



AS MERKO EHITUS

KONTSERN

2019. aasta 12 kuu ja IV kvartali
konsolideeritud auditeerimata vahearuanne

Ärinimi:	AS Merko Ehitus
Põhitegevusalad:	valdusettevõtete tegevus ehituse peatöövõtt kinnisvaraarendus
Äriregistrikood:	11520257
Address:	Järvevana tee 9G, 11314 Tallinn
Postiaadress:	Pärnu mnt 141, 11314 Tallinn
Telefon:	+372 650 1250
Faks:	+372 650 1251
E-post:	group@merko.ee
Kodulehekülg:	group.merko.ee
Majandusaasta:	01.01.2019 – 31.12.2019
Aruandeperiood:	01.01.2019 – 31.12.2019
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 ÄRISEGMENDID.....	26
LISA 3 MÜÜDUD TOODANGU KULU	29
LISA 4 PUHASKASUM JA DIVIDENDID AKTSIA KOHTA.....	29
LISA 5 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID.....	30
LISA 6 NÕUDED JA ETTEMAKSED	30
LISA 7 VARUD.....	31
LISA 8 PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED	31
LISA 9 KINNISVARAINVESTEERINGUD.....	31
LISA 10 MATERIAALNE PÕHIVARA.....	32
LISA 11 IMMATERIAALNE PÕHIVARA.....	32
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%**)

2019 NÄITAJAD

Müügitulu **326,8 mln** eurot

Puhaskasum **16,3 mln** eurot

694 töötajat



VISIOON

Usaldusväärased lahendused ja kvaliteetne teostus teie ideedele.

VÄÄRTUSED

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

STRATEEGIA

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

TEGEVUSARUANNE

JUHTKONNA KOMMENTAAR

Merko Ehituse 2019. aasta neljanda kvartali müügitulu oli 99 miljonit eurot ja puhaskasum 9,3 miljonit eurot, kasvades aastatagusega võrreldes ligi kolmandiku võrra. Neljandas kvartalis kinnisvaraarenduse valdkonna müügitulu enam kui kahekordistus 2018. aastaga võrreldes ning moodustas ligi 47% kogu kontserni müügitulust. Merko Ehituse 2019. aasta 12 kuu müügitulu oli 327 miljonit eurot ja puhaskasum 16,3 miljonit eurot. Kooskõlastatult nõukoguga teeb kontserni juhatus ettepaneku maksta aktsionäridele dividendidena välja 0,60 eurot aktsia kohta.

Merko Ehituse neljas kvartal oli oodatult tugev ning sellele aitas kaasa kontserni ettevõtete meeskondade professionaalne töö ja vastavalt plaanidele valminud korteriarendusprojektid. Kontserni juhtkonna prognoosid said mõnevõrra ületatud tänu mõne korteriarendusprojekti varasemale valmimisele ja ostjate suuremast huvist tulenenud kiiremale korterite müügitempole.

Aastase müügitulu vähenemine umbes viiendiku võrra oli ootuspärane ning seda tingituna 2018. aasta erakordselt suurest võrdlusbaasist, mis sisaldas eeskätt mitme väga suure kaubanduskeskuse ehitust Tallinnas ja Riias. Kontserni vähenenud ehituslepingute portfelli peegeldab ka olukorda turul: uusi ärikinnisvara objekte ehitatakse vähem, kuna konkurents on tihenunud, ehitushinnad tõusnud ja finantseerimistingimused muutunud keerulisemaks. Hinnakonkurents peatöövõtu turul on jätkuvalt tihe. Seda enam on rõõm tõdeda, et ka vähenenud müügitulust hoolimata suutsime kasumlikkust parandada tänu täpsemale ehitusprojektide valikule ning meeskonna efektiivsusele. Aasta puhaskasumi numbrit mõjutas 2018. aastaga võrreldes oluliselt suurem tulumaksukulu seoses dividendide väljamaksmisega. Kontserni 12 kuu maksueelne kasum oli 20,3 miljonit eurot, kasvades aastatagusega võrreldes 2,8%.

**2019. AASTA 12 KUU
MÜÜGITULU
327 MILJONIT EUROT**

**KASUM ENNE
MAKSE
20,3 MILJONIT EUROT**

Kinnisvaraarenduse ärisuuna osatähtsus kontserni tegevuses on jätkuvalt kasvanud, moodustades neljandas kvartalis ligi 47% kogu kontserni müügitulust. Kinnisvaraarenduse valdkonna müügitulu oli 2019. aasta neljandas kvartalis 46,5 miljonit eurot ning 12 kuul kokku 70,1 miljonit eurot. Merko müüs neljandas kvartalis 276 ja aastaks kokku 482 korterit ning vastavalt 13 ja 24 äripinda. Korteriturg Tallinnas, Riias ja Vilniuses on stabiilne ning Merko Ehituse kontserni fookuses on jätkuvalt eeskätt suured arendusalad, kus saab luua tervikliku elukeskkonna ning käivitada ja ehitada arendusprojekte etapiviisiliselt vastavalt nõudlusele.

2019. aastal investeeris kontsern käivitatud ja juba töös olnud arendusprojektidesse 87,4 miljonit eurot ning alustas Baltikumis kokku 368 uue korteri ehitust. Suuremad projektid on Uus-Veerenni, Lahekalda ja Pikaliiva elukeskkonnad Tallinnas, Gaižezersi ja Viesturdärzsi arendusprojektid Riias ning Vilneles slenise ja Rinktinės Urbani arendusprojektid Vilniuses.

Merko Ehituse 2019. aasta neljanda kvartali müügitulu oli 99 miljonit eurot (IV kvartal 2018: 119 mln eurot), kulumieelne kasum (EBITDA) 10,2 miljonit (IV kv 2018: 7,6 miljonit) ning puhaskasum 9,3 miljonit eurot (IV kv 2018: 7,0 miljonit eurot). 2019. aasta neljandas kvartalis sõlmisid kontserni tütarettevõtted uusi lepinguid kogumahus 42 miljonit eurot ning 12 kuuga kokku mahus 170 miljonit eurot. Seisuga 31.12.2019 oli lepingute portfelli 141 miljonit eurot võrreldes 229 miljoni euroga eelmise aasta samal kuupäeval.

Neljandas kvartalis olid suuremad töös olevad objektid Eestis Tallinna Sadama D-terminali parkimismaja Türi Põhikooli, Rakvere Ametikooli õpilaskodu ja Pärnu mnt 186 ärihoone ehitus ning Aaspere-Haljala teelõigu ümberehitus. Lätis olid suuremad töös olevad objektid Pinki koolihoone ja ühiselamu, Lidl logistikakeskuse, Alfa kaubanduskeskuse ja Laima šokolaaditehase ehitus ning Riia Tehnikaülikooli ehitusteaduskonna hoone rekonstrueerimine. Leedus ehitati Neringa hotelli, Quadrum büroohoone ja Vilniuses erakooli hoonet.

KOKKUVÕTE IV KVARTALI JA 12 KUU TULEMUSTEST

KASUMLIKKUS

2019. aasta 12 kuu kasum enne makse oli 20,3 mln eurot ja IV kvartalis 10,0 mln eurot (12 kuud 2018: 19,8 mln eurot ja IV kvartal 2018: 7,1 mln eurot), mis andis 12 kuu maksustamiseelse kasumi marginaaliks 6,2% (12 kuud 2018: 4,7%).

2019. aasta 12 kuu emaeettevõtte omanike osa puhaskasumist oli 16,3 mln eurot (12 kuud 2018: 19,3 mln eurot) ja IV kvartali emaeettevõtte omanike osa puhaskasumist 9,3 mln eurot (IV kvartal 2018: 7,0 mln eurot). 12 kuu puhaskasumi marginaal oli 5,0% (12 kuud 2018: 4,6%). 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 emaeettevõttele välja makstud dividendidest.

MÜÜGITULU

2019. aasta IV kvartali müügitulu oli 99,2 mln eurot (IV kvartal 2018: 119,2 mln eurot) ning 12 kuu müügitulu oli 326,8 mln eurot (12 kuud 2018: 418,0 mln eurot). 12 kuu müügitulu vähenes 21,8% võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. Väljaspool Eestit teenitud 12 kuu müügitulu osakaal oli 48,3% (12 kuud 2018: 51,5%).

LEPINGUTE PORTFELL

31. detsember 2019 seisuga oli kontserni teostamata tööde jääk 141,4 mln eurot (31. detsember 2018: 229,0 mln eurot). 2019. aasta 12 kuuga sõlmisid kontserni ettevõtted uusi lepinguid kogumahus 169,6 mln eurot (12 kuud 2018: 246,4 mln eurot). IV kvartali uute lepingute maht oli 42,0 mln eurot (IV kvartal 2018: 89,4 mln eurot).

KINNISVARAARENDUS

2019. aasta 12 kuuga müüs kontsern 482 korterit (sh 47 korterit ühisprojektis), 2018. aasta 12 kuuga samuti 482 korterit (sh 131 korterit ühisprojektis). Omaarenduste korterite müügist teenis kontsern müügitulu 2019. aasta 12 kuuga 63,8 mln eurot ning 2018. aasta samal perioodil 41,3 mln eurot. 2019. aasta IV kvartalis müüdi 276 korterit (sh 11 korterit ühisprojektis) võrreldes 2018. aasta IV kvartalis müüdud 227 korteriga (sh 84 korterit ühisprojektis) ning omaarenduste korterite müügist teenis kontsern müügitulu 43,6 mln eurot (IV kvartal 2018: 17,0 mln eurot).

RAHAPOSITSIOON

Aruandeperioodi lõpus oli kontsernil rahalisi vahendeid 24,7 mln eurot ning omakapital 130,3 mln eurot (46,2% bilansimahust). Võrreldavad andmed 2018. aasta 31. detsembri seisuga olid vastavalt 40,0 mln eurot ning 131,8 mln eurot (48,9% bilansimahust). Seisuga 31. detsember 2019 oli kontserni netovõlg 39,0 mln eurot (31. detsember 2018: 4,2 mln eurot).

ETTEPANEK DIVIDENDIDEKS

Juhatus teeb kooskõlastatult nõukoguga ettepaneku maksta aktsionäridele 2020. aastal eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 10,6 mln eurot (0,60 eurot ühe aktsia kohta), mis annab 2019. aasta dividendimääraks 65%.

EHTUS- JA KINNISVARATURU VÄLJAVAADED

EHITUSTEENUS

Kogu 2019. aasta jooksul oli Baltikumi ehitusturul näha ühtlast trendi: Eesti ja Läti mahud püsisid muutumatuna ning Leedus jätkus tugev kasv. Ehitismahuindeks Eestis on ca 10% suurem kui 2000. aastate teise poole buumi tipus ning Lätis ja Leedus jääb sellele endiselt ca 20% alla.

