



KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

**2020**





# AS MERKO EHITUS

## KONTSERN

### KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

**01.01.2020 – 31.12.2020**

Ärinimi:	AS Merko Ehitus
Põhitegevusalad:	valdusettevõtete tegevus ehituse peatöövõtt kinnisvaraarendus
Äriregistrikood:	11520257
Aadress:	Järvevana tee 9G, 11314 Tallinn
Postiaadress:	Pärnu mnt 141, 11314 Tallinn
Telefon:	+372 650 1250
Faks:	+372 650 1251
E-post:	group@merko.ee
Kodulehekülg:	group.merko.ee
Nõukogu:	Toomas Annus, Teet Roopalu, Indrek Neivelt
Juhatus:	Andres Trink, Tõnu Toomik
Audiitor:	AS PricewaterhouseCoopers

# SISUKORD

PEAMISED FAKTID.....	4
JUHATUSE ESIMEHE PÖÖRDUMINE .....	5
MERKO KONTSERN .....	6
TEGEVUSARUANNE.....	9
JUHTKONNA DEKLARATSIOON .....	45
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	46
SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE .....	93
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	100
MUUD ARUANDE LISAD.....	101

# PEAMISED FAKTID



**Baltimaade suurim börsil  
noteeritud ehitusettevõtte**

## AS MERKO EHTUS KONTSERNI KUULUVAD:

- Eestis AS Merko Ehitus Eesti
- Lätis SIA Merks
- Leedus UAB Merko Statyba
- Norras Peritus Entreprenør AS

Kontsern keskendub ehituse ja elukondliku kinnisvaraarenduse täislahendustele. Pikaajalised kogemused, ehitusteenuste lai ulatus, paindlikkus, tähtaegadest kinnipidamine ning eelkõige kvaliteet ja usaldusväärsus on teinud Merkost Baltimaade juhtiva ehitusfirma ja korteriarendaja brändi. 30 aasta jooksul oleme rajanud Eestis, Lätis ja Leedus üle 8500 kvaliteetse kodu.



**2020 sõlmitud uusi lepinguid  
€277 mln**



**2020 müügitulu  
€316 mln**

## KONKURENTSIEELISED:

- Ehitusteenuste ja -toodete laiahaardelisus ning klientidele täislahenduste pakkumine
- Tugev kvaliteedijuhtimise süsteem
- Kogenud projektijuhid ja insenerid
- Pikaajaline kogemus alltöövõtjate ja tarnijate turul
- Uuenduslikud tehnilised ja ehituslikud lahendused
- Tugev finantsvõimekus
- Elamuarendusprojektide varu ja tugev bränd



**2020 EBITDA  
€28,2 mln**



**2020 puhaskasum  
€23,0 mln**



**31.12.2020  
666 töötajat**

## VÄÄRTUSPAKKUMINE

### Peatöövõtjana juhime kogu ehitusprotsessi ning vastutame ehitusprojekti valmimise eest tervikuna

- Pakume nõustamist ja terviklahendust vastavalt tellija vajadustele: ettevalmistus, projekteerimine, ehitus, sisustus ja garantiiagene teenindus. Vastavalt vajadustele kombineerime alltöövõtjate ning oma oskustööliste (betoonitööd, teetööd, elektri- ja välisvõrkude ehitus) kogemusi ja ressursi.
- Pakume kinnisvara arendamise täisteenust alates kinnistu hankimisest ja detailplaneeringute menetlusest kuni ehituse ettevalmistuse ja ehitustööde teostamiseni. Tagame kliendi vajaduste järgi kujundatud täislahendused nii erapartnerluses kui ka avaliku ja erasektori koostöös.
- Kontserni kvaliteedijuhtimine, keskkonnanjuhtimine ning töötervishoiu ja tööohutuse juhtimine on sertifitseeritud vastavalt ISO 9001, ISO 14001 ja ISO 45001 standardite nõuetele.

### Korteriarendajana haldame kogu protsessi arendusest garantiiteeninduseni

- Keskendume suurte ja nüüdisaegsete elukeskkondade loomisele.
- Parima kvaliteedi tagamiseks juhime kogu arendusprotsessi alates kinnistu hankimisest, detailplaneeringu koostamisest ja arhitektuurivõistluse korraldamisest kuni projekteerimise, ehitamise, korterite ja äripindade müügi ning ostujärgse teeninduseni.

# JUHATUSE ESIMEHE PÖÖRDUMINE

Lugupeetud aktsionärid

2020. aasta oli Merko kontsernile edukas – suutsime täita oma finantseesmärgid ja lõpetasime majandusaasta viimaste aastate parima tulemusega, vaatamata COVID-19 tõrje piirangutele. Meie varasem strateegiline otsus suurendada fookust korteriarendusele on kandnud vilja – kolme Balti riigi peale kokku müüsimise 900 uut kodu. Seda on rohkem kui kunagi varem ja selle taga on meie meeskonna mitme aasta töö ning klientide jätkuv usaldus Merko vastu. Meie eesmärk on hoida seda usaldust ka edaspidi ning jätkame investeerimist uute kodude ja parema elukeskkonna loomisse.

Ehkki tulenevalt pandeemiast pandi ehitusturul paljud uued investeeringud ootele, kasvas 2020. aastal kontserni uute ehituslepingute maht. Tugev lepinguportfell tagab meile jätkuvalt keerulises majanduskeskkonnas ärimahtude stabiilsuse. Riskid ehitusvaldkonnas on aga veelgi kasvanud: pandeemia tagajärjel on suurenenud määramatus majandusarengu, võimalike tarneahelate katkestuste, ootamatu hinnamuutuse ning tööjõu kättesaadavuse osas. Sellises tegevuskeskkonnas on meie eesmärk hoida ettevõtte rahaseis tugevana ning olla valmis tegema kiireid otsuseid.

COVID-19 kriis tõi esile vajaduse hoida oma töötajate ja koostööpartnerite tervist ning tagada turvaline töökeskkond, samuti korterite ostuprotsess. Pandeemia algusnädalatel töötasime kiiresti välja koroonaaennetuse tegevuskava, mida järgiti kontserni ettevõtetes, ning oleme uhked, et sellest võtsid eeskuju ka teised ehitusettevõtted.

2020. aastal tähistas Merko 30. tegutsemisaastat. Oleme tänaseks kasvanud rahvusvaheliseks ettevõtteks, mille ärist pool on Eestist väljaspool. Aastakümnete jooksul oleme rajanud suure hulga kaasaegseid ja kestvaid hooneid ning elukvaliteeti parandavaid rajatisi nii Eestis, Lätis ja Leedus kui viimasel viiel aastal ka Norras. Keskendume pikale perspektiivile, kestvatele lahendustele ja kvaliteedile. Samu väärtusi järgime ka ühiskonda panustamisel. Toetame Eesti kunstivaldkonda ja teeme koostööd ülikoolidega ning aitame terviseradade võrgustiku väljaarendamise kaudu teadvustada regulaarse liikumise olulisust. Maailm muutub kiiresti ja nii ehitame ka meie tulevikku silmas pidades. Digitaalsed lahendused, muutuv tarbijakäitumine, üha keskkonnasäästlikum mõtteviis ja professionaalne järelkasv aitavad meil edu saavutada ka järgmistel aastakümnetel.

Täna kõiki Merko töötajaid ja koostööpartnereid tulemusliku aasta eest, samuti meie tellijaid ja koduostjaid, kes olete Merkot usaldanud. Täna ka kõiki aktsionäre, kes usuvad Merko tulevikku.

Parimate soovidega

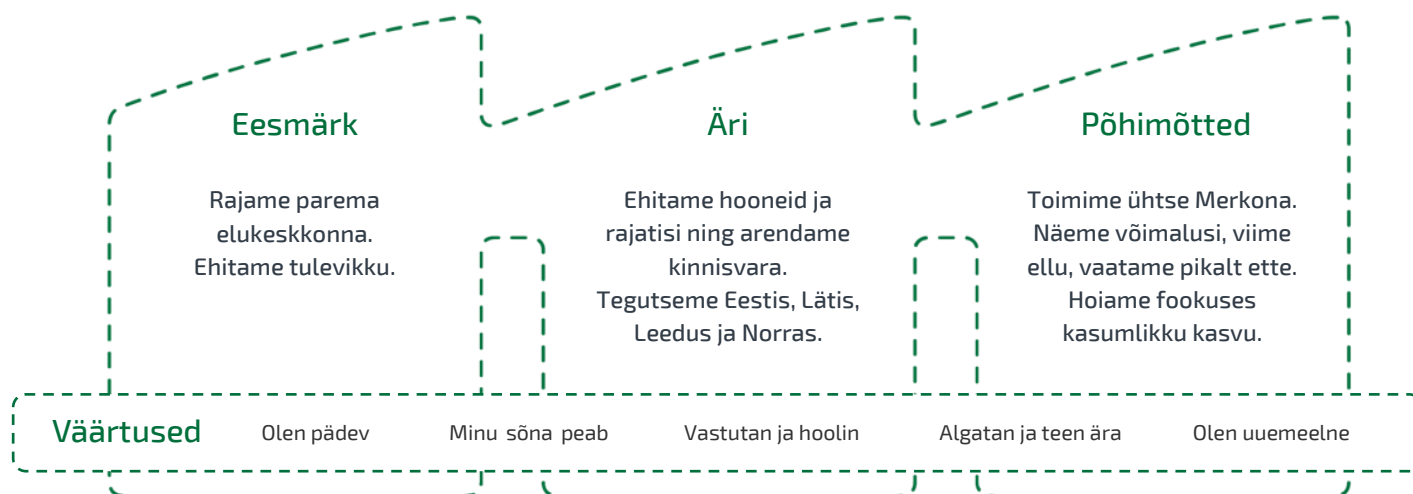


Andres Trink



ANDRES TRINK  
AS MERKO EHITUS  
JUHATUSE ESIMEES

# MERKO KONTSERN



## 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.



## FINANTSEESMÄRGID

ASi Merko Ehitus juhatus ja nõukogu on kinnitanud strateegilised arengusuunad ja pikaajalised finantseesmärgid järgmiselt:

**omakapitali tootlus minimaalselt 10%**

**dividendimäär 50-70% aastakasumist**

**omakapitali osatähtsus varade mahust vähemalt 40%**

Võttes arvesse Balti riikide ehitus- ja kinnisvaraturu konkurentsituatsiooni ning üldist madalat intressikeskkonda, samuti kontserni kõrget omakapitali taset, on strateegia ja finantseesmärgid suunatud investeeritud kapitali tootluse parandamisele.

