



# AS MERKO EHITUS

## KONTSERN

2020. 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:	01.01.2020 – 31.12.2020
Aruandeperiood:	01.01.2020 – 30.06.2020
Nõukogu:	Toomas Annus, Teet Roopalu, Indrek Neivelt
Juhatus:	Andres Trink, Tõnu Toomik
Audiitor:	AS PricewaterhouseCoopers

# SISUKORD

KONTSERNI LÜHITUTVUSTUS .....	3
TEGEVUSARUANNE.....	5
JUHATUSE DEKLARATSIOON .....	20
RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE .....	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 2 ÄRISEGMENDID.....	25
LISA 3 MÜÜDUD TOODANGU KULU .....	29
LISA 4 PUHASKASUM JA DIVIDENDID AKTSIA KOHTA.....	29
LISA 5 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID.....	30
LISA 6 NÕUDED JA ETTEMAKSED .....	30
LISA 7 VARUD.....	30
LISA 8 PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED .....	31
LISA 9 KINNISVARAINVESTEERINGUD.....	31
LISA 10 MATERIAALNE PÕHIVARA.....	31
LISA 11 IMMATERIAALNE PÕHIVARA.....	32
LISA 12 LAENUKOHUSTUSED.....	32
LISA 13 VÕLAD JA ETTEMAKSED.....	33
LISA 14 LÜHIAJALISED ERALDISED .....	33
LISA 15 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD .....	33
LISA 16 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLETAGA.....	34
LISA 17 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED .....	37
SUHTARVUDE DEFINITSIOONID.....	38

# KONTSERNI LÜHITUTVUSTUS

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



## TEGEVUSVALDKONNAD

EESTI	LÄTI	LEEDU	NORRA
<ul style="list-style-type: none"> <li>Üldehitus</li> <li>Inseneriehitus</li> <li>Elektriehitus</li> <li>Teedehitus</li> <li>Elukondliku kinnisvara arendus ja investeringud</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Üldehitus</li> <li>Inseneriehitus</li> <li>Elektriehitus</li> <li>Elukondliku kinnisvara arendus ja investeringud</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Üldehitus</li> <li>Elukondliku kinnisvara arendus ja investeringud</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Üldehitus</li> </ul>

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

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

Rahvusvahelised kvaliteedi-, keskkonnakaitse- ja tööohutuse **sertifikaadid ISO 9001, ISO 14001, ISO 45001**

## AKTSIAD

Noteeritud NASDAQ Tallinna börsil alates 1997. aastast

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

## 2019 NÄITAJAD

Müügitulu **326,8 mln** eurot

Puhaskasum **16,3 mln** eurot

**694** töötajat



## VISIOON

Usaldusväärsed lahendused ja kvaliteetne teostus teie ideedele.

## VÄÄRTUSED

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

## STRATEEGIA

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

# TEGEVUSARUANNE

## JUHTKONNA KOMMENTAAR

Merko Ehituse 2020. aasta teise kvartali müügitulu oli 74 miljonit ja puhaskasum 6,2 miljonit eurot, 6 kuu müügitulu 130 miljonit ja puhaskasum 8,2 miljonit eurot. Esimesel poolaastal müüs Merko kokku 369 korterit, kinnisvaraarenduse 6 kuu müügitulu kasvas eelmise aasta sama perioodiga võrreldes enam kui neli korda ning moodustas 40% kontserni müügitulust. 6 kuuga sõlmisid kontserni ettevõtted uusi ehituslepinguid 175 miljoni euro väärtuses, mida on ligikaudu kaks korda enam kui aasta tagasi.

Korterite müük ületas teises kvartalis juhtkonna kevadisi ootusi, mis muutusid pandeemiast tingitud piirangute tõttu järsult negatiivseks. Samas ei mõjutanud piirangud olulisel määral enne pandeemiat eellepingutega müüdud korterite üleandmist teises kvartalis. Enim kortereid müüs kontsern Vilniuses ning hetkel toimib korteriturg kõigis Balti riikide pealinnades mõõdukalt. Aktiivsus ei ole küll kriisieelsel tasemel, aga hinnatase on jäänud püsima. Kinnisvaraarenduse müügitulu suurenemine mõjutas positiivselt ka teise kvartali puhaskasumi kasvu. Korterite müük võib aga kvartalite lõikes oluliselt varieeruda, sõltudes arendusprojektide valmimise ja kasutuslubade saamise ajast.

Kontserni ehituslepingute maht on aastatagusega võrreldes kasvanud 38% ja 6 kuuga sõlmis kontsern uusi ehituslepinguid 175 miljoni euro väärtuses ehk ligikaudu kaks korda enam kui aasta varem. Tulenevalt majanduse halvenenud väljavaadetest on suur osa eratellimustest edasi lükatud ning uute lepingute seas on ülekaalus riigihanked.

Vaatamata teise kvartali positiivsetele tulemustele hakkavad pandeemiast tingitud mõjud järk-järgult üha tugevamini jõudma ka ehitus- ja kinnisvarasektorisse, mistõttu teise poolaasta ja 2021. aasta turuarengute väljavaated on liikumas pigem negatiivses suunas. Kontserni ettevõtted on viinud ellu kulude kokkuhoiu meetmeid, et tagada efektiivne ja paindlik tegutsemine kriisi ajal ja kriisi järel. Turgu tervikuna on toetanud ka pankade senine reageerimine nii maksepuhkuste võimaldamise kui laiemalt finantseerimise kättesaadavuse osas.

Merko Ehitus kontsern müüs 6 kuuga 369 korterit ja 4 äripinda (2019 6 kuud: 100 korterit ja 6 äripinda). Kinnisvaraarenduse valdkonna 2020. aasta 6 kuu müügitulu kasvas eelmise aasta sama perioodiga võrreldes enam kui neli korda, moodustades 40,1% kontserni kogutuludest (2019. aasta 6 kuud: 7,9%). Suuremate projektidena võib välja tuua Uus-Veerenni, Lahekalda ja Pikaliiva elukeskkonnad Tallinnas, Gaiļezersi ja Viesturdārzi arendusprojektid Riias ning Vilneles slenise ja Rinktinės Urbani arendusprojektid Vilniuses. Kevadel peatas kontsern pandeemiast tingitud riskidest tulenevalt uute arendusprojektide ehitustööde käivitamise kolmeks kuuks, perioodi lõppedes alustati Tallinnas asuva Uus-Veerenni arendusprojekti kolmanda etapi ehituse ja müügiiga.

Merko Ehituse 2020. aasta teise kvartali müügitulu oli 73,9 miljonit eurot (II kv 2019: 77,4 mln eurot), kulumieelne kasum (EBITDA) 7,7 miljonit eurot (II kv 2019: 5,3 mln eurot) ning puhaskasum 6,2 miljonit eurot (II kv 2019: 1,7 mln eurot). 2020. aasta 6 kuuga sõlmisid kontserni ettevõtted uusi lepinguid kogumahu 175,1 miljonit eurot ning teises kvartalis 87,8 miljonit eurot (II kvartal 2019: 53,8 mln eurot).

30. juuni 2020 seisuga oli kontserni teostamata tööde jääk 236,7 miljonit eurot (30. juuni 2019: 172,1 mln eurot). Teises kvartalis olid suuremad töös olevad objektid Eestis Tallinna Muusika- ja Balletikool, Tallinna Arte Gümnaasium, Tallinna Sadama D-terminali parkimismaja, kõrgepinge kaabelliinid Tallinnas, Türi Põhikool, Aaspere-Haljala teelõigu ümberehitus, Kohila vallas ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustike ning Harjumaal andmekeskuse ehitus. Lätis olid suuremad töös olevad objektid Pinki koolihoone ja ühiselamu, Lidli logistikakeskus ning Riia Tehnikaülikooli ehitusteaduskonnahoone rekonstrueerimine. Leedus oli töös Neringa hotelli ning Kaunase rajooni politseijaoskonna peakontori hoone ehitamine.

**2020. AASTA 6 KUU**  
**MÜÜGITULU**  
**130 MILJONIT EURO**

**KASUM ENNE**  
**MAKSE**  
**8,8 MILJONIT EURO**

## KOKKUVÕTE II KVARTALI JA 6 KUU TULEMUSTEST

### KASUMLIKKUS

2020. aasta 6 kuu kasum enne makse oli 8,8 mln eurot ja II kvartalis 6,7 mln eurot (6 kuud 2019: 7,5 mln eurot ja II kvartal 2019: 4,5 mln eurot), mis andis 6 kuu maksustamiseelse kasumi marginaaliks 6,8% (6 kuud 2019: 4,9%).

2020. aasta 6 kuu emaettevõtte omanike osa puhaskasumist oli 8,2 mln eurot (6 kuud 2019: 4,5 mln eurot) ja II kvartali emaettevõtte omanike osa puhaskasumist 6,2 mln eurot (II kvartal 2019: 1,7 mln eurot). 6 kuu puhaskasumi marginaal oli 6,3% (6 kuud 2019: 2,9%). Võrreldes 2020. aasta 6 kuuga mõjutas 2019. aasta puhaskasumlikkust muuhulgas oluliselt tulumaksukulu: II kvartalis oli kontserni tulumaksukulu väljamakstud dividendidelt 2,7 mln eurot. 2020. aastal kontsern dividende ei maksnud.

### MÜÜGITULU

2020. aasta II kvartali müügitulu oli 73,9 mln eurot (II kvartal 2019: 77,4 mln eurot) ning 6 kuu müügitulu oli 129,7 mln eurot (6 kuud 2019: 154,2 mln eurot). 6 kuu müügitulu vähenes 15,9%, võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. Väljaspool Eestit teenitud 6 kuu müügitulu osakaal oli 50,3% (6 kuud 2019: 57,0%).

### LEPINGUTE PORTFELL

30. juuni 2020 seisuga oli kontserni teostamata tööde jääk 236,7 mln eurot (30. juuni 2019: 172,1 mln eurot). 2020. aasta 6 kuuga sõlmisid kontserni ettevõtted uusi lepinguid kogumahu 175,1 mln eurot (6 kuud 2019: 86,0 mln eurot). II kvartali uute lepingute maht oli 87,8 mln eurot (II kvartal 2019: 53,8 mln eurot).

### KINNISVARAARENDUS

2020. aasta 6 kuuga müüs kontsern 369 korterit (sh 2 korterit ühisprojektis), 2019. aasta 6 kuuga 100 korterit (sh 33 korterit ühisprojektis). Omaarenduste korterite müügist teenis kontsern müügitulu 2020. aasta 6 kuuga 46,0 mln eurot ning 2019. aasta samal perioodil 9,2 mln eurot. 2020. aasta II kvartalis müüdi 236 korterit (kõik omaarendustest), võrreldes 2019. aasta II kvartalis müüdud 37 (sh 4 korterit ühisprojektis) korteriga, ning omaarenduste korterite müügist teenis kontsern müügitulu 27,4 mln eurot (II kvartal 2019: 4,7 mln eurot).

### RAHAPOSITSIOON

Aruandeperioodi lõpus oli kontsernil rahalisi vahendeid 23,7 mln eurot ning omakapital 138,4 mln eurot (50,3% bilansimahust). Võrreldavad andmed 2019. aasta 30. juuni seisuga olid vastavalt 14,0 mln eurot ning 118,5 mln eurot (41,2% bilansimahust). Seisuga 30. juuni 2020 oli kontserni netovõlg 34,2 mln eurot (30. juuni 2019: 48,7 mln eurot).

# EHITUS- JA KINNISVARATURU VÄLJAVAADED

## EHITUSTEENUS

Pärast märtsis Maailma Terviseorganisatsiooni (WHO) poolt haiguse COVID-19 pandeemia väljakuulutamist ning kogu maailmas rakendatud meetmeid haiguse leviku piiramiseks, valmistus ka ehitussektor nii Baltikumis kui Norras halvimal viisil. Jätkati pooleli olevate projektide lõpule viimist, kuid töötajate ohutuse tagamiseks tehtud muudatused töökorralduses aeglustasid tööprotsesse mõnevõrra. Tänu ehitusplatsidel suuremate haiguspuhangute ning materjalide ja seadmete tarneprotsesside olulise aeglustumise või katkemise vältimisele ei sattunud ehitusobjektide õigeaegne valmimine ohtu. Tagantjärele hinnates kulges esimene poolaasta ehitussektoris tööprotsesside mõttes vähemate tagasilöökidega kui kriisi keskmes olles võis eeldada.

Ehitussektor reageerib majanduse üldistele muutustele olemuslikult viibega, kuivõrd vähegi suuremate ehitusobjektide valmimine kestab aasta või kauem. Seega jätkub ehitustegevus ka majanduslike tagasilöökidega puhul vähemasti esialgu nõu inertsist edasi. Nii pole ka esimesel poolaastal ehitusmahud veel oluliselt vähenenud, pigem oli esimeses kvartalis näha kõigis kolmes Balti riigis kasvu. Samas juba enne pandeemiat oli turunõudluses näha rahunemise märke: Eestis ja Lätis ehitusmahud 2019. aastal oluliselt ei suurenenud, kuigi Leedu liikus jätkuvalt kasvulainel.

Eratellijate ettevaatlikkusest tulenevalt on uusi erasektori ehitusobjekte turule tulemas vähem ning kasvanud on avaliku sektori osakaal. Selleks, et tasandada majanduslike tagasilööke ehitussektorile ja seekaudu ka sektoris hõivatud töötajatele, on väga oluline avaliku sektori aktiveerumine ehitusobjektide tellimisel ning seni planeeritud investeeringute jõulise elluviimisel.

