



AS MERKO EHITUS

KONTSERN

2024. aasta 9 kuu ja III kvartali
konsolideeritud auditeerimata vahearuanne

Ärinimi:	AS Merko Ehitus
Põhitegevusalad:	valdusettevõtete tegevus ehituse peatöövõtt kinnisvaraarendus
Äriregistrikood:	11520257
Adress:	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 – 30.09.2024
Nõukogu:	Toomas Annus, Indrek Neivelt, Kristina Siimar
Juhatus:	Ivo Volkov, Tõnu Toomik, Urmas Somelar
Audiitor:	AS PricewaterhouseCoopers

SISUKORD

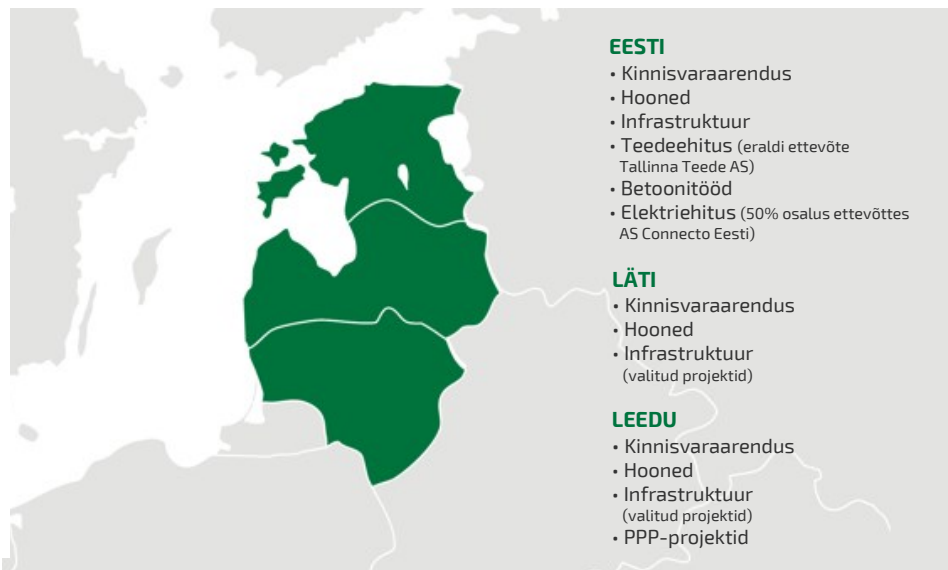
KONTSERNI LÜHITUVUSTUS.....	3
TEGEVUSARUANNE.....	5
JUHATUSE DEKLARATSIOON	19
RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE	20
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	20
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	21
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	22
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	23
LISAD	24
LISA 1 KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	24
LISA 2 ÄRISEGMENID.....	24
LISA 3 MÜÜDUD TOODANGU KULU	27
LISA 4 PUHASKASUM JA DIVIDENDID AKTSIA KOHTA.....	28
LISA 5 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID.....	28
LISA 6 NÕUDED JA ETTEMAKSED	29
LISA 7 VARUD.....	29
LISA 8 PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED	29
LISA 9 KINNISVARAINVESTEERINGUD.....	30
LISA 10 MATERIAALNE PÕHIVARA.....	30
LISA 11 IMMATERIAALNE PÕHIVARA.....	31
LISA 12 LAENUKOHUSTUSED.....	31
LISA 13 VÕLAD JA ETTEMAKSED.....	32
LISA 14 LÜHIAJALISED ERALDISED	32
LISA 15 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD.....	32
LISA 16 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLEGA.....	33
LISA 17 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED	36
SUHTARVUDE DEFINITSIOONID.....	37

KONTSERNI LÜHITUTVUSTUS

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

Rajame parema elukeskkonna ja ehitame tulevikku.

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



EESTI

- Kinnisvaraarendus
- Hooned
- Infrastruktuur
- Teedeehitus (eraldi ettevõtte Tallinna Teede AS)
- Betoonitööd
- Elektriehitus (50% osalus ettevõttes AS Connecto Eesti)

LÄTI

- Kinnisvaraarendus
- Hooned
- Infrastruktuur (valitud projektid)

LEEDU

- Kinnisvaraarendus
- Hooned
- Infrastruktuur (valitud projektid)
- PPP-projektid

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%**)

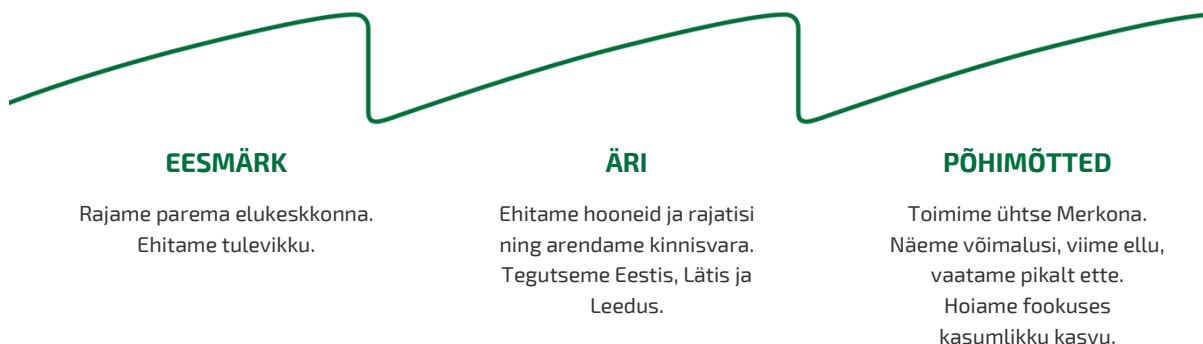
2023 NÄITAJAD

Müügitulu **466,3 mln** eurot

Puhaskasum **46,0 mln** eurot

635 töötajat





MERKO VÄÄRTUSED



MERKO OLEMUS



STRATEEGIA

AS Merko Ehitus tütarettevõtted pakuvad ehitusteenust hoonete ja infrastruktuuri ehituse valdkonnas ning arendavad elukondlikku kinnisvara oma peamistel koduturgudel Eestis, Lätis ja Leedus. 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 9 kuu müügitulu oli 379 miljonit eurot ja puhaskasum 44,8 miljonit eurot. Kolmanda kvartali müügitulu oli 175 miljonit ja puhaskasum 27,3 miljonit eurot. Ehitusteenuste müük moodustas 9 kuu müügitulust pea 90%.

Merko Ehituse juhtkonna sõnul kiirendati tellijate soovil mõne objekti ehitust, mis suurendas jooksvalt kontserni ehitusmahtusid, aitas vähendada kulusid ja tõsta efektiivsust. Sellest tulenevalt lõpetas Merko 9 kuud kavandatust tugevama tulemusega. Kontserni ettevõtted jõudsid lõpusirgele mitme suure ja keerulise objektiga, sealhulgas Merko ajaloo suurima ehitusobjekti Arteri kvartaliga, mille 150 miljoni euro suurusest mahust on ligi 80% valmis. Arteri üks hoone on valmis, teise sisetööd on lõpusirgel ning kõrgeimas hoones sisetööd jätkuvad. Merko Ehituse juhtkonna sõnul on kontserni ettevõtted olnud konservatiivsed kulude prognoosimisel ja riskide hindamisel, mille realiseerumist objektide pika ehitusperioodi kestel suudeti vältida. Seega realiseerus mitme töösoleva objekti järgmisesse aastasse planeeritud müügitulu ja kasum käesolevas aastal. Merko lõpetamata tööde portfell on heal tasemel, püsides terve käesoleva aasta jooksul üle 400 miljoni euro. Turg on endiselt pingeline ja tellijatele on ehitusteenuse pakkujate tugev konkurents tagatud, samuti on mõne ehitusteenuse pakkujate hindades täheldada oluliselt suurenenud riskiisu.

Ettevõtte tugev rahaline seis ja vähemate uute arendusprojektide käivitamine on aidanud Merkol hoida intressikulud madalal kõrgemate intresside perioodil. Ehitushindade kiire kasv on taltunud ja asendunud juba varasemalt prognoositud mõõduka 1–2% kasvuga aastal. Kuni ei ole ette näha energiahindade ja palkade vähenemist, ei ole põhjust oodata ka ehitushinnaindeksi langust. Kontserni tulemustesse annab järjest tugevama panuse energiataristu ehitamise ja hooldamisega tegelev ühisettevõtte Connecto Eesti, mille töömahud on kõrgel tasemel seoses valdkonda suunatavate suurte investeeringutega.

Kinnisvaraarenduse valdkonna tulemused on oodatult oluliselt tagasihoidlikumad kui eelmisel aastal, aga siiski selgelt positiivsemad, kui sai arvatud aasta alguses. Turu elavnemist on märgata kõikidel koduturgudel, selgelt eristub Leedu oma pikaajase positiivse majandussentimendiga. Korterite müügi edu on nii Eestis, Lätis kui Leedus seotud üsna üheselt tarbijakindlusega. Kontserni juhtkond on tuleviku suhtes mõõdukalt optimistlik ning hindab Merko valmis korterite laojääki turu vajadustele sobivaks – lisaks ehituses olevatele korteritele saab soetada ka valmis kodusid.

2024. aasta 9 kuuga sõlmisid kontserni ettevõtted uusi ehituslepinguid 292 miljoni euro väärtuses ja teostamata tööde jääk oli septembri lõpu seisuga 431 miljonit eurot. Suuremad kolmandas kvartalis sõlmitud lepingud olid Eestis Tartu mnt 1 büroohoone (tulevane LHV Groupi peakontor) ja Rail Baltica Harjumaa põhitrassi neljas etapp, Lätis tudengihotell Riias ning Leedus Pagėgiai tuulepargi lisatööd.

2024. aasta kolmandas kvartalis olid suuremad ehituses olevad objektid Eestis TKM Grupi logistikakeskus, Hampton by Hilton ja Hyatt hotellihooned, Arter kvartal, kaitseväe ehitised Āmari linnakus, Vanasadamat ja Rail Baltica Ülemiste reisiterminali ühendav trammiliin ning Ülemiste ühisterminali esimene etapp ja Rail Baltica Tõdva maanteeviaduktid. Leedus olid suuremad ehitusobjektid tuuleparkide taristurajatised Kelmė, Pagėgiai ja Telšiai rajoonides, alajaam Kelmės ning erinevad riigikaitsehooned ja taristud. Lätis oli ehituses päikeseelektripark Värme vallas.

