



AS MERKO EHITUS

KONTSERN

2019. aasta 6 kuu ja II kvartali
konsolideeritud auditeerimata vahearuanne

Ärinimi:	AS Merko Ehitus
Põhitegevusalad:	valdusettevõtete tegevus ehituse peatöövõtt kinnisvaraarendus
Äriregistrikood:	11520257
Aadress:	Järvevana tee 9G, 11314 Tallinn
Postiaadress:	Pärnu mnt 141, 11314 Tallinn
Telefon:	+372 650 1250
Faks:	+372 650 1251
E-post:	group@merko.ee
Kodulehekülg:	group.merko.ee
Majandusaasta:	01.01.2019 – 31.12.2019
Aruandeperiood:	01.01.2019 – 30.06.2019
Nõukogu:	Toomas Annus, Teet Roopalu, Indrek Neivelt
Juhatus:	Andres Trink, Tõnu Toomik
Audiitor:	AS PricewaterhouseCoopers

SISUKORD

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

KONTSERNI LÜHITUTVUSTUS

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



TEGEVUSVALDKONNAD

EESTI

Üldehitus
Inseneriehitus
Elektriehitus
Teedehitus
Elukondliku kinnisvara
arendus ja investeeringud

LÄTI

Üldehitus
Inseneriehitus
Elektriehitus
Elukondliku kinnisvara
arendus ja investeeringud

LEEDU

Üldehitus
Elukondliku kinnisvara
arendus ja investeeringud

NORRA

Üldehitus

Suurima omakapitaliga Balti ehitusettevõte, võimeline projekte ise pikaajaliselt finantseerima

Tugev positsioon Baltikumi ehitusturul, juhtiv elukondliku kinnisvara arendaja

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

AKTSIAD

Noteeritud NASDAQ Tallinna börsil alates 1997. aastast

Suurim aktsionär AS Riverito (**72%**)

2018 NÄITAJAD

Müügitulu **418,0 mln** eurot

Puhaskasum **19,3 mln** eurot

764 töötajat



VISIOON

Usaldusväärsed lahendused ja kvaliteetne teostus teie ideedele.

VÄÄRTUSED

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

STRATEEGIA

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

TEGEVUSARUANNE

JUHTKONNA KOMMENTAAR

2019. aasta teises kvartalis jätkunud Merko Ehituse müügitulu vähenemine oli ootuspärane tulenevalt kontserni tütarettevõtetele ehituses olnud suurobjektide valmimisest, üldisest turuolukorrast ja tellimuste portfelli langusest. Teise kvartali müügitulu oli 77 miljonit ja 6 kuu müügitulu 154 miljonit eurot, mis vähenes aastatagusega võrreldes 16%. 6 kuu müügitulu vähenes võrreldes aastatagusega Eestis ja Lätis, ent kasvas Leedus ja Norras.

Teise kvartali maksueelne kasum oli 4,5 miljonit ja 6 kuu maksueelne kasum 7,5 miljonit eurot, kasvades aastaga 6,7%. Teise kvartali puhaskasumit mõjutas väljamakstud dividendidelt tasutud tulumaksu kulu summas 2,7 miljonit eurot. Teise kvartali kasumlikkust mõjutas ka asjaolu, et tulenevalt korteriarendusprojektide valmimise graafikust müüsid kontserni tütarettevõtted aastatagusega võrreldes oluliselt vähem kortereid. Samas kulgeb korterite eelmüük plaanipäraselt ning teisel poolaastal ostjatele üleantavate eelmüügilepinguga kaetud korterite arv kasvab. Kontserni emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum oli teises kvartalis 1,7 miljonit ja 6 kuu puhaskasum 4,5 miljonit eurot.

Ehitustellimuste üldise langustrendi taustal püsib peatöövõtjate turul väga tugev konkurents ja surve hindadele. Sellises turuolukorras keskenduvad kontserni tütarettevõtted ehituse peatöövõtu teenuse osutamisel eelkõige projektidele, kus suudetakse luua tellijale lisaväärtust projekti juhtimise kvaliteedi näol, kus toimub aus hinnakujundus ja on tagatud lepinguliste riskide mõistlik jaotus. Arvestades viimastel aastatel toimunud ehituse sisendhindade, eelkõige tööjõu maksumuse, kiiret kasvu, on ehitusturu edasise normaalse arengu jaoks äärmiselt oluline ehitusprotsessi osapoolte vaheline hea koostöö ning vastutuse ja riskide adekvaatne tasakaal.

Kontserni teostamata ehituslepingute portfelli vähenes 2019. aasta juuni lõpuks 172 miljoni euroni, langedes eelmise aasta sama seisuga (247 miljonit eurot) võrreldes 30%. Samas sõlmiti uusi lepinguid esimesel poolaastal 86 miljoni euro ulatuses, mis on 27% enam kui eelmisel aastal samal perioodil (68 miljonit eurot). Suurimad lepingud sõlmiti Aaspere-Haljale teelõigu ümberehituse, Türi Põhikooli ja Laima šokolaaditehase ehituseks. Lisaks eelnimetatutele olid suuremad töös olevad objektid Eestis Kasemetsa ja Üksnurme piirkonna vee- ja kanalisatsiooni rajamine, Pärnu mnt 186 ärihoone, Suure ja Väikse väina merekaablite rajamine, Rakvere Ametikooli õpilaskodu ning Hundipea sadama rekonstrueerimine ja süvendus, Lätis Lidl logistikakeskus ja Alfa kaubanduskeskus, Leedus Neringa hotell, Quadrum büroohoone ja erakooli hoone ning Norras Tesla teeninduskeskus ja Møllergata tn 23-25 büroohoone renoveerimine.

Strateegiliselt on Merko Ehitus üha enam keskendunud korteriarenduse ärisuunale. Investeeringud korteriarendusse on oluliselt kasvanud ja esimesel poolaastal investeeris kontsern töös olevatesse projektidesse ligi 40 miljonit eurot. Lisaks soetas kontsern teises kvartalis 13 miljoni euro eest suure arendusala Vilniuses. Tänavune planeeritav koguinvesteeringute maht korteriarendustesse on suurusjärgus 100 miljonit eurot. Eestis, Lätis ja Leedus on kontsernil arenduses kokku enam kui 1000 korterit. Suuremad projektid Tallinnas on Uus-Veerenni ja Pikaliiva elukeskkonnad, Riias Gaiļezers ja Viesturdārzi arendusprojektid ning Vilniuses Vilnės slėnė ja Rinktinės Urbani arendusprojektid.

Kontsern müüs teises kvartalis 37 korterit, võrreldes eelmise aasta teise kvartali 117ga. Müüdud korterite vähenenud arvu taga on asjaolu, et senised suuremad arendusprojektid on valminud ja korterid suures osas müüdud. Müügivalmis ja eellepingutega katmata oli poolaasta lõpus kolmes Balti riigis kokku sadakond korterit. Uued projektid on ehitusfaasis ja nende valmimise ning müüginii jõutakse osaliselt käesoleva aasta lõpus ning enamjaolt järgmisel, 2020. aastal.

Korteriturud püsivad vastuvõtlikud korralikult läbi mõeldud ja kvaliteetselt teostatud elukeskkonna terviklahendustele nii Tallinnas kui Vilniuses. Riia korterituru aktiivsus on jätkuvalt oluliselt madalam ning seal on müügiptentsiaal kõrgem turuoote suhtes täpselt sihitud arenduste puhul. Kinnisvaraturu jaoks tervikuna on jätkuvalt küsimuseks Baltikumi pangandusturu senised ning edasised arengud. Need puudutavad nii pankade vahelise konkurentsi piisavust, regulatsiooni ning selle tõlgendamise jäikust klientide valikul, aga ka pankade üldist riskiisu finantseerimistegevusel nii arendajate kui koduostjate suunal. Ebasoodsate arengute puhul võib pangandustegevus hakata pärssima Balti riikide üldise majandustegevuse aktiivsust, sh kinnisvaraturu normaalse toimimise osas.

2019. AASTA 6 KUU
MÜÜGITULU
154 MILJONIT EURO
KASUM ENNE
MAKSE
7,5 MILJONIT EURO

KOKKUVÕTE II KVARTALI JA 6 KUU TULEMUSTEST

KASUMLIKKUS

2019. aasta 6 kuu kasum enne makse oli 7,5 mln eurot ja II kvartalis 4,5 mln eurot (6 kuud 2018: 7,1 mln eurot ja II kvartal 2018: 5,8 mln eurot), mis andis 6 kuu maksustamiseelse kasumi marginaaliks 4,9% (6 kuud 2018: 3,8%).

2019. aasta 6 kuu emaettevõtte omanike osa puhaskasumist oli 4,5 mln eurot (6 kuud 2018: 6,7 mln eurot) ja II kvartali emaettevõtte omanike osa puhaskasumist 1,7 mln eurot (II kvartal 2018: 5,6 mln eurot). 6 kuu puhaskasumi marginaal oli 2,9% (6 kuud 2018: 3,6%). 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 emaettevõttele välja makstud dividendidest.

MÜÜGITULU

2019. aasta II kvartali müügitulu oli 77,4 mln eurot (II kvartal 2018: 103,3 mln eurot) ning 6 kuu müügitulu oli 154,2 mln eurot (6 kuud 2018: 183,7 mln eurot). 6 kuu müügitulu vähenes 16,0%, võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. Väljaspool Eestit teenitud 6 kuu müügitulu osakaal oli 57,0% (6 kuud 2018: 52,6%).

LEPINGUTE PORTFELL

30. juuni 2019 seisuga oli kontserni teostamata tööde jääk 172,1 mln eurot (30. juuni 2018: 247,0 mln eurot). 2019. aasta 6 kuuga sõlmisid kontserni ettevõtted uusi lepinguid kogumahus 86,0 mln eurot (6 kuud 2018: 67,5 mln eurot). II kvartali uute lepingute maht oli 53,8 mln eurot (II kvartal 2018: 45,3 mln eurot).

KINNISVARAARENDUS

2019. aasta 6 kuuga müüs kontsern 100 korterit (sh 33 korterit ühisprojektis), 2018. aasta 6 kuuga 168 korterit (sh 34 korterit ühisprojektis). Omaarenduste korterite müügist teenis kontsern müügitulu 2019. aasta 6 kuuga 9,2 mln eurot ning 2018. aasta samal perioodil 16,3 mln eurot. 2019. aasta II kvartalis müüdi 37 korterit (sh 4 korterit ühisprojektis), võrreldes 2018. aasta II kvartalis müüdud 117 (sh 9 korterit ühisprojektis) korteriga, ning omaarenduste korterite müügist teenis kontsern müügitulu 4,7 mln eurot (II kvartal 2018: 12,0 mln eurot).

RAHAPOSITSIOON

Aruandeperioodi lõpus oli kontsernil rahalisi vahendeid 14,0 mln eurot ning omakapital 118,5 mln eurot (41,2% bilansimahust). Võrreldavad andmed 2018. aasta 30. juuni seisuga olid vastavalt 27,2 mln eurot ning 119,1 mln eurot (42,8% bilansimahust). Seisuga 30. juuni 2019 oli kontserni netovõlg 48,7 mln eurot (30. juuni 2018: 26,9 mln eurot).

EHTUS- JA KINNISVARATURU VÄLJAVAADED

EHTUSTEENUS

2019. aasta alguses on Eesti ja Läti ehitusturgude kasvutempo vaibunud. Lätis kasvas esimeses kvartalis ehitusturg eelmise aasta esimese kvartaliga võrreldes veel 8%, samas kui 2018. aastal kokku oli kasv 28%. Eestis oli eelmisel aastal kasv 23%, kuid selle aasta esimene kvartal oli eelmise aasta sama perioodiga võrreldes lausa kerges languses (siiski vähem kui 1%). Samal ajal on Leedus kasv jätkunud, isegi kiirenenud: kui 2018 oli aastane kasv 17%, siis käesoleva aasta I kvartalis oli kasv 24%. Kokkuvõttes ületab viimase nelja kvartali ehitus jooksevhindades Eestis buumiaja tippu (2007) endiselt 13%-ga, Läti on buumi tipust (2008) 17% allpool ning Leedu (buumi tipp 2008) 14% allpool.