Teise kvartali pretseedenditult sügav majanduslangus nii Euroopas kui Ameerikas oli selge juba enne ametlike numbrite avaldamist. Suur globaalne küsimus on aga, millises tempos õnnestub majandusel šokist taastuda ning milline on majanduskeskkond aasta teises pooles, eriti just viimases kvartalis. Riikide poolsed erinevad rahalised toetusmeetmed nii ettevõtete kui inimeste jaoks pandeemia nõu esimese laine mõjude pehmendamiseks hakkavad sügisel lõppema. Täna pole teada, kauaks jätkub riikidel võimekust toetustega jätkata ulatuses, mis hoiaks kontrolli all töötuse määra, sissetulekute vähenemist ning ettevõtete sattumist makseraskustesse. Juuni ja juuli kulgesid ettevaatlikult kasvava optimisismi ning leevendatud piirangute tähe all. Paraku näib, et kolmandas kvartalis on haiguse nn teine laine tasapisi maad võtmas kogu maailmas, esialgu küll pigem väljaspool Baltikumi ja Norrat, kuid ka siinsetel turgudel on uusi piiranguid rakendatud või kaalutud.

Ehitushindades ei ole statistika kohaselt korrektsiooni toimunud. Hinnatõus on küll aeglustunud, kuid Lätis ja Leedus on kasv olnud jätkuvalt 2% juures ning Eestis ligi 1%.

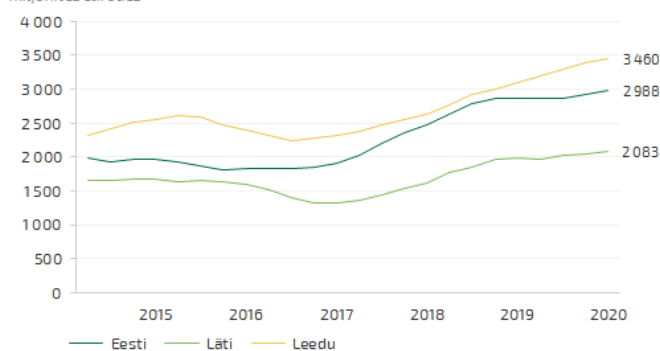
## KORTERITE ARENDUS

Märtsis rakendunud piirangud langetasid märkimisväärselt korterituru tehinguaktiivsust. Jätkus notariaalsete lepingute sõlmimine nii uute kui järelturu korterite müügiks ning kuigi kõige keerulisemal momendil võis tehingute arv olla tavapärasest tasemest umbes poole väiksem, oli ka see olukorda arvestades küllalt hea tase. Pärast piirangute leevendamist on tehingute arv taastunud, kuid veel mitte pandeemia eelsele tasemele.

Uute korterite aktiivset müüki tehti eriolukorra ajal vähe ning notariaalsete lepingute sõlmimine toimus suures osas varem tehtud ostuotsuste (eellepingute) vormistamisena. Positiivne on, et ostjad pole varem sõlmitud eellepingutest massiliselt taganenud ning hinnatase on püsunud nii Eestis, Lätis kui Leedus. Arendajad on senisest rohkem valmis pakkuma korteri hinna sees täiendavaid hüvesid (panipaik, kööginõu vms), samas arvestatakse pikemate müügiperioodidega. Pooleli olevaid arendusi pole peatatud, kuid uute projektide ehitamist alustavad lähiajal ainult tugeva finantsvõimekuse ja pikaajalise sihiga arendajad.

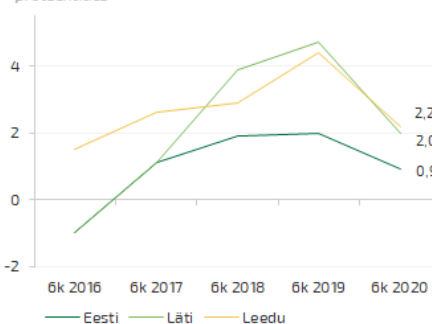
Korterituru toimimisel on jätkuvalt oluline pankade käitumine kodulaenude väljastamisel. Mõistagi peavad ka pangad praegustes oludes toimima senisest ettevaatlikumalt, sh analüüsima veel põhjalikumalt laenu taotlejate maksevõimekust. Üldjoontes aga on laenu tegevus jätkunud ning finantseerimise puudumine pole muutunud teguriks, mis korteriturgu kriitilisel määral takistaks.

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



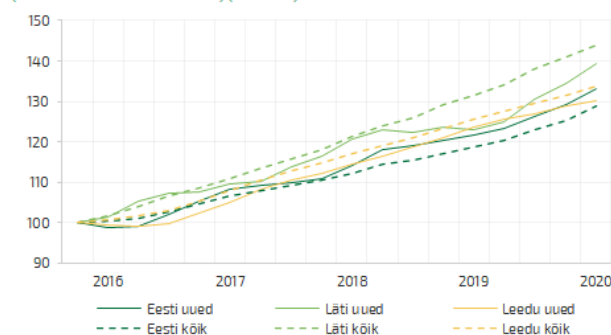
Allikas: Kohalikud statistikaametid

EHITUSHINNAINDEKSI 6 KUU MUUTUS  
protsentides



Allikas: Kohalikud statistikaametid

UUTE JA KÕIGI (punktirjoon) EHITISTE KVARTAALNE ELUASEME HINNAINDEKS  
(VIIMASE 4 KVARTALI KESKMIINE) (2015=100)



Allikas: Eurostat

## ÄRITEGEVUS

Kontserni äritegevuse aruandlus on jagatud kahte valdkonda:

- ehitusteenus;
- kinnisvaraarendus.

## 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 2020	6K 2019	MUUTUS	II KV 2020	II KV 2019	MUUTUS	12K 2019
Müügitulu	77,7	142,1	-45,3%	42,8	71,7	-40,3%	256,7
Osakaal kogu müügitulust	59,9%	92,1%		57,9%	92,7%		78,6%
Ärikasum	1,0	7,7	-87,1%	1,3	4,9	-72,5%	13,3
Ärikasumi marginaal	1,3%	5,4%		3,1%	6,8%		5,2%

Ehitusteenuse 2020. aasta 6 kuu müügitulu oli 77,7 mln eurot (6 kuud 2019: 142,1 mln eurot). Ärivaldkonna müügitulu vähenes eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 45,3%. 2020. aasta 6 kuu lõikes moodustas ehitusteenuse valdkond kontserni müügituludest 59,9% (6 kuud 2019: 92,1%). Ehitusteenuse valdkonnas teenis kontsern 6 kuu lõikes ärikasumit 1,0 mln eurot (6 kuud 2019: 7,7 mln eurot). Ärikasumi marginaal oli 1,3% (6 kuud 2019: 5,4%). Kuna eelmise aastaga võrreldes on müügitulu vähenenud, moodustasid ehitusteenusega seotud püsikulud müügihinnast suurema osa, mistõttu ärikasumlikkus oli madalam.

Vaatamata langenud müügitulule ei saa öelda, et COVID-19 haiguse levik ja selle piiramiseks kehtestatud meetmed oleksid esimesel poolaastal ehitusteenuse valdkonna tulemustele olulist mõju avaldanud. Kõige suurem ebakindlus valitses ehitusturul teise kvartali alguses. Vaatamata üldisele ohule, et haigestumised või nende ära hoidmiseks rakendatavad meetmed ehitusplatsidel võinuks hakata takistama tööprotsesse või et tärned välismaalt oleks hakanud hilinema või lausa katkenud, suuri tagasilööke kokkuvõttes kontserni ehitustegevusele ette ei tulnud. Vähenenud müügitulu ilmestab pigem seda, et oleme juba mõnda aega olnud uute ehituslepingute sõlmimisel teadlikult valivad. Pigem oleme lepinguid sõlminud vähem, kui et teinud seda üha riskantsemaks muutuvatel tingimustel, mis puudutavad lepingu täitmise tähtaegasid, leppetrahve jm.

Aasta teises pooles oleme valmis viiruse nõ teiseks laine. Esimesel poolaastal kogetu on andnud õppetunni, kuidas keerulises olukorras toimida nii indiviidi, kollektiivi kui ühiskonnana tervikuna. Samuti on kontserni ettevõtted kaardistanud peamised riskid, üle vaadanud senise töökorralduse, määratlenud efektiivistamise võimalused ning ellu viinud kulude kokkuhoiu meetmeid, mis võimaldab ka muutuvates oludes paindlikult ning edukalt tegutseda. Seetõttu võib loota, et vaatamata olukorra tõsidusele suudame ka teise laine oludes oma tööprotsessid käimas hoida ning pooleli olevatel ehitustel tegevust jätkata.

Tõenäosus, et majanduslikult kõige raskem periood on veel ees, on paraku küllalt kõrge. Palju sõltub sellest, kas ja kuidas võime ületada haiguse võimaliku uue puhangu tingimustes taas riiklikul tasemel üldist majandustegevust piirata, kuidas tulevad sellega pikemaajaliselt toime ettevõtted ning milline saab olema tööturg, sh riigi võimekus jätkata tööalaselt raskustesse sattunud inimeste toetamisega. Kõik see mõjutab erasektori kindlustunnet ning selle kaudu üldist valmidust teha investeeringuid, sh ehitada uusi hooneid ja rajatisi. Sellest tulenevalt, kuigi leiame, et olemasolevate ehituste ellu viimisega ei tohiks meil ületamatuid raskusi tekkida, on suuremaks küsimuseks see, milline saab olema teisel poolaastal ning ka järgmisel aastal uute lepingute tase turul tervikuna ning meie portfellis, sh kui aktiivne saab erasektori nõudluse languse oludes olema tellijana avalik sektor.

Suuremate objektidena olid II kvartalis Eestis töös Tallinna Muusika- ja Balletikool, andmekeskuse kompleks Saue vallas, Tallinna Arte Gümnaasium, Tallinna Sadama D-terminali parkimismaja, Türi Põhikooli õppehoone, Suure väina merekaabli ning Tallinnas kõrgepinge kaabelliinide paigaldus, Metsanurme, Kasemetsa ja Üksnurme piirkonna samuti Kohila vallas ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustike rajamine, Aaspere-Haljala teelõigu ümberehitus ja Eesti Vabariigi kagupiiri maismaaosa taristu rajamine. Lätis olid teise kvartali suuremateks ehitusobjektideks Lidl'i logistikakeskus ning Pinkis koolihoone ja ühiselamu, samuti Riia Tehnikaülikooli ehitusteaduskonna hoone rekonstrueerimine. Leedus olid suuremateks ehitusobjektideks Neringa hotell, tuulepargi taristurajatiste ehitustööd Telšiai rajoonis tuulepargi taristurajatiste Telšiai rajoonis ning Kaunase rajooni politseijaoskonna peakontori hoone. Norras olid kontsernil teises kvartalis töös Haakon VII's 5 büroohoone rekonstrueerimine Oslos ning muud väiksemamahulised lepingud.



## KINNISVARAARENDUS

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

miljonites eurodes

	6K 2020	6K 2019	MUUTUS	II KV 2020	II KV 2019	MUUTUS	12K 2019
Müügitulu	52,0	12,1	+329,4%	31,1	5,6	+451,0%	70,1
sh korterite müük	46,0	9,2		27,4	4,7		63,8
ehitusteenus ühisprojektidele	0,6	1,7		0,3	0,7		2,1
kinnistute müük	0,7	0,4		0,3	-		0,4
Osakaal kogu müügitulust	40,1%	7,9%		42,1%	7,3%		21,4%
Ärikasum	8,9	0,9	+889,2%	6,0	0,3	+1666,7%	8,1
Ärikasumi marginaal	17,1%	7,4%		19,3%	6,0%		11,6%

2020. aasta 6 kuuga müüs kontsern 369 korterit (sh 2 korterit ühisprojektis) ning 4 äripinda (kõik omaarendustest), 2019. aasta 6 kuuga 100 korterit (sh 33 korter ühisprojektis) ning 6 äripinda (kõik ühisprojektis). Omaarenduste korterite müügist teenis kontsern müügitulu 2020. aasta 6 kuuga 46,0 mln eurot (käibemaksuta) ning 2019. aasta samal perioodil 9,2 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 2020. aasta 6 kuu müügitulu kasvas eelmise aasta sama perioodiga võrreldes enam kui neli korda, moodustades 40,1% kontserni kogutuludest (2019. aasta 6 kuud: 7,9%). Võrreldes eelmise aasta kuue kuuga anti klientidele omaarendustes üle 300 korterit rohkem, mistõttu müügitulu kasvas oluliselt. 2020. poolaasta suurem müük oli ootuspärane, tulenevalt sellest, et oleme mõne aasta tagusega võrreldes korteriarenduse senisest veel enam fookusesse võtnud, mistõttu arenduses on korraga olnud varasemaga võrreldes rohkem kortereid. 2019. aasta lõpus ja 2020. aasta esimesel poolaastal on need suuremad arendusmahud hakanud järkjärgult valmis saama, mis kajastub ka müügitulus ning kasuminumbris.

Valdkonna 2020. aasta 6 kuu ärikasum oli 8,9 mln eurot (6 kuud 2019: 0,9 mln eurot) ja ärikasumi marginaal 17,1% (6 kuud 2019: 7,4%). Kortrite arendusprojektide kasumlikkus on olenevalt projektist erinev ning sõltub paljuski konkreetse projekti kulude struktuurist, sh maa soetamishinnast. 2020. aastal on tooni andnud suurenenud müük just enda arendatud korterite osas.

