



AS MERKO EHITUS

KONTSERN

2020. 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:	01.01.2020 – 31.12.2020
Aruandeperiood:	01.01.2020 – 30.09.2020
Nõukogu:	Toomas Annus, Teet Roopalu, Indrek Neivelt
Juhatus:	Andres Trink, Tõnu Toomik
Audiitor:	AS PricewaterhouseCoopers

SISUKORD

KONTSERNI LÜHITUTVUSTUS	3
TEGEVUSARUANNE	5
JUHATUSE DEKLARATSIOON	20
RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE	21
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	21
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	22
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	23
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	24
LISAD	25
LISA 1 KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	25
LISA 2 ÄRISEGMENDID	25
LISA 3 MÜÜDUD TOODANGU KULU	29
LISA 4 PUHASKASUM JA DIVIDENDID AKTSIA KOHTA	29
LISA 5 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID	30
LISA 6 NÕUDED JA ETTEMAKSED	30
LISA 7 VARUD	30
LISA 8 PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED	31
LISA 9 KINNISVARAINVESTEERINGUD	31
LISA 10 MATERIAALNE PÕHIVARA	31
LISA 11 IMMATERIAALNE PÕHIVARA	32
LISA 12 LAENUKOHUSTUSED	32
LISA 13 VÕLAD JA ETTEMAKSED	33
LISA 14 LÜHIAJALISED ERALDISED	33
LISA 15 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD	33
LISA 16 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLEGA	34
LISA 17 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED	36
SUHTARVUDE DEFINITSIOONID	37

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 investeringud

LÄTI

Üldehitus
Inseneriehitus
Elektriehitus
Elukondliku kinnisvara
arendus ja investeringud

LEEDU

Üldehitus
Elukondliku kinnisvara
arendus ja investeringud

NORRA

Üldehitus

Suurima omakapitaliga Balti ehitusettevõtte, võimeline projekte ise pikaajaliselt finantseerima

Tugev positsioon Baltikumi ehitusturul, juhtiv elukondliku kinnisvara arendaja

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

AKTSIAD

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

2019 NÄITAJAD

Müügitulu **326,8 mln** eurot

Puhaskasum **16,3 mln** eurot

694 töötajat



VISIOON

Usaldusväärsed lahendused ja kvaliteetne teostus teie ideedele.

VÄÄRTUSED

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.
INITSIAATIIVIKUS	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 2020. aasta kolmanda kvartali müügitulu oli 79,7 miljonit eurot ja puhaskasum 4,9 miljonit eurot, kasvades võrreldes eelmise aastaga vastavalt 8,6% ja 92,0%. Kontserni 9 kuu müügitulu oli 209 miljonit eurot ja puhaskasum 13,1 miljonit eurot. 9 kuuga müüs Merko 534 korterit.

Suurema osa kasumist andis korterite müük varem käivitatud projektides. Enim kortereid müüdi Vilniuses, kus realiseerus viimase paari aasta hea töö tulemus. Korteriarenduse osakaal kontserni äris on kasvanud, mistõttu kvartali tulemused võivad oluliselt varieeruda, sõltuvalt sellest, millal projektid valmivad.

Merko kinnisvaraarenduse valdkonna 2020. aasta 9 kuu müügitulu kasvas eelmise aasta sama perioodiga võrreldes üle kolme korra ja müüdnud korterite arv enam kui 2,5 korda. Suuremad korteriarendusprojektid on Uus-Veerenni, Lahekalda ja Pikaliiva Tallinnas, Gaiļezers ja Viesturdārzs Riias ning Vilneles Slenis ja Rinktinės Urban Vilniuses.

Merko Ehituse kontserni 9 kuuga sõlmitud ehituslepingutest moodustavad suurema osa riigihanked. Juhtkonna hinnangul pole lähema 12 kuu jooksul näha Baltimaade ehitusturul tellimuste kasvu.

Kontserni ettevõtted sõlmisid 2020. aasta 9 kuuga uusi lepinguid 248 miljoni euro ja kolmandas kvartalis 72,9 miljoni euro väärtuses, millest suuremad olid Eestis Põhja-Eesti Regionaalhaigla Mustamäe meditsiinilinnaku kolmanda arendusetapi rajamine, Nordic Hotel Forumi ja Tallink City Hoteli renoveerimine, Lätis Orkla vahvli- ja küpsisetehase ehitus Ādažis ning lasteaia ehitus Salaspilsis. Kontserni ehituslepingute jääk septembri lõpu seisuga oli 251,2 miljonit eurot.

Kolmandas kvartalis olid suuremad töös olevad objektid Eestis Tallinna Muusika- ja Balletikool, Tallinna Arte Gümnaasium, Tallinna Sadama D-terminali parkimismaja, kõrgepinge kaabelliinid Tallinnas, Aaspere-Haljala teelõigu ümberehitus, Kohila vallas ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustike rajamine, Harjumaal andmekeskuse ehitus ning Eesti Vabariigi kagupiiri maismaaosa taristu projekteerimine ja ehitus. Lätis olid suuremad töös olevad objektid Pinki koolihoone ja ühiselamu, Lidli logistikakeskus ning Riia Tehnikaülikooli ehitusteaduskonnahoone rekonstrueerimine. Leedus oli töös Neringa hotell Vilniuses, tuulepargi taristurajatiste ehitus Telšiai rajoonis ning Kaunases rajooni politseiijaoskonna peakontori hoone ja NATO kasarmute ehitus.

2020. AASTA 9 KUU
MÜÜGITULU
209 MILJONIT EURO

KASUM ENNE
MAKSE
13,9 MILJONIT EURO

KOKKUVÕTE III KVARTALI JA 9 KUU TULEMUSTEST

KASUMLIKKUS

2020. aasta 9 kuu kasum enne makse oli 13,9 mln eurot ja III kvartalis 5,1 mln eurot (9 kuud 2019: 10,3 mln eurot ja III kvartal 2019: 2,8 mln eurot), mis andis 9 kuu maksustamiseelse kasumi marginaaliks 6,6% (9 kuud 2019: 4,5%).

2020. aasta 9 kuu emaettevõtte omanike osa puhaskasumist oli 13,1 mln eurot (9 kuud 2019: 7,0 mln eurot) ja III kvartali emaettevõtte omanike osa puhaskasumist 4,9 mln eurot (III kvartal 2019: 2,5 mln eurot). 9 kuu puhaskasumi marginaal oli 6,2% (9 kuud 2019: 3,1%). Võrreldes 2020. aasta 9 kuuga mõjutas 2019. aasta puhaskasumlikkust muuhulgas oluliselt tulumaksukulu: II kvartalis oli kontserni tulumaksukulu väljamakstud dividendidelt 2,7 mln eurot. 2020. aastal pole kontserni emaettevõtte dividende maksnud.

MÜÜGITULU

2020. aasta III kvartali müügitulu oli 79,7 mln eurot (III kvartal 2019: 73,4 mln eurot) ning 9 kuu müügitulu oli 209,5 mln eurot (9 kuud 2019: 227,6 mln eurot). 9 kuu müügitulu vähenes 8,0% võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. Väljaspool Eestit teenitud 9 kuu müügitulu osakaal oli 47,6% (9 kuud 2019: 53,2%).

LEPINGUTE PORTFELL

30. september 2020 seisuga oli kontserni teostamata tööde jääk 251,2 mln eurot (30. september 2019: 152,2 mln eurot). 2020. aasta 9 kuuga sõlmisid kontserni ettevõtted uusi lepinguid kogumahu 248,0 mln eurot (9 kuud 2019: 127,6 mln eurot). III kvartali uute lepingute maht oli 72,9 mln eurot (III kvartal 2019: 41,6 mln eurot).

KINNISVARAARENDUS

2020. aasta 9 kuuga müüs kontsern 534 korterit (sh 3 korterit ühisprojektis), 2019. aasta 9 kuuga 206 korterit (sh 36 korterit ühisprojektis). Omaarenduste korterite müügist teenis kontsern müügitulu 2020. aasta 9 kuuga 67,0 mln eurot ning 2019. aasta samal perioodil 20,2 mln eurot. 2020. aasta III kvartalis müüdi 165 korterit (sh 1 korter ühisprojektis) võrreldes 2019. aasta III kvartalis müüdud 106 (sh 3 korterit ühisprojektis) korteriga ning omaarenduste korterite müügist teenis kontsern müügitulu 21,0 mln eurot (III kvartal 2019: 10,9 mln eurot).

RAHAPOSITSIOON

Aruandeperioodi lõpus oli kontsernil rahalisi vahendeid 25,4 mln eurot ning omakapital 143,3 mln eurot (53,0% bilansimahust). Võrreldavad andmed 2019. aasta 30. september seisuga olid vastavalt 13,4 mln eurot ning 121,1 mln eurot (39,4% bilansimahust). Seisuga 30. september 2020 oli kontserni netovõlg 25,2 mln eurot (30. september 2019: 71,0 mln eurot).

EHTUS- JA KINNISVARATURU VÄLJAVAATED

EHTUSTEENUS

Baltikumi turgusid viimastel aastatel iseloomustanud ehitusmahtude kasv on nüüdseks peatunud. Üldisi märke sellest, et nõudlus on vaibumas, oli märgata juba ka eelmisel aastal. Erasektori valmidus uusi ehitisi tellida oli langenud. Turule oli varasema paari aastaga toodud palju uusi kommertsahooneid (äripinnad, kaubandus), mis tähendas, et konkurents kinnisvara-arendajate vahel oli muutunud tugevamaks. Selle tõttu on äripindade väljarendihinnad püsinud juba pikemat aega praktiliselt muutumatuna, samas kui kõik muud kulud, sh ehituskulud, on järkjärgult suurenenud. 2020. aastal on lisandunud haiguse COVID-19 pandeemia ja selle leviku piiramiseks kehtestatud meetmete mõju. Seni on see Baltikumis avaldunud pigem kaudselt, st veelgi vähenenud on tellijate valmidus investeringuid teha, samas kui otsene mõju ehitustegevusele näiteks töötajate haigestumise, ehitusobjektide seisma panemise või materjalide tarne-raskuste näol on olnud küllalt väike.

Neljandas kvartalis oleme kogu majandusega sisenemas perioodi, mida on alates kevadest peetud potentsiaalselt kõige keerulisemaks. Riiklikud esmased toetusmeetmed nii inimestele kui ettevõttele on valdavalt lõppenud, kuid pandeemia pole läbi saanud. Pigem seisab kogu maailm silmitsi haigestumise nn teise lainega, mille ulatust, tõsidust ja kestust on väga keeruline prognoosida. Sellistes oludes on ülimalt vähetõenäoline, et järgmise 12 kuu jooksul võiks ehitusturg taas kasvule pöörata. Pigem on toimumas uue jätkusuutliku taseme otsimine. Osaliselt võiks erasektori nõudluse vähenemist kompenseerida avalik sektor. Paraku pole siiani veel olnud näha, et avaliku sektori nõudluses oleks toimunud märkimisväärset kasvu. Osalt on see tingitud sellest, et märkimisväärt ehitusprojektide ellu viimine nõuab pikemat ettevalmistusperioodi (planeerimine, projekteerimine). Samuti on avaliku sektori nõudlus erasektori omaga võrreldes teistsuguse struktuuriga – rohkem tellitakse taristuobjekte ning vähem hooned. Seetõttu jääb hoonete ehitamisega seotud teenuste osutamisele keskendunud ettevõtete jaoks riikliku nõudluse võimaliku kasvu positiivne efekt veelgi väiksemaks.

