>	<b>11 479</b>	<b>73 418</b>
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	696	11 019	11 715
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	61 243	460	61 703
<b>Ärikasum (-kahjum)</b>	<b>1 364</b>	<b>1 280</b>	<b>2 644</b>
<b>Maksustamiseelne kasum (-kahjum)</b>	<b>1 320</b>	<b>1 838</b>	<b>3 158</b>
sh intressitulud äritegevusest	9	383	392
kulum	(509)	(100)	(609)
eraldiste moodustamine	(1 724)	(251)	(1 975)
kasum ühissettevõttelt	-	642	642
muud finantstulud (-kulud)	(1)	(83)	(84)
sh intressikulud	(5)	(83)	(88)
<b>Vara muutus III kvartalis</b>	<b>3 519</b>	<b>14 314</b>	<b>17 833</b>
sh ühissetevõte	-	642	642

2018.a. III kvartal	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid kokku
Müügitulu	93 070	25 727	118 797
Segmentidevaheline müügitulu	9	(3 688)	(3 679)
<b>Müügitulu klientidelt</b>	<b>93 079</b>	<b>22 039</b>	<b>115 118</b>
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	949	16 947	17 896
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	92 130	5 092	97 222
<b>Ärikasum (-kahjum)</b>	<b>2 639</b>	<b>3 595</b>	<b>6 234</b>
<b>Maksustamiseelne kasum (-kahjum)</b>	<b>2 583</b>	<b>3 585</b>	<b>6 168</b>
sh intressitulud äritegevusest	74	498	572
kulum	(313)	(40)	(353)
eraldiste moodustamine	(3 512)	(404)	(3 916)
eraldiste tühistamine	300	-	300
kasum ühisettevõttelt	-	48	48
muud finantstulud (-kulud)	(1)	(55)	(56)
sh intressikulud	-	(50)	(50)
<b>Vara muutus III kvartalis</b>	<b>15 336</b>	<b>(1 370)</b>	<b>13 966</b>
sh ühisettevõte	-	47	47

2018.a. 12 kuud	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid kokku
Müügitulu	347 100	85 343	432 443
Segmentidevaheline müügitulu	(37)	(14 395)	(14 432)
<b>Müügitulu klientidelt</b>	<b>347 063</b>	<b>70 948</b>	<b>418 011</b>
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	2 226	52 846	55 072
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	344 837	18 102	362 939
<b>Ärikasum (-kahjum)</b>	<b>10 719</b>	<b>11 319</b>	<b>22 038</b>
<b>Segmendi maksustamiseelne kasum (kahjum)</b>	<b>10 397</b>	<b>11 658</b>	<b>22 055</b>
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)
<b>Segmentide vara 31.12.2018</b>	<b>71 773</b>	<b>161 151</b>	<b>232 924</b>
sh ühisettevõte	-	732	732

Lisaks segmentide varale on kontsernis vara seisuga 30.09.2019 summas 16 533 tuhat eurot (30.09.2018: 20 506 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 ettemaksud, muud nõuded ja põhivara jaotamata osa.

## SEGMENTIDE MAKSUSTAMISEELSE KASUMI SEOSTAMINE KONTSERNI KASUMIGA

tuhandetes eurodes

	2019.a. 9 kuud	2018.a. 9 kuud	2019.a. III kvartal	2018.a. III kvartal	2018.a. 12 kuud
<b>Segmentide maksustamiselne kasum</b>	<b>11 720</b>	<b>14 181</b>	<b>3 158</b>	<b>6 168</b>	<b>22 055</b>
Muu ärikasum (-kahjum)	(1 278)	(1 410)	(320)	(540)	(2 166)
sh eraldiste moodustamine	-	-	-	-	(7)
finantstulud (-kulud)	(131)	(125)	(52)	(37)	(114)
sh intressitulud	-	1	-	1	1
intressikulud	(127)	(109)	(51)	(37)	(146)
<b>Kokku kasum enne maksustamist</b>	<b>10 311</b>	<b>12 646</b>	<b>2 786</b>	<b>5 591</b>	<b>19 775</b>

