



AS MERKO EHITUS

KONTSERN

2024. aasta 3 kuu
konsolideeritud auditeerimata vahearuanne

Ärinimi:	AS Merko Ehitus
Põhitegevusalad:	valdusettevõtete tegevus ehituse peatöövõtt kinnisvaraarendus
Äriregistrikood:	11520257
Address:	Järvevana tee 9G, 11314 Tallinn
Postiaadress:	Pärnu mnt 141, 11314 Tallinn
Telefon:	+372 650 1250
Faks:	+372 650 1251
E-post:	group@merko.ee
Kodulehekülg:	group.merko.ee
Majandusaasta:	01.01.2024 – 31.12.2024
Aruandeperiood:	01.01.2024 – 31.03.2024
Nõukogu:	Toomas Annus, Indrek Neivelt, Kristina Siimar
Juhatus:	Ivo Volkov, Tõnu Toomik, Urmas Somelar
Audiitor:	AS PricewaterhouseCoopers

SISUKORD

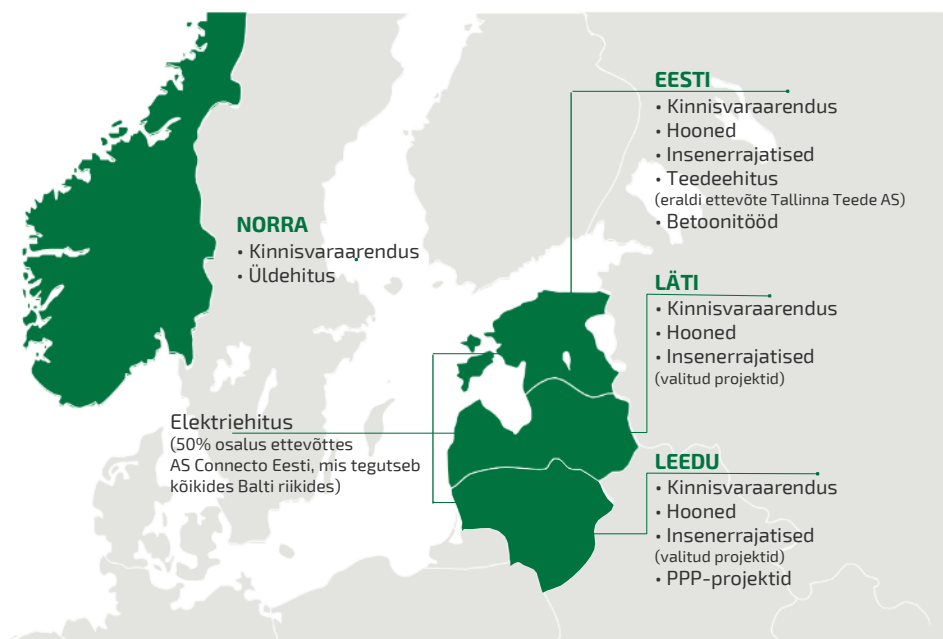
KONTSERNI LÜHITUVUSTUS.....	3
TEGEVUSARUANNE.....	5
JUHATUSE DEKLARATSIOON	19
RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE	20
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	20
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	21
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	22
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	23
LISAD	24
LISA 1 KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	24
LISA 2 ÄRISEGMENID.....	24
LISA 3 MÜÜDUD TOODANGU KULU	26
LISA 4 PUHASKASUM JA DIVIDENDID AKTSIA KOHTA.....	27
LISA 5 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID.....	27
LISA 6 NÕUDED JA ETTEMAKSED	28
LISA 7 VARUD.....	28
LISA 8 PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED	28
LISA 9 KINNISVARAINVESTEERINGUD.....	29
LISA 10 MATERIAALNE PÕHIVARA.....	29
LISA 11 IMMATERIAALNE PÕHIVARA.....	30
LISA 12 LAENUKOHUSTUSED.....	30
LISA 13 VÕLAD JA ETTEMAKSED.....	31
LISA 14 LÜHIAJALISED ERALDISED	31
LISA 15 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD.....	31
LISA 16 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA.....	32
LISA 17 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED	35
SUHTARVUDE DEFINITSIOONID.....	36

KONTSERNI LÜHITUTVUSTUS

Merko Ehitus kontserni ettevõtted ehitavad hooneid ja rajatisi ning arendavad kinnisvara. Tegutseme Balti riikides ja Norras.

Rajame parema elukeskkonna ja ehitame tulevikku.

Pikaajalised kogemused, ehitusteenuste lai ulatus, kvaliteet ja usaldusväarsus on teinud Merkost Baltimaade juhtiva ehitusfirma ja korteriarendaja brändi.



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%**)

2023 NÄITAJAD

Müügitulu **466,3 mln** eurot

Puhaskasum **46,0 mln** eurot

635 töötajat





EESMÄRK

Rajame parema elukeskkonna.
Ehitame tulevikku.






ÄRI

Ehitame hooneid ja rajatise ning arendame kinnisvara. Tegutseme Eestis, Lätis, Leedus ja Norras.

PÕHIMÕTTED

Toimime ühtse Merkona. Näeme võimalusi, viime ellu, vaatame pikalt ette. Hoiame fookuses kasumlikku kasvu.

MERKO VÄÄRTUSED

-  Olen pädev
-  Minu sõna peab
-  Vastutan ja hoolin
-  Algatan ja teen ära
-  Olen uuemeelne

MERKO OLEMUS



STRATEEGIA

AS Merko Ehitus tütarettevõtted pakuvad ehitusteenust hoonete ja infrastruktuuri ehituse valdkonnas ning arendavad elukondlikku kinnisvara oma peamistel koduturgudel Eestis, Lätis, Leedus ja Norras. Soovime olla eelistatud partner kvaliteedi hindajale, seda nii ehitustööde teostamisel ning korterite arendamisel ja müügil kui ühiskonda panustamisel. Hooliva ja arendava tööandjana tagame professionaalsed ja motiveeritud töötajad, kellest igaüks panustab kontserni iga ettevõtte, iga üksuse ja Merko ühisesse tulemusse. Keskendudes kasumlikkusele, kulubaasi efektiivsusele ja parimatele töötajatele tagame investorile pikaajalise tasuva investeeringu.

TEGEVUSARUANNE

JUHTKONNA KOMMENTAAR

Merko Ehituse 2024. aasta esimese kvartali müügitulu oli 81,2 miljonit eurot, kasvades eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 7,2%. Esimese kvartali puhaskasum oli 4,4 miljonit eurot. Merko on andnud tänavu ostjatele üle 59 korterit ja 7 äripinda.

Merko Ehituse juhtkonna sõnul käitus korteriturg esimeses kvartalis ootuspäraselt ning Merko kontserni esmamüük oli sellele vastav, lähiajal pole alust oodata kinnisvaraarendusest 2023. aastaga võrreldavaid tulemusi. Muutunud turusituatsioonis on Merko edukalt suutnud oma tegevuse ümber fookuseerida ning asendada elamuarendusest tulenenud mahtude languse ehitusteenuse müügiga. Merko Ehituse puhaskasum vähenes, aga tulemus oli parem, kui võinuks kontserni põhiärarde osakaalude muutusest tulenevalt arvata.

2024. aasta esimeses kvartalis sõlmisid kontserni ettevõtted uusi ehituslepinguid 10,5 miljoni euro väärtuses ja ehituslepingute portfelli jääk oli kvartali lõpu seisuga 419 miljonit eurot. Tänavu kolme kuu lõikes moodustas ehitusteenuse valdkond kontserni müügituludest 83,7%. Ehitusteenuse turul on mõnevõrra aktiveerunud erasektori kliendid, kes on ilmselt harjunud uute ehitushindade tasemetega ning peavad taas äri laienemise plaane. Aktiivne on kaitserajatiste ja energiataristu tellimine ning loodetavasti jõuavad lähiajal hankesse ka järgmised Rail Baltica projektid. Merko lepingute portfelli on tugev ning aprillis lisandus sinna märkimisväärne energiataristu leping Lätis ja NATO väljaõppekeskuse lisatööde leping Leedus.

Esimeses kvartalis andis Merko ostjatele üle 59 korterit ja 7 äripinda, investeeris arendusprojektidesse kokku 11,6 mln eurot ning alustas 112 uue korteri ehituse ja müügiga kolmes uues projektis: Õielehe Jüris, Erminurme uus etapp Tartus ning Lucavsala Riias. Esimese kvartali lõpu seisuga oli kontserni ettevõtetel ehituses 450 korterit, millest ca 9% on kaetud eelmüügi lepingutega. Suuremad töös olevad arendusprojektid olid Uus-Veerenni, Noblessneri ja Lahekalda Tallinnas, Erminurme Tartus, Viesturdärzs, Mežpilsēta ja Magnolijas Riias ning Vilnelės Skverai Vilniuses.

2024. aasta esimeses kvartalis olid suuremad ehituses olevad objektid Eestis TKM Grupi logistikakeskus, Hampton by Hilton ja Hyatt hotellihooned, Arter kvartal, kaitseväe ehitised Ämari linnakus, Vanasadamat ja Rail Baltica Ülemiste reisiterminali ühendav trammiliin ning Ülemiste ühisterminali esimene etapp ja Rail Baltica Tõdva maanteeviaduktid. Leedus olid suuremad ehitusobjektid tuulepargi taristurajatised Kelmė ja Pagėgiai rajoonides, alajaam Kelmės ning erinevate NATO väljaõppekeskuste hooned ja taristud.

2024. AASTA 3 KUU
MÜÜGITULU
81 MILJONIT EUROT

KASUM ENNE
MAKSE
5,2 MILJONIT EUROT

KOKKUVÕTE 3 KUU TULEMUSTEST

KASUMLIKKUS

2024. aasta 3 kuu kasum enne makse oli 5,2 mln eurot (3 kuud 2023: 6,1 mln eurot), mis andis 3 kuu maksustamiseelse kasumi marginaaliks 6,4% (3 kuud 2023: 8,0%).

2024. aasta 3 kuu emattevõtte omanike osa puhaskasumist oli 4,4 mln eurot (3 kuud 2023: 5,9 mln eurot) ja 3 kuu puhaskasumi marginaal oli 5,5% (3 kuud 2023: 7,8%).

MÜÜGITULU

2024. aasta 3 kuu müügitulu oli 81,2 mln eurot (3 kuud 2023: 75,8 mln eurot). 3 kuu müügitulu suurenes 7,2% võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. Väljaspool Eestit teenitud 3 kuu müügitulu osakaal oli 62,3% (3 kuud 2023: 46,7%).

LEPINGUTE PORTFELL

31. märts 2024 seisuga oli kontserni teostamata tööde jääk 419,0 mln eurot (31. märts 2023: 412,2 mln eurot). 2024. aasta 3 kuuga sõlmisid kontserni ettevõtted lepinguid kogumahus 10,5 mln eurot (3 kuud 2023: 170,3 mln eurot).

KINNISVARAARENDUS

2024. aasta 3 kuuga müüs kontsern 59 korterit, 2023. aasta 3 kuuga 145 korterit. Omaarenduste korterite müügist teenis kontsern müügitulu 2024. aasta 3 kuuga 10,8 mln eurot ning 2023. aasta samal perioodil 19,4 mln eurot.

RAHAPOSITSIOON

Aruandeperioodi lõpus oli kontsernil rahalisi vahendeid 88,4 mln eurot ning omakapital 216,6 mln eurot (50,8% bilansimahust). Võrreldavad andmed 2023. aasta 31. märtsi seisuga olid vastavalt 14,3 mln eurot ning 190,1 mln eurot (50,0% bilansimahust). Seisuga 31. märts 2024 oli kontserni netovõlg negatiivne 39,6 mln eurot (31. märts 2023: 72,8 mln eurot).