Tänavu 9 kuuga on Merko ostjatele üle andnud 194 korterit ja 11 äripinda ning investeerinud kinnisvara ärivaldkonda kokku 31 miljonit eurot. Septembri lõpu seisuga oli kontserni ettevõtetel valmis ja ehituses kokku 591 müümata korterit ning 87 eelmüügiga kaetud korterit. Merko käivitas tänavu 175 korteri ehituse ja müügi neljas projektis: Veerenni uus etapp Tallinnas, Ōielehe Jūris, Erminurme uus etapp Tartus ning Lucavsala esimene etapp Riias. Suuremad töös olevad arendusprojektid olid Uus-Veerenni, Noblessner ja Lahekalda Tallinnas, Erminurme Tartus; Viesturdārzs, Mežpilsēta ja Magnolijas Riias ning Vilnelės Skverai Vilniuses.

**2024. AASTA 9 KUU
MÜÜGITULU
379 MILJONIT EUROT**

**KASUM ENNE
MAKSE
49,6 MILJONIT EUROT**

KOKKUVÕTE III KVARTALI JA 9 KUU TULEMUSTEST

KASUMLIKKUS

2024. aasta 9 kuu kasum enne makse oli 49,6 mln eurot ja III kvartalis 31,3 mln eurot (9 kuud 2023: 33,8 mln eurot ja III kvartalis 13,6 mln eurot), mis andis 9 kuu maksustamiseelse kasumi marginaaliks 13,1% (9 kuud 2023: 10,0%).

2024. aasta 9 kuu emaettevõtte omanike osa puhaskasumist oli 44,8 mln eurot (9 kuud 2023: 32,1 mln eurot) ja III kvartali emaettevõtte omanike osa puhaskasumist 27,3 mln eurot (III kvartal 2023: 12,7 mln eurot). 9 kuu puhaskasumi marginaal oli 11,8% (9 kuud 2023: 9,5%).

MÜÜGITULU

2024. aasta III kvartali müügitulu oli 175,1 mln eurot (III kvartal 2023: 122,5 mln eurot) ning 9 kuu müügitulu oli 378,7 mln eurot (9 kuud 2023: 339,8 mln eurot). 9 kuu müügitulu suurenas 11,4% võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. Väljaspool Eestit teenitud 9 kuu müügitulu osakaal oli 60,1% (9 kuud 2023: 34,5%).

LEPINGUTE PORTFELL

30. september 2024 seisuga oli kontserni teostamata tööde jääk 430,9 mln eurot (30. september 2023: 448,6 mln eurot). 2024. aasta 9 kuuga sõlmisid kontserni ettevõtted lepinguid kogumahus 292,1 mln eurot (9 kuud 2023: 379,4 mln eurot). III kvartali uute lepingute maht oli 152,6 mln eurot (III kvartal 2023: 124,7 mln eurot).

KINNISVARAARENDUS

2024. aasta 9 kuuga müüs kontsern 194 korterit, 2023. aasta 9 kuuga 665 korterit. Omaarenduste korterite müügist teenis kontsern müügitulu 2024. aasta 9 kuuga 36,0 mln eurot ning 2023. aasta samal perioodil 106,1 mln eurot. 2024. aasta III kvartalis müüdi 74 korterit, võrreldes 2023. aasta III kvartalis müüdud 153 korteriga, ning omaarenduste korterite müügist teenis kontsern müügitulu 14,6 mln eurot (III kvartal 2023: 25,5 mln eurot).

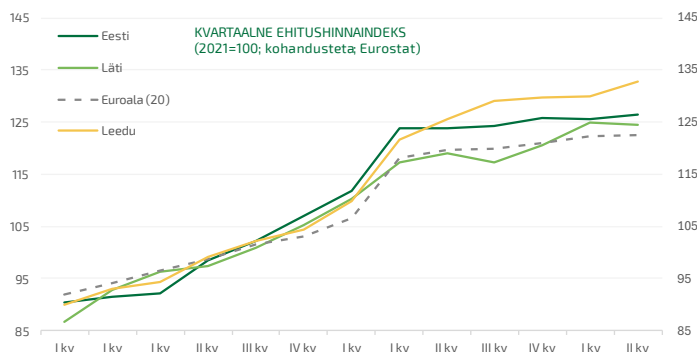
RAHAPOSITSIOON

Aruandeperioodi lõpus oli kontsernil rahalisi vahendeid 61,1 mln eurot ning omakapital 234,6 mln eurot (51,3% bilansimahust). Võrreldavad andmed 2023. aasta 30. september seisuga olid vastavalt 31,3 mln eurot ning 198,4 mln eurot (49,7% bilansimahust). Seisuga 30. september 2024 oli kontserni netovõlg negatiivne 22,2 mln eurot (30. september 2023: positiivne 28,4 mln eurot).

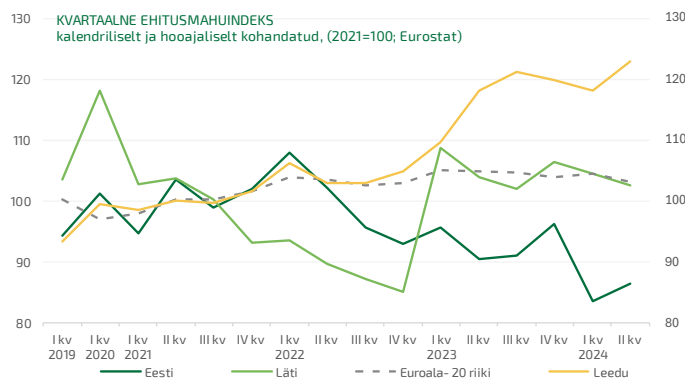
EHITUS- JA KINNISVARATURU VÄLJAVAADED

EHITUSTEENUS

Ehitushindade kujunemisel jäi valdavaks alates aasta algusest kujunenud muster, milles ehitusmaterjalide hindade marginaalsete kõikumiste kõrval hoiab koondindeksit väikeses kasvus tööjõukulude ning ehitusmasinate hinna tasahilju kasvav maksumus. Ehitusmaterjalide hinda omakorda mõjutavad lokaalsed optimumid ehk ehitatavate hoonete ja rajatiste tüübist tulenev nõudlus (või selle puudumine) konkreetse materjali järele. Samuti jätkub trend, et aktiivsemal turul kasvavad hinnad kiiremini tänu tugevamale nõudlusele - nii näitab Leedu ehitushinna indeks tugevamat kasvu, kui Eesti või Läti indeksid. Kuigi Eurostat andmed kolmanda kvartali kohta polnud käesoleva aruande koostamisel veel kättesaadavad, siis kohalikel andmetel seisid hinnaindeksid paigal kõikides Balti riikides. Jääme kindlaks ootusele, et suuremaks jäävad surved hindade tõusule ning ajutised langused peegeldavad pigem turu madalamat aktiivsust ning mahtusid. Fundamentaalseid faktoreid, mis viitaks hindade langemise võimalusele ei ole turul ilmnenud, isegi kui konkurents ehitusturul on kõrge. Kõikides Balti riikides on tänaseks välja hõigatud järgmised maksutõusud, mis kohalikele ehitusettevõtetele mõjuvad ühtemoodi ning tõstavad pakutavate ehitusteenuste hindasid tasahilju edasi.



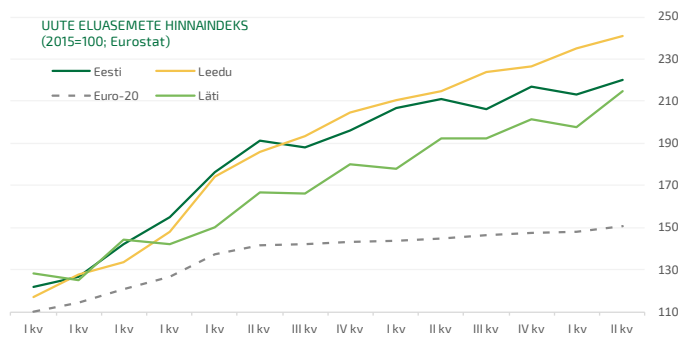
Kuigi Eesti suutis suvel ehitusmahtudes natuke taastuda 2024. aasta esimeses kvartali langusest, siis jätkuvalt pole täit hoogu sisse saanud Rail Baltica tellimuste täitmine, rääkimata teede- ja elamuehituse taastumisest. Lätis on nii teede-, kui ka elamuehitus mõnevõrra aktiivsem ning see kajastub ehitusmahtude stabiilsuses. Viimase aasta-poolteisega Baltimaade majandusaktiivsuse liidriks tõusnud Leedu on jätkuvalt tugeva ehitusturuga ning ka ehitusmahtude indeks peegeldab seda selgelt. Edasist ehitusmahtude käitumist prognoosida on raske, kuna kõikides riikides on keerukad eelarveläbirääkimised pooleli, lisaks ootab Leedut ees uue valitsuse moodustamine. Kogumahtu terves Baltikumis jääb allapoole kiskuma kinnisvaraturu nõrkus, langus eluasemete ning äripindade ehituse mahtudes, mille kompenseerimine teistes segmentides sõltubki eelarvelistest võimalustest ja valitsuste prioriteetidest.



Pikemates väljavaadetes oleme endiselt konservatiivsed ja lähtume majanduskasvu puudumisest Eestis, tagasihoidlikust kasvust Lätis-Leedus ning sellega kaasnevast erasektori kapitaalsete investeeringute nappusest. Viimastel nädalatel on tulipunkti tõusnud Rail Baltica ambitsioonidega võrreldes kasin eelarveliste vahendite olemasolu ning ebakindlus EL jätkuva toetuse osas. Kui ehitusprotsess aeglustub veelgi rahalise katte puudulikkuse tõttu, siis pigem ootab ehitussektorit tervikuna ärimahtude langus. Kaitseinvesteeringud jätkavad tugevana kogu regioonis, kuid ei suuda kompenseerida langust muudes segmentides.

KORTERITE ARENDUS

Kinnisvaraturg jätkab aktiivsusega allpool pikaajalist keskmist taset, suurim elavnemine oli suvel Lätis. Tagasivaates 2024. aasta üheksale kuule ei olnud arenguid ega muutusi, mis hajutaks potentsiaalsete ostjate ebakindlust või julgustaks arendajaid investeerima pakkumise suurendamiseks. Nõudlus ja pakkumine on leidnud oma uue tasakaalu ning turu mullistumistest (st. liigsetest arendusmahtudest) tulenevaid hinnalangusi ei oota enam isegi kõige optimistlikumad ostjad. Vastavalt liiguvad kinnisvaraturu statistikas kajastuvad uusarenduste hinnad tasahilju ülespoole vastavalt 2023 alustatud arenduste valmimisele ning ostjatele üleandmisele.



Jääme hinnangu juurde, et lähitulevikus on oodata stabiilseid hindasid ebaoluliste statistiliste kõikumistega ning turu aktiivsust ei muutu oluliselt. Pikemas vaates olenevad kinnisvaraturu arengud planeerimis-, kui loamenetluse bürokraatia kasvust-kahanemisest ning ka rohepöördest tulenevatest uutest nõuetest eluasemetele. Intressimäärade senine langus pole nähtavat mõju ostuhuvile ega investorite aktiivsusele osutanud. Uusarenduste pakkumise kasv jääb olema piiratud, kuna hoolimata paljudest lubadustest kiirendada-lihtsustada menetlusi kinnistu omandamisest ehitusloani täheldavad turuosalisel pigem menetluste kestuse jätkuvat pikenemist.