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

## MÜÜGITULU KLIENTIDE TEGEVUSASUKOHA JÄRGI

tuhandetes eurodes ja protsentides

	2019.a. 9 kuud		2018.a. 9 kuud		2019.a. III kvartal		2018.a. III kvartal		2018.a. 12 kuud	
Eesti	106 565	47%	144 886	48%	40 307	55%	57 749	51%	202 627	48%
Läti	74 699	33%	115 816	39%	19 060	26%	40 793	35%	157 496	38%
Leedu	29 455	13%	30 485	10%	10 883	15%	15 347	13%	46 765	11%
Norra	16 901	7%	7 581	3%	3 168	4%	1 229	1%	11 123	3%
<b>Kokku</b>	<b>227 620</b>	<b>100%</b>	<b>298 768</b>	<b>100%</b>	<b>73 418</b>	<b>100%</b>	<b>115 118</b>	<b>100%</b>	<b>418 011</b>	<b>100%</b>

## LEPINGULISED VARAD JA -KOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	30.09.2019	30.09.2018	31.12.2018
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 6)	13 712	33 620	9 847
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 13)	(12 209)	(23 236)	(16 912)
Lõpetamata ehituslepingute osas saadud ettemaksud (lisa 13)	(7 503)	(7 449)	(3 363)
Kahjumlike ehituslepingute katteks moodustatud eraldis (lisa 14)	(1 758)	(184)	(248)

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

tuhandetes eurodes

	30.09.2019	30.09.2018	31.12.2018
Eesti	13 810	11 544	11 970
Läti	13 391	12 494	12 782
Leedu	448	4	13
Norra	118	132	124
<b>Kokku</b>	<b>27 767</b>	<b>24 174</b>	<b>24 889</b>

## LISA 3 MÜÜDUD TOODANGU KULU

tuhandetes eurodes

	2019.a. 9 kuud	2018.a. 9 kuud	2019.a. III kvartal	2018.a. III kvartal	2018.a. 12 kuud
Ehitusteenused ja ostetud kinnisvara müügiks	123 304	185 454	42 660	67 964	262 190
Materjal	39 792	46 119	10 099	18 988	60 096
Tööjõukulu	19 511	16 556	6 321	5 926	23 666
Ehitusmehhanismid ja transport	6 747	7 761	2 442	3 254	10 214
Projekteerimine	2 918	5 960	867	3 023	8 345
Kinnisvara halduskulud	295	264	88	90	190
Kulum	1 134	1 066	402	353	1 554
Varude allahindlus	175	-	-	-	300
Eraldised	4 136	4 591	1 975	3 616	5 242
Muud kulud	8 711	9 213	2 337	3 149	13 165
<b>Müüdnud toodangu kulu kokku</b>	<b>206 723</b>	<b>276 984</b>	<b>67 191</b>	<b>106 363</b>	<b>384 962</b>

## 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. 9 kuud	2018.a. 9 kuud	2019.a. III kvartal	2018.a. III kvartal	2018.a. 12 kuud
Aktsionäridele kuuluv puhaskasum (tuhandetes eurodes)	7 003	12 312	2 550	5 643	19 343
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tuhat tk)	17 700	17 700	17 700	17 700	17 700
<b>Tavapuhaskasum aktsia kohta (eurodes)</b>	<b>0,40</b>	<b>0,70</b>	<b>0,14</b>	<b>0,32</b>	<b>1,09</b>

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

Väljamaksmisele kuuluvad dividendid kajastatakse siis, kui kasumi jaotamise ettepanek on aktsionäride üldkoosoleku poolt kinnitatud. Kasumi jaotamise otsuse kohaselt maksti 2019. aastal emaettevõttest AS Merko Ehitus dividende 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 tekkis 2019. aastal dividendide väljamaksmisega seotud tulumaksukulu 2749 tuhat eurot (2018. aastal ei kaasnenud dividendide väljamaksmisega tulumaksukohustust, kuna dividendimaksud olid kaetud välisriikide tüdarettevõtete poolt AS Merko Ehitusele eelnevalt makstud dividendidega).