2020. aastal täitis kontsern nii omakapitali tootluse kui omakapitali osatähtsus varade mahust osas seatud finantseesmärgid:

**omakapitali tootlus 16,2%**

**omakapitali osatähtsus varade mahust 60%**

Lõppenud majandusaasta eest makstavate dividendide summa ning seega dividendimäära otsustab aktsionäride üldkoosolek.

### PIKAAJALISTE FINANTSEESMÄRKIDE TÄITMINE PERIOODIL 2016-2020

	2020	2019	2018	2017	2016	KESKMINE
Omakapitali tootlus (aastas)	16,2%	12,9%	15,3%	11,9%	5,0%	12,3%
Dividendimäär	*	-	92%	120%	119%	83%
Omakapitali osatähtsus varade mahust 31.12.	59,6%	46,2%	48,9%	47,0%	51,6%	50,7%

\* 2020. aasta dividendimäär sõltub aktsionäride üldkoosoleku otsusest dividendide maksmise kohta

## ÄRIMUDEL: TELLIJATELE EHTUSTEENUSTE PAKKUMINE

Merko pakub ehituse peatöövõtu raames strateegilist nõustamist ja kvaliteetset terviklahendust kogu protsessis vastavalt tellija vajadustele: ettevalmistus, projekteerimine, ehitus, sisustus ja garantiaegne teenindus. Tellija soovil pakume ka äriotstarbelise kinnisvara arenduse teenust, mis hõlmab ehituse ettevalmistust koos ehitustööde teostamisega. Parima tulemuse annab Merko kaasamine kohe ehitusobjekti kavandamise alguses ning koostöö projekteerimis- ja ehituslepingu raames.



## ÄRIMUDEL: OMAARENDUSED

Merko on tõusnud Baltikumi juhtivaks korteriarendajaks – oleme arendanud ja ehitanud Eestis, Lätis ja Leedus kokku üle 8500 korteri, täna on ehituses üle 900 korteri ning pikaajalises arenduses veel tuhanded uued kodud. Parima kvaliteedi tagamiseks haldame arenduse kõiki etappe: kavandamine, projekteerimine, ehitamine, müük ja garantiaegne teenindus. Korteriarenduses keskendub Merko tervikliku elukeskkonna loomisele, mis hõlmab potentsiaalsele klientide sihtgrupile kavandatud ja piirkonnale sobilikke, arhitektuuriliselt väarikaid, funktsionaalsete plaanilahendustega, kvaliteetsete siseviimistlusmaterjalidega ja energiasäästlikke korterelamuid.





# TEGEVUSARUANNE

SUHTARVUD .....	10
MAJANDUSKESKKOND 2020. AASTAL .....	11
VÄLJAVAATED 2021. AASTAKS .....	13
MAJANDUSTULEMUSED .....	14
MÜÜGITULU JA KASUM .....	14
ÄRISEGMENDID .....	16
EHITUSTEENUS .....	17
KINNISVARAARENDUS .....	18
LEPINGUTE PORTFELL .....	21
RAHAVOOD .....	22
RISKIDE JUHTIMINE .....	23
TÖÖTAJAD .....	25
PERSONALIPOLIITIKA .....	25
TÖÖOHUTUS JA TERVIS .....	26
ORGANISATSIOON JA INIMESTE ARENDAMINE .....	27
TÖÖTAJATE VÄÄRTUSTAMINE .....	28
TASUSTAMINE .....	28
EETILISED ÄRITAVAD .....	28
KESKKOND .....	29
ÜHISKONDLIK VASTUTUS .....	29
SPORT JA TERVISESPORT .....	29
KULTUUR JA HARIDUS .....	31
TUNNUSTUSED 2020 .....	32
AKTSIA JA AKTSIONÄRID .....	33
DIVIDENDID JA DIVIDENDIPOLIITIKA .....	36
HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA ARUANNE .....	37
ÜHINGUJUHTIMINE JA STRUKTUUR .....	37
AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEK .....	37
NÕUKOGU .....	38
JUHATUS .....	39
TÜTARETTEVÖTETE NÕUKOGUD JA JUHATUSED .....	40
AUDITIKOMITEE .....	41
ARUANDLUS JA FINANTSAUDIT .....	41
HUVIDE KONFLIKT JA SISETEABE KÄSITLEMINE .....	41
TEABE AVALDAMINE .....	42
VASTAVUSE DEKLARATSIOON HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA SOOVITUSTELE .....	44

## SUHTARVUD

(arvutatud emaettevõtte omanike osale)

KASUMIARUANDE KOKKUVÕTE		2020	2019	2018
Müügitulu	mln eurot	315,9	326,8	418,0
Brutokasum	mln eurot	43,7	34,8	33,0
Brutokasumimarginaal	%	13,8	10,7	7,9
Ärikasum	mln eurot	25,5	19,2	19,9
Ärikasumi marginaal	%	8,1	5,9	4,8
Kasum enne maksustamist	mln eurot	24,5	20,3	19,8
Maksude-eelse kasumi marginaal	%	7,7	6,2	4,7
Puhaskasum	mln eurot	22,5	16,5	19,4
emaettevõtte omanike osa	mln eurot	23,0	16,3	19,3
mittekontrolliva osaluse osa	mln eurot	(0,5)	0,2	0,1
Puhaskasumimarginaal	%	7,3	5,0	4,6

Muud kasumiaruande näitajad		2020	2019	2018
EBITDA	mln eurot	28,2	21,9	21,9
EBITDA marginaal	%	8,9	6,7	5,2
Üldkulud müügitulust	%	5,6	5,3	3,7
Tööjõukulud müügitulust	%	11,5	11,4	8,2
Müügitulu töötaja kohta	tuhat eurot	478	461	563

Muud olulised näitajad		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Omakapitali tootlus	%	16,2	12,9	15,3
Varade tootlus	%	8,4	5,6	6,9
Investeeringut kapitali tootlus	%	13,1	11,1	11,5
Varad	mln eurot	256,9	281,8	269,7
Omakapital	mln eurot	157,4	134,6	136,3
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	mln eurot	153,2	130,3	131,8
Omakapitali määr	%	59,6	46,2	48,9
Laenukohustuste määr	%	11,3	22,6	16,4
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	korda	2,7	2,4	2,2
Maksevõime kordaja	korda	1,0	0,8	1,1
Debitoorse võlgnevuse käibevälde	päeva	35	45	40
Tarnijate käibevälde	päeva	37	53	41
Keskmine töötajate arv (kontsernis)	inimest	661	709	743
Teostamata tööde jääk	mln eurot	225,1	141,4	229,0

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 106.

# MAJANDUSKESKKOND 2020. AASTAL

## ÜLDINE MAJANDUSKESKKOND

	2020			2019		
	Eesti	Läti	Leedu	Eesti	Läti	Leedu
SKP aastane muutus püsivhindades	-2,9%	-3,6%	-0,8%	+5,0%	+2,0%	+4,3%
Töötuse määr IV kvartalis	7,4%	7,9%	9,1%	4,2%	5,9%	6,4%
Keskmise kuupalga (bruto) muutus	+2,9%	+6,2%	+10,2%	+7,4%	+7,2%	+8,8%
Ehitushinnaindeksi aastane muutus	+0,4%	+1,4%	+1,4%	+1,9%	+4,1%	+4,3%

Allikas: Kohalikud statistikaametid / Eurostat.

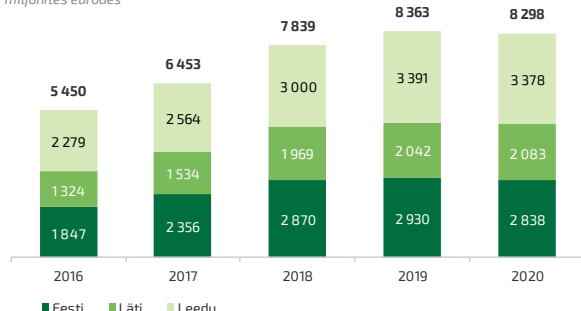
2020. aasta märksõnaks sai kogu maailmas pandeemia. COVID-19 haigusest ning selle leviku piiramisest olid mõjutatud kõik riigid, kõik majandusharud ning kogu ühiskondlik toimimine. Läbi pandeemia-prisma tuleb vaadata ka neid arenguid, mis leidsid aset riikide üldistes majandusnäitajates.

Majandustegevuse toimimise ning majanduskasvu vaates oli aasta väga keeruline ning ebaühtlane. Seda nii riikide ja tegevusalade kui kuude ja kvartalite kaupa. Aasta peale tervikuna langes Euroopa Liidu sisemajanduse koguprodukt (SKP) -6,2%. (Võrdlusena: 2009. aastal, eelmise finantskriisi tipp hetkel, oli Euroopa Liidu aastane majanduslangus -4,3%.) Langus oli suurem neis riikides, kus viirus end esimesena avaldas ning kõige ulatuslikumat laastamistööd jõudis paraku teha: Hispaania, Itaalia, aga ka Prantsusmaa ja Portugal. Riikides, kuhu viirus jõudis hiljem ja kus seetõttu jõuti suurima kahju ärahoidmisel riiklike meetmetega varem reageerida, oli majanduslangus mõõdukam. Eesti, Läti ja Leedu, aga ka Norra, kuulusid Euroopas nende riikide sekka, kus SKP langus oli teistega võrreldes pigem väiksem. Nii oli Leedu SKP areng eelmisel aastal Euroopa Liidus paremuselt teisel kohal – eespool oli ainult Iirimaa, mis ainsa ELi riigina suutis näidata majanduskasvu (+3,4%). Euroopa Liitu mittekuuluva riigina oli Norra majanduslangus Leeduga samal tasemel ehk -0,8%. Eesti oli oma tulemuse poolest ELis 27 riigi seas kaheksandal kohal ning Läti kümnendal.