Ehitushindades pole olulist korrigeerimist vähemalt seni veel toimunud. Senine hinnatõus on küll pidurdunud, jäädes kvartaalses võrdluses ca 1% piiresse (9 kuu võrdluses Lätis ja Leedus pisut rohkem, eelkõige tugevama esimese kvartali tõttu, kui pandeemia mõju polnud veel avaldunud).

KORTERITE ARENDUS

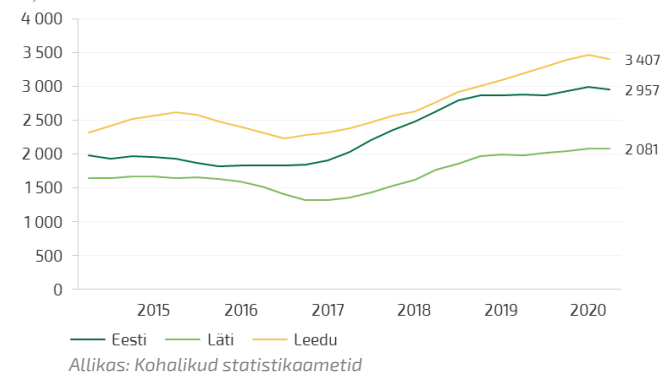
Kui kevadel langes korterituru tehinguaktiivsus märkimisväärselt, siis üldjoontes jäi see siiski lühiajaliseks. Madalperiood kestis viiruse leviku nn esimese laine ajal paar kuud, kui suur osa majandusest ning ühiskondlikust toimimisest tervikuna oli halvatud. Pärast seda on aga tehingute arv küllalt kiiresti taastunud, olles nüüd juba pandeemia eelsel tasemel.

Korterite arendusturgu on ilmestanud asjaolu, et arendajad pole hindasid pidanud vajalikuks korrigeerida. See näitab, et turul tegutsevad täna valdavalt tugeva kapitaliseeritusega arendajad, mis ei sõltu kriitiliselt määral võõrfinantseerimisest. Samuti on pangad käitunud konstruktiivselt – laenusid pole hakatud ennaktempos tagasi kutsuma ega üldist laenu-tegevust piirama. See on tähendanud, et arendajatel pole olnud vajadust kortereid kiiresti realiseerida – pigem ollakse valmis selleks, et müügiperioodid võivad pikeneda.

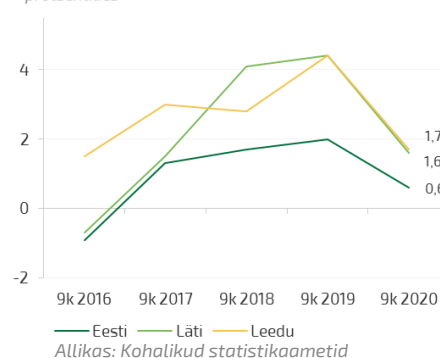
Ka tehingustatistikast nähtub, et korterite ostu-müügi hindade dünaamikas pole toimunud olulisi muutusi. Baltikumi kõigil kolmel turul on uute korterite hinnad jätkanud kasvu senises tempos. Seejuures pole näha, et korterite ostjad oleksid varem sõlmitud eellepingutest hakanud taganema.

Vanemate korterite puhul on hinnatõus võibolla veidi aeglustunud, aga ka siin pole selget trendimuutust näha. Seni on turg toimunud hästi. Nii nagu mujal majanduses on aga ka korterite arenduse valdkonnas küsimuseks see, millised saavad arengud olema neljandas kvartalis ja järgmise aasta alguses. Tulenevalt pandeemia nn teisest lainest on mõnedes Euroopa riikides taas rakendatud piiranguid, mis mõjuvad ühiskondlikule aktiivsusele, sh majandusele, halvasti. Arvestada tuleb võimalusega, et sääraseid meetmeid rakendatakse ka Baltikumis, mis võib kinnisvaraturu aktiivsust vähendada. Oluline on see, kui ulatuslikud nii mõjult kui kestuselt sääraseid piirangud olema saavad. Senisele kogemusele toetudes võib eeldada, et kuigi tehingumahud võivad mõneks ajaks langeda, tulla ka nn teisest lainest välja nii, et aktiivsus taastub ning olulisi hinnalangusi ei toimu. Arendajate valmidus sääraseks arenguteks on suurem kui kevadel, mil pandeemia kogemus veel puudus.

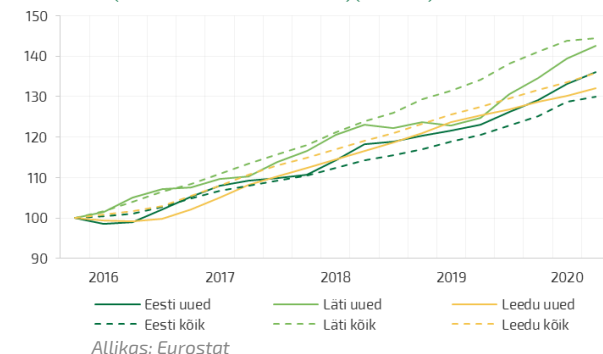
BALTIIRIIKIDE EHTUSTURUD (OMA JÕUDUDEGA) VIIMASED 12 KUUD
miljonites eurodes



EHTUSHINNAINDEKSI 9 KUU MUUTUS
protsentides



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



ÄRITEGEVUS

Kontserni äritegevuse aruandlus on jagatud kahte valdkonda:

- ehitusteenus;
- kinnisvaraarendus.

EHITUSTEENUS

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

miljonites eurodes

	9K 2020	9K 2019	MUUTUS	III KV 2020	III KV 2019	MUUTUS	12K 2019
Müügitulu	134,1	204,0	-34,3%	56,4	61,9	-8,9%	256,7
Osakaal kogu müügitulust	64,0%	89,6%		70,8%	84,4%		78,6%
Ärikasum	3,1	9,0	-65,4%	2,1	1,4	+56,8%	13,3
Ärikasumi marginaal	2,3%	4,4%		3,8%	2,2%		5,2%

Ehitusteenuse 2020. aasta 9 kuu müügitulu oli 134,1 mln eurot (9 kuud 2019: 204,0 mln eurot). Ärivaldkonna müügitulu vähenes eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 34,3%. 2020. aasta 9 kuu lõikes moodustas ehitusteenuse valdkond kontserni müügituludest 64,0% (9 kuud 2019: 89,6%). Ehitusteenuse valdkonnas teenis kontsern 9 kuu lõikes ärikasumit 3,1 mln eurot (9 kuud 2019: 9,0 mln eurot). Ärikasumi marginaal oli 2,3% (9 kuud 2019: 4,4%).

Kolmandas kvartalis jätkus kontserni tegevus ehitusteenuse vallas senisel kursil. COVID-19 pandeemiast või selle leviku tõkestamise meetmetest tulenevalt olulisi tagasilööke polnud. Eelmise aastaga võrreldes vähenenud müügitulu ilmestab pigem seda, et kontsern on juba mõnda aega olnud uute ehituslepingute sõlmimisel teadlikult valiv. Pigem on lepinguid sõlmitud vähem, kui et tehtud seda üha riskantsemaks muutuvatel tingimustel ning madala eeldatava kasumlikkusega.

Neljandas kvartalis ning ka järgmise aasta alguses on kontsern valmis võimalikeks negatiivseteks arenguteks, mis seonduvad pandeemia nn teise laine kasvuga ning leviku tõkestamiseks seatavate riiklike piirangutega. Nii kontserni ettevõtted kui ehitussektor ja ühiskond tervikuna on esimesel poolaastal saanud kogemuse, kuidas keerulises olukorras toimida. Kontserni ettevõtted on kaardistanud peamised riskid, üle vaadanud senise töökorralduse ning valmis seadnud plaanid, juhuks kui taas tuleb tegutseda piirangute oludes. Seetõttu võib eeldada, et vaatamata olukorra tõsidusele suudab kontsern ka nn teise laine oludes oma tööprotsessid käimas hoida ning pooleli olevatel ehitustel tegevust edukalt jätkata. Kuivõrd erasektori nõudlus on pandeemiast tingituna langenud, ei ole ehitusmahtude üldist kasvu turul lähiperspektiivis näha. Ehitusteenuse valdkonnas on avalik sektor juba enne pandeemiat andnud olulist tooni ning selle osakaal võib veelgi kasvada.

Suuremate objektidena olid III kvartalis Eestis töös Tallinna Muusika- ja Balletikool, andmekeskuse kompleks Saue vallas, Tallinna Arte Gümnaasium, Tallinna Sadama D-terminali parkimismaja, Põhja-Eesti Regionaalhaigla Mustamäe meditsiinilinnaku kolmas arendusetapp, Suure väina merekaabli ning Tallinnas kõrgepinge kaabelliinide paigaldus, Kohila vallas ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustike rajamine, Aaspere-Haljala teelõigu ümberehitus ja Eesti Vabariigi kagupiiri maismaaosa taristu rajamine. Lätis olid kolmanda kvartali suuremateks ehitusobjektideks Lidli logistikakeskus ning Pinkis koolihoone ja ühiselamu, samuti Riia Tehnikaülikooli ehitusteaduskonna hoone rekonstrueerimine. Leedus olid suuremateks ehitusobjektideks Neringa hotell Vilniuses, tuulepargi taristurajatised Telšiai rajoonis ning Kaunases rajooni politseiijaoskonna peakontori hoone ja NATO kasarmud. Norras olid kontsernil kolmandas kvartalis töös Haakon VII 5 büroohoone rekonstrueerimine Oslos ning muud väiksemamahulised lepingud.

KINNISVARAARENDUS

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

miljonites eurodes

	9K 2020	9K 2019	MUUTUS	III KV 2020	III KV 2019	MUUTUS	12K 2019
Müügitulu	75,3	23,6	+219,3%	23,3	11,5	+103,0%	70,1
sh korterite müük	67,0	20,2		21,0	10,9		63,8
ehitusteenus ühisprojektidele	1,0	1,9		0,3	0,2		2,1
kinnistute müük	0,7	0,4		-	-		0,4
Osakaal kogu müügitulust	36,0%	10,4%		29,2%	15,6%		21,4%
Ärikasum	12,8	2,2	+488,3%	3,9	1,3	+206,9%	8,1
Ärikasumi marginaal	17,0%	9,2%		16,9%	11,2%		11,6%

2020. aasta 9 kuuga müüs kontsern 534 korterit (sh 3 korterit ühisprojektis) ning 5 äripinda (sh 1 äripind ühisprojektis), 2019. aasta 9 kuuga 206 korterit (sh 36 korter ühisprojektis) ning 11 äripinda (kõik ühisprojektis). Omaarenduste korterite müügist teenis kontsern müügitulu 2020. aasta 9 kuuga 67,0 mln eurot (käibemaksuta) ning 2019. aasta samal perioodil 20,2 mln eurot (käibemaksuta).

Ühisettevõtete arenduses olevate projektide puhul kajastub kinnisvaraarenduse valdkonna müügitulus kontserni poolt projektile osutatav ehitusteenus ning ärikasumis jooksva perioodil ehitamisel realiseerunud ehituskasum. Kortrite müügist lõppkliendidele saadav arenduskasum realiseerub kontserni aruandluses kapitaliosaluse meetodil. Samuti kajastub kinnisvaraarenduse valdkonna müügitulus ja ärikasumis arendusprojektide äripindade ja parkimiskohtade müük ning tulemus avaliku ja erasektori koostöö lepingutest, mille alusel osutab kontsern ehitusteenust ja kinnisvara haldusteenust.

