



AS MERKO EHITUS

KONTSERN

2018. aasta 9 kuu ja III 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:	01.01.2018 – 31.12.2018
Aruandeperiood:	01.01.2018 – 30.09.2018
Nõukogu:	Toomas Annus, Teet Roopalu, Indrek Neivelt
Juhatus:	Andres Trink, Tõnu Toomik
Audiitor:	AS PricewaterhouseCoopers

SISUKORD

KONTSERNI LÜHITUTVUSTUS.....	3
TEGEVUSARUANNE.....	5
JUHATUSE DEKLARATSIOON TEGEVUSARUANDELE	20
KONSOLIDEERITUD FINANTSARUANNE.....	21
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	21
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	22
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	23
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	24
LISAD	25
LISA 1 KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	25
LISA 1.1 UUED RAHVUSVAHELISE FINANTSARUANDLUSE STANDARDID JA AVALDATUD STANDARDITE MUUDATUSED	25
LISA 2 ÄRISEGMENTID.....	26
LISA 3 MÜÜDUD TOODANGU KULU	29
LISA 4 PUHASKASUM JA DIVIDENDID AKTSIA KOHTA.....	30
LISA 5 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID.....	30
LISA 6 NÕUDED JA ETTEMAKSED	31
LISA 7 VARUD.....	31
LISA 8 PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD	32
LISA 9 KINNISVARAINVESTEERINGUD.....	32
LISA 10 MATERIAALNE PÕHIVARA.....	32
LISA 11 IMMATERIAALNE PÕHIVARA.....	33
LISA 12 LAENUKOHUSTUSED.....	33
LISA 13 VÕLAD JA ETTEMAKSED.....	34
LISA 14 LÜHIAJALISED ERALDISED	34
LISA 15 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD.....	34
LISA 16 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA.....	35
LISA 17 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED	38
JUHATUSE KINNITUS KONSOLIDEERITUD VAHEARUANDELE.....	39
SUHTARVUDE DEFINITSIOONID.....	40

KONTSERNI LÜHITUTVUSTUS

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



TEGEVUSVALDKONNAD

EESTI

Üldehitus
Inseneriehitus
Elektriehitus
Teedehitus
Elukondliku kinnisvara
arendus ja investeeringud

LÄTI

Üldehitus
Inseneriehitus
Elektriehitus
Elukondliku kinnisvara
arendus ja investeeringud

LEEDU

Üldehitus
Elukondliku kinnisvara
arendus ja investeeringud

NORRA

Üldehitus

Suurima omakapitaliga Balti ehitusettevõte, võimeline projekte ise pikaajaliselt finantseerima

Tugev positsioon Baltikumi ehitusturul, juhtiv elukondliku kinnisvara arendaja

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

AKTSIAD

Noteeritud NASDAQ Tallinna börsil alates 1997. aastast

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

2017 NÄITAJAD

Müügitulu **317,6 mln** eurot

Puhaskasum **14,7 mln** eurot

757 töötajat



VISIOON

Usaldusväärsed lahendused ja kvaliteetne teostus teie ideedele.

VÄÄRTUSED

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

STRATEEGIA

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

TEGEVUSARUANNE

JUHTKONNA KOMMENTAAR

Merko Ehituse müügitulu oli kolmandas kvartalis 115 miljonit ja 9 kuu lõikes 299 miljonit eurot. Kontserni kolmanda kvartali puhaskasum kasvas 5,6 miljoni ja 9 kuu puhaskasum 12,3 miljonit euron. Merko Ehitus on tänavu käivitanud Baltikumis üheksa uut korteriarendusprojekti kokku 840 korteriga, millest 550 asub Vilniuses.

Kontserni müügitulu kasv kolmandas kvartalis ja 9 kuu lõikes oli ootuspärane, arvestades viimasel paaril aastal sõlmitud ehituslepingute mahtu ja töös olevaid suuri ehitusprojekte. Balti riikide ehitusturul on jätkunud sisendhindade kallinemine ning keeruline on leida kiirete ehitusgraafikute täitmiseks vajalikku ehitusvõimekust. Praeguses turukeskkonnas ei ole ehitusmahtude kasv meile eesmärk omaette, kui see halvendab riskiprofiili. Oluline on tegutseda kasumlikult.

Merko Ehitus kontserni ettevõtete poolt 9 kuuga sõlmitud uute ehituslepingute maht on väiksem kui teostatud tööde maht ning ehituslepingute portfelli tervikuna on kahanenud neli kvartalit järjest. See ilmselt mõjutab ka meie tulevase ehitusmahtusid. Ehitusturgu mõjutab oluliselt hinnatõus ja ehitusvõimekuse nappus, mis lükkab tellijate ehitusprojektide algust edasi, kuna eelarves ei ole selleks vahendeid või ei suuda nad oma arendusprojektide lõppkliendilt rohkem raha küsida. 2018. aasta 9 kuuga sõlmis Merko Ehitus uusi lepinguid kogumalus 157,0 miljonit eurot, sealhulgas Riias Lidl logistikakeskuse, Vilniuses Quadrum büroohoone ja kahe kooli ning Eestis Kiini ja Harku alajaamade ehituseks. Seisuga 30.09.2018 oli kontserni lepingute portfelli 239,4 miljonit eurot.

Merko Ehitus investeerib jätkuvalt korteriarenduse valdkonda. Tänavu 9 kuuga oleme andnud korteriostjatele Baltikumis üle 255 uut korterit ning käivitanud 9 uut arendusprojekti kokku 840 korteriga, sealhulgas 550 korterit Vilniuses. Suurematena saab välja tuua Uus-Veerenni ja Pikaliiva elukeskkonnad Tallinnas ning Vilneles slenis ja Rinktinės Urban arendusprojektid Vilniuses. Kuivõrd osa arendustest valmib 2020. aastal, kajastub vastavate korterite müük ka kontserni tulemustes ülejäägmisel aastal.

Balti riikide pealinnade korteriturgu toetab majanduskasv, kiire palgakasv ja madalad intressid. Tallinnas ja Vilniuses on uute korterite hinnad tõusnud, samas kui hiljuti valminud ja peatselt valmivate korterite üldarv on suur ning ostjate valikuvõimalused on avarad. Kõigi arenduste puhul, aga eriti kallima hinnasegmendi omades on Merko kogemusel üha olulisem arendusprojekti kvaliteet, rajatav elukeskkond ning arendaja tugevus ja usaldusvärsus. Arvestades viimaste aastate madalat tehinguaktiivsust Riia korteritult ja paranevaid makromajanduslikke näitajaid, on sealne kasvupotentsiaal hea.

Merko Ehituse 2018. aasta kolmanda kvartali müügitulu oli 115,1 miljonit eurot (III kvartal 2017: 86,0 mln eurot) ja 9 kuu müügitulu 298,8 miljonit eurot (9 kuud 2017: 214,8 mln eurot, kasv 39,1%). Väljaspool Eestit teenitud 9 kuu müügitulu osakaal oli 51,5% (9 kuud 2017: 35,8%). Kontserni kolmanda kvartali EBITDA oli 6,2 miljonit ja 9 kuu oma 14,3 miljonit eurot. Kontserni kolmanda kvartali puhaskasum oli 5,6 miljonit eurot (III kvartal 2017: 3,4 mln eurot) ja 9 kuu puhaskasum 12,3 miljonit eurot (9 kuud 2017: 6,6 mln eurot, kasv 87,6%).

2018. aasta 9 kuuga müüs Merko Ehitus 255 korterit, sh 47 korterit ühisprojektis. Kolmandas kvartalis müüs kontsern 87 korterit, sh 13 korterit ühisprojektis. Tänavu on kontsern investeerinud käivitatud ja juba töös olevatesse arendusprojektidesse 22 miljonit eurot.

Kolmandas kvartalis olid suuremad töös olevad objektid Eestis T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskus, Maakri Kvartal, Öpiku Ärihoone B-maja, Tallinki büroohoone, Hiina Rahvabariigi Suursaatkonna residents, Viimsi riigigümnaasium, Toom-Kuninga 21 korterelamu, Tartu mnt 80 büroohoone I etapp, Tsirguliina 330kV alajaama renoveerimistööd ja Hundipea sadama rekonstrueerimis- ning süvendustööd. Lätis olid suuremate objektidena kolmandas kvartalis ehituses Akropole multi-funktsionaalne keskus, Alfa kaubanduskeskus, Z-Towers kompleks ja Lidl logistikakeskus Riias ning Ventspils muusikakool ja kontserdihall. Vilniuses olid suuremad töös olevad objektid Hotel Neringa, Quadrum büroohoone, kortermajade kompleks Šaltiniu Namai kvartalis ning kaks koolihoonet.

2018. AASTA 9 KUU
MÜÜGITULU
299 MILJONIT EURO

KASUM ENNE
MAKSE
12,6 MILJONIT EURO

KOKKUVÕTE III KVARTALI JA 9 KUU TULEMUSTEST

KASUMLIKKUS

2018. aasta III kvartali puhaskasum oli 5,6 mln eurot (III kvartal 2017: 3,4 mln eurot) ning puhaskasumi marginaal 4,9% (III kvartal 2017: 3,9%). 2018. aasta 9 kuu puhaskasum oli 12,3 mln eurot (9 kuud 2017: 6,6 mln eurot), kasvades 87,6%, võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. Puhaskasumi marginaal tõusis 4,1%-ni (9 kuud 2017: 3,1%). Puhaskasumlikkuse tõusu mõjutas muuhulgas asjaolu, et 2017. aastal kandis AS Merko Ehitus dividendidelt tulumaksukulu 0,9 mln eurot, samas kui 2018. aastal makstud dividendidega tulumaksukulu ei kaasnenud – dividendid maksti välistütarde poolt emaettevõttele välja makstud dividendidest.

2018. aasta III kvartali kasum enne makse oli 5,6 mln eurot (III kvartal 2017: 3,9 mln eurot) ning 9 kuu kasum enne makse oli 12,6 mln eurot (9 kuud 2017: 8,2 mln eurot), mis andis maksustamiseelse kasumi marginaaliks 4,2% (9 kuud 2017: 3,8%).

MÜÜGITULU

2018. aasta III kvartali müügitulu oli 115,1 mln eurot (III kvartal 2017: 86,0 mln eurot) ning 2018. aasta 9 kuu müügitulu oli 298,8 mln eurot (9 kuud 2017: 214,8 mln eurot). 9 kuu müügitulu suurennes 39,1%, võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. Väljaspool Eestit teenitud 9 kuu müügitulu osakaal oli 51,5% (9 kuud 2017: 35,8%).

LEPINGUTE PORTFELL

30. september 2018 seisuga oli kontserni teostamata tööde jääk 239,4 mln eurot (30. september 2017: 396,4 mln eurot). 2018. aasta 9 kuuga sõlmisid kontserni ettevõtted uusi lepinguid kogumahus 157,0 mln eurot (9 kuud 2017: 303,6 mln eurot). III kvartali uute lepingute maht oli 89,4 mln eurot (III kvartal 2017: 87,0 mln eurot).

KINNISVARAARENDUS

2018. aasta 9 kuuga müüs kontsern 255 korterit (sh 47 korterit ühisprojektis), 2017. aasta 9 kuuga 286 korterit (sh 1 korter ühisprojektis). Omaarenduste korterite müügist teenis kontsern müügitulu 2018. aasta 9 kuuga 24,3 mln eurot ning 2017. aasta samal perioodil 33,8 mln eurot. 2018. aasta III kvartalis müüs kontsern 87 korterit (sh 13 korterit ühisprojektis), 2017. aasta III kvartalis 47 korterit. Omaarenduste korterite müügist teenis kontsern müügitulu 2018. aasta III kvartalis 8,0 mln eurot ning 2017. aasta III kvartalis 6,9 mln eurot.

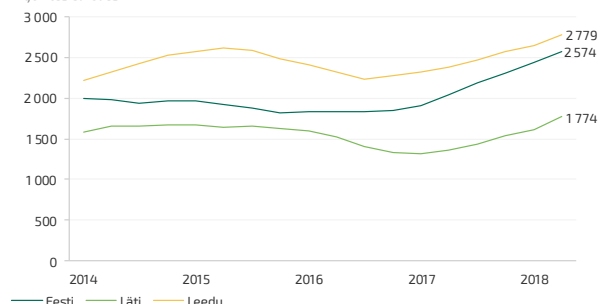
RAHAPOSITSIOON

Aruandeperioodi lõpus oli kontsernil rahalisi vahendeid 23,9 mln eurot ning omakapital 124,8 mln eurot (43,1% bilansimahust). Võrreldavad andmed 2017. aasta 30. septembri seisuga olid vastavalt 18,6 mln eurot ning 122,1 mln eurot (46,4% bilansimahust). Seisuga 30. september 2018 oli kontserni netovõlg 29,8 mln eurot (30. september 2017: 29,1 mln eurot).