Koos majanduslangusega tõusis praktiliselt kõikjal ka töötuse määr, küündides IV kvartalis Euroopa Liidus tervikuna 7,3%-ni (aasta varem 6,5%). Oluliselt kasvas töötus ka Balti riikides. Kui 2019. aasta lõpus oli nii Eesti, Läti kui Leedu töötuse määr Euroopa Liidu keskmisest madalam, siis 2020. aasta lõpus sellest kõrgem. Leedu hoidis seejuures ELi liikmesriikide seas neljandat kohta, Läti kaheksandat ning Eesti kümnendat. Samal ajal aga jätkus keskmise palga kasv, Leedus seejuures viimaste aastate rekordtempo: +10,2%. Oludes, kus korraga on kasvanud nii töötus kui keskmine palk, ning teades, et pandeemiast tingitult on kõige enam pihta saanud peamiselt need majandusharud, kus keskmine palk kipub olema madalam (majutus, toitlustus, jaekaubandus), on keskmine palk tõusnud vähemalt osaliselt ka tulenevalt tööhõive struktuuri muutumisest. Sellele vaatamata on üldist majanduslikku langust arvestades nii Leedu kui Läti palgakasv olnud kiire. Sisetarbimist on lisaks palgakasvule toetanud oluliselt ka riikide toetusmeetmed, et aidata neid tegevusalasid ning töötajaid, kes on pandeemia oludes sattunud kõige keerulisemasse olukorda.

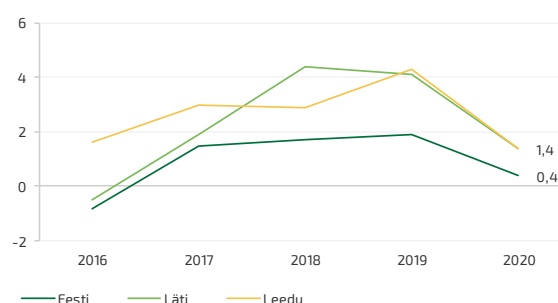
## EHITUSTURG

BALTI RIIKIDE EHITUSTURU MAHUD (OMA JÕUDUDEGA) RIIGITI  
miljonites eurodes



Allikas: Kohalikud statistikaametid / Eurostat.

EHITUSHINNAINDEKSI MUUTUS  
protsentides



Vaatamata pandeemiast tingitud raskustele, tehti 2020. aastal Balti riikides oma jõududega ehitustööd sisuliselt samas mahus kui aasta enne seda: 8298 mln euro eest (langus -0,8%). Ka riigiti muutused mahud vähe: Eesti -3,2%, Läti +2,0%, Leedu -0,4%. Tulenevalt ehituslepingute pikkusest, jõuavad majandust üldiselt puudutava mõjud ehitussektorisse reeglina 12-18 kuuse viibega. Kuivõrd suuri ehitusobjekte seisma ei pandud, olemasolevaid lepinguid üles ei öeldud, siis ei langenud ka ehitusmahud 2020. aastal märkimisväärselt. Samuti ei olnud olulisi tagasilööke tarnetega ega olnud vaja sulgeda pikemaks perioodiks suuremaid ehitusplatse seoses haiguse leviku või riiklike piirangutega. Pigem oli paigalseisu põhjus juba varasemates turuarengutes: ehitusaktiivsus on olnud väga kõrge ning mahud kasvanud võrreldavaks 2007. aasta tipuga. Ehitusturu jahtumist oli näha juba enne pandeemiat. Erasektori nõudlus oli vähenemas, kuna ehitada oli juba jõutud väga palju nii uusi kaubandus- kui kontoripindasid. Pandeemia tõttu võib eeldada, et erasektori nõudluse taastumine võtab veelgi enam aega, nii et avaliku sektori nõudlus saab olema turul senisest veel olulisem.

Ehitushindade muutus jäi 2020. aastal mõõdukaks. Eestis rauges see +0,4%-ni, Lätis ja Leedus +1,4%-ni. Kevadel, koroonaviiruse jõudes Baltikumi, oli turul ootus üldiseks hinnalanguseks. Arvati, et nõudluse langedes on ehitusfirmad sunnitud hindasid

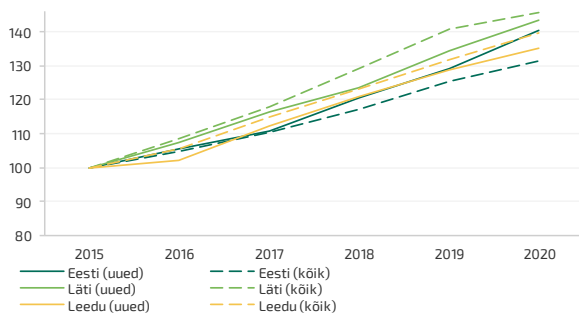
korrigeerima. Peagi selgus siiski, et seda ei toimu. Ehitusmahud ei langenud ning tööd oli turul veel piisavalt. Teisest küljest tekkis küsimus võõrtööjõu kasutamise osas, kuna riiklike piirangute tõttu kippusid riigipiirid sulguma. Turud on siiski toimunud kohati isegi üllatava efektiivsusega, nii et töökäsi pole seni ka olulisel määral puudu jäänud, mis oleks võinud hinda hoopis kasvule tirida.

## KORTERITE ARENDUS

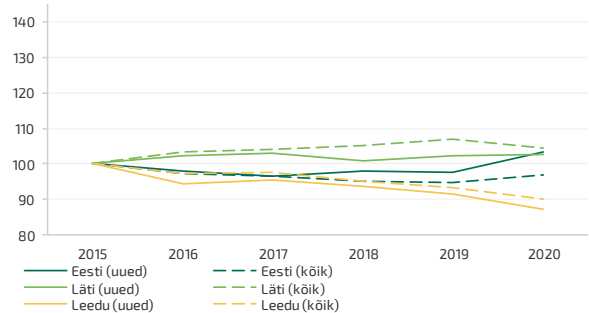
Kevadel, viiruse leviku esimeses laines, võis turul täheldada ootust korterite järsuks ning oluliseks hinnalanguseks. Tugineti 2000.-ndate lõpu kogemusele, mil maad võttis üldine majanduslangus, inimeste ostuvõime vähenes, pankade valmidus kodulaenusid väljastada lakkas ning arendajatel tuli korterid sundmüüki panna. Midagi sellist seekord aga ei toimunud. Pärast esimest ehmatus oli selge, et arendajad on eelmise kriisiga võrreldes tugevamatel finantsilistel alustel, pangad toimivad konstruktiivselt, riigi poolt lasti käiku toetusmeetmed ning majanduslanguski jäi lühemaks ning madalamaks kui esiti võis karta. Samuti polnud eelmistel aastatel toimunud korterite hindade mullistumist, kust nüüd olnuks vaja õhk välja lasta.

Eluasemete hinnad on viimastel aastatel küll tõusnud üpris ühtlases kasvutempos kõigis Balti riikides, kuid see on toimunud samas tempos sissetulekute tõusuga. Nii on Eestis ja Lätis uute korterite hinnad viimase viie aasta jooksul kokku kasvanud keskmisest palgast kõigest ca 3% kiiremini ning Leedus on korterid keskmise palgaga võrreldes länud isegi 13% odavamaks.

UUTE JA KÕIGI (punktirjoon) EHTISTE ELUASEME HINNAINDEKS (2015=100)



KESKMISE PALGA INDEKSI NING UUTE JA KÕIGI (punktirjoon) EHTISTE ELUASEME HINNAINDEKSI SUHE (2015 = 100)



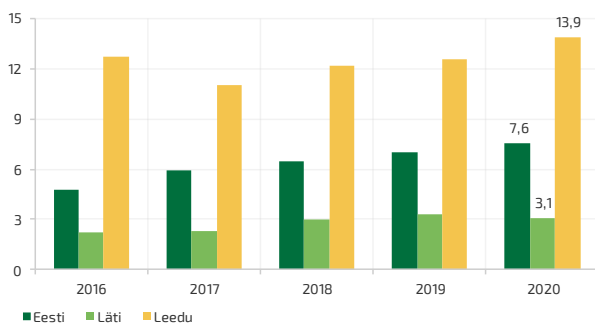
Allikas: Kohalikud statistikaametid / Eurostat.

Kasutuslubade arvu osas jätkus Eestis juba 2012. aastast alates toimuv pidev kasv. Viimasel kolmel aastal on tempo küll veidi raugenud (aastane kasv alla 10%). Eelmisel aastal jõudis turule veidi enam kui 7500 eluruumi (2019. enam kui 7000), ületades nüüd ka buumiaja tippu (2007: ligi 7100). Seejuures on Tallinnas müümata (arenduses või valmis) eluruumide arv langenud, olles hinnanguliselt väiksem kui aastane müügiimaht. Arendajad panid kevadel uued projektid ootele, kuni olukorra selginemiseni ja selle mõjul on pakkumine nüüd madalam, samas kui nõudlus on püsinud kohati isegi ootamatult tugev.

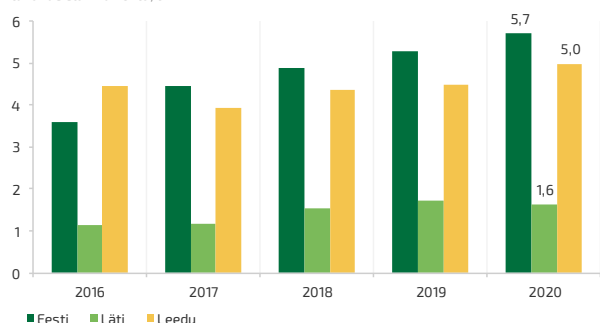
Leedus algas jõulisem kasv 2011. aastal ning see jõudis haripunkti 2016. aastal, mil väljastati ca 12 700 kasutusluba (buumi tipus 2008: 11 800 luba). Kui 2019 jäädki sellele veel napilt alla (12 600 luba), siis 2020 toimus enam kui 10% kasv 13 900 kasutusloani. Eelmise buumi tippu ületati juba ligi 20% võrra. Samas on nõudlus aasta teises pooles osutunud nii tugevaks, et sarnaselt Tallinnale on ka Vilniuses müümata eluruumide arv hinnanguliselt allpool aastast müügiimahtu.