Ehituslubade mahud eluruumide osas tunduvad Eestis olevat saavutanud teatud tipu – kuigi aasta teises pooles leidis nende väljastamisel pärast ligi poolteist aastat kestnud langust aset uus elavnemine, jäid kogumahud aasta peale kokku siiski napilt alla 2017. aasta tippasemele. Seejuures tuleb arvestada, et 2020. aasta alguses hakkasid elamutele kehtima uued nn ligi-nullenergia nõuded, mistõttu sooviti veel 2019. aastal kätte saada võimalikult palju ehituslubasid. Seegi aitas tõenäoliselt kaasa nimetatud elavnemisele.

Lätis olid eluruumide ehituslubade mahud 2019. aasta kolme kvartaliga languses, Leedus aga leidis pärast paari aastat toimunud mahtude vähenemist aset uus tõus. Eesti ja Leedu elamuturg on jätkuvalt aktiivne – isegi, kui ehituslubades uusi tippusid ei saavutata, on üldine maht kõrge. Lätis seevastu jätkuvad arengud rahulikumas tempos. Mitte-eluruumide ehituslubade maht on Eestis viimasel paaril aastal tippasemelt langenud, Lätis aga on areng täpselt vastupidine – paar aastat on kestnud põhjast alguse saanud kasv. Leedu arengud on vahepealsed: suhteliselt kõrgel üldisel tasemel jätkub paari aastane kergelt positiivne trend.

Kokkuvõttes liiguvad kolme riigi ehitusturud mõnevõrra erinevates suundades ja tempodes, mistõttu iga riigi arenguid tuleb eraldi vaadelda. Norra ehitusturg jätkab senisel stabiilsel ca 3% aastakasvu kursil, nagu see on olnud juba mitu aastat.

Ehitushinnad jätkasid 2019. aastal tõusmist: Lätis ja Leedus enam kui 4%, Eestis ligi 2%. Eestis ja Leedus on kasvutempo püsinud enamvähem samana kogu aasta jooksul, Lätis on see aga veidi vaibunud. Suurim osa hinnatõus on jätkuvalt tööjõukuludel, mis Lätis ja Leedus on ehitushinna komponendina aastaga kasvanud ligi 8% ning Eestis umbes 4%.

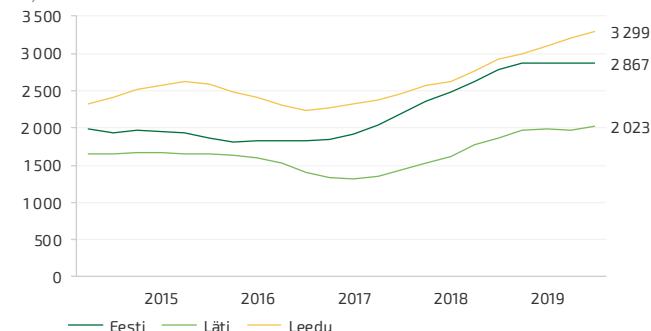
KORTERITE ARENDUS

Eestis on juba ca kaheksa aastat jätkunud kasutuslubade mahtude pidev suhteliselt ühtlane kasv, kusjuures eelmise buumiaja tipp ületati 2018. aastal. Leedus aga on viimased paar aastat toimunud kasutuslubade mahtude stabiliseerumine pealpool eelmise buumiaja tippaset. Läti üldised mahud on Eesti ja Leeduga võrreldes madalad, kuid ka sel turul on näha elavnemist – kasutuslubade mahu trend on positiivsena püsinud paar-kolm aastat ning kasv on näidanud 2019. aastal kiirenemist. Siiani aga püsib Lätis eluruumide ehitus- ja kasutuslubade mahtudes märkimisväärne vahe (kuigi see on vähenemas), samas kui Eestis ja Leedus on need üpris võrdsed. See võib viidata asjaolule, et Eesti ja Leedu turud on leidnud teatud tasakaalu, kus juurde planeeritakse ehitada eluasemeid umbes samas tempos, millega neid kasutusse võetakse, samas kui Lätis eeldatakse jätkuvalt, et turu üldised mahud võiksid suurened. Kas see ootus ka realiseerub, on muidugi iseküsimus.

Eluasemete hindade dünaamika on Eestis ja Leedus säilinud sisuliselt samana, mis see on olnud juba viimased paar aastat – hinnad on pidevas tõususes ning see käib käsikäes sissetulekute kasvuga. Ka Lätis läksid uute eluasemete hinnad 2019. aastal taas tõusule, olles vahepeal püsinud ligi 1,5 aastat samal tasemel. Koos kasutuslubade arvu kasvuga näitab see, et Riia turg on elavnenu.

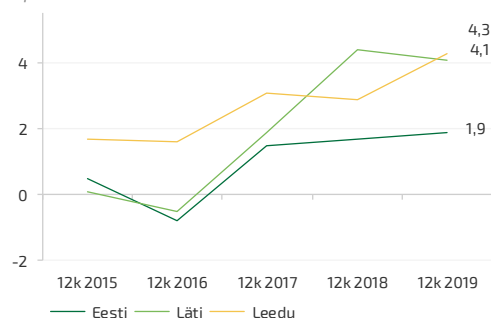
Üldjoontes on korterituru arengud kõigis kolmes riigis positiivsed ning küllalt stabiilsed. See tähendab, et näha pole selget ülepakkumist, mis seaks hinnad surve alla, samas pole ka hinnatõus selline, mida võiks mullistumiseks pidada. Riskid on jätkuvalt pigem välist laadi, puudutades üldist rahvusvahelise kaubanduse olukorda ning Balti riikide peamiste kaubanduspartnerite majandustervist. Nendest välistest faktoritest sõltub laiemalt kohalike majanduste üldine sentiment – sissetulekute dünaamika, tööpuuduse tase, inflatsioon ning laenuitingimused. Kuniks need püsivad sarnased senistega, pole põhjust eeldada ka olulist langust kinnisvaraturul.

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



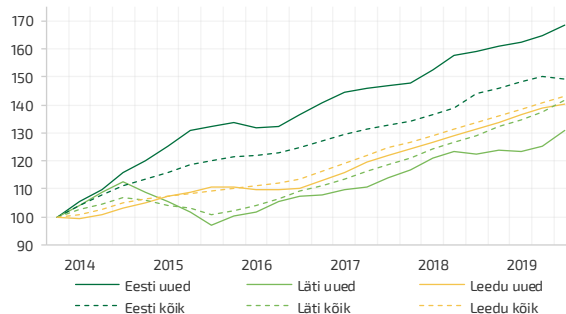
Allikas: Kohalikud statistikaametid

EHTUSHINNAINDEKSI 12 KUU MUUTUS
protsentides



Allikas: Kohalikud statistikaametid

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



Allikas: Eurostat

ÄRITEGEVUS

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

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

- ehitusteenus;
- kinnisvaraarendus.

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

EHITUSTEENUS

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

miljonites eurodes

	12K 2019	12K 2018	MUUTUS	IV KV 2019	IV KV 2018	MUUTUS
Müügitulu	256,7	347,1	-26,0%	52,7	96,6	-45,4%
Osakaal kogu müügitulust	78,6%	83,0%		53,1%	81,0%	
Ärikasum	13,3	10,7	+23,9%	4,2	3,2	+31,3%
Ärikasumi marginaal	5,2%	3,1%		8,0%	3,3%	

Ehitusteenuse 2019. aasta 12 kuu müügitulu oli 256,7 mln eurot (12 kuud 2018: 347,1 mln eurot). Ärivaldkonna müügitulu vähenes 26,0% võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. 2019. aasta 12 kuu lõikes moodustas ehitusteenuse valdkond kontserni müügituludest 78,6% (12 kuud 2018: 83,0%). Ehitusteenuse valdkonnas teenis kontsern 12 kuu lõikes ärikasumit 13,3 mln eurot (12 kuud 2018: 10,7 mln eurot). Ärikasumi marginaal oli 5,2% (12 kuud 2018: 3,1%).

Ehitusteenuse ärivaldkonna ärikasumi marginaal oli 2019. aastal 5,2%. (2018: 3,1%). Eelmise aastaga võrreldes tõusnud kasumlikkus kinnitab, et võetud suund keskenduda efektiivsuse tõstmisele ning sõlmida ehituslepinguid valikuliselt ainult juhul, kui need tagavad mõistliku riskitaseme juures korraliku kasumlikkuse, on olnud õige. Kvartalist kvartalisse jääb kasumlikkus ka edaspidi kõikuma suhteliselt suures vahemikus, olenevalt konkreetsetel sel hetkel töös olevatest projektidest ning nende valmimisjärgust. Oluline on tagada korralikul tasemel kasumlikkus vähemalt aasta lõikes või veel pikemas perspektiivis. Turg tervikuna seda täna ei soosi, kuivõrd hinnakonkurents peatöövõtjate vahel pole vaibunud, samas kui uute tellimuste mahud turul on vähenenud. Nii vajab ärikasumlikkuse säilitamine üha pingelisemat efektiivsuse otsimist ning sellistele projektidele keskendumist, 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 IV 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, Suure väina merekaablite ning Tallinnas kõrgepinge kaabelliinide paigaldus, Metsanurme, Kasemetsa ja Üksnurme piirkonna vee- ja kanalisatsioonitorustike rajamine, Aaspere-Haljala teelõigu ümberehitus ning Tallinna linna teede hooldusremonditööd. Lätis olid IV 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 hotelli, Quadrum büroohoone ja Vilniuses erakooli hoone ning Kaunase rajooni politseijaoskonna peakontori hoone ehitustööd. Norras olid kontsernil IV 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

	12K 2019	12K 2018	MUUTUS	IV KV 2019	IV KV 2018	MUUTUS
Müügitulu	70,1	70,9	-1,2%	46,5	22,6	+104,9%
sh korterite müük	63,8	41,3		43,6	17,0	
ehitusteenus ühisprojektidele	2,1	15,5		0,2	3,0	
kinnistute müük	0,4	9,5		-	-	
Osakaal kogu müügitulust	21,4%	17,0%		46,9%	19,0%	
Ärikasum	8,1	11,3	-28,3%	5,9	4,5	+32,3%
Ärikasumi marginaal	11,6%	16,0%		12,8%	19,8%	

2019. aasta 12 kuuga müüs kontsern 482 korterit (sh 47 korterit ühisprojektis) ning 24 äripinda (sh 14 ühisprojektis), 2018. aasta 12 kuuga samuti 482 korterit (sh 131 korter ühisprojektis) ning 15 äripinda (sh 1 ühisprojektis). Omaarenduste korterite müügist teenis kontsern müügitulu 2019. aasta 12 kuuga 63,8 mln eurot (käibemaksuta) ning 2018. aasta samal perioodil 41,3 mln eurot (käibemaksuta).