EHITUS- JA KINNISVARATURU VÄLJAVAATED

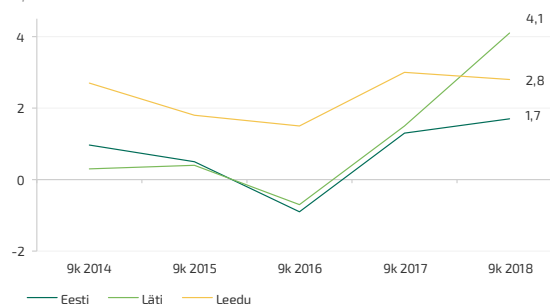
EHITUSTEENUS

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



Allikas: Kohalikud statistikaametid

EHITUSHINNAINDEKSI 9 KUU MUUTUS
prosentides



Allikas: Kohalikud statistikaametid

Nii Eestis, Lätis kui Leedus on ehitusaktiivsuse kasv jätkunud ja isegi kiirenenud. Teises kvartalis ületasid viimase 12 kuu summana Eesti ehitusmahud ca 10 aasta taguse buumiaja tippu (2007). Ka Leedus ja eriti Lätis on ehitusmahud viimase 12 kuuga kasvanud, kuid seal jäävad need buumiaja kõrgtasemetele veel 25–30% alla. Norra ehitusmahtude arengud on Baltikumiga võrreldes oluliselt stabiilsemad, mis tähendab mh seda, et kümne aasta tagune buum paisutas seal mahtusid oluliselt vähem ning ka langus oli tagasihoidlikum. Seetõttu pole asjaolu, et tänased ehitusmahud Norras on võrreldes toonasega ca veerandi võrra suuremad, interpreteeritav sarnaselt Baltikumiga. Norra ehitusmahud kasvavad ca 3–4% aastas.

Arengud ehitushinnaindeksis on võrreldes eelmise kvartaliga jäänud sisuliselt samaks – Läti näitab suurimat ca 4% aastast kasvu, Leedu on ca 3% juures ning Eesti jääb veidi alla 2%. Peatöövõtjate tegevust mõjutab lisaks hinnatõusule aga veel enam asjaolu, et tulenevalt suurest ehitusaktiivsusest, on kvaliteetsete allhankijate leidmine muutunud üha keerulisemaks.

Kuivõrd ehitusmahud Eestis on väga kiiresti kasvanud ning ületanud juba ka eelmise buumi taset, tuleb edasiste ootuste osas olla ettevaatlik – ehitusmahud võivad väheneda. Olukorra normaliseerumine peaks peatöövõtjate jaoks vähendama kulusurvet ning tööjõuressursi nappust. Kuna Lätis ja Leedus on ehitusmahtude tase suhteliselt madalam, on seal kiirete korrigeerimiste oht väiksem. Samas võib seetõttu nendel turgudel prognoosida ka, et hinnasurve jätkub ning ehitustegevuse planeerimisel peab endiselt arvestama allhankijate defitsiidi mõjuga tähtaegadele.

Veidi pikemas perspektiivis on kõigis kolmes riigis küsimuseks avaliku sektori nõudlus. Kui Rail Balticu ehitus käima läheb, hõivab see suure osa kohalikest ehitusvõimekusest, seda nii masinate ja seadmete kui tööjõu osas. Turutasakaalu huvides oleks hea, kui Rail Balticu ehituse plaanid, sh ajakava ning tööde maht ja olemus, võimalikult kiiresti selguks, et ehitusfirmad saaksid hakata oma tegevusi planeerima. Ilma selleta on oht, et Rail Balticust tulenev täiendav nõudlus on nii suur, et see mõjutab kogu ehitussektori toimivust, sh muudab hinnasurve ning ressursside nappuse senisest veel akuutsemaks. Lisaks Rail Balticule on avaliku sektori poolne nõudlus seotud Euroopa Liidu praeguse finantseerimistsükli lõppemisega aastal 2020. Ka see võib veel lähiaastatel kaasa tuua suurenenud nõudluse, kui riigid seni kasutamata raha realiseerima asuvad.

KORTERITE ARENDUS

Olukord korterite arenduse turul pole kvartaliga oluliselt muutunud. Hinnad on jätkanud kasvu kõigis kolmes riigis, sh Eestis kiirenenud tempos. Üldjoontes tundub, et Tallinna turul on tekkimas uutest projektidest teatud küllastumus, seda just piiratuma nõudlusega kõrgemas hinnasegmendis.

Leedus saavutas eluruumidele väljastatud kasutuslubade arv tipu pärast kiiret kasvu juba 2017. aasta alguses, ületades eelmise buumi kõrgaega. Pärast seda on veidi allapoole tulnud, kuid jätkuvalt ollakse eelmise tipu lähedal. Ka Leedu turul on seega pakkumine tugev.

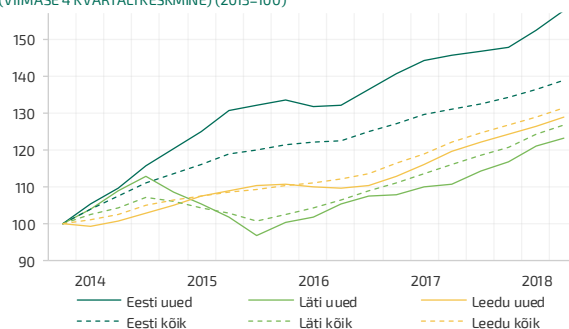
Riias on uute korterite turg oluliselt vähem aktiivne, kuid ka seal on viimase paari kvartali jooksul olnud näha, et hinnad kasvavad ning ka ehitusmahtudes ja kasutuslubade arvus on arengud positiivsed. Küll aga on seal nõudlus uue elukondliku kinnisvara järele jätkuvalt oluliselt madalam Tallinnast ja Vilniusest.

Kõigis kolmes riigis aga on ka palgad järjepidevalt oluliselt kasvamas, mistõttu endiselt pole näha, et kinnisvara hinnatõus iseeneses kätkeks eelmise buumi ja krahhi sarnaseid riske.

Oleme jätkuvalt veendunud, et uute korteriarenduste puhul on üha olulisemal kohal kvaliteet, asukoht ning arenduspiirkonna terviklikkus. Just kallimas hinnasegmendis on üha ebatõenäolisem, et poolikult läbi mõeldud planeeringute ning nõrgema ehituskvaliteediga kortereid on võimalik lühikese aja jooksul realiseerida. See seab raskesse seisu need arendajad, kes sõltuvad suurel määral võõrfinantseerimisest ning kellel pole piisavalt rahalisi puhvreid, et müügiga pikemalt oodata.

Norra eluasemeturul, eriti Oslo piirkonnas, tõusid hinnad 2016. aastal kiirendatud tempos, misjärel 2017. aastal leidis aset mõningane hinnakorrektsioon. Nüüd on 2018. aastal hinnad taas tõusule pööranud ning vahepealne langus tasa tehtud.

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



Allikas: Eurostat

ÄRITEGEVUS

Kontserni äritegevuse aruandlus on jagatud kolme valdkonda:

- Eesti ehitusteenus;
- muude koduturgude ehitusteenus;
- kinnisvaraarendus.

EESTI EBITUSTEENUS

Eesti ehitusteenus hõlmab üld-, insener-, elektri-, välisvõrkude ja teedehitust ning betoonitöid.

miljonites eurodes

	9K 2018	9K 2017	MUUTUS	III KV 2018	III KV 2017	MUUTUS	12K 2017
Müügitulu	118,4	99,6	+18,9%	49,0	38,7	+26,7%	135,2
Osakaal kogu müügitulust	39,6%	46,4%		42,6%	45,0%		42,6%
Ärikasum (kahjum)	6,1	4,4	+38,2%	2,9	2,7	+6,2%	5,9
Ärikasumi marginaal	5,1%	4,4%		6,9%	6,9%		4,3%

Eesti ehitusteenuse 2018. aasta 9 kuu müügitulu oli 118,4 mln eurot (9 kuud 2017: 99,6 mln eurot), kasvades 18,9%, võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. 2018. aasta 9 kuu lõikes moodustas Eesti ehitusteenuse valdkond kontserni müügituludest 39,6% (9 kuud 2017: 46,4%). Eesti ehitusteenuse valdkonnas teenis kontsern 9 kuu lõikes ärikasumit 6,1 mln eurot (9 kuud 2017: 4,4 mln eurot). Ärikasumi marginaal oli 5,1% (9 kuud 2017: 4,4%).

Konkurents Eesti üldehituse peatöövõtu valdkonnas püsib tugev. Ehitusaktiivsus turul on väga kõrge ning see on andnud hoogu sisendhindade tõusule, samal ajal vähendades alltöövõtjate vaba ressursi. Tellijad on uute projektidega alustamisel muutunud ettevaatlikumaks, kuna ehitushinnad on juba sellisel tasemel, mis kipuvad ületama tasuvuspiire. Nii on peatöövõtjatel keeruline küsida klientidelt kõrgemat hinda, samas kui kulupool kasvab ning ehitusgraafikutest kinni pidamiseks on tööjõu leidmine üha keerulisem. Peatöövõtjate seas on põhiliseks konkurentsiaegumendiks hind, mis tähendab, et kasumlikkuse hoidmiseks tuleb üha enam pingutada, sisemisi protsesse efektiivistada. Jätakuvalt ei ole Merko Ehitus üldehituse valdkonnas kuigi edukas riigihangetel, kuivõrd vähempakkumistega viiakse hinnad sellisele tasemele, kus riski-tulu suhe ei vasta meie eesmärkidele.

Suuremate objektidena olid III kvartalis Eesti ehitusteenuse valdkonnas töös T1 kaubanduskeskuse, Maakri Kvartali ärihoone, Öpiku Ärihoone B maja, Tallinki büroohoone, Hiina Rahvavabariigi Suursaatkonna residentsi, Viimsi riigigümnaasiumi, Toom-Kuninga 21 korterelamu, Tartu mnt 80 büroohoone I etapi ja Kuressaare keskvaljaku ehitustööd ning Tsirguliina 330kV alajaama renoveerimistööd, Maadevahe ja Priimetsa asfaltbetoontehase jääkreostuse ohutustamine, Kadrioru Plaza betoonitööd ning Hundipea sadama rekonstrueerimis- ja süvendustööd.

MUUDE KODUTURGUDE EBITUSTEENUS

Muude koduturgude ehitusteenus hõlmab üldehitustöid Lätis, Leedus ja Norras ning lisaks insener- ja elektriehitustöid Lätis.

miljonites eurodes

	9K 2018	9K 2017	MUUTUS	III KV 2018	III KV 2017	MUUTUS	12K 2017
Müügitulu	132,1	65,5	+101,6%	44,1	34,3	+25,5%	108,4
Osakaal kogu müügitulust	44,2%	30,5%		38,3%	39,9%		34,1%
Ärikasum (kahjum)	1,4	0,0		(0,2)	0,7		1,8
Ärikasumi marginaal	1,1%	0,0%		(0,5%)	2,1%		1,7%

Muude koduturgude ehitusteenuse müügitulu oli 2018. aasta 9 kuuga 132,1 mln eurot (9 kuud 2017: 65,5 mln eurot), mis on 2017. aasta 9 kuuga võrreldes kasvanud enam kui kaks korda (+101,6%). Kui 2017. aasta 9 kuuga oli muude koduturgude ehitusteenuse valdkonna osakaal kontserni müügituludest 30,5%, siis 2018. aasta 9 kuuga on see kasvanud 44,2%-ni. Kasvu on toetanud peamiselt suured ehituslepingud Lätis, kus Merko on saavutanud peatöövõtjate seas varasemast tugevama positsiooni. See on võimaldanud ärimahtusid kasumlikult kasvatada. Leedus jätkame strateegilist plaani keskenduda välistellijatele, kes moodustavad valdava osa kontserni Leedu ehituslepingute portfellist. Lisaks oleme Leedus senisest aktiivsemalt osalenud üldehituse valdkonna riigihangetel. Norras on töös mitu väiksemamahulist lepingut.

Ka muudel koduturgudel (eelkõige Lätis ja Leedus) valitseb ehitusvaldkonnas tugev konkurents, sisendhindade tõus ning ehitusvõimekuse nappus. Peatöövõtjatel tuleb balansseerida pingeliste tähtaegade, lepinguliste sanktsioonide ja tõusvate kulude vahel. Üksiku ehitusobjektiga seotud riskide realiseerimisel on otsene tagajärg valdkonna finantstulemustele. Muude koduturgude ehitusteenuse valdkonna ärikasumlikkust on käesoleval aastal mõjutanud ka kahe suure ehitusprojekti teostamine konsortsiumi

põhimõttel, mille puhul müügitulu kajastub täismahus, kasum aga kontsernile kuuluvas osas. Kontserni eesmärk on parandada muude koduturgude ehitusteenuse riski-tulu suhet.

Muude koduturgude ehitusteenuse 9 kuu ärikasum oli 1,4 mln eurot (9 kuud 2017: 0,0 mln eurot) ja ärikasumi marginaal 1,1% (9 kuud 2017: 0,0%).

Suuremate objektidena olid III kvartalis töös Riias Akropole multifunktsionaalse keskuse, Alfa kaubanduskeskuse ja Lidl logistikakeskuse ehitustööd, Z-Towers kompleksi sisetööd ning Ventspilsis muusikakooli ja kontserdihalli ehitustööd. Leedus olid suuremateks objektideks Hotel Neringa, Quadrum büroohoone ja kortermajade kompleksi ehitustööd Šaltiniu Namai kvartalis, ning kahe koolihoone ehitustööd.

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 garantiiaegne teenindus.

miljonites eurodes

	9K 2018	9K 2017	MUUTUS	III KV 2018	III KV 2017	MUUTUS	12K 2017
Müügitulu	48,3	49,7	-2,9%	22,0	13,0	+69,5%	74,0
sh korterite müük	24,3	33,8		8,0	6,9		47,1
sh ehitusteenus ühisprojektidele	12,5	13,2		4,5	5,8		18,5
sh kinnistute müük	9,5	-		8,8	-		5,2
Osakaal kogu müügitulust	16,2%	23,1%		19,1%	15,1%		23,3%
Ärikasum	6,8	5,8	18,2%	3,6	1,2	+209,9%	13,8
Ärikasumi marginaal	14,2%	11,6%		16,3%	8,9%		18,6%

2018. aasta 9 kuuga müüs kontsern 255 korterit (sh 47 korterit ühisprojektis), 2017. aasta 9 kuuga 286 korterit (sh 1 korter ühisprojektis). Omaarenduste korterite müügist teenis kontsern müügitulu 2018. aasta 9 kuuga 24,3 mln eurot (käibemaksuta) ning 2017. aasta samal perioodil 33,8 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 lõppklientidele saadav arenduskasum realiseerub kontserni aruandluses kapitaliosaluse meetodil.