EHTUS- JA KINNISVARATURU VÄLJAVAATED

EHTUSTEENUS

Ehitushindade stabiilsus jätkus 2023 vältel ja ka 2024 esimeses kvartalis oli Baltimaades kokku vea piiresse jäänud kasv eeskätt tööjõukulude arvel. Kuigi kõikide Balti riikide statistilised andmed pole veel Eurostati kaudu kättesaadavad, siis teadaolevalt Eesti ehitushinnaindeks natuke langes ja Leedu oma tibakene tõusis, peegeldades eeskätt turuaktiivsust. Jätkame eeldusega, et suuremaks jäävad surved hindade tõusule ning ajutised langused tulenevad peamiselt turumahtude languse peegeldumisest hindades ehk materjalimüüjate poolt antavatest ajutistest hinnasoodustustest. Intressikulude langus on juba enam kui poole aastat edasi lükkunud, samuti pole põhjust oodata palgakulude allapoole liikumist. Viimased valitsuste väljaütlemised ja tegevused peegeldavad ootust energiakandjate hindade tõusule, sealhulgas taastuenergia hinnatõusule, mis paratamatult peavad peegelduma ehitusmaterjalide ja -masinate hindades.

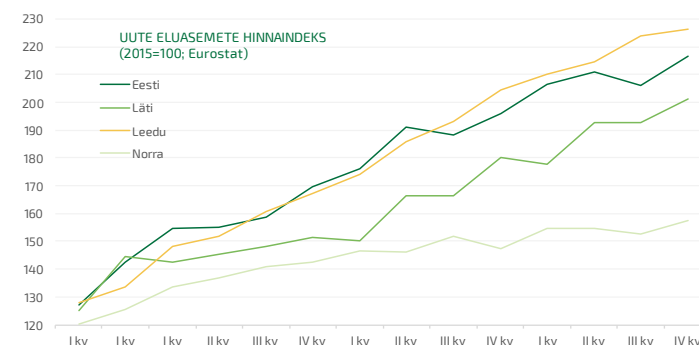
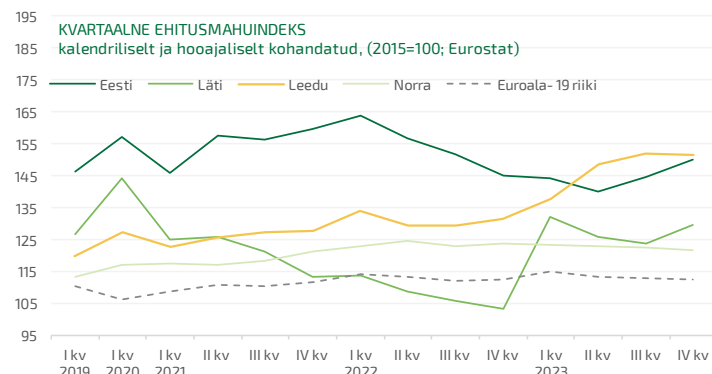
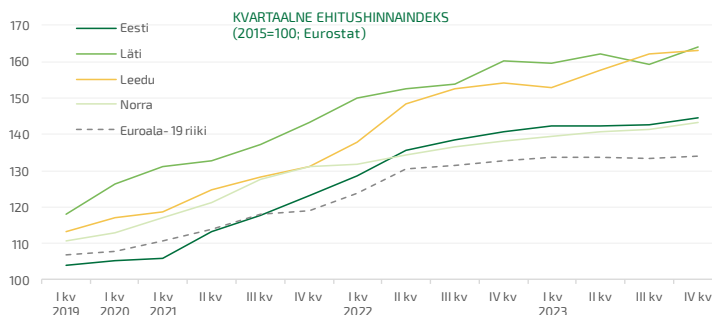
Ehituse mahtusid ja hindasid puudutava statistika jälgimisel läheme 2024 poolaasta aruandest arvates üle 2021=100 baasile, kuna Eurostat on asunud lõpetama 2015=100 indeksi väärtuste arvutamist ja avaldamist.

Ehitusmahtude osas ootame Baltikumis mõne protsendipunkti suurust tõusu. 2023 suurimat kasvu näidanud Leedus peaks kasv olema tagasihoidlikum, kuna materjalide tarnijate ja alltöövõtjate suutlikkus piirab kasvuvõimalusi. Lätis ja Eestis on rohkem eeldusi ehitusmahtude kasvamiseks, kuid seda suuresti sõltuvalt kaitsetarbeliste rajatiste ja Rail Baltica tööde edenemisest, samas jääb kogumahtu allapoole kiskuma kinnisvaraturu nõrkusest tingitud langus eluasemete ning äripindade ehituses. Koondmahtude langust me ei prognoosi, kuigi 2024 osas teatavaks tehtud teedehituse segmenti tellimuste oodatav maht on väga tagasihoidlik. Jätkub olukord, kus ühete segmentide tõus kompenseerib teiste langust.

Pikemate väljavaadete osas oleme jätkuvalt konservatiivsed, lähtudes tagasihoidlikest majanduskasvu prognoosidest meie regioonis. Kaitsetarbelised ehitustellimused suure tõenäosusega kasvavad veelgi kogu regioonis, kuid võrreldes tootmise, elukondlike või äripindade investeeringutega jääb nende laiem mõju majandusele tagasihoidlikumaks. Edasikestev sõda Ukrainas ning Lähis-Ida konfliktid pärsivad endiselt ehitustellimusi andvaid investeeringuid. Usume, et avaliku sektori tellimused aitavad vältida ehitussektori sattumist suuremat sorti majandusraskustesse, kuid nendest sõltuvusse sattumine ei ole hea lahend ühelegi ehitusettevõttele.

KORTERITE ARENDUS

Kinnisvaraturu aktiivsus on asunud taastuma, seda peegeldavad kasvanud tehingumahud eeskätt odavamates segmentides. Siiski on tehingute maht jätkuvalt madal, jäädes selgelt allapoole pikaajalist keskmist taset. Kestev ebakindlus ja majanduse nõrkus seab eriti löögi alla peamiselt jõukamale keskklassile suunatud arenduste segmenti, kes soetavad kinnisvara lisaks isiklikele vajadustele ka alternatiivsete investeeringutena. Praeguse ebakindlal ajal on alternatiivsetest investeeringutest loobutud. Uusarenduste hinnatase on stabiliseerunud ja liigse pakkumise puudumisel ei ole hindade langus kuigi tõenäoline. Jääme oma hinnangu juurde, et 2024 lõpuni on oodata stabiilseid hindasid ebaoluliste statistiliste kõikumistega. Jätkuvalt hindame, et 2024 jooksul säilib tasakaal olemasoleva nõudluse ja lisanduvate pakkumiste vahel turu madala aktiivsuse juures. Aktiivsuse kasv algab tõenäoliselt järelturul, kuid selle ülevalgumist uusarenduste segmenti me ei pea tõenäoliseks 2024 jooksul, kuna intressimäärad ei lange kuigi kiiresti ning eluasemelaenusid väljastavad pangad hoiavad konservatiivset joont. Alanud aasta 1. kvartali jooksul alustatud mitmed uusarendused ei valmi enne 2025 aastat ning neid alustanud arendajad pigem ongi võtnud eelduseks turu aktiivsuse kasvu ja ostuhuvi taastumise 2025 või isegi hiljem.



ÄRITEGEVUS

Kontserni äritegevuse aruandlus on jagatud kahte valdkonda:

- ehitusteenus;
- kinnisvaraarendus.

EHITUSTEENUS

Ehitusteenus hõlmab Balti riikides üld-, insener- ja ühissettevõtte AS Connecto Eesti kaudu ka elektriehitust, Eestis lisaks ka teedeehitust ning betoonitöid, ning Norras üldehitustöid.

miljonites eurodes

	3K 2024	3K 2023	MUUTUS	12K 2023
Müügitulu	68,0	49,3	+37,9%	298,2
Osakaal kogu müügitulust	83,7%	65,0%		63,9%
Ärikasum	3,0	0,5	+446,2%	20,5
Ärikasumi marginaal	4,4%	1,1%		6,9%

Ehitusteenuse 2024. aasta 3 kuu müügitulu oli 68,0 mln eurot (3 kuud 2023: 49,3 mln eurot). Ärivaldkonna müügitulu suurenemise eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 37,9%. 2024. aasta 3 kuu lõikes moodustas ehitusteenuse valdkond kontserni müügituludest 83,7% (3 kuud 2023: 65,0%). Ehitusteenuse valdkonnas teenis kontsern 3 kuu lõikes ärikasumit 3,0 mln eurot (3 kuud 2023: 0,5 mln eurot). Ärikasumi marginaal oli 4,4% (3 kuud 2023: 1,1%). Ärikasumi marginaalile avaldas peamiselt mõju vanade fikseeritud hinnaga lepingute lõppemine, nende osakaalu vähenemine aruandeperioodi käibes.

Suuremate objektidena olid I kvartalis Eestis töös TKM Grupi logistikakeskus, Hampton by Hilton ja Hyatt hotellihooned, Arter kvartal, kaitseväge ehitised Ämari linnakus, Vanasadamat ja Rail Baltica Ülemiste reisiterminali ühendav trammiliin ja Ülemiste ühisterminali esimene etapp ning Rail Baltica Tõdva maanteeviaduktid. Leedu suuremateks ehitusobjektideks olid tuulepargi taristurajatised Kelmé ja Pagégiai rajoonides, alajaam Kelmés ning erinevate NATO väljaõppekeskuste hooned ja taristud. Norras ja Lätis olid kontsernil töös väiksemamahulised lepingud.

KINNISVARAARENDUS

Kinnisvaraarendus hõlmab elukondliku kinnisvara arendust ja kaasinvestoritega teostatavate ühisprojektide ehitust, pikaajalisi kinnisvarainvesteeringuid ning äriotstarbelisi kinnisvaraprojekte Eestis, Lätis, Leedus ja Norras. 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

	3K 2024	3K 2023	MUUTUS	12K 2023
Müügitulu	13,2	26,5	-50,0%	168,1
sh korterite müük	10,8	19,4		137,5
sh ehitusteenus ühisprojektidele	1,4	6,2		24,7
Osakaal kogu müügitulust	16,3%	35,0%		36,1%
Ärikasum	1,6	5,7	-71,2%	26,7
Ärikasumi marginaal	12,4%	21,5%		15,9%

2024. aasta 3 kuuga müüs kontsern 59 korterit (sh 12 korterit ühisprojektis) ning 7 äripinda (sh 6 ühisprojektis), 2023. aasta 3 kuuga 145 korterit (sh 32 korterit ühisprojektis) ning 3 äripinda (sh 2 ühisprojektis). Omaarenduste korterite müügist teenis kontsern müügitulu 2024. aasta 3 kuuga 10,8 mln eurot (käibemaksuta) ning 2023. aasta samal perioodil 19,4 mln eurot (käibemaksuta). Samuti kajastub kinnisvaraarenduse valdkonna müügitulus ja ärikasumis arendusprojektide äripindade ja parkimiskohtade müük, kinnistute müük ning tulemus avaliku ja erasektori koostöö lepingutest, mille alusel osutab kontsern varem ehitatud kinnisvara haldusteenust.

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

Kinnisvaraarenduse valdkonna 2024. aasta 3 kuu müügitulu vähenes 50,0% võrreldes eelmise aasta sama perioodiga, moodustades 16,3% kontserni kogutuludest (2023. aasta 3 kuud: 35,0%).

Valdkonna 2024. aasta 3 kuu ärikasum oli 1,6 mln eurot (3 kuud 2023: 5,7 mln eurot) ja ärikasumi marginaal 12,4% (3 kuud 2023: 21,5%). Korterite arendusprojektide kasumlikkus on olenevalt projektist erinev ning sõltub paljuski konkreetse projekti kulude struktuurist, sh maa soetamishinnast.

2024. aasta 3 kuuga käivitas kontsern Baltikumis kokku 112 korteri ehituse (2023. aasta 3 kuuga ei käivitanud kontsern korterite ehitusi). 3 kuuga investeeris kontsern arendusprojektidesse kokku 11,6 mln eurot (2023. aasta 3 kuud: 28,0 mln eurot).

Aruandepäeva järgselt alustas kontsern Tallinnas Uus-Veerenni korteriarendusprojekti kuuenda etapi 63 korteri ehitust.

Kontserni üheks eesmärgiks on piisava kinnistute portfelli hoidmine, tagamaks stabiilset, turutingimusi arvestavat arendusprojektide varu. 31. märts 2024 seisuga oli kontserni varudes arenduspotentsiaaliga kinnistuid, kus ehitustegevusega pole alustatud, summas 88,1 mln eurot (31.03.2023: 89,4 mln eurot).