Kinnisvaraarenduse valdkonna 2020. aasta 9 kuu müügitulu kasvas eelmise aasta sama perioodiga võrreldes enam kui kolm korda, moodustades 36,0% kontserni kogutuludest (2019. aasta 9 kuud: 10,4%). Võrreldes eelmise aasta üheksa kuuga anti klientidele omaarendustes üle 361 korterit rohkem, mistõttu müügitulu kasvas oluliselt. Taolised arengud on ootuspärased. Kontsern on viimasel paaril aastal suurendanud oluliselt investeeringuid korterite arendamisse. Alates 2019. aasta lõpust on need hakanud korterite müükide näol järkjärgult realiseeruma, mis kajastub ka müügitulus ning kasuminumbris.

Valdkonna 2020. aasta 9 kuu ärikasum oli 12,8 mln eurot (9 kuud 2019: 2,2 mln eurot) ja ärikasumi marginaal 17,0% (9 kuud 2019: 9,2%). Kortrite arendusprojektide kasumlikkus on olenevalt projektist erinev ning sõltub paljuski konkreetse projekti kulude struktuurist, sh maa soetamishinnast. 2020. aastal on tooni andnud suurenenud müük just enda arendatud korterite osas.

Perioodi lõpus oli kontsernil varudes 289 eellepingutega müüdud korterit (30. september 2019: 411 korterit), sh 115 valmis ehitatud korterit (87 Eestis, 15 Lätis ja 13 Leedus) ja 174 ehitusjärgus korterit (121 Eestis ja 53 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 2020 oli kontsernil aktiivselt müügis kokku 355 korterit (30. september 2019: 869 korterit), mille kohta ei ole eellepinguid sõlmitud ning millest 176 on valminud (74 Eestis, 82 Lätis ja 20 Leedus) ja 179 ehitusjärgus (142 Eestis ja 37 Leedus).

2020. aasta 9 kuuga käivitas kontsern Baltikumis kokku 109 korteri ehituse (2019. aasta 9 kuud: 302 korterit). 9 kuuga investeeris kontsern arendusprojektidesse kokku 43,0 mln eurot (2019. aasta 9 kuud: 64,5 mln eurot).

Aruandepäeva järgselt alustas kontsern Lahekalda korteriarendusprojekti 96 korteriga teise etapi ehitust Tallinnas, Erminurme korteriarendusprojekti 18 korteriga esimese etapi ehitust Tartus ja Vilneles Skverai elamukvartali 250 korteriga esimese etapi ehitust Vilniuses.

Kolmandas kvartalis sujus korterite müük heas tempos. Enne COVID-19 pandeemiat sõlmitud korterite ostu-müügi eellepingutest pole kliendid massiliselt taganenud, samal ajal taastus ka uute eellepingute sõlmimise maht. Jätkuvalt toetab tehinguaktiivsust pankade üldine valmidus laenufinantseerimist pakkuda.

Kontserni üheks eesmärgiks on piisava kinnistute portfelli hoidmine, tagamaks stabiilset, turutingimusi arvestavat arendusprojektide varu. 30. september 2020 seisuga oli kontserni varudes arenduspotentsiaaliga kinnistuid, kus ehitustegevusega pole alustatud, summas 69,4 mln eurot (30.09.2019: 70,9 mln eurot).

KONTSERNI ARENDUSPOTENTSIAALIGA VARUDE JAOTUS RIIGITI

miljonites eurodes

	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
Eesti	28,6	30,0	29,3
Läti	26,9	26,9	26,9
Leedu	13,9	14,0	14,0
Kokku	69,4	70,9	70,2

2020. aasta 9 kuuga pole kontserni arendustegevuse eesmärgil uusi kinnistuid soetanud (2019. aasta 9 kuud: 18,7 mln eurot).

LEPINGUTE PORTFELL

30. september 2020 seisuga oli kontserni teostamata ehituslepingute portfelli 251,2 mln eurot võrreldes 152,2 mln euroga 30. september 2019 seisuga. Portfelli on aastases võrdluses kasvanud 65,0%. Lepingute portfellis ja sõlmitud uutest lepingutest ei kajasta kontserni omaarenduslikke elamuehitusprojekte ega kinnisvarainvesteeringute arendamisega kaasnevat ehitustööd.

Uusi ehituslepinguid sõlmiti 2020. aasta 9 kuuga 248,0 mln euro ulatuses, mis on peaaegu kaks korda enam võrreldes eelmise aasta sama perioodiga (9 kuud 2019: 127,6 mln eurot). 2020. aasta III kvartalis sõlmiti uusi ehituslepinguid 72,9 mln euro väärtuses; 2019. aasta III kvartalis sõlmiti ehituslepinguid 41,6 mln euro väärtuses.

SUUREMAD 2020. AASTA III KVARTALIS SÕLMITUD EHTUSLEPINGUD

LEPINGU LÜHIKIRJELDUS	RIIK	VALMIMISAEG	MAKSUMUS MLN EURO
Projekteerimis- ja ehitusleping Mustamäe meditsiinilinnaku kolmanda arendusetapi rajamiseks	Eesti	2023. a juulis	33,8
Ehitusleping Orkla vahvli- ja küpsisetehase ehituseks Ääzsis Lätis	Läti	2022. a jaanuaris	32,0
Ehitusleping Tallink City Hoteli renoveerimiseks aadressil A. Laikmaa 5 Tallinnas	Eesti	2021. a kevadel	8,6
Ehitusleping Nordic Hotel Forumi renoveerimiseks aadressil Viru väljak 3 Tallinnas	Eesti	2021. a kevadel	8,0
Ehitusleping lasteaia ehituseks Salaspilsis Lätis	Läti	2022. a jaanuaris	5,8

30.09.2020 seisuga moodustasid avaliku sektori tellimused lepingute portfelli jäägis olevate projektide osakaalust ligikaudu 61% (30.09.2019 ligikaudu 59%). Avaliku sektori osakaal portfellis on juba alates eelmise aasta algusest ehk ammu enne COVID-19 levikut oluliselt tõusnud ning erasektori tellimuste maht langenud. Erasektori nõudlus Baltikumis on vaibunud, kuivõrd uut ärikinnisvara on viimase paari aasta jooksul juba jõudsalt turule toodud, mistõttu konkurents arendajate vahel on kasvanud ning ehitushinnad seejuures tõusnud. Osad arendusprojektid on pandud ootele. Viiruse levikuga seonduv aga on erasektori poolset nõudlust vähendanud veelgi.

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

RAHAVOOD

Aruandeperioodi lõpus oli kontsernil rahalisi vahendeid 25,4 mln eurot (30.09.2019: 13,4 mln eurot). Kontserni rahaliste vahendite positsioon on jätkuvalt hea, mistõttu pole aruande perioodil kasutatud kõiki sõlmitud arvelduskrediidi- ja laenulepingute limiite. Aruandeperioodi lõpu seisuga oli kontserni ettevõtetele sõlmitud pankadega arvelduskrediidi lepinguid kogusummas 37,6 mln eurot, millest kasutamata oli 29,8 mln eurot (30.09.2019: 37,6 mln eurot, millest kasutamata oli 20,4 mln eurot). Lisaks arvelduskrediitidele oli ettevõttele 3,5 mln euro suurune käibelaenu limiit ASilt Riverito, mis oli kasutamata (30.09.2019: 3,5 mln eurot, mis oli täies ulatuses kasutamata).

2020. aasta 9 kuu äritegevuse rahavoog oli positiivne 17,0 mln eurot (2019. aasta 9 kuud: negatiivne 45,5 mln eurot), investeerimistegevuse rahavoog negatiivne 2,3 mln eurot (2019. aasta 9 kuud: negatiivne 1,6 mln eurot) ja finantseerimistegevuse rahavoog negatiivne 13,9 mln eurot (2019. aasta 9 kuud: positiivne 20,4 mln eurot).

Äritegevuse rahavoogusid mõjutas 2020. aasta 9 kuu jooksul positiivselt EBITDA 16,4 mln eurot (2019. aasta 9 kuud: 11,7 mln eurot), ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus 7,6 mln eurot (2019. aasta 9 kuud: negatiivne mõju 8,6 mln eurot) ja varude muutus 13,1 mln eurot, (2019. aasta 9 kuud: negatiivne muutus 64,5 mln eurot). Varude rahavood on mõjutatud peamiselt omaarendatud korterite ehitus- ja müügi etappidest. Negatiivselt mõjutas äritegevuse rahavoogusid eraldiste muutus 5,0 mln eurot (2019. aasta 9 kuud: negatiivne muutus 1,7 mln eurot), äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus 4,1 mln eurot (2019. aasta 9 kuud: positiivne muutus 7,6 mln eurot), äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus 9,1 mln eurot.

eurot (2019. aasta 9 kuud: positiivne mõju 13,9 mln eurot) ja makstud ettevõtte tulumaks 0,9 mln eurot (2019. aasta 9 kuud: 2,8 mln eurot).

Äritegevuse rahavoogude toetamiseks, sh korteriarenduse mahtude suurendamiseks, on kontsern kaasanud täiendavaid võõrvahendeid. Laenukohustuste määr on seejuures püsinud mõõdukalt tasemel (30.09.2020 seisuga 18,7%; 30.09.2019 seisuga 27,5%; 31.12.2019 seisuga 22,6%).

Investeermistegevuse rahavoogudes on negatiivne mõju põhivara soetustest summas 2,5 mln eurot, mis on peamiselt seotud teedeehitusvaldkonna seadmete uuendusega, (2019. aasta 9 kuud: 1,4 mln eurot) ning positiivne mõju põhivara müügist 0,2 mln eurot (2019. aasta 9 kuud: 0,4 mln eurot).

Finantseerimistegevuse rahavoos olid suuremate mõjuritena negatiivse rahavoo poolel arendusprojektidega seotud saadud ja tagasimakstud laenude netomuutus summas 12,9 mln eurot (2019. aasta 9 kuud: positiivne rahavoog netosummas 36,5 mln eurot), rendikohustuste põhiosa tagasimaksed summas 0,7 mln eurot (2019. aasta 9 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 0,8 mln eurot) ja projektipõhiste kinnisvarainvesteeringute tagatisel saadud ja tagasimakstud laenude netomuutus summas 0,4 mln eurot (2019. aasta 9 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 0,4 mln eurot). Finantseerimistegevuse rahavoost moodustas positiivse rahavoo ehitusprojektide- ja muu tegevusega seotud laenude muutus netosummas 0,2 mln eurot (2019. aasta 9 kuud: positiivne rahavoog netosummas 2,9 mln eurot).

2020. aasta III kvartali äritegevuse rahavoog oli positiivne 9,8 mln eurot (2019. aasta III kvartal: negatiivne 21,6 mln eurot), investeermistegevuse rahavoog negatiivne 0,7 mln eurot (2019. aasta III kvartal: negatiivne 0,3 mln eurot) ja finantseerimistegevuse rahavoog negatiivne 7,5 mln eurot (2019. aasta III kvartal: positiivne 21,2 mln eurot).