ÄRITEGEVUS

Kontserni äritegevuse aruandlus on jagatud kahte valdkonda:

- ehitusteenus;
- kinnisvaraarendus.

EHITUSTEENUS

Ehitusteenus hõlmab Balti riikides üld- ja inseneriehitust ning betoonitöid. Ühissettevõtte AS Connecto Eesti kaudu ka elektriehitust. Eestis lisaks ka teedeehitust.

miljonites eurodes

	9K 2024	9K 2023	MUUTUS	III KV 2024	III KV 2023	MUUTUS	12K 2023
Müügitulu	338,2	208,7	+62,1%	159,5	87,7	+81,9%	298,2
Osakaal kogu müügitulust	89,3%	61,4%		91,1%	71,6%		63,9%
Ärikasum	39,2	11,6	+237,5%	29,3	6,9	+321,6%	20,5
Ärikasumi marginaal	11,6%	5,6%		18,3%	7,9%		6,9%

Ehitusteenuse 2024. aasta 9 kuu müügitulu oli 338,2 mln eurot (9 kuud 2023: 208,7 mln eurot). Ärivaldkonna müügitulu suurenes eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 62,1%. 2024. aasta 9 kuu löikes moodustas ehitusteenuse valdkond kontserni müügituludest 89,3% (9 kuud 2023: 61,4%). Ehitusteenuse valdkonnas teenis kontsern 9 kuu löikes ärikasumit 39,2 mln eurot (9 kuud 2023: 11,6 mln eurot). Ärikasumi marginaal oli 11,6% (9 kuud 2023: 5,6%). Ärikasumi marginaalile avaldas peamiselt mõju vanade fikseeritud hinnaga lepingute lõppemine, nende osakaalu vähenemine aruandeperioodi käibes.

Suuremate objektidena olid III kvartalis Eestis töös TKM Grupi logistikakeskus, Hampton by Hilton ja Hyatt hotellihooned, Arter kvartal, kaitseväe ehitised Ämari linnakus, Vanasadamat ja Rail Baltica Ülemiste reisiterminali ühendav trammiliin ja Ülemiste ühisterminali esimene etapp ning Rail Baltica Tõdva maanteeviaduktid. Leedus suuremateks ehitusobjektideks olid tuulepargi taristurajatised Kelmė, Pagėgiai ja Telšiai rajoonides, alajaam Kelmės ning erinevate NATO väljaõppekeskuste hooned ja taristud. Lätis oli kontsernil töös päikeseelektripargi ehitus Värme.

KINNISVARAARENDUS

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

miljonites eurodes

	9K 2024	9K 2023	MUUTUS	III KV 2024	III KV 2023	MUUTUS	12K 2023
Müügitulu	40,5	131,2	-69,2%	15,6	34,8	-55,2%	168,1
sh korterite müük	36,0	106,1		14,6	25,5		137,5
sh ehitusteenus ühisprojektidele	1,7	20,0		0,1	6,8		24,7
Osakaal kogu müügitulust	10,7%	38,6%		8,9%	28,4%		36,1%
Ärikasum	10,2	20,5	-50,1%	3,8	5,7	-34,5%	26,7
Ärikasumi marginaal	25,3%	15,6%		24,1%	16,5%		15,9%

2024. aasta 9 kuuga müüs kontsern 194 korterit (sh 23 korterit ühisprojektis) ning 11 äripinda (sh 10 ühisprojektis), 2023. aasta 9 kuuga 665 korterit (sh 104 korterit ühisprojektis) ning 22 äripinda (sh 8 ühisprojektis). Omaarenduste korterite müügist teenis kontsern müügitulu 2024. aasta 9 kuuga 36,0 mln eurot (käibemaksuta) ning 2023. aasta samal perioodil 106,1 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 jooksval perioodil ehitamisel realiseerunud ehituskasum. Korteri müügist lõppklientidele saadav arenduskasum kajastatakse kontserni aruandluses kapitaliosaluse meetodil.

Kinnisvaraarenduse valdkonna 2024. aasta 9 kuu müügitulu vähenes 69,2% võrreldes eelmise aasta sama perioodiga, moodustades 10,7% kontserni kogutuludest (2023. aasta 9 kuud: 38,6%).

Valdkonna 2024. aasta 9 kuu ärikasum oli 10,2 mln eurot (9 kuud 2023: 20,5 mln eurot) ja ärikasumi marginaal 25,3% (9 kuud 2023: 15,6%). Korterite arendusprojektide kasumlikkus on olenevalt projektist erinev ning sõltub paljuski konkreetse projekti kulude struktuurist, sh maa soetamishinnast. Lisaks teenis kontsern ühekordset tulu kinnisvarainvesteeringu müügist.

2024. aasta 9 kuuga käivitas kontsern Baltikumis kokku 175 korteri ehituse (2023. aasta 9 kuuga ei käivitanud kontsern korterite ehitusi). 9 kuuga investeeris kontsern arendusprojektidesse kokku 29,9 mln eurot (2023. aasta 9 kuud: 64,7 mln eurot).

Aruandepäeva järgselt alustas kontsern Riias Arena Garden Towersi esimese etapi 84 korteri ehitusega.

Kontserni üheks eesmärgiks on piisava kinnistute portfelli hoidmine, tagamaks stabiilset, turutingimusi arvestavat arendusprojektide varu. 30. september 2024 seisuga oli kontserni varudes arenduspotentsiaaliga kinnistuid, kus ehitustegevusega pole alustatud, summas 87,4 mln eurot (30.09.2023: 89,6 mln eurot).

KONTSERNI ARENDUSPOTENTSIAALIGA VARUDE JAOTUS RIIGITI

miljonites eurodes

	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Eesti	30,9	32,5	32,5
Läti	23,6	24,1	23,9
Leedu	31,5	31,5	31,5
Norra	1,4	1,5	1,5
Kokku	87,4	89,6	89,4

2024. aasta 9 kuuga soetas kontsern arendustegevuse eesmärgil uusi kinnistuid 1,1 mln euro väärtuses (2023. aasta 9 kuud: 5,7 mln euro väärtuses).

LEPINGUTE PORTFELL

30. september 2024 seisuga oli kontserni teostamata ehituslepingute portfelli 430,9 mln eurot võrreldes 448,6 mln euroga seisuga 30. september 2023. Portfelli on aastases võrdluses vähenenud 3,9%. Lepingute portfellis ja sõlmitud uutest lepingutes ei kajasta kontsern omaenda elamuehitusprojekte ega kinnisvarainvesteeringute arendamisega kaasnevaid ehitustöid.

Ehituslepinguid sõlmiti 2024. aasta 9 kuuga 292,1 mln euro ulatuses, mis on 23,0% vähem võrreldes eelmise aasta sama perioodiga (9 kuud 2023: 379,4 mln eurot). 2024. aasta III kvartalis sõlmiti uusi ehituslepinguid 152,6 mln euro väärtuses; 2023. aasta III kvartalis sõlmiti ehituslepinguid 124,7 mln euro väärtuses.

SUUREMAD 2024. AASTA III KVARTALIS SÕLMITUD EHITUSLEPINGUD

LEPINGU LÜHIKIRJELDUS	RIIK	VALMIMISAEG	MAKSUMUS MLN EURO
Projekteerimis- ja ehitusleping büroohoone rajamiseks Tallinnas aadressil Tartu mnt 1	Eesti	2028 algus	64,3
Projekteerimis- ja ehitusleping Rail Baltica Harjumaa põhitrassi raudteetaristu neljanda etapi rajamiseks Sakust Harjumaa piirini. Tööde teostamisel on 51:49 suhtega juhtiv partner AS Merko Ehitus Eesti	Eesti	2028 sügis	59,9
Projekteerimis-ehituslepingu tudengihotelli "Duck Republik" rajamiseks Riias aadressil Slokas iela 51	Läti	2026 mai	12,3

Bilansipäevajärgselt on kontsern sõlminud järgmised suuremad ehituslepingud:

- 6. novembril 2024 sõlmisid AS Merko Ehitus kontserni kuuluv AS Merko Ehitus Eesti ja Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus projekteerimis- ja ehituslepingu riigikaitsemaja rajamiseks kaitseväe Raadi linnakusse Tartus. Projekti eeldatav kogumaksumus on 9,5 miljonit eurot.

30.09.2024 seisuga moodustasid erasektori tellimused lepingute portfelli jäägis olevate projektide osakaalust ligikaudu 53% (30.09.2023 ligikaudu 52%). Erasektori osakaalu kasvu mõjutasid suuremahuliste taastuvenergia-parkide rajatiste lepingud. Muudes valdkondades on erasektor endiselt äraootaval seisukohal, hinnates suhteliselt kõrgel püsivate intressimäärade ja nõrga majanduskasvu keskkonnas tasuvust konservatiivselt ja riske kõrgeteks. Avaliku sektori kõrge prioriteediga plaaniliste investeeringutega minnakse edasi erasektorit pärssivatest faktoritest hoolimata.

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

RAHAVOOD

Aruandeperioodi lõpus oli kontsernil rahalisi vahendeid 61,1 mln eurot (30.09.2023: 31,3 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 55,0 mln eurot, millest kasutamata oli 53,2 mln eurot (30.09.2023: 57,0 mln eurot, millest kasutamata oli 50,0 mln eurot).

2024. aasta 9 kuu äritegevuse rahavoog oli positiivne 23,0 mln eurot (2023. aasta 9 kuud: positiivne 63,7 mln eurot), investeerimistegevuse rahavoog positiivne 1,2 mln eurot (2023. aasta 9 kuud: positiivne 0,8 mln eurot) ja finantseerimistegevuse rahavoog negatiivne 40,4 mln eurot (2023. aasta 9 kuud: negatiivne 50,8 mln eurot).

Äritegevuse rahavoogusid mõjutas 2024. aasta 9 kuu jooksul positiivselt EBITDA 49,4 mln eurot (2023. aasta 9 kuud: positiivne mõju 32,4 mln eurot), ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus 15,4 mln eurot (2023. aasta 9 kuud: positiivne mõju 21,2 mln eurot), äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus 6,4 mln eurot (2023. aasta 9 kuud: positiivne mõju 7,1 mln eurot) ning eraldiste muutus 1,2 mln eurot (2023. aasta 9 kuud: positiivne muutus 0,9 mln eurot). Negatiivselt mõjutas äritegevuse rahavoogusid äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus 31,5 mln eurot (2023. aasta 9 kuud: negatiivne muutus 7,9 mln eurot) ja varude muutus 5,1 mln eurot (2023. aasta 9 kuud: positiivne muutus 15,7 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 1,9 mln eurot (2023. aasta 9 kuud: 2,6 mln eurot) ja ettevõtte tulumaksu maksti 7,9 mln eurot (2023. aasta 9 kuud: 2,8 mln eurot).