KONTSERNI ARENDUSPOTENTSIAALIGA VARUDE JAOTUS RIIGITI

miljonites eurodes

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Eesti	31,5	32,5	32,5
Läti	23,7	24,1	23,9
Leedu	31,5	31,3	31,5
Norra	1,4	1,5	1,5
Kokku	88,1	89,4	89,4

2024. aasta 3 kuuga pole kontsern arendustegevuse eesmärgil uusi kinnistuid soetanud (2023. aasta 3 kuud: 5,6 mln euro väärtuses).

LEPINGUTE PORTFELL

31. märts 2024 seisuga oli kontserni teostamata ehituslepingute portfelli väärtus 419,0 mln eurot võrreldes 412,2 mln euroga seisuga 31. märts 2023. Portfelli väärtus aastases võrdluses kasvanud 1,6%. Lepingute portfellis ja sõlmitud uutes lepingutes ei kajasta kontsern omaenda elamuehitusprojekte ega kinnisvarainvesteeringute arendamisega kaasnevaid ehitustöid.

Ehituslepinguid sõlmiti 2024. aasta 3 kuuga 10,5 mln euro ulatuses, mis on 93,8% vähem võrreldes eelmise aasta sama perioodiga (3 kuud 2023: 170,3 mln eurot).

Bilansipäevajärgselt on kontsern sõlminud järgmised suuremad ehituslepingud:

- 15. aprillil 2024 sõlmisid AS Merko Ehitus kontserni kuuluv Tallinna Teede AS ja Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet lepingu Tallinna linna teede toimimiseks vajalike teosade ja rajatiste korrashoiuks ja hooldusremondiks. Lepingu maksumus on ligikaudu 5,5 miljonit eurot ja lepingu kestus on 24 kuud.
- 15. aprillil 2024 jõustus AS Merko Ehitus kontserni kuuluv UAB Merko Statyba ning Põhja-Atlandi Lepingu Organisatsiooni (NATO) toetus- ja hankeameti vahelise projekteerimis-ehituslepingu lisa täiendavateks töödeks väljaõppekeskuse uute taristute ehitamisel Leedus. Lepingu maksumus on ligikaudu 20 miljonit eurot ja tööde valmimise tähtaeg on 2026. aasta alguses.
- 18. aprillil 2024 sõlmisid AS Merko Ehitus kontserni kuuluv PS MB.MEE ja SIA SP Venta, mille ainuomanik ja projektifinantseerija on UAB Ignitis Renewables, lepingu päikeseelektripargi ehitamiseks Lätis. Lepingu maksumus on ligikaudu 20 miljonit eurot ja tööde valmimise tähtaeg on 2025. aasta augustis.

31.03.2024 seisuga moodustasid erasektori tellimused lepingute portfelli jäägis olevate projektide osakaalust ligikaudu 53% (31.03.2023 ligikaudu 54%). Erasektor on enamasti äraootaval seisukohal uute investeeringute tegemisel, hinnates kõrgemate intressimäärade ja nõrgema konjunktuuri keskkonnas ringi investeeringute tasuvust. Avaliku sektori kõrge prioriteediga plaaniliste investeeringutega minnakse edasi, kuna eelarvelist finantseerimist mõjutab intressimäärade tõus vähem.

Kontsern keskendub olemasolevatele koduturgudele, hoides strateegilise eesmärgina äritegevuse mitmekesisust, tasakaalustades omavahel erinevate riikide ehitustegevust ning kinnisvaraarendust.

RAHAVOOD

Aruandeperioodi lõpus oli kontsernil rahalisi vahendeid 88,4 mln eurot (31.03.2023: 14,3 mln eurot). Kontserni rahaliste vahendite positsioon on jätkuvalt hea, mistõttu pole aruande perioodil kasutatud kõiki sõlmitud arvelduskrediidi- ja laenulepingute limiite. Aruandeperioodi lõpu seisuga oli kontserni ettevõtetel sõlmitud pankadega arvelduskrediidi lepinguid kogusummas 57,0 mln eurot, millest kasutamata oli 52,9 mln eurot (31.03.2023: 53,0 mln eurot, millest kasutamata oli 22,4 mln eurot).

2024. aasta 3 kuu äritegevuse rahavoog oli positiivne 16,6 mln eurot (2023. aasta 3 kuud: positiivne 1,8 mln eurot), investeerimistegevuse rahavoog positiivne 0,6 mln eurot (2023. aasta 3 kuud: negatiivne 0,3 mln eurot) ja finantseerimistegevuse rahavoog negatiivne 6,2 mln eurot (2023. aasta 3 kuud: negatiivne 4,9 mln eurot).

Äritegevuse rahavoogusid mõjutas 2024. aasta 3 kuu jooksul positiivselt EBITDA 4,9 mln eurot (2023. aasta 3 kuud: positiivne mõju 6,4 mln eurot), ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus 13,1 mln eurot (2023. aasta 3 kuud: positiivne mõju 3,2 mln eurot) ja äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus 9,4 mln eurot (2023. aasta 3 kuud: positiivne muutus 23,3 mln eurot). Negatiivselt mõjutas äritegevuse rahavoogusid äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus 4,4 mln eurot (2023. aasta 3 kuud: negatiivne mõju 7,7 mln eurot), eraldiste muutus 3,9 mln eurot (2023. aasta 3 kuud: negatiivne muutus 2,9 mln eurot) ning varude muutus 1,0 mln eurot (2023. aasta 3 kuud: negatiivne muutus 18,9 mln eurot). Varude rahavood on mõjutatud peamiselt omaarendatud korterite ehituse ja müügi tsüklilisusest: negatiivne rahavoog on tingitud korterite ehitusest tulenevast varude mahu kasvust, positiivne rahavoog tekib korterite müügil varude mahu kahanemisest. Intresse maksti 0,7 mln eurot (2023. aasta 3 kuud: 0,8 mln eurot) ja ettevõtte tulumaksu maksti 0,4 mln eurot (2023. aasta 3 kuud: 0,5 mln eurot).

Äritegevuse rahavoogude toetamiseks, sh korteriarenduse mahtude suurendamiseks, on kontsern kaasanud täiendavaid võõrvahendeid. Laenukohustuste määra on seejuures püsinud mõõdukal tasemel (31.03.2024 seisuga 11,5%, 31.03.2023 seisuga 22,9%, 31.12.2023 seisuga 12,9%).

Investeerimistegevuse rahavoogudes on negatiivne mõju põhivara soetustest summas 0,1 mln eurot, mis on peamiselt seotud ehitusseadmete uuendusega (2023. aasta 3 kuud: 0,5 mln eurot) ja positiivne mõju põhivara müügist 0,3 mln eurot (2023. aasta 3 kuud: 0,2 mln eurot) ning pankadest saadud intressid 0,5 mln eurot (2023. aasta 3 kuud: 0 eurot).

Finantseerimistegevuse rahavoos olid suuremate mõjuritena negatiivse rahavoo poolel rendikohustuste põhiosa tagasimaksed summas 0,3 mln eurot (2023. aasta 3 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 0,3 mln eurot), projektipõhiste kinnisvara-investeeringute tagasisel saadud ja tagasimakstud laenude netomuutus summas 0,4 mln eurot (2023. aasta 3 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 0,5 mln eurot) ning arendusprojektidega seotud saadud ja tagasimakstud laenude netomuutus summas 7,2 mln eurot (2023. aasta 3 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 9,9 mln eurot), mis tulenes korteriarenduse projektidele võetud laenude tagasimaksetest. Finantseerimistegevuse rahavoost moodustas positiivse rahavoo muu tegevusega seotud saadud ja tagasimakstud laenude muutus netosummas 1,7 mln eurot (2023. aasta 3 kuud: positiivne rahavoog netosummas 5,7 mln eurot).

SUHTARVUD

(arvutatud emaettevõtte omanike osale)

KASUMIARUANDE KOKKUVÕTE		3K 2024	3K 2023	3K 2022	12K 2023
Müügitulu	mln eurot	81,2	75,8	68,4	466,3
Brutokasum	mln eurot	8,9	10,0	7,9	65,0
Brutokasumimarginaal	%	10,9	13,2	11,5	13,9
Äri kasum	mln eurot	4,0	5,7	3,7	44,5
Äri kasumimarginaal	%	5,0	7,5	5,3	9,5
Kasum enne maksustamist	mln eurot	5,2	6,1	3,5	52,0
Maksude-eelse kasumi marginaal	%	6,4	8,0	5,1	11,1
Puhaskasum	mln eurot	4,4	5,8	3,1	45,9
emaettevõtte omanike osa	mln eurot	4,4	5,9	3,0	46,0
mittekontrolliva osaluse osa	mln eurot	(0,0)	(0,1)	0,1	(0,1)
Puhaskasumimarginaal	%	5,5	7,8	4,4	9,9
Muud kasumiaruande näitajad		3K 2024	3K 2023	3K 2022	12K 2023
EBITDA	mln eurot	4,9	6,4	4,4	48,1
EBITDA marginaal	%	6,0	8,5	6,4	10,3
Üldkulud müügitulust	%	6,4	6,7	7,1	5,1
Tööjõukulud müügitulust	%	14,8	14,9	15,6	10,8
Müügitulu töötaja kohta	tuhat eurot	134	118	104	718
MUUD OLULISED NÄITAJAD		31.03.2024	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2023
Omakapitali tootlus	%	21,9	21,5	18,2	23,4
Varade tootlus	%	11,1	9,7	9,3	11,8
Investeeringud kapitali tootlus	%	20,5	15,5	16,0	20,6
Varad	mln eurot	426,1	380,2	340,6	425,3
Omakapital	mln eurot	216,4	189,5	170,1	211,9
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	mln eurot	216,6	190,1	170,3	212,1
Omakapitali määr	%	50,8	50,0	50,0	49,9
Laenukohustuste määr	%	11,5	22,9	15,7	12,9
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	korda	2,1	2,0	2,2	2,0
Maksevõime kordaja	korda	0,9	0,4	0,7	0,9
Debitoorse võlgnevuse käibevälde	päeva	42	33	32	38
Tarnijate käibevälde	päeva	40	54	45	40
Keskmine töötajate arv	inimest	608	643	659	649
Teostamata tööde jääk	mln eurot	419,0	412,2	376,1	477,5

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 36.

RISKIDE JUHTIMINE

Riskide juhtimine on osa strateegilisest juhtimisest ning on ettevõtte igapäevategevuse lahutamatuks osaks. Riskide juhtimisel on ettevõtte peamiseks eesmärgiks määratleda olulisemad riskid ning juhtida riske tasakaalukalt, 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 keskkonnoahutuse riskid). Riskide juhtimist on põhjalikumalt käsitletud kontserni kodulehel: group.merko.ee/investorile/riskide-juhtimine/.

Juriidiline risk

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

Erinevatest juriidilistest vaidlustest tulenevate võimalike kahjunõuete ning õigusabikulude katteks on kontsernis seisuga 31.03.2024 moodustatud eraldi summas 2,6 mln eurot (31.03.2023: 1,2 mln eurot).