SUHTARVUD

(arvutatud emaettevõtte omanike osale)

KASUMIARUANDE KOKKUVÕTE		9K 2020	9K 2019	9K 2018	III KV 2020	III KV 2019	III KV 2018	12K 2019
Müügitulu	mln eurot	209,5	227,6	298,8	79,7	73,4	115,1	326,8
Brutokasum	mln eurot	25,2	20,9	21,8	8,7	6,2	8,8	34,8
Brutokasumimarginaal	%	12,0	9,2	7,3	10,9	8,5	7,6	10,7
Ärikasum	mln eurot	14,3	9,9	12,9	5,2	2,3	5,7	19,2
Ärikasumimarginaal	%	6,8	4,4	4,3	6,5	3,2	4,9	5,9
Kasum enne maksustamist	mln eurot	13,9	10,3	12,6	5,1	2,8	5,6	20,3
Maksude-eelse kasumi marginaal	%	6,6	4,5	4,2	6,4	3,8	4,9	6,2
Puhaskasum	mln eurot	12,6	7,3	12,5	4,7	2,7	5,6	16,5
emaettevõtte omanike osa	mln eurot	13,1	7,0	12,3	4,9	2,5	5,6	16,3
mittekontrolliva osaluse osa	mln eurot	(0,4)	0,3	0,2	(0,2)	0,1	(0,0)	0,2
Puhaskasumimarginaal	%	6,2	3,1	4,1	6,1	3,5	4,9	5,0

Muud kasumiaruande näitajad		9K 2020	9K 2019	9K 2018	III kv 2020	III kv 2019	III kv 2018	12K 2019
EBITDA	mln eurot	16,4	11,7	14,3	5,9	2,9	6,2	21,9
EBITDA marginaal	%	7,8	5,2	4,8	7,4	4,0	5,4	6,7
Üldkulud müügitulust	%	5,4	5,0	3,7	5,1	4,7	3,2	5,3
Tööjõukulud müügitulust	%	11,4	12,0	8,1	10,5	11,9	7,4	11,4
Müügitulu töötaja kohta	tuhat eurot	316	318	399	120	102	154	461

MUUD OLULISED NÄITAJAD		30.09.2020	30.09.2019	30.09.2018	31.12.2019
Omakapitali tootlus	%	16,4	11,1	16,2	12,9
Varade tootlus	%	8,0	4,9	7,3	5,6
Investeeringut kapitali tootlus	%	12,6	9,8	13,3	11,1
Varad	mln eurot	270,1	307,1	289,7	281,8
Omakapital	mln eurot	147,1	126,0	129,5	134,6
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	mln eurot	143,3	121,1	124,8	130,3
Omakapitali määr	%	53,0	39,4	43,1	46,2
Laenukohustuste määr	%	18,7	27,5	18,5	22,6
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	korda	2,4	2,0	2,1	2,4
Maksevõime kordaja	korda	0,8	0,6	1,1	0,8
Debitoorse võlgnevuse käibevälde	päeva	39	45	40	45
Tarnijate käibevälde	päeva	40	52	42	53
Keskmine töötajate arv	inimest	663	717	748	709
Teostamata tööde jääk	mln eurot	251,2	152,2	239,4	141,4

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 37.

RISKIDE JUHTIMINE

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

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

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 30.09.2020 moodustatud eraldi summas 0,2 mln eurot (30.09.2019: 0,1 mln eurot).

Alljärgnevalt on esitatud ülevaade kontserni ettevõtete puudutavatest olulisematest 2020. aasta jooksul aset leidnud, lõppenud või seisuga 30.09.2020 pooleliolevatest juriidilistest vaidlustest ja menetlustest:

Eesti

Kaebus keskkonnaministri määruse tühistamiseks

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

Läti

Hagi endise töötaja vastu

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

Starptautiskā lidosta "Rīga"

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

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

8. juunil 2018 tasus Riia rahvusvaheline lennujaam osaliselt 21. septembril 2017 esitatud nõude, mistõttu SIA Merks vähendas nõude 248 tuhande euro suuruseks (76 tuhat eurot põhinõue ja 172 tuhat eurot viivised). Pooled jõudsid kokkuleppele, mille kohaselt teostab SIA Merks 31. märtsiks 2020 kokkulepitud tööd, misjärel allkirjastab Riia rahvusvaheline lennujaam viimase tööde üleandmise akti. Tulenevalt kokkuleppest on pooled palunud kohtumenetlust peatada. COVID-19 pandeemiaga seotud piirangute tõttu on tööde protsess pikenenud ning osapooled püüavad jõuda kokkuleppele 2020. aasta lõpuks. Kõnealuse hagi võimaliku mõju osas ei ole kontsern teinud täiendavaid eraldi.

Läti konkurentsinookogu haldusmenetlus

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

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

SIA Ostas Celtnieks

6. novembril 2019 esitas SIA Merks hagi SIA "Ostas Celtnieks" vastu summas 230 tuhat eurot, millele lisandub viis 21 tuhat eurot. SIA Merks nõude aluseks on konsortsiumlepinguna teostatud Ventspils muusikakooli ja kontserdisaali ehitusobjektilt saadud kahjum, millest vastavalt lepingu osaluse proportsioonidele kuulub SIA „Ostas Celtnieks” poolt katmisele 35%. SIA „Ostas Celtnieks” pole enda osa kahjumist seni katnud. Kohus võttis mõlema osapoolle tõendid menetlusse. Järgmine kohtuistung toimub 16. detsembril 2020. Nimetatud nõude mõju ei ole kontsern aruandes kajastanud.

Leedu

UAB Vilniaus Vandenys

18. mail 2016 esitasid AS Merko Ehitus ja UAB Merko Statyba, tegutsedes vastavalt ühissettevõtte lepingule, hagiavalduse UAB Vilniaus Vandenys vastu, kogusummas 183 tuhat eurot. Hagejad on seisukohal, et UAB Vilniaus Vandenys tegevusest tingituna pikenes nii ehitusaeg kui suurenes teostatud lisatööde maht, mille eest tellija keeldus hiljem maksmast. 9. jaanuari 2018 otsusega määras kohus ekspertiisi, mille tulemus esitati kohtule 14. detsembril 2018. 7. juuni 2019 otsusega lükkas kohus hagi tagasi. 5. juulil 2019 esitati kõrgemale kohtule apellatsioonkaebus. Leedu apellatsioonikohtu 16. aprilli 2020 otsusega muudeti esimese astme kohtuotsus ja määrati AS Merko Ehitus ja UAB Merko Statyba kasuks lisatööde, viiviste ja kohtukulude katteks 140 tuhat eurot. Kohtuotsus on jõustunud.

UAB Axis Power

3. septembril 2018 esitas UAB Axis Power (alltöövõtja) kontserni kuuluva UAB Merko Statyba (peatöövõtja) vastu hagiavalduse summas 846 tuhat eurot kompensatsiooniks selle eest, et on teostanud lepingu sõlmimisel ette nähtust keerulisemaid betoonitöid. 18. august 2019 otsusega määras kohus kohtuekspertiisi. UAB Merko Statyba tellitud ekspertiis on esitatud kohtule, teise osapoolse ekspertiisi esitati kohtule 15. oktoobril 2020. Uut kohtuistungit aega pole veel määratud. Kontsern ei pea nõuet põhjendatuks ning ei ole kõnealuse hagi osas teinud eraldisi.

TÖÖTAJAD JA TÖÖJÕUKULUD

Merko Ehitus kontsernis töötas 30. september 2020 seisuga 677 inimest (sh nii tähtajalise kui ka osalise tööajaga töötajad). Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on kontserni töötajate arv vähenenud 35 võrra (-4,9%). Töötajate arv vähenes Eestis ja Lätis ning suurenes Leedus ja Norras.

Pikaajaliste kogemustega oma ala professionaalid on ettevõtte võtmeväärtus. Kontserni eesmärk on maksta oma töötajatele konkurentsivõimelist töötasu. Töötajate ja ettevõtte huve tasakaalustab tulemustest sõltuv tasustamine.

Kontsern loeb tööjõukuludeks töötasu (sh põhitöötasu, lisatöötasu, puhkusetasu ning tulemustasu), töötasult arvestatud makse, erisoodustusi ning erisoodustustelt arvestatud makse. 2020. aasta 9 kuu tööjõukulu oli 23,9 mln eurot (2019. aasta 9 kuud: 27,3 mln eurot), mis eelmise aasta sama perioodiga võrreldes vähenes 12,5%, ning tööjõukulude osakaal müügituludest langes 0,6 pp võrra 12,0%-lt 11,4%-ni.

Kontserni kuuluv Eesti üks suurimaid ehitusettevõtteid AS Merko Ehitus Eesti on 9 kuuga tasunud Eestis 5,8 mln eurot tööjõumakse, olles sellega 2020. aasta 9 kuu suurim ehitusvaldkonna tööjõumaksude maksja (2019 9 kuud: 6,2 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: group.merko.ee/vastutustundlik-ettevotte/.

AKTSIA JA AKTSIONÄRID

VÄÄRTPABERI INFORMATSIOON

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

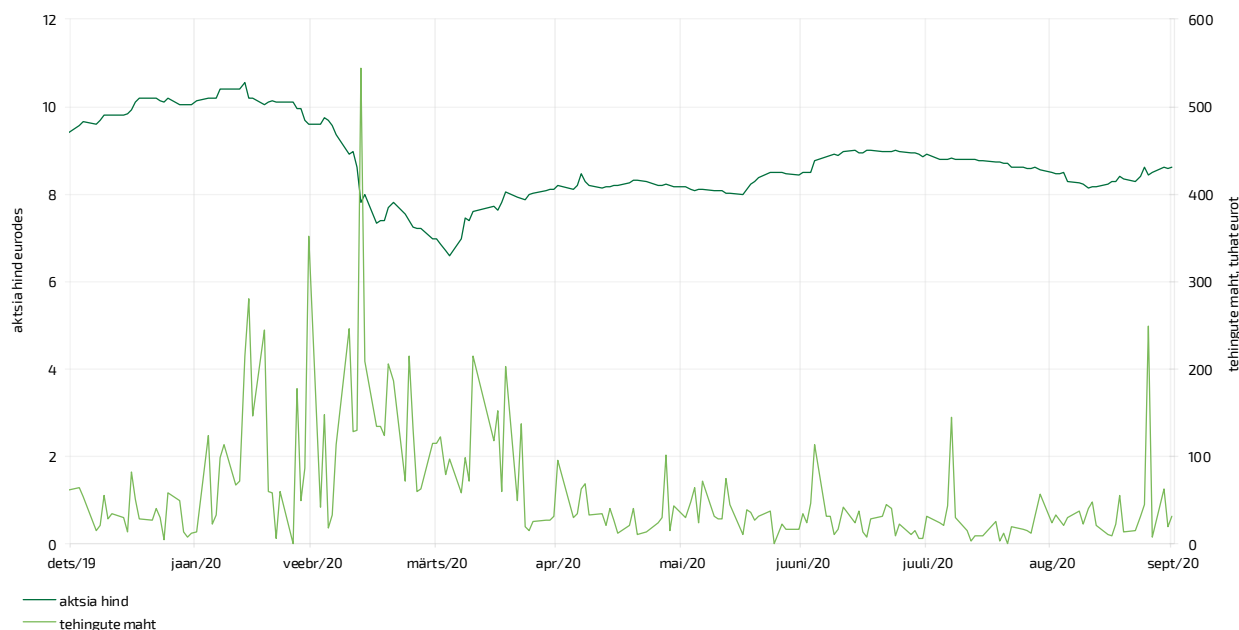
Merko Ehitus aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinn põhinimekirjas. 30. september 2020 seisuga on ettevõttel 17 700 000 aktsiat. Aktsiate arv ei ole 2020. aastal muutunud.

2020. aasta 9 kuuga sooritati Merko Ehitus aktsiatega 17 335 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 1,32 mln aktsiat (7,4% kõigist aktsiatest) ning tehingute käive oli 11,2 mln eurot (võrreldavad andmed 2019. aasta 9 kuu kohta: 7179 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 2,02 mln aktsiat (11,4% kõigist aktsiatest) ja tehingute käive oli 19,4 mln eurot). Madalaim tehing aktsiaga sooritati tasemel 6,56 eurot ning kõrgeim tasemel 10,60 eurot aktsia kohta (2019. aasta 9 kuul: vastavalt 8,90 eurot ja 10,30 eurot). Aktsia sulgemishind 30. september 2020 seisuga oli 8,62 eurot (30.09.2019: 9,18 eurot). ASi Merko Ehitus turuväärtus, Nasdaq Balti väärtpaberituru andmetel, oli seisuga 30. september 2020 152,6 mln eurot, mis on vähenenud 6,1% võrreldes eelmise aasta sama perioodi lõpu seisuga (30.09.2019: 162,5 mln).