Perioodi lõpus oli kontsernil varudes 292 eellepingutega müüdnud korterit (30. juuni 2019: 403 korterit), sh 13 valmis ehitatud korterit (9 Eestis, 3 Lätis ja 1 Leedus) ja 279 ehitusjärgus korterit (148 Eestis, 52 Lätis ja 79 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 2020 oli kontsernil aktiivselt müügis kokku 408 korterit (30. juuni 2019: 753 korterit), mille kohta ei ole eellepinguid sõlmitud ning millest 110 on valminud (27 Eestis, 72 Lätis ja 11 Leedus) ja 298 ehitusjärgus (150 Eestis, 44 Lätis ja 104 Leedus).

2020. aasta 6 kuuga ei käivitanud kontsern Baltikumis uusi korterite ehitusi (2020. aasta 6 kuud: 70 korterit). 6 kuuga investeeris kontsern arendusprojektidesse kokku 32,8 mln eurot (2019. aasta 6 kuud: 39,5 mln eurot).

COVID-19 haiguse levik ning selle piiramise meetmed avaldasid esimesel poolaastal korterimüügile selget mõju, eelkõige selles osas, mis puudutab ostjate valmidust sõlmida uusi eellepinguid. Enne pandeemiat sõlmitud eellepingute põhjal notariaalsete lõplike ostu-müügilepingute sõlmimine sujus esimesel poolaastal hästi – inimesed pole hakanud reeglina eel-lepingutest taganema või olulist ajapikendust notariaalse lepingu sõlmimiseks küsima. Pigem on oldud valmis tehingut lõpule viima. Seda on jätkuvalt toetanud ka pankade üldine valmidus laenufinantseerimist pakkuda. Kindlasti on olnud ka juhtumeid, kus eel-lepingu sõlminud inimestel on kas tulenevalt keeruliseks muutunud tööolukorrast või pankade põhjalikumast analüüsist olnud raskusi asjaõiguslepingu sõlmimisega, kuid taolised juhtumid on siiani olnud üksikud ning ka neile on otsitud mõlemale osapoolale sobivaid lahendusi.

Kontserni juhtkond otsustas 23. märtsil kuni juunikuuni uute arendusprojektide ehitustöid mitte käivitada, andes sellest teada ka börsiteate vahendusel (<https://www.nasdaqbaltic.com/statistics/et/news/311918>). Samas jätkas kontsern ehitusfaasis olevate projektide valmishitamist ning pärast kolme kuu möödumist andis 2. juulil teada Tallinnas asuva Uus-Veerenni projekti kolmanda etapi (Uus-Veerenni Park) ehitustööde käivitamisest (<https://www.nasdaqbaltic.com/statistics/et/news/314457>).

Üldjoontes näeme, et nõudlus on kõige keerulisemast perioodist kiiresti taastunud ning jätkab tõusukursil. Tehinguid tehakse siiski varasemaga võrreldes vähem ning nõudlust võib lähikvartalitel mõjutada haiguse leviku uued puhangud, majanduse üldine senisest nõrgem seis ning inimeste vähenenud kindlustunne tuleviku suhtes. Kaugemale ulatuv nähtavus tulevikuarengute osas

on hetkel paraku piiratud. Nii globaalne, regionaalne kui iga riigi majanduslik käekäik ei sõltu hetkel niivõrd majandusteaduslikest seaduspärasustest, kuivõrd rahvatervise ja epidemioloogilistest teguritest, sh toimivate vaktsiinide ja ravimeetodite välja töötamisest, ning poliitilistest otsustest haiguse leviku tõkestamisel. Seetõttu on määramatus täna ja edaspidi kõrge. Taolistes oludes on eelisseisus need, kellel on piisavad puhvrid ka ettenägematutele arengutele vastu seismiseks. Tänu tugevale kapitaliseeritusele on kontsern heas positsioonis, et toime tulla pikema müügiperioodiga ning lähtuda kinnisvaraarenduse ärivaldkonnas kontserni pikaajalisest tegevusplaanist. Lühemas, 12-18 kuu perspektiivis arvestame aga sellega, et turuaktiivsus saab olema senisest madalam ning pandeemilise olukorra majanduslik kogumõju on alles avaldumas. Sellest tulenevalt võtame ka ise uute arenduste alustamisel ühe sammu korraga, mistõttu saab kontserni pakkumine korteriarenduse valdkonnas olema uuest reaalsusest veel mõnda aega mõjutatud.

Kontserni üheks eesmärgiks on piisava kinnistute portfelli hoidmine, tagamaks stabiilset, turutingimusi arvestavat arendusprojektide varu. 30. juuni 2020 seisuga oli kontserni varudes arenduspotentsiaaliga kinnistuid, kus ehitustegevusega pole alustatud, summas 69,4 mln eurot (30.06.2019: 67,0 mln eurot).

#### KONTSERNI ARENDUSPOTENTSIAALIGA VARUDE JAOTUS RIIGITI

miljonites eurodes

	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
Eesti	28,6	26,1	29,3
Läti	26,9	26,9	26,9
Leedu	13,9	14,0	14,0
<b>Kokku</b>	<b>69,4</b>	<b>67,0</b>	<b>70,2</b>

2020. aasta 6 kuuga pole kontsern arendustegevuse eesmärgil uusi kinnistuid soetanud (2019. aasta 6 kuud: 13,1 mln eurot).

## LEPINGUTE PORTFELL

30. juuni 2020 seisuga oli kontserni teostamata ehituslepingute portfell 236,7 mln eurot võrreldes 172,1 mln euroga 30. juuni 2019 seisuga. Portfell on aastases võrdluses kasvanud 37,6%. Lepingute portfellis ja sõlmitud uutes lepingutes ei kajasta kontsern omaarenduslikke elamuehitusprojekte ega kinnisvarainvesteeringute arendamisega kaasnevaid ehitustöid.

Uusi ehituslepinguid sõlmiti 2020. aasta 6 kuuga 175,1 mln euro ulatuses, mis on enam kui kaks korda võrreldes eelmise aasta sama perioodiga (6 kuud 2019: 86,0 mln eurot). 2020. aasta II kvartalis sõlmiti uusi ehituslepinguid 87,8 mln euro väärtuses; 2019. aasta II kvartalis sõlmiti ehituslepinguid 53,8 mln euro väärtuses.

#### SUUREMAD 2020. AASTA II KVARTALIS SÕLMITUD EHITUSLEPINGUD

LEPINGU LÜHIKIRJELDUS	RIIK	VALMIMISAEG	MAKSUMUS MLN EURO
Ehitusleping ärikeskuse Verde esimese etapi ehituseks Roberta Hirša tn 1 Riias	Läti	2022. a I kvartalis	31,0
Ehitusleping Eesti Vabariigi kagupiiri maismaaosa taristu rajamiseks	Eesti	2023. a aprillis	14,7
Ehitusleping tuulepargi taristurajatiste ehitustöödeks Telšiai rajoonis Leedus	Leedu	2021. a detsembris	13,0
Ehitusleping ajaloolise hoone rekonstrueerimiseks kasarmuks Kaunases Leedus	Leedu	2021. a augustis	6,0
Ehitusleping büroohoone rekonstrueerimiseks Oslos Vika linnaosas Haakon VII 5	Norra	2020. a oktoobris	4,3
Ehitusleping ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustike rajamiseks Kohila vallas Raplamaal	Eesti	2022. a märts	3,4

Bilansipäevajärgselt on kontsern sõlminud järgmised suuremad ehituslepingud:

- AS Merko Ehitus kontserni kuuluv AS Merko Ehitus Eesti ja SA Põhja-Eesti Regionaalhaigla projekteerimis- ja ehituslepingu Mustamäe meditsiinilinnaku kolmanda arendusetapi rajamiseks. Lepingu maksumus on ligikaudu 33,8 miljonit eurot ja tööde valmimise tähtaeg on 2023. aasta juulis.

30.06.2020 seisuga moodustasid avaliku sektori tellimused lepingute portfelli jäägis olevate projektide osakaalust ligikaudu 59% (30.06.2019 ligikaudu 52%). Avaliku sektori osakaal portfellis on juba alates eelmise aasta algusest ehk ammu enne COVID-19 levikut oluliselt tõusnud ning erasektori tellimuste maht langenud. Erasektori nõudlus Baltikumis on vaibunud, kuivõrd uut ärikinnisvara on viimase paari aasta jooksul juba jõudsalt turule toodud, mistõttu konkurents arendajate vahel on kasvanud ning ehitushinnad seejuures tõusnud. Osad arendusprojektid on pandud ootele. Viiruse levikuga seonduv aga on erasektori poolset nõudlust vähendanud veelgi.

Kontsern keskendub olemasolevatele koduturgudele, hoides strateegilise eesmärgina äritegevuse mitmekesisust, tasa-kaalustades omavahel erinevate riikide ehitustegevust ning kinnisvaraarendust. Kontsern on saavutanud tugeva positsiooni kõigis Balti riikides ning jätkab järkjärgulist arengut Norras.

## RAHAVOOD

Aruandeperioodi lõpus oli kontsernil rahalisi vahendeid 23,7 mln eurot (30.06.2019: 14,0 mln eurot). Kontserni rahaliste vahendite positsioon on jätkuvalt hea, mistõttu pole aruande perioodil kasutatud kõiki sõlmitud arvelduskrediidi- ja laenulepingute limiite. Aruandeperioodi lõpu seisuga oli kontserni ettevõtetele sõlmitud pankadega arvelduskrediidi lepinguid kogusummas 37,6 mln eurot, millest kasutamata oli 29,2 mln eurot (30.06.2019: 34,1 mln eurot, millest kasutamata oli 15,3 mln eurot). Lisaks arvelduskrediitidele oli ettevõtte 3,5 mln euro suurune käibelaenu limiit ASilt Riverito, mis oli kasutamata (30.06.2019: 3,5 mln eurot, mis oli täies ulatuses kasutamata).

2020. aasta 6 kuu äritegevuse rahavoog oli positiivne 7,2 mln eurot (2019. aasta 6 kuud: negatiivne 23,9 mln eurot), investeerimistegevuse rahavoog negatiivne 1,7 mln eurot (2019. aasta 6 kuud: negatiivne 1,3 mln eurot) ja finantseerimistegevuse rahavoog negatiivne 6,4 mln eurot (2019. aasta 6 kuud: negatiivne 0,8 mln eurot).

Äritegevuse rahavoogusid mõjutas 2020. aasta 6 kuu jooksul positiivselt EBITDA 10,5 mln eurot (2019. aasta 6 kuud: 8,8 mln eurot), ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus 6,8 mln eurot (2019. aasta 6 kuud: negatiivne mõju 8,1 mln eurot) ja varude muutus 5,0 mln eurot, (2019. aasta 6 kuud: negatiivne muutus 44,7 mln eurot). Varude rahavood on mõjutatud peamiselt omaarendatud korterite ehitus- ja müügi etappidest. Negatiivselt mõjutas äritegevuse rahavoogusid eraldiste muutus 5,1 mln eurot (2019. aasta 6 kuud: negatiivne muutus 3,1 mln eurot), äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus 1,7 mln eurot (2019. aasta 6 kuud: positiivne muutus 5,6 mln eurot), äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus 6,8 mln eurot (2019. aasta 6 kuud: positiivne mõju 18,7 mln eurot) ja makstud ettevõtte tulumaks 0,6 mln eurot (2019. aasta 6 kuud: 0,2 mln eurot).

Äritegevuse rahavoogude toetamiseks, sh korteriarenduse mahtude suurendamiseks, on kontsern kaasanud täiendavaid võõrvahendeid. Laenukohustuste määr on seejuures püsinud mõõdukal tasemel (30.06.2020 seisuga 21,1%; 30.06.2019 seisuga 21,8%; 31.12.2019 seisuga 22,6%).

Investeerimistegevuse rahavoogudes on negatiivne mõju põhivara soetustest summas 1,8 mln eurot, mis on peamiselt seotud teedehitusvaldkonna seadmete uuendusega, (2019. aasta 6 kuud: 1,1 mln eurot) ning positiivne mõju põhivara müügist 0,1 mln eurot (2019. aasta 6 kuud: 0,3 mln eurot).

Finantseerimistegevuse rahavoos olid suuremate mõjuritena negatiivse rahavoo poolel arendusprojektidega seotud saadud ja tagasimakstud laenude netomuutus summas 6,4 mln eurot (2019. aasta 6 kuud: positiivne rahavoog netosummas 13,3 mln eurot), rendikohustuste põhiosa tagasimaksed summas 0,5 mln eurot (2019. aasta 6 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 0,5 mln eurot) ja projektipõhiste kinnisvarainvesteeringute tagatisel saadud ja tagasimakstud laenude netomuutus summas 0,3 mln eurot (2019. aasta 6 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 0,2 mln eurot). Finantseerimistegevuse rahavoost moodustas positiivse rahavoo ehitusprojektide- ja muu tegevusega seotud laenude muutus netosummas 0,8 mln eurot (2019. aasta 6 kuud: positiivne rahavoog netosummas 4,4 mln eurot).

2020. aasta II kvartali äritegevuse rahavoog oli negatiivne 2,5 mln eurot (2019. aasta II kvartal: negatiivne 20,1 mln eurot), investeerimistegevuse rahavoog negatiivne 1,6 mln eurot (2019. aasta II kvartal: negatiivne 0,6 mln eurot) ja finantseerimistegevuse rahavoog negatiivne 9,3 mln eurot (2019. aasta II kvartal: positiivne 1,8 mln eurot).