Alljärgnevalt on esitatud ülevaade kontserni ettevõteteid puudutavatest olulisematest tavapärase majandustegevuse raamidest väljuvate, 2024. aasta jooksul aset leidnud, lõppenud või seisuga 31.03.2024 pooleliolevatest juriidilistest vaidlustest ja menetlustest:

Eesti

Kaebus keskkonnaministri määruse tühistamiseks

Kohtuasjas, seoses keskkonnaministri 27. märtsi 2015 määrusega nr 22, millega muudeti püsielupaiga kaitse-eeskirja selliselt, et ASi Merko Ehitus tütaretevõtetele Suur-Paekalda OÜ ja Väike-Paekalda OÜ (tänapäevaks ühendatud kontserni kuuluva AS Merko Ehitus Eestiga) kuuluvad Paekalda tänava kinnisasjad jäeti püsielupaiga piiridest välja. 2. veebruaril 2016 esitasid Merko Ehitus kontserni kuuluvad ettevõtted Tallinna Halduskohtusse kaebuse kahju hüvitamiseks. Nõue koosneb otsese varalise kahju (kinnistute väärtuse vähenemine ning arendustegevuseks tehtud kulutused) ja saamata jäänud tulu nõuetest (luhtunud arendustegevus aastatel 2006-2015). Tallinna Halduskohus rahuldab 22. aprillil 2019 kaebuse osaliselt ning mõistis Eesti Vabariigilt AS Merko Ehitus Eesti kasuks välja 760 tuhat eurot ja viivise kuni põhinõude kohase täitmiseni. Samuti mõistis kohus 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 mõlemad pooled esitasid kassatsioonkaebused Riigikohtule. 5. märtsi 2021 otsusega jättis Riigikohtus AS Merko Ehitus Eesti kassatsioonkaebuse rahuldamata, kuid saatis kaebuse Eesti Vabariigi õiguspärase tegevusega tekitatud otsese varalise kahju hüvitamise nõude osas uueks läbivaatamiseks Tallinna Halduskohtule. AS Merko Ehitus Eesti ja OÜ Merko Kodud sõlmivad jagunemislepingu kohaselt läks 1. jaanuar 2024 Merko kinnisvaraarenduse alane tegevus Eestis koos vastavate varade ja kohustustega üle OÜsse Merko Kodud. Sellega asus AS Merko Ehitus Eesti asemel kaebajana menetluses OÜ Merko Kodud. Tallinna Halduskohus jättis 19. aprilli 2024 otsusega kaebuse rahuldamata. Kohus asus otsuses seisukohale, et vaidlusaluste kinnistute väärtus ei ole oluliselt vähenenud. Otsuse peale võib esitada apellatsioonkaebuse Tallinna Ringkonnakohtule hiljemalt 20. mai 2024. Nimetatud nõude mõju ei ole kontsern aruandes kajastanud.

Läti

Läti konkurentsinsinõukogu määratud haldustrahv

9. augustil 2021 sai AS Merko Ehitus tütaretevõtte SIA Merks Läti [konkurentsinsinõukogu otsuse](#) ettevõtte suhtes 2019. aastal algatatud haldusmenetluses. Kontsern on menetluse kohta jooksvalt info avalikustanud börsiteadetes, aasta- ja vahearuannetes ning [asjakohases kodulehe alajaotises](#).

13. septembril 2021 vaidlustasid SIA Merks ja AS Merko Ehitus Läti konkurentsinsinõukogu otsuse Läti halduskohtus. Konkurentsinsinõukogu poolt määratud trahv summas 2,7 mln eurot ei kuulu tasumisele, kolmandate isikute võimalikud kahjunõuded ei kuulu arutamisele ega muud võimalikud seadusest tulenevad tagajärjed ei rakendu enne kohtuotsuse jõustumist. Potentsiaalsete kahjunõuete mõju ettevõttele ei ole täna olnud võimalik usaldusväärselt hinnata suure hulga muutustele avatud sisendite, solidaarse vastutuse rakendamise praktika puudumise ja muude juriidiliste aspektide ebaselguse tõttu.

Viimane kohtuistung kaebuste sisu arutamiseks toimus 26. septembril 2023. Apellatsioonikohtus jättis oma 25. jaanuaril 2024 teatavaks tehtud otsusega konkurentsinsinõukogu otsuse jõusse. 26. veebruaril 2024, esitasid SIA Merks ja AS Merko Ehitus Läti Riigikohtusse kassatsioonikaebuse Läti konkurentsinsinõukogu otsuse vaidlustuses.

AS Merko Ehitus peab jätkuvalt Läti konkurentsinsinõukogu järeldusi SIA Merksi äritegevuse kohta põhjendamatuteks nii faktiliselt kui õiguslikult ning kasutab kõiki õigusriigis antud võimalusi selliste järelduste ümberlõkkamiseks.

Arvestades kohtuliku menetluse jõudmist sisuliste arutelude etappi ja lähtudes konservatiivsuse printsiibist on kontsern moodustanud eraldise 2/3 ulatuses võimalikust trahvinõudest ehk 1800 tuhat eurot.

SIA Ostas Celtnieks

6. novembril 2019 esitas SIA Merks hagi SIA "Ostas Celtnieks" vastu summas 257 tuhat eurot, (236 tuhat eurot põhinõue ja 21 tuhat eurot viivised). SIA Merks nõude aluseks on konsortsium-lepinguna 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 katnud. Juulis 2023 sai SIA Merks ringkonnakohtult positiivse kohtuotsuse mis on jõustunud. Samal ajal on SIA „Ostas Celtnieks“ kuulutatud maksejõuetuks ja toimub varade müük. SIA Merks tunnistati pankrotimenetluses SIA „Ostas Celtnieks“ võlausaldajaks. Nimetatud nõue kajastub bilansis väärtusega ligikaudu 54 tuhat eurot.

Salaspilsi maavalitsus

29. juulil 2022. esitas SIA Merks Salaspilsi lasteaia ehituslepingu tõlgendamisel tekkinud erimeelsustele lahenduse leidmiseks hagi Salaspilsi maavalitsuse vastu majandusajade kohtusse. Salaspilsi maavalitsus esitas vastuhagi, mille sisuks on SIA Merks nõudega mitterõustumine. SIA Merks allkirjastas 2022. aasta lõpus tööde üleandmise akti ning, tuginedes ekspertiisotsusele, on esitanud kohtule nõude Salaspilsi maavalitsuse vastu summas 1892 tuhat eurot (1304 tuhat eurot põhioone ja 588 tuhat eurot viivised). Salaspilsi maavalitsus on esitanud vastunõude summas 1003 tuhat eurot. Sisulises osas arutelud veel kestavad ja järgmised kohtuistungid toimuvad mai-juuni 2024. Kontsern ei ole teinud eraldi aruande kuupäeva seisuga.

TÖÖTAJAD JA TÖÖJÕUKULUD

Merko Ehitus kontsernis töötas 31. märts 2024 seisuga 621 inimest (sh nii tähtajalise kui ka osalise tööajaga töötajad). Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on kontserni töötajate arv vähenenud 36 võrra (-5,5%). Töötajate arv vähenes Eestis, Lätis ja Norras ning suurenes Leedus.

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

Kontsern loeb tööjõukuludeks töötasu (sh põhitöötasu, lisatöötasu, puhkusetasu ning tulemustasu), töötasult arvestatud makse, erisoodustusi ning erisoodustustelt arvestatud makse. 2024. aasta 3 kuu tööjõukulu oli 12,0 mln eurot (2023. aasta 3 kuud: 11,3 mln eurot), mis eelmise aasta sama perioodiga võrreldes suurenes 6,4% samas tööjõukulude osakaal müügituludest vähenes 0,1 pp võrra 14,9%-lt 14,8%-ni.

Kontserni kuuluv Eesti üks suurimaid ehitusettevõtteid AS Merko Ehitus Eesti on 3 kuuga tasunud Eestis 2,7 mln eurot tööjõumakse, olles sellega 2024. aasta 3 kuu üks suurimatest ehitusvaldkonna tööjõumaksude maksja (2023 3 kuud: 2,5 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 ärireeetika koodeks.

Ärireeetika teemat on põhjalikumalt käsitletud kontserni kodulehel: group.merko.ee/vastutustundlik-ettevõtte/.

AKTSIA JA AKTSIONÄRID

VÄÄRTPABERI INFORMATSIOON

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

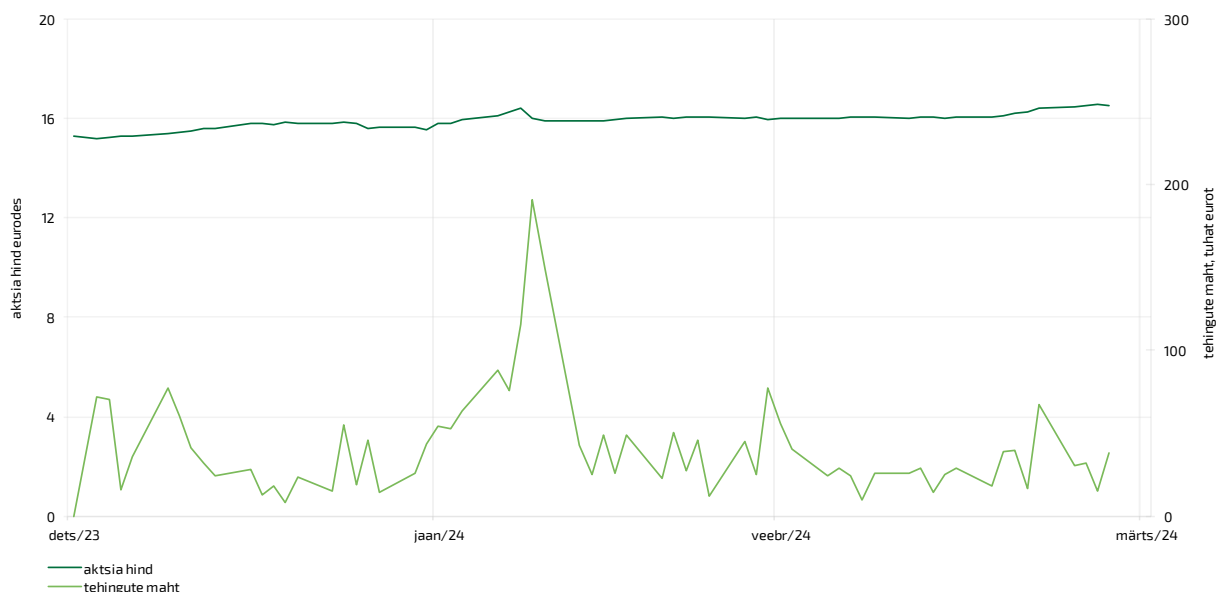
Merko Ehitus aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinn põhinimekirjas. 31. märts 2024 seisuga on ettevõttel 17 700 000 aktsiat. Aktsiate arv ei ole 2024. aastal muutunud.

2024. aasta 3 kuuga sooritati Merko Ehitus aktsiatega 5983 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 0,17 mln aktsiat (0,9% kõigist aktsiatest) ning tehingute käive oli 2,7 mln eurot (võrreldavad andmed 2023. aasta 3 kuu kohta: 7017 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 0,23 mln aktsiat (1,3% kõigist aktsiatest) ja tehingute käive oli 3,5 mln eurot). Madalaim tehing aktsiaga sooritati tasemel 15,10 eurot ning kõrgeim tasemel 16,56 eurot aktsia kohta (2023. aasta 3 kuul: vastavalt 14,14 eurot ja 16,02 eurot). Aktsia sulgemishind 31. märts 2024 seisuga oli 16,50 eurot (31.03.2023: 15,54 eurot). Nasdaq Balti väärtpaberituru andmetel oli ASI Merko Ehitus turuväärtus 292,1 mln eurot, 31. märts 2024 seisuga, mis on suurenenud 6,2% võrreldes eelmise aasta sama perioodi lõpu seisuga (31.03.2023: 275,1 mln).

	31.03.2024	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2023
Aktsiate arv	17 700 000	17 700 000	17 700 000	17 700 000
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot	0,25	0,33	0,17	2,60
Omakapital aktsia kohta, eurot	11,48	9,85	8,95	11,11
P/B suhtarv	1,44	1,58	1,76	1,38
P/E suhtarv	6,55	7,33	9,67	5,88
Turuväärtus, mln eurot	292,1	275,1	278,2	270,8

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 36.