2018. aasta 9 kuu kinnisvaraarenduse valdkonna müügitulu on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 2,9% vähenenud, moodustades 16,2% kontserni kogutuludest (2017. aasta 9 kuud: 23,1%).

Valdkonna 2018. aasta 9 kuu ärikasum oli 6,8 mln eurot (9 kuud 2017: 5,8 mln eurot) ja ärikasumi marginaal 14,2% (9 kuud 2017: 11,6%), mis on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga tõusnud 2,6 pp võrra. Korterearendusprojektide kasumlikkus on olenevalt projektist erinev ning sõltub paljuski konkreetse projekti kulude struktuurist, sh maa soetamishinnast. Valdkonna 2018. aasta 9 kuu kasumlikkust mõjutas positiivselt kontsernile strateegiliselt mittevajaliku kinnistu müük. Samuti müüs kontsern kolmandas kvartalis Vilniuses arendatud „ibis“ hotelli koos parkla ja osaga krundist hinnaga 8,8 mln eurot, mis aruandluses kajastub kinnistute müügi all.

Perioodi lõpus oli kontsernil varudes 275 eellepingutega müüdud korterit: 69 valmis ehitatud korterit (68 Eestis ja 1 Lätis) ja 206 ehitusjärgus korterit (123 Eestis ja 83 Leedus). Nende korterite müügi lõplik vormistamine ning üleandmine klientidele pole veel toimunud, kuna arendusobjekt on ehituses või objekt on valminud käesoleva aruandeperioodi lõpus ning müügitehingud pole veel kõik lõplikult vormistatud.

Seisuga 30. september 2018 oli kontsernil aktiivselt müügis kokku 945 korterit (30. september 2017: 450 korterit), mille kohta ei ole eellepinguid sõlmitud ning millest 110 on valminud (28 Eestis, 80 Lätis ja 2 Leedus) ja 835 ehitusjärgus (270 Eestis ja 565 Leedus).

2018. aasta 9 kuuga käivitas kontsern Baltikumis kokku 840 korteri ehituse, sh 491 korterit III kvartalis (2017. aasta 9 kuud: 496 korterit; III kvartalis 111 korterit). 2018. aasta 9 kuuga alustatud korteritest on 550 Leedus ja 290 Eestis. 9 kuuga on kontsern investeerinud tänava käivitatud ja juba töös olevatesse arendusprojektidesse kokku 22,0 mln eurot (2017. aasta 9 kuud: 39,2 mln eurot).

Kontserni üheks eesmärgiks on piisava kinnistute portfelli hoidmine, tagamaks stabiilset, turutingimusi arvestavat arendusprojektide varu. 30. september 2018 seisuga oli kontserni varudes arenduspotentsiaaliga kinnistuid, kus ehitustegevusega pole alustatud, summas 54,7 mln eurot (30.09.2017: 70,4 mln eurot).

KONTSERNI ARENDUSPOTENTSIAALIGA VARUDE JAOTUS RIIGITI

miljonites eurodes

	30.09.2018	30.09.2017	31.12.2017
Eesti	27,2	29,9	28,9
Läti	26,5	31,9	26,5
Leedu	1,0	8,6	8,2
Kokku	54,7	70,4	63,6

2018. aasta 9 kuuga on kontsern arendustegevuse eesmärgil uusi kinnistuid soetanud 1,7 mln euro väärtuses (2017. aasta 9 kuud: 8,6 mln euro väärtuses).

LEPINGUTE PORTFELL

30. september 2018 seisuga oli kontserni teostamata ehituslepingute portfelli 239,4 mln eurot, võrreldes 396,4 mln euroga 30. september 2017 seisuga. Portfell on aastases võrdluses vähenenud 39,6%. Lepingute portfellis ja sõlmitud uutes lepingutes ei kajasta kontsern omaarenduslikke elamuehitusprojekte ega kinnisvarainvesteeringute arendamisega kaasnevaid ehitustöid.

Uusi ehituslepinguid sõlmiti 2018. aasta 9 kuuga 157,0 mln euro ulatuses, võrreldes 303,6 mln euroga samal perioodil eelmisel aastal. 2018. aasta III kvartalis sõlmiti uusi ehituslepinguid 89,4 mln euro väärtuses; 2017 aasta III kvartalis sõlmiti ehituslepinguid 87,0 mln euro väärtuses.

SUUREMAD 2018. AASTA III KVARTALIS SÕLMITUD EHITUSLEPINGUD

LEPINGU LÜHIKIRJELDUS	RIIK	VALMIMISAEG	MAKSUMUS MLN EURO
Ehitusleping Lidli logistikakeskuse ehituseks Ulbrokase tänaval Riias	Läti	2020. a. jaanuaris	42,5
Ehitusleping Quadrum büroohoone ehitustööde teostamiseks aadressil Konstitucijos ave. 21 Vilniuses	Leedu	2019. a. oktoobris	12,0
Ehitusleping uue erakooli ehitamiseks aadressil Luksines tn 29 Vilniuses	Leedu	2019. a. lõpuks	7,4
Ehitusleping uue koolihoone ehitustööde teostamiseks aadressil Medeinosė tänav 21 Vilniuses	Leedu	2019. a. juulis	4,0

Bilansipäevajärgselt on kontsern sõlminud järgmised suuremad ehituslepingud:

- 4. oktoobril 2018. a sõlmiti AS Merko Ehitus kontserni kuuluva AS Merko Ehitus Eesti ja Riigi Kinnisvara ASi vahel leping õpilaskodu ehitamiseks Rakveres. Lepingu maksumus on 4,3 miljonit eurot ja tööd valmivad 2019. aasta lõpus.
- 11. oktoobril 2018. a sõlmisid AS Merko Ehitus kontserni kuuluv AS Merko Ehitus Eesti ja OÜ Aromare lepingu ärihoone projekteerimiseks ja ehitamiseks Tallinnas. Lepingu maksumus on ligikaudu 16 miljonit eurot ja tööd valmivad 2020. aasta märtsis.
- 16. oktoobril 2018. a sõlmisid AS Merko Ehitus kontserni kuuluv Peritus Entreprenør AS ja Dula GU GmbH lepingu Tesla teeninduskeskuse projekteerimiseks ja ehitamiseks Oslos. Lepingu maksumus on ligikaudu 4,5 miljonit eurot ja tööd valmivad 2020. aasta aprillis.

2018. aasta 9 kuu jooksul sõlmitud lepingutest moodustasid valdava enamuse eratellimused, moodustades lepingute portfelli jäägis olevate projektide osakaalust ligikaudu 83% (30.09.2017 ligikaudu 86%).

Kontserni strateegiliseks eesmärgiks on äritegevuse mitmekesistamine, tasakaalustades ehitustegevust Eestis tellimustega väljaspool seda. Seega jätkab kontsern oma konkurentsieeliste väljaselgitamist ja tugevdamist ning jälgib tähelepanelikult arenguid ja võimalusi nii Baltikumis kui Põhjamaades, eelkõige Norras. Samas tuleb tagada, et kasv toimuks kasumlikult. Seetõttu jälgib kontsern hoolikalt, et müügitulu kasvatamine toimuks ainult selliste projektide baasil, mille riski-tulu suhe on aktsepteeritav.

RAHAVOOD

Aruandeperioodi lõpus oli kontsernil rahalisi vahendeid 23,9 mln eurot (30.09.2017: 18,6 mln eurot). Kontserni rahaliste vahendite positsioon on jätkuvalt hea, mistõttu pole aruande perioodil kasutatud kõiki sõlmitud arvelduskrediidi- ja laenulepingute limiite. Aruandeperioodi lõpu seisuga oli kontserni ettevõtetele sõlmitud pankadega arvelduskrediidi lepinguid kogusummas 35,6 mln eurot, millest kasutamata oli 27,8 mln eurot (30.09.2017: 11,2 mln eurot, millest kasutamata oli 11,0 mln eurot). Lisaks arvelduskrediitidele oli ettevõttele 3,5 mln euro suurune käibelaenu limiit ASilt Riverito, mis oli kasutamata (30.09.2017: 3,5 mln eurot, mis oli täies ulatuses kasutamata).

2018. aasta 9 kuu äritegevuse rahavoog oli positiivne 6,7 mln eurot (2017. aasta 9 kuud: negatiivne 10,2 mln eurot), investeerimistegevuse rahavoog positiivne 0,3 mln eurot (2017. aasta 9 kuud: positiivne 0,8 mln eurot) ja finantseerimistegevuse rahavoog negatiivne 22,3 mln eurot (2017. aasta 9 kuud: negatiivne 5,5 mln eurot).

Võrreldes 2017. aasta äritegevuse rahavoogudega, mõjutas aruandeaasta rahavoogu positiivselt EBITDA 14,3 mln eurot (2017. aasta 9 kuud: 11,0 mln eurot), varude muutus 1,5 mln eurot (2017. aasta 9 kuud: negatiivne muutus 5,7 mln eurot), äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus 11,5 mln eurot (2017. aasta 9 kuud: positiivne mõju 14,3 mln eurot) ja eraldiste muutus 2,5 mln eurot (2017. aasta 9 kuud: negatiivne muutus 2,0 mln eurot) ning negatiivselt mõjutas äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus 15,2 mln eurot (2017. aasta 9 kuud: negatiivne muutus 21,2 mln eurot), valmidusastme meetodil kajastatud ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus 6,3 mln eurot (2017. aasta 9 kuud: negatiivne mõju 3,6 mln eurot) ja makstud ettevõtte tulumaks 0,3 mln eurot (2017. aasta 9 kuud: 1,3 mln eurot).

Äritegevuse rahavoogude toetamiseks on kontsern kaasanud täiendavaid võõrvahendeid. Laenukohustuste määr on seejuures püsinud mõõdukal tasemel (30.09.2018 seisuga 18,5%; 30.09.2017 seisuga 18,1%).

Investeerimistegevuse rahavoogudes on negatiivne mõju põhivara soetustest summas 0,6 mln eurot (2017. aasta 9 kuud: 1,2 mln eurot) ning positiivne rahavoog põhivara ja tütarettevõtte müügist 1,0 mln eurot (2017. aasta 9 kuud: 1,9 mln eurot).

Finantseerimistegevuse rahavoos olid suuremate mõjuritena negatiivse rahavoo poolel dividendimakse summas 17,7 mln eurot (2017. aasta 9 kuud: 7,3 mln eurot), arendusprojektidega seotud saadud ja tagasimakstud laenude saldo netosummas 15,7 mln eurot (2017. aasta 9 kuud: positiivne rahavoog netosummas 5,5 mln eurot). Finantseerimistegevuse rahavoost moodustas positiivse rahavoo projektipõhiste kinnisvarainvesteeringute tagatisel saadud ja tagasimakstud laenude saldo netosummas 2,4 mln eurot (2017. aasta 9 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 0,4 mln eurot), ehitusprojektidega seotud laenude positiivne muutus netosummas 3,7 mln eurot (2017. aasta 9 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 2,8 mln eurot) ning saadud finantseerimine faktooringust 5,0 mln eurot (2017. aasta 9 kuud: faktooring puudus).

2018. aasta III kvartali äritegevuse rahavoog oli negatiivne 2,8 mln eurot (2017. aasta III kvartal: negatiivne 10,3 mln eurot), investeerimistegevuse rahavoog negatiivne 0,1 mln eurot (2017. aasta III kvartal: positiivne 0,6 mln eurot) ja finantseerimistegevuse rahavoog negatiivne 0,4 mln eurot (2017. aasta III kvartal: positiivne 2,4 mln eurot).

SUHTARVUD

(arvutatud emaettevõtte omanike osale)

KASUMIARUANDE KOKKUVÕTE		9K 2018	9K 2017	9K 2016	III KV 2018	III KV 2017	III KV 2016	12K 2017
Müügitulu	mln eurot	298,8	214,8	173,4	115,1	86,0	67,8	317,6
Brutokasum	mln eurot	21,8	16,7	14,0	8,8	6,5	5,5	30,9
Brutokasumimarginaal	%	7,3	7,8	8,1	7,6	7,6	8,1	9,7
Ärikasum	mln eurot	12,9	8,8	6,1	5,7	4,1	3,0	19,5
Ärikasumimarginaal	%	4,3	4,1	3,5	4,9	4,8	4,4	6,2
Kasum enne maksustamist	mln eurot	12,6	8,2	5,7	5,6	3,9	3,0	18,8
Maksude-eelse kasumi marginaal	%	4,2	3,8	3,3	4,9	4,5	4,4	5,9
Puhaskasum	mln eurot	12,5	6,8	4,7	5,6	3,6	2,9	15,8
emaettevõtte omanike osa	mln eurot	12,3	6,6	4,7	5,6	3,4	2,9	14,7
mittekontrolliva osaluse osa	mln eurot	0,2	0,2	(0,0)	(0,0)	0,2	(0,0)	1,1
Puhaskasumimarginaal	%	4,1	3,1	2,7	4,9	3,9	4,3	4,6
Muud kasumiaruande näitajad		9K 2018	9K 2017	9K 2016	III KV 2018	III KV 2017	III KV 2016	12K 2017
EBITDA	mln eurot	14,3	11,0	8,4	6,2	5,0	3,9	22,2
EBITDA marginaal	%	4,8	5,1	4,9	5,4	5,8	5,7	7,0
Üldkulud müügitulust	%	3,7	4,8	5,5	3,2	4,2	4,4	4,6
Tööjõukulud müügitulust	%	8,1	10,9	12,7	7,4	9,7	10,8	10,1
Müügitulu töötaja kohta	tuhat eurot	399	284	220	154	114	86	434
MUUD OLULISED NÄITAJAD		30.09.2018		30.09.2017		30.09.2016		31.12.2017
Omakapitali tootlus	%	16,2		6,5		7,5		11,9
Varade tootlus	%	7,3		3,3		4,3		5,8
Investeeringut kapitali tootlus	%	13,3		6,3		7,2		11,4
Omakapitali määr	%	43,1		46,4		56,5		47,0
Laenukohustuste määr	%	18,5		18,1		14,8		21,4
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	korda	2,1		2,5		3,1		2,2
Maksevõime kordaja	korda	1,1		1,1		1,1		1,1
Debitoorse võlgnevuse käibevälde	päeva	40		42		33		40
Tarnijate käibevälde	päeva	42		39		36		40
Keskmine töötajate arv	inimest	748		757		787		732
Teostamata tööde jääk	mln eurot	239,4		396,4		256,4		344,4

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 40.