## SUHTARVUD

(arvutatud emaettevõtte omanike osale)

KASUMIARUANDE KOKKUVÕTE		6K 2020	6K 2019	6K 2018	II KV 2020	II KV 2019	II KV 2018	12K 2019
Müügitulu	mln eurot	129,7	154,2	183,7	73,9	77,4	103,3	326,8
Brutokasum	mln eurot	16,5	14,7	13,0	11,0	8,5	8,9	34,8
Brutokasumimarginaal	%	12,7	9,5	7,1	14,9	10,9	8,7	10,7
Ärikasum	mln eurot	9,1	7,6	7,2	6,9	4,7	5,9	19,2
Ärikasumimarginaal	%	7,0	4,9	3,9	9,4	6,1	5,8	5,9
Kasum enne maksustamist	mln eurot	8,8	7,5	7,1	6,7	4,5	5,8	20,3
Maksude-eelse kasumi marginaal	%	6,8	4,9	3,8	9,1	5,9	5,6	6,2
Puhaskasum	mln eurot	8,0	4,6	6,9	6,1	1,7	5,7	16,5
emaettevõtte omanike osa	mln eurot	8,2	4,5	6,7	6,2	1,7	5,6	16,3
mittekontrolliva osaluse osa	mln eurot	(0,2)	0,2	0,2	(0,1)	0,0	0,1	0,2
Puhaskasumimarginaal	%	6,3	2,9	3,6	8,3	2,2	5,4	5,0
Muud kasumiaruande näitajad		6K 2020	6K 2019	6K 2018	II KV 2020	II KV 2019	II KV 2018	12K 2019
EBITDA	mln eurot	10,5	8,8	8,2	7,7	5,3	6,4	21,9
EBITDA marginaal	%	8,1	5,7	4,4	10,4	6,9	6,2	6,7
Üldkulud müügitulust	%	5,6	5,2	4,0	4,8	5,2	3,6	5,3
Tööjõukulud müügitulust	%	12,0	12,0	8,5	10,3	12,4	8,2	11,4
Müügitulu töötaja kohta	tuhat eurot	195	213	248	111	107	139	461

MUUD OLULISED NÄITAJAD		30.06.2020	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2019
Omakapitali tootlus	%	15,3	13,4	14,4	12,9
Varade tootlus	%	6,9	6,1	6,6	5,6
Investeeringut kapitali tootlus	%	11,3	11,7	12,5	11,1
Varad	mln eurot	274,9	287,9	278,3	281,8
Omakapital	mln eurot	142,4	123,3	123,9	134,6
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	mln eurot	138,4	118,5	119,1	130,3
Omakapitali määr	%	50,3	41,2	42,8	46,2
Laenukohustuste määr	%	21,1	21,8	19,4	22,6
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	korda	2,3	1,9	2,1	2,4
Maksevõime kordaja	korda	0,7	0,7	1,0	0,8
Debitoorse võlgnevuse käibevälde	päeva	43	42	41	45
Tarnijate käibevälde	päeva	47	47	43	53
Keskmine töötajate arv	inimest	667	724	742	709
Teostamata tööde jääk	mln eurot	236,7	172,1	247,0	141,4

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 38.

## 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 keskkonnohutuse riskid). Riskide juhtimist on põhjalikumalt käsitletud kontserni kodulehel: [group.merko.ee/investorile/riskide-juhtimine/](http://group.merko.ee/investorile/riskide-juhtimine/).

### Juriidiline risk

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

Erinevatest juriidilistest vaidlustest tulenevate võimalike kahjunõuete ning õigusabikulude katteks on kontsernis seisuga 30.06.2020 moodustatud eraldi summas 0,2 mln eurot (30.06.2019: 0,1 mln eurot).

Alljärgnevalt on esitatud ülevaade kontserni ettevõtete puudutavatest olulisematest 2020. aasta jooksul aset leidnud, lõppenud või seisuga 30.06.2020 pooleliolevatest juriidilistest vaidlustest ja menetlustest:

### Eesti

#### Kaebus keskkonnaministri määruse tühistamiseks

Kohtuasjad seoses keskkonnaministri 27. märtsi 2015 määrusega nr 22, millega muudeti püsielupaiga kaitse-eeskirja selliselt, et ASi Merko Ehitus tütarettevõtetele Suur-Paekalda OÜ ja Väike-Paekalda OÜ (tänapäevase ühendatud kontserni kuuluva AS Merko Ehitus Eestiga) kuuluvad Paekalda tänava kinnisasjad jäeti püsielupaiga piiridest välja. 2. veebruaril 2016 esitasid Merko Ehitus kontserni kuuluvad ettevõtted Suur-Paekalda OÜ ja Väike-Paekalda OÜ Tallinna Halduskohtusse kaebuse kahju hüvitamiseks. Kaebajad paluvad kohtul mõista Eesti Vabariigilt välja Suur-Paekalda OÜ kasuks kahju summas ligikaudu 3,2 mln eurot (kahjusumma täpsustub) ja Väike-Paekalda kasuks kahju summas ligikaudu 1,6 mln eurot (kahjusumma täpsustub) ning viivisevõlgnevuse VÕS § 113 lõikes 1 sätestatud määras hüvitisnõudest alates 2. veebruarist 2016 kuni hüvitisnõude kohase täitmiseni. Nõuded koosnevad otsese varalise kahju (kinnistute väärtuse vähenemine ning arendustegevuseks tehtud kulutused) ja saamata jäänud tulu nõuetest (luhtunud arendustegevus aastatel 2005-2007). Tallinna Halduskohtu rahuldus 22. aprillil 2019 kaebuse osaliselt ning mõistis Eesti Vabariigilt AS Merko Ehitus Eesti kasuks välja 760 tuhat eurot ja viivise kuni põhinõude kohase täitmiseni. Samuti mõistis kohtu AS Merko Ehitus Eesti kasuks välja menetluskulu 12 tuhat eurot. Mõlemad pooled esitasid apellatsioonkaebuse Tallinna Ringkonnakohtule, mis tühistas osaliselt Tallinna Halduskohtu otsuse ja saatis hüvitise suuruse kindlaksmääramiseks tagasi Tallinna Halduskohtule. Vaidluse mõlema poole kassatsioonkaebused on Riigikohtu menetluses. Nimetatud nõude mõju ei ole kontserni aruandes kajastatud.

### Läti

#### Hagi endise töötaja vastu

5. mail 2015 esitas SIA Merks Riia Ringkonnakohtule hagiavalduse SIA Merks endise töötaja Rolands Mēnesise vastu kahju hüvitamise nõudes summas 337 tuhat eurot. Hagiavalduse esemeks on Rolands Mēnesise poolt ehitustööde projektijuhina SIA Merksile fiktiivsete tehingute sõlmimise ning lepingulisteks töödeks mittevajalike materjalide ostmisega tahtlikult kahju tekitamine. Kohtuistung, mis oli määratud 4. juuniks 2020, lükati edasi. Uus kohtuistung on planeeritud 3. detsembriks 2020. Nimetatud hagi võimaliku positiivse tulemuse mõju ei ole kajastatud kontserni aruandes.

#### Starptautiskā lidosta "Rīga"

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

5. märtsil 2018 koostas SIA Merks täiendava nõude kohtule, saamaks kinnituse, et tööd on tehtud täielikult ja nõuetele vastavalt ning Riia rahvusvaheline lennujaam peab need korralduselt vastu võtma ning tasuma 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). Pooled jõudsid kokkuleppele, mille kohaselt teostab SIA Merks 31. märtsiks 2020 kokkulepitud tööd, misjärel allkirjastab Riia rahvusvaheline lennujaam viimase tööde üleandmise akti. Tulenevalt kokkuleppest on pooled palunud kohtumenetlust peatada. Uus kohtuistung oli kavandatud 7. maiks 2020. Seoses tööde protsessi pikenemisega, mis tulenesid COVID-19 pandeemia tõttu seatud kitsendustest, lükati kohtuistung edasi 9. septembriks 2020. Kõnealuse hagi võimaliku mõju osas ei ole kontsern teinud täiendavaid eraldi.

#### Läti konkurentsinookogu haldusmenetlus

Augustis 2019 algatas Läti konkurentsinookogu (*Konkurences padome*) haldusmenetluse, mille eesmärk on kontsernile teadaolevalt välja selgitada, kas Lätis on ehitusettevõtted toime pannud konkurentsiseaduse rikkumisi. Menetlusega seotud ehitusettevõtjate seas on SIA Merks. Aruande avaldamise seisuga pole juhatusel teavet, kuidas menetlus edasi kulgeb.

Juhatusel teadaolevalt on konkurentsinoökogu menetluse lõpptähtaega pikendanud 1. augustini 2021. Menetluse võimaliku mõju osas ei ole kontsern teinud eraldisi.

#### SIA Ostas celtnieks

6. novembril 2019 esitas SIA Merks hagi SIA "Ostas celtnieks" vastu summas 230 tuhat eurot, millele lisandub viivis 21 tuhat eurot. SIA Merks nõude aluseks on konsortsiumlepinguna teostatud Ventspils muusikakooli ja kontserdisaali ehitusobjektilt saadud kahjum, millest vastavalt lepingu osaluse proportsioonidele kuulub SIA „Ostas celtnieksi“ poolt katmisele 35%. SIA „Ostas celtnieks“ pole enda osa kahjumist seni katnud. COVID-19 pandeemia tõttu on kohtuistung edasi lükatud 24. augustiks 2020. Nimetatud nõude mõju ei ole kontsern aruandes kajastanud.

#### **Leedu**

##### UAB Vilniaus vandenys

18. mail 2016 esitasid AS Merko Ehitus ja UAB Merko Statyba, tegutsedes vastavalt ühisettevõtte lepingule, hagiavalduse UAB Vilniaus vandenys vastu, kogusummas 183 tuhat eurot. Hagejad on seisukohal, et UAB Vilniaus vandenys tegevusest tingituna pikenes nii ehitusaeg kui suurenes teostatud lisatööde maht, mille eest tellija keeldus hiljem maksmast. 9. jaanuari 2018 otsusega määras kohus ekspertiisi, mille tulemus esitati kohtule 14. detsembril 2018. 7. juuni 2019 otsusega lükkas kohus hagi tagasi. 5. juulil 2019 esitati kõrgemale kohtule apellatsioonkaebus. Leedu apellatsioonikohtu 16. aprilli 2020 otsusega muudeti esimese astme kohtuotsus ja määrati AS Merko Ehitus ja UAB Merko Statyba kasuks lisatööde, viiviste ja kohtukulude katteks 140 tuhat eurot. Mõlemad osapooled võivad esitada kassatsioonikaebuse kolme kuu jooksul. Nimetatud hagi võimaliku positiivse tulemuse mõju ei ole kontserni aruandes kajastatud.

##### UAB Axis power

3. septembril 2018 esitas UAB Axis power (alltöövõtja) kontserni kuuluva UAB Merko Statyba (peatöövõtja) vastu hagiavalduse summas 846 tuhat eurot kompensatsiooniks selle eest, et on teostanud lepingu sõlmimisel ette nähtust keerulisemaid betoonitöid. 18. august 2019 otsusega määras kohus kohtuekspertiisi, mille eeldatav tähtaeg oli kuni 6 kuud. UAB Merko Statyba tellitud ekspertiis on esitatud kohtule, teise osapoole ekspertiis on veel lõpetamata. Kontsern ei pea nõuet põhjendatuks ning ei ole kõnealuse hagi osas teinud eraldisi.

## TÖÖTAJAD JA TÖÖJÕUKULUD

Merko Ehitus kontsernis töötas 30. juuni 2020 seisuga 673 inimest (sh nii tähtajalise kui ka osalise tööajaga töötajad). Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on kontserni töötajate arv vähenenud 61 võrra (-8,3%). Töötajate arv vähenes Eestis ja Lätis ning suurenes Leedus ja Norras.

Pikaajaliste kogemustega oma ala professionaalid on ettevõtte võtmeväärtus. 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. 2020. aasta 6 kuu tööjõukulu oli 15,5 mln eurot (2019. aasta 6 kuud: 18,6 mln eurot), mis eelmise aasta sama perioodiga võrreldes vähenes 16,3%, ning tööjõukulude osakaal müügituludest püsis võrreldavatel perioodidel 12,0% tasemel.

Kontserni kuuluv Eesti üks suurimaid ehitusettevõtteid AS Merko Ehitus Eesti on 6 kuuga tasunud Eestis 4,3 mln eurot tööjõumakse, olles sellega 2020. aasta 6 kuu suurim ehitusvaldkonna tööjõumaksude maksja (2019 6 kuud: 4,3 mln eurot).

## EETILISED ÄRITAVAD

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

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

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

## AKTSIA JA AKTSIONÄRID

## VÄÄRTPABERI INFORMATSIOON

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

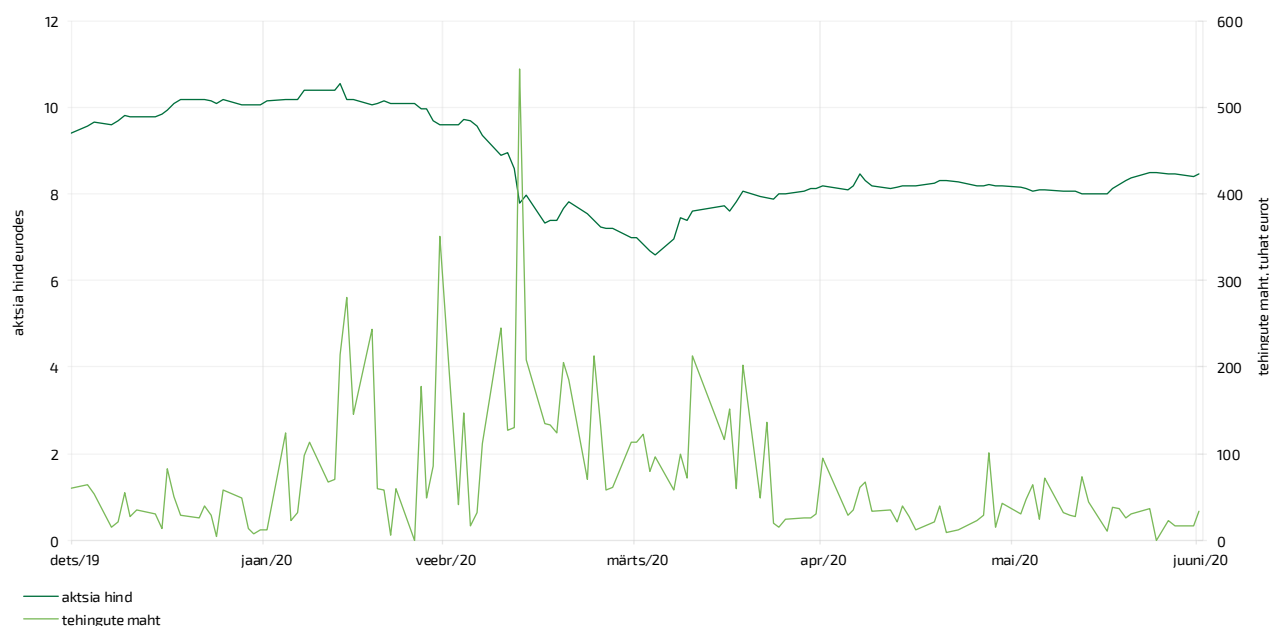
Merko Ehitus aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinn põhinimekirjas. 30. juuni 2020 seisuga on ettevõttel 17 700 000 aktsiat. Aktsiate arv ei ole 2020. aastal muutunud.