Varasemalt maksustatud dividendid ja välismaalt saadud tulud, millelt tulumaks on kinnipeetud, puuduvad emaettevõttes AS Merko Ehitus 30.09.2019 seisuga (30.09.2018: 2879 tuhat eurot; 31.12.2018: 2879 tuhat eurot).

Seisuga 30.09.2019 oleks võimalik jaotamata kasumist omanikele dividendidena välja maksta 89 870 tuhat eurot (30.09.2018: 93 419 tuhat eurot; 31.12.2018: 99 004 tuhat eurot). Arvestades saadud dividendide ja välismaalt saadud tulult kinnipeetud tulumaksu kokku summas 0 tuhat eurot (30.09.2018: 720 tuhat eurot; 31.12.2018: 720 tuhat eurot), kaasneks dividendide väljamaksmisega täiendav dividendide tulumaks summas 22 467 tuhat eurot (30.09.2018: 22 635 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

	30.09.2019	30.09.2018	31.12.2018
Arvelduskontod	13 312	23 789	39 915
Üleöö pangadeposiidid	43	79	63
<b>Raha ja raha ekvivalendid kokku</b>	<b>13 355</b>	<b>23 868</b>	<b>39 978</b>

## LISA 6 NÕUDED JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	30.09.2019	30.09.2018	31.12.2018
Nõuded ostjate vastu			
ostjatelt laekumata arved	46 922	54 816	42 835
ebatõenäoliselt laekuvad arved	(1 106)	(167)	(81)
	<b>45 816</b>	<b>54 649</b>	<b>42 754</b>
Maksude ettemaksed v.a ettevõtte tulumaks			
käibemaks	1 613	1 878	944
muud maksud	2	3	2
	<b>1 615</b>	<b>1 881</b>	<b>946</b>
Ehitustööde tellijatelt saada	13 712	33 620	9 847
Muud lühiajalised nõuded			
lühiajalised laenud	6 040	14 590	14 590
intressinõuded	184	488	112
muud lühiajalised nõuded	201	534	271
	<b>6 425</b>	<b>15 612</b>	<b>14 973</b>
Ettemaksed teenuste eest			
ettemaksed ehitusteenuste eest	4 240	7 745	7 064
ettemakstud kindlustusmaksed	148	244	195
muud ettemakstud kulud	324	399	404
	<b>4 712</b>	<b>8 388</b>	<b>7 663</b>
<b>Nõuded ja ettemaksed kokku</b>	<b>72 280</b>	<b>114 150</b>	<b>76 183</b>
sh lühiajalised laenunõuded seotud osapooltele (lisa 16)	4 450	9 000	9 000
muud lühiajalised nõuded ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 16)	295	2 342	1 521

Aruandeaastal on üle tähtaja võlas olevaid nõudeid allahinnatud summas 1035 tuhat eurot (2018. aasta 9 kuuga 63 tuhat eurot; 2018. aasta 12 kuuga 292 tuhat eurot).

## LISA 7 VARUD

tuhandetes eurodes

	30.09.2019	30.09.2018	31.12.2018
Tooraine ja materjal	762	1 068	797
Lõpetamata toodang	82 376	39 821	43 081
Valmistoodang	26 745	19 181	15 991
Müügiks ostetud kaubad			
ostetud kinnistud müügiks	70 860	54 680	54 532
ostetud muud kaubad müügiks	543	715	705
	<b>71 403</b>	<b>55 395</b>	<b>55 237</b>
Ettemaksed varude eest			
Ettemaksed kinnisvara eest	-	690	1 300
ettemaksed muude varude eest	1 770	446	1 586
	<b>1 770</b>	<b>1 136</b>	<b>2 886</b>
<b>Varud kokku</b>	<b>183 056</b>	<b>116 601</b>	<b>117 992</b>

## LISA 8 PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED

tuhandetes eurodes

	30.09.2019	30.09.2018	31.12.2018
Pikaajalised nõuded ehitusteenuste ostjate vastu	10 590	10 707	10 391
<b>Muud pikaajalised laenud ja nõuded kokku</b>	<b>10 590</b>	<b>10 707</b>	<b>10 391</b>