Lätis on arengud olnud pikemat aega tagasihoidlikumad ning ebaühtlasemad. Kui Eesti ja Leedu ületavad eelmise buumi tippusid, siis Lätis küündib väljastatavate kasutuslubade arv sellest nappi kolmandikuni. 2018 ja 2019 oli kasutuslubade arvu kasv Eestist ja Leedust kiirem (sh 2018 lausa +30%, 2019 +12%), kuid 2020. aastal kasutuslubade arv aastases võrdluses langes ca -6% võrra. Kasutuslubade arvu osas on aga Läti maht Eestist ja Leedust oluliselt väiksem: 2020 väljastati ca 3100 kasutusluba (buumi tipus 2007: 9300 luba). Elanikkonna suurusega võrreldes aga väljastati Eestis jätkuvalt kõige rohkem lube: 5,7 luba tuhande elaniku kohta (2019: 5,3). Leedus 5,0 (2019: 4,5) ja Lätis kõigest 1,6 (2019: 1,7). Samuti on Riias nõudlus Tallinnast ja Vilniusest kesisem. Hinnanguliselt on Riias müümata elurume ca 2 aasta müügiimahus.

UUTELE ELURUUMIDELE VÄLJASTATUD KASUTUSLOAD  
tuhat tk



UUTELE ELURUUMIDELE VÄLJASTATUD KASUTUSLOAD  
tuhande elaniku kohta, tk



Allikas: Kohalikud statistikaametid.



## VÄLJAVAATED 2021. AASTAKS

2021. aastal jääb majanduskeskkonda peamiseks mõjutavaks teguriks endiselt koroonaviirusega seotud arengud. Prognoose, millal elu võiks naasta pandeemiaeelset meenutavasse normaalsusesse, on jätkuvalt keeruline koostada. Paljuskki sõltub see nii viiruse enda arengust (nakatuvuse võimalik tõus, raskemad meditsiinilised tagajärjed) kui meditsiinisüsteemi ja teadusmaailma edusammudest nii haiguse ravil kui selle ennetamisel (vaktsineerimine).

Normaalsusesse naasmiseni on majandused, tööstusharud ning inimesed jätkuvalt küsimuse ees, kuidas toime tulla. Riikide võlakooormus selleks, et toetusmeetmetega jätkata, suureneb ning keskpankade rahatrükk jätkub. Rahamassi taolise paisumise tõttu aga kasvab risk, et inflatsioon väljub kontrolli alt, nii et hoolimata keerulisest majanduskeskkonnast, otsitakse jätkuvalt võimalusi, kuidas end kaitsta raha väärtuse languse eest. See toidab investeerimisvalmidust, kuid teeb seda ebaühtlaselt ning moonutatult. Kuna pikem väljavaade püsib äärmiselt segane ning ebakindel, ei ole tõenäoline, et soov paigutada raha investeerimisprojektidesse, mis sõltuvad ettevõtluskeskkonna pikaajalisest tugevusest (näiteks ärikinnisvara arendamisse), oluliselt kasvaks.

Lisaks on küsimus selles, milline on see nõ normaalsus, kuhu me tagasiteed otsime. Enne pandeemiat, 2019. aasta lõpus, olime silmitsi väheneva majanduskasvuga kogu Euroopa Liidus, sh Balti riikides; Ameerika Ühendriikide ning Euroopa ja Hiina vahelised majandussuhted oli pingestumas (proteksionism, tollipiirangud); regionaalselt oli küsimuseks, millised saavad olema Brexiti järelmõjud ning kuhu suunas liiguvad arengud pangandussektoris (regulatsiooni kasv, rahapesu vastase võitluse kõrvalmõjud, pankade vähenev riskiisu). Kohalikul tasemel (Balti riikides) vaatasime juba aastaid tõtt tõsiasjaga, et palgatõus ületas selgelt majanduskasvu, mis tähendas, et riiklik konkurentsivõime oli halvenemas. Probleemid, mis ajutiselt on unustatud, kuid mis pole kuhugi kadunud. Pigem on need pandeemiast tingituna võimendunud.

## EHITUSVALDKOND

2021. aastal ootab ehitussektoris tõenäoliselt ees mahtude vähenemine, kuna pandeemia mõju jõuab kohale viibega. Kui 2020. aastal säilisid ehitusmahud suuresti tänu sellele, et juba töös olnud objektid ei seiskunud ning vaatamata kevadisele kartusele ei hangunud ka tärned, siis uute lepingute sõlmimise osas oli erasektor pigem äraootaval seisukohal. Avaliku sektori nõudlust pole pandeemia niivõrd mõjutanud, kuid küsimus on, kuivõrd suudab avalik sektor tasandada seda nõudlust, mis erasektori poolt ära kadus. Vähegi suuremad ehitusprojektid vajavad põhjalikku ettevalmistust, enne kui ehitamiseni on võimalik jõuda. Teisalt jätkus ehituslubade väljastamine 2020. aastal heas tempos, riigiti küll veidi erinevalt, kuid kokkuvõttes siiski kasvavalt. Väljastatud ehitusluba ei tähenda, et see ka käiku lastakse ehk ehitusega alustatakse, kuid üldine potentsiaal on selles vaates üpris tugev.

Riskid on laias laastus sarnased eelmise aastaga – võimalikud tarneraskused nii tehaste seiskumiste kui transpordipiirangute tõttu ning tööde peatumine ehitusobjektidel. Sellistes oludes on peatöövõtjate jaoks oluline tagada tugev kapitaliseeritus ning piisav likviidsus, et vastu pidada ja üle elada võimalikud keerulisemad perioodid. Samuti tuleb olla võimeline muutuvates oludes tegutsema operatiivselt, nii et ehitusteenuse osutamine jätkuks kvaliteetselt ka siis, kui tööprotsessid ei saa toimida tavapärasel moel.

Arvestades Merko Ehituse kontserni tugevat finantsseisundit, laiapõhjalist võimekust osutada ehitusteenust nii era- kui avalikule sektorile ning viimase aastaga omandatud kogemusi uutes oludes edukaks toimimiseks, on olemas kõik eeldused selleks, et ka 2021. aastast edukalt läbi tulla. Selleks tuleb jätkuvalt jälgida ja analüüsida arenguid majanduskeskkonnas ning ühiskonnas laiemalt, olla konstruktiivses dialoogis nii tellijate kui alltöövõtjatega, ning planeerida oma tegevust nii, et arvesse oleks võetud kõik olulised riskid.

## KORTERITE ARENDUS

Korterite turul säilib ebaselgus ka 2021. aastal. Ühest küljest jätkub pandeemiline olukord, mis vähendab majandusaktiivsust, seab löögi alla paljude sissetulekud ning mõjub negatiivselt investeringuvalmidusele. Teisest küljest aga näitas 2020. aasta, et korterite ostu nõudlus taastus pärast esimest šokki kiiresti ning tasemel, mis kohati ka ületas pandeemia eelset. Osalt oli see tingitud ka kevadel edasi lükatud ostuotsustest, mida asuti aasta teises pooles realiseerima olukorras, kus ka arendajad olid uute projektide turule toomisega viivitanud, nii et pakkumine turul oli vähenenud. Nõudlust on toetanud nii riiklikud toetusmeetmed kui keskpankade leebest rahapoliitikast tuleneva üldise inflatsiooniohu tajumine, mille tulemusel ollakse valmis säästusid paigutama selleks, et osta endale uus kodu või soetada korter investeerimise otstarbel.

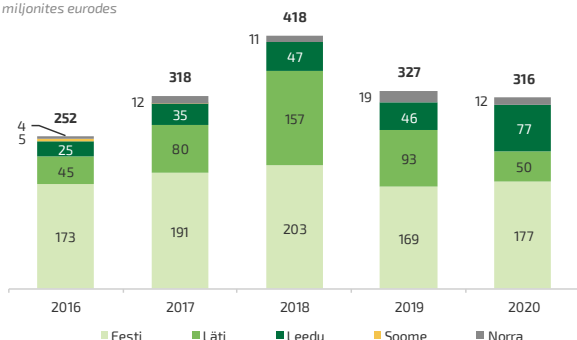
Arengud korterite turul 2021. aastal saavad sõltuma sellest, milline on see tasakaal, mis saavutatakse taoliste vastandlike mõjude vahel. Senist tugevat nõudlust vaadates eksisteerib oht, et arendajad hakkavad kiirendatud tempos nõu tasa tegema seda tühikku, mis jäi eelmisel kevadel arenduste peatamisel, kuid avastavad end arendusprojekti valmimisel olukorras, kus turusentiment on juba pöördunud. Arendusprojektide valmis ehitamine võtab tavapärastel kauem kui üks aasta ning kui 2020. aasta midagi õpetas, siis seda, et meeletud turul võivad muutuda nädalatega. Seetõttu on oluline, et arendajad poleks liigselt sõltuvad välisest finantseerimisest, vaid omaksid piisavalt kapitali, et vajadusel arendusprojektid kas mõneks ajaks külmutada või kortereid müüa pikema aja jooksul. Jätkuvalt on võtmeküsimus see, kuidas käituvad kommerts pangad nii eraisikute kui ettevõtete, sh kinnisvaraarendajate, finantseerimisel. Seni on pangad võtnud väga konstruktiivse positsiooni, jätkates nii kodulaenude väljastamist kui äritegevuse finantseerimist. Et ära hoida turgude sügavat langust, on oluline, et pankade tegevus säiliks senisel kursil.

Merko Ehituse pikaajaline vaade korterite arendustegevuse vallas pole muutunud – kontsern arendab nii praegu kui tulevikus terviklikke elukeskkondasid, keskendudes suurematele piirkondadele, pakudes kindlat kvaliteeti ning asjatundlikke ruumilahendusi. Lühemas perspektiivis hindab kontsern pidevalt kiiresti muutuvat keskkonda ning langetab investeerimisotsused vastavalt kujunevale olukorrale. Tänu tugevale finantsseisundile suudab Merko Ehitus vajadusel pikendada arenduste realiseerimisperioode ning ka keerulisematel aegadel vastu võtta investeerimisotsuseid, mis omavad pikaajalist positiivset mõju kontserni finantsseisundile.