2020. aasta 6 kuuga sooritati Merko Ehitus aktsiatega 13 115 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 1,09 mln aktsiat (6,1% kõigist aktsiatest) ning tehingute käive oli 9,2 mln eurot (võrreldavad andmed 2019. aasta 6 kuu kohta: 5580 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 1,76 mln aktsiat (9,9% kõigist aktsiatest) ja tehingute käive oli 16,9 mln eurot). Madalaim tehing aktsiaga sooritati tasemel 6,56 eurot ning kõrgeim tasemel 10,60 eurot aktsia kohta (2019. aasta 6 kuul: vastavalt 8,90 eurot ja 10,30 eurot). Aktsia sulgemishind 30. juuni 2020 seisuga oli 8,48 eurot (30.06.2019: 9,16 eurot). ASi Merko Ehitus turuväärtus, Nasdaq Balti väärtpaberituru andmetel, oli seisuga 30. juuni 2020 150,1 mln eurot, mis on vähenenud 7,4% võrreldes eelmise aasta sama perioodi lõpu seisuga (30.06.2019: 162,1 mln).

	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2019
Aktsiate arv	17 700 000	17 700 000	17 700 000	17 700 000
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot	0,46	0,25	0,38	0,92
Omakapital aktsia kohta, eurot	7,37	7,20	7,10	7,13
P/B suhtarv	1,15	1,27	1,38	1,32
P/E suhtarv	7,51	9,47	9,56	10,20
Turuväärtus, mln eurot	150,1	162,1	173,5	166,0

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 38.

## MERKO EHITUS AKTSIA HINNA JA KAUPLEMISMAHU DÜNAAMIKA NASDAQ TALLINN BÖRSIL 2020. AASTAL



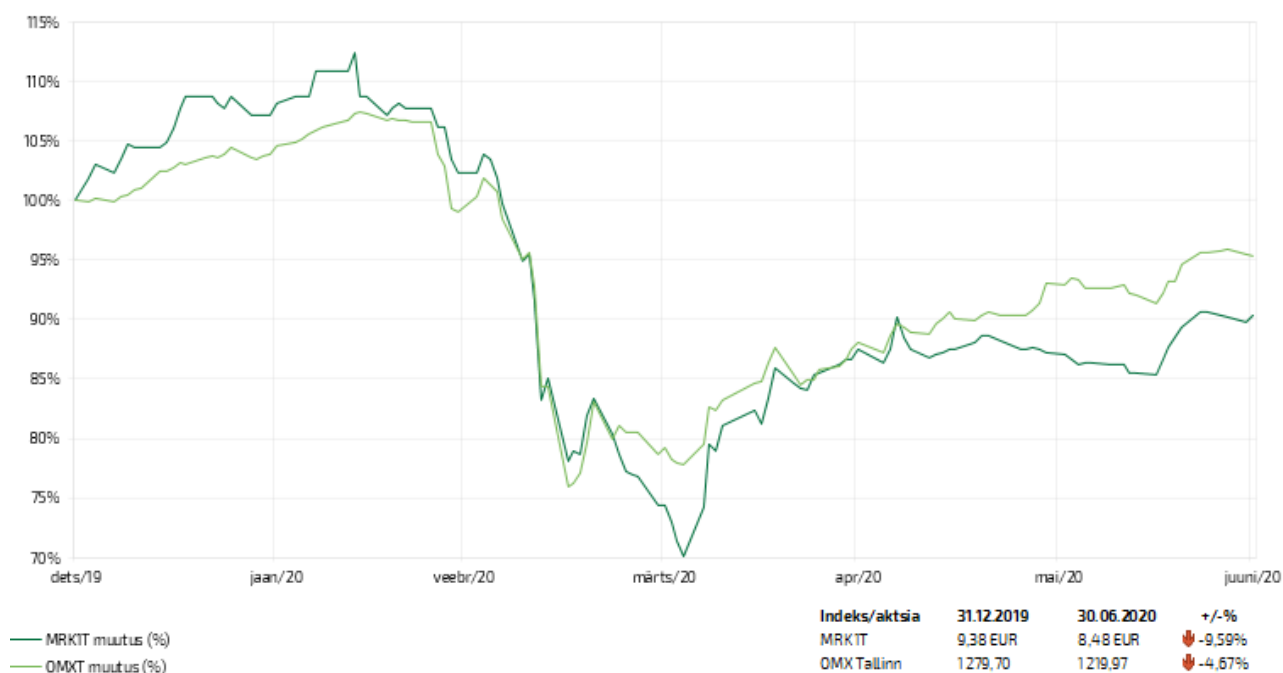
## AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR AKTSIATE ARVU JÄRGI SEISUGA 30.06.2020

AKTSIATE ARV	AKTSIONÄRIDE ARV	% AKTSIONÄRIDEST	AKTSIATE ARV	% AKTSIATEST
1 000 001 - ...	1	0,02%	12 742 686	71,99%
100 001 – 1 000 000	9	0,17%	1 579 054	8,92%
10 001 – 100 000	45	0,84%	985 117	5,57%
1 001-10 000	526	9,86%	1 506 435	8,51%
101-1 000	2 124	39,80%	782 677	4,42%
1-100	2 632	49,31%	104 031	0,59%
<b>Kokku</b>	<b>5 337</b>	<b>100%</b>	<b>17 700 000</b>	<b>100%</b>

## AS MERKO EHITUS AKTSIONÄRID SEISUGA 30.06.2020 JA MUUTUS VÖRRELDES EELMISE KVARTALIGA

	AKTSIATE ARV	OSALUS 30.06.2020	OSALUS 31.03.2020	MUUTUS
AS Riverito	12 742 686	71,99%	71,99%	-
Firebird Republics Fund Ltd	329 602	1,86%	1,86%	-
OÜ Midas Invest	317 000	1,79%	1,77%	3 900
Firebird Aurora Fund Ltd	185 777	1,05%	1,05%	-
Skandinaviska Enskilda Banken AB, Rootsi kliendid	155 000	0,88%	0,88%	-
SEB Life and Pension Baltic SE Eesti filiaal	148 787	0,84%	0,84%	-
Siseinfo OÜ	115 000	0,65%	0,65%	-
Clearstream Banking AG	111 453	0,63%	0,62%	1 951
Firebird Fund L.P.	111 435	0,63%	0,63%	-
Seitse Samuraid OÜ	105 000	0,59%	0,59%	1 000
<b>Suurimad aktsionärid kokku</b>	<b>14 321 740</b>	<b>80,91%</b>	<b>80,88%</b>	<b>6 851</b>
Väikeaktsionärid kokku	3 378 260	19,09%	19,12%	(6 851)
<b>Kokku</b>	<b>17 700 000</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	-

## MERKO EHITUS AKTSIA HINNA JA VÖRDLUSINDEKSI OMX TALLINN MUUTUSED 2020. AASTAL





## DIVIDENDID JA DIVIDENDIPOLIITIKA

Dividendide jaotamine ettevõtte aktsionäridele kajastatakse finantsaruannetes kohustusena hetkest, mil dividendide välja-maksmine ettevõtte aktsionäride poolt kinnitatakse.

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

6. mail 2020 toimunud aktsionäride üldkoosolekul kinnitati nõukogu ettepanek jätta aktsionäridele eelnevate perioodide kasumist dividendid maksmata. 2019. aastal maksti dividende summas 17,7 mln eurot (1 euro ühe aktsia kohta), mis andis 2018. aasta dividendimääraks 92% ning dividenditootluseks 10,9% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2018).

## ÜHINGU JUHTIMINE

### ÜHINGUJUHTIMINE JA STRUKTUUR

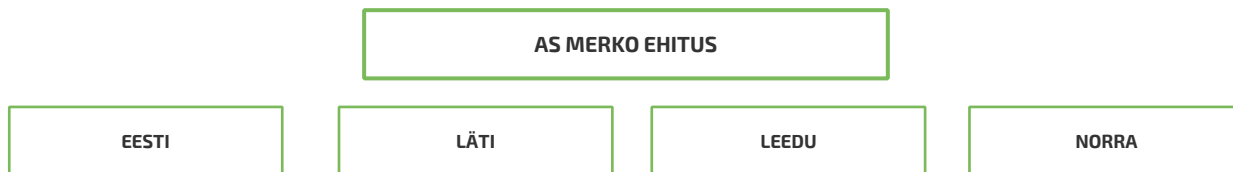
AS Merko Ehitus tegutseb valdusettevõttena, mille kontserni kuuluvad Eestis, Lätis, Leedus ja Norras ehitusalaseid terviklahendusi pakkuvad ehitus- ja kinnisvaraarenduse ettevõtted. Suuremad valdusettevõttele kuuluvad ettevõtted on AS Merko Ehitus Eesti (100%), SIA Merks (100%), UAB Merko Statyba (100%),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

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

Juhatus ja nõukogu tutvustus on toodud aruande leheküljel 18 ja raamatupidamise vahearuande lisas 16 ning täiendavalt avalikustatud koos teenistuskäigu ja fotodega ettevõtte kodulehel: [group.merko.ee/juhtimine-ja-vastutus/](http://group.merko.ee/juhtimine-ja-vastutus/).

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

Juhtimisstruktuur 30. juuni 2020 seisuga on alljärgnev:



### KONTSERNI JURIIDILINE STRUKTUUR

30. juuni 2020 seisuga kuulus kontserni 32 ettevõtet (30.06.2019: 33). Kontserni juriidiline struktuur lähtub eelkõige regulatiivsetest nõuetest ning ei ole kõikidel juhtudel üks-ühele vastavuses kontserni juhtimisstruktuuriga. Kontserni struktuuri kuuluvate ettevõtete detailne loetelu on esitatud raamatupidamise vahearuande lisas 16.

#### *Muudatused kontserni juriidilises struktuuris*

5. aprillil 2019 otsustas ASi Merko Ehitus juhatus alustada 100% tütarettevõtte OÜ Kiviaia Kinnisvara likvideerimisega. Ettevõtte likvideerimine viidi lõpule ja kustutati äriregistrist 4. märtsil 2020.

27. detsembril 2019 allkirjastasid ASi Merko Ehitus Eesti 100%lised tütarettevõtted AS Merko Infra ja OÜ Merko Kaevandused notariaalse jagunemislepingu, mille alusel eraldub AS Merko Infra (jagunev ühing) kaevandusega seotud vara OÜle Merko Kaevandused (omandav ühing). Jagunemise ja varade üleandmise bilansipäevaks loetakse 1. jaanuar 2020. Lõplik jagunemiskanne äriregistris tehti 18. juunil 2020.

### AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEK

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

6. mail 2020. aastal toimus aktsionäride korraline üldkoosolek. Selleks, et koroonaviiruse põhjustatud haiguse COVID-19 pandeemia oludes minimeerida üldkoosolekul füüsiliselt viibivate isikute hulka, võimaldas juhatus aktsionäridel hääletada üldkoosoleku päevakorras olevate punktide kohta koostatud eelnõusid elektrooniliselt enne üldkoosolekut. Üldkoosolek kinnitas 2019. aasta majandusaasta aruande ning kasumi jaotamise ettepaneku. Dividende otsustati aktsionäridele 2019. aasta eest mitte maksta.

Lisaks kinnitati järgmiseks kolmeks aastaks valitavate nõukogu liikmete arvuks kolm ning pikendati praeguste nõukogu liikmete Toomas Annuse, Teet Roopalu ja Indrek Neivelti ametiaega kuni 6. maini 2023, s.o kolmeks aastaks pikendamise otsusest.

Nõukogu liikmete tasustamise osas muutusi ei toimunud ning tasustamist otsustati jätkata 31. oktoobril 2008 toimunud aktsionäride erakorralisel üldkoosolekul kinnitatud tasustamise tingimustel.

Korralise või erakorralise aktsionäride üldkoosoleku juhataja on sõltumatu isik. 2020. aastal juhatas korralist üldkoosolekut vandeadvokaat Vesse Võhma, kes tutvustas üldkoosoleku läbiviimise protseduuri ning juhatuselt ja nõukogult ettevõtte tegevuse kohta küsimuste esitamise korda.

Aktsionäride üldkoosolekul osalevad tavaliselt ettevõtte poolt aktsiaseltsi juhatuse esimees, vajadusel kaasatakse teisi juhatuse ning nõukogu liikmeid. Koosolekul osaleb tavaliselt ka ettevõtte audiitor.