MERKO EHITUS AKTSIA HINNA JA KAUPLEMISMAHU DÜNAAMIKA NASDAQ TALLINN BÖRSIL 2024. AASTAL



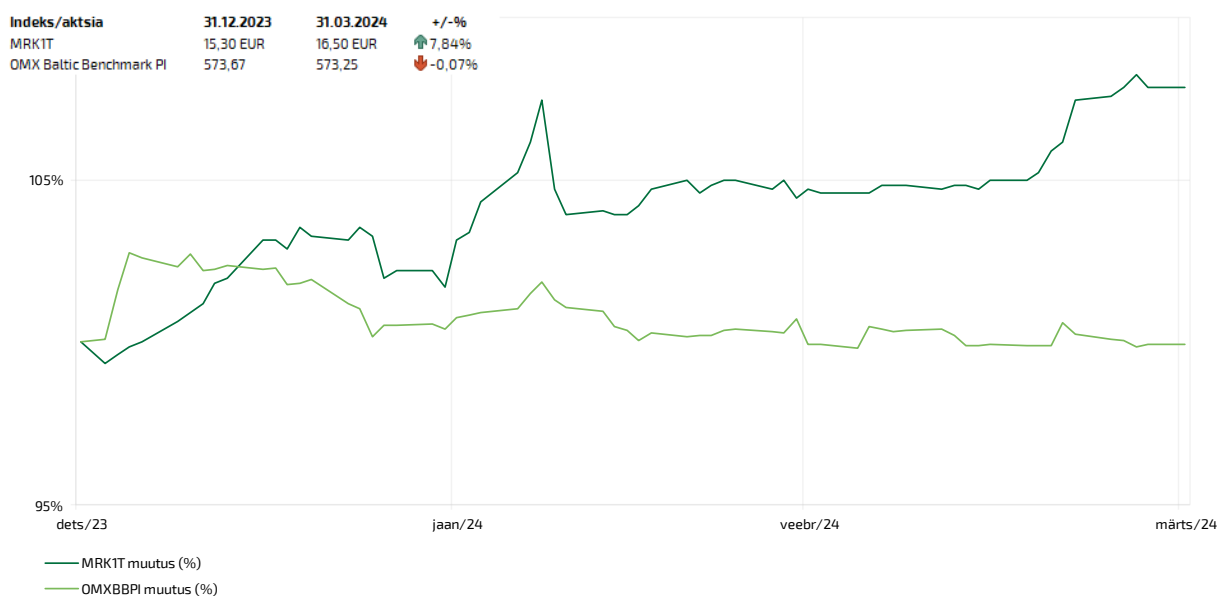
AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR AKTSIATE ARVU JÄRGI SEISUGA 31.03.2024

AKTSIATE ARV	AKTSIONÄRIDE ARV	% AKTSIONÄRIDEST	AKTSIATE ARV	% AKTSIATEST
1 000 001 - ...	1	0,01%	12 742 686	71,99%
100 001 – 1 000 000	6	0,05%	1 304 628	7,37%
10 001 – 100 000	45	0,34%	935 244	5,28%
1 001-10 000	550	4,19%	1 491 216	8,43%
101-1 000	2 924	22,25%	972 839	5,50%
1-100	9 612	73,16%	253 387	1,43%
Kokku	13 138	100%	17 700 000	100%

AS MERKO EHITUS AKTSIONÄRID SEISUGA 31.03.2024 JA MUUTUS VÕRRELDES EELMISE KVARTALIGA

	AKTSIATE ARV	OSALUS 31.03.2024	OSALUS 31.12.2023	MUUTUS
AS Riverito	12 742 686	71,99%	71,99%	-
OÜ Midas Invest	428 500	2,42%	2,42%	-
Firebird Republics Fund Ltd	327 859	1,85%	1,81%	8 273
Firebird Avroora Fund Ltd	194 768	1,10%	1,07%	4 651
OÜ Alar Invest	136 000	0,77%	0,77%	-
Clearstream Banking AG	112 404	0,64%	0,64%	(1 227)
Firebird Fund L.P.	105 097	0,59%	0,59%	1 376
Siseinfo OÜ	100 000	0,56%	0,56%	-
Hans Palla	61 000	0,34%	0,34%	-
Alforme OÜ	50 000	0,28%	0,28%	-
Suurimad aktsionärid kokku	14 258 314	80,56%	80,47%	13 073
Väikeaktsionärid kokku	3 441 686	19,44%	19,53%	(13 073)
Kokku	17 700 000	100%	100%	-

MERKO EHITUS AKTSIA HINNA JA VÕRDLUSINDEKSI OMX BALTIC BENCHMARK HINNAINDEKSI MUUTUSED 2024. AASTAL



DIVIDENDID JA DIVIDENDIPOLIITIKA

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

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

8. mai 2024 aktsionäride otsusega kinnitati nõukogu ettepanek maksta aktsionäridele eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 23,0 mln eurot (1,30 eurot ühe aktsia kohta), mis andis 2023. aasta dividendimääraks 50% ja dividenditootluseks 8,5% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2023). 2023. aastal maksti dividende summas 17,7 mln eurot (1 euro ühe aktsia kohta), mis andis 2022. aasta dividendimääraks 51% ning dividenditootluseks 7,1% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2022).

ÜHINGU JUHTIMINE

ÜHINGUJUHTIMINE JA STRUKTUUR

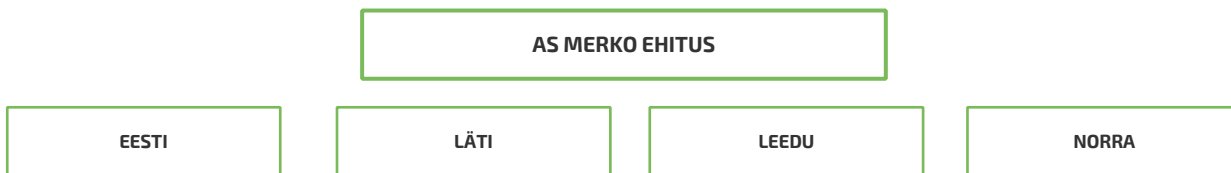
AS Merko Ehitus tegutseb valdusettevõttena, mille kontserni kuuluvad Eestis, Lätis, Leedus ja Norras ehitusalaseid terviklahendusi pakkuvad ehitus- ja kinnisvaraarenduse ettevõtted. Suuremad valdusettevõttele kuuluvad ettevõtted on AS Merko Ehitus Eesti (100%), OÜ Merko Kodud (100%), Tallinna Teede AS (100%), SIA Merks Mājas (100%), UAB Merko Statyba (100%) ja UAB Merko Bustas (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 kolmeliikmelisena: Ivo Volkov, Tõnu Toomik ja Urmas Somelar.

Juhatus ja nõukogu tutvustus on toodud aruande lehekülgedel 17-18 ja raamatupidamise vahearuaande 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 põhisel ja seda koordineeritakse valdusettevõtte tasandil.

Juhtimisstruktuur 31. märts 2024 seisuga on alljärgnev:



* Eestis on sõsarettevõtted Merko Ehitus Eesti AS ja Tallinna Teede AS, mida juhitakse kontserni vaates samade printsiipide alusel, kuid mille enda juhtkond on formeeritud täiesti eraldiseisvatena.

KONTSERNI JURIIDILINE STRUKTUUR

Kontserni juriidiline struktuur lähtub eelkõige majanduslikust ja juriidilisest otstarbekusest ning ei ole kõikidel juhtudel üks-ülele vastavuses kontserni juhtimisstruktuuriga. Kontserni struktuuri kuuluvate ettevõtete detailne loetelu on esitatud raamatupidamise vahearuaande lisas 16.

Muudatused kontserni juriidilises struktuuris

27. juulil 2023, sõlmisid ASi Merko Ehitus kontserni kuuluvad OÜ Merko Kaevandused ja OÜ Metsara-Metspere Kinnisvara ühinemislepingu. Ühendavaks ühinguks on OÜ Merko Kaevandused, ühinemise tulemusel lõpeb ühendatav ühing OÜ Metsara-Metspere Kinnisvara likvideerimismenetluseta. Ühinemise bilansipäev, alates millest loetakse kõik ühendatava ühingu tehingud tehtuks ühendava ühingu arvelt, on 1. jaanuar 2024. Lõplik ühinemiskanne äriregistris tehti 11. jaanuaril 2024.

5. oktoobril 2023, allkirjastasid AS Merko Ehitus 100%lised tütarettevõtted AS Merko Ehitus Eesti ja OÜ Merko Kodud notariaalse jagunemislepingu, mille kohaselt annab AS Merko Ehitus Eesti kinnisvaraarenduse alase tegevusega seotud varad ja kohustused üle OÜle Merko Kodud. Jagunemise eesmärk on viia ASi Merko Ehitus kontserni õiguslik ülesehitus vastavusse ärilise ülesehitusega ja struktuuri ühtlustamine Merko Ehituse koduturgudel. Jagunemise bilansipäevaks on 1. jaanuar 2024. Jagunemine jõustus 29. veebruaril 2024 tehtud kandega äriregistris.

20. märtsil 2024 allkirjastas Merko Ehitus kontserni 100% tütarettevõtte OÜ Merko Investments jagunemiskava, mille kohaselt kinnisvaraarenduse alane tegevus koos vastavate varade ja kohustustega läheb üle jagunemisel asutatud OÜsse Merko Residential Investments. Jagunemise bilansipäevaks on 1. aprill 2024. Jagunemine jõustub kandega äriregistris, mis toimub eeldatavalt teises kvartalis.

21. märtsil 2024 registreeriti Läti äriregistris ühissettevõtte PS MB.MEE, mille asutasid SIA Merko Būve juhtivpartnerina ja AS Merko Ehitus Eesti, mõlemad on AS Merko Ehitus kontserni 100%lised tütarettevõtted.

Bilansipäeva järgselt, 1. aprillil 2024 müüdi 100% osalus ASi Merko Ehitus kontserni kuulunud ettevõttes SIA Industrialais Parks.

AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEK

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

8. mail 2024. aastal toimus aktsionäride korraline üldkoosolek. Üldkoosolek kinnitas 2023. aasta majandusaasta aruande ning kasumi jaotamise ettepaneku. Dividendide väljamakse aktsionäridele, summas 23,0 mln eurot (1,30 eurot ühe aktsia kohta), toimub 21. juunil 2024.

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 üleliia keeruline ja kulukas.

Korralise või erakorralise aktsionäride üldkoosoleku juhataja on sõltumatu isik. 2024. aastal juhatas korralist üldkoosolekut kontserni finantsjuht Urmas Somelar, 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.

2024. aastal toimunud ASi Merko Ehitus aktsionäride korralisel üldkoosolekul osalesid Ivo Volkov (juhatuse esimees), Tõnu Toomik (juhatuse liige), Urmas Somelar (finantsüksuse juht) ja Janno Hermanson (audiitor).

NÕUKOGU

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

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

Seisuga 31. märts 2024 oli ASi Merko Ehitus nõukogu kolmeliikmeline ning vastavalt Hea Ühingujuhtimise Tava nõuetele olid Kristina Siimar ja Indrek Neivelt sõltumatud liikmed.

JUHATUS

Juhatus on juhtimisorgan, mis esindab ja juhib ASi Merko Ehitus igapäevast tegevust kooskõlas seaduse ja ettevõtte põhikirja nõuetega. Juhatus on kohustatud tegutsema majanduslikult kõige otstarbekamal viisil, lähtudes ettevõtte ja kõikide aktsionäride parimatest huvidest, ning tagab ettevõtte jätkusuutliku arengu, vastavalt seatud eesmärkidele ja strateegiale. Juhatus ja nõukogu teevad ettevõtte huvide parimaks tagamiseks igakülgset koostööd. Vähemalt kord kvartalis toimub juhatuse ning nõukogu ühine korraline koosolek, kus juhatus teavitab nõukogu olulistest asjaoludest ettevõtte äritegevuses, arutatakse ettevõtte seatud lühi- ja pikaajaliste eesmärkide täitmist ning seda mõjutada 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.

ASi Merko Ehitus nõukogu nimetas kolmeaastaseks perioodiks ettevõtte juhatuse liikmeks kontserni tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti senise juhatuse esimehe Ivo Volkovi, volituse tähtaja algusega 1. jaanuar 2024. ASi Merko Ehitus juhatus jätkab alates 1. jaanuarist 2024 kolmeliikmelisena: Ivo Volkov (esimees), Tõnu Toomik ja Urmas Somelar.

Juhatuse esimehe Ivo Volkovi 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. Urmas Somelari vastutusaladeks on finantsjuhtimine, investorsuhted ning vastavuskontroll.

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 31. märts 2024:

ETTEVÕTE	NÕUKOGU	JUHATUS
AS Merko Ehitus Eesti	Ivo Volkov, Tõnu Toomik, Martin Rebane, Urmas Somelar	Jaan Mäe (esimees), Veljo Viitmann
OÜ Merko Kodud	-	Indrek Tarto
OÜ Merko Investments	-	Ivo Volkov, Urmas Somelar
SIA Merks Mājas	-	Andris Bišmeistars (esimees), Mikus Freimanis
UAB Merko Statyba	Ivo Volkov (esimees), Tõnu Toomik, Urmas Somelar	Saulius Putrimas (esimees), Jaanus Rāstas
UAB Merko Bustas	Ivo Volkov (esimees), Tõnu Toomik, Urmas Somelar	Saulius Putrimas (juhataja)

Muudatused oluliste kontserni tütarettevõtete juhtimises

AS Merko Ehitus kontserni kuuluva AS Merko Ehitus Eesti nõukogu pikendas ettevõtte juhatuse liikmete Jaan Mäe ja Veljo Viitmanni volitusi alates 1. jaanuarist 2024 järgmiseks kolmeks aastaks. ASi Merko Ehitus Eesti juhatuse jätkab alates 1. jaanuarist 2024 kaheliikmelisena: juhatuse esimees Jaan Mäe ja juhatuse liige Veljo Viitmann.