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

Kinnisvaraarenduse valdkonna 2019. aasta 12 kuu müügitulu vähenes eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 1,2%, moodustades 21,4% kontserni kogutuludest (2018. aasta 12 kuud: 17,0%). Samas sai suur hulk seni pooleli olnud korteriarendustest valmis IV kvartalis, mistõttu eelmise aasta sama kvartaliga võrreldes oli müügitulu enam kui kahekordne (+104,9%). Aasta esimese kolme kvartaliga võrreldes oluliselt tugevama müügiga IV kvartal oli ootuspärane, tulenevalt arendusprojektide ajastatusest, mis nägigi ette realiseerimiseni jõudmise neljandas kvartalis ning veelgi enam 2020. aastal. Küll aga said IV kvartalis mõnevõrra ületatud ka juhtkonna prognoosid, kuivõrd mõni korteriarendusprojekt suudeti valmis saada planeeritust veidi varem ning ostjate huvi korterite vastu on olnud kõrge.

Valdkonna 2019. aasta 12 kuu ärikasum oli 8,1 mln eurot (12 kuud 2018: 11,3 mln eurot) ja ärikasumi marginaal 11,6% (12 kuud 2018: 16,0%). Korteri arendusprojektide kasumlikkus on olenevalt projektist erinev ning sõltub paljuski konkreetse projekti kulude struktuurist, sh maa soetamishinnast. 2019. aastal andis tooni suurenenud müük ise arendatud korterite osas ning väiksem kinnistute müügi maht ja miinimumi lähedale langenud ehitusteenuse osutamine ühisprojektidele.

Perioodi lõpus oli kontsernil varudes 347 eellepingutega müüdud korterit (31. detsember 2018: 193 korterit): 29 valmis ehitatud korterit (8 Eestis, 19 Lätis ja 2 Leedus) ja 318 ehitusjärgus korterit (113 Eestis, 32 Lätis ja 173 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. Tänu sellele, et Leedus olid töös senisest suuremad projektid, mille vastu ostjate huvi on olnud heal tasemel, ületas sealsete korterite eelmüügi tase esmakordselt Eesti oma.

Seisuga 31. detsember 2019 oli kontsernil aktiivselt müügis kokku 723 korterit (31. detsember 2018: 989 korterit), mille kohta ei ole eellepinguid sõlmitud ning millest 182 on valminud (43 Eestis, 111 Lätis ja 28 Leedus) ja 541 ehitusjärgus (255 Eestis, 64 Lätis ja 222 Leedus).

2019. aasta 12 kuuga käivitas kontsern Baltikumis kokku 368 korteri ehituse (2018. aasta 12 kuud: 1032 korterit). 12 kuuga investeeris kontsern 2019. aastal käivitatud ja juba töös olnud arendusprojektidesse kokku 87,4 mln eurot (2018. aasta 12 kuud: 34,7 mln eurot).

Aruandepäeva järgselt otsustas kontsern alustada Uus-Veerenni korteriarendusprojekti kolmanda etapi ehitust Tallinnas 59 korteriga.

Kontserni üheks eesmärgiks on piisava kinnistute portfelli hoidmine, tagamaks stabiilset, turutingimusi arvestavat arendusprojektide varu. 31. detsember 2019 seisuga oli kontserni varudes arenduspotentsiaaliga kinnistuid, kus ehitustegevusega pole alustatud, summas 70,2 mln eurot (31.12.2018: 54,5 mln eurot).

KONTSERNI ARENDUSPOTENTSIAALIGA VARUDE JAOTUS RIIGITI

miljonites eurodes

	31.12.2019	31.12.2018
Eesti	29,3	26,9
Läti	26,9	26,6
Leedu	14,0	1,0
Kokku	70,2	54,5

2019. aasta 12 kuuga soetas kontsern arendustegevuse eesmärgil uusi kinnistuid 18,6 mln euro väärtuses (2018. aasta 12 kuud: 3,0 mln euro), sealhulgas soetas kontsern 13 mln euro väärtuses arendusala Leedus ja 5,6 mln euro väärtuses krunte Eestis.

LEPINGUTE PORTFELL

31. detsember 2019 seisuga oli kontserni teostamata ehituslepingute portfelli 141,4 mln eurot võrreldes 229,0 mln euroga 31. detsember 2018 seisuga. Portfelli on aastases võrdluses vähenenud 38,2%. Lepingute portfellis ja sõlmitud uutest lepingutes ei kajasta kontsern omaarenduslikke elamuehitusprojekte ega kinnisvarainvesteeringute arendamisega kaasnevat ehitustööd.

Uusi ehituslepinguid sõlmiti 2019. aasta 12 kuuga 169,6 mln euro ulatuses, 2018. aasta 12 kuuga sõlmiti 246,4 mln euro ulatuses. 2019. aasta IV kvartalis sõlmiti uusi ehituslepinguid 42,0 mln euro väärtuses; 2018. aasta IV kvartalis sõlmiti ehituslepinguid 89,4 mln euro väärtuses.

SUUREMAD 2019. AASTA IV KVARTALIS SÕLMITUD EHITUSLEPINGUD

LEPINGU LÜHIKIRJELDUS	RIIK	VALMIMISAEG	MAKSUMUS MLN EUROT
Ehitusleping kolme 110 kV õhuliini asendamiseks kaabelliinidega Tallinnas	Eesti	2020. a lõpp	5,1

Bilansipäevajärgselt on kontsern sõlminud järgmised suuremad ehituslepingud:

- 6. jaanuaril 2020 sõlmiti ASi Merko Ehitus kontserni kuuluva AS Merko Ehitus Eesti ja MCF Group Estonia OÜ vahel leping andmekeskuse kompleksi esimese etapi rajamiseks Saue vallas Harjumaal. Lepingu maksumus on ligikaudu 9 miljonit eurot ja hooned valmivad 2021. aasta mais.
- 7. jaanuaril 2020 sõlmiti ASi Merko Ehitus kontserni kuuluva AS Merko Ehitus Eesti ja OÜ Kohila Maja vahel leping ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustike rajamiseks Kohila vallas Raplamaal. Lepingu maksumus on ligikaudu 14,3 miljonit eurot ja tööd valmivad 2021. aasta detsembris.
- 12. veebruaril 2020 sõlmiti ASi Merko Ehitus kontserni kuuluva AS Merko Ehitus Eesti ja AS YIT Eesti vahel leping betoonitööde teostamiseks Saustinõmme maanteeviadukti ehitusel Saku vallas Harjumaal. Lepingu maksumus on ligikaudu 2,3 miljonit ja tööd valmivad 2020. aasta lõpuks.
- 12. veebruaril 2020 sõlmiti ASi Merko Ehitus kontserni kuuluva AS Merko Ehitus Eesti ja GVP Invest Estonia OÜ vahel leping hotellihoone rajamiseks aadressil Tartu mnt 49, Tallinn. Lepingu maksumus on ligikaudu 8,9 miljonit eurot ja hoone valmib 2021. aasta detsembris.

31.12.2019 seisuga moodustasid eratellimused lepingute portfelli jäägis olevate projektide osakaalust ligikaudu 36% (31.12.2018 ligikaudu 70%). Avaliku sektori osakaal portfellis on aasta jooksul oluliselt tõusnud. Erasektori tellimuste mahud on langenud. Uut ärikinnisvara on viimase paari aasta jooksul jõudsalt turule toodud, mistõttu konkurents arendajate vahel on kasvanud ning ehitushinnad seejuures tõusnud. See on osaliselt tingitud ka arendajate seniste plaanide üle vaatamisest ning mõnede arendusprojektide ootele panemisest. Avaliku sektori lepingutes annavad tooni peamiselt insener- ja teedeehituse 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.

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

RAHAVOOD

Aruandeperioodi lõpus oli kontsernil rahalisi vahendeid 24,7 mln eurot (31.12.2018: 40,0 mln eurot). Kontserni rahaliste vahendite positsioon on jätkuvalt hea, mistõttu pole aruande perioodil kasutatud kõiki sõlmitud arvelduskrediidi- ja laenulepingute limiite. Aruandeperioodi lõpu seisuga oli kontserni ettevõtetel sõlmitud pankadega arvelduskrediidi lepinguid kogusummas 37,6 mln eurot, millest kasutamata oli 30,0 mln eurot (31.12.2018: 34,1 mln eurot, millest kasutamata oli 25,6 mln eurot). Lisaks arvelduskrediitidele oli ettevõttel 3,5 mln euro suurune käibelaenu limiit ASilt Riverito, mis oli kasutamata (31.12.2018: 3,5 mln eurot, mis oli täies ulatuses kasutamata).

2019. aasta 12 kuu äritegevuse rahavoog oli negatiivne 12,4 mln eurot (2018. aasta 12 kuud: positiivne 33,8 mln eurot), investeerimistegevuse rahavoog negatiivne 2,4 mln eurot (2018. aasta 12 kuud: negatiivne 0,0 mln eurot) ja finantseerimistegevuse rahavoog negatiivne 0,5 mln eurot (2018. aasta 12 kuud: negatiivne 33,0 mln eurot).

Äritegevuse rahavoogusid mõjutas aruandeaastal positiivselt EBITDA 21,9 mln eurot (2018. aasta 12 kuud: 21,9 mln eurot), äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus 26,9 mln eurot (2018. aasta 12 kuud: negatiivne muutus 1,3 mln eurot), äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus 1,8 mln eurot (2018. aasta 12 kuud: negatiivne mõju 1,8 mln eurot) ja eraldiste muutus 0,3 mln eurot (2018. aasta 12 kuud: positiivne muutus 4,7 mln eurot). Negatiivselt mõjutas äritegevuse rahavoogusid ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus 10,7 mln eurot (2018. aasta 12 kuud: positiivne mõju 11,2 mln eurot), varude muutus 48,1 mln eurot (2018. aasta 12 kuud: positiivne muutus 0,6 mln eurot) ja makstud ettevõtte tulumaks 3,1 mln eurot (2018. aasta 12 kuud: 0,4 mln eurot). Kontsern on võtnud fookusesse investeeeringud korteriarendusse, mille tulemusena on varude maht 2019. aasta jooksul oluliselt kasvanud.

Äritegevuse rahavoogude toetamiseks, sh korteriarenduse mahtude suurendamiseks, on kontsern kaasanud täiendavaid võõrvahendeid. Laenukohustuste määr on seejuures püsunud mõõdukal tasemel (31.12.2019 seisuga 22,6%; 31.12.2018 seisuga 16,4%).

Investeerimistegevuse rahavoogudes on negatiivne mõju põhivara ja kinnisvarainvesteeringu soetustest summas 2,9 mln eurot (2018. aasta 12 kuud: 1,1 mln eurot) ning positiivne mõju põhivara müügist 0,5 mln eurot (2018. aasta 12 kuud: 0,7 mln eurot).