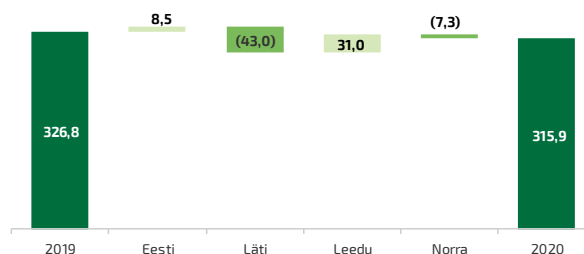
## MAJANDUSTULEMUSED

### MÜÜGITULU JA KASUM

KONTSERNI MÜÜGITULU RIIKIDE LÖIKES  
miljonites eurodes

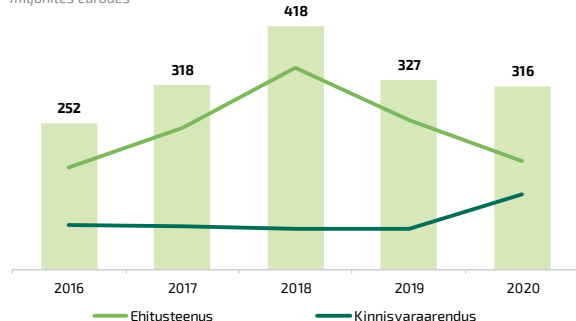


KONTSERNI MÜÜGITULU MUUTUS  
miljonites eurodes

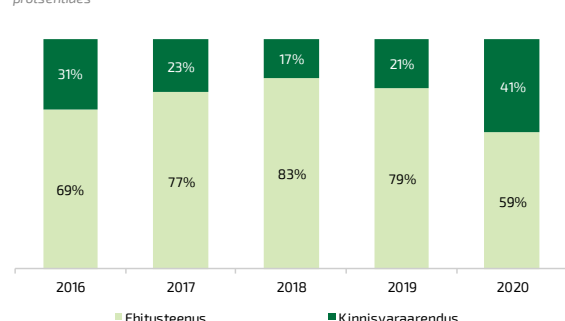


Merko Ehituse kontserni 2020. aasta müügitulu oli 315,9 mln eurot (2019. aasta: 326,8 mln eurot). Perioodi müügituludest teeniti Eestis 56,1%, Leedus 24,4%, Lätis 15,7% ja Norras 3,7% (2019. aasta: 51,7% Eestis, 28,4% Lätis, 14,1% Leedus ja 5,8% Norras). Võrreldes 2019. aastaga vähenes kontserni müügitulu 11 miljoni euro võrra ehk 3,3%, sh Lätis 46,4% ja Norras 38,5% ning kasvas Leedus 67,0% ja Eestis 5,0% võrra. Kontserni müügitulu vähenes väiksemate ehitusmahude tõttu, samas kinnisvaraarenduse ärivaldkonna müügitulu kasvas 2019. aastaga võrreldes oluliselt.

KONTSERNI MÜÜGITULU JAOTUS TEGEVUSSEGMENTI  
miljonites eurodes



KONTSERNI MÜÜGITULU JAOTUS TEGEVUSSEGMENTI  
protsentides

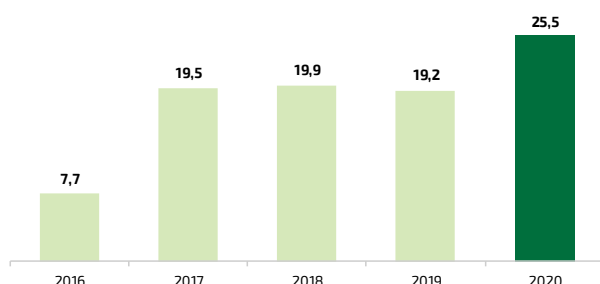


Müügitulu struktuuris moodustas senisest oluliselt suurema osa kinnisvaraarendus, andes kontserni kogu müügitulust 41% (2019: 21%). Korterite müügimaht 2020. aastal kasvas märkimisväärselt, samas kui ehitusteenuse osutamisel mahud vähenesid. Kontsern on viimastel aastatel üha enam fookusesse võtnud korterite arendamise, mis väljendus selgelt 2020. aasta müüginumbrites. Samas jälgib kontsern, et uusi ehitusprojekte tööses võttes oleks tagatud sobiv riski-tulu suhe. Pigem on loobutud hinnakonkurentsiga kaasa minemast, kui et kõrge riski juures suurendada ehituslepingute portfelli.

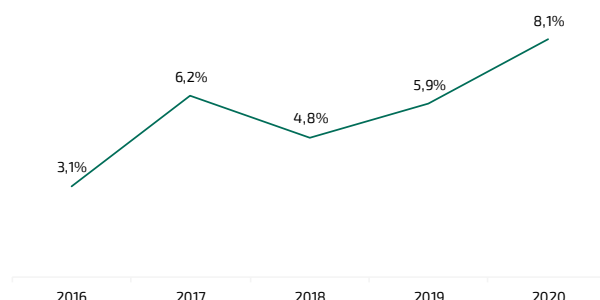
Riikide järgi andis Eesti jätkuvalt üle poole kontserni müügituludest: 2020. aastal 56%, 2019. aastal 52%. Eesti osakaalu suurenemine tuli peamiselt Läti arvelt, kus pärast 2018. aastat on vähenenud erakordselt suurte ehitusobjektide osakaal müügitulust. Kontsern peab strateegiliselt oluliseks, et äritegevus oleks mitmekesine nii geograafiliselt kui tegevusalade osas. Seetõttu jätkab kontsern oma konkurentsieeliste tugevdamist ja rakendamist väljaspool Eestit, jälgib tähelepanelikult arenguid ja võimalusi nii Baltikumis kui Norras, ning tasakaalustab ehitusteenust kinnisvara arendusprojektidega.

2020. aastal teenis kontsern ärikasumit 25,5 mln eurot (2019: 19,2 mln eurot). 2020. aasta ärikasumimarginaal (8,1%) on võrreldes eelmise aastaga 2,2 protsendipunkti võrra kõrgem (2019: 5,9%). Tulemust on andnud suund keskenduda rohkem kinnisvaraarenduse ärivaldkonnale, mille kasumlikkus on ehitusteenuse ärivaldkonna omast kõrgem.

KONTSERNI ÄRIKASUM  
miljonites eurodes

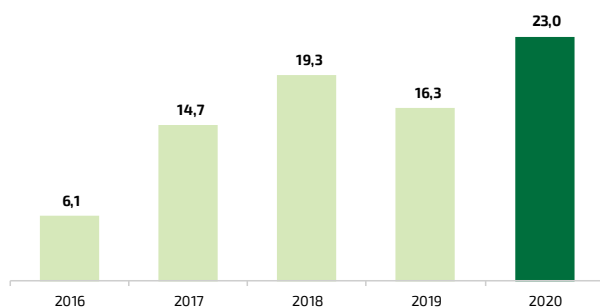


KONTSERNI ÄRIKASUMIMARGINAAL  
protsentides

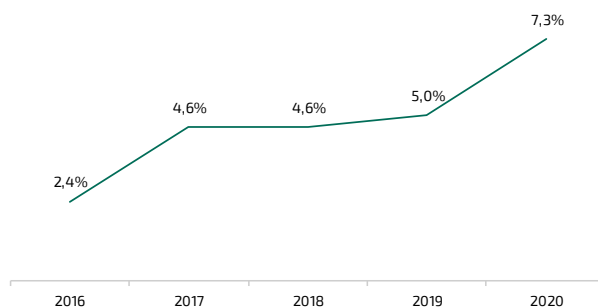


Kontserni 2020. aasta maksude-eelne kasum oli 24,5 mln eurot ning emaettevõtte omanike puhaskasum 23,0 mln eurot, võrreldes 20,3 mln euro suuruse maksude-eelse kasumi ja 16,3 mln euro suuruse emaettevõtte omanike puhaskasumiga 2019. aastal. Kontserni maksude-eelse kasumi marginaal oli 7,7% (2019. aasta: 6,2%) ning puhaskasumimarginaal 7,3% (2019. aasta: 5,0%).

KONTSERNI PUHASKASUM  
miljonites eurodes



KONTSERNI PUHASKASUMIMARGINAAL  
protsentides



2020. aastal kontserni emaettevõtte omanikele dividende ei makstud. Küll on kontsern 2020. aastal kajastanud edasilükkunud tulumaksu kulu tütarettevõtjate kasumitelt 1,4 mln euro ulatuses, mis kuulub tasumisele järgmistel perioodidel tütarettevõtjatest dividendide maksmisel. 2019. aasta III kvartalis maksis kontsern dividende summas 17,7 mln eurot, millelt tekkis täiendav tulumaksukulu summas 2,7 mln eurot.



## MERKO 30 JUUBELIAASTA

2020. aastal tähistas Merko oma 30. sünnipäeva, mille raames lanseeriti uus kodulehekülg ning anti välja juubeliraamat. Raamat annab ülevaate ettevõtte ajaloost, olemusest ning viimase viie aasta suurimatest ja ühiskondlikult olulisimatest objektidest. Sünnipäeva tähistamiseks toimus suve lõpus juubelifestival ning novembris erinevad üritused kontserni ettevõtetes, mille kõigi korraldusel oli koroonaaastale iseloomulikult rõhk terviseohutuse tagamisel.

## ÄRITEGEVUS

Kontsern tegutseb Eesti, Läti, Leedu ja Norra turul oma tütarettevõtete kaudu. Detailsem juhtimisstruktuur on toodud leheküljel 37.