Aastases võrdluses vähenes Eestis väljastatud ehituslubade maht 2018. aastal eluruumidele ca 10% ning mitte-eluruumidele ca 20%. 2019 esimesel poolaastal jäid väljastatud ehituslubade mahud eelmise aasta sama perioodiga võrreldes sisuliselt samaks. See tähendab, et 2018. aasta langus Eestis ei ole pöördunud. Lätis ja Leedus on aasta algus näidanud eluruumide ehituslubade mahu vähenemist: Lätis esimeses kvartalis eelmise aasta sama perioodiga võrreldes küll ainult 4%, kuid Leedus lausa poole võrra. Mitte-eluruumide ehituslubade osas oli Leedus esimeses kvartalis langus 15%, Lätis aga enam kui 2-kordne kasv. Selle toel jätkub Lätis ehitusnõudluse osas üldine positiivne trend, Leedus aga on suund allapoole. Vaadates neid arenguid, tuleb jätkuvalt tõdeda, et ehitusmahtude kiire kasvu potentsiaal võib Eestis ja Leedus olla ammendumas (vähemalt ilma täiendava uue nõudluseta avalikust sektorist, nt Rail Baltica osas). Lätis on elamute mahu osas toimumas stabiliseerumine, mitte-elamute mahu kasvus aga säilib tugevam väljavaade. Norra ehitusturg jätkab suhteliselt stabiilset kasvu, kiirenedes käesoleva aasta esimeses kvartalis viimase 12 kuu võrdluses sellele eelnenu sama perioodiga 5%-ni (viimase 5 aasta keskmine kasv veidi üle 3% aastas).

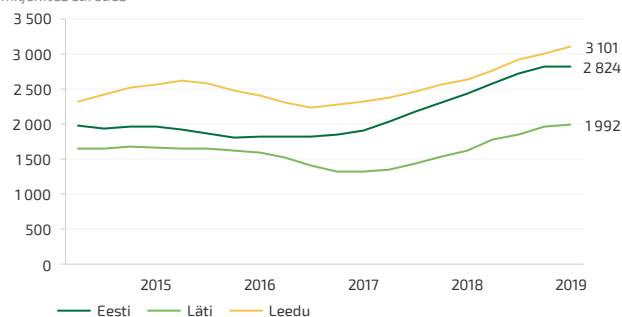
Läti ehitushinnaindeks kasvas 2019. aasta esimese kuue kuuga eelmise aasta sama perioodiga võrreldes ligi 5%. Leedus ületas hinnatõus ehitusvaldkonnas esimeses kvartalis 4% piiri ning on jätkuvalt tõusukursil. Eesti hinnakasv püsib enamvähem stabiilsena 2% tasemel. Kõigis kolmes riigis annab hinnatõusus tooni tööjõukulude kiire kasv. Eestis on see ehitushinnaindeksi komponendina ca 5% juures aastas, Lätis ja Leedus aga läheneb kohati juba 10% tasemele. Kõigis kolmes riigis on ressursside (tööjõud, materjalid) piisav kättesaadavus endiselt oluliseks teemaks. Eestis on olukord eelmise aastaga võrreldes mõnevõrra paranenud, samas kui Leedus ei ole ehitusturu aktiivsuse kasvu tingimustes veel olulist leevendust tunda.

KORTERITE ARENDUS

Eestis on eluhoonetele väljastatud kasutuslubade maht jätkanud tõusuteel ka 2019. aasta esimeses pooles. Nii on viimase 12 kuuga väljastatud ehituslube 4% rohkem kui buumi tipus (2007/2008) samal perioodil. Leedus on mahud juba 2016. aastast alates buumi tipust suuremad (kohati isegi kuni kolmandiku võrra) ning pigem on viimasel ajal toimunud teatud stabiliseerumine tasemel, mis ületab buumi tippu ca kümnendiku võrra. Lätis on mahud Eesti ja Leeduga võrreldes jätkuvalt väiksed, kuigi 12 kuu kumulatiivne aastane kasv on viimastel kvartalitel olnud ca 10-20% tasemel. Erinevalt Eestist ja Leedust, kus elamutele väljastatud ehituslubade maht on tänaseks langenud väljastatud kasutuslubadega samale tasemele, on Lätis ehituslubade maht jätkuvalt ligi kaks korda kõrgem kasutuslubade omast.

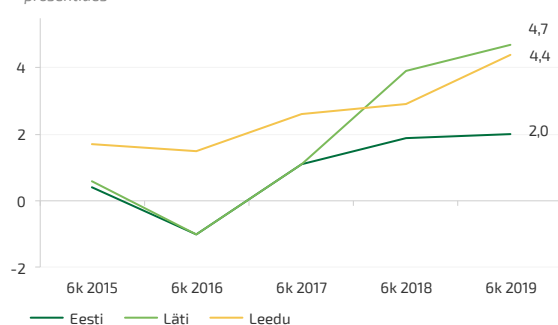
Eluasemete hinnad jätkavad Eestis ja Leedus senisel tõusukursil. Lätis on aga ka hinnadünaamikas näha sealse turu eripära – uute eluasemete hinnatase on viimase aasta jooksul jäänud praktiliselt muutumatuks, samas kui üldiselt on hinnad jätkuvalt tõusnud. Nõudlus uute korterite järele on Lätis Eesti ja Leeduga võrreldes selgelt piiritletum – suhteliselt paremini läheb kaubaks vana elukondlik kinnisvara. Üldjoontes on kõigil kolmel turul arendusprojektide vaheline konkurents seni tugevnenud, mis on suurendanud ostjate valikuvõimalusi. Järjest olulisem on arenduste asukoht, kvaliteet ja elukeskkonna terviklikkus. Arendajatel peab aga olema tugev finantsvõimekus, et toime tulla tõenäoliselt pikenevate müügiperioodidega.

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



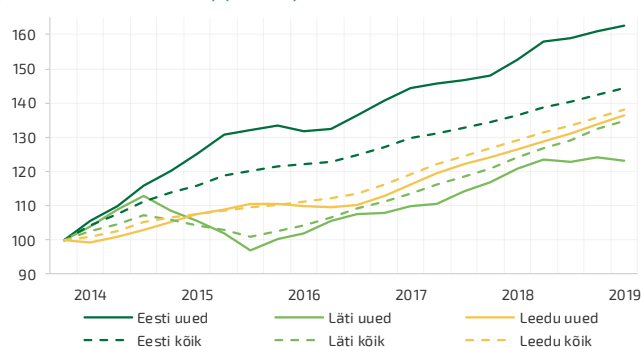
Allikas: Kohalikud statistikaametid

EHTUSHINNAINDEKSI 6 KUU MUUTUS
prosentides



Allikas: Kohalikud statistikaametid

UUTE JA KÕIGI (punktirjoon) EHTISTE KVARTALNE 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

	6K 2019	6K 2018	MUUTUS	II KV 2019	II KV 2018	MUUTUS	12K 2018
Müügitulu	142,1	157,4	-9,7%	71,7	86,1	-16,7%	347,1
Osakaal kogu müügitulust	92,1%	85,7%		92,7%	83,3%		83,0%
Ärikasum	7,7	4,9	+58,1%	4,9	4,4	+10,6%	10,7
Ärikasumi marginaal	5,4%	3,1%		6,8%	5,1%		3,1%

Ehitusteenuse 2019. aasta 6 kuu müügitulu oli 142,1 mln eurot (6 kuud 2018: 157,4 mln eurot), sh Eestis 61,1 mln eurot (6 kuud 2018: 69,4 mln eurot), Lätis 52,5 mln eurot (6 kuud 2018: 67,3 mln eurot), Leedus 14,8 mln eurot (6 kuud 2018: 14,4 mln eurot) ja Norras 13,7 mln eurot (6 kuud 2018: 6,3 mln eurot). Ärivaldkonna müügitulu vähenes 9,7%, võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. 2019. aasta 6 kuu lõikes moodustas ehitusteenuse valdkond kontserni müügituludest 92,1% (6 kuud 2018: 85,7%). Ehitusteenuse valdkonnas teenis kontsern 6 kuu lõikes ärikasumit 7,7 mln eurot (6 kuud 2018: 4,9 mln eurot). Ärikasumi marginaal oli 5,4% (6 kuud 2018: 3,1%).

Teises kvartalis jätkus ehitustegevuse kasumimarginaalide paranemine. Varasemaga võrreldes on alltöövõtjate ressursi ammendumisega seotud probleemid olnud kohati leebemad. Samuti on suurte ehitusprojektide valmimine võimaldanud üle hinnata võimalike ebasoodsate arengute mõju finantstulemustele. Üldiselt aga jätkub peatöövõtjate vahel tugev konkurents, mille tõttu on kõigi turuosaliste kasumlikkus surve all. Kontsern keskendub eelkõige projektidele, mille puhul on tellijale võimalik projektijuhtimise kvaliteedi kaudu luua lisaväärtust ning osutatavat teenust ka vastavalt hinnastada. Oluline on aus ja läbipaistev hinnakujundus ning lepinguliste riskide tasakaalustatud jaotamine tellija ja peatöövõtja vahel. Ainult hinnakonkurenttsile 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. Eriti teravalt on see küsimus üleval üldehituse valdkonna riigihangetel, kus kontsernil on väga keeruline, kui mitte võimatu, edukalt konkureerida, tagades kontserni eesmärkidele vastavat riski-tulu suhet.

Suuremate objektidena olid II kvartalis Eestis töös Pärnu mnt 186 ärihoone, Rakvere Ametikooli õpilaskodu, kaitsevää Tapa linnaku tagalahoone ja meditsiinikeskuse ehitustööd, Tsirguliina 330kV alajaama renoveerimistööd, Hundipea sadama rekonstrueerimis- ja süvendustööd, Suure ja Väikse väina merekaablite ja Metsanurme, Kasemetsa ja Üksnurme piirkonna vee- ja kanalisatsioonitorustike rajamine ning Tallinna linna teede hooldusremonditööd. Lätis olid II kvartali suuremateks objektideks Alfa kaubanduskeskuse ja Lidl logistikakeskuse ehitustööd. Leedus olid suuremateks objektideks Neringa hotell, Quadrum büroohoone ning erakooli hoone ehitustööd. Norras olid suuremateks objektideks Tesla teeninduskeskuse projekteerimis- ja ehitustööd ning Møllergata tn 23-25 büroohoone renoveerimistööd Oslos.

KINNISVARAARENDUS

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

miljonites eurodes

	6K 2019	6K 2018	MUUTUS	II KV 2019	II KV 2018	MUUTUS	12K 2018
Müügitulu	12,1	26,2	-53,8%	5,6	17,2	-67,3%	70,9
sh korterite müük	9,2	16,3		4,7	12,0		41,3
ehitusteenus ühisprojektidele	1,7	8,0		0,7	4,5		15,5
kinnistute müük	0,4	0,7		-	-		9,5
Osakaal kogu müügitulust	7,9%	14,3%		7,3%	16,7%		17,0%
Ärikasum	0,9	3,2	-72,2%	0,3	1,9	-82,5%	11,3
Ärikasumi marginaal	7,4%	12,3%		6,0%	11,3%		16,0%

2019. aasta 6 kuuga müüs kontsern 100 korterit (sh 33 korterit ühisprojektis), 2018. aasta 6 kuuga 168 korterit (sh 34 korterit ühisprojektis). Omaarenduste korterite müügist teenis kontsern müügitulu 2019. aasta 6 kuuga 9,2 mln eurot (käibemaksuta) ning 2018. aasta samal perioodil 16,3 mln eurot (käibemaksuta).