Finantseerimistegevuse rahavoos olid suuremate mõjuritena negatiivse rahavoo poolel dividendimakse summas 17,8 mln eurot (2018. aasta 12 kuud: 17,8 mln eurot), rendikohustuste põhiosa tagasimaksed summas 1,0 mln eurot (2018. aasta 12 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 0,6 mln eurot) ja projektipõhiste kinnisvarainvesteeringute tagatisel saadud ja tagasimakstud laenude netomuutus summas 0,5 mln eurot (2018. aasta 12 kuud: positiivne rahavoog netosummas 1,4 mln eurot) ning ehitusprojektide- ja muu tegevusega seotud laenude muutus netosummas 6,8 mln eurot (2018. aasta 12 kuud: positiivne rahavoog netosummas 4,2 mln eurot). Finantseerimistegevuse rahavoost moodustas positiivse rahavoo arendusprojektidega seotud saadud ja tagasimakstud laenude netomuutus summas 25,6 mln eurot (2018. aasta 12 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 20,1 mln eurot).

2019. aasta IV kvartali äritegevuse rahavoog oli positiivne 33,0 mln eurot (2018. aasta IV kvartal: positiivne 27,1 mln eurot), investeerimistegevuse rahavoog negatiivne 0,8 mln eurot (2018. aasta IV kvartal: negatiivne 0,3 mln eurot) ja finantseerimistegevuse rahavoog negatiivne 20,9 mln eurot (2018. aasta IV kvartal: negatiivne 10,6 mln eurot).

SUHTARVUD

(arvutatud emaettevõtte omanike osale)

KASUMIARUANDE KOKKUVÕTE		12K 2019	12K 2018	12K 2017	IV KV 2019	IV KV 2018	IV KV 2017
Müügitulu	mln eurot	326,8	418,0	317,6	99,2	119,2	102,8
Brutokasum	mln eurot	34,8	33,0	30,9	13,9	11,3	14,2
Brutokasumimarginaal	%	10,7	7,9	9,7	14,0	9,4	13,8
Ärikasum	mln eurot	19,2	19,9	19,5	9,3	7,0	10,7
Ärikasumimarginaal	%	5,9	4,8	6,2	9,4	5,8	10,4
Kasum enne maksustamist	mln eurot	20,3	19,8	18,8	10,0	7,1	10,6
Maksude-eelse kasumi marginaal	%	6,2	4,7	5,9	10,1	6,0	10,3
Puhaskasum	mln eurot	16,5	19,4	15,8	9,2	6,9	8,9
emaettevõtte omanike osa	mln eurot	16,3	19,3	14,7	9,3	7,0	8,1
mittekontrolliva osaluse osa	mln eurot	0,2	0,1	1,1	(0,1)	(0,1)	0,8
Puhaskasumimarginaal	%	5,0	4,6	4,6	9,3	5,9	7,9
Muud kasumiaruande näitajad							
EBITDA	mln eurot	21,9	21,9	22,2	10,2	7,6	11,2
EBITDA marginaal	%	6,7	5,2	7,0	10,3	6,3	10,9
Üldkulud müügitulust	%	5,3	3,7	4,6	5,8	3,8	4,2
Tööjõukulud müügitulust	%	11,4	8,2	10,1	10,2	8,6	8,4
Müügitulu töötaja kohta	tuhad eurot	461	563	434	140	161	140

MUUD OLULISED NÄITAJAD		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Omakapitali tootlus	%	12,9	15,3	11,9
Varade tootlus	%	5,6	6,9	5,8
Investeeritud kapitali tootlus	%	11,1	11,5	11,4
Varad	mln eurot	281,8	269,7	277,1
Omakapital	mln eurot	134,6	136,3	134,7
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	mln eurot	130,3	131,8	130,2
Omakapitali määr	%	46,2	48,9	47,0
Laenukohustuste määr	%	22,6	16,4	21,4
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	korda	2,4	2,2	2,2
Maksevõime kordaja	korda	0,8	1,1	1,1
Debitoorse võlgnevuse käibevälde	päeva	45	40	40
Tarnijate käibevälde	päeva	53	41	40
Keskmine töötajate arv	inimest	709	743	732
Teostamata tööde jääk	mln eurot	141,4	229,0	344,4

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/.

Juriidiline risk

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

Erinevatest juriidilistest vaidlustest tulenevate võimalike kahjunõuete ning õigusabikulude katteks on kontsernis seisuga 31.12.2019 moodustatud eraldi summas 0,2 mln eurot (31.12.2018: 0,1 mln eurot).

Alljärgnevalt on esitatud ülevaade kontserni ettevõtete puudutavatest olulisematest 2019. aasta jooksul aset leidnud, lõppenud või seisuga 31.12.2019 poolleilolevatest 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 Halduskohtu 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 kohtu AS Merko Ehitus Eesti kasuks välja menetluskulu 12 tuhat eurot. Mõlemad pooled esitasid apellatsioonkaebuse Tallinna Ringkonnakohtule, mis tühistas osaliselt Tallinna Halduskohtu otsuse ja saatis hüvitise suuruse kindlaksmääramiseks tagasi Tallinna Halduskohtule. Mõlemad vaidluse osapooled on esitanud kassatsioonkaebuse Riigikohtule. Nimetatud nõude mõju ei ole kontserni aruandes kajastatud.

Läti

Hagi endise töötaja vastu

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

8. juunil 2018 tasus Riia rahvusvaheline lennujaam osaliselt 21. septembril 2017 esitatud nõude, mistõttu SIA Merks vähendas nõude 248 tuhande euro suuruseks (76 tuhat eurot põhinõue ja 172 tuhat eurot viivised). Pooled on jõudnud kokkuleppele, mille kohaselt teostab SIA Merks 31. märtsiks 2020 kokkulepitud tööd, misjärel allkirjastab Riia rahvusvaheline lennujaam viimase tööde üleandmise akti. Tulenevalt kokkuleppest on pooled palunud kohtumenetluse peatada ning järgmine kohtuistung on kavandatud 7. maiks 2020. Kõnealuse hagi võimaliku mõju osas ei ole kontsern teinud täiendavaid eraldisi.

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 jätkuva menetluse eesmärk välja selgitada, kas Lätis on ehitusettevõtteid toime pannud konkurentsiseaduse rikkumisi. Menetlusega seotud ehitusettevõtjate seas on SIA Merks. Aruande avaldamise seisuga pole juhatusel teavet, kuidas menetlus edasi kulgeb. Menetluse võimaliku mõju osas ei ole kontsern teinud eraldisi.

SIA Ostas celtnieks

6. novembril 2019 esitas SIA Merks hagi SIA "Ostas celtnieks" vastu summas 230 tuhat eurot, millele lisandub viivis 21 tuhat eurot. SIA Merks nõude aluseks on konsortsiumlepinguna teostatud Ventspils muusikakooli ja kontserdisaali ehitusobjektilt saadud kahjum, millest vastavalt lepingu osaluse proportsioonidele kuulub SIA „Ostas celtnieksi“ poolt katmisele 35%. SIA „Ostas celtnieks“ pole enda osa kahjumist seni katnud. Kohtuistungil kuupäevaks on määratud 12. märts 2020. Nimetatud nõude mõju ei ole kontserni aruandes kajastanud.

Leedu

UAB 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 31. detsember 2019 seisuga 694 inimest (sh nii tähtajalise kui ka osalise tööajaga töötajad). Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on kontserni töötajate arv vähenenud 70 võrra (-9,2%). 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 12 kuu tööjõukulu oli 37,4 mln eurot (2018. aasta 12 kuud: 34,4 mln eurot), mis eelmise aasta sama perioodiga võrreldes kasvas 8,8%, ning tööjõukulude osakaal müügituludest kasvas 3,2 pp võrra 8,2%-lt 11,4%-ni.

Kontserni kuuluv Eesti üks suurimaid ehitusettevõtteid AS Merko Ehitus Eesti on 12 kuuga tasunud Eestis 7,9 mln eurot tööjõumakse, olles sellega 2019. aasta 12 kuu suurim ehitusvaldkonna tööjõumaksude maksja (2018 12 kuud: 6,1 mln eurot).

EETILISED ÄRITAVAD

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

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

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

AKTSIA JA AKTSIONÄRID

VÄÄRTPABERI INFORMATSIOON

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

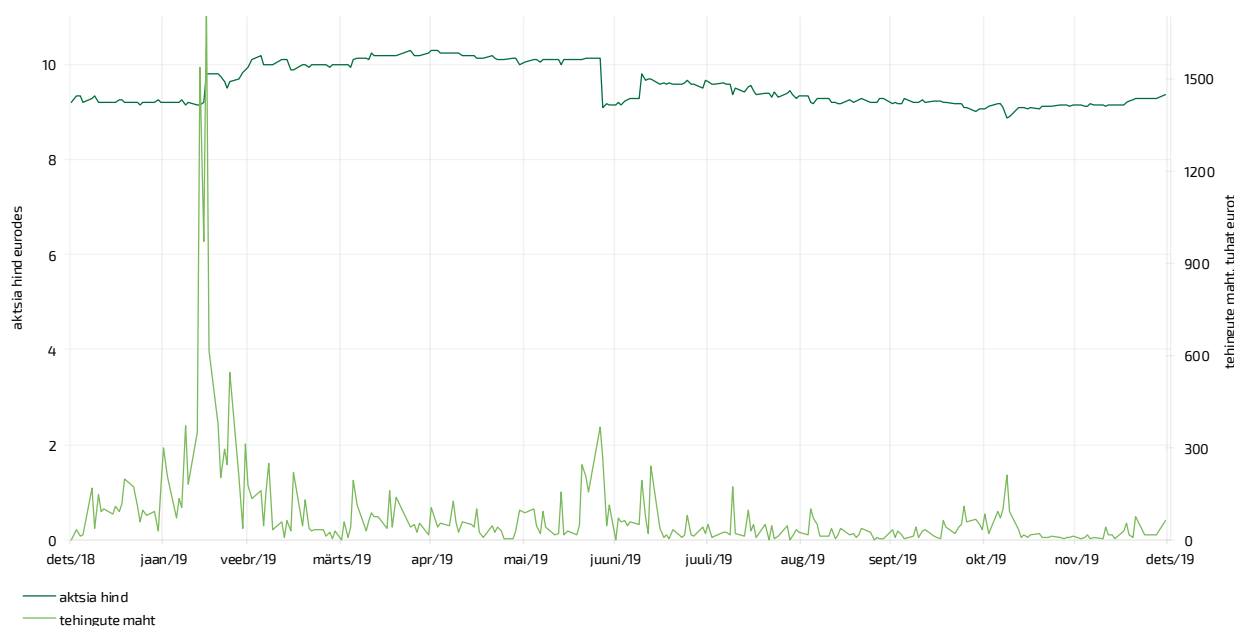
Merko Ehitus aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinn põhinimekirjas. 31. detsember 2019 seisuga on ettevõttel 17 700 000 aktsiat. Aktsiate arv ei ole 2019. aastal muutunud.