Äritegevuse rahavoogude toetamiseks, sh korteriarenduse mahtude suurendamiseks, on kontsern kaasanud täiendavaid võõr-vahendeid. Laenukohustuste määr on seejuures püsinud mõõdukal tasemel (30.09.2024 seisuga 8,5%, 30.09.2023 seisuga 15,0%, 31.12.2023 seisuga 12,9%).

Investeerimistegevuse rahavoogudes on negatiivne mõju tütarettevõtte müügist 4,2 mln eurot (2023. aasta 9 kuud: 0 eurot), põhivara soetustest summas 1,1 mln eurot (2023. aasta 9 kuud: 1,3 mln eurot) ning muude finantsinvesteeringute soetusest 5,0 mln eurot (2023. aasta 9 kuud: 0 eurot). Positiivne mõju investeerimistegevuse rahavoogudes tuli põhivara müügist 0,5 mln eurot (2023. aasta 9 kuud: 1,1 mln eurot), kinnisvarainvesteeringute müügist 6,5 mln eurot (2023. aasta 9 kuud: 0 eurot), ühisettevõttest saadud dividendidest 3,0 mln eurot (2023. aasta 9 kuud: 1,2 mln eurot) ning pankadest saadud intressid 1,5 mln eurot (2023. aasta 9 kuud: 0 eurot).

Finantseerimistegevuse rahavoos olid suuremate mõjuritena negatiivse rahavoo poolel dividendimakse summas 22,9 mln eurot (2023. aasta 9 kuud: 17,7 mln eurot), rendikohustuste põhiosa tagasimaksed summas 1,2 mln eurot (2023. aasta 9 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 1,0 mln eurot), projektipõhiste kinnisvarainvesteeringute tagatisel saadud ja tagasimakstud laenude netomuutus summas 1,3 mln eurot (2023. aasta 9 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 1,2 mln eurot), arendusprojektidega seotud saadud ja tagasimakstud laenude netomuutus summas 8,3 mln eurot (2023. aasta 9 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 13,2 mln eurot), mis tulenes korteriarenduse projektidele võetud laenude tagasimaksetest, ning muu tegevusega seotud saadud ja tagasimakstud laenude muutus netosummas 6,6 mln eurot (2023. aasta 9 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 17,8 mln eurot).

SUHTARVUD

(arvutatud emaettevõtte omanike osale)

KASUMIARUANDE KOKKUVÕTE		9K 2024	9K 2023	9K 2022	III KV 2024	III KV 2023	III KV 2022	12K 2023
Müügitulu	mln eurot	378,7	339,8	266,2	175,1	122,5	110,0	466,3
Brutokasum	mln eurot	63,1	43,2	31,1	39,4	17,4	13,8	65,0
Brutokasumimarginaal	%	16,7	12,7	11,7	22,5	14,2	12,5	13,9
Ärikasum	mln eurot	47,1	30,1	18,5	32,3	12,0	9,9	44,5
Ärikasumimarginaal	%	12,4	8,8	7,0	18,5	9,8	9,0	9,5
Kasum enne maksustamist	mln eurot	49,6	33,8	18,7	31,3	13,6	10,3	52,0
Maksude-eelse kasumi marginaal	%	13,1	10,0	7,0	17,9	11,1	9,4	11,1
Puhaskasum	mln eurot	44,7	32,0	16,8	27,3	12,7	9,6	45,9
emaettevõtte omanike osa	mln eurot	44,8	32,1	17,0	27,3	12,7	9,8	46,0
mittekontrolliva osaluse osa	mln eurot	(0,1)	(0,1)	(0,3)	(0,0)	0,0	(0,2)	(0,1)
Puhaskasumimarginaal	%	11,8	9,5	6,4	15,6	10,4	8,9	9,9
Muud kasumiaruande näitajad								
		9K 2024	9K 2023	9K 2022	III KV 2024	III KV 2023	III KV 2022	12K 2023
EBITDA	mln eurot	49,4	32,4	20,6	33,1	12,8	10,7	48,1
EBITDA marginaal	%	13,0	9,5	7,8	18,9	10,5	9,7	10,3
Üldkulud müügitulust	%	4,9	4,7	5,4	4,3	4,5	4,2	5,1
Tööjõukulud müügitulust	%	9,5	10,2	11,6	7,7	9,5	9,2	10,8
Müügitulu töötaja kohta	tuhat eurot	618	521	404	286	188	167	718
MUUD OLULISED NÄITAJAD								
		30.09.2024	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2023			
Omakapitali tootlus	%	27,0	26,2	18,7	23,4			
Varade tootlus	%	13,6	13,0	8,5	11,8			
Investeeritud kapitali tootlus	%	27,1	20,5	14,6	20,6			
Varad	mln eurot	457,8	398,9	407,3	425,3			
Omakapital	mln eurot	234,4	198,0	166,1	211,9			
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	mln eurot	234,6	198,4	166,6	212,1			
Omakapitali määr	%	51,3	49,7	40,9	49,9			
Laenukohustuste määr	%	8,5	15,0	27,1	12,9			
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	korda	2,0	2,0	1,8	2,0			
Maksevõime kordaja	korda	0,9	0,7	0,5	0,9			
Debitoorse võlgnevuse käibevälde	päeva	49	36	31	38			
Tarnijate käibevälde	päeva	46	39	56	40			
Keskmine töötajate arv	inimest	613	652	659	649			
Teostamata tööde jääk	mln eurot	430,9	448,6	341,0	477,5			

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 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 30.09.2024 moodustatud eraldis summas 0,8 mln eurot (30.09.2023: 2,1 mln eurot).

Alljärgnevalt on esitatud ülevaade kontserni ettevõteteid puudutavatest olulisematest tavapärase majandustegevuse raamidest väljuvate, 2024. aasta jooksul aset leidnud, lõppenud või seisuga 30.09.2024 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 tütarettevõtetele 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). Riigikohus saatis 5. märtsi 2021 otsusega kaebuse Eesti Vabariigi õiguspärase tegevusega tekitatud otsese varalise kahju hüvitamise nõude osas uueks läbivaatamiseks Tallinna Halduskohtule. Tallinna Halduskohus jättis 19. aprilli 2024 otsusega kaebuse rahuldamata. Kohus asus otsuses seisukohale, et vaidlusaluste kinnistute väärtus ei ole oluliselt vähenenud. OÜ Merko Kodud esitas apellatsioonkaebuse Tallinna Ringkonnakohtule. Nimetatud nõude mõju ei ole kontsern aruandes kajastanud.

Läti

Läti konkurentsinoukogu määratud haldustrahv

9. augustil 2021 sai AS Merko Ehitus ja tolleaegne tütarettevõtte SIA Merks Läti [konkurentsinoukogu 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 konkurentsinoukogu otsuse Läti halduskohtus. Konkurentsinoukogu 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 usaldusväärset 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 konkurentsinoukogu otsuse jõusse. 26. veebruaril 2024, esitasid SIA Merks ja AS Merko Ehitus Läti Riigikohtusse kassatsioonikaebuse Läti konkurentsinoukogu otsuse vaidlustuses. Kassatsioonikaebus on võetud menetlusse, aruande koostamise ajal puudus täiendav info menetluse tähtaegade ja toimingute kohta.

AS Merko Ehitus peab jätkuvalt Läti konkurentsinoukogu järeltõu SIA Merksi äritegevuse kohta põhjendamatuteks nii faktiliselt kui õiguslikult ning kasutab kõiki õigusriigis antud võimalusi selliste järeltõude ümberlükkamiseks.

Aruandeperioodi lõpu seisuga on SIA Merks müüdnud koos potentsiaalse trahvinõude katmiseks piisavate eraldistega.

TÖÖTAJAD JA TÖÖJÕUKULUD

Merko Ehitus kontsernis töötas 30. september 2024 seisuga 616 inimest (sh nii tähtajalise kui ka osalise tööajaga töötajad). Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on kontserni töötajate arv vähenenud 47 võrra (-7,1%). 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 9 kuu tööjõukulu oli 35,9 mln eurot (2023. aasta 9 kuud: 34,6 mln eurot), mis eelmise aasta sama perioodiga võrreldes suurenes 3,9% samas tööjõukulude osakaal müügituludest vähenes 0,7 pp võrra 10,2%-lt 9,5%-ni.

EETILISED ÄRITAVAD

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

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

Ärietiika teemat on põhjalikumalt käsitletud kontserni kodulehel: group.merko.ee/vastutustundlik-ettevot/.

AKTSIA JA AKTSIONÄRID

VÄÄRTPABERI INFORMATSIOON

Emitent	AS Merko Ehitus
Väärtpaberi nimi	Merko Ehitus aktsia
Väärtpaberi lühinimi	MRKIT
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

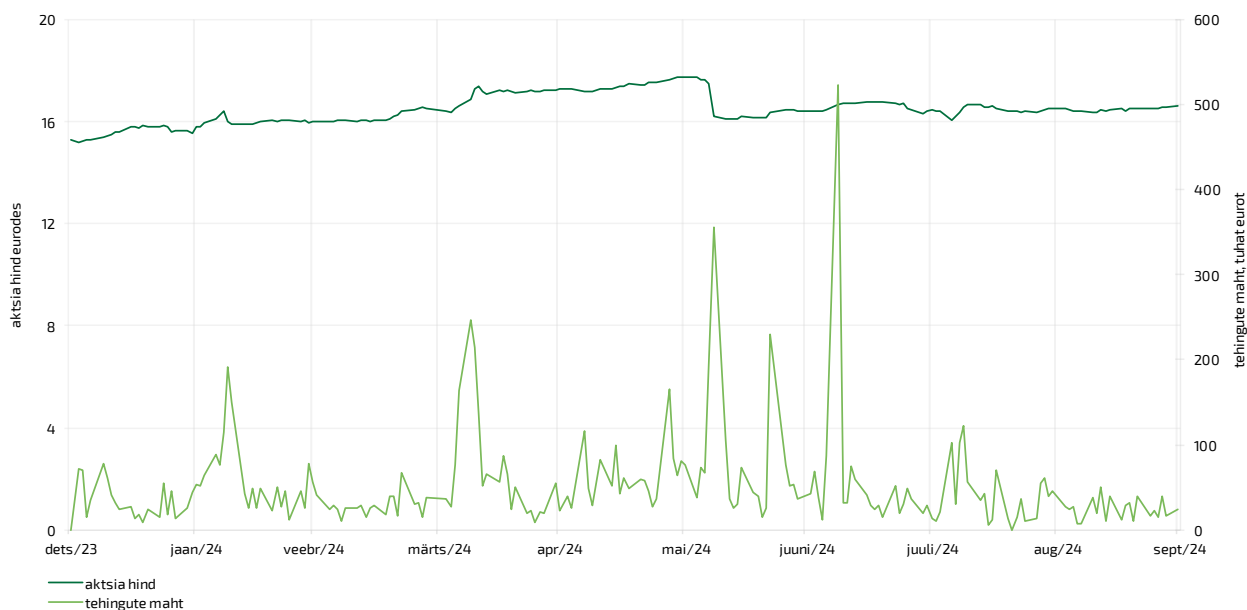
Merko Ehitus aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinn põhinimekirjas. 30. september 2024 seisuga on ettevõttel 17 700 000 aktsiat. Aktsiate arv ei ole 2024. aastal muutunud.