RISKIDE JUHTIMINE

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

Merko Ehitus jagab riskid nelja põhikategooriasse: äririskid, tururiskid (sh intressirisk ja valuutarisk), finantsriskid (sh krediidirisk ja likviidsusrisk) ning tegevusriskid (sh tervise ja ohutuse riskid ning keskkonnaohutuse riskid). Riskide juhtimist on põhjalikumalt käsitletud kontserni kodulehel: <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 30.09.2018 moodustatud eraldi summas 0,1 mln eurot (30.09.2017: 0,1 mln eurot).

Alljärgnevalt on esitatud ülevaade kontserni ettevõtete olulisematest 2018. aasta jooksul lõppenud ning seisuga 30.09.2018 pooleliolevatest juriidilistest vaidlustest:

Eesti

Hagi endise töötaja vastu

17. detsembril 2014 esitas AS Merko Infra Harju Maakohtule hagiavalduse AS Merko Infra endise töötaja Maksim Vihharevi vastu kahju hüvitamise nõude summas 97 tuhat eurot koos hagi tagamise taotlusega. Hagiavalduse esemeks on Maksim Vihharevi poolt elektritööde projektijuhina ASile Merko Infra fiktiivsete tehingute sõlmimise ning lepingulisteks töödeks mittevajalike esemete ostmisega tahtlikult kahju tekitamine. 6. septembril 2018 jõustus Tallinna Ringkonnakohtu otsus, millega mõisteti Maksim Vihharevilt AS Merko Infra kasuks välja kahjuhüvitis 92 tuhat eurot ja viivised nimetatud summalt alates 17.12.2014 võlaõigusseaduse § 113 lg 1 teises lauses sätestatud määras kuni kahjuhüvitise tasumiseni. Samuti mõistis ringkonnakohtus Maksim Vihharevilt AS Merko Infra kasuks välja menetluskulud summas 34 tuhat eurot.

Kaebus keskkonnaministri määruse tühistamiseks

Pooleli on mitu kohtuasja seoses keskkonnaministri 27.03.2015 määrusega nr 22, millega muudeti püsielupaiga kaitse-eeskirja selliselt, et ASi Merko Ehitus tütarettevõtetele Suur-Paekalda OÜ ja Väike-Paekalda OÜ (tänaseks ühendatud kontserni kuuluva AS Merko Ehitus Eestiga) kuuluvad Paekalda tänava kinnisasjad jäeti püsielupaiga piiridest välja. 2. veebruaril 2016 esitasid Merko Ehitus kontserni kuuluvad ettevõtted Suur-Paekalda OÜ ja Väike-Paekalda OÜ Tallinna Halduskohtusse kaebuse kahju hüvitamiseks. Kaebajad paluvad kohtul mõista Eesti Vabariigilt välja Suur-Paekalda OÜ kasuks kahju summas ligikaudu 3,2 mln eurot (kahjusumma täpsustub) ja Väike-Paekalda kasuks kahju summas ligikaudu 1,6 mln eurot (kahjusumma täpsustub) ning viivisevõlgnevuse VÕS § 113 lõikes 1 sätestatud määras hüvitisnõudest alates 2. veebruarist 2016 kuni hüvitisnõude kohase täitmiseni. Nõuded koosnevad otsese varalise kahju (kinnistute väärtuse vähenemine ning arendustegevuseks tehtud kulutused) ja saamata jäänud tulu nõuetest (luhtunud arendustegevus aastatel 2005-2007). Nimetatud esitatud nõude võimalikku positiivset mõju ei ole kontsern aruandes kajastanud.

Läti

Hagi endise töötaja vastu

5. mail 2015 esitas SIA Merks Riia Ringkonnakohtule hagiavalduse SIA Merks endise töötaja Rolands Mēnesise vastu kahju hüvitamise nõudes summas 337 tuhat eurot. Hagiavalduse esemeks on Rolands Mēnesise poolt ehitustööde projektijuhina SIA Merksile fiktiivsete tehingute sõlmimise ning lepingulisteks töödeks mittevajalike materjalide ostmisega tahtlikult kahju tekitamine. Kohtuotsust oodatakse 2018. aasta lõpuks. Nimetatud hagi võimaliku positiivse tulemuse mõju ei ole kajastatud kontserni aruandes.

Starptautiskā lidosta "Rīga"

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

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

8. juunil 2018 tasus Riia rahvusvaheline lennujaam osaliselt 21. septembril 2017 esitatud nõude, mistõttu SIA Merks vähendas nõude 248 tuhande euro suuruseks (76 tuhat eurot põhinõue ja 172 tuhat eurot viivised). Uueks kohtuistungiks on määratud 11. detsember 2018. Kõnealuse hagi võimaliku mõju osas ei ole kontsern teinud täiendavaid eraldi.

Leedu

Vilniaus vandenys

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

UAB Axis

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

TÖÖTAJAD JA TÖÖJÕUKULUD

Merko Ehitus kontsernis töötas 30. september 2018 seisuga 773 inimest (sh nii tähtajalise kui ka osalise tööajaga töötajad). Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga, on kontserni töötajate arv kasvanud 3 võrra (+0,4%). Töötajate arv suurenes Lätis, Leedus ja Norras ehitusmahtude kasvu tõttu ning vähenes Eestis.

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. 2018. aasta 9 kuu tööjõukulu oli 24,2 mln eurot (2017. aasta 9 kuud: 23,4 mln eurot), mis kasvas, võrreldes eelmise aasta sama perioodiga, 3,4%, ning tööjõukulude osakaal müügituludest vähenes 2,8 pp võrra 10,9%-lt 8,1%-ni.

Kontserni kuuluv Eesti suurim ehitusettevõtte AS Merko Ehitus Eesti on 9 kuuga tasunud 4,7 mln eurot tööjõumakse Eestis, olles sellega 2018. aasta 9 kuu suurim ehitusvaldkonna tööjõumaksude maksja (2017 9 kuud: 4,7 mln eurot).

EETILISED ÄRITAVAD

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

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

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

AKTSIA JA AKTSIONÄRID

VÄÄRTPABERI INFORMATSIOON

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

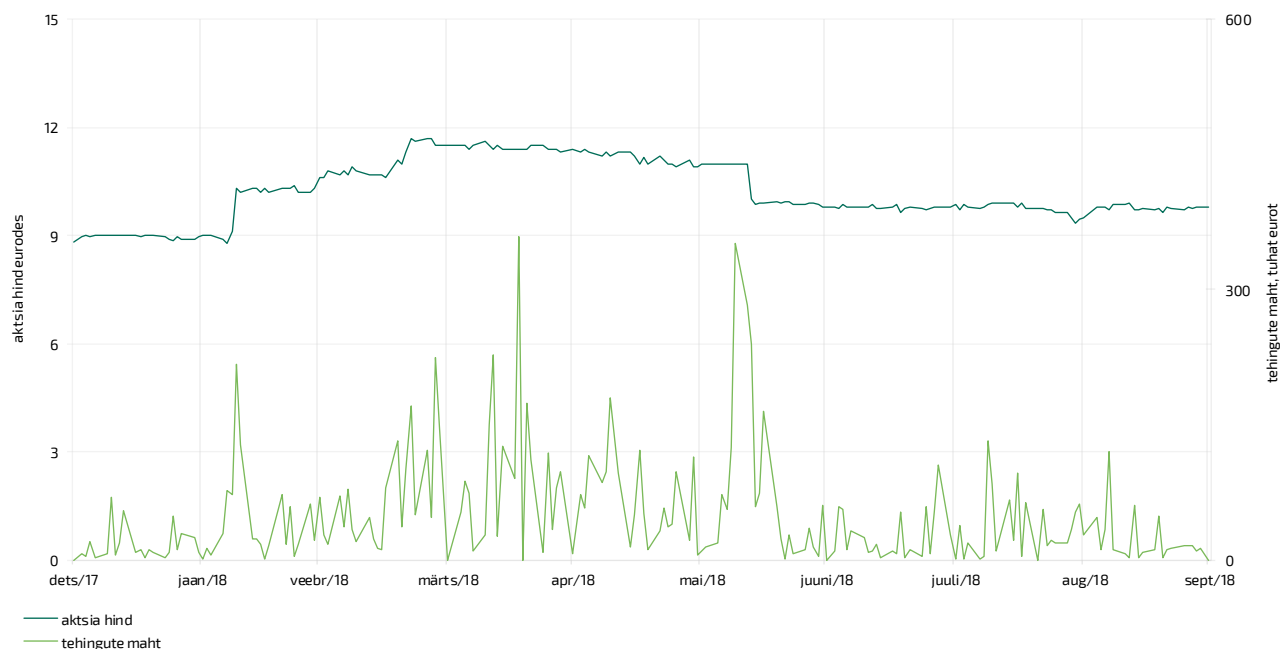
Merko Ehitus aktsiad on noteeritud NASDAQ Tallinn põhinimekirjas. 30. september 2018 seisuga on ettevõttel 17 700 000 aktsiat. Aktsiate arv ei ole 2018. aastal muutunud.

2018. aasta 9 kuuga sooritati Merko Ehitus aktsiatega 3230 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 0,91 mln aktsiat (5,1% kõigist aktsiatest) ning tehingute käive oli 9,58 mln eurot (võrreldavad andmed 2017. aasta 9 kuu kohta: 1603 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 0,40 mln aktsiat (2,3% kõigist aktsiatest) ja tehingute käive oli 3,7 mln eurot). Madalaim tehing aktsiaga sooritati tasemel 8,70 eurot ning kõrgeim tasemel 11,80 eurot aktsia kohta (2017. aasta 9 kuul: vastavalt 8,75 eurot ja 9,69 eurot). Aktsia sulgemishind 30. september 2018 seisuga oli 9,80 eurot (30.09.2017: 9,62 eurot; 31.12.2017: 8,81 eurot). ASi Merko Ehitus turuväärtus 30. september 2018 seisuga oli 173,5 mln eurot, mis on tõusnud 1,9%, võrreldes eelmise aasta sama perioodi lõpu seisuga (30.09.2017: 170,3 mln eurot; 31.12.2017: 155,9 mln eurot).

	30.09.2018	30.09.2017	30.09.2016	31.12.2017
Aktsiate arv	17 700 000	17 700 000	17 700 000	17 700 000
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot	0,70	0,37	0,27	0,83
Omakapital aktsia kohta, eurot	7,14	6,88	6,94	6,99
P/B suhtarv	1,37	1,40	1,20	1,26
P/E suhtarv	8,48	21,37	16,04	10,61
Turuväärtus, mln eurot	173,5	170,3	146,9	155,9

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 40.

MERKO EHITUS AKTSIA HINNA JA KAUPLEMISMAHU DÜNAAMIKA NASDAQ TALLINN BÖRSIL 2018. AASTAL



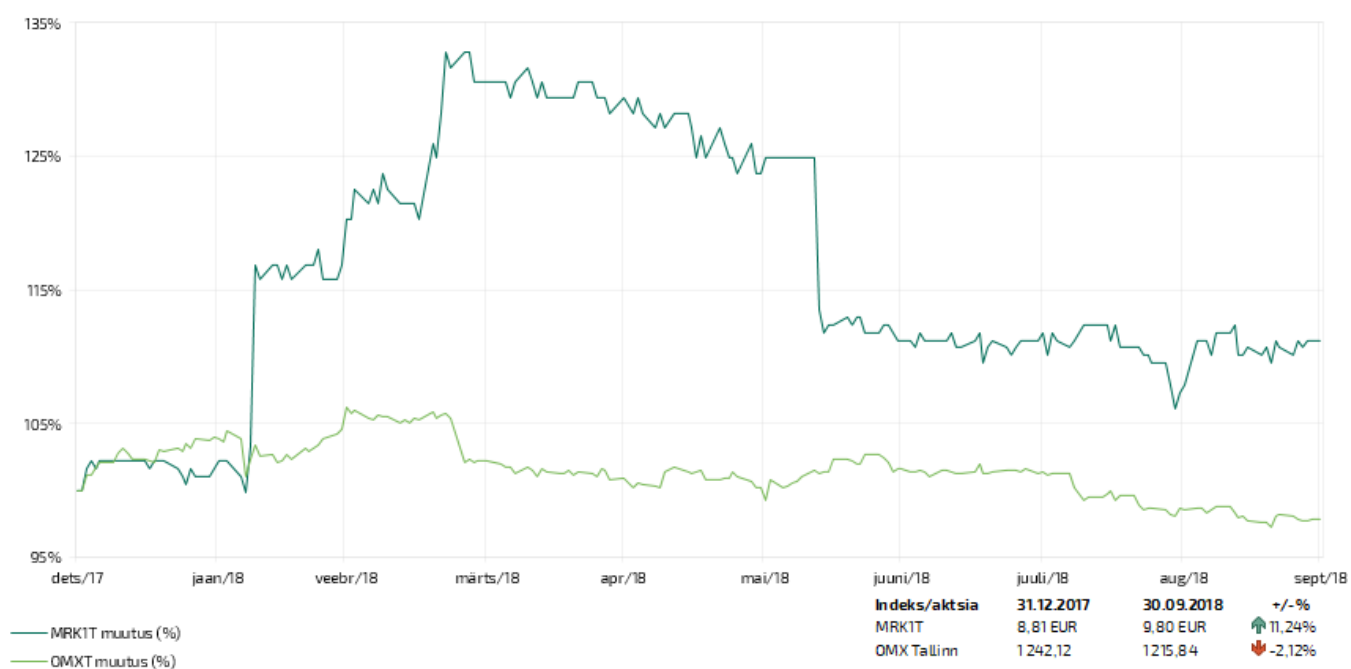
AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR AKTSIATE ARVU JÄRGI SEISUGA 30.09.2018