2019. aasta 12 kuuga sooritati Merko Ehitus aktsiatega 8558 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 2,23 mln aktsiat (12,6% kõigist aktsiatest) ning tehingute käive oli 21,3 mln eurot (võrreldavad andmed 2018. aasta 12 kuu kohta: 4299 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 1,18 mln aktsiat (6,7% kõigist aktsiatest) ja tehingute käive oli 12,2 mln eurot). Madalaim tehing aktsiaga sooritati tasemel 8,74 eurot ning kõrgeim tasemel 10,30 eurot aktsia kohta (2018. aasta 12 kuul: vastavalt 8,70 eurot ja 11,80 eurot). Aktsia sulgemishind 31. detsember 2019 seisuga oli 9,38 eurot (31.12.2018: 9,20 eurot). ASi Merko Ehitus turuväärtus, Nasdaq Balti väärtpaberituru andmetel, oli seisuga 31. detsember 2019 166,0 mln eurot, mis on kasvanud 2,0% võrreldes eelmise aasta sama perioodi lõpu seisuga (31.12.2018: 162,8 mln).

	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Aktsiate arv	17 700 000	17 700 000	17 700 000
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot	0,92	1,09	0,83
Omakapital aktsia kohta, eurot	7,13	7,16	6,99
P/B suhtarv	1,32	1,28	1,26
P/E suhtarv	10,20	8,42	10,61
Turuväärtus, mln eurot	166,0	162,8	155,9

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 40.

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



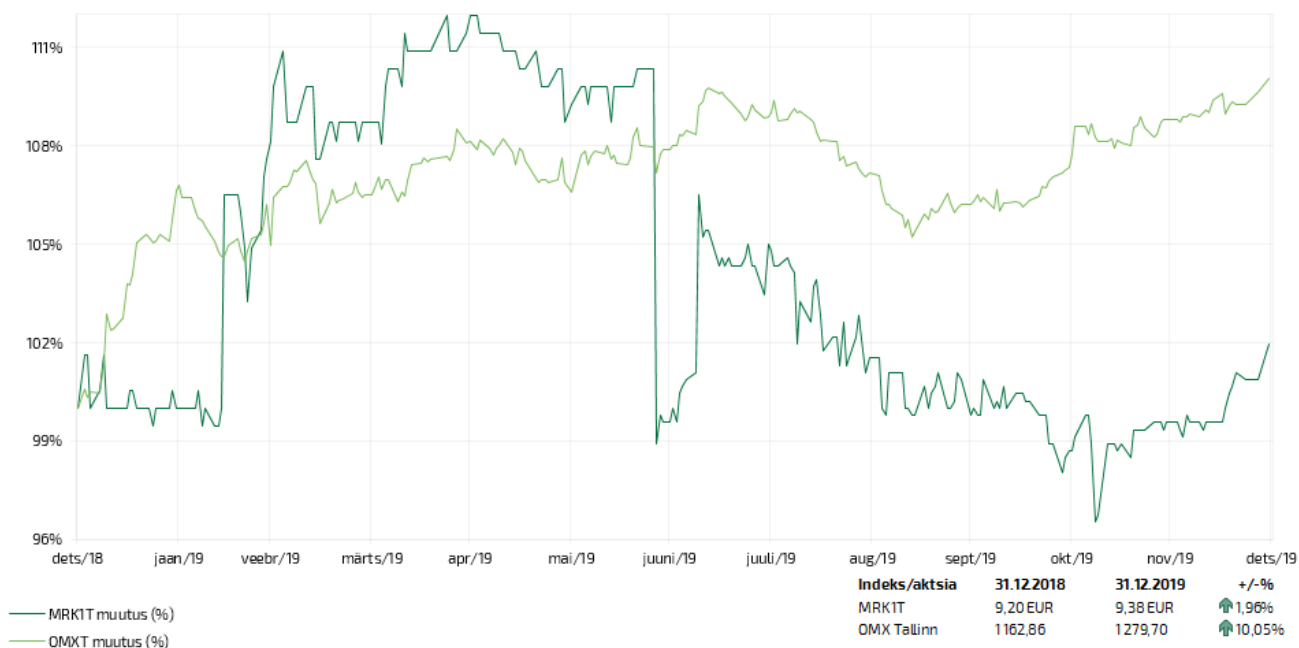
AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR AKTSIATE ARVU JÄRGI SEISUGA 31.12.2019

AKTSIATE ARV	AKTSIONÄRIDE ARV	% AKTSIONÄRIDEST	AKTSIATE ARV	% AKTSIATEST
1 000 001 - ...	1	0,03%	12 742 686	71,99%
100 001 – 1 000 000	9	0,23%	1 615 685	9,13%
10 001 – 100 000	43	1,10%	1 037 150	5,86%
1 001-10 000	516	13,15%	1 484 002	8,38%
101-1 000	1 932	49,24%	746 499	4,22%
1-100	1 423	36,25%	73 978	0,42%
Kokku	3 924	100%	17 700 000	100%

AS MERKO EHITUS AKTSIONÄRID SEISUGA 31.12.2019 JA MUUTUS VÖRRELDES EELMISE KVARTALIGA

	AKTSIATE ARV	OSALUS 31.12.2019	OSALUS 30.09.2019	MUUTUS
AS Riverito	12 742 686	71,99%	71,99%	-
Firebird Republics Fund Ltd	329 602	1,86%	1,86%	-
OÜ Midas Invest	296 100	1,67%	1,66%	2 300
Firebird Avrora Fund Ltd	188 927	1,07%	1,07%	-
Skandinaviska Enskilda Banken AB, Rootsi kliendid	161 438	0,92%	0,92%	(1 000)
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%	-
Siseinfo OÜ	115 000	0,65%	0,65%	-
Firebird Fund L.P.	114 585	0,65%	0,65%	-
Clearstream Banking AG	108 228	0,61%	0,00%	108 228
Suurimad aktsionärid kokku	14 358 371	81,12%	80,50%	109 528
Väikeaktsionärid kokku	3 341 629	18,88%	19,50%	(109 528)
Kokku	17 700 000	100%	100%	-

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



DIVIDENDID JA DIVIDENDIPOLIITIKA

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

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

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

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse §50 lõige 1¹ kohaselt on ASil Merko Ehitus võimalik maksta dividende täiendavat tulumaksukulu ja -kohustust tekkimata ulatuses, milles Euroopa Majanduspiirkonna lepinguriigi residentidest ja tulumaksukohustuslastest tütar-ettevõtetelt on saadud dividendide väljamakseid. Kuivõrd kontsernil ei tekkinud 2018. aastal Eestis dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksukulu, siis 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.

Juhatus teeb kooskõlastatult nõukoguga ettepaneku maksta aktsionäridele 2020. aastal eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 10,62 mln eurot (0,60 eurot ühe aktsia kohta), mis teeb 2019. aasta dividendimääraks 65% ning dividenditootluseks 6,4% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2019). Kui 2018. aastal ei tekkinud kontsernil Eestis dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksukulu, siis 2019. aastal tekkis see 10,3 miljoni euro makstud dividendide ulatuses. Sellest tulenevalt arvestab kontsern 2020. aastal välja makstavatele dividendidele nimetatud summast kolmandiku ehk 3,4 miljoni euro ulatuses regulaarselt makstavatele (neto)dividendidele rakendatavat 14/86 tulumaksumäära. Füüsilisest isikust aktsionäridele makstavatelt dividendidelt peab kontsern 14/86 tulumaksumääraga maksustatud osalt täiendavalt kinni 7% tulumaksu.

ÜHINGU JUHTIMINE

ÜHINGUJUHTIMINE JA STRUKTUUR

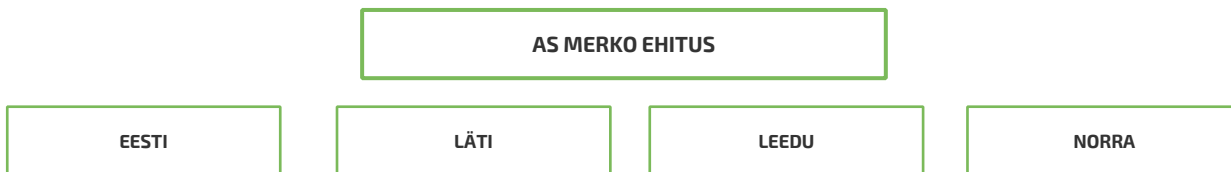
AS Merko Ehitus tegutseb valdusettevõttena, mille kontserni kuuluvad Eestis, Lätis, Leedus ja Norras ehitusalaseid terviklahendusi pakkuvad ehitus- ja kinnisvaraarenduse ettevõtted. Suuremad valdusettevõttele kuuluvad ettevõtted on AS Merko Ehitus Eesti (100%), SIA Merks (100%), UAB Merko Statyba (100%),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

Juhatus ja nõukogu tutvustus on toodud aruande lehekülgedel 18–19 ja konsolideeritud finantsaruande lisa 16 ning täiendavalt avalikustatud koos teenistuskäigu ja fotodega ettevõtte kodulehel: group.merko.ee/juhtimine-ja-vastutus/.

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

Juhtimisstruktuur 31. detsember 2019 seisuga on alljärgnev:



KONTSERNI JURIIDILINE STRUKTUUR

31. detsember 2019 seisuga kuulus kontserni 33 ettevõtet (31.12.2018: 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 lisa 16.

Muudatused kontserni juriidilises struktuuris

29. oktoobril 2018 algatasid ASi Merko Ehitus kontserni kuuluvad OY Merko Finland ja Hartian OY protsessi omavaheliseks ühinemiseks. Ühendavaks ühinguks oli OY Merko Finland. Ühinemise tulemusel lõppes ühendatav ühing Hartian OY likvideerimis-menetluseta 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 tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti notariaalse jagunemiskava, mille kohaselt asutati jagunemise tulemusena OÜ Vahi Lastehoid, millele läksid 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 ühendati UAB Merko Bustas 100%line tütarettevõtte UAB Rinktinės projektai emaettevõttega. Restruktureerimine viidi lõpule ja vastav ühinemiskanne tehti äriregistrisse 27. novembril 2019.

14. jaanuaril 2019 asutas ASi Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte UAB Merko Statyba Leedus ettevõtte UAB VPSP 2, mille kaudu teostatakse Leedu Vabariigi siseministeeriumi 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 Projektas.

5. aprillil 2019 otsustas ASi Merko Ehitus juhatus alustada 100% tütarettevõtte OÜ Kiviaia Kinnisvara likvideerimisega. Ettevõtte likvideerimine plaanitakse lõpule viia 2020. aasta esimeses kvartalis.

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

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

2019. aasta 18. detsembril asutas ASi Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti 100%lise tütarettevõtte OÜ Merko Kaevandused.

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

AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEK

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

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 Vespe Vöhma, kes tutvustas üldkoosoleku läbiviimise protseduuri ning juhatuselt ja nõukogult ettevõtte tegevuse kohta küsimuste esitamise korda.

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

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

NÕUKOGU

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

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

Seisuga 31. detsember 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 lühi-

ja pikaajaliste eesmärkide täitmist ning seda mõjutada võivad riske. Juhatus koostab igakordselt nõukogu koosolekute jaoks juhatusaruande, 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.

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

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 31. detsember 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.