	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2018	31.12.2019
Aktsiate arv	17 700 000	17 700 000	17 700 000	17 700 000
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot	0,74	0,40	0,70	0,92
Omakapital aktsia kohta, eurot	7,69	7,15	7,14	7,13
P/B suhtarv	1,12	1,28	1,37	1,32
P/E suhtarv	6,83	11,58	8,48	10,20
Turuväärtus, mln eurot	152,6	162,5	173,5	166,0

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 37.

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



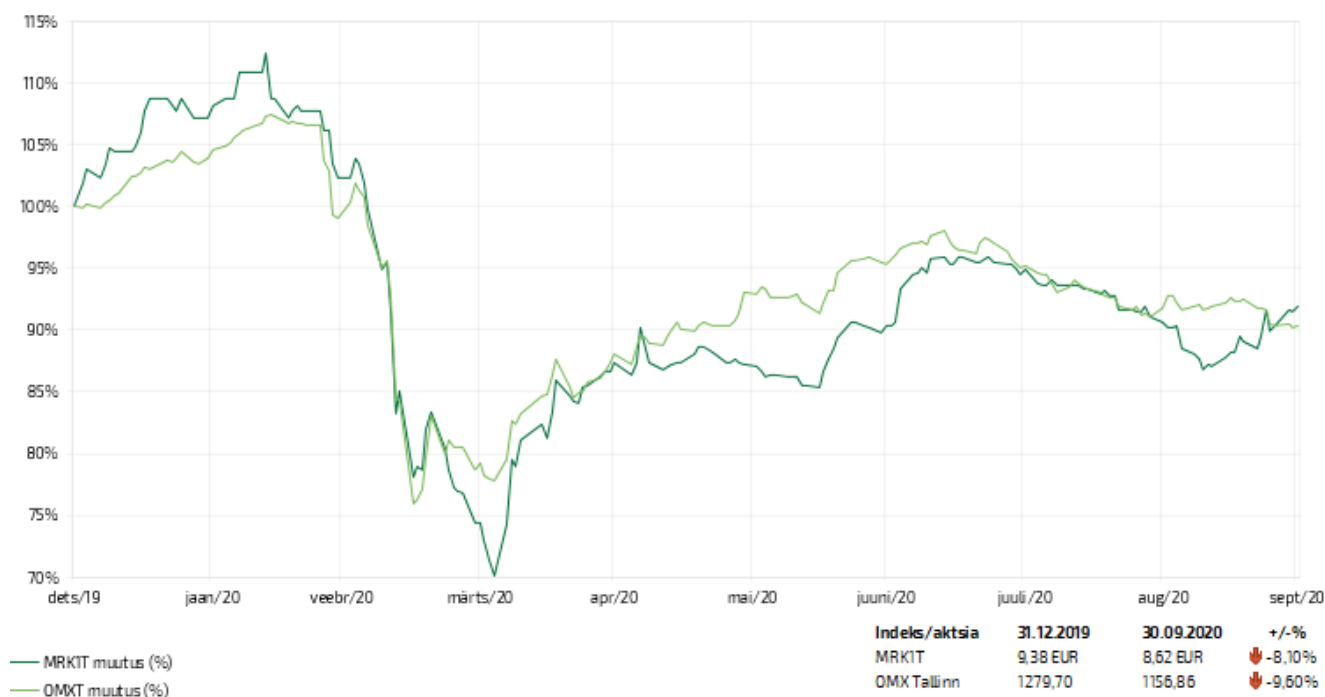
AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR AKTSIATE ARVU JÄRGI SEISUGA 30.09.2020

AKTSIATE ARV	AKTSIONÄRIDE ARV	% AKTSIONÄRIDEST	AKTSIATE ARV	% AKTSIATEST
1 000 001 - ...	1	0,02%	12 742 686	71,99%
100 001 – 1 000 000	9	0,16%	1 571 912	8,88%
10 001 – 100 000	46	0,84%	984 028	5,56%
1 001-10 000	519	9,43%	1 495 332	8,45%
101-1 000	2 167	39,39%	800 266	4,52%
1-100	2 759	50,16%	105 776	0,60%
Kokku	5 501	100%	17 700 000	100%

AS MERKO EHITUS AKTSIONÄRID SEISUGA 30.09.2020 JA MUUTUS VÖRRELDES EELMISE KVARTALIGA

	AKTSIATE ARV	OSALUS 30.09.2020	OSALUS 30.06.2020	MUUTUS
AS Riverito	12 742 686	71,99%	71,99%	-
OÜ Midas Invest	330 000	1,87%	1,79%	13 000
Firebird Republics Fund Ltd	326 648	1,85%	1,86%	(2 954)
Firebird Avrora Fund Ltd	180 950	1,02%	1,05%	(4 827)
Skandinaviska Enskilda Banken AB, Rootsi kliendid	155 000	0,88%	0,88%	-
SEB Life and Pension Baltic SE Eesti filiaal	148 787	0,84%	0,84%	-
Siseinfo OÜ	120 000	0,68%	0,65%	5 000
Clearstream Banking AG	111 737	0,63%	0,63%	284
Firebird Fund L.P.	106 790	0,60%	0,63%	(4 645)
Seitse Samuraid OÜ	105 000	0,59%	0,59%	-
Suurimad aktsionärid kokku	14 327 598	80,95%	80,91%	5 858
Väikeaktsionärid kokku	3 372 402	19,05%	19,09%	(5 858)
Kokku	17 700 000	100%	100%	-

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



DIVIDENDID JA DIVIDENDIPOLIITIKA

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

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

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

ÜHINGU JUHTIMINE

ÜHINGUJUHTIMINE JA STRUKTUUR

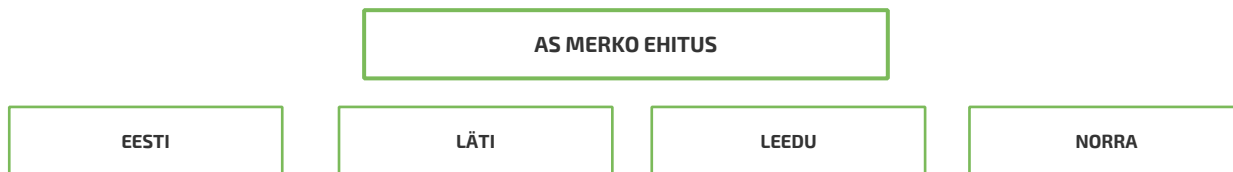
AS Merko Ehitus tegutseb valdusettevõtteks, mille kontserni kuuluvad Eestis, Lätis, Leedus ja Norras ehitusalaseid terviklahendusi pakuvad ehitus- ja kinnisvaraarenduse ettevõtted. Suuremad valdusettevõttele kuuluvad ettevõtted on AS Merko Ehitus Eesti (100%), SIA Merks (100%), UAB Merko Statyba (100%),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

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

Juhatus ja nõukogu tutvustus on toodud aruande leheküljel 18 ja raamatupidamise vahearuande lisas 16 ning täiendavalt avalikustatud koos teenistuskäigu ja fotodega ettevõtte kodulehel: <https://group.merko.ee/juhatus-ja-noukogu/>.

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 2020 seisuga on alljärgnev:



KONTSERNI JURIIDILINE STRUKTUUR

30. september 2020 seisuga kuulus kontserni 32 ettevõtet (30.09.2019: 32). Kontserni juriidiline struktuur lähtub eelkõige regulatiivsetest nõuetest ning ei ole kõikidel juhtudel üks-ühele vastavuses kontserni juhtimisstruktuuriga. Kontserni struktuuri kuuluvate ettevõtete detailne loetelu on esitatud raamatupidamise vahearuande lisas 16.

Muudatused kontserni juriidilises struktuuris

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

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

AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEK

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

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

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

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

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

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

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

NÕUKOGU

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

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

Seisuga 30. september 2020 oli ASi Merko Ehitus nõukogu kolmeliikmeline ning vastavalt Hea Ühingujuhtimise Tava nõuetele oli Indrek Neivelt sõltumatu liige.

JUHATUS

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

Vastavalt 2012. aasta üldkoosolekul kinnitatud põhikirjale võib juhatuse koosseis kuni kolmest liikmest.

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

ASi Merko Ehitus nõukogu pikendas ettevõtte juhatuse esimehe Andres Trinki volitusi alates 1. jaanuarist 2021 järgmiseks kolmeks aastaks. ASi Merko Ehitus juhatuse jätkab kaheliikmelisena: Andres Trink (esimees) ja Tõnu Toomik.

TÜTARETTEVÕTETE NÕUKOGUD JA JUHATUSED

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

Tütarettevõtte juhataja või juhatuse liikme nimetab ametisse tütarettevõtte nõukogu. Alljärgnevalt on toodud ASi Merko Ehitus 100% omanduses olevate oluliste tütarettevõtete nõukogud ja juhatused seisuga 30. september 2020:

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

Muudatused kontserni tütarettevõtete juhtimises

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

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

JUHATUSE DEKLARATSIOON

Juhatuse liikmed kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab vastavalt kehtivatele rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditele, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, koostatud 2020. aasta 9 kuu konsolideeritud auditeerimata vahearuanne, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise vahearuandest, õige ja õiglase ülevaate ASi Merko Ehitus ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust, varadest, kohustustest, finantsseisundist, majandustulemustest, rahavoogudest ja kasumist või kahjumist, sisaldab peamiste riskide ja ebaselguste kirjeldust ning kajastab tehinguid seotud osapooltega. Emaettevõtte ja kontserni kuuluvad äriühingud on jätkuvalt tegutsevad.

Andres Trink	juhatuse esimees	05.11.2020
--------------	------------------	------------

Tõnu Toomik	juhatuse liige	05.11.2020
-------------	----------------	------------

RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	2020.a. 9 kuud	2019.a. 9 kuud	2020.a. III kvartal	2019.a. III kvartal	2019.a. 12 kuud
Müügitulu	2	209 480	227 620	79 747	73 418	326 779
Müüded toodangu kulu	3	(184 268)	(206 723)	(71 018)	(67 191)	(291 958)
Brutokasum		25 212	20 897	8 729	6 227	34 821
Turustuskulud		(3 157)	(2 626)	(1 284)	(842)	(4 260)
Üldhalduskulud		(8 148)	(8 841)	(2 755)	(2 600)	(12 988)
Muud äritulud		1 714	1 740	592	510	2 983
Muud ärikulud		(1 316)	(1 222)	(64)	(969)	(1 318)
Ärikasum		14 305	9 948	5 218	2 326	19 238
Finantstulud (-kulud)		(432)	363	(122)	460	1 085
sh kasum (kahjum) ühisettevõttelt		204	845	112	642	1 766
intressikulud		(530)	(471)	(200)	(185)	(656)
kasum (kahjum) valuutakursi muutustest		(12)	-	(8)	4	-
muud finantstulud (-kulud)		(94)	(11)	(26)	(1)	(25)
Kasum enne maksustamist		13 873	10 311	5 096	2 786	20 323
Tulumaksukulu		(1 227)	(2 983)	(441)	(95)	(3 833)
Perioodi puhaskasum		12 646	7 328	4 655	2 691	16 490
sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		13 071	7 003	4 896	2 550	16 270
mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist		(425)	325	(241)	141	220
Muu koondkasum, mida võib hiljem klassifitseerida kasumiaruandesse						
Valuutakursivahed välisettevõtete ümberarvestusel		(117)	(10)	11	(39)	13
Perioodi koondkasum		12 529	7 318	4 666	2 652	16 503
sh emaettevõtte omanike osa koondkasumist		12 939	7 002	4 895	2 522	16 281
mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist		(410)	316	(229)	130	222
Puhaskasum emaettevõtte omanike aktsia kohta (tava ja lahustatud, eurodes)	4	0,74	0,40	0,28	0,14	0,92