AKTSIATE ARV	AKTSIONÄRIDE ARV	% AKTSIONÄRIDEIST	AKTSIATE ARV	% AKTSIATEST
1 000 001 - ...	1	0,04%	12 742 686	71,99%
100 001 – 1 000 000	11	0,43%	2 498 897	14,12%
10 001 – 100 000	34	1,34%	905 909	5,12%
1 001-10 000	366	14,40%	1 016 288	5,74%
101-1 000	1 248	49,09%	488 067	2,76%
1-100	882	34,70%	48 153	0,27%
Kokku	2 542	100%	17 700 000	100%

AS MERKO EHITUS AKTSIONÄRID SEISUGA 30.09.2018 JA MUUTUS VÕRRELDES EELMISE KVARTALIGA

	AKTSIATE ARV	OSALUS 30.09.2018	OSALUS 30.06.2018	MUUTUS
AS Riverito	12 742 686	71,99%	71,99%	-
ING Luxembourg S.A. AIF Account	685 405	3,87%	4,31%	(77 640)
Firebird Republics Fund Ltd	363 094	2,05%	2,05%	-
SEB S.A. UCITS kliendid	230 993	1,31%	1,31%	(1 229)
Firebird Aurora Fund Ltd	222 419	1,26%	1,26%	-
OÜ Midas Invest	192 500	1,09%	1,09%	-
Skandinaviska Enskilda Banken AB, Rootsi kliendid	159 559	0,90%	0,90%	(60)
State Street Bank and Trust Omnibus Account A Fund No OM01	153 018	0,87%	0,87%	-
SEB Elu- ja Pensionikindlustus AS	143 887	0,81%	0,81%	-
Firebird Fund L.P.	131 331	0,74%	0,74%	-
Suurimad aktsionärid kokku	15 024 892	84,89%	85,33%	(78 929)
Väikeaktsionärid kokku	2 675 108	15,11%	14,67%	78 929
Kokku	17 700 000	100%	100%	-

MERKO EHITUS AKTSIA HINNA JA VÖRDLUSINDEKSI OMX TALLINN MUUTUSED 2018. AASTAL



DIVIDENDID JA DIVIDENDIPOLIITIKA

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

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

9. mail 2018 toimunud aktsionäride üldkoosolekul kinnitati nõukogu ettepanek maksta aktsionäridele eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 17,7 mln eurot (1 euro ühe aktsia kohta), mis andis 2017. aasta dividendimääraks 120% ja dividenditootluseks 11,4% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2017). Võrreldavad andmed 2017. aasta kohta: dividendid summas 7,3 mln eurot (0,41 eurot ühe aktsia kohta), mis andis 2016. aasta dividendimääraks 119% ning dividenditootluseks 4,5% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2016).

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse §50 lõige 1¹ kohaselt on ASil Merko Ehitus võimalik maksta dividende täiendavat tulumaksukulu ja -kohustust tekkimata ulatuses, milles Euroopa Majanduspiirkonna lepinguriigi residentidest ja tulumaksukohustuslastest tütar-ettevõtetelt on saadud dividendide väljamakseid. Võttes arvesse taoliste välistütarde poolt emaettevõttele välja makstud dividende, ei teki kontsernil Eestis 2018. aasta dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksukulu (II kvartal 2017: 0,9 mln eurot). Dividendide väljamakse aktsionäridele toimus 15. juunil 2018.

ÜHINGU JUHTIMINE

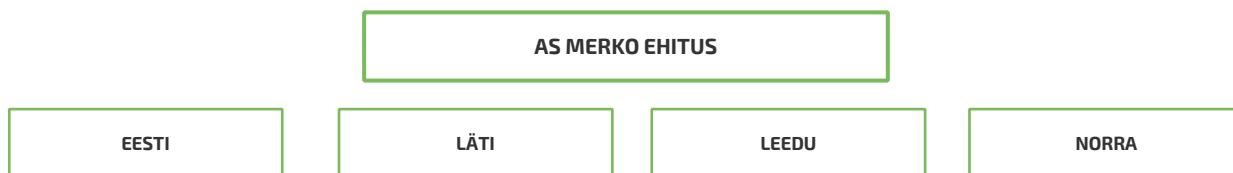
ÜHINGUJUHTIMINE JA STRUKTUUR

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%) ning AS Merko Ehitus Eesti kontserni kuuluvad ettevõtted Tallinna Teede AS (100%) ja AS Merko Infra (100%).

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

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

Kontsernis on oluline pidada organisatsiooni struktuuri lihtsana ning juhtimisel lähtuda eelkõige kontserni eesmärkidest ja vajadustest. Kontserni võimalikult efektiivse juhtimise eesmärgil eristame teatud juhtudel juhtimisstruktuuri ja juriidilist struktuuri. Kontserni äritegevuse juhtimine toimub riikide põhiselt ja seda koordineeritakse valdusettevõtte tasandil. Juhtimisstruktuur 30. september 2018 seisuga on alljärgnev:



KONTSERNI JURIIDILINE STRUKTUUR

30. september 2018 seisuga kuulus kontserni 32 ettevõtet (30.09.2017: 45; 31.12.2017: 45). Kontserni juriidiline struktuur lähtub eelkõige regulatiivsetest nõuetest ning ei ole kõikidel juhtudel üks-ühele vastavuses kontserni juhtimisstruktuuriga. Kontserni struktuuri kuuluvate ettevõtete detailne loetelu on esitatud konsolideeritud finantsaruande lisas 16.

Muudatused kontserni juriidilises struktuuris

17. märtsil 2017 algatasid AS Merko Ehitus ja AS Ehitusfirma Rand ja Tuulberg protsessi kummagi 50% ühisomanduses oleva ühisettevõtte Poolkoksimäe Sulgemise OÜ likvideerimiseks. Likvideerimine viidi lõpuni ja kustutamiskanne äriregistris tehti 2018. aasta 26. jaanuaril.

20. novembril 2017 otsustas ASi Merko Ehitus nõukogu alustada Venemaal asuva 100% tütar-ettevõtte OOO Lenko Stroi likvideerimisega. Ettevõtte likvideerimine plaanitakse lõpule viia 2018. aasta jooksul.

Seoses ASi Merko Ehitus kontserni Eesti ettevõtete äritegevuse efektiivsemaks muutmise ja sõlmimise 21. detsembril 2017 ASi Merko Ehitus ja AS Merko Ehitus Eesti vahel kinnistute ja osahingute osaluste omandiõiguse üleandmise asjaõigusleping, millega AS Merko Ehitus andis 1. jaanuaril 2018 100%lisele tütar-ettevõttele AS Merko Ehitus Eesti üle kinnisvaraga seotud ettevõtete osalused ja arendusvaldkonna kinnistud. Nendeks ettevõteteks olid ASi Merko Ehitus 100%lised tütar-ettevõtted OÜ Tähelinn

Kinnisvara, OÜ Metsailu, OÜ Paekalda 2, OÜ Paekalda 3, OÜ Paekalda 7, OÜ Paekalda 9, OÜ Unigate, Suur-Paekalda OÜ, Väike-Paekalda OÜ ja 50%line ühissettevõtte OÜ Kodusadam. Vastavalt eelnevalt sõlmitud ühinemislepingule, bilansipäevaga 01. jaanuar 2018, ühendas AS Merko Ehitus Eesti endaga AS Merko Tartu ja eelnimetatud saadud tütarettevõtted, v.a OÜ Tähelinna Kinnisvara. Lõplik ühinemiskanne äriregistris toimus 24.mai 2018.

21. detsembril 2017 algatasid ASi Merko Ehitus kontserni kuuluvad AS Merko Infra ja OÜ Mineraal protsessi omavaheliseks ühinemiseks. Ühendavaks ühinguks oli AS Merko Infra. Ühinemise tulemusel lõppes ühendatav ühing OÜ Mineraal likvideerimis-menetluseta ning AS Merko Infra sai ühendatava ühingu õigusjärglaseks. Ühinemise bilansipäev, alates millest loetakse kõik ühendatava ühingu tehingud tehtuks ühendava ühingu arvelt, oli 1. jaanuar 2018. Lõplik ühinemiskanne äriregistris toimus 25. mail 2018.

12. aprillil 2018 võõrandas AS Merko Ehitus 100% osaluse OÜs Jõgeva Haldus.

15. mail 2018 omandas ASi Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte Merko Finland Oy 25%lise osaluse ettevõttes Hartian Oy seniselt kaasosanikult. Tehingujärgselt omab Merko Finland Oy 100%list osalust tütarettevõttes Hartian Oy.

2018. aasta esimeses pooles algatati AS Merko Ehitus filiaalide likvideerimine Lätis ja Leedus. Läti filiaal kustutati äriregistrist 22. märtsil 2018. Leedu filiaali likvideerimine viiakse lõpule eelduslikult aasta lõpuks.

AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEK

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

9. mail 2018. aastal toimus aktsionäride korraline üldkoosolek. Üldkoosolek kinnitas 2017. aasta majandusaasta aruande ning kasumi jaotamise ettepaneku. Dividendide väljamakse aktsionäridele, summas 17,7 mln eurot (1 euro ühe aktsia kohta), toimus 15. juunil 2018.

Lisaks otsustati aktsionäride korralisel üldkoosolekul kinnitada ASi Merko Ehitus audiitoriks 2018. kuni 2020. a. majandusaastateks audiitorühing AS PricewaterhouseCoopers ning tasuda audiitorühingule auditeerimise eest vastavalt ASiga PricewaterhouseCoopers sõlmitavale lepingule.

Juhatus tegi ettekande ettevõtte majandustulemustest ning väljavaate perspektiividest.

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

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

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

Korralise või erakorralise aktsionäride üldkoosoleku juhataja on sõltumatu isik. 2018. aastal juhatas üldkoosolekut vandeadvokaat Vespe Võhma, kes tutvustas üldkoosoleku läbiviimise protseduuri ning juhatuselt ja nõukogult ettevõtte tegevuse kohta küsimuste esitamise korda.

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

2018. aastal toimunud ASi Merko Ehitus aktsionäride korralisel üldkoosolekul osalesid Andres Trink (juhatuse esimees), Tõnu Toomik (juhatuse liige), Priit Roosimägi (finantsüksuse juht) ja Ago Vilu (audiitor).

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. september 2018 oli ASi Merko Ehitus nõukogu kolmeliikmeline, kellest, vastavalt Hea Ühingujuhtimise Tava nõuetele, oli Indrek Neivelt sõltumatu liige.

JUHATUS

Juhatus on juhtimisorgan, mis esindab ja juhib ASi Merko Ehitus igapäevast tegevust kooskõlas seaduse ja ettevõtte põhikirja nõuetega. Juhatus on kohustatud tegutsema majanduslikult kõige otstarbekamal viisil, lähtudes ettevõtte ja kõikide aktsionäride parimatest huvidest, ning tagab ettevõtte jätkusuutliku arengu, vastavalt seatud eesmärkidele ja strateegiale. Juhatus ja nõukogu teevad ettevõtte huvide parimaks tagamiseks igakülgset koostööd. Vähemalt kord kvartalis toimub juhatuse ning nõukogu ühine korraline koosolek, kus juhatus teavitab nõukogu olulistest asjaoludest ettevõtte äritegevuses, arutatakse ettevõtte seatud lühiajalise 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 vastutusala on kinnistute portfelli juhtimise ja ehitusvaldkonna arendustegevuse koordineerimine üle kontserni ettevõtete.

TÜTARETTEVÕTETE NÕUKOGUD JA JUHATUSED

ASi Merko Ehitus tütarettevõtete nõukogude volitused ja vastutus tulenevad nende põhikirjast ning kontsernisisesest reeglist. 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 olulisemate tütarettevõtete nõukogud ja juhatused seisuga 30. september 2018:

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

Muudatused kontserni tütarettevõtete juhtimises

ASi Merko Ehitus juhatuse 8. jaanuari 2018 otsusega pikendati AS Merko Ehitus Eesti nõukogu liikmete Andres Trinki, Tõnu Toomiku ja Teet Roopalu volitusi alates 1. jaanuarist 2018 kuni 31. detsembrini 2020. AS Merko Ehitus Eesti nõukogu jätkab kolmeliikmelisena: Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik ja Teet Roopalu.

ASi Merko Ehitus kontserni kuuluva AS Merko Ehitus Eesti juhatuse otsustas 18. aprillil 2018 pikendada tütarettevõtte Tallinna Teede ASi nõukogu liikmete Veljo Viitmanni ja Alar Laguse volitusi kolmeks aastaks, s.o. kuni 18. aprillini 2021. Tallinna Teede ASi nõukogu jätkab neljaliikmelisena: Tõnu Toomik (esimees), Keit Paal, Veljo Viitmann ja Alar Lagus.