2020. aastal toimunud aktsionäride korralisel üldkoosolekul osalesid Andres Trink (juhatuse esimees), Tõnu Toomik (juhatuse liige) ja Priit Roosimägi (finantsüksuse juht).

## NÕUKOGU

Nõukogu planeerib ettevõtte tegevust ja korraldab selle juhtimist ning teostab järelevalvet juhatuse tegevuse üle. Kontrolli tulemused teeb nõukogu teatavaks üldkoosolekule. Nõukogu töö korraldab nõukogu esimees. Nõukogu peamiseks ülesandeks on kontserni olulisemate strateegiliste ja taktikaliste otsuste kinnitamine ning kontserni juhatuse tegevuse kontrollimine. Nõukogu juhendab 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 2020 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 juhatuse teavitab nõukogu olulistest asjaoludest ettevõtte äritegevuses, arutatakse ettevõtte seatud lühi- ja pikaajaliste eesmärkide täitmist ning seda mõjutada võivaid riske. Juhatus koostab igakordselt nõukogu koosolekute jaoks juhatuse aruande, mis esitatakse piisava ajavaruga enne koosolekut nõukogule tutvumiseks. Juhatus koostab nõukogule aruandeid ka koosolekute väliselt, kui seda peab vajalikuks nõukogu või nõukogu esimees.

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

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 vastutusel on kinnistute portfelli juhtimine ja ehitusvaldkonna arendustegevuse koordineerimine üle kontserni ettevõtete.

## 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 2020:

ETTEVÕTE	NÕUKOGU	JUHATUS
AS Merko Ehitus Eesti	Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik, Martin Rebane	Ivo Volkov (esimees), Jaan Mäe, Alar Lagus, Veljo Viitmann
OÜ Merko Investments	-	Andres Trink, Priit Roosimägi
SIA Merks	Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik, Priit Roosimägi	Andris Bišmeistars (juhataja)
UAB Merko Statyba	Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik, Priit Roosimägi	Saulius Putrimas (esimees), Jaanus Rästas
UAB Merko Bustas	Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik, Priit Roosimägi	Saulius Putrimas (juhataja)

*Muudatused kontserni tütarettevõtete juhtimises*

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

AS Merko Ehitus kontserni kuuluva AS Merko Ehitus Eesti nõukogu otsustas pikendada ettevõtte juhatuse liikme Alar Laguse volitusi kuni 31. detsembrini 2020. Otsusega viiakse juhatuse liikmete volituste tähtajad omavahel kooskõlla. AS Merko Ehitus Eesti juhatus jätkab neljaliikmelises koosseisus: Ivo Volkov (esimees), Jaan Mäe, Alar Lagus ja Veljo Viitmann.

## JUHATUSE DEKLARATSIOON

Juhatuse liikmed kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab vastavalt kehtivatele rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditele, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, koostatud 2020. aasta 6 kuu konsolideeritud auditeerimata vahearuanne, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise vahearuandest, õige ja õiglase ülevaate ASi Merko Ehitus ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust, varadest, kohustustest, finantsseisundist, majandustulemustest, rahavoogudest ja kasumist või kahjumist, sisaldab peamiste riskide ja ebaselguste kirjeldust ning kajastab tehinguid seotud osapooltega. Emaettevõtte ja kontserni kuuluvad äriühingud on jätkuvalt tegutsevad.

Andres Trink	juhatuse esimees	06.08.2020
--------------	------------------	------------

Tõnu Toomik	juhatuse liige	06.08.2020
-------------	----------------	------------

# RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE

## KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	2020.a. 6 kuud	2019.a. 6 kuud	2020.a. II kvartal	2019.a. II kvartal	2019.a. 12 kuud
Müügitulu	2	129 733	154 202	73 861	77 357	326 779
Müüdnud toodangu kulu	3	(113 250)	(139 532)	(62 852)	(68 893)	(291 958)
<b>Brutokasum</b>		<b>16 483</b>	<b>14 670</b>	<b>11 009</b>	<b>8 464</b>	<b>34 821</b>
Turustuskulud		(1 873)	(1 784)	(925)	(933)	(4 260)
Üldhalduskulud		(5 393)	(6 241)	(2 588)	(3 117)	(12 988)
Muud äritulud		1 122	1 230	614	529	2 983
Muud ärikulud		(1 252)	(253)	(1 189)	(218)	(1 318)
<b>Ärikasum</b>		<b>9 087</b>	<b>7 622</b>	<b>6 921</b>	<b>4 725</b>	<b>19 238</b>
Finantstulud (-kulud)		(310)	(97)	(211)	(180)	1 085
sh kasum (kahjum) ühisettevõttelt		92	203	2	(19)	1 766
intressikulud		(330)	(286)	(158)	(151)	(656)
kasum (kahjum) valuutakursi muutustest		(4)	(4)	(4)	(4)	-
muud finantstulud (-kulud)		(68)	(10)	(51)	(6)	(25)
<b>Kasum enne maksustamist</b>		<b>8 777</b>	<b>7 525</b>	<b>6 710</b>	<b>4 545</b>	<b>20 323</b>
Tulumaksukulu		(786)	(2 888)	(648)	(2 813)	(3 833)
<b>Perioodi puhaskasum</b>		<b>7 991</b>	<b>4 637</b>	<b>6 062</b>	<b>1 732</b>	<b>16 490</b>
sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		8 175	4 453	6 156	1 675	16 270
mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist		(184)	184	(94)	57	220
<b>Muu koondkasum, mida võib hiljem klassifitseerida kasumiaruandesse</b>						
Valuutakursivahed välisettevõtete ümberarvestusel		(128)	29	60	(3)	13
<b>Perioodi koondkasum</b>		<b>7 863</b>	<b>4 666</b>	<b>6 122</b>	<b>1 729</b>	<b>16 503</b>
sh emaettevõtte omanike osa koondkasumist		8 044	4 480	6 221	1 672	16 281
mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist		(181)	186	(99)	57	222
Puhaskasum emaettevõtte omanike aktsia kohta (tava ja lahustatud, eurodes)	4	0,46	0,25	0,35	0,09	0,92

Raamatupidamise vahearuaande lisad lehekülgedel 25-37 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

# KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
<b>VARAD</b>				
<b>Käibevara</b>				
Raha ja raha ekvivalendid	5	23 728	13 980	24 749
Nõuded ja ettemaksed	6	44 790	72 561	50 413
Ettemakstud tulumaks		91	94	104
Varud	7	161 534	162 829	166 226
		<b>230 143</b>	<b>249 464</b>	<b>241 492</b>
<b>Põhivara</b>				
Ühisettevõtte osad		2 590	935	2 498
Muud pikaajalised laenud ja nõuded	8	14 504	11 418	11 094
Kinnisvarainvesteeringud	9	13 988	14 115	14 047
Materiaalne põhivara	10	12 996	11 255	11 919
Immateriaalne põhivara	11	686	727	777
		<b>44 764</b>	<b>38 450</b>	<b>40 335</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>274 907</b>	<b>287 914</b>	<b>281 827</b>
<b>KOHUSTUSED</b>				
<b>Lühiajalised kohustused</b>				
Laenukohustused	12	28 011	31 786	20 725
Võlad ja ettemaksed	13	63 243	88 748	69 585
Tulumaksukohustus		912	2 854	812
Lühiajalised eraldised	14	5 915	6 276	7 976
		<b>98 081</b>	<b>129 664</b>	<b>99 098</b>
<b>Pikaajalised kohustused</b>				
Pikaajalised laenukohustused	12	29 900	30 921	43 001
Edasilükkunud tulumaksukohustus		1 650	1 556	1 682
Muud pikaajalised võlad	15	2 858	2 473	3 491
		<b>34 408</b>	<b>34 950</b>	<b>48 174</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>132 489</b>	<b>164 614</b>	<b>147 272</b>
<b>OMAKAPITAL</b>				
Mittekontrolliv osalus		4 036	4 763	4 217
<b>Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital</b>				
Aktsiakapital		7 929	7 929	7 929
Kohustuslik reservkapital		793	793	793
Realiseerimata kursivahed		(841)	(694)	(710)
Jaotamata kasum		130 501	110 509	122 326
		<b>138 382</b>	<b>118 537</b>	<b>130 338</b>
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>142 418</b>	<b>123 300</b>	<b>134 555</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>274 907</b>	<b>287 914</b>	<b>281 827</b>

Raamatupidamise vahearuande lisad lehekülgedel 25-37 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

# KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					Mitte-kontrolliv osalus	Kokku
	Aktisia-kapital	Kohustuslik reserv	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum	Kokku		
<b>Saldo 31.12.2018</b>	<b>7 929</b>	<b>793</b>	<b>(721)</b>	<b>123 756</b>	<b>131 757</b>	<b>4 577</b>	<b>136 334</b>
<b>Saldo 01.01.2019</b>	<b>7 929</b>	<b>793</b>	<b>(721)</b>	<b>123 756</b>	<b>131 757</b>	<b>4 577</b>	<b>136 334</b>
IFRS 16 rakendamisest tulenev mõju	-	-	-	-	-	-	-
<b>Korrigeeritud omakapital seisuga 01.01.2019</b>	<b>7 929</b>	<b>793</b>	<b>(721)</b>	<b>123 756</b>	<b>131 757</b>	<b>4 577</b>	<b>136 334</b>
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	4 453	4 453	184	4 637
Muu koondkasum	-	-	27	-	27	2	29
<b>Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>27</b>	<b>4 453</b>	<b>4 480</b>	<b>186</b>	<b>4 666</b>
<b>Tehingud omanikega</b>							
Mittekontrolliva osaluse väljaostu optsioon	-	-	-	-	-	72	72
Dividendid (lisa 4)	-	-	-	(17 700)	(17 700)	(72)	(17 772)
<b>Tehingud omanikega kokku</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(17 700)</b>	<b>(17 700)</b>	<b>-</b>	<b>(17 700)</b>
<b>Saldo 30.06.2019</b>	<b>7 929</b>	<b>793</b>	<b>(694)</b>	<b>110 509</b>	<b>118 537</b>	<b>4 763</b>	<b>123 300</b>
<b>Saldo 31.12.2019</b>	<b>7 929</b>	<b>793</b>	<b>(710)</b>	<b>122 326</b>	<b>130 338</b>	<b>4 217</b>	<b>134 555</b>
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	8 175	8 175	(184)	7 991
Muu koondkasum	-	-	(131)	-	(131)	3	(128)
<b>Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(131)</b>	<b>8 175</b>	<b>8 044</b>	<b>(181)</b>	<b>7 863</b>
<b>Tehingud omanikega</b>							
Mittekontrolliva osaluse väljaostu optsioon	-	-	-	-	-	66	66
Dividendid (lisa 4)	-	-	-	-	-	(66)	(66)
<b>Tehingud omanikega kokku</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Saldo 30.06.2020</b>	<b>7 929</b>	<b>793</b>	<b>(841)</b>	<b>130 501</b>	<b>138 382</b>	<b>4 036</b>	<b>142 418</b>

ASi Merko Ehitus aktsiakapital koosneb 17 700 000 nimiväärtuseta lihtaktsiast.

Raamatupidamise vahearuande lisad lehekülgedel 25-37 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

# KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	2020.a. 6 kuud	2019.a. 6 kuud	2019.a. 12 kuud
<b>Äritegevuse rahavoog</b>				
Ärikasum		9 087	7 622	19 238
Korrigeerimised:				
põhivara kulum ja väärtuse langus		1 413	1 170	2 707
(kasum) kahjum põhivara müügist		(113)	(190)	(309)
ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus		6 835	(8 123)	(10 697)
intressitulu äritegevusest		(709)	(895)	(2 190)
eraldiste muutus		(5 130)	(3 069)	282
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		(1 686)	5 566	26 854
Varude muutus		4 976	(44 692)	(48 118)
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		(6 814)	18 706	1 811
Saadud intressid		666	650	2 265
Makstud intressid		(603)	(390)	(1 039)
Muud finantstulud (kulud)		(69)	(38)	(129)
Makstud ettevõtte tulumaks		(648)	(216)	(3 093)
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>		<b>7 205</b>	<b>(23 899)</b>	<b>(12 418)</b>
<b>Investeeringustegevuse rahavoog</b>				
Kinnisvarainvesteeringute soetus		(7)	(410)	(410)
Materiaalse põhivara soetus (v.a. renditav vara)		(1 802)	(1 143)	(2 199)
Materiaalse põhivara müük		147	345	508
Immateriaalse põhivara soetus		(20)	(137)	(273)
Saadud intressid		-	2	2
<b>Kokku rahavood investeeringustegevusest</b>		<b>(1 682)</b>	<b>(1 343)</b>	<b>(2 372)</b>
<b>Finantseerimistegevuse rahavoog</b>				
Saadud laenud		27 465	28 827	46 527
Saadud laenude tagasimaksed		(33 345)	(11 338)	(28 211)
Rendikohustuste põhiosa tagasimaksed		(486)	(518)	(1 006)
Makstud dividendid		(66)	(17 772)	(17 772)
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>		<b>(6 432)</b>	<b>(801)</b>	<b>(462)</b>
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>		<b>(909)</b>	<b>(26 043)</b>	<b>(15 252)</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	5	<b>24 749</b>	<b>39 978</b>	<b>39 978</b>
<b>Valuutakursside muutuste mõju</b>		<b>(112)</b>	<b>45</b>	<b>23</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	5	<b>23 728</b>	<b>13 980</b>	<b>24 749</b>

Raamatupidamise vahearuande lisad lehekülgedel 25-37 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.