2024. aasta 9 kuuga sooritati Merko Ehitus aktsiatega 18 312 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 0,59 mln aktsiat (3,3% kõigist aktsiatest) ning tehingute käive oli 9,8 mln eurot (võrreldavad andmed 2023. aasta 9 kuu kohta: 23 580 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 0,68 mln aktsiat (3,8% kõigist aktsiatest) ja tehingute käive oli 10,4 mln eurot). Madalaim tehing aktsiaga sooritati tasemel 15,10 eurot ning kõrgeim tasemel 17,78 eurot aktsia kohta (2023. aasta 9 kuul: vastavalt 14,14 eurot ja 16,36 eurot). Aktsia sulgemishind 30. september 2024 seisuga oli 16,60 eurot (30.09.2023: 14,70 eurot). Nasdaq Balti väärtpaberituru andmetel oli ASi Merko Ehitus turuväärtus 293,8 mln eurot, 30. september 2024 seisuga, mis on suurenenud 12,9% võrreldes eelmise aasta sama perioodi lõpu seisuga (30.09.2023: 260,2 mln).

	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2023
Aktsiate arv	17 700 000	17 700 000	17 700 000	17 700 000
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot	2,53	1,82	0,96	2,60
Omakapital aktsia kohta, eurot	12,29	10,72	9,33	11,11
P/B suhtarv	1,35	1,37	1,32	1,38
P/E suhtarv	5,01	5,23	7,05	5,88
Turuväärtus, mln eurot	293,8	260,2	217,7	270,8

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 37.

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



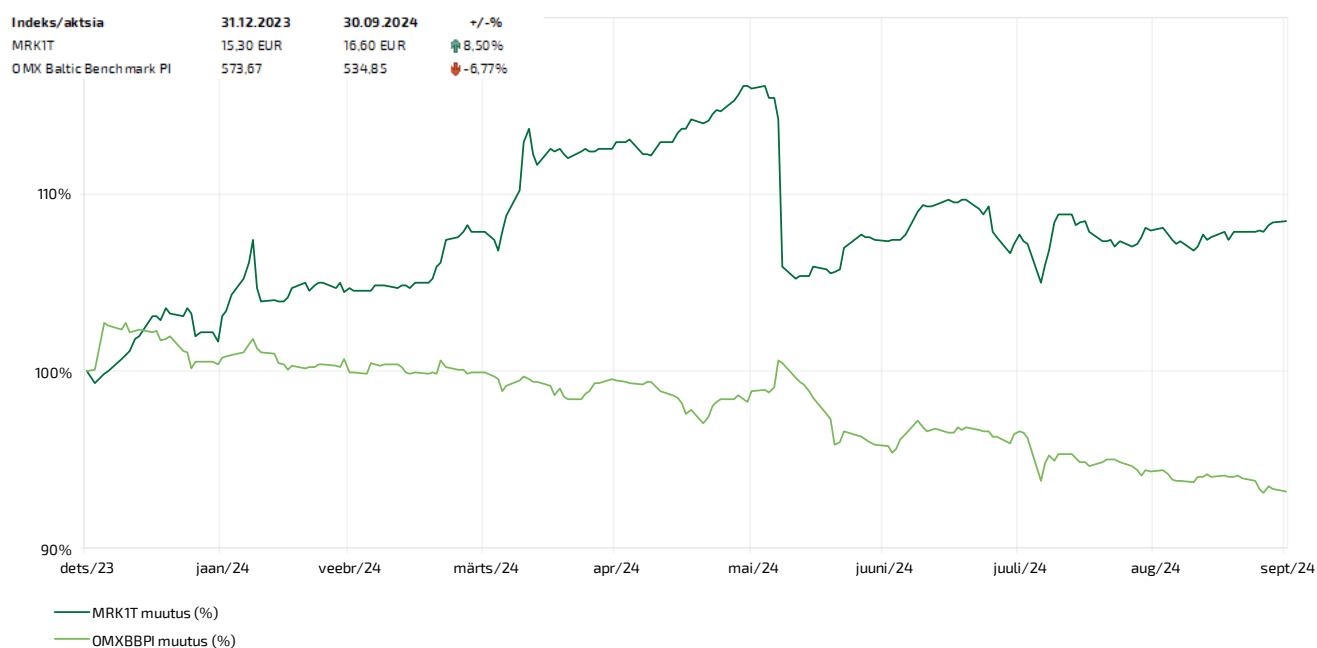
AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR AKTSIATE ARVU JÄRGI SEISUGA 30.09.2024

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%	1 363 671	7,70%
10 001 – 100 000	43	0,32%	918 926	5,19%
1 001-10 000	542	4,12%	1 464 668	8,28%
101-1 000	2 894	22,00%	959 489	5,42%
1-100	9 668	73,50%	250 560	1,42%
Kokku	13 154	100%	17 700 000	100%

AS MERKO EHITUS AKTSIONÄRID SEISUGA 30.09.2024 JA MUUTUS VÕRRELDES EELMISE KVARTALIGA

	AKTSIATE ARV	OSALUS 30.09.2024	OSALUS 30.06.2024	MUUTUS
AS Riverito	12 742 686	71,99%	71,99%	-
OÜ Midas Invest	429 500	2,43%	2,43%	-
Firebird Republics Fund Ltd	356 335	2,01%	1,93%	14 716
Firebird Aurora Fund Ltd	208 178	1,18%	1,13%	8 490
OÜ Alar Invest	136 000	0,77%	0,77%	-
Firebird Fund L.P.	118 243	0,67%	0,64%	5 094
Clearstream Banking AG	115 415	0,65%	0,64%	1 446
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	14 317 357	80,89%	80,72%	29 746
Väikeaktsionärid kokku	3 382 643	19,11%	19,28%	(29 746)
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

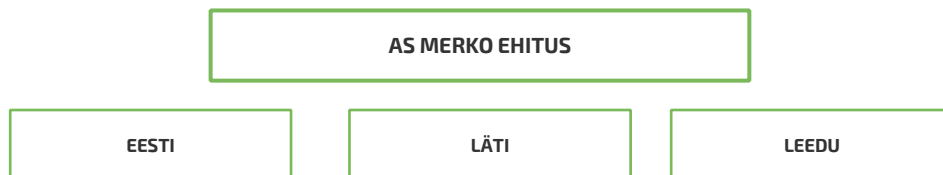
AS Merko Ehitus tegutseb valdusettevõttena, mille kontserni kuuluvad Eestis, Lätis ja Leedus ehitusalaseid terviklahendusi pakkuvad ehitus- ja kinnisvaraarenduse ettevõtted. Suuremad valdusettevõttele kuuluvad ettevõtted on AS Merko Ehitus Eesti (100%), OÜ Merko Kodud (100%), Tallinna Teede AS (100%), 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 põhiselt ja seda koordineeritakse valdusettevõtte tasandil.

Juhtimisstruktuur 30. september 2024 seisuga on alljärgnev:



* Eestis on sõsarettevõtted Merko Ehitus Eesti AS, Merko Kodud OÜ 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-ühele 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 oli OÜ Merko Kaevandused, ühinemise tulemusel lõppes ühendatav ühing OÜ Metsara-Metspere Kinnisvara likvideerimismenetluseta. Ühinemise bilansipäev, alates millest loetakse kõik ühendatava ühingu tehingud tehtuks ühendava ühingu arvelt, oli 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 andis AS Merko Ehitus Eesti kinnisvaraarenduse alase tegevusega seotud varad ja kohustused üle OÜle Merko Kodud. Jagunemise eesmärk oli viia ASi Merko Ehitus kontserni õiguslik ülesehitus vastavusse ärilise ülesehitusega ja struktuuri ühtlustamine Merko Ehituse koduturgudel. Jagunemise bilansipäevaks oli 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 läks üle jagunemisel asutatud OÜsse Merko Residential Investments. Jagunemise bilansipäevaks oli 1. aprill 2024. Jagunemine jõustus 14. mail 2024 tehtud kandega äriregistris.

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

1. aprillil 2024 müüdi 100% osalus ASi Merko Ehitus kontserni kuulunud ettevõttes SIA Industrialais Parks. Kuna tegemist oli ühevara ettevõttega, siis ettevõtte müüki ei kajastatud äriühendusena, vaid kinnisvarainvesteeringu müügina.

1. augustil 2024 jõustus lõplikult müügitehing, millega müüdi 100% osalus ASi Merko Ehitus kontserni kuulunud ettevõttes SIA Merks.

1. augustil 2024 otsustas ASi Merko Ehitus juhatus kooskõlastatult nõukoguga lõpetada ehitusteenuse pakkumise ja edasiste investeeringute tegemise Norras. Peale olemasolevate ehituslepingute täitmist 100%-line tütarettevõtte AS Peritus Entreprenør müüakse või likvideeritakse.

14. augustil 2024 asutas AS Merko Ehitus 100%lise tütarettevõtte OÜ Merko Ehitus Ventures.

25. septembril allkirjastasid Merko Ehitus kontserni 100% tütarettevõtted OÜ Merko Ehitus Ventures ja AS Merko Ehitus Eesti lepingu, mille kohaselt liigub seni Merko Ehitus Eestile kuulunud 50% osalus ASis Connecto Eesti eraldumise teel OÜsse Merko Ehitus Ventures. Eraldumise teel jagunemise bilansipäevaks on 1. jaanuar 2025.

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), toimus 21. juunil 2024.

Juhatus tegi ettekande ettevõtte majandustulemustest ning väljavaate perspektiividest.

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

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

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

Korralise või erakorralise aktsionäride üldkoosoleku juhataja on sõltumatu isik. 2024. aastal juhatas korralist üldkoosolekut kontserni finantsjuht Urmas Somelar, kes tutvustas üldkoosoleku läbiviimise protseduuri ning juhatusele 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 esindas nõukogu liikmete vahelise kokkuleppe kohaselt Indrek Neivelt.

NÕUKOGU

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

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

Seisuga 30. september 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.