Olenevalt riigist osutab kontsern ehitus- ja kinnisvara arenduse teenuseid alltoodud tegevusvaldkondade lõikes:

- **ÜLDEHITUS:** erinevate hoonete ehitus, sh äri- ja büroohooned, kaubandus- ja meelelahutuskeskused, hotellid ja spaakeskused ning avalikud- ja elukondlikud hooned ning spetsiifilised tööstushooned. Pakume ehituse peatöövõtu raames kvaliteetset terviklahendust vastavalt tellija vajadusele.
- **INSENEREHITUS:** infrastruktuurirajatiste projekteerimine ja ehitus. Valdkond hõlmab sadama-, jäätmekäitlus- ning teerajatisi (sillad, tunnelid, viaduktid, teed), erinevaid keskkonnakaitselisi rajatisi, joogi- ja reoveepuhasteid, nii lahtisel kui kinnisel meetodil ehitatud vee- ja kanalisatsioonitorustikke ning muid erinevaid inseneritehnilisi objekte.
- **ELEKTRIEHITUS:** eelkõige kesk- ja kõrgepinge alajaamade ning kaabelliinide projekteerimine, ehitamine ja seadistamine. Merkol on professionaalne projektijuhtimise meeskond, kellel on head koostöökogemused nii kohalike kui rahvusvaheliste tellijatega.
- **TEEDEEHITUS:** erinevad teehoiutööde teenused Eestis, sh teede ehitus, teede hooldusremont ja kaevetööde- ning teeseisundi järelevalve ja masinatele remonditeenuste osutamine.
- **BETOONITÖÖD:** lahendused monteeritavate või monoliitbetoonist ehitatavatele hoonetele ja rajatistele, mida ehitavad nii Merko ettevõtted kui ka välistellijad.
- **KINNISVARAARENDUS:** korteriprojektide arendus, pikaajalised kinnisvarainvesteeringud ning äriotstarbelised kinnisvara-projektid.

Merko üheks peamiseks edu võtmeks on tegutsemine laial skaalal – kui mingis valdkonnas on tööd vähem või rohkem, on võimalik personali ümber suunata ning seeläbi riske hajutada. Eeliseks konkurentide ees on ka professionaalne projektijuhtide ja inseneride meeskond ning keerukate objektide teostamise kogemus kaasaegsete inseneritehniliste lahendustega. Samuti on Merko tugevuseks võimekus teostada samaaegselt mitmeid keerukaid ja pikemaajalisi projekte ning pakkuda erinevate soovidega klientidele alati kvaliteetset ehitusteenust.



### ÜHISKONDLIKULT OLULISED RAJATISED

Merko projekteeritud ja ehitatud rajatised parandavad inimeste elukvaliteeti – maanteed, sillad, tunnelid ja viaduktid muudavad liiklemise turvalisemaks ja kiiremaks, kaunid linnaväljakud täiendavad avalikku linnaruumi.

2020. aastal valmisid Tallinn-Narva maantee Aaspere-Haljala teelõigu ehitustööd, mida läbib aastas ligikaudu 2,4 miljonit sõidukit. Betoonitööde teostajana andsime oma panuse Rail Balticu Eesti esimese rajatise ehk Saustinõmme viadukti valmimisse. 2020. aastal valminud Kärkla keskväljak on kujunenud kohaliku kogukonna jaoks hinnatud tōmbekeskuseks ning Viljandis jätkuvad kesklinna tänavate ja Vabaduse platsi rekonstrueerimise tööd.



## EHITUSTEENUS

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

miljonites eurodes

	2020	2019	MUUTUS
Müügitulu	186,8	256,7	-27,2%
Osakaal kogu müügitulust	59,1%	78,6%	
Ärikasum	4,6	13,3	-65,6%
Ärikasumi marginaal	2,4%	5,2%	

2020. aasta ehitusteenuse müügitulu oli 186,8 mln eurot (2019. aasta: 256,7 mln eurot). Võrreldes eelmise aastaga vähenes ärivaldkonna müügitulu 27,2%. Müügitulu langus tulenes madalamatest tasemetest aasta esimeses pooles, kuivõrd kontsern on juba viimased paar aastat olnud uute ehituslepingute sõlmimisel valiv, et vältida enne pandeemiat kõrgaktiivsuse saavutanud ehitusturul ülemääraseid lepingulisi riske. Seetõttu oli ka lepingute portfell 2020. aasta alguses madalseisus. Aasta lõpu poole kontserni ehitustööde mahud kasvasid ning tellimuste portfell suurenes. Kontsern jääb ka edaspidi ehituslepingute osas valivaks. 2020. aastal moodustas ehitusteenuse müügitulu 59,1% kontserni müügituludest, olles aastases võrdluses langenud 19,5 protsendipunkti (pp) võrra (2019: 78,6%).

2020. aastal teenis kontsern ehitusteenuse äritegevuse lõikes ärikasumit 4,6 mln eurot (2019. aasta: 13,3 mln eurot). Ärikasumi marginaal oli 2,4%, mis on 2,8 pp võrra madalam kui 2019. aasta võrreldav suhtarv (5,2%). Püsikulud tuli katta langenud müügitulu juures, samas kujunes ka mõnede ehitusobjektide tulemuslikkus oodatust madalamaks. Need on ühekordse mõjuga asjaolud, mis puudutavad konkreetseid objekte, sh halvenenud maksevõimekusega üksikuid tellijaid.

COVID-19 pandeemia mõjud ehitusteenuse ärivaldkonnale jäid mõõdukateks. Töö objektidel jätkus enamvähem tavapärasel tempos, olulisi seisakuid töötajate tervise või tarnete viibimise tõttu ei esinenud. Kasutusele sai võetud meetmed, et tagada nii Merko kui alltöövõtjate töötajate tervis nii kontoril kui ehitusplatsidel. Haiguskollete tekkimist õnnestus vältida. Haiguse leviku tõkestamiseks kasutatavaid meetmeid rakendab kontsern jätkuvalt ka 2021. aastal ning on valmis võimalikeks negatiivseteks arenguteks, mis võivad seonduda pandeemia edasiste arengute ning viiruse leviku tõkestamiseks seatavate riiklike piirangutega. Kontserni ettevõtte on kaardistanud peamised riskid, üle vaadanud senise töökorralduse ning valmis seadnud plaanid, et jätkata sihikindlat tegutsemist ka piirangute oludes. Kuivõrd erasektori nõudlus on pandeemiast tingituna langenud, ei ole ehitusmahtude üldist kasvu turul lähiperspektiivis näha. Ehitusteenuse valdkonnas andis avalik sektor juba enne pandeemiat olulist tooni ning selle osakaal võib veelgi kasvada.

Nii 2020. aastal kui ka varasemalt alustatud ning 2021. aastal jätkuvate suuremate töös olevate objektidena võib välja tuua Eestis Põhja-Eesti Regionaalhaigla Mustamäe meditsiinilinnaku kolmas arendusetaap, Tallinna Muusika- ja Balletikool, andmekeskuse kompleks Saue vallas, Tallinna Arte Gümnaasium, Kohila vallas ühisveevärgi ja kanalisatsioonitorustike rajamine, Eesti Vabariigi kagupiiri maismaaosa taristu rajamine ning Nordic Hotel Forumi ja Tallink City Hoteli renoveerimine ja Tallinna teehoidluslepingust tulenevad tööd. Lätis on suuremateks objektideks Riia Tehnikaülikooli ehitusteaduskonna hoone rekonstrueerimine, Orkla vahvli- ja küpsisetehas ning NATO baasi rajamine Ādaži ja lasteaia ehitus Salaspilsis. Leedus on suuremateks objektideks tuulepargi taristurajatised Telšiai rajoonis ning Kaunasese rajooni politseijaoskonna peakontori hoone ja NATO kasarmud. Norras on kontsernil peamiselt töös väiksemamahulised ehituslepingud.

### 2020. AASTAL VALMINUD SUUREMAD OBJEKTID

PROJEKTI NIMI		ASUKOHT	RIIK
Väike-Järve ärimaja	uus	Pärnu mnt 186, Tallinn	Eesti
Türi põhikoolihoone	uus	F. J. Wiedemanni 3, Türi	Eesti
Kärdla Keskväljak	rek	Hiumaa	Eesti
Suure ja Väikese väina merekaablid	uus	Läänemaa	Eesti
Hundipea sadama kaid nr 8 ja 9 ning lainemurdja	rek	Lume tn 9, Tallinn	Eesti
Põhimaantee nr 1 (E20; Tallinn-Narva) Aaspere-Haljala teelõik	uus	Lääne-Virumaa	Eesti
Riigitee 24116 km 0,82 - 6,09	rek	Viljandi maakond	Eesti
Lidli logistikakeskus	uus	Dzelzavas 131, Riia	Läti
Laima šokolaaditehas	uus	Laimas tn 6, Ādaži	Läti
Kolledžihoone ja ühiselamu	uus	Jauna tn 10, Pinki	Läti
Kegums HES-2 alajaam	rek	Ķeguma prospekt 7/9, Ķegums	Läti
Neringa hotellihoone	rek	Gedimino avenüü 23, Vilnius	Leedu
Koolihoone Vilnuses	uus	Luksines tn 29, Vilnius	Leedu
Büroohoone Haakon VII 5	rek	Haakon VII 5, Oslo	Norra



## ÜHISKONDLIKUD HOONED

Merko on läbi aegade ehitanud ühiskonnale olulisi hooneid ja rajatisi, mis aitavad parandada inimeste elukvaliteeti. 2020. aastal valmis Eestis Türi põhikooli õppe- ja spordihoone ning Lätis rahvusvaheline kõrgkool Pinkis.

Hariduslikest objektidest algas 2020. aastal töö Tallinna Arte gümnaasiumi, Tallinna muusika- ja balletikooli ja Salaspilsi lasteaiade ehitusel ning jätkus Riia Tehnikaülikooli ehitusteaduskonna hoone rekonstrueerimine. Meditsiini vallas on olulisim töös olev objekt Põhja-Eesti Regionaalhaigla Y korpus ehk vähiravi keskus ning riigikaitseobjektidest Eesti Vabariigi kagupiiri esimese lõigu rajamine.

## KINNISVARAARENDUS

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

miljonites eurodes

	2020	2019	MUUTUS
Müügitulu	129,1	70,1	+84,2%
sh korterite müük	116,6	63,8	
sh ehitusteenus avaliku ja erasektori koostöö lepingutest	6,4	0,2	
sh ehitusteenus ühisprojektidele	1,6	2,1	
sh kinnistute müük	1,0	0,4	
Osakaal kogu müügitulust	40,9%	21,4%	
Ärikasum	23,7	8,1	+192,2%
Ärikasumi marginaal	18,4%	11,6%	

2020. aastal müüs kontsern 895 korterit (sh 3 korterit ühisprojektis) kogumaksumusega 116,6 mln eurot (käibemaksuta), (2019. aastal vastavalt 482 korterit (sh 47 korterit ühisprojektis) ja 63,8 mln eurot). Lisaks müüs kontsern 9 äripinda (sh 2 ühisprojektis), 2019. aastal 24 äripinda (sh 14 ühisprojektis). 895st müüdud korterist müüdi 349 Eestis, 165 Lätis ja 381 Leedus. Samuti kajastub kinnisvaraarenduse valdkonna müügitulus ja ärikasumis arendusprojektide äripindade ja parkimiskohtade müük ning tulemus ühisettevõtete arenduses olevate projektide, samuti avaliku ja erasektori koostöö lepingutest, mille alusel osutab kontsern ehitusteenust ja kinnisvara haldusteenust.