Raamatupidamise vahearuaande lisad lehekülgedel 25-36 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
VARAD				
Käibevara				
Raha ja raha ekvivalendid	5	25 353	13 355	24 749
Nõuded ja ettemaksed	6	44 518	72 280	50 413
Ettemakstud tulumaks		91	94	104
Varud	7	153 433	183 056	166 226
		223 395	268 785	241 492
Põhivara				
Ühisettevõtte osad		2 702	1 577	2 498
Muud pikaajalised laenud ja nõuded	8	16 238	10 590	11 094
Kinnisvarainvesteeringud	9	13 955	14 077	14 047
Materiaalne põhivara	10	13 152	11 336	11 919
Immateriaalne põhivara	11	664	777	777
		46 711	38 357	40 335
VARAD KOKKU		270 106	307 142	281 827
KOHUSTUSED				
Lühiajalised kohustused				
Laenukohustused	12	24 221	41 750	20 725
Võlad ja ettemaksed	13	60 916	84 643	69 585
Tulumaksukohustus		1 325	309	812
Lühiajalised eraldised	14	5 775	7 675	7 976
		92 237	134 377	99 098
Pikaajalised kohustused				
Pikaajalised laenukohustused	12	26 365	42 571	43 001
Edasilükkunud tulumaksukohustus		1 635	1 589	1 682
Muud pikaajalised võlad	15	2 785	2 653	3 491
		30 785	46 813	48 174
KOHUSTUSED KOKKU		123 022	181 190	147 272
OMAKAPITAL				
Mittekontrolliv osalus		3 807	4 893	4 217
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				
Aktsiakapital		7 929	7 929	7 929
Kohustuslik reservkapital		793	793	793
Realiseerimata kursivahed		(842)	(722)	(710)
Jaotamata kasum		135 397	113 059	122 326
		143 277	121 059	130 338
OMAKAPITAL KOKKU		147 084	125 952	134 555
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		270 106	307 142	281 827

Raamatupidamise vahearuande lisad lehekülgedel 25-36 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					Mitte-kontrolliv osalus	Kokku
	Aktisia-kapital	Kohustuslik reserv	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum	Kokku		
Saldo 31.12.2018	7 929	793	(721)	123 756	131 757	4 577	136 334
Saldo 01.01.2019	7 929	793	(721)	123 756	131 757	4 577	136 334
IFRS 16 rakendamisest tulenev mõju	-	-	-	-	-	-	-
Korrigeeritud omakapital seisuga 01.01.2019	7 929	793	(721)	123 756	131 757	4 577	136 334
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	7 003	7 003	325	7 328
Muu koondkasum	-	-	(1)	-	(1)	(9)	(10)
Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku	-	-	(1)	7 003	7 002	316	7 318
Tehingud omanikega							
Mittekontrolliva osaluse väljaostu optsioon	-	-	-	-	-	72	72
Dividendid (lisa 4)	-	-	-	(17 700)	(17 700)	(72)	(17 772)
Tehingud omanikega kokku	-	-	-	(17 700)	(17 700)	-	(17 700)
Saldo 30.09.2019	7 929	793	(722)	113 059	121 059	4 893	125 952
Saldo 31.12.2019	7 929	793	(710)	122 326	130 338	4 217	134 555
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	13 071	13 071	(425)	12 646
Muu koondkasum	-	-	(132)	-	(132)	15	(117)
Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku	-	-	(132)	13 071	12 939	(410)	12 529
Tehingud omanikega							
Mittekontrolliva osaluse väljaostu optsioon	-	-	-	-	-	133	133
Dividendid (lisa 4)	-	-	-	-	-	(133)	(133)
Tehingud omanikega kokku	-	-	-	-	-	-	-
Saldo 30.09.2020	7 929	793	(842)	135 397	143 277	3 807	147 084

ASi Merko Ehitus aktsiakapital koosneb 17 700 000 nimiväärtuseta lihtaktsiast.

Raamatupidamise vahearuande lisad lehekülgedel 25-36 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	2020.a. 9 kuud	2019.a. 9 kuud	2019.a. 12 kuud
Äritegevuse rahavoog				
Ärikasum		14 305	9 948	19 238
Korrigeerimised:				
põhivara kulum ja väärtuse langus		2 103	1 779	2 707
(kasum) kahjum põhivara müügist		(165)	(244)	(309)
ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus		7 588	(8 593)	(10 697)
intressitulu äritegevusest		(1 085)	(1 286)	(2 190)
eraldiste muutus		(4 963)	(1 709)	282
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		(4 098)	7 613	26 854
Varude muutus		13 109	(64 487)	(48 118)
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		(9 075)	13 926	1 811
Saadud intressid		1 058	1 192	2 265
Makstud intressid		(832)	(745)	(1 039)
Muud finantstulud (kulud)		(95)	(40)	(129)
Makstud ettevõtte tulumaks		(868)	(2 817)	(3 093)
Kokku rahavood äritegevusest		16 982	(45 463)	(12 418)
Investeeringustegevuse rahavoog				
Kinnisvarainvesteeringute soetus		(7)	(407)	(410)
Materiaalse põhivara soetus (v.a. renditav vara)		(2 482)	(1 391)	(2 199)
Materiaalse põhivara müük		206	422	508
Immateriaalse põhivara soetus		(49)	(231)	(273)
Saadud intressid		-	2	2
Kokku rahavood investeeringustegevusest		(2 332)	(1 605)	(2 372)
Finantseerimistegevuse rahavoog				
Saadud laenud		29 205	57 252	46 527
Saadud laenude tagasimaksed		(42 275)	(18 296)	(28 211)
Rendikohustuste põhiosa tagasimaksed		(713)	(762)	(1 006)
Makstud dividendid		(133)	(17 772)	(17 772)
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		(13 916)	20 422	(462)
Raha ja raha ekvivalentide muutus		734	(26 646)	(15 252)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5	24 749	39 978	39 978
Valuutakursside muutuste mõju		(130)	23	23
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5	25 353	13 355	24 749

Raamatupidamise vahearuande lisad lehekülgedel 25-36 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

LISAD

LISA 1 KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

ASi Merko Ehitus kontserni konsolideeritud raamatupidamise 2020. aasta 9 kuu vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise raamatupidamisstandardi IAS 34 "Interim Financial Reporting" nõuetega lühendatud vahearuanne koosta kohta (condensed interim financial statements). Raamatupidamise vahearuanne järgitakse samu arvestuspõhimõtteid ja -meetodeid, mida rakendati 2019. aasta raamatupidamise aastaaruandes. Raamatupidamise vahearuanne koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Käesolevas aruandes on võrdlusandmetena esitatud 2019. aasta auditeeritud andmed ja 2019. aasta 9 kuu vahearuanne esitatud auditeerimata andmed.

Juhatus hinnangul kajastab ASi Merko Ehitus 2020. 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 MUUDATUS ARVESTUSPÕHIMÕTTES

Rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite tõlgendamise komitee (IFRIC) tõlgendusotsus edasilükkunud tulumaksu kohta, mis on seotud investeringutega tütarettevõtjatesse

Nii Eesti kui ka Läti on asendanud tavapärase kasumipõhise maksustamise kasumi väljamaksetel põhineva maksustamisega, kus ettevõtte tulumaks kuulub tasumisele mitte kasumilt, vaid väljamakstavatelt dividendidelt. Kooskõlas standardi IAS 12 paragrahvidega 52A ja 57A ei arvestata kasumi väljamaksetel põhineva maksustamise korral jooksvat või edasilükkunud maksukohustust jaotamata kasumilt kuni dividendide maksmise kohustuse kajastamiseni. Nagu Eesti turul tavaks, on seda arvestuspõhimõtet rakendatud järjepidevalt kontserni kõikide jaotamata kasumite suhtes, olenemata sellest, kas need kasumid on kogunenud emaettevõtjale või tütarettevõtjale.

2020. aasta juunis tegi rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite tõlgendamise komitee (IFRIC) tõlgendusotsuse, milles järeldas, et standardi IAS 12 paragrahvides 52A ja 57A sätestatud põhimõte kehtib üksnes emaettevõtjale kogunenud jaotamata kasumi suhtes ja ei hõlma tütarettevõtjale kogunenud jaotamata kasumit. Selle asemel tuleks tütarettevõtjale jaotamata kasumi puhul järgida standardi IAS 12 paragrahve 39–40, milles sätestatakse, et edasilükkunud tulumaksu kajastatakse kogunenud jaotamata kasumilt, välja arvatud juhul, kui on tõenäoline, et seda ettenähtavas tulevikus emaettevõtjale ei jaotata. ASi Merko Ehitus kontsern hindab rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite tõlgendamise komitee tõlgendusotsuse võimaliku mõju finantsaruandele ja kajastab seda mõju, kui see eksisteerib, 2020. aasta raamatupidamise aastaaruandes.

LISA 2 ÄRISEGMENTID

tuhandetes eurodes

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

Kontserni ärivaldkondade aruandlus on koondatud järgmiselt:

- ehitusteenus,
- kinnisvaraarendus.

Ehitusteenuse segment hõlmab kõiki koduturgude ehitusprojekte nii üld-, insener- kui teedehituse valdkonnas. Muud tegevusalad (juhtimisalased teenused, järelevalve teenus jt) on kontserni seisukohalt väheolulised ja kajastatakse ehitusteenuse segmentis. Kinnisvaraarenduse segment baseerub põhiliselt oma kinnisvara arendusel – ehitusel ja müügil; vähesel määral hõlmab ka kinnisvara hooldust ja renti.

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

Lisainformatsiooni segmentide kohta vt tegevusaruande peatükis „Äritegevus“.

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

2020.a. 9 kuud	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid kokku
Müügitulu	134 688	89 956	224 644
Segmentidevaheline müügitulu	(544)	(14 620)	(15 164)
Müügitulu klientidelt	134 144	75 336	209 480
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	1 018	69 306	70 324
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	133 126	6 030	139 156
Ärikasum (-kahjum)	3 134	12 817	15 951
Maksustamiseelne kasum (-kahjum)	2 981	12 730	15 711
sh intressitulud äritegevusest	18	1 067	1 085
kulum	(1 766)	(337)	(2 103)
eraldiste moodustamine	(1 396)	(315)	(1 711)
eraldiste tühistamine	3	-	3
kasum ühisettevõttelt	-	204	204
muud finantstulud (-kulud)	(17)	(209)	(226)
sh intressikulud	(17)	(169)	(186)
Vara 30.09.2020	55 573	189 190	244 763
sh ühisettevõte	-	2 702	2 702

2019.a. 9 kuud	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid kokku
Müügitulu	204 049	45 339	249 388
Segmentidevaheline müügitulu	(24)	(21 744)	(21 768)
Müügitulu klientidelt	204 025	23 595	227 620
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	1 580	20 804	22 384
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	202 445	2 791	205 236
Ärikasum (-kahjum)	9 046	2 179	11 225
Maksustamiseelne kasum (-kahjum)	8 894	2 826	11 720
sh intressitulud äritegevusest	39	1 247	1 286
kulum	(1 509)	(270)	(1 779)
varude allahindlus	(175)	-	(175)
eraldiste moodustamine	(3 556)	(580)	(4 136)
kasum ühisettevõttelt	-	845	845
muud finantstulud (-kulud)	(6)	(190)	(196)
sh intressikulud	(10)	(181)	(191)
Vara 30.09.2019	76 338	214 271	290 609
sh ühisettevõte	-	1 577	1 577

2020.a. III kvartal	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid kokku
Müügitulu	56 975	26 943	83 918
Segmentidevaheline müügitulu	(533)	(3 638)	(4 171)
Müügitulu klientidelt	56 442	23 305	79 747
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	352	21 038	21 390
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	56 090	2 267	58 357
Ärikasum (-kahjum)	2 141	3 928	6 069
Maksustamiseelne kasum (-kahjum)	2 119	3 900	6 019
sh intressitulud äritegevusest	5	371	376
kulum	(602)	(88)	(690)
eraldiste moodustamine	(788)	(44)	(832)
kasum ühisettevõttelt	-	112	112
muud finantstulud (-kulud)	(7)	(103)	(110)
sh intressikulud	(7)	(80)	(87)
Vara muutus III kvartalis	(3 296)	(4 255)	(7 551)
sh ühisettevõte	-	112	112

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

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

Lisaks segmentide varale on kontsernis vara seisuga 30.09.2020 summas 25 343 tuhat eurot (30.09.2019: 16 533 tuhat eurot; 31.12.2019: 31 810 tuhat eurot), mida ei ole võimalik või otstarbekas seostada kindla segmendiga. Kontserni jaotamata varana on kajastatud raha ja raha ekvivalendid, deposiidid, maksude ettemaksed, muud nõuded ja põhivara jaotamata osa.