Bilansipäevajärgselt, 1. novembril 2018 otsustas AS Merko Ehitus kontserni kuuluva SIA Merks osanike üldkoosolek pikendada ettevõtte juhatuse liikme Oskars Ozoliņši volitusi kuni 1. veebruarini 2022 ning nimetada alates 1. novembrist 2018 uueks juhatuse liikmeks Andris Bišmeistars, kelle volitused kehtivad samuti 1. veebruarini 2022. SIA Merks juhatuse jätkab kaheliikmelises koosseisus: Oskars Ozoliņš (esimees) ja Andris Bišmeistars. Ühtlasi otsustas osanike üldkoosolek 1. novembrist 2018 ametist tagasi kutsuda senise juhatuse liikme Janis Šperbergsi ning nimetada ta samast kuupäevast alates SIA Merks nõukogu liikmeks. Ettevõtte nõukogu jätkab neljaliikmelises koosseisus: Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik, Priit Roosimägi ja Janis Šperbergs.

JUHATUSE DEKLARATSIOON TEGEVUSARUANDELE

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

Andres Trink

juhatuse esimees

08.11.2018



Tõnu Toomik

juhatuse liige

08.11.2018



KONSOLIDEERITUD FINANTSARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	2018.a. 9 kuud	2017.a. 9 kuud	2018.a. III kvartal	2017.a. III kvartal	2017.a. 12 kuud
Müügitulu	2	298 768	214 807	115 118	86 000	317 598
Müüdnud toodangu kulu	3	(276 984)	(198 109)	(106 363)	(79 482)	(286 747)
Brutokasum		21 784	16 698	8 755	6 518	30 851
Turustuskulud		(2 482)	(2 420)	(753)	(782)	(3 215)
Üldhalduskulud		(8 583)	(7 789)	(2 919)	(2 871)	(11 289)
Muud äritulud		2 477	2 645	782	1 419	3 793
Muud ärikulud		(277)	(324)	(172)	(191)	(601)
Ärikasum		12 919	8 810	5 693	4 093	19 539
Finantstulud (-kulud)		(273)	(594)	(102)	(232)	(767)
sh kasum (kahjum) tütarettevõtte müügist		(59)	-	-	-	14
kasum (kahjum) ühisettevõtetelt		274	(12)	48	(10)	64
finantstulud (-kulud) muudelt pikaajalistelt investeringutelt		-	-	-	-	2
intressikulud		(452)	(553)	(143)	(206)	(745)
kasum (kahjum) valuutakursi muutustest		(1)	(2)	-	(1)	(1)
muud finantstulud (-kulud)		(35)	(27)	(7)	(15)	(101)
Kasum enne maksustamist		12 646	8 216	5 591	3 861	18 772
Tulumaksukulu		(169)	(1 395)	32	(282)	(3 020)
Perioodi puhaskasum		12 477	6 821	5 623	3 579	15 752
sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		12 312	6 561	5 643	3 350	14 694
mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist		165	260	(20)	229	1 058
Muu koondkasum, mida võib hiljem klassifitseerida kasumiaruandesse						
Valuutakursivahed välisettevõtete ümberarvestusel		31	(27)	3	3	(74)
Perioodi koondkasum		12 508	6 794	5 626	3 582	15 678
sh emaettevõtte omanike osa koondkasumist		12 343	6 538	5 647	3 356	14 637
mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist		165	256	(21)	226	1 041
Puhaskasum emaettevõtte omanike aktsia kohta (tava ja lahustatud, eurodes)	4	0,70	0,37	0,32	0,19	0,83

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

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	30.09.2018	30.09.2017	31.12.2017
VARAD				
Käibevara				
Raha ja raha ekvivalendid	5	23 868	18 590	39 210
Nõuded ja ettemaksed	6	114 150	80 289	75 844
Ettemakstud tulumaks		163	716	492
Varud	7	116 601	130 991	118 421
		254 782	230 586	233 967
Põhivara				
Pikaajalised finantsinvesteeringud	8	11 060	16 758	17 242
Edasilükkunud tulumaksuvara		5	1 325	5
Kinnisvarainvesteeringud	9	13 785	3 915	15 719
Materiaalne põhivara	10	9 443	10 043	9 665
Immateriaalne põhivara	11	593	468	497
		34 886	32 509	43 128
VARAD KOKKU		289 668	263 095	277 095
KOHUSTUSED				
Lühiajalised kohustused				
Laenukohustused	12	17 758	4 911	24 218
Võlad ja ettemaksed	13	95 410	82 380	74 972
Tulumaksukohustus		306	404	413
Lühiajalised eraldised	14	7 755	3 471	4 569
		121 229	91 166	104 172
Pikaajalised kohustused				
Pikaajalised laenukohustused	12	35 878	42 777	35 138
Edasilükkunud tulumaksukohustus		1 370	1 201	1 259
Muud pikaajalised võlad	15	1 647	1 932	1 789
		38 895	45 910	38 186
KOHUSTUSED KOKKU		160 124	137 076	142 358
OMAKAPITAL				
Mittekontrolliv osalus		4 768	3 948	4 567
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				
Aktsiakapital		7 929	7 929	7 929
Kohustuslik reservkapital		793	793	793
Realiseerimata kursivahed		(671)	(668)	(702)
Jaotamata kasum		116 725	114 017	122 150
		124 776	122 071	130 170
OMAKAPITAL KOKKU		129 544	126 019	134 737
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		289 668	263 095	277 095

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

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					Mitte-kontrolliv osalus	Kokku
	Aktσια-kapital	Kohus-tuslik reserv	Realisee-rimata kursi-vahed	Jaota-mata kasum	Kokku		
Saldo 31.12.2016	7 929	793	(645)	114 713	122 790	3 692	126 482
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	6 561	6 561	260	6 821
Muu koondkasum	-	-	(23)	-	(23)	(4)	(27)
Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku	-	-	(23)	6 561	6 538	256	6 794
Tehingud omanikega							
Dividendid (lisa 4)	-	-	-	(7 257)	(7 257)	-	(7 257)
Tehingud omanikega kokku	-	-	-	(7 257)	(7 257)	-	(7 257)
Saldo 30.09.2017	7 929	793	(668)	114 017	122 071	3 948	126 019
Saldo 31.12.2017	7 929	793	(702)	122 150	130 170	4 567	134 737
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	12 312	12 312	165	12 477
Muu koondkasum	-	-	31	-	31	0	31
Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku	-	-	31	12 312	12 343	165	12 508
Tehingud omanikega							
Soetatud tütaretevõtte mittekontrolliv osalus	-	-	-	(37)	(37)	36	(1)
Dividendid (lisa 4)	-	-	-	(17 700)	(17 700)	-	(17 700)
Tehingud omanikega kokku	-	-	-	(17 737)	(17 737)	36	(17 701)
Saldo 30.09.2018	7 929	793	(671)	116 725	124 776	4 768	129 544

ASi Merko Ehitus aktsiakapital koosneb 17 700 000 nimiväärtuseta lihtaktsiast.

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

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	2018.a. 9 kuud	2017.a. 9 kuud	2017.a. 12 kuud
Äritegevuse rahavoog				
Ärikasum		12 919	8 810	19 539
Korrigeerimised:				
põhivara kulum		1 402	2 183	2 675
(kasum) kahjum põhivara müügist		(427)	(535)	(571)
(kasum) kahjum valdkonna müügist		-	(474)	(474)
valmidusastme meetodil kajastatud ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus		(6 291)	(3 591)	(8 488)
intressitulu äritegevusest		(1 781)	(1 440)	(1 979)
eraldiste muutus		2 491	(1 950)	572
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		(15 195)	(21 154)	(19 301)
Varude muutus		1 506	(5 655)	(4 851)
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		11 473	14 250	12 058
Saadud intressid		1 509	1 327	1 709
Makstud intressid		(575)	(668)	(879)
Muud finantskulud (-tulud)		(38)	(14)	(28)
Makstud ettevõtte tulumaks		(320)	(1 273)	(1 284)
Kokku rahavood äritegevusest		6 673	(10 184)	(1 302)
Investeeringustegevuse rahavoog				
Tütarettevõtete soetus	16	-	-	328
Tütarettevõtte müük		385	-	(7)
Kinnisvarainvesteeringute soetus		(73)	(4)	(6)
Materiaalse põhivara soetus		(471)	(1 111)	(1 186)
Materiaalse põhivara müük		601	1 902	1 924
Immateriaalse põhivara soetus		(172)	(121)	(181)
Tegevusvaldkonna müük		-	113	113
Saadud intressid		2	5	6
Kokku rahavood investeeringustegevusest		272	784	991
Finantseerimistegevuse rahavoog				
Saadud laenud		22 992	32 083	61 651
Saadud laenude tagasimaksed		(32 219)	(29 763)	(47 380)
Faktooringud		5 000	-	-
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed		(418)	(618)	(818)
Mittekontrolliva osaluse väljaost		(1)	-	-
Makstud dividendid		(17 700)	(7 257)	(7 364)
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		(22 346)	(5 555)	6 089
Raha ja raha ekvivalentide muutus		(15 401)	(14 955)	5 778
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5	39 210	33 544	33 544
Valuutakursside muutuste mõju		59	1	(112)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5	23 868	18 590	39 210

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

LISAD

LISA 1 KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

ASi Merko Ehitus kontserni konsolideeritud raamatupidamise 2018. aasta 9 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 2017. 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 2017. aasta auditeeritud andmed ja 2017. aasta 9 kuu vahearuanne esitatud auditeerimata andmed.

Juhatuse hinnangul kajastab ASi Merko Ehitus 2018. aasta 9 kuu konsolideeritud vahearuanne õigesti ja õiglaselt kontserni majandustulemust vastavalt jätkuvuse printsiibile. Ehitustegevuse sesoonsuse ning arendustegevuse tsüklilisuse mõju perioodi tulemustele oli väheoluline.

LISA 1.1 UUED RAHVUSVAHELISE FINANTSARUANDLUSE STANDARDID JA AVALDATUD STANDARDITE MUUDATUSED

Järgmised uued või muudetud standardid ja tõlgendused muutusid Kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2018:

IFRS 15 „Müügitulu lepingutelt klientidega“, muudatus standardi IFRS 15 jõustamise osas (rakendus 1. jaanuaril 2018). Uue standardi põhiprintsiibi kohaselt kajastatakse müügitulu siis, kui kaup või teenus antakse kliendile üle, ning müügitulu kajastatakse tehinguhinnas. Koos müüdud kaubad ja teenused, mis on eristatavad, tuleb kajastada eraldi ning lepinguhinnast antavad hinnaalandused tuleb reeglina allokeerida eraldi elementidele. Kui saadav tasu võib teatud põhjustel muutuda, kajastatakse müügituluna miinimumsumma, kui sellega ei kaasne olulist tühistamise/tagasimaksmise riski. Klientidega lepingute saamise tagamiseks tehtud kulutused tuleb kapitaliseerida ja amortiseerida selle perioodi jooksul, mil leping tekitab tulusid.

Kontsernis on koostatud detailne IFRS 15 standardist lähtuv kontroll-leht, mille alusel ettevõtte hindavad ja kajastavad kliendilepingutest saadavat tulu vastavalt uuele standardile. Kontserni juhtkond leiab, et muudatuse mõju kehtivatele ehituslepingutele ning samuti uutele kliendilepingutele on ebaoluline.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis hakkasid esmakordselt kehtima 1. jaanuaril 2018 algaval aruandeaastal, ei ole olulist mõju Kontsernile.

Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad Kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2019 või hilisematel perioodidel ja mida Kontsern ei ole rakendanud ennetähtaegselt.

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

„Pikaajalised investeeringud sidus- ja ühisettevõtetesse“ – IAS 28 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2019). Muudatus täpsustab, et kui investori osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumites ületab investeeringu summa, siis enne kui nende kahjumite võrra vähendatakse selliste pikaajaliste laenude, eelisaktiivide ja sarnaste instrumentide, mis moodustavad osa netoinvesteeringust, bilansilist väärtust, tuleb neile instrumentidele rakendada IFRS 9 nõudeid. Kontserni hinnangul ei ole muudatus aruande koostamise seisuga ning olemasolevate investeeringute valguses kontsernile olulise mõjuga.

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

LISA 2 ÄRISEGMENTID

tuhandetes eurodes

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

Kontserni ärivaldkondade aruandlus on koondatud järgmiselt :

- Eesti ehitusteenus,
- muude koduturgude ehitusteenus,
- kinnisvaraarendus.

Eesti ehitusteenuse ning muude koduturgude ehitusteenuste segmentid hõlmavad kõiki koduturgude ehitusprojekte nii üld-, insener- kui teedehituse valdkonnas. Muud tegevusalad (juhtimisalased teenused, järelevalve teenus jt) on kontserni seisukohalt väheolulised ja kajastatakse ehitusteenuse segmentis. Muude koduturgude ehitusteenuse segment sisaldab Läti, Leedu ja Norra ehitusteenuseid. Kinnisvara segment baseerub põhiliselt oma kinnisvara arendusel – ehitusel ja müügil; vähesel määral hõlmab ka kinnisvara hooldust ja renti.

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

Lisainformatsiooni segmentide kohta vt tegevusaruande peatükis „Äritegevus“.