AS Merko Ehitus nimetas ASi Merko Ehitus Eesti nõukogu liikmeks kolmeaastaseks perioodiks Ivo Volkovi, volituse tähtaja algusega 1. jaanuar 2024. Sama otsusega pikendati senise nõukogu liikme Tõnu Toomiku volitusi kuni 31. detsembrini 2026. ASi Merko Ehitus Eesti nõukogu jätkab alates 1. jaanuarist 2024 neljaliikmelisena: Ivo Volkov, Tõnu Toomik, Martin Rebane ja Urmas Somelar.

AS Merko Ehitus 21.03.2024 otsustega pikendati UAB Merko Statyba ja UAB Merko Bustas seniste nõukogu liikmete Ivo Volkov, Tõnu Toomik ja Urmas Somelar volitusi järgmiseks kolmeks aastaks.

ASi Merko Ehitus juhatuse otsustas nimetada kolmeaastaseks perioodiks kontserni Läti tütarettevõtete juhiks Egija Smila, volituse tähtaja algusega 1. mai 2024. Lisaks nimetati Egija Smila SIA Merks Mājas juhatuse liikmeks volituste tähtaja algusega 15. mai 2024. Mikus Freimanise volitused SIA Merks Mājas juhatuse liikmena lõpevad 22. juulil 2024.

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 2024. aasta 3 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.

Ivo Volkov	juhatuse esimees	09.05.2024
------------	------------------	------------

Tõnu Toomik	juhatuse liige	09.05.2024
-------------	----------------	------------

Urmas Somelar	juhatuse liige	09.05.2024
---------------	----------------	------------

RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	2024.a. 3 kuud	2023.a. 3 kuud	2023.a. 12 kuud
Müügitulu	2	81 185	75 751	466 304
Müüdnud toodangu kulu	3	(72 301)	(65 776)	(401 267)
Brutokasum		8 884	9 975	65 037
Turustuskulud		(1 068)	(1 077)	(4 312)
Üldhalduskulud		(4 142)	(3 965)	(19 423)
Muud äritulud		1 324	817	4 171
Muud ärikulud		(953)	(62)	(991)
Äri kasum		4 045	5 688	44 482
Finantstulud (-kulud)		1 157	391	7 500
sh kasum (kahjum) ühisettevõtelt		1 568	1 280	10 220
intressikulud		(655)	(655)	(2 697)
kasum (kahjum) valuutakursi muutustest		(190)	(210)	(153)
muud finantstulud (-kulud)		434	(24)	130
Kasum enne maksustamist		5 202	6 079	51 982
Tulumaksukulu		(818)	(292)	(6 081)
Perioodi puhaskasum		4 384	5 787	45 901
sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		4 427	5 880	46 048
mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist		(43)	(93)	(147)
Muu koondkasum, mida võib hiljem klassifitseerida kasumiaruandesse				
Valuutakursivahed välisettevõtete ümberarvestusel		106	53	(41)
Perioodi koondkasum		4 490	5 840	45 860
sh emaettevõtte omanike osa koondkasumist		4 526	5 910	45 993
mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist		(36)	(70)	(133)
Puhaskasum emaettevõtte omanike aktsia kohta (tava ja lahustatud, eurodes)	4	0,25	0,33	2,60

Raamatupidamise vahearuande lisad lehekülgedel 24-35 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
VARAD				
Käibevara				
Raha ja raha ekvivalendid	5	88 353	14 295	77 330
Nõuded ja ettemaksed	6	58 929	54 206	68 754
Ettemakstud tulumaks		6	89	2
Varud	7	196 518	244 549	195 435
		343 806	313 139	341 521
Põhivara				
Ühisettevõtte aktsiad või osad		23 483	14 175	21 915
Muud aktsiad ja väärtpaberid		80	-	80
Muud pikaajalised laenu- ja nõuded	8	20 427	22 685	24 490
Edasilükkunud tulumaksuvara		4 998	873	3 298
Kinnisvarainvesteeringud	9	16 740	11 460	16 823
Materiaalne põhivara	10	16 093	17 287	16 613
Immateriaalne põhivara	11	487	564	520
		82 308	67 044	83 739
VARAD KOKKU		426 114	380 183	425 260
KOHUSTUSED				
Lühiajalised kohustused				
Laenukohustused	12	12 909	59 753	19 673
Võlad ja ettemaksed	13	134 216	88 907	133 898
Tulumaksukohustus		6 335	1 290	4 260
Lühiajalised eraldised	14	10 551	8 973	10 451
		164 011	158 923	168 282
Pikaajalised kohustused				
Pikaajalised laenukohustused	12	35 882	27 347	35 142
Edasilükkunud tulumaksukohustus		4 489	2 327	4 441
Muud pikaajalised võlad	15	5 342	2 054	5 495
		45 713	31 728	45 078
KOHUSTUSED KOKKU		209 724	190 651	213 360
OMAKAPITAL				
Mittekontrolliv osalus		(191)	(565)	(155)
Emettevõtte omanikele kuuluv omakapital				
Aktsiakapital		7 929	7 929	7 929
Kohustuslik reservkapital		793	793	793
Realiseerimata kursivahed		(739)	(753)	(838)
Jaotamata kasum		208 598	182 128	204 171
		216 581	190 097	212 055
OMAKAPITAL KOKKU		216 390	189 532	211 900
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		426 114	380 183	425 260

Raamatupidamise vahearuande lisad lehekülgedel 24-35 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				Kokku	Mitte-kontrolliv osalus	Kokku
	Aktsia-kapital	Kohustuslik reserv	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum			
Saldo 31.12.2022	7 929	793	(783)	176 248	184 187	(495)	183 692
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	5 880	5 880	(93)	5 787
Muu koondkasum	-	-	30	-	30	23	53
Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku	-	-	30	5 880	5 910	(70)	5 840
Saldo 31.03.2023	7 929	793	(753)	182 128	190 097	(565)	189 532
Saldo 31.12.2023	7 929	793	(838)	204 171	212 055	(155)	211 900
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	4 427	4 427	(43)	4 384
Muu koondkasum	-	-	99	-	99	7	106
Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku	-	-	99	4 427	4 526	(36)	4 490
Saldo 31.03.2024	7 929	793	(739)	208 598	216 581	(191)	216 390

ASi Merko Ehitus aktsiakapital koosneb 17 700 000 nimiväärtuseta lihtaktsiast.

Raamatupidamise vahearuaude lisad lehekülgedel 24-35 on käesoleva aruaude lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	2024.a. 3 kuud	2023.a. 3 kuud	2023.a. 12 kuud
Äritegevuse rahavoog				
Ärikasum		4 045	5 688	44 482
Korrigeerimised:				
põhivara kulum ja väärtuse langus		826	728	3 658
(kasum) kahjum põhivara müügist		(186)	(169)	(960)
ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus		13 065	3 238	35 359
intressitulu äritegevusest		(475)	(571)	(2 146)
eraldiste muutus		(3 928)	(2 907)	3 878
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		9 384	23 310	777
Varude muutus		(1 033)	(18 876)	25 713
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		(4 378)	(7 730)	9 379
Saadud intressid		475	496	2 145
Makstud intressid		(749)	(833)	(3 524)
Muud finantstulud (kulud)		(43)	(24)	(268)
Makstud ettevõtte tulumaks		(400)	(506)	(3 550)
Kokku rahavood äritegevusest		16 603	1 844	114 943
Investeeringustegevuse rahavoog				
Kinnisvarainvesteeringute soetus		-	-	(357)
Materiaalse põhivara soetus (v.a. renditav vara)		(89)	(415)	(1 204)
Materiaalse põhivara müük		261	164	1 232
Immateriaalse põhivara soetus		(10)	(41)	(194)
Saadud intressid		476	-	297
Saadud dividendid		-	-	1 200
Kokku rahavood investeeringustegevusest		638	(292)	974
Finantseerimistegevuse rahavoog				
Saadud laenud		2 406	33 870	48 160
Saadud laenude tagasimaksed		(8 269)	(38 453)	(85 364)
Rendikohustuste põhiosa tagasimaksed		(324)	(302)	(1 312)
Makstud dividendid		-	-	(17 679)
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		(6 187)	(4 885)	(56 195)
Raha ja raha ekvivalentide muutus		11 054	(3 333)	59 722
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5	77 330	17 665	17 665
Valuutakursside muutuste mõju		(31)	(37)	(57)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5	88 353	14 295	77 330

Raamatupidamise vahearuande lisad lehekülgedel 24-35 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

LISAD

LISA 1 KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

ASi Merko Ehitus kontserni konsolideeritud raamatupidamise 2024. aasta 3 kuu vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise raamatupidamisstandardi IAS 34 "Interim Financial Reporting" nõuetega lühendatud vahearuannete kohta (condensed interim financial statements). Raamatupidamise vahearuanndes järgitakse samu arvestuspõhimõtteid ja -meetodeid, mida rakendati 2023. 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 2023. aasta auditeeritud andmed ja 2023. aasta 3 kuu vahearuanndes esitatud auditeerimata andmed.

Juhatus hinnangul kajastab ASi Merko Ehitus 2024. aasta 3 kuu konsolideeritud vahearuanne õigesti ja õiglaselt kontserni majandustulemust vastavalt jätkuvuse printsiibile. Ehitustegevuse sesoonsuse ning arendustegevuse tsüklilisuse mõju perioodi tulemustele oli väheoluline.

LISA 2 ÄRISEGMENTID

tuhandetes eurodes

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

Kontserni ärivaldkondade aruandlus on koondatud järgmiselt:

- ehitusteenus,
- kinnisvaraarendus.

Ehitusteenuse segment hõlmab Balti riikides üld-, insener- ja elektriehitust, Eestis lisaks ka teedehitust ning betoonitöid, ning Norras üldehitustöid. 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.

2024.a. 3 kuud	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmentid kokku
Müügitulu	68 189	18 555	86 744
Segmentidevaheline müügitulu	(232)	(5 327)	(5 559)
Müügitulu klientidelt	67 957	13 228	81 185
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	105	11 084	11 189
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	67 852	2 144	69 996
Ärikasum (-kahjum)	2 997	1 634	4 631
Maksustamiseelne kasum (-kahjum)	4 523	1 424	5 947
sh intressitulud äritegevusest	-	475	475
kulum	(655)	(171)	(826)
eraldiste moodustamine	(1 273)	(212)	(1 485)
eraldiste tühistamine	145	-	145
kasum ühisettevõtetest	1 293	275	1 568
muud finantstulud (-kulud)	118	(477)	(359)
sh intressitulud	207	1	208
intressikulud	(28)	(373)	(401)
Vara 31.03.2024	91 494	246 988	338 482
sh ühisettevõtted	15 531	7 952	23 483

2023.a. 3 kuud	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid kokku
Müügitulu	49 487	38 947	88 434
Segmentidevaheline müügitulu	(216)	(12 467)	(12 683)
Müügitulu klientidelt	49 271	26 480	75 751
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	207	19 727	19 934
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	49 064	6 753	55 817
Ärikasum (-kahjum)	549	5 683	6 232
Maksustamiseelne kasum (-kahjum)	784	6 023	6 807
sh intressitulud äritegevusest	-	571	571
kulum	(582)	(146)	(728)
eraldiste moodustamine	(1 012)	(64)	(1 076)
kasum ühisettevõtetelt	366	914	1 280
muud finantstulud (-kulud)	(70)	(552)	(622)
sh intressikulud	(20)	(382)	(402)
Vara 31.03.2023	69 408	284 062	353 470
sh ühisettevõtted	10 033	4 142	14 175

2023.a. 12 kuud	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid kokku
Müügitulu	299 338	208 332	507 670
Segmentidevaheline müügitulu	(1 168)	(40 198)	(41 366)
Müügitulu klientidelt	298 170	168 134	466 304
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	2 418	141 098	143 516
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	295 752	27 036	322 788
Ärikasum (-kahjum)	20 504	26 731	47 235
Maksustamiseelne kasum (-kahjum)	26 200	29 344	55 544
sh intressitulud äritegevusest	-	2 146	2 146
kulum	(2 805)	(853)	(3 658)
varude allahindlus	-	(2 200)	(2 200)
eraldiste moodustamine	(5 659)	(1 128)	(6 787)
eraldiste tühistamine	144	156	300
kasum ühisettevõtetelt	5 771	4 449	10 220
muud finantstulud (-kulud)	113	(1 743)	(1 630)
sh intressitulud	259	-	259
intressikulud	(101)	(1 531)	(1 632)
Vara 31.12.2023	96 111	249 513	345 624
sh ühisettevõtted	14 238	7 677	21 915

Lisaks segmentide varale on kontsernis vara seisuga 31.03.2024 summas 87 632 tuhat eurot (31.03.2023: 26 713 tuhat eurot; 31.12.2023: 79 636 tuhat eurot), mida ei ole võimalik või otstarbekas seostada kindla segmendiga. Kontserni jaotamata varana on kajastatud raha ja raha ekvivalendid, deposiidid, maksude ettemaksud, muud nõuded ja põhivara jaotamata osa.