SEGMENTIDE MAKSUSTAMISEELSE KASUMI SEOSTAMINE KONTSERNI KASUMIGA

tuhandetes eurodes

	2020.a. 9 kuud	2019.a. 9 kuud	2020.a. III kvartal	2019.a. III kvartal	2019.a. 12 kuud
Segmentide maksustamiseelne kasum	15 711	11 720	6 019	3 158	22 660
Muu ärikasum (-kahjum)	(1 645)	(1 278)	(851)	(320)	(2 153)
sh eraldiste moodustamine	-	-	-	-	(9)
finantstulud (-kulud)	(193)	(131)	(72)	(52)	(184)
sh intressikulud	(138)	(127)	(47)	(51)	(178)
Kokku kasum enne maksustamist	13 873	10 311	5 096	2 786	20 323

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

MÜÜGITULU KLIENTIDE TEGEVUSASUKOHA JÄRGI

tuhandetes eurodes ja protsentides

	2020.a. 9 kuud		2019.a. 9 kuud		2020.a. III kvartal		2019.a. III kvartal		2019.a. 12 kuud	
Eesti	109 673	52%	106 565	47%	45 243	57%	40 307	55%	168 825	52%
Läti	40 083	19%	74 699	33%	14 835	19%	19 060	26%	92 772	28%
Leedu	51 576	25%	29 455	13%	16 169	20%	10 883	15%	46 202	14%
Norra	8 148	4%	16 901	7%	3 500	4%	3 168	4%	18 980	6%
Kokku	209 480	100%	227 620	100%	79 747	100%	73 418	100%	326 779	100%

LEPINGULISED VARAD JA -KOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 6)	7 034	13 712	11 689
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 13)	(11 023)	(12 209)	(8 058)
Lõpetamata ehituslepingute osas saadud ettemaksed (lisa 13)	(3 661)	(7 503)	(5 637)
Kahjumlike ehituslepingute katteks moodustatud eraldis (lisa 14)	(779)	(1 758)	(1 295)

PÕHIVARADE (V.A FINANTSVARAD) JAOTUS VARADE ASUKOHA JÄRGI
 tuhandetes eurodes

	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
Eesti	16 832	13 810	15 289
Läti	13 095	13 391	13 333
Leedu	429	448	476
Norra	117	118	143
Kokku	30 473	27 767	29 241

LISA 3 MÜÜDUD TOODANGU KULU

tuhandetes eurodes

	2020.a. 9 kuud	2019.a. 9 kuud	2020.a. III kvartal	2019.a. III kvartal	2019.a. 12 kuud
Ehitusteenused ja ostetud kinnisvara müügiks	109 387	123 304	40 022	42 660	185 121
Materjal	35 017	39 792	15 834	10 099	49 121
Tööjõukulu	16 622	19 511	5 921	6 321	26 323
Ehitusmehhanismid ja transport	9 553	6 747	4 336	2 442	8 911
Projekteerimine	3 858	2 918	1 398	867	4 394
Kinnisvara halduskulud	239	295	88	88	401
Kulum	1 403	1 134	458	402	1 835
Varude allahindlus	-	175	-	-	175
Eraldised	1 708	4 136	832	1 975	4 939
Muud kulud	6 481	8 711	2 129	2 337	10 738
Müüdnud toodangu kulu kokku	184 268	206 723	71 018	67 191	291 958

LISA 4 PUHASKASUM JA DIVIDENDID AKTSIA KOHTA

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

	2020.a. 9 kuud	2019.a. 9 kuud	2020.a. III kvartal	2019.a. III kvartal	2019.a. 12 kuud
Aktsionäridele kuuluv puhaskasum (tuhandetes eurodes)	13 071	7 003	4 896	2 550	16 270
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tuhat tk)	17 700	17 700	17 700	17 700	17 700
Tavapuhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,74	0,40	0,28	0,14	0,92

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

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

Seisuga 30.09.2020 on emattevõttes AS Merko Ehitus varasematel perioodidel tütarettevõtetest saadud dividendid ja välismaalt saadud tulu summas 3507 tuhat eurot (30.09.2019: 1 tuhat eurot 31.12.2019: 1 tuhat eurot), millelt tulumaks on kinnipeetud.

Seisuga 30.09.2020 oleks võimalik jaotamata kasumist omanikele dividendidena välja maksta 108 586 tuhat eurot (30.09.2019: 89 870 tuhat eurot; 31.12.2019: 97 533 tuhat eurot). Arvestades saadud dividendide ja välismaalt saadud tulult kinnipeetud tulumaksu kokku summas 877 tuhat eurot (30.09.2019: 0 tuhat eurot; 31.12.2019: 0 tuhat eurot), kaasneks dividendide väljamaksmisega täiendav dividendide tulumaks summas 25 969 tuhat eurot (30.09.2019: 22 467 tuhat eurot; 31.12.2019: 24 083 tuhat eurot). Dividendide täiendava tulumaksu osas on arvestatud sellega, et kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt on regulaarselt makstavate dividendide tulumaksu määr 14% (14/86 netodividendidest), mida rakendatakse kolme eelmise aasta keskmisele Eestis maksustatud dividendisummale. Seejuures rakendatakse regulaarselt makstavate dividendide tulumaksu määra alates 2018. aastal Eestis maksustatud dividendidele, mistõttu 2020. aastal maksustatakse 14% määraga üks kolmandik 2018. ja 2019. aastal Eestis maksustatud dividendide summast. Seda ületavale dividendide osale rakendatakse tulumaksu 20% tavamäära, mis on 20/80 netodividendidena väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel.

LISA 5 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID

tuhandetes eurodes

	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
Sularaha kassas	-	-	6
Arvelduskontod	25 353	13 312	24 743
Lühiajalised pangadeposiidid	-	43	-
Raha ja raha ekvivalendid kokku	25 353	13 355	24 749

LISA 6 NÕUDED JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
Nõuded ostjate vastu			
ostjatelt laekumata arved	36 965	46 922	34 148
ebatõenäoliselt laekuvad arved	(1 979)	(1 106)	(856)
	34 986	45 816	33 292
Maksude ettemaksed v.a ettevõtte tulumaks			
käibemaks	683	1 613	695
muud maksud	26	2	3
	709	1 615	698
Ehitustööde tellijatelt saada	7 034	13 712	11 689
Muud lühiajalised nõuded			
lühiajalised laenud	51	6 040	1 700
intressinõuded	23	184	3
muud lühiajalised nõuded	121	201	172
	195	6 425	1 875
Ettemaksed teenuste eest			
ettemaksed ehitusteenuste eest	1 258	4 240	2 441
ettemakstud kindlustusmaksed	143	148	117
muud ettemakstud kulud	193	324	301
	1 594	4 712	2 859
Nõuded ja ettemaksed kokku	44 518	72 280	50 413
sh lühiajalised laenunõuded seotud osapooltele (lisa 16)	-	4 450	1 650
muud lühiajalised nõuded ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 16)	283	295	89

Aruandeaastal on üle tähtaja võlas olevaid nõudeid allahinnatud summas 1138 tuhat eurot (2019. aasta 9 kuuga 1035 tuhat eurot; 2019. aasta 12 kuuga 795 tuhat eurot).

LISA 7 VARUD

tuhandetes eurodes

	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
Tooraine ja materjal	350	762	236
Lõpetamata toodang	49 366	82 376	65 550
Valmistoodang	32 610	26 745	28 252
Müügiks ostetud kaubad			
ostetud kinnistud müügiks/arendustegevuseks	69 439	70 860	70 193
ostetud muud kaubad müügiks	133	543	133
	69 572	71 403	70 326
Ettemaksed varude eest			
ettemaksed muude varude eest	1 535	1 770	1 862
Varud kokku	153 433	183 056	166 226

LISA 8 PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED

tuhandetes eurodes

	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
Pikaajalised laenud	1 115	-	-
Pikaajalised pangadeposiidid	2	-	-
Pikaajalised nõuded ehitusteenuste ostjate vastu	15 121	10 590	11 094
Muud pikaajalised laenud ja nõuded kokku	16 238	10 590	11 094
sh pikaajalised laenunõuded seotud osapooltele (lisa 16)	1 115	-	-

LISA 9 KINNISVARAINVESTEERINGUD

tuhandetes eurodes

	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
Maa	12 407	12 397	12 400
Hoonestusõigus jääkmaksumuses			
soetusmaksumus	29	29	29
akumuleeritud kulum	(13)	(13)	(13)
	16	16	16
Ehitised jääkmaksumuses			
soetusmaksumus	2 631	2 631	2 631
akumuleeritud kulum	(1 099)	(967)	(1 000)
	1 532	1 664	1 631
Kinnisvarainvesteeringud kokku	13 955	14 077	14 047

LISA 10 MATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
Maa	712	712	712
Ehitised jääkmaksumuses*			
soetusmaksumus	6 386	6 535	6 558
akumuleeritud kulum	(2 845)	(2 507)	(2 629)
	3 541	4 028	3 929
Masinaid ja seadmed jääkmaksumuses*			
soetusmaksumus	14 344	14 511	14 371
akumuleeritud kulum	(8 560)	(8 489)	(8 671)
	5 784	6 022	5 700
Muu inventar jääkmaksumuses			
soetusmaksumus	4 011	3 443	4 018
akumuleeritud kulum	(3 167)	(2 913)	(2 942)
	844	530	1 076
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed materiaalse põhivara eest	2 271	44	502
Materiaalne põhivara kokku	13 152	11 336	11 919

* Seisuga 30.09.2020 sisaldab ehitised jääkmaksumuses saldo renditud vara saldod summas 333 tuhat eurot (30.09.2019: 605 tuhat eurot; 31.12.2019: 526 tuhat eurot). Masinaid ja seadmed jääkmaksumuses saldo sisaldab renditud vara saldod 2505 tuhat eurot (30.09.2019: 2379 tuhat eurot; 31.12.2019: 2456 tuhat eurot).