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

2018.a. 9 kuud	Eesti ehitusteenus	Muude koduturgude ehitusteenus	Kinnisvara-arendus	Segmentid kokku
Müügitulu	118 438	132 091	58 287	308 816
Segmentidevaheline müügitulu	(39)	13	(10 022)	(10 048)
Müügitulu klientidelt	118 399	132 104	48 265	298 768
Ärikasum (-kahjum)	6 053	1 445	6 831	14 329
Maksustamiseelne kasum (kahjum)	6 019	1 293	6 869	14 181
sh intressitulud äritegevusest	219	-	1 562	1 781
kulum (lisa 3)	(857)	(57)	(152)	(1 066)
eraldiste moodustamine (lisa 3)	(448)	(3 669)	(844)	(4 961)
eraldiste tühistamine (lisa 3)	-	350	20	370
kasum ühisettevõtetelt	-	-	274	274
muud finantstulud (-kulud)	(8)	(1)	(158)	(167)
sh intressikulud	(8)	(1)	(145)	(154)
Vara 30.09.2018	47 663	60 562	160 937	269 162
sh ühisettevõtted (lisa 8)	-	-	353	353

2017.a. 9 kuud	Eesti ehitusteenus	Muude koduturgude ehitusteenus	Kinnisvara-arendus	Segmendid kokku
Müügitulu	99 616	65 590	67 314	232 520
Segmentidevaheline müügitulu	(57)	(45)	(17 611)	(17 713)
Müügitulu klientidelt	99 559	65 545	49 703	214 807
Ärikasum (-kahjum)	4 381	32	5 779	10 192
Maksustamiseelne kasum (kahjum)	4 349	(87)	5 449	9 711
sh intressitulud äritegevusest	15	-	1 231	1 246
kulum (lisa 3)	(1 565)	(33)	(216)	(1 814)
eraldiste moodustamine (lisa 3)	(476)	(486)	(197)	(1 159)
eraldiste tühistamine (lisa 3)	105	-	-	105
kahjum ühisettevõtetelt	-	-	(12)	(12)
muud finantstulud (-kulud)	(28)	9	(290)	(309)
sh intressitulud	-	9	-	9
intressikulud	(15)	-	(277)	(292)
Vara 30.09.2017	38 469	35 893	163 368	237 730
sh ühisettevõtted (lisa 8)	-	-	331	331

2018.a. III kvartal	Eesti ehitusteenus	Muude koduturgude ehitusteenus	Kinnisvara-arendus	Segmendid kokku
Müügitulu	49 029	44 041	25 727	118 797
Sisemine müügitulu	(7)	16	(3 688)	(3 679)
Müügitulu klientidelt	49 022	44 057	22 039	115 118
Ärikasum (-kahjum)	2 855	(216)	3 595	6 234
Maksustamiseelne kasum (kahjum)	2 842	(259)	3 585	6 168
sh intressitulud äritegevusest	74	-	498	572
kulum (lisa 3)	(291)	(22)	(40)	(353)
eraldiste moodustamine (lisa 3)	(163)	(3 349)	(404)	(3 916)
eraldiste tühistamine (lisa 3)	-	300	-	300
kasum ühisettevõtetelt	-	-	48	48
muud finantstulud (-kulud)	(4)	3	(55)	(56)
sh intressikulud	(3)	3	(50)	(50)
Vara muutus III kvartalis	3 497	11 839	(1 370)	13 966
sh ühisettevõtted	-	-	47	47

2017.a. III kvartal	Eesti ehitusteenus	Muude koduturgude ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid kokku
Müügitulu	38 726	34 307	20 289	93 322
Sisemine müügitulu	(24)	(12)	(7 286)	(7 322)
Müügitulu klientidelt	38 702	34 295	13 003	86 000
Ärikasum (-kahjum)	2 688	723	1 160	4 571
Maksustamiseelne kasum (-kahjum)	2 669	657	1 051	4 377
sh intressitulud äritegevusest	4	-	416	420
kulum (lisa 3)	(658)	(13)	(72)	(743)
eraldiste moodustamine (lisa 3)	(124)	(121)	(73)	(318)
eraldiste tühistamine (lisa 3)	2	-	-	2
kahjum ühisettevõtetelt	-	-	(10)	(10)
muud finantstulud (-kulud)	(18)	7	(91)	(102)
sh intressitulud	-	7	-	7
intressikulud	(4)	-	(91)	(95)
Vara muutus III kvartalis	959	10 359	14 627	25 945
sh ühisettevõtted	-	-	(101)	(101)

2017.a. 12 kuud	Eesti ehitusteenus	Muude koduturgude ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid kokku
Müügitulu	135 338	108 446	98 388	342 172
Segmentidevaheline müügitulu	(125)	(55)	(24 394)	(24 574)
Müügitulu klientidelt	135 213	108 391	73 994	317 598
Ärikasum (-kahjum)	5 853	1 795	13 760	21 408
Maksustamiseelne kasum (-kahjum)	5 822	1 552	13 426	20 800
sh intressitulud äritegevusest	18	-	1 654	1 672
kulum (lisa 3)	(1 873)	(48)	(271)	(2 192)
varude allahindlus (lisa 3)	-	-	(2 360)	(2 360)
varude allahindluse tühistamine (lisa 3)	-	-	5 276	5 276
eraldiste moodustamine (lisa 3)	(1 095)	(1 305)	(365)	(2 765)
eraldiste tühistamine (lisa 3)	191	-	-	191
kasum ühisettevõtetelt	-	-	64	64
muud finantstulud (-kulud)	(31)	9	(357)	(379)
sh intressitulud	-	9	-	9
intressikulud	(18)	-	(341)	(359)
Vara 31.12.2017	29 422	49 162	157 058	235 642
sh ühisettevõtted (lisa 8)	-	-	79	79

Lisaks segmentide varale on kontsernis vara seisuga 30.09.2018 summas 20 506 tuhat eurot (30.09.2017: 25 365 tuhat eurot; 31.12.2017: 41 453 tuhat eurot), mida ei ole võimalik või otstarbekas seostada kindla segmendiga. Kontserni jaotamata varana on kajastatud raha ja raha ekvivalendid, deposiidid, laenud, v.a laenud ühisettevõtetele, maksude ettemaksed, muud nõuded ja põhivara jaotamata osa.

SEGMENTIDE MAKSUSTAMISEELSE KASUMI SEOSTAMINE KONTSERNI KASUMIGA

tuhandetes eurodes

	2018.a. 9 kuud	2017.a. 9 kuud	2018.a. III kvartal	2017.a. III kvartal	2017.a. 12 kuud
Segmentide maksustamiseelne kasum	14 181	9 711	6 168	4 377	20 800
Muu äriksam (-kahjum)	(1 410)	(1 382)	(540)	(478)	(1 869)
sh eraldiste moodustamine	-	(75)	-	-	(98)
finantstulud (-kulud)	(125)	(113)	(37)	(38)	(159)
sh intressitulud	1	1	1	1	1
intressikulud	(109)	(110)	(37)	(36)	(147)
Kokku kasum enne maksustamist	12 646	8 216	5 591	3 861	18 772

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

MÜÜGITULU KLIENTIDE TEGEVUSASUKOHA JÄRGI

tuhandetes eurodes ja protsentides

	2018.a. 9 kuud		2017.a. 9 kuud		2018.a. III kvartal		2017.a. III kvartal		2017.a. 12 kuud	
Eesti	144 886	48%	137 888	65%	57 749	51%	48 846	57%	190 928	60%
Läti	115 816	39%	45 748	21%	40 793	35%	22 897	27%	79 914	25%
Leedu	30 485	10%	24 353	11%	15 347	13%	9 848	11%	34 629	11%
Norra	7 581	3%	6 797	3%	1 229	1%	4 408	5%	12 104	4%
Soome	-	0%	21	0%	-	0%	1	0%	23	0%
Kokku	298 768	100%	214 807	100%	115 118	100%	86 000	100%	317 598	100%

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

tuhandetes eurodes

	30.09.2018	30.09.2017	31.12.2017
Eesti	11 191	13 775	13 367
Läti	12 494	517	12 390
Leedu	4	5	5
Norra	132	129	119
Kokku	23 821	14 426	25 881

LISA 3 MÜÜDUD TOODANGU KULU

tuhandetes eurodes

	2018.a. 9 kuud	2017.a. 9 kuud	2018.a. III kvartal	2017.a. III kvartal	2017.a. 12 kuud
Ehitusteenused ja ostetud kinnisvara müügiks	185 454	122 291	67 964	48 303	186 352
Materjal	46 119	38 339	18 988	16 880	50 983
Tööjõukulu	16 556	16 535	5 926	5 772	22 255
Ehitusmehhanismid ja transport	7 761	6 942	3 254	3 095	9 317
Projekteerimine	5 960	3 063	3 023	1 379	4 544
Kinnisvara halduskulud	264	185	90	51	265
Kulum	1 066	1 814	353	743	2 192
Varude allahindlus	-	-	-	-	2 360
Varude allahindluse tühistamine	-	-	-	-	(5 276)
Eraldised	4 591	1 054	3 616	316	2 574
Muud kulud	9 213	7 886	3 149	2 943	11 181
Müüdnud toodangu kulu kokku	276 984	198 109	106 363	79 482	286 747

LISA 4 PUHASKASUM JA DIVIDENDID AKTSIA KOHTA

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

	2018.a. 9 kuud	2017.a. 9 kuud	2018.a. III kvartal	2017.a. III kvartal	2017.a. 12 kuud
Aktsionäridele kuuluv puhaskasum (tuhandetes eurodes)	12 312	6 561	5 643	3 350	14 694
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tuhat tk)	17 700	17 700	17 700	17 700	17 700
Tavapuhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,70	0,37	0,32	0,19	0,83

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 maksis emaettevõtte AS Merko Ehitus 2018. aasta teises kvartalis dividende 17 700 tuhat eurot, s.o ühe aktsia kohta 1,00 eurot (2017 II kvartalis 7257 tuhat eurot, s.o ühe aktsia kohta 0,41 eurot). Võttes arvesse välisriikide tütarettevõtete poolt emaettevõttele välja makstud dividende, ei tekkinud kontsernil Eestis 2018. aasta dividendide väljamaksamisega kaasnevat tulumaksukulu (2017 II kvartalis täiendav dividendide väljamaksamisega seotud tulumaksukulu 880 tuhat eurot).

Seisuga 30.09.2018 on emaettevõttes AS Merko Ehitus varasematel perioodidel tütarettevõtetelt saadud dividendid ja välismaalt saadud tulu summas 2879 tuhat eurot (30.09.2017: 67 tuhat eurot; 31.12.2017: 67 tuhat eurot), millelt tulumaks on kinnipeetud.

Seisuga 30.09.2018 oleks võimalik jaotamata kasumist omanikele dividendidena välja maksta 93 419 tuhat eurot (30.09.2017: 90 693 tuhat eurot; 31.12.2017: 97 172 tuhat eurot). Arvestades saadud dividendide ja välismaalt saadud tulult kinnipeetud tulumaksu kokku summas 720 tuhat eurot (30.09.2017: 17 tuhat eurot; 31.12.2017: 17 tuhat eurot), kaasneks dividendide väljamaksamisega täiendav dividendide tulumaks summas 22 635 tuhat eurot (30.09.2017: 22 656 tuhat eurot; 31.12.2017: 24 276 tuhat eurot). Täiendava dividendide tulumaksu arvestamisel on aluseks võetud 2018. aastal kehtiv tulumaksu määr, mis on 20/80 netodividendidena väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksamisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel.

LISA 5 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID

tuhandetes eurodes

	30.09.2018	30.09.2017	31.12.2017
Sularaha kassas	-	3	1
Arvelduskontod	23 789	18 552	39 174
Üleöö pangadeposiidid	79	35	35
Raha ja raha ekvivalendid kokku	23 868	18 590	39 210

LISA 6 NÕUDED JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	30.09.2018	30.09.2017	31.12.2017
Nõuded ostjate vastu			
ostjatelt laekumata arved	54 816	43 893	36 768
ebatõenäoliselt laekuvad arved	(167)	(349)	(103)
	54 649	43 544	36 665
Maksude ettemaksed v.a ettevõtte tulumaks			
käibemaks	1 878	1 845	733
muud maksud	3	2	2
	1 881	1 847	735
Ehitustööde tellijatelt saada	33 620	14 975	17 780
Muud lühiajalised nõuded			
lühiajalised laenud	14 590	9 807	10 590
intressinõuded	488	436	603
muud lühiajalised nõuded	534	505	636
	15 612	10 748	11 829
Ettemaksed teenuste eest			
ettemaksed ehitusteenuste eest	7 745	8 319	8 075
ettemakstud kindlustusmaksed	244	297	248
muud ettemakstud kulud	399	559	512
	8 388	9 175	8 835
Nõuded ja ettemaksed kokku	114 150	80 289	75 844
sh lühiajalised laenunõuded seotud osapooltele (lisa 16)	9 000	8 217	9 000
muud lühiajalised nõuded ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 16)	2 342	4 845	2 911

LISA 7 VARUD

tuhandetes eurodes

	30.09.2018	30.09.2017	31.12.2017
Tooraine ja materjal	1 068	297	238
Lõpetamata toodang	39 821	29 391	36 023
Valmistoodang	19 181	30 033	17 612
Müügiks ostetud kaubad			
ostetud kinnistud müügiks	54 680	70 408	63 613
ostetud muud kaubad müügiks	715	744	747
	55 395	71 152	64 360
Ettemaksed varude eest			
Ettemaksed kinnisvara eest	690	-	-
ettemaksed muude varude eest	446	118	188
	1 136	118	188
Varud kokku	116 601	130 991	118 421

LISA 8 PIKAAJALISED FINANTSINVESTEEERINGUD

tuhandetes eurodes

	30.09.2018	30.09.2017	31.12.2017
Ühisettevõtete aktsiad ja osad	353	331	79
Pikaaajalised laenud	-	3 550	4 000
Pikaaajalised nõuded ehitusteenuste ostjate vastu	10 707	12 877	13 163
Muud pikaaajalised laenud ja nõuded kokku	11 060	16 758	17 242