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

Kinnisvaraarenduse valdkonna 2019. aasta 6 kuu müügitulu on eelmise aasta sama perioodiga võrreldes vähenenud 53,8%, moodustades 7,9% kontserni kogutuludest (2018. aasta 6 kuud: 14,3%).

Valdkonna 2019. aasta 6 kuu ärikasum oli 0,9 mln eurot (6 kuud 2018: 3,2 mln eurot) ja ärikasumi marginaal 7,4% (6 kuud 2018: 12,3%), mis on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga langenud 4,9 pp võrra. Kortrite arendusprojektide kasumlikkus on olenevalt projektist erinev ning sõltub paljuski konkreetse projekti kulude struktuurist, sh maa soetamishinnast. Võrreldes 2019. aastaga, mõjutas valdkonna 2018. aasta 6 kuu kasumlikkust positiivselt kontsernile strateegiliselt mittevajalike kinnistute müük. Ärikasumlikkust mõjutab ka müügitulu maht – väiksema müügitulu juures vähendavad üldkulud ärikasumi marginaali. 2019. aasta esimeses pooles on vähenenud nii korterite müük kui ehitusteenuse maht ühisprojektidele. Kortrite müügitase sõltub peamiselt sellest, millises arendusfaasis projektid parasjagu on. Seni arenduses olnud suuremad projektid on suurel määral varem valmis saanud ning korterid müüdud, uued projektid on aga ehitusfaasis ning valmivad osaliselt käesoleva aasta lõpus ning suuremas osas järgmisel, 2020. aastal. Ehitusteenuse maht ühisprojektidele on aga langenud minimaalseks, kuivõrd selle tegevuse põhiosa jäi eelmisesse, 2018. aastasse – ühisprojektina teostatud arendus on põhiosas valmis. Seetõttu on kinnisvaraarenduse valdkonna müügitulu ja ärikasumi vähenemine esimesel poolaastal olnud ootuspärane.

Perioodi lõpus oli kontsernil varudes 403 eellepingutega müüdud korterit: 14 valmis ehitatud korterit (13 Eestis ja 1 Leedus) ja 389 ehitusjärgus korterit (183 Eestis, 33 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.

Seisuga 30. juuni 2019 oli kontsernil aktiivselt müügis kokku 753 korterit (30. juuni 2018: 523 korterit; 31. detsember 2018: 989 korterit), mille kohta ei ole eellepinguid sõlmitud ning millest 103 on valminud (44 Eestis, 53 Lätis ja 6 Leedus) ja 650 ehitusjärgus (121 Eestis, 159 Lätis ja 370 Leedus).

2019. aasta 6 kuuga käivitas kontsern Baltikumis kokku 70 korteri ehituse (2018. aasta 6 kuud: 349 korterit). 6 kuuga investeeris kontsern 2019. aastal käivitatud ja juba töös olnud arendusprojektidesse kokku 39,5 mln eurot (2018. aasta 6 kuud: 13,6 mln eurot).

Aruandepäeva järgselt alustas kontsern Uus-Veerenni korteriarendusprojekti teise etapi ehitust Tallinnas 88 korteri ja 4 äripiinnaga.

Kontserni üheks eesmärgiks on piisava kinnistute portfelli hoidmine, tagamaks stabiilset, turutingimusi arvestavat arendusprojektide varu. 30. juuni 2019 seisuga oli kontserni varudes arenduspotentsiaaliga kinnistuid, kus ehitustegevusega pole alustatud, summas 67,0 mln eurot (30.06.2018: 59,8 mln eurot).

KONTSERNI ARENDUSPOTENTSIAALIGA VARUDE JAOTUS RIIGITI

miljonites eurodes

	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
Eesti	26,1	27,7	26,9
Läti	26,9	26,5	26,6
Leedu	14,0	5,6	1,0
Kokku	67,0	59,8	54,5

2019. aasta 6 kuuga on kontserni arendustegevuse eesmärgil uusi kinnistuid soetanud 13,1 mln euro väärtuses (2018. aasta 6 kuud: 0,3 mln euro), sealhulgas soetas kontserni II kvartalis Vilniuse südalinnalähedal paikneva 4,7 hektari suuruse arendusala (13 mln eurot), kuhu on lähiaastatel võimalik ehitada ligi tuhat korterit.

LEPINGUTE PORTFELL

30. juuni 2019 seisuga oli kontserni teostamata ehituslepingute portfelli 172,1 mln eurot, võrreldes 247,0 mln euroga 30. juuni 2018 seisuga. Portfell on aastases võrdluses vähenenud 30,3%. Lepingute portfellis ja sõlmitud uutes lepingutes ei kajasta kontserni omaarenduslikke elamuehitusprojekte ega kinnisvarainvesteeringute arendamisega kaasnevat ehitustööd.

Uusi ehituslepinguid sõlmiti 2019. aasta 6 kuuga 86,0 mln euro ulatuses, mis on 27,4% enam, võrreldes eelmise aasta sama perioodiga (6 kuud 2018: 67,5 mln eurot). 2019. aasta II kvartalis sõlmiti uusi ehituslepinguid 53,8 mln euro väärtuses; 2018. aasta II kvartalis sõlmiti ehituslepinguid 45,3 mln euro väärtuses.

SUUREMAD 2019. AASTA II KVARTALIS SÕLMITUD EHITUSLEPINGUD

LEPINGU LÜHIKIRJELDUS	RIIK	VALMIMISAEG	MAKSUMUS MLN EURO
Ehitusleping põhimaantee nr 1 (E20; Tallinn-Narva) Aaspere-Haljala teelõigu ümberehituseks	Eesti	2020. a. oktoobris	12,8
Ehitusleping Türi Põhikooli hoonete ehitustööde teostamiseks	Eesti	2020. a. augustis	11,4
Ehitusleping uue šokolaaditehase ehituseks Lätis	Läti	2020. a. II kvartalis	8,9
Ehituslepingu lisaleping Neringa hotelli rekonstrueerimis- ja renoveerimistööde teostamiseks Vilniuses	Leedu	2020. a. keskel	5,0
Ehitusleping Vilivere piirkonna vee- ja kanalisatsioonitorustike rajamiseks Raplamaal	Eesti	2020. a. novembris	3,0

Bilansipäevajärgselt on kontserni sõlminud järgmise suurema ehituslepingu:

- 12. juulil 2019 sõlmiti ASi Merko Ehitus kontserni kuuluva SIA Merks ja SIA "LMH" vahel leping rahvusvahelise kõrgkooli ehituseks Lätis Babīte maakonnas Pinkis. Lepingu maksumus on 10,1 miljonit eurot ning tööde üleandmine on plaanitud 2020. aasta augustis.

30.06.2019 seisuga moodustasid eratellimused lepingute portfelli jäägis olevate projektide osakaalust ligikaudu 48% (30.06.2018 ligikaudu 78%; 31.12.2018 ligikaudu 70%). Riigisektori osakaal portfellis on tõusnud üle 50%. Tooni annavad seejuures peamiselt insener- ja teedehituse valdkonnad, mille puhul omab kontserni vastavat oskusteavet ning kogemusi. Üldehituse osas osaleb Merko valikuliselt neil riigihangetel, kus kontserni näeb endal konkurentsieelist, mis väljub tellijate ainult hinnakonkurentsile keskendunud tavapärase turupraktika raamidest. Erasektori hangete maht turul üldisena on langenud – suuri objekte on vähemaks jäänud ning peatöövõtjate vaheline konkurents olemasolevate osas on väga tugev.

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

RAHAVOOD

Aruandeperioodi lõpus oli kontsernil rahalisi vahendeid 14,0 mln eurot (30.06.2018: 27,2 mln eurot). Kontserni rahaliste vahendite positsioon on jätkuvalt hea, mistõttu pole aruande perioodil kasutatud kõiki sõlmitud arvelduskrediidi- ja laenulepingute limiite. Aruandeperioodi lõpu seisuga oli kontserni ettevõtetele sõlmitud pankadega arvelduskrediidi lepinguid kogusummas 34,1 mln eurot, millest kasutamata oli 15,3 mln eurot (30.06.2018: 27,1 mln eurot, millest kasutamata oli 19,3 mln eurot). Lisaks arvelduskrediitidele oli ettevõttele 3,5 mln euro suurune käibelaenu limiit ASilt Riverito, mis oli kasutamata (30.06.2018: 3,5 mln eurot, mis oli täies ulatuses kasutamata).

2019. aasta 6 kuu äritegevuse rahavoog oli negatiivne 23,9 mln eurot (2018. aasta 6 kuud: positiivne 9,5 mln eurot), investeerimistegevuse rahavoog negatiivne 1,3 mln eurot (2018. aasta 6 kuud: positiivne 0,3 mln eurot) ja finantseerimistegevuse rahavoog negatiivne 0,8 mln eurot (2018. aasta 6 kuud: negatiivne 21,9 mln eurot).

Äritegevuse rahavoogusid mõjutas aruandeaasta positiivselt EBITDA 8,8 mln eurot (2018. aasta 6 kuud: 8,2 mln eurot), äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus 5,6 mln eurot (2018. aasta 6 kuud: negatiivne muutus 5,8 mln eurot) ja äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus 18,7 mln eurot (2018. aasta 6 kuud: positiivne mõju 11,2 mln eurot) ning negatiivselt mõjutas ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus 8,1 mln eurot (2018. aasta 6 kuud: positiivne mõju 0,8 mln eurot), eraldiste muutus 3,1 mln eurot (2018. aasta 6 kuud: negatiivne muutus 1,7 mln eurot) ja varude muutus 44,7 mln eurot (2018. aasta 6 kuud: negatiivne muutus 2,0 mln eurot).

Äritegevuse rahavoogude toetamiseks on kontsern kaasanud täiendavaid võõrvahendeid. Laenukohustuste määr on seejuures püsinud mõõdukal tasemel (30.06.2019 seisuga 21,8%; 30.06.2018 seisuga 19,4%; 31.12.2018 seisuga 16,4%).

Investeerimistegevuse rahavoogudes on negatiivne mõju põhivara ja kinnisvarainvesteeringute soetustest summas 1,7 mln eurot (2018. aasta 6 kuud: investeering põhivarasse 0,5 mln eurot) ning positiivne rahavoog tuli põhivara müügist 0,3 mln eurot (2018. aasta 6 kuud: 0,4 mln eurot).

Finantseerimistegevuse rahavoos olid suuremate mõjuritena negatiivse rahavoo poolel dividendimakse summas 17,8 mln eurot (2018. aasta 6 kuud: 17,7 mln eurot), kapitalirendi tagasimaksed summas 0,5 mln eurot (2018. aasta 6 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 0,3 mln eurot) ja projektipõhiste kinnisvarainvesteeringute tagatisel tagasimakstud laenude saldo 0,2 mln eurot (2018. aasta 6 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 1,7 mln eurot). Finantseerimistegevuse rahavoost moodustas positiivse rahavoo arendusprojektidega seotud saadud ja tagasimakstud laenude saldo netosummas 13,3 mln eurot (2018. aasta 6 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 7,1 mln eurot), ehitusprojektide- ja muu tegevusega seotud laenude muutus netosummas 4,4 mln eurot (2018. aasta 6 kuud: positiivne rahavoog netosummas 1,9 mln eurot).

2019. aasta II kvartali äritegevuse rahavoog oli negatiivne 20,1 mln eurot (2018. aasta II kvartal: positiivne 12,5 mln eurot), investeerimistegevuse rahavoog negatiivne 0,6 mln eurot (2018. aasta II kvartal: positiivne 0,2 mln eurot) ja finantseerimistegevuse rahavoog positiivne 1,8 mln eurot (2018. aasta II kvartal: negatiivne 13,2 mln eurot).