# LISAD

## LISA 1 KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

ASi Merko Ehitus kontserni konsolideeritud raamatupidamise 2020. 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 2019. 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 2019. aasta auditeeritud andmed ja 2019. aasta 6 kuu vahearuanne esitatud auditeerimata andmed.

Juhatus hinnangul kajastab ASi Merko Ehitus 2020. aasta 6 kuu konsolideeritud vahearuanne õigesti ja õiglaselt kontserni majandustulemust vastavalt jätkuvuse printsiibile. Ehitustegevuse sesoonsuse ning arendustegevuse tsüklilisuse mõju perioodi tulemustele oli väheoluline.

## LISA 2 ÄRISEGMENTID

tuhandetes eurodes

Kõrgeim äriotsustaja, kelleks on emaettevõtte ASi Merko Ehitus juhatus, jälgib kontserni äritegevust ärivaldkondade 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 nende valdkondadega seotud tulud ja kulud. Muud, segmentidega 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.

2020.a. 6 kuud	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmentid kokku
Müügitulu	77 713	63 013	140 726
Segmentidevaheline müügitulu	(11)	(10 982)	(10 993)
<b>Müügitulu klientidelt</b>	<b>77 702</b>	<b>52 031</b>	<b>129 733</b>
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	666	48 268	48 934
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	77 036	3 763	80 799
<b>Ärikasum (-kahjum)</b>	<b>993</b>	<b>8 889</b>	<b>9 882</b>
<b>Maksustamiseelne kasum (-kahjum)</b>	<b>862</b>	<b>8 830</b>	<b>9 692</b>
sh intressitulud äritegevusest	13	696	709
kulum	(1 164)	(249)	(1 413)
eraldiste moodustamine	(608)	(271)	(879)
eraldiste tühistamine	3	-	3
kasum ühisettevõttelt	-	92	92
muud finantstulud (-kulud)	(10)	(106)	(116)
sh intressikulud	(10)	(89)	(99)

2020.a. 6 kuud	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid kokku
<b>Vara 30.06.2020</b>	<b>58 869</b>	<b>193 445</b>	<b>252 314</b>
sh ühisettevõtte	-	2 590	2 590

2019.a. 6 kuud	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid kokku
Müügitulu	142 100	24 753	166 853
Segmentidevaheline müügitulu	(14)	(12 637)	(12 651)
<b>Müügitulu klientidelt</b>	<b>142 086</b>	<b>12 116</b>	<b>154 202</b>
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	884	9 785	10 669
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	141 202	2 331	143 533
<b>Ärikasum (-kahjum)</b>	<b>7 682</b>	<b>899</b>	<b>8 581</b>
<b>Maksustamiseelne kasum (-kahjum)</b>	<b>7 574</b>	<b>988</b>	<b>8 562</b>
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)
<b>Vara 30.06.2019</b>	<b>72 819</b>	<b>199 957</b>	<b>272 776</b>
sh ühisettevõtte	-	935	935

2020.a. II kvartal	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid kokku
Müügitulu	42 801	35 283	78 084
Segmentidevaheline müügitulu	(6)	(4 217)	(4 223)
<b>Müügitulu klientidelt</b>	<b>42 795</b>	<b>31 066</b>	<b>73 861</b>
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	230	28 093	28 323
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	42 565	2 973	45 538
<b>Ärikasum (-kahjum)</b>	<b>1 346</b>	<b>6 007</b>	<b>7 353</b>
<b>Maksustamiseelne kasum (-kahjum)</b>	<b>1 283</b>	<b>5 935</b>	<b>7 218</b>
sh intressitulud äritegevusest	6	333	339
kulum	(617)	(124)	(741)
eraldiste moodustamine	366	(109)	257
eraldiste tühistamine	3	-	3
kasum ühisettevõttelt	-	2	2
muud finantstulud (-kulud)	(4)	(53)	(57)
sh intressikulud	(4)	(44)	(48)
<b>Vara muutus II kvartalis</b>	<b>5 829</b>	<b>(5 030)</b>	<b>799</b>
sh ühisettevõtte	-	2	2

2019.a. II kvartal	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid kokku
Müügitulu	71 728	13 474	85 202
Segmentidevaheline müügitulu	(8)	(7 837)	(7 845)
<b>Müügitulu klientidelt</b>	<b>71 720</b>	<b>5 637</b>	<b>77 357</b>
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	549	4 759	5 308
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	71 171	878	72 049
<b>Ärikasum (-kahjum)</b>	<b>4 901</b>	<b>340</b>	<b>5 241</b>
<b>Maksustamiseelne kasum (-kahjum)</b>	<b>4 844</b>	<b>260</b>	<b>5 104</b>
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)
<b>Vara muutus II kvartalis</b>	<b>(919)</b>	<b>26 682</b>	<b>25 763</b>
sh ühisettevõte	-	(19)	(19)

2019.a. 12 kuud	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid kokku
Müügitulu	256 749	99 863	356 612
Segmentidevaheline müügitulu	(47)	(29 786)	(29 833)
<b>Müügitulu klientidelt</b>	<b>256 702</b>	<b>70 077</b>	<b>326 779</b>
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	2 155	66 384	68 539
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	254 547	3 693	258 240
<b>Ärikasum (-kahjum)</b>	<b>13 276</b>	<b>8 115</b>	<b>21 391</b>
<b>Maksustamiseelne kasum (-kahjum)</b>	<b>13 053</b>	<b>9 607</b>	<b>22 660</b>
sh intressitulud äritegevusest	47	2 143	2 190
kulum	(2 264)	(443)	(2 707)
varude allahindlus	(175)	-	(175)
eraldiste moodustamine	(3 934)	(1 533)	(5 467)
eraldiste tühistamine	257	-	257
kasum ühisettevõttelt	-	1 766	1 766
muud finantstulud (-kulud)	(13)	(256)	(269)
sh intressikulud	(17)	(239)	(256)
<b>Vara 31.12.2019</b>	<b>54 944</b>	<b>195 073</b>	<b>250 017</b>
sh ühisettevõte	-	2 498	2 498

Lisaks segmentide varale on kontsernis vara seisuga 30.06.2020 summas 22 593 tuhat eurot (30.06.2019: 15 138 tuhat eurot; 31.12.2019: 31 810 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

	2020.a. 6 kuud	2019.a. 6 kuud	2020.a. II kvartal	2019.a. II kvartal	2019.a. 12 kuud
<b>Segmentide maksustamiseelne kasum</b>	<b>9 692</b>	<b>8 562</b>	<b>7 218</b>	<b>5 104</b>	<b>22 660</b>
Muu ärikasum (-kahjum)	(794)	(958)	(431)	(515)	(2 153)
sh eraldiste moodustamine	-	-	-	7	(9)
finantstulud (-kulud)	(121)	(79)	(77)	(44)	(184)
sh intressikulud	(91)	(76)	(47)	(39)	(178)
<b>Kokku kasum enne maksustamist</b>	<b>8 777</b>	<b>7 525</b>	<b>6 710</b>	<b>4 545</b>	<b>20 323</b>

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

## MÜÜGITULU KLIENTIDE TEGEVUSASUKOHA JÄRGI

tuhandetes eurodes ja protsentides

	2020.a. 6 kuud		2019.a. 6 kuud		2020.a. II kvartal		2019.a. II kvartal		2019.a. 12 kuud	
Eesti	64 430	50%	66 258	43%	38 433	52%	36 108	46%	168 825	52%
Läti	25 248	19%	55 639	36%	8 451	11%	24 387	32%	92 772	28%
Leedu	35 407	27%	18 572	12%	24 107	33%	9 043	12%	46 202	14%
Norra	4 648	4%	13 733	9%	2 870	4%	7 819	10%	18 980	6%
<b>Kokku</b>	<b>129 733</b>	<b>100%</b>	<b>154 202</b>	<b>100%</b>	<b>73 861</b>	<b>100%</b>	<b>77 357</b>	<b>100%</b>	<b>326 779</b>	<b>100%</b>

## LEPINGULISED VARAD JA -KOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 6)	8 005	12 510	11 689
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 13)	(11 265)	(11 445)	(8 058)
Lõpetamata ehituslepingute osas saadud ettemaksed (lisa 13)	(3 280)	(2 422)	(5 637)
Kahjumlike ehituslepingute katteks moodustatud eraldis (lisa 14)	(1 011)	(239)	(1 295)

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

tuhandetes eurodes

	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
Eesti	16 488	13 049	15 289
Läti	13 177	13 477	13 333
Leedu	472	382	476
Norra	123	124	143
<b>Kokku</b>	<b>30 260</b>	<b>27 032</b>	<b>29 241</b>

## LISA 3 MÜÜDUD TOODANGU KULU

tuhandetes eurodes

	2020.a. 6 kuud	2019.a. 6 kuud	2020.a. II kvartal	2019.a. II kvartal	2019.a. 12 kuud
Ehitusteenused ja ostetud kinnisvara müügiks	69 365	80 644	39 332	40 961	185 121
Materjal	19 183	29 693	11 230	14 202	49 121
Tööjõukulu	10 701	13 190	5 243	6 868	26 323
Ehitusmehhanismid ja transport	5 217	4 305	3 507	2 479	8 911
Projekteerimine	2 460	2 051	1 317	881	4 394
Kinnisvara halduskulud	151	207	66	87	401
Kulum	945	732	505	364	1 835
Varude allahindlus	-	175	-	175	175
Eraldised	876	2 161	(260)	(225)	4 939
Muud kulud	4 352	6 374	1 912	3 101	10 738
<b>Müüdnud toodangu kulu kokku</b>	<b>113 250</b>	<b>139 532</b>	<b>62 852</b>	<b>68 893</b>	<b>291 958</b>

## LISA 4 PUHASKASUM JA DIVIDENDID AKTSIA KOHTA

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

	2020.a. 6 kuud	2019.a. 6 kuud	2020.a. II kvartal	2019.a. II kvartal	2019.a. 12 kuud
Aktsionäridele kuuluv puhaskasum (tuhandetes eurodes)	8 175	4 453	6 156	1 675	16 270
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tuhat tk)	17 700	17 700	17 700	17 700	17 700
<b>Tavapuhaskasum aktsia kohta (eurodes)</b>	<b>0,46</b>	<b>0,25</b>	<b>0,35</b>	<b>0,09</b>	<b>0,92</b>

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

Väljamaksmisele kuuluvad dividendid kajastatakse siis, kui kasumi jaotamise ettepanek on aktsionäride üldkoosoleku poolt kinnitatud. Kasumi jaotamise otsuse kohaselt ei maksta emaettevõttest AS Merko Ehitus 2020. aastal dividende (2019. aastal maksti dividende 17 700 tuhat eurot, s.o ühe aktsia kohta 1,00 eurot). Seetõttu ei teki kontsernil 2020. aastal ka dividendide väljamaksmisega seotud tulumaksulu (2019. aastal tekkis vastav tulumaksukulu 2749 tuhat eurot).

Seisuga 30.06.2020 on emaettevõttes AS Merko Ehitus varasematel perioodidel tütarettevõtetest saadud dividendid ja välismaalt saadud tulu summas 3328 tuhat eurot (30.06.2019: 0 tuhat eurot 31.12.2019: 1 tuhat eurot), millelt tulumaks on kinnipeetud.

Seisuga 30.06.2020 oleks võimalik jaotamata kasumist omanikele dividendidena välja maksta 104 634 tuhat eurot (30.06.2019: 87 852 tuhat eurot; 31.12.2019: 97 533 tuhat eurot). Arvestades saadud dividendide ja välismaalt saadud tulult kinnipeetud tulumaksu kokku summas 832 tuhat eurot (30.06.2019: 0 tuhat eurot; 31.12.2019: 0 tuhat eurot), kaasneks dividendide väljamaksmisega täiendav dividendide tulumaks summas 25 026 tuhat eurot (30.06.2019: 21 963 tuhat eurot; 31.12.2019: 24 083 tuhat eurot). Dividendide täiendava tulumaksu osas on arvestatud sellega, et kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt on regulaarselt makstavate dividendide tulumaksu määr 14% (14/86 netodividendidest), mida rakendatakse kolme eelmise aasta keskmisele Eestis maksustatud dividendisummale. Seejuures rakendatakse regulaarselt makstavate dividendide tulumaksu määra alates 2018. aastal Eestis maksustatud dividendidele, mistõttu 2020. aastal maksustatakse 14% määraga üks kolmandik 2018. ja 2019. aastal Eestis maksustatud dividendide summast. Seda ületavale dividendide osale rakendatakse tulumaksu 20% tavamäär, mis on 20/80 netodividendidena väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel.

## LISA 5 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID

tuhandetes eurodes

	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
Sularaha kassas	1	-	6
Arvelduskontod	23 727	13 908	24 743
Lühiajalised pangadeposiidid	-	72	-
<b>Raha ja raha ekvivalendid kokku</b>	<b>23 728</b>	<b>13 980</b>	<b>24 749</b>

## LISA 6 NÕUDED JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
Nõuded ostjate vastu			
ostjatelt laekumata arved	35 905	40 887	34 148
ebatõenäoliselt laekuvad arved	(1 977)	(81)	(856)
	<b>33 928</b>	<b>40 806</b>	<b>33 292</b>
Maksude ettemaksed v.a ettevõtte tulumaks			
käibemaks	747	4 905	695
muud maksud	2	2	3
	<b>749</b>	<b>4 907</b>	<b>698</b>
Ehitustööde tellijatelt saada	8 005	12 510	11 689
Muud lühiajalised nõuded			
lühiajalised laenud	50	8 090	1 700
intressinõuded	10	344	3
muud lühiajalised nõuded	145	433	172
	<b>205</b>	<b>8 867</b>	<b>1 875</b>
Ettemaksed teenuste eest			
ettemaksed ehitusteenuste eest	1 512	5 020	2 441
ettemakstud kindlustusmaksed	116	112	117
muud ettemakstud kulud	275	339	301
	<b>1 903</b>	<b>5 471</b>	<b>2 859</b>
<b>Nõuded ja ettemaksed kokku</b>	<b>44 790</b>	<b>72 561</b>	<b>50 413</b>
sh lühiajalised laenunõuded seotud osapooltele (lisa 16)	-	6 500	1 650
muud lühiajalised nõuded ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 16)	551	521	89

Aruandeaastal on üle tähtaja võlas olevaid nõudeid allahinnatud summas 1123 tuhat eurot (2019. aasta 6 kuuga 0 tuhat eurot; 2019. aasta 12 kuuga 795 tuhat eurot).