SEGMENTIDE MAKSUSTAMISEELSE KASUMI SEOSTAMINE KONTSERNI KASUMIGA

tuhandetes eurodes

	2024.a. 3 kuud	2023.a. 3 kuud	2023.a. 12 kuud
Segmentide maksustamiseelne kasum	5 947	6 807	55 544
Muu ärikasum (-kahjum)	(587)	(544)	(2 752)
sh eraldiste moodustamine	-	-	(238)
eraldiste tühistamine	-	-	900
finantstulud (-kulud)	(158)	(184)	(810)
sh intressikulud	(142)	(175)	(735)
Kokku kasum enne maksustamist	5 202	6 079	51 982

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

MÜÜGITULU KLIENTIDE TEGEVUSASUKOHA JÄRGI

tuhandetes eurodes ja protsentides

	2024.a. 3 kuud		2023.a. 3 kuud		2023.a. 12 kuud	
Eesti	30 643	38%	40 358	53%	283 147	61%
Läti	2 394	3%	22 480	30%	61 843	13%
Leedu	47 931	59%	11 878	16%	115 232	25%
Norra	217	0%	1 035	1%	6 082	1%
Kokku	81 185	100%	75 751	100%	466 304	100%

LEPINGULISED VARAD JA -KOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 6)	4 524	14 571	8 305
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 13)	(43 876)	(8 743)	(34 584)
Lõpetamata ehituslepingute osas saadud ettemaksed (lisad 13, 15)	(28 719)	(6 373)	(33 727)
Kahjumlike ehituslepingute katteks moodustatud eraldis (lisa 14)	(8)	(8)	(8)

PÕHIVARADE (V.A FINANTSVARAD) JAOTUS VARADE ASUKOHA JÄRGI

tuhandetes eurodes

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Eesti	43 484	31 458	42 317
Läti	10 717	10 730	10 837
Leedu	2 653	1 187	2 762
Norra	29	111	35
Kokku	56 883	43 486	55 951

LISA 3 MÜÜDUD TOODANGU KULU

tuhandetes eurodes

	2024.a. 3 kuud	2023.a. 3 kuud	2023.a. 12 kuud
Ehitusteenused ja ostetud kinnisvara müügiks	52 114	38 764	279 421
Materjal	4 741	10 323	47 970
Tööjõukulu	8 256	7 705	32 999
Ehitusmehhanismid ja transport	1 134	1 846	8 881
Projekteerimine	1 417	1 806	7 703
Kinnisvara halduskulud	359	283	1 105
Kulum	587	510	2 599
Varude allahindlus	-	-	2 200
Eraldised	487	1 076	5 296
Muud kulud	3 206	3 463	13 093
Müüdü toodangu kulu kokku	72 301	65 776	401 267

LISA 4 PUHASKASUM JA DIVIDENDID AKTSIA KOHTA

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

	2024.a. 3 kuud	2023.a. 3 kuud	2023.a. 12 kuud
Aktsionäridele kuuluv puhaskasum (tuhandetes eurodes)	4 427	5 880	46 048
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tuhat tk)	17 700	17 700	17 700
Tavapuhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,25	0,33	2,60

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 poolt kinnitatud. Kasumi jaotamise otsuse kohaselt makstakse emaettevõttest AS Merko Ehitus 2024. aastal dividende 23 010 tuhat eurot, s.o ühe aktsia kohta 1,30 eurot (2023. aastal 17 700 tuhat eurot). Dividendide väljamaksmisega seotud tulumaksukulu summas 2894 tuhat eurot kuulub tasumisele 2024. aastal, millest 2894 tuhat eurot kajastati 2023. aastal kontsernis edasilükkunud tulumaksukuluna.

Vastavalt IAS 12-le kajastatakse AS Merko Ehitus kontserni konsolideeritud finantsaruannetes edasilükkunud tulumaksukulu- ja kohustust tütarettevõtete lõppenud aasta puhaskasumi osalt, mida ettenähtavas tulevikus planeeritakse dividendideks maksta.

Seisuga 31.03.2024 sisaldab bilansis edasilükkunud tulumaksukohustus dividendide edasilükkunud tulumaksu summas 2950 tuhat eurot (31.03.2023: 761 tuhat eurot; 31.12.2023: 2894 tuhat eurot).

Seisuga 31.03.2024 on emaettevõttes AS Merko Ehitus varasematel perioodidel tütarettevõtetest saadud dividendid ja välismaalt saadud tulu summas 1513 tuhat eurot (31.03.2023: 1660 tuhat eurot; 31.12.2023: 1513 eurot), millest tulumaks on kinnipeetud.

Seisuga 31.03.2024 oleks võimalik jaotamata kasumist omanikele dividendidena välja maksta 166 590 tuhat eurot (31.03.2023: 145 776 tuhat eurot; 31.12.2023: 162 969 tuhat eurot). Arvestades saadud dividendide ja välismaalt saadud tulult kinnipeetud tulumaksu kokku summas 378 tuhat eurot (31.03.2023: 415 tuhat eurot; 31.12.2023: 378 tuhat eurot), kaasneks dividendide väljamaksmisega täiendav dividendide tulumaks summas 41 269 tuhat eurot (31.03.2023: 35 599 tuhat eurot; 31.12.2023: 40 364 tuhat eurot). Dividendide täiendava tulumaksu osas on arvestatud sellega, et kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt on regulaarselt makstavate dividendide tulumaksumäär 14% (14/86 netodividendidest), mida rakendatakse kolme eelmise aasta keskmisele Eestis maksustatud dividendisummale. Seda ületavale dividendide osale rakendatakse tulumaksu 20% tavamäära, mis on 20/80 netodividendidena väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel.

LISA 5 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID

tuhandetes eurodes

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Arvelduskontod	75 580	9 931	61 545
Üleöö pangadeposiidid	2 773	4 364	785
Kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid	10 000	-	15 000
Raha ja raha ekvivalendid kokku	88 353	14 295	77 330

LISA 6 NÕUDED JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Nõuded ostjate vastu			
ostjatelt laekumata arved	48 515	30 644	54 692
ebatõenäoliselt laekuvad arved	(134)	(3 276)	(134)
	48 381	27 368	54 558
Maksude ettemaksed v.a ettevõtte tulumaks			
Käibemaks	542	900	661
muud maksud	15	42	-
	557	942	661
Ehitustööde tellijatelt saada	4 524	14 571	8 305
Muud lühiajalised nõuded			
lühiajalised laenud	-	5 000	-
intressinõuded	-	75	-
muud lühiajalised nõuded	1 017	1 188	1 029
	1 017	6 263	1 029
Ettemaksed teenuste eest			
ettemaksed ehitusteenuste eest	3 286	3 977	2 922
ettemakstud kindlustusmaksed	1 012	936	1 137
muud ettemakstud kulud	152	149	142
	4 450	5 062	4 201
Nõuded ja ettemaksed kokku	58 929	54 206	68 754
sh lühiajalised laenunõuded seotud osapooltele (lisa 16)	-	5 000	-
muud lühiajalised nõuded ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 16)	3 723	7 131	10 743

LISA 7 VARUD

tuhandetes eurodes

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Tooraine ja materjal	379	744	358
Lõpetamata toodang	56 738	91 596	60 244
Valmistoodang	49 088	58 226	43 357
Müügiks ostetud kaubad			
ostetud kinnistud müügiks/arendustegevuseks	88 120	89 409	89 434
ostetud muud kaubad müügiks	1 160	3 730	1 558
	89 280	93 139	90 992
Ettemaksed varude eest			
ettemaksed muude varude eest	1 033	844	484
Varud kokku	196 518	244 549	195 435

LISA 8 PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED

tuhandetes eurodes

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Pikaajalised nõuded ehitusteenuste ostjate vastu	20 427	22 685	24 490
Muud pikaajalised laenud ja nõuded kokku	20 427	22 685	24 490

LISA 9 KINNISVARAINVESTEERINGUD

tuhandetes eurodes

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Maa	10 172	10 172	10 172
Hoonestusõigus jääkmaksumuses			
Soetusmaksumus	29	29	29
akumuleeritud kulum	(15)	(15)	(15)
	14	14	14
Ehitised jääkmaksumuses			
Soetusmaksumus	8 012	2 455	8 012
akumuleeritud kulum	(1 458)	(1 181)	(1 375)
	6 554	1 274	6 637
Kinnisvarainvesteeringud kokku	16 740	11 460	16 823

LISA 10 MATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Maa	1 266	1 266	1 266
Ehitised jääkmaksumuses*			
Soetusmaksumus	8 322	8 251	8 322
akumuleeritud kulum	(4 087)	(3 304)	(3 997)
	4 235	4 947	4 325
Masinad ja seadmed jääkmaksumuses*			
Soetusmaksumus	18 610	18 995	18 588
akumuleeritud kulum	(9 965)	(10 472)	(9 639)
	8 645	8 523	8 949
Muu inventar jääkmaksumuses			
Soetusmaksumus	4 527	4 810	4 526
akumuleeritud kulum	(3 120)	(3 266)	(3 085)
	1 407	1 544	1 441
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed materiaalse põhivara eest	540	1 007	632
Materiaalne põhivara kokku	16 093	17 287	16 613

* Seisuga 31.03.2024 sisaldab ehitised jääkmaksumuses saldo renditud vara saldod summas 515 tuhat eurot (31.03.2023 621 tuhat eurot; 31.12.2023: 561 tuhat eurot). Masinad ja seadmed jääkmaksumuses saldo sisaldab renditud vara saldod 3606 tuhat eurot (31.03.2023 3280 tuhat eurot; 31.12.2023: 3708 tuhat eurot).

LISA 11 IMMATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Firmaväärtus			
Soetusmaksumus	62	64	65
väärtuse langus	(61)	-	(64)
	1	64	1
Tarkvara jääkmaksumuses			
Soetusmaksumus	1 428	1 356	1 431
akumuleeritud kulum	(1 137)	(1 003)	(1 097)
	291	353	334
Ettemaksed immateriaalse põhivara eest	195	147	185
Immateriaalne põhivara kokku	487	564	520

LISA 12 LAENUKOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Rendikohustused*			
Rendikohustuste jääk	4 244	4 067	4 402
sh lühiajaline osa	1 089	1 121	1 092
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	3 155	2 946	3 310
Pangalaenuid			
Laenu jääk	38 493	76 977	44 356
sh lühiajaline osa	5 766	58 576	12 524
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	32 727	18 401	31 832
Laenud ühise kontrolli all olevatelt ettevõtetelt			
Laenu jääk (lisa 16)	6 000	6 000	6 000
sh lühiajaline osa	6 000	-	6 000
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	-	6 000	-
Laenud seotud osapooltelt			
Laenu jääk (lisa 16)	-	56	-
sh lühiajaline osa	-	56	-
Laenud muudelt osapooltelt			
Laenu jääk	54	-	57
sh lühiajaline osa	54	-	57
Laenud kokku			
Laenude jääk	44 547	83 033	50 413
sh lühiajaline osa	11 820	58 632	18 581
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	32 727	24 401	31 832
Laenukohustused kokku	48 791	87 100	54 815
sh lühiajaline osa	12 909	59 753	19 673
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	35 882	27 347	35 142

* Seisuga 31.03.2024 sisaldavad rendikohustused saldot seotud osapooltele summas 201 tuhat eurot (31.03.2023: 240 tuhat eurot; 31.12.2023: 216 tuhat eurot) (lisa 16).