SUHTARVUD

(arvutatud emaettevõtte omanike osale)

KASUMIARUANDE KOKKUVÕTE		6K 2019	6K 2018	6K 2017	II KV 2019	II KV 2018	II KV 2017	12K 2018
Müügitulu	mln eurot	154,2	183,7	128,8	77,4	103,3	70,7	418,0
Brutokasum	mln eurot	14,7	13,0	10,2	8,5	8,9	6,1	33,0
Brutokasumimarginaal	%	9,5	7,1	7,9	10,9	8,7	8,6	7,9
Ärikasum	mln eurot	7,6	7,2	4,7	4,7	5,9	3,5	19,9
Ärikasumimarginaal	%	4,9	3,9	3,7	6,1	5,8	4,9	4,8
Kasum enne maksustamist	mln eurot	7,5	7,1	4,4	4,5	5,8	3,3	19,8
Maksude-eelse kasumi marginaal	%	4,9	3,8	3,4	5,9	5,6	4,6	4,7
Puhaskasum	mln eurot	4,6	6,9	3,2	1,7	5,7	2,2	19,4
emaettevõtte omanike osa	mln eurot	4,5	6,7	3,2	1,7	5,6	2,2	19,3
mittekontrolliva osaluse osa	mln eurot	0,2	0,2	(0,0)	0,0	0,1	0,1	0,1
Puhaskasumimarginaal	%	2,9	3,6	2,5	2,2	5,4	3,1	4,6
Muud kasumiaruande näitajad		6K 2019	6K 2018	6K 2017	II KV 2019	II KV 2018	II KV 2017	12K 2018
EBITDA	mln eurot	8,8	8,2	6,0	5,3	6,4	4,1	21,9
EBITDA marginaal	%	5,7	4,4	4,7	6,9	6,2	5,9	5,2
Üldkulud müügitulust	%	5,2	4,0	5,1	5,2	3,6	4,5	3,7
Tööjõukulud müügitulust	%	12,0	8,5	11,7	12,4	8,2	10,4	8,2
Müügitulu töötaja kohta	tuhat eurot	213	248	169	107	139	93	563
MUUD OLULISED NÄITAJAD		30.06.2019	30.06.2018	30.06.2017	31.12.2018			
Omakapitali tootlus	%	13,4	14,4	6,2	15,3			
Varade tootlus	%	6,1	6,6	3,2	6,9			
Investeeritud kapitali tootlus	%	11,7	12,5	5,9	11,5			
Omakapitali määr	%	41,2	42,8	49,3	48,9			
Laenukohustuste määr	%	21,8	19,4	18,8	16,4			
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	korda	1,9	2,1	2,8	2,2			
Maksevõime kordaja	korda	0,7	1,0	1,2	1,1			
Debitoorse võlgnevuse käibevälde	päeva	42	41	39	40			
Tarnijate käibevälde	päeva	47	43	37	41			
Keskmine töötajate arv	inimest	724	742	764	743			
Teostamata tööde jääk	mln eurot	172,1	247,0	387,5	229,0			

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 40.

RISKIDE JUHTIMINE

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

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

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 30.06.2019 moodustatud eraldi summas 0,1 mln eurot (30.06.2018: 0,1 mln eurot).

Alljärgnevalt on esitatud ülevaade kontserni ettevõtete olulisematest 2019. aasta jooksul lõppenud ning seisuga 30.06.2019 pooleliolevatest juriidilistest vaidlustest:

Eesti

Kaebus keskkonnaministri määruse tühistamiseks

Kohtuasjad seoses keskkonnaministri 27. märtsi 2015 määrusega nr 22, millega muudeti püsielupaiga kaitse-eeskirja selliselt, et ASi Merko Ehitus tütarettevõtetele Suur-Paekalda OÜ ja Väike-Paekalda OÜ (tänaseks ühendatud kontserni kuuluva AS Merko Ehitus Eestiga) kuuluvad Paekalda tänava kinnisasjad jäeti püsielupaiga piiridest välja. 2. veebruaril 2016 esitasid Merko Ehitus kontserni kuuluvad ettevõtted Suur-Paekalda OÜ ja Väike-Paekalda OÜ Tallinna Halduskohtusse kaebuse kahju hüvitamiseks. Kaebajad paluvad kohtul mõista Eesti Vabariigilt välja Suur-Paekalda OÜ kasuks kahju summas ligikaudu 3,2 mln eurot (kahjusumma täpsustub) ja Väike-Paekalda kasuks kahju summas ligikaudu 1,6 mln eurot (kahjusumma täpsustub) ning viivisevõlgnevuse VÕS § 113 lõikes 1 sätestatud määras hüvitisnõudest alates 2. veebruarist 2016 kuni hüvitisnõude kohase täitmiseni. Nõuded koosnevad otsese varalise kahju (kinnistute väärtuse vähenemine ning arendustegevuseks tehtud kulutused) ja saamata jäänud tulu nõuetest (luhtunud arendustegevus aastatel 2005-2007). Tallinna Halduskohus rahuldask 22. aprillil 2019 kaebuse osaliselt ning mõistis Eesti Vabariigilt AS Merko Ehitus Eesti kasuks välja 760 tuhat eurot ja viivise kuni põhinõude kohase täitmiseni. Samuti mõistis kohus AS Merko Ehitus Eesti kasuks välja menetluskulu 12 tuhat eurot. Mõlemad pooled esitasid otsuse kohta apellatsioonkaebuse ning vaidlus jätkub Tallinna Ringkonnakohtus. Nimetatud nõude mõju ei ole kontsern aruandes 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 kohtuistungil kuupäevaks on määratud 17. oktoober 2019. Nimetatud hagi võimaliku positiivse tulemuse mõju ei ole kajastatud kontserni aruandes.

Starptautiskā lidosta "Rīga"

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

5. märtsil 2018 koostas SIA Merks täiendava nõude kohtule, saamaks kinnituse, et tööd on tehtud täielikult ja nõuetele vastavalt ning Riia rahvusvaheline lennujaam peab need korralikult vastu võtma ning tasuma garantiiaegse tagatisena kinni peetud summa 920 tuhande euro väärtuses.

8. juunil 2018 tasus Riia rahvusvaheline lennujaam osaliselt 21. septembril 2017 esitatud nõude, mistõttu SIA Merks vähendas nõude 248 tuhande euro suuruseks (76 tuhat eurot põhinõue ja 172 tuhat eurot viivised). 11. detsember 2018 toimunud kohtuistungil otsustati võtta sõltumatu ekspertiis ning järgmine kohtuistung toimub 24. oktoober 2019. Kõnealuse hagi võimaliku mõju osas ei ole kontsern teinud täiendavaid eraldi.

Leedu

Vilniaus vandenys

18. mail 2016 esitasid AS Merko Ehitus ja UAB Merko Statyba, tegutsedes vastavalt ühisettevõtte lepingule, hagiavalduse UAB "Vilniaus vandenys" vastu, kogusummas 183 tuhat eurot. Hagejad on seisukohal, et UAB „Vilniaus vandenys“ tegevusest tingituna pikenes nii ehitusaeg kui suurenes teostatud lisatööde maht, mille eest tellija keeldus hiljem maksmast. 9. jaanuari 2018 otsusega määras kohus ekspertiisi, mille tulemus esitati kohtule 14. detsembril 2018. 7 juuni 2019 otsusega lükkas kohus hagi tagasi. 5. juulil 2019 esitati kõrgemale kohtule apellatsioonkaebus. Nimetatud hagi võimaliku positiivse tulemuse mõju ei ole kontserni aruandes kajastatud.

UAB Axis

3. septembril 2018 esitas UAB Axis power (alltöövõtja) kontserni kuuluva UAB Merko Statyba (peatöövõtja) vastu hagiavalduse summas 846 tuhat eurot kompensatsiooniks selle eest, et on teostanud lepingu sõlmimisel ette nähtust keerulisemaid betoonitöid. Järgmine kohtuistung toimub 8. augustil 2019. Kontsern ei pea nõuet põhjendatuks ning ei ole kõnealuse hagi osas teinud eraldisi.

TÖÖTAJAD JA TÖÖJÕUKULUD

Merko Ehitus kontsernis töötas 30. juuni 2019 seisuga 734 inimest (sh nii tähtajalise kui ka osalise tööajaga töötajad). Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga, on kontserni töötajate arv vähenenud 33 võrra (-4,3%). 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 6 kuu tööjõukulu oli 18,6 mln eurot (2018. aasta 6 kuud: 15,7 mln eurot), mis eelmise aasta sama perioodiga võrreldes kasvas 18,4%, ning tööjõukulude osakaal müügituludest kasvas 3,5 pp võrra 8,5%-lt 12,0%-ni.

Kontserni kuuluv Eesti üks suurimaid ehitusettevõtteid AS Merko Ehitus Eesti on 6 kuuga tasunud Eestis 4,3 mln eurot tööjõumakse, olles sellega 2019. aasta 6 kuu suurim ehitusvaldkonna tööjõumaksude maksja (2018 6 kuud: 3,4 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 igapäevatöös. Põhimõtete kinnistamiseks on kontsernis kehtestatud ärietika koodeks.

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

AKTSIA JA AKTSIONÄRID

VÄÄRTPABERI INFORMATSIOON

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

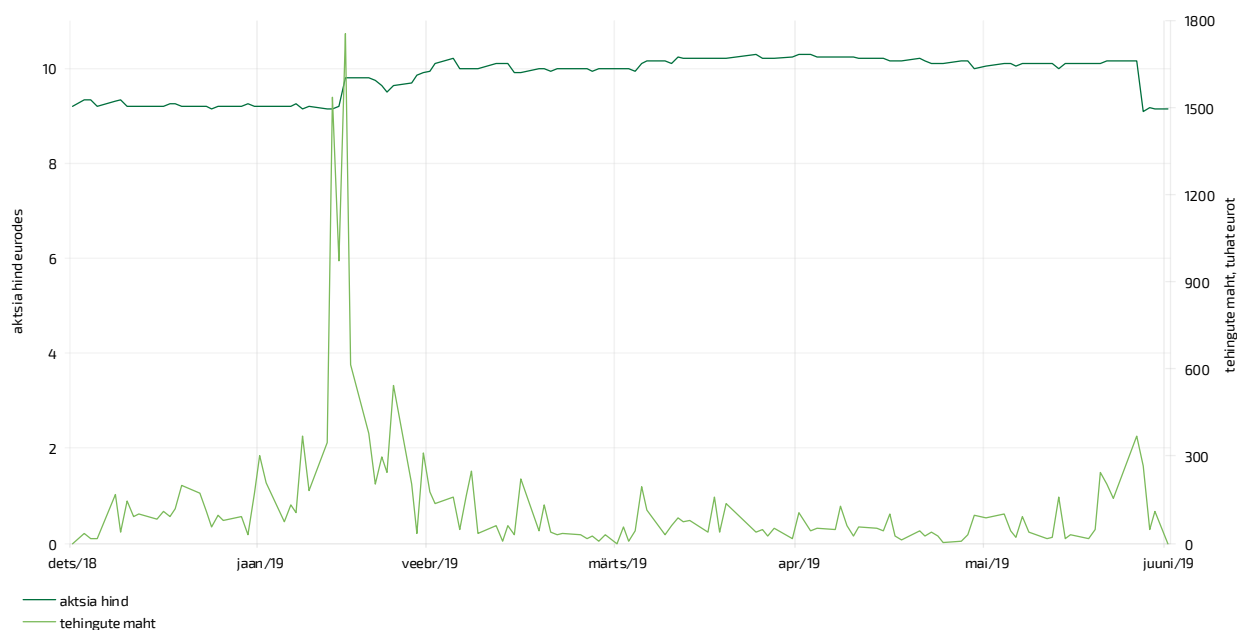
Merko Ehitus aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinn põhinimekirjas. 30. juuni 2019 seisuga on ettevõttel 17 700 000 aktsiat. Aktsiate arv ei ole 2019. aastal muutunud.