## LISA 7 VARUD

tuhandetes eurodes

	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
Tooraine ja materjal	544	1 095	236
Lõpetamata toodang	70 953	75 631	65 550
Valmistoodang	17 753	15 927	28 252
Müügiks ostetud kaubad			
ostetud kinnistud müügiks/arendustegevuseks	69 377	66 985	70 193
ostetud muud kaubad müügiks	133	518	133
	<b>69 510</b>	<b>67 503</b>	<b>70 326</b>
Ettemaksed varude eest			
ettemaksed muude varude eest	2 774	2 673	1 862
<b>Varud kokku</b>	<b>161 534</b>	<b>162 829</b>	<b>166 226</b>

## LISA 8 PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED

tuhandetes eurodes

	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
Pikaajalised laenud	1 115	-	-
Pikaajalised pangadeposiidid	2	-	-
Pikaajalised nõuded ehitusteenuste ostjate vastu	13 387	11 418	11 094
<b>Muud pikaajalised laenud ja nõuded kokku</b>	<b>14 504</b>	<b>11 418</b>	<b>11 094</b>
sh pikaajalised laenuõuded seotud osapooltele (lisa 16)	1 115	-	-

## LISA 9 KINNISVARAINVESTEERINGUD

tuhandetes eurodes

	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
Maa	12 407	12 401	12 400
Hoonestusõigus jääkmaksumuses			
soetusmaksumus	29	29	29
akumuleeritud kulum	(13)	(12)	(13)
	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>16</b>
Ehitised jääkmaksumuses			
soetusmaksumus	2 631	2 631	2 631
akumuleeritud kulum	(1 066)	(934)	(1 000)
	<b>1 565</b>	<b>1 697</b>	<b>1 631</b>
<b>Kinnisvarainvesteeringud kokku</b>	<b>13 988</b>	<b>14 115</b>	<b>14 047</b>

## LISA 10 MATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
Maa	712	712	712
Ehitised jääkmaksumuses*			
soetusmaksumus	6 386	6 535	6 558
akumuleeritud kulum	(2 737)	(2 398)	(2 629)
	<b>3 649</b>	<b>4 137</b>	<b>3 929</b>
Masinaid ja seadmeid jääkmaksumuses*			
soetusmaksumus	14 321	14 000	14 371
akumuleeritud kulum	(8 394)	(8 311)	(8 671)
	<b>5 927</b>	<b>5 689</b>	<b>5 700</b>
Muu inventar jääkmaksumuses			
soetusmaksumus	3 972	3 455	4 018
akumuleeritud kulum	(3 060)	(2 876)	(2 942)
	<b>912</b>	<b>579</b>	<b>1 076</b>
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed materiaalse põhivara eest	1 796	138	502
<b>Materiaalne põhivara kokku</b>	<b>12 996</b>	<b>11 255</b>	<b>11 919</b>

\* Seisuga 30.06.2020 sisaldab ehitised jääkmaksumuses saldo renditud vara saldod summas 398 tuhat eurot (30.06.2019: 640 tuhat eurot; 31.12.2019: 526 tuhat eurot). Masinaid ja seadmeid jääkmaksumuses saldo sisaldab renditud vara saldod 2580 tuhat eurot (30.06.2019: 2213 tuhat eurot; 31.12.2019: 2456 tuhat eurot).

## LISA 11 IMMATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
<b>Firmaväärtus</b>			
soetusmaksumus	66	75	73
	<b>66</b>	<b>75</b>	<b>73</b>
<b>Tarkvara jääkmaksumuses</b>			
soetusmaksumus	2 000	1 797	2 024
akumuleeritud kulum	(1 395)	(1 237)	(1 320)
	<b>605</b>	<b>560</b>	<b>704</b>
Ettemaksed immateriaalse põhivara eest	15	92	-
<b>Immateriaalne põhivara kokku</b>	<b>686</b>	<b>727</b>	<b>777</b>

## LISA 12 LAENUKOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
<b>Rendikohustused*</b>			
Rendikohustuste jääk	<b>2 958</b>	<b>2 700</b>	<b>2 891</b>
sh lühiajaline osa	838	780	806
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	2 120	1 920	2 085
<b>Pangalaenud</b>			
Laenu jääk	<b>48 953</b>	<b>54 007</b>	<b>54 835</b>
sh lühiajaline osa	21 173	30 006	18 919
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	27 780	24 001	35 916
<b>Laenud ühise kontrolli all olevatelt ettevõtetelt</b>			
Laenu jääk	<b>6 000</b>	<b>6 000</b>	<b>6 000</b>
sh lühiajaline osa (lisa 16)	6 000	1 000	1 000
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal (lisa 16)	-	5 000	5 000
<b>Laenud kokku</b>			
Laenude jääk	<b>54 953</b>	<b>60 007</b>	<b>60 835</b>
sh lühiajaline osa	27 173	31 006	19 919
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	27 780	29 001	40 916
<b>Laenukohustused kokku</b>	<b>57 911</b>	<b>62 707</b>	<b>63 726</b>
sh lühiajaline osa	28 011	31 786	20 725
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	29 900	30 921	43 001

\* Seisuga 30.06.2020 sisaldavad rendikohustused saldot seotud osapooltele summas 106 tuhat eurot (30.06.2019: 148 tuhat eurot; 31.12.2019: 124 tuhat eurot) (lisa 16).



## LISA 13 VÕLAD JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
Võlad tarnijatele	29 537	53 509	30 681
Võlad töövõtjatele	7 610	9 169	10 647
Maksuvõlad, v.a ettevõtte tulumaks			
käibemaks	2 244	261	4 270
füüsilise isiku tulumaks	397	446	485
sotsiaalmaks	1 053	1 107	1 146
töötuskindlustusmakse	37	44	48
kohustusliku kogumispensioni makse	26	27	33
muud maksud	296	249	205
	<b>4 053</b>	<b>2 134</b>	<b>6 187</b>
Ehitustööde tellijatel saada	11 265	11 445	8 058
Muud võlad			
intressivõlad	16	29	5
dividendivõlad	196	-	-
muud võlad	316	307	218
	<b>528</b>	<b>336</b>	<b>223</b>
Saadud ettemaksed*	10 250	12 155	13 789
<b>Võlad ja ettemaksed kokku</b>	<b>63 243</b>	<b>88 748</b>	<b>69 585</b>
sh võlad ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 16)	220	232	12

\* Seisuga 30.06.2020 jaguneb saadud ettemaksete saldo ehituslepingute raames saadud ettemakseteks (tellijate ettemaksed) summas 3280 tuhat eurot (30.06.2019: 2422 tuhat eurot; 31.12.2019: 5637 tuhat eurot) ning elamuarenduse raames saadud ettemakseteks (korterite ostjad) summas 6970 tuhat eurot (30.06.2019: 9733 tuhat eurot; 31.12.2019: 8152 tuhat eurot) (lisa 2).

## LISA 14 LÜHIAJALISED ERALDISED

tuhandetes eurodes

	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
Ehituse garantiikohustuse eraldis	3 420	3 570	3 507
Eraldis müüdü ja töös olevate projektide kulude katteks	1 282	2 244	2 894
Eraldis kahjumlike ehituslepingute katteks	1 011	239	1 295
Eraldis kohtukulude ja kahjunõuete katteks	202	120	202
Muud eraldised	-	103	78
<b>Lühiajalised eraldised kokku</b>	<b>5 915</b>	<b>6 276</b>	<b>7 976</b>

## LISA 15 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD

tuhandetes eurodes

	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
Võlad tarnijatele	2 202	2 028	2 476
Muud pikaajalised võlad	656	445	1 015
<b>Muud pikaajalised võlad kokku</b>	<b>2 858</b>	<b>2 473</b>	<b>3 491</b>
sh muud pikaajalised võlad seotud osapooltele (lisa 16)	656	445	1 015

## 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 30.06.2020, 30.06.2019 ja 31.12.2019 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
	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019		
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	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Merko Kaevandused	100	-	100	Eesti, Tallinn	kaevandamine
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	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB VPSP Projektas	100	100	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 MB Projektas	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
OÜ Kiviaia Kinnisvara	-	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
SIA Merko Investments	-	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 Industriālais 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
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.

## KAUBAD JA TEENUSED

tuhandetes eurodes

	2020.a. 6 kuud	2019.a. 6 kuud	2019.a. 12 kuud
<b>Osutatud teenused ja müüdud kaubad</b>			
Emaettevõte	7	8	15
Ühisettevõte	1 090	2 482	2 770
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	280	-	847
Juhtkonna liikmed	179	415	2 441
<b>Osutatud teenused ja müüdud kaubad kokku</b>	<b>1 556</b>	<b>2 905</b>	<b>6 073</b>
<b>Intressitulud</b>			
Ühisettevõte	40	242	377
<b>Ostetud teenused ja kaubad</b>			
Emaettevõte	45	45	90
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	29	29	137
Juhtkonna liikmed	1	-	-
<b>Ostetud teenused ja kaubad kokku</b>	<b>75</b>	<b>74</b>	<b>227</b>
<b>Intressikulud</b>			
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	71	73	145
<b>Intressikulud kokku</b>	<b>71</b>	<b>73</b>	<b>145</b>

## SALDOD SEOTUD OSAPOOOLTEGA

tuhandetes eurodes

	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
<b>Nõuded seotud osapoolte vastu</b>			
Antud laenud (lisa 6,8)			
Ühisettevõte	1 115	6 500	1 650
<b>Nõuded ja ettemaksed (lisa 6)</b>			
Emaettevõte	4	4	4
Ühisettevõte	383	510	64
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	36	7	9
Juhtkonna liikmed	128	-	12
<b>Nõuded ja ettemaksed kokku</b>	<b>551</b>	<b>521</b>	<b>89</b>
<b>Nõuded seotud osapoolte vastu kokku</b>	<b>1 666</b>	<b>7 021</b>	<b>1 739</b>
<b>Kohustused seotud osapoolte ees</b>			
Rendikohustused (lisa 12)			
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	106	148	124
<b>Lühiajalised saadud laenud (lisa 12)</b>			
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	6 000	1 000	1 000
<b>Võlad ja ettemaksed (lisa 13)</b>			
Emaettevõte	9	9	9
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	15	15	3
Juhtkonna liikmed	-	208	-
Muud seotud osapooled	196	-	-
<b>Võlad ja ettemaksed kokku</b>	<b>220</b>	<b>232</b>	<b>12</b>

	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
Pikaajalised saadud laenud (lisa 12)			
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	-	5 000	5 000
Muud pikaajalised võlad (lisa 15)			
Muud seotud osapooled	656	445	1 015
<b>Kohustused seotud osapoolte ees kokku</b>	<b>6 982</b>	<b>6 825</b>	<b>7 151</b>

### NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TASUD

ASi Merko Ehitus kontserni nõukogu ja juhatuse liikmete ning olulisemate tütarettevõtete juhatuse liikmete 2020. aasta 6 kuu teenistuslepingute alusel arvestatud tasud olid 922 tuhat eurot (2019. aasta 6 kuud: 1604 tuhat eurot; 2019. aasta 12 kuud: 3212 tuhat eurot).

### NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TÖÖSUHTE LÕPETAMISE HÜVITISED

Nõukogu liikmetega on sõlmitud käsunduslepingud, mille kohaselt neile lepingu lõpetamisel hüvitist ei maksta. 2020. aasta 6 kuuga maksti kontserni olulisemates tütarettevõtetes juhatuse liikmetele hüvitisi 65 tuhat eurot (2019. aasta 6 kuud: 0 tuhat eurot; 2019. aasta 12 kuud: 0 tuhat eurot).

### NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMED

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

ASi Merko Ehitus nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad 30.06.2020:

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

\* Toomas Annus omab ASis Riverito isiklikult ja valdusfirmade kaudu enamikku aktsiatega esindatud häälest (176 351 aktsiat kokku 250 540 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 30.06.2020:

		AKTSIATE ARV	OSAKAAL
Andres Trink	Juhatusesimees	600	0,00%
Tõnu Toomik	Juhatusesimees	-	-
		<b>600</b>	<b>0,00%</b>

## LISA 17 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

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

	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
Ehitusaegne garantii tellijale	30 163	37 928	24 896
Pakkumusgarantii	752	1 565	916
Garantiiaja garantii	21 193	20 525	19 964
Ettemakse garantii	7 332	1 631	6 835
Käendused	1 993	8 044	7 783
<b>Tingimuslikud kohustused kokku</b>	<b>61 433</b>	<b>69 693</b>	<b>60 394</b>

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

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

**Garantiiaja garantii** – garant tagab tellijale ehituse garantiiajal ilmnevate ehitusvigade kõrvaldamise.

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

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

## 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 määra (%)	=	$\frac{\text{Aksionäridele kuuluv omakapital}}{\text{Varad kokku}}$
Laenukohustuste määra (%)	=	$\frac{\text{Intressi kandvad kohustused}}{\text{Varad kokku}}$
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