Juhatusesimehe 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 JUHATUS

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 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
OÜ Merko Residential Investments	-	Ivo Volkov, Urmas Somelar
SIA Merks Mājas	-	Egija Smila (esimees), Roberts Rēboks
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 juhatus 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. märts 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 juhatus otsustas nimetada kolmeaastaseks perioodiks kontserni Läti tütarettevõtete juhiks Egija Smila, volituse tähtaja algusega 1. mai 2024 ja SIA Merks Mājas juhatuse liikmeks volituste tähtaja algusega 15. mai 2024.

AS Merko Ehituse kontserni kuuluva ettevõtte SIA Merks Mājas ainosanik otsustas nimetada ettevõtte juhatuse liikmeks Roberts Rēboksi, volituse tähtaja algusega 06. juuni 2024. Alates 22. juulist 2024 jätkas SIA Merks Mājas juhatus kaheliikmelisena: Egija Smila ja Roberts Rēboks.

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 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.

Ivo Volkov	juhatuse esimees	07.11.2024
------------	------------------	------------

Tõnu Toomik	juhatuse liige	07.11.2024
-------------	----------------	------------

Urmas Somelar	juhatuse liige	07.11.2024
---------------	----------------	------------

RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	2024.a. 9 kuud	2023.a. 9 kuud	2024.a. III kvartal	2023.a. III kvartal	2023.a. 12 kuud
Müügitulu	2	378 676	339 838	175 108	122 491	466 304
Müüdnud toodangu kulu	3	(315 597)	(296 642)	(135 738)	(105 114)	(401 267)
Brutokasum		63 079	43 196	39 370	17 377	65 037
Turustuskulud		(3 366)	(3 013)	(1 073)	(918)	(4 312)
Üldhalduskulud		(15 115)	(12 896)	(6 485)	(4 635)	(19 423)
Muud äritulud		4 965	3 399	572	621	4 171
Muud äriikulud		(2 512)	(614)	(46)	(467)	(991)
Äri kasum		47 051	30 072	32 338	11 978	44 482
Finantstulud (-kulud)		2 524	3 765	(1 071)	1 639	7 500
sh kasum (kahjum) investeringutelt tütarettevõttesse		(3 119)	-	(3 119)	-	-
kasum (kahjum) ühisettevõtetest		6 634	6 061	2 979	2 242	10 220
intressikulud		(1 469)	(2 011)	(353)	(674)	(2 697)
kasum (kahjum) valuutakursi muutustest		(931)	(192)	(875)	98	(153)
muud finantstulud (-kulud)		1 409	(93)	297	(27)	130
Kasum enne maksustamist		49 575	33 837	31 267	13 617	51 982
Tulumaksukulu		(4 867)	(1 827)	(4 004)	(898)	(6 081)
Perioodi puhaskasum		44 708	32 010	27 263	12 719	45 901
sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		44 781	32 148	27 302	12 698	46 048
mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist		(73)	(138)	(39)	21	(147)
Muu koondkasum, mida võib hiljem klassifitseerida kasumiaruandesse						
Valuutakursivahed välisettevõtete ümberarvestusel		129	(16)	105	(88)	(41)
Perioodi koondkasum		44 837	31 994	27 368	12 631	45 860
sh emaettevõtte omanike osa koondkasumist		44 902	32 116	27 401	12 626	45 993
mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist		(65)	(122)	(33)	5	(133)
Puhaskasum emaettevõtte omanike aktsia kohta (tava ja lahustatud, eurodes)	4	2,53	1,82	1,54	0,72	2,60

Raamatupidamise vahearuande lisad lehekülgedel 24-36 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
VARAD				
Käibevara				
Raha ja raha ekvivalendid	5	61 115	31 282	77 330
Lühiajalised deposiidid		5 000	-	-
Nõuded ja ettemaksed	6	108 930	86 895	68 754
Ettemakstud tulumaks		377	2	2
Varud	7	199 628	206 603	195 435
		375 050	324 782	341 521
Põhivara				
Ühisettevõtte aktsiad või osad		25 549	17 756	21 915
Muud aktsiad ja väärtpaberid		80	80	80
Muud pikaajalised laenud ja nõuded	8	21 580	21 104	24 490
Edasilükkunud tulumaksuvara		5 849	1 852	3 298
Kinnisvarainvesteeringud	9	12 645	15 534	16 823
Materiaalne põhivara	10	16 609	17 238	16 613
Immateriaalne põhivara	11	466	508	520
		82 778	74 072	83 739
VARAD KOKKU		457 828	398 854	425 260
KOHUSTUSED				
Lühiajalised kohustused				
Laenukohustused	12	11 541	23 325	19 673
Võlad ja ettemaksed	13	161 699	124 285	133 898
Tulumaksukohustus		6 838	1 846	4 260
Lühiajalised eraldised	14	7 325	10 268	10 451
		187 403	159 724	168 282
Pikaajalised kohustused				
Pikaajalised laenukohustused	12	27 357	36 377	35 142
Edasilükkunud tulumaksukohustus		1 715	1 878	4 441
Muud pikaajalised võlad	15	6 925	2 841	5 495
		35 997	41 096	45 078
KOHUSTUSED KOKKU		223 400	200 820	213 360
OMAKAPITAL				
Mittekontrolliv osalus		(220)	(380)	(155)
Enaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				
Aktsiakapital		7 929	7 929	7 929
Kohustuslik reservkapital		793	793	793
Realiseerimata kursivahed		(16)	(815)	(838)
Jaotamata kasum		225 942	190 507	204 171
		234 648	198 414	212 055
OMAKAPITAL KOKKU		234 428	198 034	211 900
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		457 828	398 854	425 260

Raamatupidamise vahearuande lisad lehekülgedel 24-36 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					Mitte-kontrolliv osalus	Kokku
	Aksia-kapital	Kohustuslik reserv	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum	Kokku		
Saldo 31.12.2022	7 929	793	(783)	176 248	184 187	(495)	183 692
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	32 148	32 148	(138)	32 010
Muu koondkasum	-	-	(32)	-	(32)	16	(16)
Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku	-	-	(32)	32 148	32 116	(122)	31 994
Osakapitali suurendamine mitterahalise sissemaksuga ja mittekontrolliva osaluse väljaost (lisa 16)	-	-	-	(189)	(189)	237	48
Dividendid (lisa 4)	-	-	-	(17 700)	(17 700)	-	(17 700)
Tehingud omanikega kokku	-	-	-	(17 889)	(17 889)	237	(17 652)
Saldo 30.09.2023	7 929	793	(815)	190 507	198 414	(380)	198 034
Saldo 31.12.2023	7 929	793	(838)	204 171	212 055	(155)	211 900
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	44 781	44 781	(73)	44 708
Muu koondkasum	-	-	121	-	121	8	129
Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku	-	-	121	44 781	44 902	(65)	44 837
Tütaretevõtte müük (lisa 16)	-	-	701	-	701	-	701
Dividendid (lisa 4)	-	-	-	(23 010)	(23 010)	-	(23 010)
Tehingud omanikega kokku	-	-	701	(23 010)	(22 309)	-	(22 309)
Saldo 30.09.2024	7 929	793	(16)	225 942	234 648	(220)	234 428

ASi Merko Ehitus aktsiakapital koosneb 17 700 000 nimiväärtuseta lihtaktsiast.

Ramatupidamise vahearuande lisad lehekülgedel 24-36 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	2024.a. 9 kuud	2023.a. 9 kuud	2023.a. 12 kuud
Äritegevuse rahavoog				
Ärikasum		47 051	30 072	44 482
Korrigeerimised:				
põhivara kulum ja väärtuse langus		2 348	2 322	3 658
(kasum) kahjum põhivara müügist		(2 808)	(838)	(960)
ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus		15 427	21 200	35 359
intressitulu äritegevusest		(1 401)	(1 642)	(2 146)
eraldiste muutus		1 235	899	3 878
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		(31 519)	(7 937)	777
Varude muutus		(5 074)	15 653	25 713
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		6 375	7 136	9 379
Saadud intressid		1 403	2 505	2 145
Makstud intressid		(1 932)	(2 648)	(3 524)
Muud finantstulud (kulud)		(138)	(219)	(268)
Makstud ettevõtte tulumaks		(7 942)	(2 831)	(3 550)
Kokku rahavood äritegevusest		23 025	63 672	114 943
Investeeringute rahavoog				
Tütaretevõtte müük		(4 217)	-	-
Muude finantsinvesteeringute soetus		(5 000)	-	-
sh üle 3-kuuliste lühiajaliste deposiitide soetus		(5 000)	-	-
Kinnisvarainvesteeringute soetus		-	(216)	(357)
Kinnisvarainvesteeringute müük		6 499	-	-
Materiaalse põhivara soetus (v.a. renditav vara)		(1 060)	(1 128)	(1 204)
Materiaalse põhivara müük		475	1 083	1 232
Immateriaalse põhivara soetus		(67)	(142)	(194)
Saadud intressid		1 547	24	297
Saadud dividendid		3 000	1 200	1 200
Kokku rahavood investeeringutegevusest		1 177	821	974
Finantseeringute rahavoog				
Saadud laenud		13 245	46 027	48 160
Saadud laenude tagasimaksed		(29 437)	(78 196)	(85 364)
Rendikohustuste põhiosa tagasimaksed		(1 244)	(962)	(1 312)
Makstud dividendid		(22 940)	(17 679)	(17 679)
Kokku rahavood finantseeringutegevusest		(40 376)	(50 810)	(56 195)
Raha ja raha ekvivalentide muutus				
Üle 3-kuuliste lühiajaliste deposiitide muutus		5 000	-	-
Kokku muutus		(11 174)	13 683	59 722
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5	77 330	17 665	17 665
Valuutakursside muutuste mõju		(41)	(66)	(57)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5	61 115	31 282	77 330
Üle 3-kuulised lühiajalised deposiidid perioodi lõpus		5 000	-	-
Kokku perioodi lõpus		66 115	31 282	77 330

Raamatupidamise vahearuande lisad lehekülgedel 24-36 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

LISAD

LISA 1 KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

ASi Merko Ehitus kontserni konsolideeritud raamatupidamise 2024. aasta 9 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 vahearuannde 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 9 kuu vahearuanndes esitatud auditeerimata andmed.