2019. aasta 6 kuuga sooritati Merko Ehitus aktsiatega 5580 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 1,76 mln aktsiat (9,9% kõigist aktsiatest) ning tehingute käive oli 16,9 mln eurot (võrreldavad andmed 2018. aasta 6 kuu kohta: 2408 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 0,71 mln aktsiat (4,0% kõigist aktsiatest) ja tehingute käive oli 7,7 mln eurot). Madalaim tehing aktsiaga sooritati tasemel 8,90 eurot ning kõrgeim tasemel 10,30 eurot aktsia kohta (2018. aasta 6 kuul: vastavalt 8,70 eurot ja 11,80 eurot). Aktsia sulgemishind 30. juuni 2019 seisuga oli 9,16 eurot (30.06.2018: 9,80 eurot; 31.12.2018: 9,20 eurot). ASi Merko Ehitus turuväärtus, Nasdaq Balti väärtpaberituru andmetel, oli seisuga 30. juuni 2019 162,1 mln eurot, mis on vähenenud 6,5%, võrreldes eelmise aasta sama perioodi lõpu seisuga (30.06.2018: 173,5 mln).

	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2017	31.12.2018
Aktsiate arv	17 700 000	17 700 000	17 700 000	17 700 000
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot	0,25	0,38	0,18	1,09
Omakapital aktsia kohta, eurot	7,20	7,10	6,87	7,16
P/B suhtarv	1,27	1,38	1,34	1,28
P/E suhtarv	9,47	9,56	21,68	8,42
Turuväärtus, mln eurot	162,1	173,5	162,8	162,8

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 40.

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



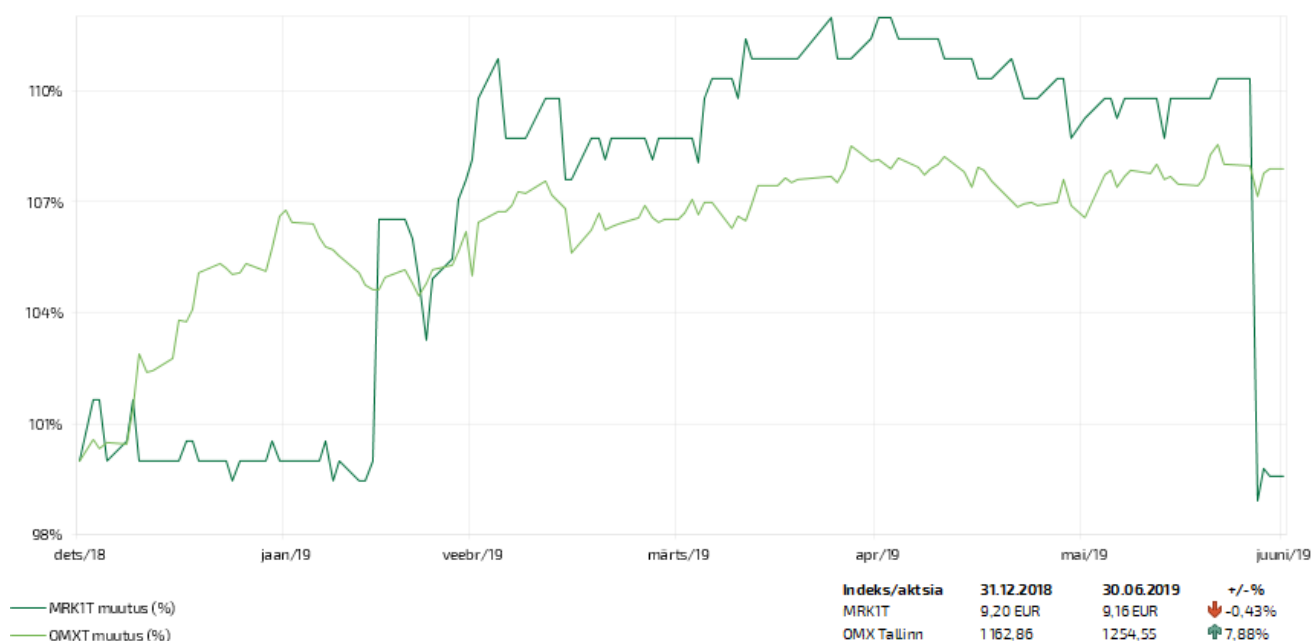
AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR AKTSIATE ARVU JÄRGI SEISUGA 30.06.2019

AKTSIATE ARV	AKTSIONÄRIDE ARV	% AKTSIONÄRIDEST	AKTSIATE ARV	% AKTSIATEST
1 000 001 - ...	1	0,03%	12 742 686	71,99%
100 001 – 1 000 000	10	0,27%	1 713 733	9,68%
10 001 – 100 000	43	1,18%	1 014 235	5,73%
1 001-10 000	516	14,15%	1 462 158	8,26%
101-1 000	1 783	48,90%	698 362	3,95%
1-100	1 293	35,47%	68 826	0,39%
Kokku	3 646	100%	17 700 000	100%

AS MERKO EHITUS AKTSIONÄRID SEISUGA 30.06.2019 JA MUUTUS VÕRRELDES EELMISE KVARTALIGA

	AKTSIATE ARV	OSALUS 30.06.2019	OSALUS 31.03.2019	MUUTUS
AS Riverito	12 742 686	71,99%	71,99%	-
Firebird Republics Fund Ltd	329 602	1,86%	2,01%	(26 460)
OÜ Midas Invest	264 780	1,50%	1,43%	11 500
Firebird Avrora Fund Ltd	188 927	1,07%	1,22%	(26 460)
Skandinaviska Enskilda Banken AB, Rootsi kliendid	162 438	0,92%	1,14%	(38 562)
State Street Bank and Trust Omnibus Account A Fund No OM01	153 018	0,86%	0,91%	(7 988)
SEB Elu- ja Pensionikindlustus AS	148 787	0,84%	0,84%	-
BNYM AS AGT/CLTS	145 997	0,83%	0,65%	30 299
Firebird Fund L.P.	114 585	0,65%	0,72%	(13 230)
Clearstream Banking Luxembourg S.A. kliendid	105 037	0,59%	0,59%	472
Suurimad aktsionärid kokku	14 355 857	81,11%	81,50%	(70 429)
Väikeaktsionärid kokku	3 344 143	18,89%	18,50%	70 429
Kokku	17 700 000	100%	100%	-

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



DIVIDENDID JA DIVIDENDIPOLIITIKA

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

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

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

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse §50 lõige 1¹ kohaselt on ASil Merko Ehitus võimalik maksta dividende täiendavat tulumaksukulu ja -kohustust tekkimata ulatuses, milles Euroopa Majanduspiirkonna lepinguriigi residentidest ja tulumaksukohustuslastest tütar-ettevõtetelt on saadud dividendide väljamakseid. Kuivõrd kontsernil ei tekkinud 2018. aastal Eestis dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksukulu, siis rakendub 2019. aastal väljamakstavatele dividendidele ainult 20/80 tulumaksu tavamäär ning residentidest füüsilisest isikust aktsionäridele makstavatelt dividendidelt täiendavalt tulumaksu kinni ei peeta. Dividendide väljamakse aktsionäridele toimus 1. juulil 2019.

ÜHINGU JUHTIMINE

ÜHINGUJUHTIMINE JA STRUKTUUR

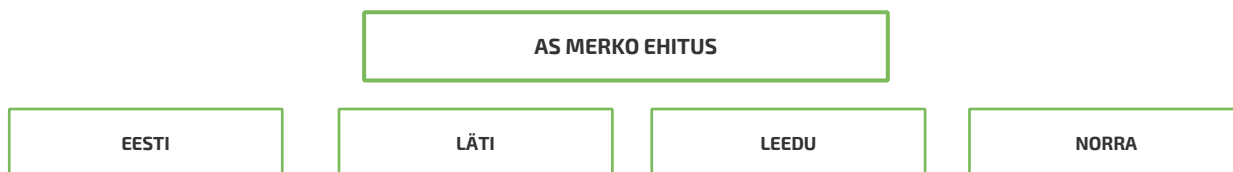
AS Merko Ehitus tegutseb valdusettevõtteks, mille kontserni kuuluvad Eestis, Lätis, Leedus ja Norras ehitusalaseid terviklahendusi pakkuvad ehitus- ja kinnisvaraarenduse ettevõtted. Suuremad valdusettevõttele kuuluvad ettevõtted on AS Merko Ehitus Eesti (100%), SIA Merks (100%), UAB Merko Statyba (100%), UAB Merko Bustas (100%), Peritus Entreprenør AS (56%) ning AS Merko Ehitus Eesti kontserni kuuluvad ettevõtted Tallinna Teede AS (100%) ja AS Merko Infra (100%).

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

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

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

Juhtimisstruktuur 30. juuni 2019 seisuga on alljärgnev:



KONTSERNI JURIIDILINE STRUKTUUR

30. juuni 2019 seisuga kuulus kontserni 33 ettevõtet (30.06.2018: 32). Kontserni juriidiline struktuur lähtub eelkõige regulatiivsetest nõuetest ning ei ole kõikidel juhtudel üks-ühele vastavuses kontserni juhtimisstruktuuriga. Kontserni struktuuri kuuluvate ettevõtete detailne loetelu on esitatud konsolideeritud finantsaruande lisas 16.

Muudatused kontserni juriidilises struktuuris

29. oktoobril 2018 algatasid ASi Merko Ehitus kontserni kuuluvad OY Merko Finland ja Hartian OY protsessi omavaheliseks ühinemiseks. Ühendavaks ühinguks oli OY Merko Finland. Ühinemise tulemusel lõppes ühendatav ühing Hartian OY 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 tütar-ettevõtte AS Merko Ehitus Eesti notariaalse jagunemiskava, mille kohaselt asutatakse jagunemise tulemusena OÜ Vahi Lastehoid, millele lähevad jagunemiskava alusel üle Tartu vallas Pärna alleel asuvad korteriomandid. Jagunemine jõustus kandega äriregistris 20. juunil 2019.

2018. aasta 28. detsembril algatas AS Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte UAB Merko Bustas Leedus restruktureerimise. Restruktureerimiskava kohaselt ühendatakse UAB Merko Bustas 100%line tütarettevõtte UAB Rinkinės projektai emaettevõttega. Restruktureerimine plaanitakse lõpule viia ja vastav ühinemiskanne äriregistrisse teha 2019. aasta jooksul.

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

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 plaanitakse lõpule viia 2019. aasta jooksul.

AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEK

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

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

Juhatus tegi ettekande ettevõtte majandustulemustest ning väljavaate perspektiividest.

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

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

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

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

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

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

NÕUKOGU

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

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

Seisuga 30. juuni 2019 oli ASi Merko Ehitus nõukogu kolmeliikmeline ning vastavalt Hea Ühingujuhtimise Tava nõuetele oli Indrek Neivelt sõltumatu liige.