ASi Merko Ehitus kontserni kuuluva AS Merko Ehitus Eesti nõukogu liige Teet Roopalu teavitas ASi Merko Ehitus kontserni juhatust oma soovist taanduda nõukogu liikme kohalt alates 1. jaanuarist 2020. Vastavalt ASi Merko Ehitus juhatuse otsusele jätkab AS Merko Ehitus Eesti nõukogu alates 1. jaanuarist 2020 kolmeliikmelisena: Andres Trink (nõukogu esimees), Tõnu Toomik ja Martin Rebane.

23. jaanuaril 2020 otsustas ASi Merko Ehitus kontserni kuuluva AS Merko Ehitus Eesti juhatus teha järgmised muudatused tütarettevõtte Tallinna Teede AS nõukogus: kutsuda liikme kohalt tagasi Keit Paal; nimetada liikmeks Ivo Volkov kolmeaastaseks ametiajaks alates 23.01.2020 ja pikendada liikme Tõnu Toomiku volitusi kolmeks aastaks alates 23.01.2020.

Tallinna Teede ASi nõukogu jätkab neljaliikmelisena: Tõnu Toomik (esimees), Ivo Volkov, Veljo Viitmann ja Alar Lagus.

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

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

JUHATUSE DEKLARATSIOON 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



13.02.2020

Tõnu Toomik

juhatuse liige



13.02.2020

KONSOLIDEERITUD FINANTSARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	2019.a. 12 kuud	2018.a. 12 kuud	2019.a. IV kvartal	2018.a. IV kvartal
Müügitulu	2	326 779	418 011	99 159	119 243
Müüdüd toodangu kulu	3	(291 958)	(384 962)	(85 235)	(107 978)
Brutokasum		34 821	33 049	13 924	11 265
Turustuskulud		(4 260)	(3 285)	(1 634)	(803)
Üldhalduskulud		(12 988)	(12 304)	(4 147)	(3 721)
Muud äritulud		2 983	3 527	1 243	1 050
Muud ärikulud		(1 318)	(1 115)	(96)	(838)
Ärikasum		19 238	19 872	9 290	6 953
Finantstulud (-kulud)		1 085	(97)	722	176
sh kasum (kahjum) tütarettevõtte müügist, likvideerimisest		-	(62)	-	(3)
kasum (kahjum) ühisettevõttelt		1 766	653	921	379
intressikulud		(656)	(652)	(185)	(200)
kasum (kahjum) valuutakursi muutustest		-	5	-	6
muud finantstulud (-kulud)		(25)	(41)	(14)	(6)
Kasum enne maksustamist		20 323	19 775	10 012	7 129
Tulumaksukulu		(3 833)	(375)	(850)	(206)
Perioodi puhaskasum		16 490	19 400	9 162	6 923
sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		16 270	19 343	9 267	7 031
mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist		220	57	(105)	(108)
Muu koondkasum, mida võib hiljem klassifitseerida kasumiaruandesse					
Valuutakursivahed välisettevõtete ümberarvestusel		13	(6)	23	(37)
Perioodi koondkasum		16 503	19 394	9 185	6 886
sh emaettevõtte omanike osa koondkasumist		16 281	19 324	9 279	6 981
mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist		222	70	(94)	(95)
Puhaskasum emaettevõtte omanike aktsia kohta (tava ja lahustatud, eurodes)	4	0,92	1,09	0,52	0,40

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

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	31.12.2019	31.12.2018
VARAD			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	5	24 749	39 978
Nõuded ja ettemaksed	6	50 413	76 183
Ettemakstud tulumaks		104	224
Varud	7	166 226	117 992
		241 492	234 377
Põhivara			
Ühisettevõtte osad		2 498	732
Muud pikaajalised laenud ja nõuded	8	11 094	10 391
Kinnisvarainvesteeringud	9	14 047	13 771
Materiaalne põhivara	10	11 919	9 715
Immateriaalne põhivara	11	777	671
		40 335	35 280
VARAD KOKKU		281 827	269 657
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	12	20 725	19 900
Võlad ja ettemaksed	13	69 585	77 016
Tulumaksukohustus		812	381
Lühiajalised eraldised	14	7 976	8 100
		99 098	105 397
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	12	43 001	24 266
Edasilükkunud tulumaksukohustus		1 682	1 481
Muud pikaajalised võlad	15	3 491	2 179
		48 174	27 926
KOHUSTUSED KOKKU		147 272	133 323
OMAKAPITAL			
Mittekontrolliv osalus		4 217	4 577
Emettevõtte omanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital		7 929	7 929
Kohustuslik reservkapital		793	793
Realiseerimata kursivahed		(710)	(721)
Jaotamata kasum		122 326	123 756
		130 338	131 757
OMAKAPITAL KOKKU		134 555	136 334
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		281 827	269 657

Konsolideeritud vahearuaude 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
	Aktsia-kapital	Kohus-tuslik reserv	Realisee-rimata kursivahed	Jaotama kasum			
Saldo 31.12.2017	7 929	793	(702)	122 150	130 170	4 567	134 737
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	19 343	19 343	58	19 401
Muu koondkasum	-	-	(19)	-	(19)	13	(6)
Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku	-	-	(19)	19 343	19 324	71	19 395
Tehingud omanikega							
Soetatud tütaretevõtte mittekontrolliv osalus	-	-	-	(37)	(37)	36	(1)
Mittekontrolliva osaluse väljaostu optsoon (lisa 16)	-	-	-	-	-	19	19
Dividendid (lisa 4)	-	-	-	(17 700)	(17 700)	(116)	(17 816)
Tehingud omanikega kokku	-	-	-	(17 737)	(17 737)	(61)	(17 798)
Saldo 31.12.2018	7 929	793	(721)	123 756	131 757	4 577	136 334
Saldo 31.12.2018	7 929	793	(721)	123 756	131 757	4 577	136 334
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	16 270	16 270	220	16 490
Muu koondkasum	-	-	11	-	11	2	13
Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku	-	-	11	16 270	16 281	222	16 503
Tehingud omanikega							
Mittekontrolliva osaluse väljaostu optsoon	-	-	-	-	-	(510)	(510)
Dividendid (lisa 4)	-	-	-	(17 700)	(17 700)	(72)	(17 772)
Tehingud omanikega kokku	-	-	-	(17 700)	(17 700)	(582)	(18 282)
Saldo 31.12.2019	7 929	793	(710)	122 326	130 338	4 217	134 555

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. 12 kuud	2018.a. 12 kuud
Äritegevuse rahavoog			
Ärikasum		19 238	19 872
Korrigeerimised:			
põhivara kulum ja väärtuse langus		2 707	2 073
(kasum) kahjum põhivara müügist		(309)	(473)
ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus		(10 697)	11 153
intressitulu äritegevusest		(2 190)	(2 351)
eraldiste muutus		282	4 732
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		26 854	(1 256)
Varude muutus		(48 118)	571
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		1 811	(1 759)
Saadud intressid		2 265	2 450
Makstud intressid		(1 039)	(799)
Muud finantstulud (kulud)		(129)	(44)
Makstud ettevõtte tulumaks		(3 093)	(383)
Kokku rahavood äritegevusest		(12 418)	33 786
Investeermistegevuse rahavoog			
Tütarettevõtte müük		-	385
Tütarettevõtte likvideerimine		-	(3)
Kinnisvarainvesteeringute soetus		(410)	(92)
Materiaalse põhivara soetus (v.a. renditav vara)		(2 199)	(712)
Materiaalse põhivara müük		508	664
Immateriaalse põhivara soetus		(273)	(281)
Saadud intressid		2	3
Kokku rahavood investeermistegevusest		(2 372)	(36)
Finantseermistegevuse rahavoog			
Saadud laenud		46 527	30 139
Saadud laenude tagasimaksed		(28 211)	(44 670)
Rendikohustuste põhiosa tagasimaksed		(1 006)	(605)
Mittekontrolliva osaluse väljaost		-	(1)
Makstud dividendid		(17 772)	(17 816)
Kokku rahavood finantseermistegevusest		(462)	(32 953)
Raha ja raha ekvivalentide muutus		(15 252)	797
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5	39 978	39 210
Valuutakursside muutuste mõju		23	(29)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5	24 749	39 978

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

LISAD

LISA 1 KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

ASi Merko Ehitus kontserni konsolideeritud raamatupidamise 2019. aasta 12 kuu vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise raamatupidamisstandardi IAS 34 "Interim Financial Reporting" nõuetega lühendatud vahearannete kohta (condensed interim financial statements). Raamatupidamise vahearuanne järgitakse samu arvestuspõhimõtteid ja -meetodeid, mida rakendati 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 12 kuu vahearuanne esitatud auditeerimata andmed.

Juhatuse hinnangul kajastab ASi Merko Ehitus 2019. aasta 12 kuu konsolideeritud vahearuanne õigesti ja õiglaselt kontserni majandustulemust vastavalt jätkuvuse printsiibile. Ehitustegevuse sesoonsuse ning arendustegevuse tsüklilisuse mõju perioodi tulemustele oli väheoluline.

LISA 1.1 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 12 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 põhimõtetelega: rendileandja jagab jätkuvalt oma rendilepingud kasutus- ja kapitalirentideks ning kajastab neid rendiliike erinevalt.

Kontsern rakendas standardit 1. jaanuarist 2019, kasutades muudetud tagasiulatuvat rakendusviisi, mille tulemusena kajastati standardi rakendamise mõju esmarakendamise kuupäeva (st 1. jaanuari 2019) seisuga ning võrdlusandmeid 2018. aasta kohta ei muudetud.

Kontsernis kasutatakse lihtsustusi lühiajaliste rentide ja väheväärtuslike varade rentide kohta. Sõidukite lühiajalisi katkestatavaid rendilepinguid rendiperioodiga kuni 12 kuud varadena arvele ei võeta ja uued lepingud sõlmitakse kõik kapitalirendi tingimustel. Seisuga 31.12.2018 oli kapitalirendi tingimustel soetatud sõidukite jääk bilansis 1734 tuhat eurot.