Juhatuse hinnangul kajastab ASi Merko Ehitus 2024. aasta 9 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 ning betoonitöid, Eestis lisaks ka teedehitust. 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. 9 kuud	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmentid kokku
Müügitulu	339 064	56 036	395 100
Segmentidevaheline müügitulu	(848)	(15 576)	(16 424)
Müügitulu klientidelt	338 216	40 460	378 676
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	1 362	36 534	37 896
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	336 854	3 926	340 780
Ärikasum (-kahjum)	39 209	10 227	49 436
Maksustamiseelne kasum (-kahjum)	42 586	9 598	52 184
sh intressitulud äritegevusest	-	1 391	1 391
kulum	(1 906)	(442)	(2 348)
eraldiste moodustamine	(4 149)	(514)	(4 663)
eraldiste tühistamine	196	-	196
kasum (kahjum) investeringutelt tütarettevõttesse	(3 119)	-	(3 119)
kasum ühisettevõtetest	6 161	473	6 634
muud finantstulud (-kulud)	226	(1 092)	(866)
sh intressitulud	1 116	44	1 160
intressikulud	(88)	(981)	(1 069)
Vara 30.09.2024	146 213	241 453	387 666
sh ühisettevõtted	17 399	8 150	25 549

2023.a. 9 kuud	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid kokku
Müügitulu	209 530	163 757	373 287
Segmentidevaheline müügitulu	(858)	(32 591)	(33 449)
Müügitulu klientidelt	208 672	131 166	339 838
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	730	109 492	110 222
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	207 942	21 674	229 616
Ärikasum (-kahjum)	11 618	20 500	32 118
Maksustamiseelne kasum (-kahjum)	14 447	22 072	36 519
sh intressitulud äritegevusest	-	1 642	1 642
kulum	(1 778)	(544)	(2 322)
varude allahindlus	-	(2 200)	(2 200)
eraldiste moodustamine	(3 437)	(635)	(4 072)
kasum ühisettevõtetelt	3 155	2 906	6 061
muud finantstulud (-kulud)	(134)	(1 280)	(1 414)
sh intressitulud	17	-	17
intressikulud	(73)	(1 093)	(1 166)
Vara 30.09.2023	107 196	257 498	364 694
sh ühisettevõtted	11 621	6 135	17 756

2024.a. III kvartal	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid kokku
Müügitulu	159 848	19 546	179 394
Segmentidevaheline müügitulu	(321)	(3 965)	(4 286)
Müügitulu klientidelt	159 527	15 581	175 108
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	674	14 777	15 451
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	158 853	804	159 657
Ärikasum (-kahjum)	29 263	3 753	33 016
Maksustamiseelne kasum (-kahjum)	28 477	3 479	31 956
sh intressitulud äritegevusest	-	456	456
kulum	(611)	(134)	(745)
eraldiste moodustamine	(472)	(114)	(586)
eraldiste tühistamine	51	-	51
kasum (kahjum) investeringutelt tütarettevõttesse	(3 119)	-	(3 119)
kasum ühisettevõtetelt	2 899	80	2 979
muud finantstulud (-kulud)	(485)	(379)	(864)
sh intressitulud	328	1	329
intressikulud	(31)	(294)	(325)
Vara muutus III kvartalis	14 348	192	14 540
sh ühisettevõtted	2 899	80	2 979

2023.a. III kvartal	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid kokku
Müügitulu	88 040	43 923	131 963
Segmentidevaheline müügitulu	(316)	(9 156)	(9 472)
Müügitulu klientidelt	87 724	34 767	122 491

2023.a. III kvartal	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid kokku
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	346	27 369	27 715
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	87 378	7 398	94 776
Ärikasum (-kahjum)	6 941	5 729	12 670
Maksustamiseelne kasum (-kahjum)	8 519	6 032	14 551
sh intressitulud äritegevusest	-	523	523
kulum	(658)	(196)	(854)
eraldiste moodustamine	(1 603)	393	(1 210)
kasum ühisettevõtetelt	1 659	583	2 242
muud finantstulud (-kulud)	(12)	(269)	(281)
sh intressikulud	17	-	17
	(30)	(317)	(347)
Vara muutus III kvartalis	19 924	4 947	24 871
sh ühisettevõtted	1 658	584	2 242

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 30.09.2024 summas 70 162 tuhat eurot (30.09.2023: 34 160 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 ettemaksed, muud nõuded ja põhivara jaotamata osa.

SEGMENTIDE MAKSUSTAMISEELSE KASUMI SEOSTAMINE KONTSERNI KASUMIGA

tuhandetes eurodes

	2024.a. 9 kuud	2023.a. 9 kuud	2024.a. III kvartal	2023.a. III kvartal	2023.a. 12 kuud
Segmentide maksustamiselne kasum	52 184	36 519	31 956	14 551	55 544
Muu ärikasum (-kahjum)	(2 385)	(2 046)	(677)	(691)	(2 752)
sh eraldiste moodustamine	-	-	-	-	(238)
eraldiste tühistamine	-	-	-	-	900
finantstulud (-kulud)	(224)	(636)	(12)	(243)	(810)
sh intressikulud	(171)	(581)	7	(225)	(735)
Kokku kasum enne maksustamist	49 575	33 837	31 267	13 617	51 982

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

MÜÜGITULU KLIENTIDE TEGEVUSASUKOHA JÄRGI

tuhandetes eurodes ja protsentides

	2024.a. 9 kuud		2023.a. 9 kuud		2024.a. III kvartal		2023.a. III kvartal		2023.a. 12 kuud	
Eesti	151 203	40%	222 651	65%	65 562	37%	71 868	58%	283 147	61%
Läti	18 530	5%	48 081	14%	11 560	7%	10 657	9%	61 843	13%
Leedu	208 717	55%	63 835	19%	98 053	56%	37 472	31%	115 232	25%
Norra	226	0%	5 271	2%	-67	0%	2 494	2%	6 082	1%
Kokku	378 676	100%	339 838	100%	175 108	100%	122 491	100%	466 304	100%

LEPINGULISED VARAD JA -KOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 6)	13 568	9 829	8 305
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 13)	(55 320)	(21 945)	(34 584)
Lõpetamata ehituslepingute osas saadud ettemaksed (lisad 13, 15)	(15 628)	(30 038)	(33 727)
Kahjumlike ehituslepingute katteks moodustatud eraldis (lisa 14)	(9)	(10)	(8)

PÕHIVARADE (V.A FINANTSVARAD) JAOTUS VARADE ASUKOHA JÄRGI

tuhandetes eurodes

	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Eesti	46 175	38 975	42 317
Läti	6 422	10 862	10 837
Leedu	2 732	1 238	2 762
Norra	20	41	35
Kokku	55 349	51 116	55 951

LISA 3 MÜÜDUD TOODANGU KULU

tuhandetes eurodes

	2024.a. 9 kuud	2023.a. 9 kuud	2024.a. III kvartal	2023.a. III kvartal	2023.a. 12 kuud
Ehitusteenused ja ostetud kinnisvara müügiks	233 680	202 230	104 171	76 469	279 421
Materjal	33 293	40 699	15 102	12 229	47 970
Tööjõukulu	21 962	23 224	7 274	7 573	32 999
Ehitusmehhanismid ja transport	5 901	7 245	2 506	2 531	8 881
Projekteerimine	5 367	5 220	2 054	1 453	7 703
Kinnisvara halduskulud	1 059	802	358	302	1 105
Kulum	1 644	1 653	531	624	2 599
Varude allahindlus	-	2 200	-	-	2 200
Eraldised	2 724	3 500	534	638	5 296
Muud kulud	9 967	9 869	3 208	3 295	13 093
Müüdnud toodangu kulu kokku	315 597	296 642	135 738	105 114	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. 9 kuud	2023.a. 9 kuud	2024.a. III kvartal	2023.a. III kvartal	2023.a. 12 kuud
Aktsionäridele kuuluv puhaskasum (tuhandetes eurodes)	44 781	32 148	27 302	12 698	46 048
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tuhat tk)	17 700	17 700	17 700	17 700	17 700
Tavapuhaskasum aktsia kohta (eurodes)	2,53	1,82	1,54	0,72	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 maksti 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 1538 tuhat eurot, mis kajastati 2023. aastal kontsernis edasilükkunud tulumaksukuluna, tasuti kolmandas kvartalis. Füüsilisest isikust aktsionäridele makstavatelt dividendidelt pidas kontsern 14/86 tulumaksu määraga maksustatud osalt täiendavalt kinni 7% tulumaksu summas 70 tuhat eurot.

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 30.09.2024 sisaldab bilansis edasilükkunud tulumaksukohustus dividendide edasilükkunud tulumaksu summas 207 tuhat eurot (30.09.2023: 328 tuhat eurot; 31.12.2023: 2894 tuhat eurot).

Seisuga 30.09.2024 on emaettevõttes AS Merko Ehitus varasematel perioodidel tütarettevõtetelt saadud dividendid ja välismaalt saadud tulu summas 9296 tuhat eurot (30.09.2023: 313 tuhat eurot; 31.12.2023: 1513 eurot), millelt tulumaks on kinnipeetud.

Seisuga 30.09.2024 oleks võimalik jaotamata kasumist omanikele dividendidena välja maksta 182 600 tuhat eurot (30.09.2023: 151 943 tuhat eurot; 31.12.2023: 162 969 tuhat eurot). Arvestades saadud dividendide ja välismaalt saadud tulult kinnipeetud tulumaksu kokku summas 2324 tuhat eurot (30.09.2023: 78 tuhat eurot; 31.12.2023: 378 tuhat eurot), kaasneks dividendide väljamaksmisega täiendav dividendide tulumaks summas 43 326 tuhat eurot (30.09.2023: 37 749 tuhat eurot; 31.12.2023: 40 364 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. 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

	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Arvelduskontod	54 222	28 826	61 545
Üleöö pangadeposiidid	1 893	2 456	785
Kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid	5 000	-	15 000
Raha ja raha ekvivalendid kokku	61 115	31 282	77 330

LISA 6 NÕUDED JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Nõuded ostjate vastu			
ostjatelt laekumata arved	90 078	69 497	54 692
ebatõenäoliselt laekuvad arved	(30)	(109)	(134)
	90 048	69 388	54 558
Maksude ettemaksed v.a ettevõtte tulumaks			
Käibemaks	742	888	661
muud maksud	20	64	-
	762	952	661
Ehitustööde tellijatelt saada	13 568	9 829	8 305
Muud lühiajalised nõuded			
lühiajalised laenud	-	2 000	-
intressinõuded	-	176	-
muud lühiajalised nõuded	1 075	117	1 029
	1 075	2 293	1 029
Ettemaksed teenuste eest			
ettemaksed ehitusteenuste eest	2 335	3 296	2 922
ettemakstud kindlustusmaksed	961	1 003	1 137
muud ettemakstud kulud	181	134	142
	3 477	4 433	4 201
Nõuded ja ettemaksed kokku	108 930	86 895	68 754
sh lühiajalised laenunõuded seotud osapooltele (lisa 16)	-	2 000	-
muud lühiajalised nõuded ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 16)	4 453	12 749	10 743