LISA 11 IMMATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
Firmaväärtus			
soetusmaksumus	65	73	73
	65	73	73
Tarkvara jääkmaksumuses			
soetusmaksumus	2 000	1 819	2 024
akumuleeritud kulum	(1 446)	(1 278)	(1 320)
	554	541	704
Ettemaksed immateriaalse põhivara eest	45	163	-
Immateriaalne põhivara kokku	664	777	777

LISA 12 LAENUKOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
Rendikohustused*			
Rendikohustuste jääk	2 822	2 846	2 891
sh lühiajaline osa	857	791	806
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	1 965	2 055	2 085
Pangalaenud			
Laenu jääk	41 764	75 475	54 835
sh lühiajaline osa	17 364	39 959	18 919
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	24 400	35 516	35 916
Laenud ühise kontrolli all olevatelt ettevõtetelt			
Laenu jääk	6 000	6 000	6 000
sh lühiajaline osa (lisa 16)	6 000	1 000	1 000
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal (lisa 16)	-	5 000	5 000
Laenud kokku			
Laenude jääk	47 764	81 475	60 835
sh lühiajaline osa	23 364	40 959	19 919
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	24 400	40 516	40 916
Laenukohustused kokku	50 586	84 321	63 726
sh lühiajaline osa	24 221	41 750	20 725
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	26 365	42 571	43 001

* Seisuga 30.09.2020 sisaldavad rendikohustused saldot seotud osapooltele summas 95 tuhat eurot (30.09.2019: 136 tuhat eurot; 31.12.2019: 124 tuhat eurot) (lisa 16).

LISA 13 VÕLAD JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
Võlad tarnijatele	25 151	42 213	30 681
Võlad töövõtjatele	7 940	9 178	10 647
Maksuvõlad, v.a ettevõtte tulumaks			
käibemaks	2 556	974	4 270
füüsilise isiku tulumaks	408	424	485
sotsiaalmaks	1 090	1 113	1 146
töötuskindlustusmakse	37	41	48
kohustusliku kogumispensioni makse	28	26	33
muud maksud	277	182	205
	4 396	2 760	6 187
Ehitustööde tellijatel saada	11 023	12 209	8 058
Muud võlad			
intressivõlad	19	21	5
dividendivõlad	128	-	-
muud võlad	432	228	218
	579	249	223
Saadud ettemaksed*	11 827	18 034	13 789
Võlad ja ettemaksed kokku	60 916	84 643	69 585
sh võlad ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 16)	152	237	12

* Seisuga 30.09.2020 jaguneb saadud ettemaksete saldo ehituslepingute raames saadud ettemakseteks (tellijate ettemaksed) summas 3661 tuhat eurot (30.09.2019: 7503 tuhat eurot; 31.12.2019: 5637 tuhat eurot) ning elamuarenduse raames saadud ettemakseteks (korterite ostjad) summas 8166 tuhat eurot (30.09.2019: 10 531 tuhat eurot; 31.12.2019: 8152 tuhat eurot) (lisa 2).

LISA 14 LÜHIAJALISED ERALDISED

tuhandetes eurodes

	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
Ehituse garantiikohustuse eraldis	3 620	3 564	3 507
Eraldis müüdüd ja töös olevate projektide kulude katteks	1 174	2 162	2 894
Eraldis kahjumlike ehituslepingute katteks	779	1 758	1 295
Eraldis kohtukulude ja kahjunõuete katteks	202	120	202
Muud eraldised	-	71	78
Lühiajalised eraldised kokku	5 775	7 675	7 976

LISA 15 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD

tuhandetes eurodes

	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
Võlad tarnijatele	2 140	2 218	2 476
Muud pikaajalised võlad	645	435	1 015
Muud pikaajalised võlad kokku	2 785	2 653	3 491
sh muud pikaajalised võlad seotud osapooltele (lisa 16)	645	435	1 015

LISA 16 TEHINGUD SEOTUD OSAPPOOLTEGA

tuhandetes eurodes

Kontserni aruandes on loetud seotud osapoolteks:

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

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

ASi Merko Ehitus emaettevõtte on AS Riverito. Seisuga 30.09.2020, 30.09.2019 ja 31.12.2019 kuulus ASile Riverito 71,99% ASi Merko Ehitus aktsiatest. Kontsernis lõplikku valitsevat mõju omav isik on Toomas Annus.

ASi MERKO EHITUS TÜTAR- JA ÜHISETTEVÕTTED

	Osalus ja hääleõigus %			Asukoht	Tegevusala
	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019		
Tütarettevõtted					
AS Merko Ehitus Eesti	100	100	100	Eesti, Tallinn	ehitus
Tallinna Teede AS	100	100	100	Eesti, Tallinn	teedeehitus
AS Merko Infra	100	100	100	Eesti, Tallinn	ehitus
OÜ TäheLinna Kinnisvara	100	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Vahi Lastehoid	100	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Merko Kaevandused	100	-	100	Eesti, Tallinn	kaevandamine
UAB Merko Statyba	100	100	100	Leedu, Vilnius	ehitus
UAB Statinių Priežiūra ir Administravimas	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Timana	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB VPSP 2	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB VPSP Projektas	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
OÜ Merko Property	100	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
UAB Balsiu Mokyklos SPV	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Merko Bustas	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB MN Projektas	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Jurininku Aikštele	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB MB Projektas	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
OÜ Kiviaia Kinnisvara	-	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
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 Investīcijas	100	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Industriālais Parks	100	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Ropažu Priedes	100	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
PS Merko-Merks	100	100	100	Läti, Riia	ehitus
SIA Zakusala Estates	75	75	75	Läti, Riia	kinnisvara
PS Merks-Ostas Celtnieks	65	65	65	Läti, Riia	ehitus
PS Merks Merko Infra	100	100	100	Läti, Riia	ehitus
Merko Finland Oy	100	100	100	Soome, Helsinki	ehitus
Merko Investments AS	100	100	100	Norra, Sofiemyr	valdus
Peritus Entreprenør AS	56	56	56	Norra, Sofiemyr	ehitus
Ühisettevõte					
Kodusadam OÜ	50	50	50	Eesti, Tallinn	kinnisvara

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

KAUBAD JA TEENUSED

tuhandetes eurodes

	2020.a. 9 kuud	2019.a. 9 kuud	2019.a. 12 kuud
Osutatud teenused ja müüdud kaubad			
Emaettevõte	10	11	15
Ühisettevõte	1 275	2 657	2 770
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	342	560	847
Juhtkonna liikmed	549	415	2 441
Osutatud teenused ja müüdud kaubad kokku	2 176	3 643	6 073
Intressitulud			
Ühisettevõte	57	325	377
Ostetud teenused ja kaubad			
Emaettevõte	68	68	90
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	43	43	137
Juhtkonna liikmed	2	-	-
Ostetud teenused ja kaubad kokku	113	111	227
Intressikulud			
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	106	109	145
Intressikulud kokku	106	109	145

SALDOD SEOTUD OSAPOOLETGA

tuhandetes eurodes

	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
Nõuded seotud osapoolte vastu			
Antud laenud (lisa 6,8)			
Ühisettevõte	1 115	4 450	1 650
Nõuded ja ettemaksed (lisa 6)			
Emaettevõte	4	4	4
Ühisettevõte	22	128	64
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	-	163	9
Juhtkonna liikmed	257	-	12
Nõuded ja ettemaksed kokku	283	295	89
Nõuded seotud osapoolte vastu kokku	1 398	4 745	1 739
Kohustused seotud osapoolte ees			
Rendikohustused (lisa 12)			
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	95	136	124
Lühiajalised saadud laenud (lisa 12)			
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	6 000	1 000	1 000
Võlad ja ettemaksed (lisa 13)			
Emaettevõte	9	9	9
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	15	15	3
Juhtkonna liikmed	-	213	-
Muud seotud osapooled	128	-	-
Võlad ja ettemaksed kokku	152	237	12
Pikaajalised saadud laenud (lisa 12)			
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	-	5 000	5 000
Muud pikaajalised võlad (lisa 15)			
Muud seotud osapooled	645	435	1 015
Kohustused seotud osapoolte ees kokku	6 892	6 808	7 151

NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TASUD

ASi Merko Ehitus kontserni nõukogu ja juhatuse liikmete ning olulisemate tütarettevõtete juhatuse liikmete 2020. aasta 9 kuu teenistustepingute alusel arvestatud tasud olid 1518 tuhat eurot (2019. aasta 9 kuud: 1982 tuhat eurot; 2019. aasta 12 kuud: 3212 tuhat eurot).

NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TÖÖSUHTE LÕPETAMISE HÜVITISED

Nõukogu liikmetega on sõlmitud käsunduslepingud, mille kohaselt neile lepingu lõpetamisel hüvitist ei maksta. 2020. aasta 9 kuuga maksti kontserni olulisemates tütarettevõtetes juhatuse liikmetele hüvitisi 131 tuhat eurot (2019. aasta 9 kuud: 0 tuhat eurot; 2019. aasta 12 kuud: 0 tuhat eurot).

NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMED

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

ASi Merko Ehitus nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad 30.09.2020:

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

* Toomas Annus omab ASis Riverito isiklikult ja valdusfirmade kaudu enamikku aktsiatega esindatud häälest (176 351 aktsiat kokku 250 540 aktsiast). Sellega loetakse Toomas Annusele kuuluvaks ASile Riverito kuuluvad hääled ASis Merko Ehitus (12 742 686 aktsiat).

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

ASi Merko Ehitus juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad 30.09.2020:

		AKTSIATE ARV	OSAKAAL
Andres Trink	Juhatusesimees	600	0,00%
Tõnu Toomik	Juhatusesimees	-	-
		600	0,00%

LISA 17 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

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

	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
Ehitusaegne garantii tellijale	24 725	30 358	24 896
Pakkumusgarantii	1 563	1 101	916
Garantiiaja garantii	22 435	21 066	19 964
Ettemakse garantii	9 752	6 835	6 835
Käendused	1 945	7 864	7 783
Tingimuslikud kohustused kokku	60 420	67 224	60 394

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.

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

SUHTARVUDE DEFINITSIOONID

Brutokasumimarginaal (%)	=	$\frac{\text{Brutokasum}}{\text{Müügitulu}}$
Ärikasumi marginaal (%)	=	$\frac{\text{Ärikasum}}{\text{Müügitulu}}$
Maksude-eelse kasumi marginaal (%)	=	$\frac{\text{Kasum enne maksustamist}}{\text{Müügitulu}}$
Puhaskasumi marginaal (%)	=	$\frac{\text{Puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Müügitulu}}$
Omakapitali tootlus (%)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Aksionäridele kuuluv omakapital (viimase 4 kvartali keskmine)}}$
Varade tootlus (%)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Varad kokku (viimase 4 kvartali keskmine)}}$
Investeeringut kapitali tootlus (%)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali (kasum enne maksustamist + intressikulu - valuutakursi muutus + muud finantskulud)}}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali (aktsionäridele kuuluv omakapital (keskmine) + intressikandvad kohustused (keskmine))}}$
Omakapitali määra (%)	=	$\frac{\text{Aksionäridele kuuluv omakapital}}{\text{Varad kokku}}$
Laenukohustuste määra (%)	=	$\frac{\text{Intressi kandvad kohustused}}{\text{Varad kokku}}$
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	=	$\frac{\text{Käibevarad}}{\text{Lühiajalised kohustused}}$
Maksevõime kordaja	=	$\frac{\text{Käibevarad} - \text{varud}}{\text{Lühiajalised kohustused}}$
Debitoorse võlgnevuse käibevälde (päeva)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali nõuded ostjate vastu (keskmine)} \times 365}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali müügitulu}}$
Tarnijate käibevälde (päeva)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali võlad tarnijatele (keskmine)} \times 365}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali müüditoodangu kulu}}$
EBITDA (mln EUR)	=	Ärikasum + kulum
EBITDA marginaal (%)	=	$\frac{\text{Ärikasum} + \text{kulum}}{\text{Müügitulu}}$
Üldkulud müügitulust (%)	=	$\frac{\text{Turustus- ja üldhalduskulud}}{\text{Müügitulu}}$
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