JUHATUS

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

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

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 vastutusalaks 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 JUHATUSED

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

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

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

08.08.2019



Tõnu Toomik

juhatuse liige

08.08.2019



KONSOLIDEERITUD FINANTSARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	2019.a. 6 kuud	2018.a. 6 kuud	2019.a. II kvartal	2018.a. II kvartal	2018.a. 12 kuud
Müügitulu	2	154 202	183 650	77 357	103 340	418 011
Müüded toodangu kulu	3	(139 532)	(170 621)	(68 893)	(94 394)	(384 962)
Brutokasum		14 670	13 029	8 464	8 946	33 049
Turustuskulud		(1 784)	(1 729)	(933)	(923)	(3 285)
Üldhalduskulud		(6 241)	(5 664)	(3 117)	(2 845)	(12 304)
Muud äritulud		1 230	1 695	529	843	3 527
Muud ärikulud		(253)	(105)	(218)	(73)	(1 115)
Äri kasum		7 622	7 226	4 725	5 948	19 872
Finantstulud (-kulud)		(97)	(171)	(180)	(145)	(97)
sh kasum (kahjum) tütarettevõtte müügist, likvideerimisest		-	(59)	-	(59)	(62)
kasum (kahjum) ühisettevõttelt		203	226	(19)	90	653
intressikulud		(286)	(309)	(151)	(156)	(652)
kasum (kahjum) valuutakursi muutustest		(4)	(1)	(4)	-	5
muud finantstulud (-kulud)		(10)	(28)	(6)	(20)	(41)
Kasum enne maksustamist		7 525	7 055	4 545	5 803	19 775
Tulumaksukulu		(2 888)	(201)	(2 813)	(111)	(375)
Perioodi puhaskasum		4 637	6 854	1 732	5 692	19 400
sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		4 453	6 669	1 675	5 565	19 343
mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist		184	185	57	127	57
Muu koondkasum, mida võib hiljem klassifitseerida kasumiaruandesse						
Valuutakursivahed välisettevõtete ümberarvestusel		29	28	(3)	15	(6)
Perioodi koondkasum		4 666	6 882	1 729	5 707	19 394
sh emaettevõtte omanike osa koondkasumist		4 480	6 696	1 672	5 579	19 324
mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist		186	186	57	128	70
Puhaskasum emaettevõtte omanike aktsia kohta (tava ja lahustatud, eurodes)	4	0,25	0,38	0,09	0,31	1,09

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

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
VARAD				
Käibevara				
Raha ja raha ekvivalendid	5	13 980	27 230	39 978
Nõuded ja ettemaksed	6	72 561	91 541	76 183
Ettemakstud tulumaks		94	163	224
Varud	7	162 829	120 467	117 992
		249 464	239 401	234 377
Põhivara				
Ühisettevõtte osad		935	306	732
Muud pikaajalised laenud ja nõuded	8	11 418	14 861	10 391
Edasilükkunud tulumaksuvara		-	5	-
Kinnisvarainvesteeringud	9	14 115	13 748	13 771
Materiaalne põhivara	10	11 255	9 454	9 715
Immateriaalne põhivara	11	727	574	671
		38 450	38 948	35 280
VARAD KOKKU		287 914	278 349	269 657
KOHUSTUSED				
Lühiajalised kohustused				
Laenukohustused	12	31 786	16 202	19 900
Võlad ja ettemaksed	13	88 748	92 638	77 016
Tulumaksukohustus		2 854	375	381
Lühiajalised eraldised	14	6 276	4 487	8 100
		129 664	113 702	105 397
Pikaajalised kohustused				
Pikaajalised laenukohustused	12	30 921	37 894	24 266
Edasilükkunud tulumaksukohustus		1 556	1 335	1 481
Muud pikaajalised võlad	15	2 473	1 500	2 179
		34 950	40 729	27 926
KOHUSTUSED KOKKU		164 614	154 431	133 323
OMAKAPITAL				
Mittekontrolliv osalus		4 763	4 789	4 577
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				
Aktsiakapital		7 929	7 929	7 929
Kohustuslik reservkapital		793	793	793
Realiseerimata kursivahed		(694)	(675)	(721)
Jaotamata kasum		110 509	111 082	123 756
		118 537	119 129	131 757
OMAKAPITAL KOKKU		123 300	123 918	136 334
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		287 914	278 349	269 657

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

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					Mitte-kontrolliv osalus	Kokku
	Aktσια-kapital	Kohus-tuslik reserv	Realisee-rimata kursi-vahed	Jaota-mata kasum	Kokku		
Saldo 31.12.2017	7 929	793	(702)	122 150	130 170	4 567	134 737
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	6 669	6 669	185	6 854
Muu koondkasum	-	-	27	-	27	1	28
Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku	-	-	27	6 669	6 696	186	6 882
Tehingud omanikega							
Soetatud tütaretevõtte mittekontrolliv osalus	-	-	-	(37)	(37)	36	(1)
Dividendid (lisa 4)	-	-	-	(17 700)	(17 700)	-	(17 700)
Tehingud omanikega kokku	-	-	-	(17 737)	(17 737)	36	(17 701)
Saldo 30.06.2018	7 929	793	(675)	111 082	119 129	4 789	123 918
Saldo 31.12.2018	7 929	793	(721)	123 756	131 757	4 577	136 334
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	4 453	4 453	184	4 637
Muu koondkasum	-	-	27	-	27	2	29
Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku	-	-	27	4 453	4 480	186	4 666
Tehingud omanikega							
Mittekontrolliva osaluse väljaostu optsioon	-	-	-	-	-	72	72
Dividendid (lisa 4)	-	-	-	(17 700)	(17 700)	(72)	(17 772)
Tehingud omanikega kokku	-	-	-	(17 700)	(17 700)	-	(17 700)
Saldo 30.06.2019	7 929	793	(694)	110 509	118 537	4 763	123 300

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. 6 kuud	2018.a. 6 kuud	2018.a. 12 kuud
Äritegevuse rahavoog				
Ärikasum		7 622	7 226	19 872
Korrigeerimised:				
põhivara kulum ja väärtuse langus		1 170	935	2 073
(kasum) kahjum põhivara müügist		(190)	(280)	(473)
ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus		(8 123)	761	11 153
intressitulud äritegevusest		(895)	(1 210)	(2 351)
eraldiste muutus		(3 069)	(1 731)	4 732
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		5 566	(5 835)	(1 256)
Varude muutus		(44 692)	(1 964)	571
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		18 706	11 231	(1 759)
Saadud intressid		650	1 123	2 450
Makstud intressid		(390)	(386)	(799)
Muud finantstulud (kulud)		(38)	(33)	(44)
Makstud ettevõtte tulumaks		(216)	(316)	(383)
Kokku rahavood äritegevusest		(23 899)	9 521	33 786
Investeeringustegevuse rahavoog				
Tütarettevõtte müük		-	385	385
Tütarettevõtte likvideerimine		-	-	(3)
Kinnisvarainvesteeringute soetus		(410)	(3)	(92)
Materiaalse põhivara soetus (v.a. kapitalirent)		(1 143)	(337)	(712)
Materiaalse põhivara müük		345	419	664
Immateriaalse põhivara soetus		(137)	(127)	(281)
Saadud intressid		2	2	3
Kokku rahavood investeeringustegevusest		(1 343)	339	(36)
Finantseerimistegevuse rahavoog				
Saadud laenud		28 827	11 133	30 139
Saadud laenude tagasimaksed		(11 338)	(18 060)	(44 670)
Faktooringud		-	3 000	-
Rendikohustuste põhiosa tagasimaksed		(518)	(279)	(605)
Mittekontrolliva osaluse väljaost		-	(1)	(1)
Makstud dividendid		(17 772)	(17 700)	(17 816)
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		(801)	(21 907)	(32 953)
Raha ja raha ekvivalentide muutus		(26 043)	(12 047)	797
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5	39 978	39 210	39 210
Valuutakursside muutuste mõju		45	67	(29)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5	13 980	27 230	39 978

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

LISAD

LISA 1 KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

ASi Merko Ehitus kontserni konsolideeritud raamatupidamise 2019. aasta 6 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 6 kuu vahearuanne esitatud auditeerimata andmed.

Juhatus hinnangul kajastab ASi Merko Ehitus 2019. aasta 6 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 6 kuu konsolideeritud vahearuanne segmendiaruandluses esitatud eelmise majandusaasta võrdlusandmed on viidud vastavusse uue esitlusviisiga, sh kinnisvaraarenduse segmendi kajastamine võrreldes varasemaga ei ole muutunud ning antud segmendi võrdlusandmeid ei ole korrigeeritud.

LISA 1.2 UUED RAHVUSVAHELISE FINANTSARUANDLUSE STANDARDID JA AVALDATUD STANDARDITE MUUDATUSED

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

IFRS 16 „Rendilepingud“ (rakendus 1. jaanuaril 2019). Uus standard sätestab rendilepingute arvele võtmise, mõõtmise, esituse ja avalikustamise põhimõtted. Kõikide rendilepingute tulemusena saab rendilevõtja õiguse kasutada vara alates rendilepingu algusest ning – juhul kui rendimakseid tehakse üle perioodi – ka finantseeringu. Sellest tulenevalt elimineerib IFRS 16 rendilepingute klassifitseerimise kasutus- ja kapitalirentideks nagu seda tegi IAS 17 ning selle asemel kehtestab ühe arvestusmudeli rendilevõtjate jaoks. Rendilevõtjad peavad (a) arvele võtma varad ja kohustused kõikide üle 12-kuuliste rendilepingute osas, v.a juhul kui renditav vara on väikese väärtusega, ning (b) kajastama kasumiaruandes kulumit renditavatelt varadelt ja intressikulu rendikohustustelt. IFRS 16 põhimõtted rendileandjate jaoks jäävad sisuliselt samaks IAS 17 põhimõtetega: rendileandja jagab jätkuvalt oma rendilepingud kasutus- ja kapitalirentideks ning kajastab neid rendiliike erinevalt.

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

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

Renditavat vara („kasutusõigusega vara“) kajastatakse finantsseisundi aruandes kirjel, kus kajastatakse sarnaseid omataavaid varasid (materiaalne põhivara) soetusmaksumus miinus amortisatsioon meetodil. Amortisatsiooniperiood kattub üldjuhul rendiperioodiga. Muudatuste rakendamisel kasvas põhivarade maht kontserni bilansis seisuga 01.01.2019 1009 tuhat eurot ja võlakohustuste maht kasvas 1009 tuhat eurot. Varasemalt kehtinud standardi IAS 17 põhimõtete järgi kajastati rendimakseid Müüdnud toodangu, Turustus- või Üldhalduskuludes, mis võeti arvesse EBITDA leidmisel. IFRS 16 standardi tulemusena paranes EBITDA 2019. aasta esimesel poolaastal 156 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 laenuade, eelisaktisate 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. 6 kuud	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmentid kokku
Müügitulu	142 100	24 753	166 853
Segmentidevaheline müügitulu	(14)	(12 637)	(12 651)
Müügitulu klientidelt	142 086	12 116	154 202
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	884	9 785	10 669
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	141 202	2 331	143 533
Ärikasum (-kahjum)	7 682	899	8 581
Maksustamiseelne kasum (-kahjum)	7 574	988	8 562
sh intressitulud äritegevusest	30	864	894
kulum	(1 000)	(170)	(1 170)
varude allahindlus	(175)	-	(175)
eraldiste moodustamine	(1 832)	(329)	(2 161)
kasum ühisettevõttelt	-	203	203
muud finantstulud (-kulud)	(5)	(107)	(112)
sh intressikulud	(5)	(98)	(103)
Vara 30.06.2019	72 819	199 957	272 776
sh ühisettevõtte	-	935	935

2018.a. 6 kuud	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid kokku
Müügitulu	157 459	32 560	190 019
Segmentidevaheline müügitulu	(35)	(6 334)	(6 369)
Müügitulu klientidelt	157 424	26 226	183 650
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	971	17 379	18 350
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	156 453	8 847	165 300
Ärikasum (-kahjum)	4 859	3 236	8 095
Maksustamiseelne kasum (-kahjum)	4 729	3 284	8 013
sh intressitulud äritegevusest	145	1 064	1 209
kulum	(601)	(112)	(713)
eraldiste moodustamine	(605)	(440)	(1 045)
eraldiste tühistamine	50	20	70
kasum ühisettevõttelt	-	226	226
muud finantstulud (-kulud)	(8)	(103)	(111)
sh intressikulud	(9)	(95)	(104)
Vara 30.06.2018	92 889	162 307	255 196
sh ühisettevõte	-	306	306

2019.a. II kvartal	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid kokku
Müügitulu	71 728	13 474	85 202
Segmentidevaheline müügitulu	(8)	(7 837)	(7 845)
Müügitulu klientidelt	71 720	5 637	77 357
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	549	4 759	5 308
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	71 171	878	72 049
Ärikasum (-kahjum)	4 901	340	5 241
Maksustamiseelne kasum (-kahjum)	4 844	260	5 104
sh intressitulud äritegevusest	9	428	437
kulum	(509)	(87)	(596)
varude allahindlus	(175)	-	(175)
eraldiste moodustamine	606	(317)	289
eraldiste tühistamine	-	(63)	(63)
kasum ühisettevõttelt	-	(19)	(19)
muud finantstulud (-kulud)	(1)	(57)	(58)
sh intressikulud	(1)	(52)	(53)
Vara muutus II kvartalis	(919)	26 682	25 763
sh ühisettevõte	-	(19)	(19)