Kinnisvaraarenduse müügitulu moodustas 2020. aastal 40,9% kontserni kogutuludest (2019. aasta: 21,4%), olles aastaga suurenenud 19,5 pp võrra. Võrreldes eelmise aastaga anti klientidele omaarendustes üle 457 korterit rohkem, mistõttu müügitulu kasvas oluliselt. Taolised arengud olid ootuspärased – kontsern on viimasel paaril aastal suurendanud investeeringuid korterite arendamisse. Alates 2019. aasta lõpust on need hakanud korterite müükide näol järkjärgult realiseeruma. See kajastub ka müügitulus ning kasuminumbris. COVID-19 pandeemia mõju korteriturule tervikuna, sh kontsernile, jäi 2020. aastal mõõdukaks. Kevadel, kui viiruse levik Baltikumi jõudis, mõjus see koos kehtestatud piirangutega kogu majanduskeskkonnale šokina. Nii langesid oluliselt ka müügitehingute mahud korterite osas. Pärast paari kuud aga taastus nõudlus kiiresti, nii et aasta lõpus võis täheldada, et huvi korterite vastu ning valmidus lepinguid sõlmida ületas kohati juba ka 2019. aasta kõrgtasemeid.

Kinnisvaraarenduse 2020. aasta ärikasum oli 23,7 mln eurot (2019. aasta: 8,1 mln eurot) ja ärikasumi marginaal 18,4% (2019. aasta: 11,6%), mis on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga tõusnud 6,8 pp võrra. Korteraarendusprojektide kasumlikkus on olenevalt projektist erinev ning sõltub paljuski konkreetse projekti kulude struktuurist, sh maa soetamishinnast. Samuti sõltub kasumlikkus arendustegevuse ärivaldkonna müügitulu jaotumisest alltegevuste vahel (korteri- ja äripindade müük, ehitusteenus ühisprojektidele, kinnistute müük ning avaliku ja erasektori koostöölepingute tegevus). Muuhulgas realiseerub ühisettevõtete arenduses olevate projektide ehitusteenuse puhul ehituskasum paralleelselt ehitamisega ning arenduskasum arvestatakse kapitaliosaluse meetodil hilisemal korterite müügil lõppklientidele.



## TUNNUSTATUD ELUKESKKONNAD

30 aasta jooksul on Merko Tallinnas, Tartus, Riias ja Vilnises rajanud kvaliteetse kodu 8500 perele. Kantar Emori uuringu tulemuste põhjal on Merko teist aastat järjest Eesti mainekaim kinnisvaraarendaja. Meie loodud elukeskkonnad panustavad linnaruumi arengusse ning paistavad silma avalikel konkurssidel. 2020. aastal pälvis Tallinnas asuv Uus-Veerenni elukvartali sisehoov Eesti arhitektuuriauhindade konkursil tunnustuse parima maastikuarhitektuuri lahenduse eest hoovialade seas. Koostöös BLRT Grupiga arendatav Noblessneri sadamalinnak pälvis Baltic Real Estate Awards 2020 konkursil parima linnaruumi uuendamise projekti auhinna. Tartu Tähepargi kortermaju tunnustati aga Tartu 2019. aasta ehitise tiitliga.

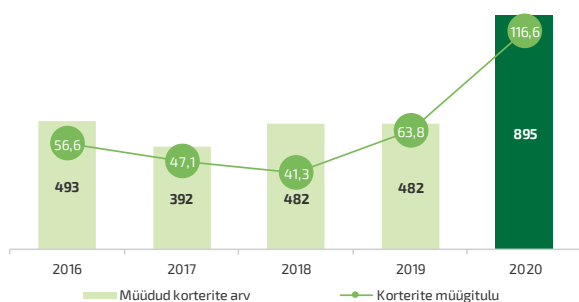
Omades kaalukat kinnistute portfelli, peab kogu arendusprotsess olema üksikasjadeni läbimõeldud: kortermajade arendus algab detailplaneeringust, projekteerimisest ja ehitamisest ning lõpeb valmistoodangu müügi ja garantiiaga teenindusega. Kontserni arendustegevuse kandvaks ideeks on olnud alati väärtustada maad detailplaneeringu ja ehitatava hoone kaudu ning leida sellele klient ja müüa objekt juba väljaarendatud kinnisvarana.

Merko juhib kõiki uue eluaseme arendusetappe – kavandamist, projekteerimist, ehitamist ning müüki. Merko arendatud ja rajatud kodusid iseloomustab terviklikult kujundatud elukeskkond, energiasäästlikkus, hea helipidavus nii sise- kui välismüra suhtes ja tervislik sisekliima. Tõhus ventilatsioon nii korterites kui ka trepikodades, liftides ja parklates aitab minimeerida õhu teel levivate haiguste ohtu.

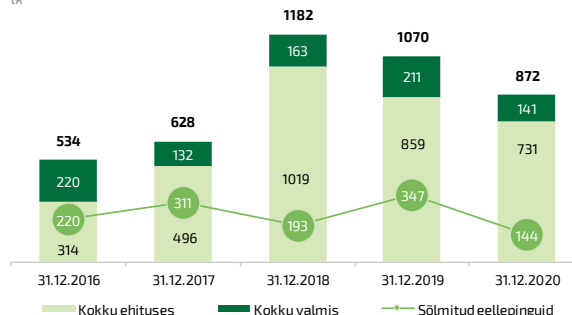
Kontserni eesmärgiks on alati luua konkreetsele piirkonnale arhitektuuriliselt sobilik, atraktiivse elukeskkonnaga, funktsionaalsete plaanilahendustega, kvaliteetsete siseviimistlusmaterjalidega, optimaalse ehitusmaksumusega ja energiasäästlik kodu. Klientidele pakutav kodu peab olema kvaliteetne ja säilitama oma väärtust ka aastate pärast.

Kinnisvaraarenduse ühisprojektides toob Merko partnerlusse oma teadmised ja kogemused kinnisvaraarendusest ja ehitusest ning teine pool kinnistu ja/või investeeringu. Osapoolte vahelised suhted on reguleeritud osanike lepinguga, milles määratakse ära mõlema partneri vastutus, õigused ja kohustused.

MÜÜDUD KORTERITE ARV / KORTERITE MÜÜGITULU  
tk / miljonites eurodes



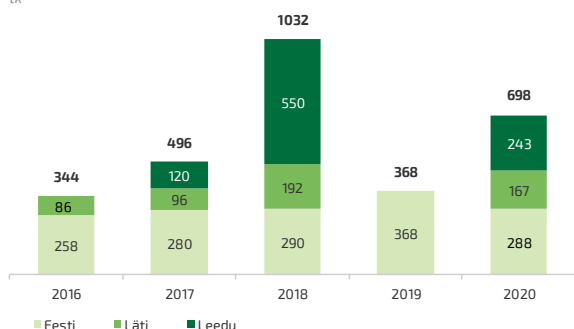
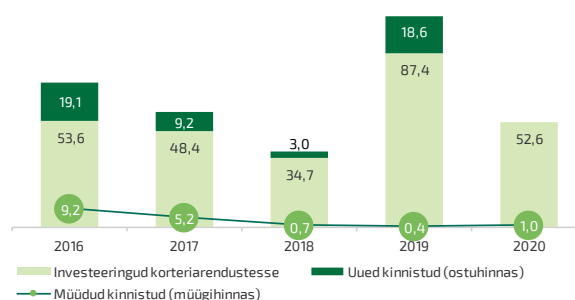
KONTSERNI KORTERITE LAOJÄÄK  
tk



2020. aasta lõpus oli kontserni korterite laojääk kokku 872 ühikut, neist valmis 141 ning ehituses 731. Eellepingutega oli kaetud 144 korterit, sh 36 valmis ehitatud korterit (28 Eestis, 3 Lätis, 5 Leedus) ja 108 ehitusjärgus olevat korterit (50 Eestis ja 58 Leedus). Eellepingutega kaetud korterite müügi lõplik vormistamine ning üleandmine ei ole klientidele veel toimunud, kuna arendusobjekt on veel ehituses või objekt on saanud valmis aruande perioodi lõpus ning müügitehingud ei ole veel kõik lõplikult vormistatud.

Seisuga 31. detsember 2020 oli Merko Ehitus kontsernil aktiivselt müügis kokku 728 korterit (31. detsember 2019: 723 korterit). Need on korterid, mille kohta ei ole eellepinguid sõlmitud. Neist 105 on valmis ehitatud (42 Eestis, 58 Lätis, 5 Leedus) ja 623 ehitusjärgus (238 Eestis, 167 Lätis, 218 Leedus). 31. detsember 2020 aktiivselt müügis olevate korterite arv on võrreldes 31. detsember 2019 jäänud samale tasemele, kuigi 2020. aastal alustati 698 uue korteri ehitusega, võrreldes 368 uue korteri ehitusega 2019. aastal.

2020. aastal investeeris kontsern kokku 52,6 mln eurot (2019. aastal 87,4 mln eurot) sel aastal käivitatud uute arendusprojektide ja juba töös olevate projektide ehitusse. 2020. aastal alustatud uued korterid läksid ehitusse enamjaolt IV kvartalis, mistõttu suurem osa investeeringutest realiseerub 2021. aastal.

ALUSTATUD KORTERITE ARV RIIGITI  
tkINVESTEERINGUD KORTERIARENDUSPROJEKTIDESSE NING KINNISTUTE  
OSTUD JA MÜÜGIID  
miljonites eurodes

Kontserni pikaajaline siht on jätkata investeerimist elukondliku kinnisvara projektidesse. Iga-aastased tegelikud mahud aga sõltuvad laiemalt nii globaalsetest arengutest kui kitsamalt Balti riikide korterituru olukorrast ning ehituslubade väljastamise operatiivsusest.