## LISA 9 KINNISVARAINVESTEERINGUD

tuhandetes eurodes

	30.09.2019	30.09.2018	31.12.2018
Maa	12 397	11 972	11 991
Hoonestusõigus jääkmaksumuses			
soetusmaksumus	29	29	29
akumuleeritud kulum	(13)	(12)	(12)
	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>17</b>
Ehitised jääkmaksumuses			
soetusmaksumus	2 631	2 631	2 631
akumuleeritud kulum	(967)	(835)	(868)
	<b>1 664</b>	<b>1 796</b>	<b>1 763</b>
<b>Kinnisvarainvesteeringud kokku</b>	<b>14 077</b>	<b>13 785</b>	<b>13 771</b>

## LISA 10 MATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	30.09.2019	30.09.2018	31.12.2018
Maa	712	809	743
Ehitised jääkmaksumuses*			
soetusmaksumus	6 535	5 747	5 765
akumuleeritud kulum	(2 507)	(2 137)	(2 180)
	<b>4 028</b>	<b>3 610</b>	<b>3 585</b>
Masinad ja seadmed jääkmaksumuses*			
soetusmaksumus	14 511	13 934	14 473
akumuleeritud kulum	(8 489)	(9 708)	(9 764)
	<b>6 022</b>	<b>4 226</b>	<b>4 709</b>
Muu inventar jääkmaksumuses			
soetusmaksumus	3 443	5 490	5 474
akumuleeritud kulum	(2 913)	(4 752)	(4 906)
	<b>530</b>	<b>738</b>	<b>568</b>
Lõpetamata ehitis ja ettemaksed materiaalse põhivara eest	44	60	110
<b>Materiaalne põhivara kokku</b>	<b>11 336</b>	<b>9 443</b>	<b>9 715</b>

\* Seisuga 30.09.2019 sisaldab ehitised jääkmaksumuses saldo renditava vara „kasutusõigusega vara“ saldod summas 605 tuhat eurot. Masinad ja seadmed jääkmaksumuses saldo sisaldab renditava vara sh „kasutusõigusega vara“ saldod 203 tuhat eurot ja kapitalirendi tingimustel soetatud vara saldod summas 2176 tuhat eurot (lisa 1.2).



## LISA 11 IMMATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	30.09.2019	30.09.2018	31.12.2018
<b>Firmaväärtus</b>			
soetusmaksumus	73	76	73
	<b>73</b>	<b>76</b>	<b>73</b>
<b>Tarkvara jääkmaksumuses</b>			
soetusmaksumus	1 819	1 496	1 716
akumuleeritud kulum	(1 278)	(1 130)	(1 157)
	<b>541</b>	<b>366</b>	<b>559</b>
Ettemaksed immateriaalse põhivara eest	163	151	39
<b>Immateriaalne põhivara kokku</b>	<b>777</b>	<b>593</b>	<b>671</b>

## LISA 12 LAENUKOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	30.09.2019	30.09.2018	31.12.2018
<b>Rendikohustused*</b>			
Rendikohustuste jääk	<b>2 846</b>	<b>1 149</b>	<b>1 647</b>
sh lühiajaline osa	791	484	524
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	2 055	665	1 123
<b>Pangalaenud</b>			
Laenu jääk	<b>75 475</b>	<b>33 937</b>	<b>30 694</b>
sh lühiajaline osa	39 959	3 724	12 551
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	35 516	30 213	18 143
<b>Faktooringkohustus</b>			
Faktooringkohustuse jääk	-	<b>5 000</b>	-
sh lühiajaline osa	-	5 000	-
<b>Laenud ühise kontrolli all olevatelt ettevõtetelt</b>			
Laenu jääk	<b>6 000</b>	<b>6 000</b>	<b>6 000</b>
sh lühiajaline osa (lisa 16)	1 000	1 000	1 000
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal (lisa 16)	5 000	5 000	5 000
<b>Laenud muudelt ettevõtetelt</b>			
Laenu jääk	-	<b>7 550</b>	<b>5 825</b>
sh lühiajaline osa	-	7 550	5 825
<b>Laenud kokku</b>			
Laenude jääk	<b>81 475</b>	<b>52 487</b>	<b>42 519</b>
sh lühiajaline osa	40 959	17 274	19 376
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	40 516	35 213	23 143
<b>Laenukohustused kokku</b>	<b>84 321</b>	<b>53 636</b>	<b>44 166</b>
sh lühiajaline osa	41 750	17 758	19 900
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	42 571	35 878	24 266