2018.a. II kvartal	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid kokku
Müügitulu	86 145	20 190	106 335
Segmentidevaheline müügitulu	(25)	(2 970)	(2 995)
Müügitulu klientidelt	86 120	17 220	103 340
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	683	12 283	12 966
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	85 437	4 937	90 374
Ärikasum (-kahjum)	4 432	1 946	6 378
Maksustamiseelne kasum (-kahjum)	4 363	1 922	6 285
sh intressitulud äritegevusest	73	615	688
kulum	(300)	(40)	(340)
eraldiste moodustamine	(255)	(411)	(666)
eraldiste tühistamine	-	15	15
kasum ühisettevõttelt	-	90	90
muud finantstulud (-kulud)	(5)	(46)	(51)
sh intressikulud	(5)	(42)	(47)
Vara muutus II kvartalis	3 935	(439)	3 496
sh ühisettevõte	-	91	91

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

Lisaks segmentide varale on kontsernis vara seisuga 30.06.2019 summas 15 138 tuhat eurot (30.06.2018: 23 153 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. 6 kuud	2018.a. 6 kuud	2019.a. II kvartal	2018.a. II kvartal	2018.a. 12 kuud
Segmentide maksustamiseelne kasum	8 562	8 013	5 104	6 285	22 055
Muu ärikasum (-kahjum)	(958)	(870)	(515)	(430)	(2 166)
sh eraldiste moodustamine	-	-	7	-	(7)
finantstulud (-kulud)	(79)	(88)	(44)	(52)	(114)
sh intressitulud	-	-	-	-	1
intressikulud	(76)	(72)	(39)	(36)	(146)
Kokku kasum enne maksustamist	7 525	7 055	4 545	5 803	19 775

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

MÜÜGITULU KLIENTIDE TEGEVUSASUKOHA JÄRGI

tuhandetes eurodes ja protsentides

	2019.a. 6 kuud		2018.a. 6 kuud		2019.a. II kvartal		2018.a. II kvartal		2018.a. 12 kuud	
Eesti	66 258	43%	87 137	47%	36 108	46%	53 017	51%	202 627	48%
Läti	55 639	36%	75 023	41%	24 387	32%	40 979	40%	157 496	38%
Leedu	18 572	12%	15 138	8%	9 043	12%	6 981	7%	46 765	11%
Norra	13 733	9%	6 352	4%	7 819	10%	2 363	2%	11 123	3%
Kokku	154 202	100%	183 650	100%	77 357	100%	103 340	100%	418 011	100%

LEPINGULISED VARAD JA -KOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 6)	12 510	24 822	9 847
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 13)	(11 445)	(21 493)	(16 912)
Lõpetamata ehituslepingute osas saadud ettemaksed (lisa 13)	(2 422)	(9 778)	(3 363)
Kahjumlike ehituslepingute katteks moodustatud eraldis (lisa 14)	(239)	(272)	(248)

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

tuhandetes eurodes

	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
Eesti	13 049	11 536	11 970
Läti	13 477	12 413	12 782
Leedu	382	4	13
Norra	124	129	124
Kokku	27 032	24 082	24 889

LISA 3 MÜÜDUD TOODANGU KULU

tuhandetes eurodes

	2019.a. 6 kuud	2018.a. 6 kuud	2019.a. II kvartal	2018.a. II kvartal	2018.a. 12 kuud
Ehitusteenused ja ostetud kinnisvara müügiks	80 644	117 490	40 961	64 910	262 190
Materjal	29 693	27 131	14 202	15 149	60 096
Tööjõukulu	13 190	10 630	6 868	5 898	23 666
Ehitusmehhanismid ja transport	4 305	4 507	2 479	2 857	10 214
Projekteerimine	2 051	2 937	881	1 441	8 345
Kinnisvara halduskulud	207	174	87	78	190
Kulum	732	713	364	340	1 554
Varude allahindlus	175	-	175	-	300
Eraldised	2 161	975	(225)	651	5 242
Muud kulud	6 374	6 064	3 101	3 070	13 165
Müüdnud toodangu kulu kokku	139 532	170 621	68 893	94 394	384 962

LISA 4 PUHASKASUM JA DIVIDENDID AKTSIA KOHTA

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

	2019.a. 6 kuud	2018.a. 6 kuud	2019.a. II kvartal	2018.a. II kvartal	2018.a. 12 kuud
Aktsionäridele kuuluv puhaskasum (tuhandetes eurodes)	4 453	6 669	1 675	5 565	19 343
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tuhat tk)	17 700	17 700	17 700	17 700	17 700
Tavapuhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,25	0,38	0,09	0,31	1,09

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

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

Varasemalt maksustatud dividendid ja välismaalt saadud tulud, millelt tulumaks on kinnipeetud, puuduvad emaettevõttes AS Merko Ehitus 30.06.2019 seisuga (30.06.2018: 2879 tuhat eurot; 31.12.2018: 2879 tuhat eurot).

Seisuga 30.06.2019 oleks võimalik jaotamata kasumist omanikele dividendidena välja maksta 87 852 tuhat eurot (30.06.2018: 88 901 tuhat eurot; 31.12.2018: 99 004 tuhat eurot). Arvestades saadud dividendide ja välismaalt saadud tulult kinnipeetud tulumaksu kokku summas 0 tuhat eurot (30.06.2018: 720 tuhat eurot; 31.12.2018: 720 tuhat eurot), kaasneks dividendide väljamaksamisega täiendav dividendide tulumaks summas 21 963 tuhat eurot (30.06.2018: 21 506 tuhat eurot; 31.12.2018: 24 031 tuhat eurot). Täiendava dividendide tulumaksu arvestamisel on aluseks võetud 2019. aastal kehtiv tulumaksu tavamäär, mis on 20/80 netodividendidena väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksamisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel.

LISA 5 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID

tuhandetes eurodes

	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
Arvelduskontod	13 908	27 123	39 915
Üleöö pangadeposiidid	72	107	63
Raha ja raha ekvivalendid kokku	13 980	27 230	39 978

LISA 6 NÕUDED JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
Nõuded ostjate vastu			
ostjatelt laekumata arved	40 887	45 271	42 835
ebatõenäoliselt laekuvad arved	(81)	(115)	(81)
	40 806	45 156	42 754
Maksude ettemaksed v.a ettevõtte tulumaks			
käibemaks	4 905	1 003	944
muud maksud	2	34	2
	4 907	1 037	946
Ehitustööde tellijatelt saada	12 510	24 822	9 847
Muud lühiajalised nõuded			
lühiajalised laenud	8 090	10 590	14 590
intressinõuded	344	309	112
muud lühiajalised nõuded	433	660	271
	8 867	11 559	14 973
Ettemaksed teenuste eest			
ettemaksed ehitusteenuste eest	5 020	8 235	7 064
ettemakstud kindlustusmaksed	112	266	195
muud ettemakstud kulud	339	466	404
	5 471	8 967	7 663
Nõuded ja ettemaksed kokku	72 561	91 541	76 183
sh lühiajalised laenunõuded seotud osapooltele (lisa 16)	6 500	9 000	9 000
muud lühiajalised nõuded ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 16)	521	2 182	1 521

LISA 7 VARUD

tuhandetes eurodes

	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
Tooraine ja materjal	1 095	1 221	797
Lõpetamata toodang	75 631	39 721	43 081
Valmistoodang	15 927	16 930	15 991
Müügiks ostetud kaubad			
ostetud kinnistud müügiks	66 985	59 797	54 532
ostetud muud kaubad müügiks	518	726	705
	67 503	60 523	55 237
Ettemaksed varude eest			
Ettemaksed kinnisvara eest	-	690	1 300
ettemaksed muude varude eest	2 673	1 382	1 586
	2 673	2 072	2 886
Varud kokku	162 829	120 467	117 992

LISA 8 PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED

tuhandetes eurodes

	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
Pikaajalised laenud	-	4 000	-
Pikaajalised nõuded ehitusteenuste ostjate vastu	11 418	10 861	10 391
Muud pikaajalised laenud ja nõuded kokku	11 418	14 861	10 391

LISA 9 KINNISVARAINVESTEERINGUD

tuhandetes eurodes

	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
Maa	12 401	11 902	11 991
Hoonestusõigus jääkmaksumuses			
soetusmaksumus	29	29	29
akumuleeritud kulum	(12)	(12)	(12)
	17	17	17
Ehitised jääkmaksumuses			
soetusmaksumus	2 631	2 631	2 631
akumuleeritud kulum	(934)	(802)	(868)
	1 697	1 829	1 763
Kinnisvarainvesteeringud kokku	14 115	13 748	13 771

LISA 10 MATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
Maa	712	810	743
Ehitised jääkmaksumuses*			
soetusmaksumus	6 535	5 729	5 765
akumuleeritud kulum	(2 398)	(2 094)	(2 180)
	4 137	3 635	3 585
Masinaid ja seadmed jääkmaksumuses*			
soetusmaksumus	14 000	14 016	14 473
akumuleeritud kulum	(8 311)	(9 810)	(9 764)
	5 689	4 206	4 709
Muu inventar jääkmaksumuses			
soetusmaksumus	3 455	5 515	5 474
akumuleeritud kulum	(2 876)	(4 767)	(4 906)
	579	748	568
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed materiaalse põhivara eest	138	55	110
Materiaalne põhivara kokku	11 255	9 454	9 715

* Seisuga 30.06.2019 sisaldab ehitised jääkmaksumuses saldo renditava vara „kasutusõigusega vara“ saldod summas 640 tuhat eurot. Masinaid ja seadmed jääkmaksumuses saldo sisaldab renditava vara sh „kasutusõigusega vara“ saldod 213 tuhat eurot ja kapitalirendi tingimustel soetatud vara saldod summas 2000 tuhat eurot (lisa 1.2).

LISA 11 IMMATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
Firmaväärtus			
soetusmaksumus	75	76	73
	75	76	73
Tarkvara jääkmaksumuses			
soetusmaksumus	1 797	1 470	1 716
akumuleeritud kulum	(1 237)	(1 104)	(1 157)
	560	366	559
Ettemaksed immateriaalse põhivara eest	92	132	39
Immateriaalne põhivara kokku	727	574	671

LISA 12 LAENUKOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
Rendikohustused*			
Rendikohustuste jääk	2 700	971	1 647
sh lühiajaline osa	780	478	524
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	1 920	493	1 123
Pangalaenud			
Laenu jääk	54 007	39 875	30 694
sh lühiajaline osa	30 006	7 474	12 551
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	24 001	32 401	18 143
Faktooringkohustus			
Faktooringkohustuse jääk	-	3 000	-
sh lühiajaline osa	-	3 000	-
Laenud ühise kontrolli all olevatelt ettevõtetelt			
Laenu jääk	6 000	6 000	6 000
sh lühiajaline osa (lisa 16)	1 000	1 000	1 000
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal (lisa 16)	5 000	5 000	5 000
Laenud muudelt ettevõtetelt			
Laenu jääk	-	4 250	5 825
sh lühiajaline osa	-	4 250	5 825
Laenud kokku			
Laenude jääk	60 007	53 125	42 519
sh lühiajaline osa	31 006	15 724	19 376
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	29 001	37 401	23 143
Laenukohustused kokku	62 707	54 096	44 166
sh lühiajaline osa	31 786	16 202	19 900
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	30 921	37 894	24 266

* Seisuga 30.06.2019 sisaldab rendikohustused saldo „kasutusõigusega vara“ lühiajalise osa saldod summas 315 tuhat eurot, kapitalirendi lühiajalise osa saldod summas 465 tuhat eurot ja „kasutusõigusega vara“ pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal saldod summas 538 tuhat eurot ning kapitalirendi pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal saldod summas 1382 tuhat eurot (lisa 1.2).