LISA 9 KINNISVARAINVESTEEERINGUD

tuhandetes eurodes

	30.09.2018	30.09.2017	31.12.2017
Maa	11 972	51	11 902
Hoonestusõigus jääkmaksumuses			
soetusmaksumus	29	29	29
akumuleeritud kulum	(12)	(11)	(12)
	17	18	17
Ehitised jääkmaksumuses			
soetusmaksumus	2 631	5 250	5 252
akumuleeritud kulum	(835)	(1 404)	(1 452)
	1 796	3 846	3 800
Kinnisvarainvesteeringud kokku	13 785	3 915	15 719

LISA 10 MATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	30.09.2018	30.09.2017	31.12.2017
Maa	809	817	811
Ehitised jääkmaksumuses			
soetusmaksumus	5 747	5 557	5 530
akumuleeritud kulum	(2 137)	(2 061)	(2 077)
	3 610	3 496	3 453
Masinaid ja seadmed jääkmaksumuses			
soetusmaksumus	13 934	14 705	13 707
akumuleeritud kulum	(9 708)	(10 148)	(9 458)
	4 226	4 557	4 249
Muu inventar jääkmaksumuses			
soetusmaksumus	5 490	5 564	5 561
akumuleeritud kulum	(4 752)	(4 712)	(4 719)
	738	852	842
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed materiaalse põhivara eest	60	321	310
Materiaalne põhivara kokku	9 443	10 043	9 665

LISA 11 IMMATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	30.09.2018	30.09.2017	31.12.2017
Firmaväärtus			
soetusmaksumus	76	77	74
	76	77	74
Tarkvara jääkmaksumuses			
soetusmaksumus	1 496	1 361	1 471
akumuleeritud kulum	(1 130)	(1 064)	(1 092)
	366	297	379
Ettemaksed immateriaalse põhivara eest	151	94	44
Immateriaalne põhivara kokku	593	468	497

LISA 12 LAENUKOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	30.09.2018	30.09.2017	31.12.2017
Kapitalirendikohustused			
Rendimaksete nüüdisväärtus	1 149	1 137	863
sh lühiajaline osa	484	760	487
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5 aastal	665	377	376
Pangalaenud			
Laenu jääk	33 937	40 544	50 383
sh lühiajaline osa	3 724	3 144	20 621
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5 aastat	30 213	37 400	29 762
Faktooringkohustus			
Faktooringkohustuse jääk	5 000	-	-
sh lühiajaline osa	5 000	-	-
Laenud ühise kontrolli all olevatelt ettevõtetelt			
Laenu jääk	6 000	6 000	6 000
sh lühiajaline osa (lisa 16)	1 000	1 000	1 000
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5 aastat (lisa 16)	5 000	5 000	5 000
Laenud muudelt ettevõtetelt			
Laenu jääk	7 550	7	2 110
sh lühiajaline osa	7 550	7	2 110
Laenud kokku			
Laenude jääk	52 487	46 551	58 493
sh lühiajaline osa	17 274	4 151	23 731
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5 aastat	35 213	42 400	34 762
Laenukohustused kokku	53 636	47 688	59 356
sh lühiajaline osa	17 758	4 911	24 218
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5 aastat	35 878	42 777	35 138

LISA 13 VÕLAD JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	30.09.2018	30.09.2017	31.12.2017
Võlad tarnijatele	48 505	38 591	35 356
Võlad töövõtjatele	8 248	7 448	8 613
Maksuvõlad, v.a ettevõtte tulumaks			
käibemaks	1 008	1 510	532
füüsilise isiku tulumaks	546	527	554
sotsiaalmaks	993	978	958
töötuskindlustusmakse	49	49	53
kohustusliku kogumispensioni makse	37	44	43
muud maksud	184	151	160
	2 817	3 259	2 300
Ehitustööde tellijatel saada	23 236	15 750	13 749
Muud võlad			
intressivõlad	15	13	2
dividendivõlad	117	-	-
muud võlad	413	167	594
	545	180	596
Saadud ettemaksed	12 059	17 152	14 358
Võlad ja ettemaksed kokku	95 410	82 380	74 972
sh võlad ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 16)	97	24	17

LISA 14 LÜHIAJALISED ERALDISED

tuhandetes eurodes

	30.09.2018	30.09.2017	31.12.2017
Ehituse garantiikohustuse eraldis	3 166	2 549	2 874
Eraldis müüdnud projektide kulude katteks	4 285	739	1 221
Eraldis kahjumlike ehituslepingute katteks	184	63	224
Eraldis kohtukulude ja kahjunõuete katteks	120	120	120
Muud eraldised	-	-	130
Lühiajalised eraldised kokku	7 755	3 471	4 569

LISA 15 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD

tuhandetes eurodes

	30.09.2018	30.09.2017	31.12.2017
Võlad tarnijatele	1 202	1 290	1 248
Muud pikaajalised võlad	445	642	541
Muud pikaajalised võlad kokku	1 647	1 932	1 789
sh muud pikaajalised võlad seotud osapooltele (lisa 16)	445	311	541

LISA 16 TEHINGUD SEOTUD OSAPPOOLTEGA

tuhandetes eurodes

Kontserni aruandes on loetud seotud osapoolteks:

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

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

ASi Merko Ehitus emaettevõtte on AS Riverito. Seisuga 30.09.2018, 30.09.2017 ja 31.12.2017 kuulus ASile Riverito 71,99% ASi Merko Ehitus aktsiatest. Kontsernis lõplikku valitsevat mõju omav isik on Toomas Annus.

ASi MERKO EHITUS TÜTAR- JA ÜHISETTEVÕTTED

	Osalus ja hääleõigus %			Asukoht	Tegevusala
	30.09.2018	30.09.2017	31.12.2017		
Tütarettevõtted					
AS Merko Ehitus Eesti	100	100	100	Eesti, Tallinn	ehitus
Tallinna Teede AS	100	100	100	Eesti, Tallinn	teedehitus
AS Merko Infra	100	100	100	Eesti, Tallinn	ehitus
AS Merko Tartu	-	100	100	Eesti, Tartu	ehitus
OÜ Fort Ehitus	-	76	-	Eesti, Viimsi	ehitus
OÜ Mineraal	-	100	100	Eesti, Tallinn	kaevandamine
Kivimäe 32 OÜ	-	-	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Tähelinna Kinnisvara	100	-	-	Eesti, Tallinn	kinnisvara
UAB Merko Statyba	100	100	100	Leedu, Vilnius	ehitus
UAB Statinių priežiūra ir administravimas	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Timana	100	-	100	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 Timana	-	100	-	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Rinktinės projektai	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
OÜ Jõgeva Haldus	-	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Metsailu	-	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Kiviaia Kinnisvara	100	-	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Tähelinna Kinnisvara	-	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
Väike-Paekalda OÜ	-	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
Suur-Paekalda OÜ	-	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Unigate	-	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Paekalda 2	-	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Paekalda 3	-	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Paekalda 7	-	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Paekalda 9	-	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
SIA Merko Investments	100	100	100	Läti, Riia	valdus
OÜ Merko Investments	100	100	100	Eesti, Tallinn	valdus
SIA Merks	100	100	100	Läti, Riia	ehitus
SIA SK Viesturdarzs	100	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Merks Investicijas	100	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Industrialas Parks	100	100	100	Läti, Riia	kinnisvara

	Osalus ja hääleõigus %			Asukoht	Tegevusala
	30.09.2018	30.09.2017	31.12.2017		
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	Läti, Riia	ehitus
Merko Finland Oy	100	100	100	Soome, Helsinki	ehitus
Hartian Oy	100	75	75	Soome, Helsinki	kinnisvara
Lenko Stroi LLC	100	100	100	Venemaa, Peterburi	valdus
Merko Investments AS	100	100	100	Norra, Sofiemyr	valdus
Peritus Entreprenør AS	56	56	56	Norra, Sofiemyr	ehitus
Ühisettevõtted					
Poolkoksima Sulgemise OÜ	-	50	50	Eesti, Tallinn	ehitus
Kivimäe 32 OÜ	-	50	-	Eesti, Tallinn	kinnisvara
Kodusadam OÜ	50	50	50	Eesti, Tallinn	kinnisvara

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

KAUBAD JA TEENUSED

tuhandetes eurodes

	2018.a. 9 kuud	2017.a. 9 kuud	2017.a. 12 kuud
Osutatud teenused ja müüdud kaubad			
Emaettevõtte	11	11	15
Ühisettevõtted	12 573	10 400	15 763
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	91	5 031	6 430
Juhtkonna liikmed	-	39	42
Muud seotud osapooled	25	-	-
Osutatud teenused ja müüdud kaubad kokku	12 700	15 481	22 250
Intressitulud			
Ühisettevõtted	419	302	435
Ostetud teenused ja kaubad			
Emaettevõtte	68	68	90
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	42	45	59
Ostetud teenused ja kaubad kokku	110	113	149
Intressikulud			
Emaettevõtte	-	34	34
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	108	110	146
Intressikulud kokku	108	144	180

SALDOD SEOTUD OSAPPOOLTEGA

tuhandetes eurodes

	30.09.2018	30.09.2017	31.12.2017
Nõuded seotud osapoolte vastu			
Antud laenud (lisa 6, 8)			
Ühisettevõtted	9 000	8 217	9 000
Nõuded ja ettemaksed (lisa 6)			
Emaettevõtte	4	4	4
Ühisettevõtted	2 247	4 466	2 489
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	88	375	418
Muud seotud osapooled	3	-	-
Nõuded ja ettemaksed kokku	2 342	4 845	2 911
Nõuded seotud osapoolte vastu kokku	11 342	13 062	11 911
Kohustused seotud osapoolte ees			
Lühiajalised saadud laenud (lisa 12)			
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	1 000	1 000	1 000
Lühiajalised saadud laenud kokku	1 000	1 000	1 000
Võlad ja ettemaksed (lisa 13)			
Emaettevõtte	9	9	9
Ühisettevõtted	7	2	7
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	13	13	1
Muud seotud osapooled	68	-	-
Võlad ja ettemaksed kokku	97	24	17
Pikaajalised saadud laenud (lisa 12)			
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	5 000	5 000	5 000
Muud pikaajalised võlad (lisa 15)			
Muud seotud osapooled	445	311	541
Kohustused seotud osapoolte ees kokku	6 542	6 335	6 558

NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TASUD

ASi Merko Ehitus kontserni nõukogu ja juhatuse liikmete ning olulisemate tütarettevõtete juhatuse liikmete 2018. aasta 9 kuu teenistuslepingute alusel arvestatud tasud olid 1703 tuhat eurot (2017. aasta 9 kuud: 1634 tuhat eurot; 2017. aasta 12 kuud: 2355 tuhat eurot).

NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TÖÖSUHTE LÕPETAMISE HÜVITISED

Nõukogu liikmetega on sõlmitud käsunduslepingud, mille kohaselt neile lepingu lõpetamisel hüvitist ei maksta. 2018. aasta 9 kuuga maksti kontserni olulisemates tütarettevõtetes juhatuse liikmetele hüvitisi 34 tuhat eurot (2017. aasta 9 kuud: 118 tuhat eurot; 2017. aasta 12 kuud: 147 tuhat eurot).

NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMED

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

ASi Merko Ehitus nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad 30.09.2018:

		AKTSIATE ARV	OSAKAAL
Toomas Annus (AS Riverito)	Nõukogu esimees	8 322 914	47,02%
Indrek Neivelt (OÜ Trust IN)	Nõukogu liige	31 635	0,18%
Teet Roopalu	Nõukogu liige	-	-
		8 354 549	47,20%

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

ASi Merko Ehitus juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad 30.09.2018:

		AKTSIATE ARV	OSAKAAL
Andres Trink	Juhatusesimees	600	0,00%
Tõnu Toomik (AS Riverito)	Juhatusesimees	1 607 185	9,08%
		1 607 785	9,08%

LISA 17 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

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

	30.09.2018	30.09.2017	31.12.2017
Ehitusaegne garantii tellijale	31 685	31 528	31 229
Pakkumusgarantii	1 087	1 112	2 201
Garantiiaja garantii	17 454	19 357	18 197
Ettemakse garantii	13 341	16 080	16 249
Maksegarantii	30 500	30 634	31 019
Käendused	6 302	4 386	4 215
Avatud akreditiiv	428	-	-
Tingimuslikud kohustused kokku	100 797	103 097	103 110

Real „Maksegarantii“ on kajastatud ühe 2015. aastal sõlmitud ehituslepingu raames väljastatud maksegarantii finantseerimis-asutuse kasuks kliendi lepinguliste jooksvate maksekohustuste täitmise tagamiseks kogusummas kuni 30 500 tuhat eurot, mille realiseerimist ei pea kontsern tõenäoliseks. Ehituslepingu raames ehitatava hoone kinnistule on kliendi lepinguliste kohustuste tagamiseks seatud finantseerimisasutuse kasuks I järjekorra hüpoteek summas 36 600 tuhat eurot ning kontserni maksegarantii tagamiseks seatud kontserni kasuks II järjekorra hüpoteek summas 8500 tuhat eurot.

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

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

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

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

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

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

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

JUHATUSE KINNITUS KONSOLIDEERITUD VAHEARUANDELE

ASi Merko Ehitus juhatus on koostanud 2018. aasta 9 kuu konsolideeritud vahearuande, mis on esitatud lehekülgedel 5–38.

Juhatus kinnitab oma parimas teadmises, et:

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

Andres Trink

juhatuse esimees

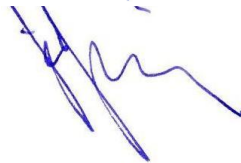
08.11.2018



Tõnu Toomik

juhatuse liige

08.11.2018



SUHTARVUDE DEFINITSIOONID

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