\* Seisuga 30.09.2019 sisaldab rendikohustused saldo „kasutusõigusega vara“ lühiajalise osa saldod summas 313 tuhat eurot, kapitalirendi lühiajalise osa saldod summas 478 tuhat eurot ja „kasutusõigusega vara“ pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal saldod summas 461 tuhat eurot ning kapitalirendi pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal saldod summas 1594 tuhat eurot (lisa 1.2). Rendikohustused sisaldavad saldod seotud osapooltele summas 136 tuhat (lisa 16).

## LISA 13 VÕLAD JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	30.09.2019	30.09.2018	31.12.2018
Võlad tarnijatele	42 213	48 505	38 327
Võlad töövõtjatele	9 178	8 248	10 067
Maksuvõlad, v.a ettevõtte tulumaks			
käibemaks	974	1 008	1 102
füüsilise isiku tulumaks	424	546	648
sotsiaalmaks	1 113	993	1 166
töötuskindlustusmaks	41	49	57
kohustusliku kogumispensioni makse	26	37	42
muud maksud	182	184	229
	<b>2 760</b>	<b>2 817</b>	<b>3 244</b>
Ehitustööde tellijatel saada	12 209	23 236	16 912
Muud võlad			
intressivõlad	21	15	6
dividendivõlad	-	117	-
muud võlad	228	413	345
	<b>249</b>	<b>545</b>	<b>351</b>
Saadud ettemaksed*	18 034	12 059	8 115
<b>Võlad ja ettemaksed kokku</b>	<b>84 643</b>	<b>95 410</b>	<b>77 016</b>
sh võlad ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 16)	237	97	293

\* Seisuga 30.09.2019 jaguneb saadud ettemaksete saldo ehituslepingute raames saadud ettemakseteks (tellijate ettemaksed) summas 7503 tuhat eurot (30.09.2018: 7449 tuhat eurot; 31.12.2018: 3363 tuhat eurot) ning elamuarenduse raames saadud ettemakseteks (korterite ostjad) summas 10 531 tuhat eurot (30.09.2018: 4610 tuhat eurot; 31.12.2018: 4752 tuhat eurot) (lisa 2).

## LISA 14 LÜHIAJALISED ERALDISED

tuhandetes eurodes

	30.09.2019	30.09.2018	31.12.2018
Ehituse garantiikohustuse eraldis	3 564	3 166	3 373
Eraldis müüdüd ja töös olevate projektide kulude katteks	2 162	4 285	4 330
Eraldis kahjumlike ehituslepingute katteks	1 758	184	248
Eraldis kohtukulude ja kahjunõuete katteks	120	120	120
Muud eraldised	71	-	29
<b>Lühiajalised eraldised kokku</b>	<b>7 675</b>	<b>7 755</b>	<b>8 100</b>