LISA 7 VARUD

tuhandetes eurodes

	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Tooraine ja materjal	632	505	358
Lõpetamata toodang	59 289	69 918	60 244
Valmistoodang	51 403	42 850	43 357
Müügiks ostetud kaubad			
ostetud kinnistud müügiks/arendustegevuseks	87 387	89 578	89 434
ostetud muud kaubad müügiks	395	3 078	1 558
	87 782	92 656	90 992
Ettemaksed varude eest			
ettemaksed kinnisvara eest	13	-	-
ettemaksed muude varude eest	509	674	484
Varud kokku	199 628	206 603	195 435

LISA 8 PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED

tuhandetes eurodes

	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Pikaajalised nõuded ehitusteenuste ostjate vastu	21 580	21 104	24 490
Muud pikaajalised laenud ja nõuded kokku	21 580	21 104	24 490

LISA 9 KINNISVARAINVESTEERINGUD

tuhandetes eurodes

	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Maa	6 109	10 172	10 172
Hoonestusõigus jääkmaksumuses			
Soetusmaksumus	29	29	29
akumuleeritud kulum	(16)	(15)	(15)
	13	14	14
Ehitised jääkmaksumuses			
Soetusmaksumus	8 148	6 606	8 012
akumuleeritud kulum	(1 625)	(1 258)	(1 375)
	6 523	5 348	6 637
Kinnisvarainvesteeringud kokku	12 645	15 534	16 823

LISA 10 MATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Maa	1 266	1 266	1 266
Ehitised jääkmaksumuses*			
Soetusmaksumus	8 289	8 322	8 322
akumuleeritud kulum	(4 252)	(3 494)	(3 997)
	4 037	4 828	4 325
Masinad ja seadmed jääkmaksumuses*			
Soetusmaksumus	18 856	18 404	18 588
akumuleeritud kulum	(9 767)	(9 379)	(9 639)
	9 089	9 025	8 949
Muu inventar jääkmaksumuses			
Soetusmaksumus	3 730	4 551	4 526
akumuleeritud kulum	(2 440)	(3 047)	(3 085)
	1 290	1 504	1 441
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed materiaalse põhivara eest	927	615	632
Materiaalne põhivara kokku	16 609	17 238	16 613

* Seisuga 30.09.2024 sisaldab ehitised jääkmaksumuses saldo renditud vara saldod summas 407 tuhat eurot (30.09.2023: 606 tuhat eurot; 31.12.2023: 561 tuhat eurot). Masinad ja seadmed jääkmaksumuses saldo sisaldab renditud vara saldod 3825 tuhat eurot (30.09.2023: 3494 tuhat eurot; 31.12.2023: 3708 tuhat eurot).

LISA 11 IMMATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Firmaväärtus			
Soetusmaksumus	62	65	65
väärtuse langus	(61)	(64)	(64)
	1	1	1
Tarkvara jääkmaksumuses			
Soetusmaksumus	1 479	1 356	1 431
akumuleeritud kulum	(1 209)	(1 097)	(1 097)
	270	259	334
Ettemaksud immateriaalse põhivara eest	195	248	185
Immateriaalne põhivara kokku	466	508	520

LISA 12 LAENUKOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Rendikohustused*			
Rendikohustuste jääk	4 308	4 254	4 402
sh lühiajaline osa	997	1 147	1 092
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	3 311	3 107	3 310
Pangalaenu			
Laenu jääk	34 163	49 391	44 356
sh lühiajaline osa	10 490	16 121	12 524
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	23 673	33 270	31 832
Laenu ühise kontrolli all olevatelt ettevõtetelt			
Laenu jääk (lisa 16)	-	6 000	6 000
sh lühiajaline osa	-	6 000	6 000
Laenu muudelt osapooltelt			
Laenu jääk	427	57	57
sh lühiajaline osa	54	57	57
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	373	-	-
Laenu kokku			
Laenude jääk	34 590	55 448	50 413
sh lühiajaline osa	10 544	22 178	18 581
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	24 046	33 270	31 832
Laenukohustused kokku	38 898	59 702	54 815
sh lühiajaline osa	11 541	23 325	19 673
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	27 357	36 377	35 142

* Seisuga 30.09.2024 sisaldavad rendikohustused saldote seotud osapooltele summas 172 tuhat eurot (30.09.2023: 230 tuhat eurot; 31.12.2023: 216 tuhat eurot) (lisa 16).

LISA 13 VÕLAD JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Võlad tarnijatele	69 928	47 798	42 472
Võlad töövõtjatele	14 252	12 200	14 846
Maksuvõlad, v.a ettevõtte tulumaks			
käibemaks	2 892	4 398	4 258
füüsilise isiku tulumaks	519	479	769
sotsiaalmaks	1 230	1 295	2 075
töötuskindlustusmaks	47	53	70
kohustusliku kogumispensioni makse	20	27	48
muud maksud	160	123	113
	4 868	6 375	7 333
Ehitustööde tellijatel saada	55 320	21 945	34 584
Muud võlad			
intressivõlad	41	134	98
muud võlad	175	508	537
	216	642	635
Saadud ettemaksed*	17 115	35 325	34 028
Võlad ja ettemaksed kokku	161 699	124 285	133 898
sh võlad ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 16)	27	1 260	173

* Seisuga 30.09.2024 jaguneb saadud ettemaksete saldo ehituslepingute raames saadud ettemakseteks (tellijate ettemaksed) summas 13 860 tuhat eurot (30.09.2023: 30 038 tuhat eurot; 31.12.2023: 31 360 tuhat eurot) ning elamuarenduse raames saadud ettemakseteks (korterite ostjad) summas 3255 tuhat eurot (30.09.2023: 5287 tuhat eurot; 31.12.2023: 2668 tuhat eurot) (lisa 2).

LISA 14 LÜHIAJALISED ERALDISED

tuhandetes eurodes

	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Ehituse garantiikohustuse eraldis	4 684	4 936	5 954
Eraldis müüdüd ja töös olevate projektide kulude katteks	1 672	3 250	2 460
Eraldis kahjumlike ehituslepingute katteks	9	10	8
Eraldis kohtukulude ja kahjunõuete katteks	760	2 072	1 706
Muud eraldised	200	-	323
Lühiajalised eraldised kokku	7 325	10 268	10 451

LISA 15 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD

tuhandetes eurodes

	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Võlad tarnijatele	5 099	2 841	3 128
Saadud ettemaksed*	1 768	-	2 367
Intressivõlad	58	-	-
Muud pikaajalised võlad kokku	6 925	2 841	5 495

* Seisuga 30.09.2024 sisaldab saadud ettemaksete saldo ehituslepingute raames saadud ettemakseid (tellijate ettemaksed) summas 1768 tuhat eurot (30.09.2023: 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 30.09.2024, 30.09.2023 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
	30.09.2024	30.09.2023	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 Lastehood	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	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	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	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
OÜ Merko Investments	100	100	100	Eesti, Tallinn	valdus
SIA Merks	-	100	100	Läti, Riia	ehitus
SIA Industrialais Parks	-	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
PS Merks-Ostas Celtnieks	-	65	65	Läti, Riia	ehitus
PS Merks Merko Infra	-	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	100	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
OÜ Merko Residential Investments	100	-	-	Eesti, Tallinn	valdus
SIA Merks Mājas	100	-	-	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Ropažu Priedes	100	-	-	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Zakusala Estates	100	-	-	Läti, Riia	kinnisvara
Merko Investments AS	100	100	100	Norra, Sofiemyr	valdus
Peritus Entreprenør AS (end. Merko Bygg AS)	100	100	100	Norra, Sofiemyr	ehitus
Løkenskogen Bolig AS	62	62	62	Norra, Sofiemyr	kinnisvara
OÜ Merko Ehitus Ventures	100	-	-	Eesti, Tallinn	valdus

	Osalus ja hääleõigus %			Asukoht	Tegevusala
	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023		
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. 9 kuud	2023.a. 9 kuud	2023.a. 12 kuud
Osutatud teenused ja müüdud kaubad			
Emaettevõtte	-	6	6
Ühisettevõtted	3 492	21 692	26 708
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	30 966	67 705	82 058
Juhtkonna liikmed	-	109	161
Osutatud teenused ja müüdud kaubad kokku	34 458	89 512	108 933
Intressitulud			
Ühisettevõtte	13	189	215
Ostetud teenused ja kaubad			
Emaettevõtte	-	49	49
Ühisettevõtted	8	88	268
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	59	55	75
Ostetud teenused ja kaubad kokku	67	192	392
Intressikulud			
Emaettevõtte	-	30	30
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	130	262	362
Muud seotud osapooled	-	1	1
Intressikulud kokku	130	293	393

SALDOD SEOTUD OSAPOOLTEGA

tuhandetes eurodes

	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Nõuded seotud osapoolte vastu			
Antud laenud (lisa 6,8)			
Ühisettevõtte	-	2 000	-
Nõuded ja ettemaksed (lisa 6)			
Ühisettevõtted	192	2 815	1 852
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	4 261	9 934	8 862
Juhtkonna liikmed	-	-	29
Nõuded ja ettemaksed kokku	4 453	12 749	10 743
Nõuded seotud osapoolte vastu kokku	4 453	14 749	10 743

	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Kohustused seotud osapoolte ees			
Rendikohustused (lisa 12)			
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	172	230	216
Lühiajalised saadud laenud (lisa 12)			
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	-	6 000	6 000
Lühiajalised saadud laenud kokku	-	6 000	6 000
Võlad ja ettemaksed (lisa 13)			
Ühisettevõtted	8	1	142
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	19	1 259	31
Võlad ja ettemaksed kokku	27	1 260	173
Kohustused seotud osapoolte ees kokku	199	7 490	6 389

NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TASUD

ASi Merko Ehitus nõukogu ja juhatuse liikmete 2024. aasta 9 kuu teenistuslepingute alusel arvestatud tööjookulu, sh põhitöötasud, tulemustasud, kui ka maksud ja reservide muutused olid kokku 1415 tuhat eurot (2023.aasta 9 kuud: 1058 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 9 kuuga ei makstud juhatuse liikmetele hüvitisi (2023. aasta 9 kuud: 0 eurot). 2023. aastal maksti juhatuse liikmele konkurentsi osutamise hoidumise hüvitist ühe aasta teenistustasu ulatuses, summas 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 30.09.2024:

		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 juhatuse tegutseb 3-liikmelisena: Ivo Volkov, Tõnu Toomik ja Urmas Somelar.

ASi Merko Ehitus juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad 30.09.2024:

		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.

	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Ehitusaegne garantii tellijale	43 400	32 310	39 359
Pakkumusgarantii	6 540	17	32
Garantiiaja garantii	23 103	25 014	27 194
Ettemakse garantii	24 541	27 135	31 466
Maksegarantii	57	-	-
Käendused	2 108	500	500
Tingimuslikud kohustused kokku	99 749	84 976	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 garantii ajal ilmnevate ehitusvigade kõrvaldamise.

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

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

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

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)	=	$\frac{\text{Väljamakstavad dividendid}}{\text{Aktsiate arv}}$
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