LISA 13 VÕLAD JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Võlad tarnijatele	43 549	43 439	42 472
Võlad töövõtjatele	11 555	10 214	14 846
Maksuvõlad, v.a ettevõtte tulumaks			
käibemaks	2 349	911	4 258
füüsilise isiku tulumaks	1 351	763	769
sotsiaalmaks	2 452	1 981	2 075
töötuskindlustusmaks	93	76	70
kohustusliku kogumispensioni makse	62	50	48
muud maksud	144	114	113
	6 451	3 895	7 333
Ehitustööde tellijatel saada	43 876	8 743	34 584
Muud võlad			
intressivõlad	131	93	98
muud võlad	514	480	537
	645	573	635
Saadud ettemaksed*	28 140	22 043	34 028
Võlad ja ettemaksed kokku	134 216	88 907	133 898
sh võlad ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 16)	58	2 532	173

* Seisuga 31.03.2024 jaguneb saadud ettemaksete saldo ehituslepingute raames saadud ettemakseteks (tellijate ettemaksed) summas 26 352 tuhat eurot (31.03.2023: 6373 tuhat eurot; 31.12.2023: 31 360 tuhat eurot) ning elamuarenduse raames saadud ettemakseteks (korterite ostjad) summas 1788 tuhat eurot (31.03.2023: 15 670 tuhat eurot 31.12.2023: 2668 tuhat eurot) (lisa 2).

LISA 14 LÜHIAJALISED ERALDISED

tuhandetes eurodes

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Ehituse garantiikohustuse eraldis	5 827	4 362	5 954
Eraldis müüdüd ja töös olevate projektide kulude katteks	1 910	3 384	2 460
Eraldis kahjumlike ehituslepingute katteks	8	8	8
Eraldis kohtukulude ja kahjunõuete katteks	2 560	1 200	1 706
Muud eraldised	246	19	323
Lühiajalised eraldised kokku	10 551	8 973	10 451

LISA 15 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD

tuhandetes eurodes

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Võlad tarnijatele	2 975	2 054	3 128
Saadud ettemaksed*	2 367	-	2 367
Muud pikaajalised võlad kokku	5 342	2 054	5 495

* Seisuga 31.03.2024 sisaldab saadud ettemaksete saldo ehituslepingute raames saadud ettemakseid (tellijate ettemaksed) summas 2367 tuhat eurot (31.03.2023: 0 eurot; 31.12.2023: 2367 tuhat eurot) (lisa 2).

LISA 16 TEHINGUD SEOTUD OSAPPOOLTEGA

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 aktsionäride kontrolli all olevad teised tütarettevõtted ehk nn sösarettevõtted, antud lisas „ühise kontrolli all olevad ettevõtted“;
- sidus- ja ühissetevõtted;
- juhtkonna võtmeisikud (nõukogu ja juhatuse liikmed), nende lähedased sugulased ja nende poolt kontrollitud või olulise mõju all olevad ettevõtted.

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

ASi Merko Ehitus emaettevõtte on AS Riverito. Seisuga 31.03.2024, 31.03.2023 ja 31.12.2023 kuulus ASile Riverito 71,99% ASi Merko Ehitus aktsiatest. Kontsernis lõplikku valitsevat mõju omav isik on Toomas Annus.

ASI MERKO EHITUS TÜTAR- JA ÜHISSETEVÕTTED

	Osalus ja hääleõigus %			Asukoht	Tegevusala
	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023		
Tütarettevõtted					
AS Merko Ehitus Eesti	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	100	Eesti, Tallinn	kaevandamine
OÜ Metsara-Metspere Kinnisvara	-	100	100	Eesti, Tallinn	kaevandamine
Tallinna Teede AS	100	100	100	Eesti, Tallinn	teedeehitus
OÜ Merko Kodud	100	-	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
UAB Merko Statyba	100	100	100	Leedu, Vilnius	ehitus
UAB Timana	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB VPSP 2	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB VPSP Projektai	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 MN 2 Projektas	100	-	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB MB Projektas	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Statinij Priežiūra ir Administravimas	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB MB 4 Projektas	100	-	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
OÜ Merko Investments	100	100	100	Eesti, Tallinn	valdus
SIA Merks	100	100	100	Läti, Riia	ehitus
SIA Merko Management Latvia (end. SIA SK Viesturdarzs)	-	100	-	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Industrialais Parks	100	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Merks Mājas	-	100	-	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Ropažu Priedes	-	100	-	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Zakusala Estates	-	100	-	Läti, Riia	kinnisvara
PS Merks-Ostas Celtnieks	65	65	65	Läti, Riia	ehitus
PS Merks Merko Infra	100	100	100	Läti, Riia	ehitus
SIA Merks Mājas	100	-	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Ropažu Priedes	100	-	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Zakusala Estates	100	-	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Merko Būve	100	100	100	Läti, Riia	ehitus
PS MB.MEE	100	-	-	Läti, Riia	ehitus
SIA Merko Management Latvia (end. SIA SK Viesturdarzs)	100	-	100	Läti, Riia	kinnisvara
Merko Finland Oy	-	100	-	Soome, Helsinki	ehitus
Merko Investments AS	100	100	100	Norra, Sofiemyr	valdus
Peritus Entreprenør AS (end. Merko Bygg AS)	100	56	100	Norra, Sofiemyr	ehitus

	Osalus ja hääleõigus %			Asukoht	Tegevusala
	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023		
Løkenskogen Bolig AS	62	62	62	Norra, Sofiemyr	kinnisvara
Ühisettevõtted					
Kodusadam OÜ	50	50	50	Eesti, Tallinn	kinnisvara
AS Connecto Eesti	50	50	50	Eesti, Tallinn	ehitus

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

KAUBAD JA TEENUSED

tuhandetes eurodes

	2024.a. 3 kuud	2023.a. 3 kuud	2023.a. 12 kuud
Osutatud teenused ja müüdud kaubad			
Emaettevõtte	-	4	6
Ühisettevõtted	2 634	7 285	26 708
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	8 636	20 920	82 058
Juhtkonna liikmed	-	-	161
Osutatud teenused ja müüdud kaubad kokku	11 270	28 209	108 933
Intressitulud			
Ühisettevõtte	13	75	215
Ostetud teenused ja kaubad			
Emaettevõtte	-	30	49
Ühisettevõtted	-	23	268
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	16	19	75
Ostetud teenused ja kaubad kokku	16	72	392
Intressikulud			
Emaettevõtte	-	30	30
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	99	80	362
Muud seotud osapooled	-	1	1
Intressikulud kokku	99	111	393

SALDOD SEOTUD OSAPOOLETGA

tuhandetes eurodes

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Nõuded seotud osapoolte vastu			
Antud laenud (lisa 6,8)			
Ühisettevõtte	-	5 000	-
Nõuded ja ettemaksed (lisa 6)			
Emaettevõtte	-	5	-
Ühisettevõtted	569	2 235	1 852
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	3 154	4 891	8 862
Juhtkonna liikmed	-	-	29
Nõuded ja ettemaksed kokku	3 723	7 131	10 743
Nõuded seotud osapoolte vastu kokku	3 723	12 131	10 743

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Kohustused seotud osapoolte ees			
Rendikohustused (lisa 12)			
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	201	240	216
Lühiajalised saadud laenud (lisa 12)			
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	6 000	-	6 000
Muud seotud osapooled	-	56	-
Lühiajalised saadud laenud kokku	6 000	56	6 000
Võlad ja ettemaksed (lisa 13)			
Emaettevõte	-	12	-
Ühisettevõtted	-	9	142
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	58	2 471	31
Juhtkonna liikmed	-	40	-
Võlad ja ettemaksed kokku	58	2 532	173
Pikaajalised saadud laenud (lisa 12)			
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	-	6 000	-
Kohustused seotud osapoolte ees kokku	6 259	8 828	6 389

NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TASUD

ASi Merko Ehitus nõukogu ja juhatuse liikmete 2024. aasta 3 kuu teenistuslepingute alusel arvestatud tööjõukulu, sh põhitöötasud, tulemustasud, kui ka maksud ja reserveid muutused olid kokku 431 tuhat eurot (2023.aasta 3 kuud: 216 tuhat eurot; 2023. aasta 12 kuud: 1843 tuhat eurot).

NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TÖÖSUHTE LÕPETAMISE HÜVITISED

Nõukogu liikmetega on sõlmitud käsunduslepingud, mille kohaselt neile lepingu lõpetamisel hüvitist ei maksta. 2024. aasta 3 kuuga ei makstud juhatuse liikmetele hüvitisi (2023. aasta 3 kuud: 0 eurot; 2023. aasta 12 kuud: 120 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 31.03.2024:

		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%
Kristina Siimar	Nõukogu liige	-	-
		12 774 321	72,17%

* Toomas Annus kontrollib valdusfirma kaudu enamikku AS Riverito aktsiatega määratud häältest. Sellega loetakse Toomas Annuse kontrolli all olevateks AS Riverito osalus ja sellega määratud hääled ASis Merko Ehitus (12 742 686 aktsiat).

Valdusettevõtte AS Merko Ehitus juhatus tegutseb 3-liikmelisena: Ivo Volkov, Tõnu Toomik ja Urmas Somelar.

ASi Merko Ehitus juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.03.2024:

		AKTSIATE ARV	OSAKAAL
Ivo Volkov	Juhatusesimees	4 137	0,02%
Tõnu Toomik	Juhatusesimees	-	-
Urmas Somelar	Juhatusesimees	-	-
		4 137	0,02%

LISA 17 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

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

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Ehitusaegne garantii tellijale	35 843	26 314	39 359
Pakkumusgarantii	-	10	32
Garantiiaja garantii	26 905	22 810	27 194
Ettemakse garantii	31 466	540	31 466
Maksegarantii	57	51	-
Avatud akreditiiv	-	1 071	-
Käendused	500	500	500
Tingimuslikud kohustused kokku	94 771	51 296	98 551

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

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

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

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

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

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.

Käendus – kontsern tagab kolmandale osapooltele 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 (%)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Varad kokku (viimase 4 kvartali keskmine)}}$
Investeeritud kapitali tootlus (%)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali (kasum enne maksustamist + intressikulu - valuutakursi muutus + muud finantskulud)}}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali (aksionäridele kuuluv omakapital (keskmine) + intressikandvad kohustused (keskmine))}}$
Omakapitali määär (%)	=	$\frac{\text{Aksionäridele kuuluv omakapital}}{\text{Varad kokku}}$
Laenukohustuste määär (%)	=	$\frac{\text{Intressi kandvad kohustused}}{\text{Varad kokku}}$
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	=	$\frac{\text{Käibevarad}}{\text{Lühiajalised kohustused}}$
Maksevõime kordaja	=	$\frac{\text{Käibevarad} - \text{varud}}{\text{Lühiajalised kohustused}}$
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)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali võlad tarnijatele (keskmine)} \times 365}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali müüdüd toodangu kulu}}$
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)	=	$\frac{\text{Väljamakstavad dividendid}}{\text{Aktsiate arv}}$
Dividendimääär (%)	=	$\frac{\text{Väljamakstavad dividendid} \times 100}{\text{Puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}$
Dividenditootlus (%)	=	$\frac{\text{Väljamakstavad dividendid aktsia kohta}}{\text{Aktsia hind 31.12}}$
P/E	=	$\frac{\text{Aktsia hind 31.03}}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali kasum aktsia kohta}}$
P/B	=	$\frac{\text{Aktsia hind 31.03}}{\text{Omakapital aktsia kohta (viimase 4 kvartali keskmine)}}$
Turuväärtus	=	Aktsia hind 31.03 x Aktsiate arv