## LISA 15 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD

tuhandetes eurodes

	30.09.2019	30.09.2018	31.12.2018
Võlad tarnijatele	2 218	1 202	1 675
Muud pikaajalised võlad	435	445	504
<b>Muud pikaajalised võlad kokku</b>	<b>2 653</b>	<b>1 647</b>	<b>2 179</b>
sh muud pikaajalised võlad seotud osapooltele (lisa 16)	435	445	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 30.09.2019, 30.09.2018 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
	30.09.2019	30.09.2018	31.12.2018		
<b>Tütarettevõtted</b>					
AS Merko Ehitus Eesti	100	100	100	Eesti, Tallinn	ehitus
Tallinna Teede AS	100	100	100	Eesti, Tallinn	teedehitus
AS Merko Infra	100	100	100	Eesti, Tallinn	ehitus
OÜ Tähelinna Kinnisvara	100	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Vahi Lastehoid	100	-	-	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
UAB VPSP Projektas	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
UAB MB Projektas	100	-	-	Leedu, Vilnius	kinnisvara
OÜ Kiviaia Kinnisvara	100	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
SIA Merko Investments	-	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	-	100	100	Soome, Helsinki	kinnisvara
Lenko Stroi LLC	-	100	-	Venemaa, Peterburi	valdus
Merko Investments AS	100	100	100	Norra, Sofiemyr	valdus
Peritus Entreprenør AS	56	56	56	Norra, Sofiemyr	ehitus
<b>Ühisettevõtte</b>					
Kodusadam OÜ	50	50	50	Eesti, Tallinn	kinnisvara

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

## KAUBAD JA TEENUSED

tuhandetes eurodes

	2019.a. 9 kuud	2018.a. 9 kuud	2018.a. 12 kuud
<b>Osutatud teenused ja müüdüd kaubad</b>			
Emaettevõte	11	11	15
Ühisettevõte	2 657	12 573	16 505
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	560	91	91
Juhtkonna liikmed	415	-	43
Muud seotud osapooled	-	25	28
<b>Osutatud teenused ja müüdüd kaubad kokku</b>	<b>3 643</b>	<b>12 700</b>	<b>16 682</b>
<b>Intressitulud</b>			
Ühisettevõte	325	419	559
<b>Ostetud teenused ja kaubad</b>			
Emaettevõte	68	68	90
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	43	42	57
<b>Ostetud teenused ja kaubad kokku</b>	<b>111</b>	<b>110</b>	<b>147</b>
<b>Intressikulud</b>			
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	109	108	145
<b>Intressikulud kokku</b>	<b>109</b>	<b>108</b>	<b>145</b>

## SALDOD SEOTUD OSAPPOOLTEGA

tuhandetes eurodes

	30.09.2019	30.09.2018	31.12.2018
<b>Nõuded seotud osapoolte vastu</b>			
Antud laenud (lisa 6, 8)			
Ühisettevõte	4 450	9 000	9 000
Nõuded ja ettemaksed (lisa 6)			
Emaettevõte	4	4	4
Ühisettevõte	128	2 247	1 385
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	163	88	88
Juhtkonna liikmed	-	-	44
Muud seotud osapooled	-	3	-
Nõuded ja ettemaksed kokku	<b>295</b>	<b>2 342</b>	<b>1 521</b>
<b>Nõuded seotud osapoolte vastu kokku</b>	<b>4 745</b>	<b>11 342</b>	<b>10 521</b>
<b>Kohustused seotud osapoolte ees</b>			
Rendikohustused (lisa 12)			
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	136	-	-
Lühiajalised saadud laenud (lisa 12)			
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	1 000	1 000	1 000
Võlad ja ettemaksed (lisa 13)			
Emaettevõte	9	9	9
Ühisettevõte	-	7	14
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	15	13	1
Juhtkonna liikmed	213	-	269
Muud seotud osapooled	-	68	-
Võlad ja ettemaksed kokku	<b>237</b>	<b>97</b>	<b>293</b>
Pikaajalised saadud laenud (lisa 12)			
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	5 000	5 000	5 000
Muud pikaajalised võlad (lisa 15)			
Muud seotud osapooled	435	445	504
<b>Kohustused seotud osapoolte ees kokku</b>	<b>6 808</b>	<b>6 542</b>	<b>6 797</b>

## NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TASUD

ASi Merko Ehitus kontserni nõukogu ja juhatuse liikmete ning olulisemate tütarettevõtete juhatuse liikmete 2019. aasta 9 kuu teenistuslepingute alusel arvestatud tasud olid 1982 tuhat eurot (2018. aasta 9 kuud: 1703 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 9 kuuga ei makstud kontserni olulisemates tütarettevõtetes juhatuse liikmetele hüvitisi (2018. aasta 9 kuud: 34 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/](http://group.merko.ee/juhtimine-ja-vastutus/noukogu/).