LISA 13 VÕLAD JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
Võlad tarnijatele	53 509	45 559	38 327
Võlad töövõtjatele	9 169	7 285	10 067
Maksuvõlad, v.a ettevõtte tulumaks			
käibemaks	261	1 690	1 102
füüsilise isiku tulumaks	446	590	648
sotsiaalmaks	1 107	926	1 166
töötuskindlustusmakse	44	49	57
kohustusliku kogumispensioni makse	27	36	42
muud maksud	249	158	229
	2 134	3 449	3 244
Ehitustööde tellijatel saada	11 445	21 493	16 912
Muud võlad			
intressivõlad	29	17	6
dividendivõlad	-	117	-
muud võlad	307	538	345
	336	672	351
Saadud ettemaksed*	12 155	14 180	8 115
Võlad ja ettemaksed kokku	88 748	92 638	77 016
sh võlad ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 16)	232	89	293

* Seisuga 30.06.2019 jaguneb saadud ettemaksete saldo ehituslepingute raames saadud ettemakseteks (tellijate ettemaksed) summas 2422 tuhat eurot (30.06.2018: 9778 tuhat eurot; 31.12.2018: 3363 tuhat eurot) ning elamuarenduse raames saadud ettemakseteks (korterite ostjad) summas 9733 tuhat eurot (30.06.2018: 4402 tuhat eurot; 31.12.2018: 4752 tuhat eurot) (lisa 2).

LISA 14 LÜHIAJALISED ERALDISED

tuhandetes eurodes

	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
Ehituse garantiikohustuse eraldis	3 570	3 279	3 373
Eraldis müüdud ja töös olevate projektide kulude katteks	2 244	816	4 330
Eraldis kahjumlike ehituslepingute katteks	239	272	248
Eraldis kohtukulude ja kahjunõuete katteks	120	120	120
Muud eraldised	103	-	29
Lühiajalised eraldised kokku	6 276	4 487	8 100

LISA 15 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD

tuhandetes eurodes

	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
Võlad tarnijatele	2 028	1 057	1 675
Muud pikaajalised võlad	445	443	504
Muud pikaajalised võlad kokku	2 473	1 500	2 179
sh muud pikaajalised võlad seotud osapooltele (lisa 16)	445	443	504

LISA 16 TEHINGUD SEOTUD OSAPPOOLTEGA

tuhandetes eurodes

Kontserni aruandes on loetud seotud osapoolteks:

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

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

ASi Merko Ehitus emaettevõtte on AS Riverito. Seisuga 30.06.2019, 30.06.2018 ja 31.12.2018 kuulus ASile Riverito 71,99% ASi Merko Ehitus aktsiatest. Kontsernis lõplikku valitsevat mõju omav isik on Toomas Annus.

ASi MERKO EHITUS TÜTAR- JA ÜHISETTEVÕTTED

	Osalus ja hääleõigus %			Asukoht	Tegevusala
	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018		
Tütarettevõtted					
AS Merko Ehitus Eesti	100	100	100	Eesti, Tallinn	ehitus
Tallinna Teede AS	100	100	100	Eesti, Tallinn	teedeehitus
AS Merko Infra	100	100	100	Eesti, Tallinn	ehitus
OÜ Tähelinna Kinnisvara	100	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Vahi Lastehoid	100	-	-	Eesti, Tallinn	kinnisvara
UAB Merko Statyba	100	100	100	Leedu, Vilnius	ehitus
UAB Statinių priežiūra ir administravimas	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Timana	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB VPSP 2	100	-	-	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB VPSP Projektas	100	-	-	Leedu, Vilnius	kinnisvara
OÜ Merko Property	100	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
UAB Balsiu mokyklos SPV	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Merko Bustas	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB MN Projektas	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Jurininku aikštele	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Rinktinės projektai	-	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB MB Projektas	100	-	-	Leedu, Vilnius	kinnisvara
OÜ Kiviaia Kinnisvara	100	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
SIA Merko Investments	100	100	100	Läti, Riia	valdus
OÜ Merko Investments	100	100	100	Eesti, Tallinn	valdus
SIA Merks	100	100	100	Läti, Riia	ehitus
SIA SK Viesturdarzs	100	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Merks Investicijas	100	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Industrialais Parks	100	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Ropažu Priedes	100	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
PS Merko-Merks	100	100	100	Läti, Riia	ehitus
SIA Zakusala Estates	75	75	75	Läti, Riia	kinnisvara
PS Merks-Ostas celtnieks	65	65	65	Läti, Riia	ehitus
PS Merks Merko Infra	100	100	100	Läti, Riia	ehitus
Merko Finland Oy	100	100	100	Soome, Helsinki	ehitus
Hartian Oy	-	100	100	Soome, Helsinki	kinnisvara
Lenko Stroi LLC	-	100	-	Venemaa, Peterburi	valdus
Merko Investments AS	100	100	100	Norra, Sofiemyr	valdus
Peritus Entreprenør AS	56	56	56	Norra, Sofiemyr	ehitus
Ühisettevõtte					
Kodusadam OÜ	50	50	50	Eesti, Tallinn	kinnisvara

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

KAUBAD JA TEENUSED

tuhandetes eurodes

	2019.a. 6 kuud	2018.a. 6 kuud	2018.a. 12 kuud
Osutatud teenused ja müüdud kaubad			
Emaettevõte	8	7	15
Ühisettevõte	2 482	7 820	16 505
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	-	-	91
Juhtkonna liikmed	415	-	43
Muud seotud osapooled	-	18	28
Osutatud teenused ja müüdud kaubad kokku	2 905	7 845	16 682
Intressitulud			
Ühisettevõte	242	281	559
Ostetud teenused ja kaubad			
Emaettevõte	45	45	90
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	29	28	57
Ostetud teenused ja kaubad kokku	74	73	147
Intressikulud			
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	73	72	145
Intressikulud kokku	73	72	145

SALDOD SEOTUD OSAPPOOLTEGA

tuhandetes eurodes

	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
Nõuded seotud osapoolte vastu			
Antud laenud (lisa 6, 8)			
Ühisettevõtte	6 500	9 000	9 000
Nõuded ja ettemaksed (lisa 6)			
Emaettevõtte	4	4	4
Ühisettevõtte	510	2 087	1 385
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	7	88	88
Juhtkonna liikmed	-	-	44
Muud seotud osapooled	-	3	-
Nõuded ja ettemaksed kokku	521	2 182	1 521
Nõuded seotud osapoolte vastu kokku	7 021	11 182	10 521
Kohustused seotud osapoolte ees			
Lühiajalised saadud laenud (lisa 12)			
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	1 000	1 000	1 000
Võlad ja ettemaksed (lisa 13)			
Emaettevõtte	9	9	9
Ühisettevõtte	-	6	14
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	15	13	1
Juhtkonna liikmed	208	-	269
Muud seotud osapooled	-	61	-
Võlad ja ettemaksed kokku	232	89	293
Pikaajalised saadud laenud (lisa 12)			
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	5 000	5 000	5 000
Muud pikaajalised võlad (lisa 15)			
Muud seotud osapooled	445	443	504
Kohustused seotud osapoolte ees kokku	6 677	6 532	6 797

NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TASUD

ASi Merko Ehitus kontserni nõukogu ja juhatuse liikmete ning olulisemate tütarettevõtete juhatuse liikmete 2019. aasta 6 kuu teenistuslepingute alusel arvestatud tasud olid 1604 tuhat eurot (2018. aasta 6 kuud: 1070 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 6 kuuga ei makstud kontserni olulisemates tütarettevõtetes juhatuse liikmetele hüvitisi (2018. aasta 6 kuud: 22 tuhat eurot; 2018. aasta 12 kuud: 34 tuhat eurot).

NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMED

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

ASi Merko Ehitus nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad 30.06.2019:

		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 30.06.2019:

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

	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
Ehitusaegne garantii tellijale	37 928	30 488	34 511
Pakkumusgarantii	1 565	1 530	655
Garantiiaja garantii	20 525	17 716	17 666
Ettemakse garantii	1 631	15 373	12 098
Maksegarantii	-	30 500	30 500
Käendused	8 044	9 297	7 734
Avatud akreditiiv	-	526	428
Tingimuslikud kohustused kokku	69 693	105 430	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 6 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

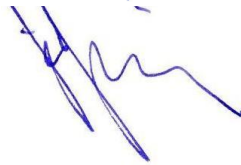
08.08.2019



Tõnu Toomik

juhatuse liige

08.08.2019



SUHTARVUDE DEFINITSIOONID

Brutokasumimarginaal (%)	=	$\frac{\text{Brutokasum}}{\text{Müügitulu}}$
Ärikasumi marginaal (%)	=	$\frac{\text{Ärikasum}}{\text{Müügitulu}}$
Maksude-eelse kasumi marginaal (%)	=	$\frac{\text{Kasum enne maksustamist}}{\text{Müügitulu}}$
Puhaskasumi marginaal (%)	=	$\frac{\text{Puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Müügitulu}}$
Omakapitali tootlus (%)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Aksionäridele kuuluv omakapital (viimase 4 kvartali keskmine)}}$
Varade tootlus (%)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Varad kokku (viimase 4 kvartali keskmine)}}$
Investeeringut kapitali tootlus (%)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali (kasum enne maksustamist + intressikulu - valuutakursi muutus + muud finantskulud)}}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali (aktsionäridele kuuluv omakapital (keskmine) + intressikandvad kohustused (keskmine))}}$
Omakapitali määr (%)	=	$\frac{\text{Aksionäridele kuuluv omakapital}}{\text{Varad kokku}}$
Laenukohustuste määr (%)	=	$\frac{\text{Intressi kandvad kohustused}}{\text{Varad kokku}}$
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	=	$\frac{\text{Käibevarad}}{\text{Lühiajalised kohustused}}$
Maksevõime kordaja	=	$\frac{\text{Käibevarad} - \text{varud}}{\text{Lühiajalised kohustused}}$
Debitoorse võlgnevuse käibevälde (päeva)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali nõuded ostjate vastu (keskmine)} \times 365}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali müügitulu}}$
Tarnijate käibevälde (päeva)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali võlad tarnijatele (keskmine)} \times 365}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali müüditoodangu kulu}}$
EBITDA (mln EUR)	=	Ärikasum + kulum
EBITDA marginaal (%)	=	$\frac{\text{Ärikasum} + \text{kulum}}{\text{Müügitulu}}$
Üldkulud müügitulust (%)	=	$\frac{\text{Turustuskulud} + \text{Üldhalduskulud}}{\text{Müügitulu}}$
Tööjõukulud müügitulust (%)	=	$\frac{\text{Tööjõukulud}}{\text{Müügitulu}}$
Müügitulu töötaja kohta (EUR)	=	$\frac{\text{Müügitulu}}{\text{Töötajate arv (keskmine)}}$
Puhaskasum aktsia kohta (EUR)	=	$\frac{\text{Puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Aktsiate arv}}$
Omakapital aktsia kohta (EUR)	=	$\frac{\text{Aksionäridele kuuluv omakapital (viimase 4 kvartali keskmine)}}{\text{Aktsiate arv}}$
Dividend aktsia kohta (EUR)	=	$\frac{\text{Väljamakstavad dividendid}}{\text{Aktsiate arv}}$
Dividendimäär (%)	=	$\frac{\text{Väljamakstavad dividendid} \times 100}{\text{Puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}$
Dividenditootlus (%)	=	$\frac{\text{Väljamakstavad dividendid aktsia kohta}}{\text{Aktsia hind 31.12}}$
P/E	=	$\frac{\text{Aktsia hind 30.06}}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali kasum aktsia kohta}}$
P/B	=	$\frac{\text{Aktsia hind 30.06}}{\text{Omakapital aktsia kohta (viimase 4 kvartali keskmine)}}$
Turuväärtus	=	Aktsia hind 30.06 x Aktsiate arv