Renditavat vara („kasutusõigusega vara“) kajastatakse finantsseisundi aruandes kirjel, kus kajastatakse sarnaseid omatavaid varasid (materiaalne põhivara) soetusmaksumus miinus amortisatsioon meetodil. Amortisatsiooniperiood kattub üldjuhul rendiperioodiga. Muudatuste rakendamisel kasvas põhivarade maht kontserni bilansis seisuga 01.01.2019 1009 tuhat eurot ja võlakohustuste maht kasvas 1009 tuhat eurot (lisad 10,12). 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 12 kuu jooksul 329 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. 12 kuud	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmentid kokku
Müügitulu	256 749	99 863	356 612
Segmentidevaheline müügitulu	(47)	(29 786)	(29 833)
Müügitulu klientidelt	256 702	70 077	326 779
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	2 155	66 384	68 539
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	254 547	3 693	258 240
Ärikasum (-kahjum)	13 276	8 115	21 391
Maksustamiseelne kasum (-kahjum)	13 053	9 607	22 660
sh intressitulud äritegevusest	47	2 143	2 190
kulum	(2 264)	(443)	(2 707)
varude allahindlus	(175)	-	(175)
eraldiste moodustamine	(3 934)	(1 533)	(5 467)
eraldiste tühistamine	257	-	257
kasum ühisettevõttelt	-	1 766	1 766
muud finantstulud (-kulud)	(13)	(256)	(269)
sh intressikulud	(17)	(239)	(256)
Vara 31.12.2019	54 944	195 073	250 017
sh ühisettevõte	-	2 498	2 498

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

2019.a. IV kvartal	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid kokku
Müügitulu	52 700	54 524	107 224
Segmentidevaheline müügitulu	(23)	(8 042)	(8 065)
Müügitulu klientidelt	52 677	46 482	99 159
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	575	45 580	46 155
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	52 102	902	53 004
Ärikasum (-kahjum)	4 230	5 936	10 166
Maksustamiseelne kasum (-kahjum)	4 159	6 781	10 940
sh intressitulud äritegevusest	8	896	904
kulum	(755)	(173)	(928)
eraldiste moodustamine	(378)	(953)	(1 331)
eraldiste tühistamine	257	-	257
kasum ühisettevõttelt	-	921	921
muud finantstulud (-kulud)	(7)	(66)	(73)
sh intressikulud	(7)	(58)	(65)
Vara muutus IV kvartalis	(21 394)	(19 198)	(40 592)
sh ühisettevõte	-	921	921

2018.a. IV kvartal	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmentid kokku
Müügitulu	96 571	27 056	123 627
Segmentidevaheline müügitulu	(11)	(4 373)	(4 384)
Müügitulu klientidelt	96 560	22 683	119 243
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	306	18 520	18 826
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	96 254	4 163	100 417
Ärikasum (-kahjum)	3 221	4 488	7 709
Maksustamiseelne kasum (-kahjum)	3 085	4 789	7 874
sh intressitulud äritegevusest	70	499	569
kulum	(804)	(138)	(942)
varade allahindlus	(66)	-	(66)
varude allahindlus	-	(300)	(300)
eraldiste moodustamine	(1 027)	364	(663)
kasum ühisettevõttelt	-	379	379
muud finantstulud (-kulud)	(18)	(65)	(83)
sh intressikulud	(19)	(61)	(80)
Vara muutus IV kvartalis	(36 452)	214	(36 238)
sh ühisettevõte	-	379	379

Lisaks segmentide varale on kontsernis vara seisuga 31.12.2019 summas 31 810 tuhat eurot (31.12.2018: 36 733 tuhat eurot), mida ei ole võimalik või otstarbekas seostada kindla segmendiga. Kontserni jaotamata varana on kajastatud raha ja raha ekvivalendid, deposiidid, maksude ettemaksed, muud nõuded ja põhivara jaotamata osa.

SEGMENTIDE MAKSUSTAMISEELSE KASUMI SEOSTAMINE KONTSERNI KASUMIGA

tuhandetes eurodes

	2019.a. 12 kuud	2018.a. 12 kuud	2019.a. IV kvartal	2018.a. IV kvartal
Segmentide maksustamiseelne kasum	22 660	22 055	10 940	7 874
Muu ärikasum (-kahjum)	(2 153)	(2 166)	(875)	(756)
sh eraldiste moodustamine	(9)	(7)	(9)	(7)
finantstulud (-kulud)	(184)	(114)	(53)	11
sh intressitulud	-	1	-	-
intressikulud	(178)	(146)	(51)	(37)
Kokku kasum enne maksustamist	20 323	19 775	10 012	7 129

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

MÜÜGITULU KLIENTIDE TEGEVUSASUKOHA JÄRGI

tuhandetes eurodes ja protsentides

	2019.a. 12 kuud		2018.a. 12 kuud		2019.a. IV kvartal		2018.a. IV kvartal	
Eesti	168 825	52%	202 627	48%	62 260	63%	57 741	48%
Läti	92 772	28%	157 496	38%	18 073	18%	41 680	35%
Leedu	46 202	14%	46 765	11%	16 747	17%	16 280	14%
Norra	18 980	6%	11 123	3%	2 079	2%	3 542	3%
Kokku	326 779	100%	418 011	100%	99 159	100%	119 243	100%

LEPINGULISED VARAD JA -KOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	31.12.2019	31.12.2018
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 6)	11 689	9 847
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 13)	(8 058)	(16 912)
Lõpetamata ehituslepingute osas saadud ettemaksed (lisa 13)	(5 637)	(3 363)
Kahjumlike ehituslepingute katteks moodustatud eraldis (lisa 14)	(1 295)	(248)

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

tuhandetes eurodes

	31.12.2019	31.12.2018
Eesti	15 289	11 970
Läti	13 333	12 782
Leedu	476	13
Norra	143	124
Kokku	29 241	24 889

LISA 3 MÜÜDUD TOODANGU KULU

tuhandetes eurodes

	2019.a. 12 kuud	2018.a. 12 kuud	2019.a. IV kvartal	2018.a. IV kvartal
Ehitusteenused ja ostetud kinnisvara müügiks	185 121	262 190	61 817	76 736
Materjal	49 121	60 096	9 329	13 977
Tööjõukulu	26 323	23 666	6 812	7 110
Ehitusmehhanismid ja transport	8 911	10 214	2 164	2 453
Projekteerimine	4 394	8 345	1 476	2 385
Kinnisvara halduskulud	401	190	106	(74)
Kulum	1 835	1 554	701	488
Varude allahindlus	175	300	-	300
Eraldised	4 939	5 242	803	651
Muud kulud	10 738	13 165	2 027	3 952
Müüdnud toodangu kulu kokku	291 958	384 962	85 235	107 978

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. 12 kuud	2018.a. 12 kuud	2019.a. IV kvartal	2018.a. IV kvartal
Aktsionäridele kuuluv puhaskasum (tuhandetes eurodes)	16 270	19 343	9 267	7 031
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tuhat tk)	17 700	17 700	17 700	17 700
Tavapuhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,92	1,09	0,52	0,40

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 dividendimaksed olid kaetud välisriikide tütaretevõtete poolt AS Merko Ehitusele eelnevalt makstud dividendidega).

Seisuga 31.12.2019 on emaettevõttes AS Merko Ehitus varasematel perioodidel tütaretevõtetest saadud dividendid ja välismaalt saadud tulu summas 1 tuhat eurot (31.12.2018: 2879 tuhat eurot), millelt tulumaks on kinnipeetud.

Seisuga 31.12.2019 oleks võimalik jaotamata kasumist omanikele dividendidena välja maksta 97 533 tuhat eurot (31.12.2018: 99 004 tuhat eurot). Arvestades saadud dividendide ja välismaalt saadud tulult kinnipeetud tulumaksu kokku summas 0 tuhat eurot (31.12.2018: 720 tuhat eurot), kaasneks dividendide väljamaksmisega täiendav dividendide tulumaks summas 24 083 tuhat eurot (31.12.2018: 24 031 tuhat eurot). Dividendide täiendava tulumaksu osas on arvestatud sellega, et 2019. aastal kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt on regulaarselt makstavate dividendide tulumaksumäär 14% (14/86 netodividendidest), mida rakendatakse kolme eelmise aasta keskmisele Eestis maksustatud dividendisummale. Seejuures rakendatakse regulaarselt makstavate dividendide tulumaksumäära alates 2018. aastal Eestis maksustatud dividendidele, mistõttu 2020. aastal maksustatakse 14% määraga üks kolmandik 2018. ja 2019. aastal Eestis maksustatud dividendide summast. Seda ületavale dividendide osale rakendatakse tulumaksu 20% tavamäära, mis on 20/80 netodividendidena väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel.

LISA 5 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID

tuhandetes eurodes

	31.12.2019	31.12.2018
Sularaha kassas	6	-
Arvelduskontod	24 743	39 915
Lühiajalised pangadeposiidid	-	63
Raha ja raha ekvivalendid kokku	24 749	39 978

LISA 6 NÕUDED JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	31.12.2019	31.12.2018
Nõuded ostjate vastu		
ostjatelt laekumata arved	34 148	42 835
ebatõenäoliselt laekuvad arved	(856)	(81)
	33 292	42 754
Maksude ettemaksed v.a ettevõtte tulumaks		
käibemaks	695	944
muud maksud	3	2
	698	946
Ehitustööde tellijatelt saada	11 689	9 847
Muud lühiajalised nõuded		
lühiajalised laenud	1 700	14 590
intressinõuded	3	112
muud lühiajalised nõuded	172	271
	1 875	14 973
Ettemaksed teenuste eest		
ettemaksed ehitusteenuste eest	2 441	7 064
ettemakstud kindlustusmaksed	117	195
muud ettemakstud kulud	301	404
	2 859	7 663
Nõuded ja ettemaksed kokku	50 413	76 183
sh lühiajalised laenunõuded seotud osapooltele (lisa 16)	1 650	9 000
muud lühiajalised nõuded ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 16)	89	1 521

Aruandeaastal on üle tähtaja võlas olevaid nõudeid allahinnatud summas 795 tuhat eurot (2018. aasta 12 kuuga 292 tuhat eurot).

LISA 7 VARUD

tuhandetes eurodes

	31.12.2019	31.12.2018
Tooraine ja materjal	236	797
Lõpetamata toodang	65 550	43 081
Valmistoodang	28 252	15 991
Müügiks ostetud kaubad		
ostetud kinnistud müügiks	70 193	54 532
ostetud muud kaubad müügiks	133	705
	70 326	55 237
Ettemaksed varude eest		
Ettemaksed kinnisvara eest	-	1 300
ettemaksed muude varude eest	1 862	1 586
	1 862	2 886
Varud kokku	166 226	117 992

Seisuga 31.12.2019 on korrigeeritud Varude soetamismaksumust varasemalt Lõpetamata toodangu ja Valmistoodangu koosseisus kajastatud kinnisvaraobjektide müügitegevusega seotud kulutuste osas, mis vastavalt IAS 2 „Varud“ definitsioonile kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Korrigeerimise mõjul vähenesid kontsernis Varude maksumus summas 524 tuhat eurot ja Müüdüd toodangu kulu summas 217 tuhat eurot ning suurenesid Turustuskulud summas 741 tuhat eurot.