ASi Merko Ehitus nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad 30.09.2019:

		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	-	-
		<b>12 774 321</b>	<b>72,17%</b>

\* 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 30.09.2019:

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

\* 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.

	30.09.2019	30.09.2018	31.12.2018
Ehitusaegne garantii tellijale	30 358	31 685	34 511
Pakkumusgarantii	1 101	1 087	655
Garantiiaja garantii	21 066	17 454	17 666
Ettemakse garantii	6 835	13 341	12 098
Maksegarantii	-	30 500	30 500
Käendused	7 864	6 302	7 734
Avatud akreditiiv	-	428	428
<b>Tingimuslikud kohustused kokku</b>	<b>67 224</b>	<b>100 797</b>	<b>103 592</b>

**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 9 kuu konsolideeritud vahearuande, mis on esitatud lehekülgedel 5-38.

Juhatus kinnitab oma parimas teadmises, et:

- raamatupidamise vahearuande 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



07.11.2019

Tõnu Toomik

juhatuse liige

07.11.2019

## 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 (%)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Varad kokku (viimase 4 kvartali keskmine)}}$
Investeeringut kapitali tootlus (%)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali (kasum enne maksustamist + intressikulu - valuutakursi muutus + muud finantskulud)}}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali (aktsionäridele kuuluv omakapital (keskmine) + intressikandvad kohustused (keskmine))}}$
Omakapitali määär (%)	=	$\frac{\text{Aksionäridele kuuluv omakapital}}{\text{Varad kokku}}$
Laenukohustuste määär (%)	=	$\frac{\text{Intressi kandvad kohustused}}{\text{Varad kokku}}$
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	=	$\frac{\text{Käibevarad}}{\text{Lühiajalised kohustused}}$
Maksevõime kordaja	=	$\frac{\text{Käibevarad - varud}}{\text{Lühiajalised kohustused}}$
Debitoorse võlgnevuse käibevalde (päeva)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali nõuded ostjate vastu (keskmine) x 365}}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali müügitulu}}$
Tarnijate käibevalde (päeva)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali võlad tarnijatele (keskmine) x 365}}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali müüdüd toodangu kulu}}$
EBITDA (mln EUR)	=	Ärikasum + kulum
EBITDA marginaal (%)	=	$\frac{\text{Ärikasum + kulum}}{\text{Müügitulu}}$
Üldkulud müügitulust (%)	=	$\frac{\text{Turustuskulud + Üldhalduskulud}}{\text{Müügitulu}}$
Tööjõukulud müügitulust (%)	=	$\frac{\text{Tööjõukulud}}{\text{Müügitulu}}$
Müügitulu töötaja kohta (EUR)	=	$\frac{\text{Müügitulu}}{\text{Töötajate arv (keskmine)}}$
Puhaskasum aktsia kohta (EUR)	=	$\frac{\text{Puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Aktsiate arv}}$
Omakapital aktsia kohta (EUR)	=	$\frac{\text{Aksionäridele kuuluv omakapital (viimase 4 kvartali keskmine)}}{\text{Aktsiate arv}}$
Dividend aktsia kohta (EUR)	=	$\frac{\text{Väljamakstavad dividendid}}{\text{Aktsiate arv}}$
Dividendimäär (%)	=	$\frac{\text{Väljamakstavad dividendid x 100}}{\text{Puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}$
Dividenditootlus (%)	=	$\frac{\text{Väljamakstavad dividendid aktsia kohta}}{\text{Aktsia hind 31.12}}$
P/E	=	$\frac{\text{Aktsia hind 30.09}}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali kasum aktsia kohta}}$
P/B	=	$\frac{\text{Aktsia hind 30.09}}{\text{Omakapital aktsia kohta (viimase 4 kvartali keskmine)}}$
Turuväärtus	=	Aktsia hind 30.09 x Aktsiate arv