LISA 8 PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED

tuhandetes eurodes

	31.12.2019	31.12.2018
Pikaajalised nõuded ehitusteenuste ostjate vastu	11 094	10 391
Muud pikaajalised laenud ja nõuded kokku	11 094	10 391

LISA 9 KINNISVARAINVESTEERINGUD

tuhandetes eurodes

	31.12.2019	31.12.2018
Maa	12 400	11 991
Hoonestusõigus jääkmaksumuses		
soetusmaksumus	29	29
akumuleeritud kulum	(13)	(12)
	16	17
Ehitised jääkmaksumuses		
soetusmaksumus	2 631	2 631
akumuleeritud kulum	(1 000)	(868)
	1 631	1 763
Kinnisvarainvesteeringud kokku	14 047	13 771

LISA 10 MATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	31.12.2019	31.12.2018
Maa	712	743
Ehitised jääkmaksumuses*		
soetusmaksumus	6 558	5 765
akumuleeritud kulum	(2 629)	(2 180)
	3 929	3 585
Masinad ja seadmed jääkmaksumuses*		
soetusmaksumus	14 371	14 473
akumuleeritud kulum	(8 671)	(9 764)
	5 700	4 709
Muu inventar jääkmaksumuses		
soetusmaksumus	4 018	5 474
akumuleeritud kulum	(2 942)	(4 906)
	1 076	568
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed materiaalse põhivara eest	502	110
Materiaalne põhivara kokku	11 919	9 715

* Seisuga 31.12.2019 sisaldab ehitised jääkmaksumuses saldo renditava vara „kasutusõigusega vara“ saldod summas 526 tuhat eurot. Masinad ja seadmed jääkmaksumuses saldo sisaldab renditava vara sh „kasutusõigusega vara“ saldod 177 tuhat eurot ja kapitalirendi tingimustel soetatud vara saldod summas 2269 tuhat eurot (lisa 1.2).

LISA 11 IMMATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	31.12.2019	31.12.2018
Firmaväärtus		
soetusmaksumus	73	73
	73	73
Tarkvara jääkmaksumuses		
soetusmaksumus	2 024	1 716
akumuleeritud kulum	(1 320)	(1 157)
	704	559
Ettemaksed immateriaalse põhivara eest	-	39
Immateriaalne põhivara kokku	777	671

LISA 12 LAENUKOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	31.12.2019	31.12.2018
Rendikohustused*		
Rendikohustuste jääk	2 891	1 647
sh lühiajaline osa	806	524
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	2 085	1 123
Pangalaenud		
Laenu jääk	54 835	30 694
sh lühiajaline osa	18 919	12 551
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	35 916	18 143
Laenud ühise kontrolli all olevatelt ettevõtetelt		
Laenu jääk	6 000	6 000
sh lühiajaline osa (lisa 16)	1 000	1 000
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal (lisa 16)	5 000	5 000
Laenud muudelt ettevõtetelt		
Laenu jääk	-	5 825
sh lühiajaline osa	-	5 825
Laenud kokku		
Laenude jääk	60 835	42 519
sh lühiajaline osa	19 919	19 376
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	40 916	23 143
Laenukohustused kokku	63 726	44 166
sh lühiajaline osa	20 725	19 900
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	43 001	24 266

* Seisuga 31.12.2019 sisaldab rendikohustused saldo „kasutusõigusega vara“ lühiajalise osa saldot summas 318 tuhat eurot, kapitalirendi lühiajalise osa saldot summas 488 tuhat eurot ja „kasutusõigusega vara“ pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal saldot summas 390 tuhat eurot ning kapitalirendi pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal saldot summas 1695 tuhat eurot (lisa 1.2). Rendikohustused sisaldavad saldot seotud osapooltele summas 124 tuhat (lisa 16).

LISA 13 VÕLAD JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	31.12.2019	31.12.2018
Võlad tarnijatele	30 681	38 327
Võlad töövõtjatele	10 647	10 067
Maksuvõlad, v.a ettevõtte tulumaks		
käibemaks	4 270	1 102
füüsilise isiku tulumaks	485	648
sotsiaalmaks	1 146	1 166
töötuskindlustusmaks	48	57
kohustusliku kogumispensioni makse	33	42
muud maksud	205	229
	6 187	3 244
Ehitustööde tellijatel saada	8 058	16 912
Muud võlad		
intressivõlad	5	6
muud võlad	218	345
	223	351
Saadud ettemaksed*	13 789	8 115
Võlad ja ettemaksed kokku	69 585	77 016
sh võlad ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 16)	12	293

* Seisuga 31.12.2019 jaguneb saadud ettemaksete saldo ehituslepingute raames saadud ettemakseteks (tellijate ettemaksed) summas 5637 tuhat eurot (31.12.2018: 3363 tuhat eurot) ning elamuarenduse raames saadud ettemakseteks (korterite ostjad) summas 8152 tuhat eurot (31.12.2018: 4752 tuhat eurot) (lisa 2).

LISA 14 LÜHIAJALISED ERALDISED

tuhandetes eurodes

	31.12.2019	31.12.2018
Ehituse garantiikohustuse eraldis	3 507	3 373
Eraldis müüdüd ja töös olevate projektide kulude katteks	2 894	4 330
Eraldis kahjumlike ehituslepingute katteks	1 295	248
Eraldis kohtukulude ja kahjunõuete katteks	202	120
Muud eraldised	78	29
Lühiajalised eraldised kokku	7 976	8 100

LISA 15 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD

tuhandetes eurodes

	31.12.2019	31.12.2018
Võlad tarnijatele	2 476	1 675
Muud pikaajalised võlad	1 015	504
Muud pikaajalised võlad kokku	3 491	2 179
sh muud pikaajalised võlad seotud osapooltele (lisa 16)	1 015	504

LISA 16 TEHINGUD SEOTUD OSAPPOOLTEGA

tuhandetes eurodes

Kontserni aruandes on loetud seotud osapoolteks:

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

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

ASi Merko Ehitus emaettevõtte on AS Riverito. Seisuga 31.12.2019 ja 31.12.2018 kuulus ASile Riverito 71,99% ASi Merko Ehitus aktsiatest. Kontsernis lõplikku valitsevat mõju omav isik on Toomas Annus.

ASi MERKO EHITUS TÜTAR- JA ÜHISETTEVÕTTED

	Osalus ja hääleõigus %		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2019	31.12.2018		
Tütarettevõtted				
AS Merko Ehitus Eesti	100	100	Eesti, Tallinn	ehitus
Tallinna Teede AS	100	100	Eesti, Tallinn	teedehitus
AS Merko Infra	100	100	Eesti, Tallinn	ehitus
OÜ Tähelinna Kinnisvara	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Vahi Lastehoid	100	-	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Merko Kaevandused	100	-	Eesti, Tallinn	kaevandamine
UAB Merko Statyba	100	100	Leedu, Vilnius	ehitus
UAB Statinių priežiūra ir administravimas	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Timana	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB VPSP 2	100	-	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB VPSP Projektas	100	-	Leedu, Vilnius	kinnisvara
OÜ Merko Property	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
UAB Balsiu mokyklos SPV	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Merko Bustas	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB MN Projektas	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Jurininku aikštele	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Rinktinės projektai	-	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB MB Projektas	100	-	Leedu, Vilnius	kinnisvara
OÜ Kiviaia Kinnisvara	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
SIA Merko Investments	-	100	Läti, Riia	valdus
OÜ Merko Investments	100	100	Eesti, Tallinn	valdus
SIA Merks	100	100	Läti, Riia	ehitus
SIA SK Viesturdarzs	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Merks Investicijas	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Industrialais Parks	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Ropažu Priedes	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
PS Merko-Merks	100	100	Läti, Riia	ehitus
SIA Zakusala Estates	75	75	Läti, Riia	kinnisvara
PS Merks-Ostas celtnieks	65	65	Läti, Riia	ehitus
PS Merks Merko Infra	100	100	Läti, Riia	ehitus
Merko Finland Oy	100	100	Soome, Helsinki	ehitus
Hartian Oy	-	100	Soome, Helsinki	kinnisvara
Merko Investments AS	100	100	Norra, Sofiemyr	valdus
Peritus Entreprenør AS	56	56	Norra, Sofiemyr	ehitus
Ühisettevõtte				
Kodusadam OÜ	50	50	Eesti, Tallinn	kinnisvara

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

KAUBAD JA TEENUSED

tuhandetes eurodes

	2019.a. 12 kuud	2018.a. 12 kuud
Osutatud teenused ja müüdud kaubad		
Emaettevõte	15	15
Ühisettevõte	2 770	16 505
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	847	91
Juhtkonna liikmed	2 441	43
Muud seotud osapooled	-	28
Osutatud teenused ja müüdud kaubad kokku	6 073	16 682
Intressitulud		
Ühisettevõte	377	559
Ostetud teenused ja kaubad		
Emaettevõte	90	90
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	137	57
Ostetud teenused ja kaubad kokku	227	147
Intressikulud		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	145	145
Intressikulud kokku	145	145

SALDOD SEOTUD OSAPOOOLTEGA

tuhandetes eurodes

	31.12.2019	31.12.2018
Nõuded seotud osapoolte vastu		
Antud laenud (lisa 6, 8)		
Ühisettevõtte	1 650	9 000
Nõuded ja ettemaksed (lisa 6)		
Emaettevõtte	4	4
Ühisettevõtte	64	1 385
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	9	88
Juhtkonna liikmed	12	44
Nõuded ja ettemaksed kokku	89	1 521
Nõuded seotud osapoolte vastu kokku	1 739	10 521
Kohustused seotud osapoolte ees		
Rendikohustused (lisa 12)		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	124	-
Lühiajalised saadud laenud (lisa 12)		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	1 000	1 000
Võlad ja ettemaksed (lisa 13)		
Emaettevõtte	9	9
Ühisettevõtte	-	14
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	3	1
Juhtkonna liikmed	-	269
Võlad ja ettemaksed kokku	12	293
Pikaajalised saadud laenud (lisa 12)		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	5 000	5 000
Muud pikaajalised võlad (lisa 15)		
Muud seotud osapooled	1 015	504
Kohustused seotud osapoolte ees kokku	7 151	6 797

NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TASUD

ASi Merko Ehitus kontserni nõukogu ja juhatuse liikmete ning olulisemate tütaretevõtete juhatuse liikmete 2019. aasta 12 kuu teenistuslepingute alusel arvestatud tasud olid 3212 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 12 kuuga ei makstud kontserni olulisemates tütaretevõtetes juhatuse liikmetele hüvitisi (2018. aasta 12 kuud: 34 tuhat eurot).

NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMED

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

ASi Merko Ehitus nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2019:

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

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

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

ASi Merko Ehitus juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2019:

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

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

LISA 17 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

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

	31.12.2019	31.12.2018
Ehitusaegne garantii tellijale	24 896	34 511
Pakkumusgarantii	916	655
Garantiiaja garantii	20 827	17 666
Ettemakse garantii	6 835	12 098
Maksegarantii	-	30 500
Käendused	7 782	7 734
Avatud akreditiiv	-	428
Tingimuslikud kohustused kokku	61 256	103 592

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

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

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

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

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

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

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

JUHATUSE KINNITUS KONSOLIDEERITUD VAHEARUANDELE

ASi Merko Ehitus juhatus on koostanud 2019. aasta 12 kuu konsolideeritud vahearuanne, mis on esitatud lehekülgedel 5-38.

Juhatus kinnitab oma parimas teadmises, et:

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

Andres Trink

juhatuse esimees



13.02.2020

Tõnu Toomik

juhatuse liige

13.02.2020

SUHTARVUDE DEFINITSIOONID

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