Kontserni üheks eesmärgiks on hoida kinnistute portfelli mahus, mis tagab stabiilse, turutingimusi arvestava arendusprojektide varu. 2020. aasta lõpu seisuga oli kontserni varudes arenduspotentsiaaliga maid, kus ehitustegevusega ei ole alustatud, summas 60,7 mln eurot (31.12.2019: 70,2 mln eurot).

#### KONTSERNI ARENDUSPOTENTSIAALIGA VARUDE JAOTUS RIIGITI 31.12. SEISUGA

miljonites eurodes

	31.12.2020	31.12.2019
Eesti	24,9	29,3
Läti	25,4	26,9
Leedu	10,4	14,0
<b>Kokku</b>	<b>60,7</b>	<b>70,2</b>

2020. aastal kontsern arendustegevuse eesmärgil uusi kinnistuid ei soetanud (2019. aastal omandati uusi kinnistuid Eestis soetusmaksumuses 5,6 mln eurot ja Leedus soetusmaksumuses 13,0 mln euro).

#### 2020. AASTAL VALMINUD OBJEKTIDE ISELOOMULIKUD ANDMED

PROJEKT	ASUKOHT	SUURUS
Paldiski mnt 21 (Matilda Maja)	uus, Tallinn, Eesti	1753 m <sup>2</sup> , 20 korterit
Pikaliiva 22, Kaaruti 8 (Pikaliiva II etapp)	uus, Tallinn, Eesti	2926 m <sup>2</sup> , 50 korterit
Veerenni 36a, Pille 9 (Veerenni II etapp)	uus, Tallinn, Eesti	5956 m <sup>2</sup> , 88 korterit
Paekalda 22, 24, 24a (Lahekalda I etapp)	uus, Tallinn, Eesti	8187 m <sup>2</sup> , 144 korterit
Kaaruti 5, 6 (Pikaliiva III etapp)	uus, Tallinn, Eesti	3913 m <sup>2</sup> , 66 korterit
Strazdelio 5 (Basteja Life)	uus, Vilnius, Leedu	5014 m <sup>2</sup> , 78 korterit
Ceikiniu 9 (Rinktinės Urban II etapp)	uus, Vilnius, Leedu	11159 m <sup>2</sup> , 182 korterit
Pakrascio 20 (Vilnelis slenis)	uus, Vilnius, Leedu	13250 m <sup>2</sup> , 219 korterit
Rūpniecības 25 (Merks Viesturdārzs I etapp)	uus, Riia, Läti	6584 m <sup>2</sup> , 96 korterit



#### KORTERIOSTJATE RAHULOLU-UURINGUD

Korraldame rahulolu-uuringuid eesmärgiga saada väärtuslikku tagasisidet, kuidas oma tooteid ja teenuseid veelgi parendada. Eestis viisime läbi Pikaliiva teise ja kolmanda etapi, Lahekalda esimese etapi ja Uus-Veerenni teise etapi ning Paldiski mnt 21 majade korteristjate rahulolu-uuringu.

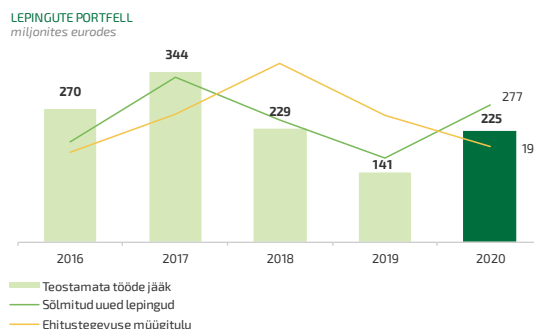
Keskmine soovitusindeks ehk kliendilojaalsusindeks oli neis projektides +66 skaalal -100 kuni +100. Lisaks uuriti klientide rahulolu korterite läbimõelduse ja ehituskvaliteediga, loodud elukeskkonnaga, ostu-protsessiga ning müügi- ja turundus-materjalidega. Kõik projektid saavutasid keskmiseks tulemuseks 10-punkti skaalal enam kui 7,7 punkti.



## LEPINGUTE PORTFELL

31. detsember 2020 seisuga oli kontserni teostamata ehituslepingute portfell (ilma omaarendusteta) 225,1 mln eurot, võrreldes 141,4 mln euroga 31. detsember 2019. Lepingute portfellis ei kajasta kontsern omaarenduslikke elamuehitusprojekte ega kinnisvara investeeringute arendamisega kaasnevaid töid.

2020. aastal sõlmiti uusi ehituslepinguid 277,2 mln euro ulatuses (ei sisalda omaarendusi) võrreldes 169,6 mln euroga eelmisel aastal.



### 2020. AASTAL SÕLMITUD SUUREMAD EHITUSLEPINGUD

miljonites eurodes (vastavalt 2020. aasta jooksul Nasdaq Baltic börsil avaldatud teadetele)

LEPINGU LÜHIKIRJELDUS	RIIK	VALMIMISAEG	MAKSUMUS
Ehitusleping Tallinna Muusika- ja Balletikooli ehitamiseks Tallinnas Pärnu mnt 59	Eesti	2022. a märtsis	34,7
Projekteerimis- ja ehitusleping Mustamäe meditsiinilinnaku kolmanda arendusetapi rajamiseks	Eesti	2023. a juulis	33,8
Ehitusleping Eesti Vabariigi kagupiiri maismaaosa taristu rajamiseks	Eesti	2023. a aprillis	14,7
Ehitusleping ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustike rajamiseks Kohila vallas Raplamaal	Eesti	2021. a detsembris	14,3
Ehitusleping andmekeskuse kompleksi esimese etapi rajamiseks Saue vallas Harjumaal	Eesti	2021. a mais	9,0
Ehitusleping Tallink City Hoteli renoveerimiseks aadressil A. Laikmaa 5 Tallinnas	Eesti	2021. a kevadel	8,6
Ehitusleping Nordic Hotel Forumi renoveerimiseks aadressil Viru väljak 3 Tallinnas	Eesti	2021. a kevadel	8,0
Ehitusleping Tallinna Arte Gümnaasiumi rekonstrueerimiseks Tallinnas E. Vilde tee 62	Eesti	2021. a mais	7,7
Ehitusleping Orkla vahvli- ja küpsisetehase ehituseks Ādažis Lätis	Läti	2022. a jaanuaris	32,0
Ehitusleping hoone ning infrastruktuurirajatiste projekteerimiseks ja ehituseks NATO baasis Ādažis Lätis	Läti	2022. a juunis	6,1
Ehitusleping lasteaia ehituseks Salaspilsis Lätis	Läti	2022. a jaanuaris	5,8
Ehitusleping tuulepargi taristurajatiste ehitustöödeks Telšiai rajoonis Leedus	Leedu	2021. a detsembris	13,0
Ehitusleping ajaloolise hoone rekonstrueerimiseks kasarmuks Kaunases Leedus	Leedu	2021. a augustis	6,0
Ehitusleping büroohoone rekonstrueerimiseks Oslos Vika linnaosas Haakon VII's 5	Norra	2020. a oktoobris	4,3

2020. aastal kasvas oluliselt sõlmitud lepingute maht nii era- kui avaliku sektoriga, kuid tooni annab jätkuvalt just viimane. Aasta lõpus moodustasid avaliku sektori tellimused kontserni lepingute portfelli jäägist 66% (31.12.2019: 64%).



### PAREM ELEKTRIVARUSTUS SAARTELE

Merko aitab tagada eluks vajaliku elektriühenduse sadadele tuhandetele ettevõtetele ja peredele.

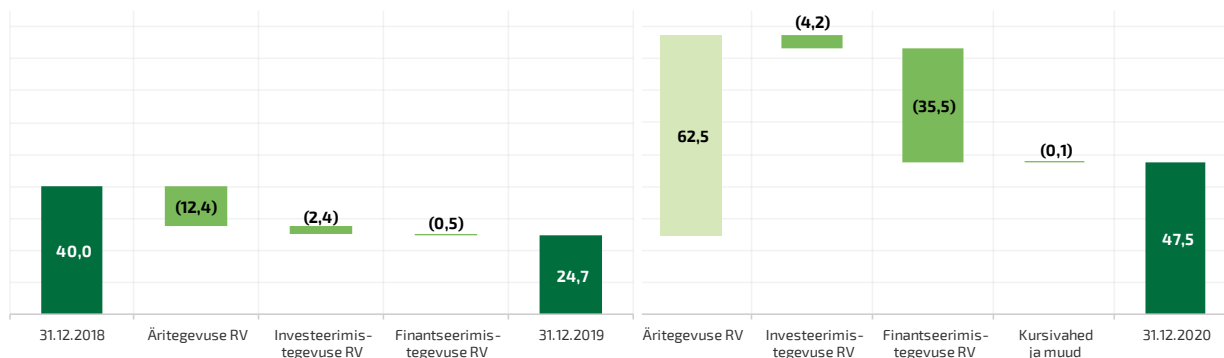
2020. aastal paigaldasime oma ajaloo suurima elektri-ehitusprojekti raames Suurde väina uue kõrgepinge merekaabli, mis on tõstnud oluliselt Eesti suursaarte elektrivarustuskindlust ja energiaturvalisust. Väiksemate elektri-ehitustööde hulgas väärib esiletõstmist Kiini alajaama rajamine, mida tööde tellija Elektrilevi tunnustas 2019. aastal valminud objektide seas parima piirkonna- ja jaotusalajaamana.

## RAHAVOOD

Merko Ehituse kontserni 2020. aasta lühiajaliste investeeringute ning rahaliste vahendite muutus oli +22,8 mln eurot ning 31. detsembri 2020 seisuga oli kontserni arvelduskontodel ja tähtajalistel hoiustel rahalisi vahendeid summas 47,5 mln eurot (31.12.2019: 24,7 mln eurot).

2020. aasta äritegevuse rahavoog oli positiivne 62,5 mln eurot (2019. aasta: negatiivne 12,4 mln eurot), investeerimistegevuse rahavoog negatiivne 4,2 mln eurot (2019. aasta: negatiivne 2,4 mln eurot) ja finantseerimistegevuse rahavoog negatiivne 35,5 mln eurot (2019. aasta: negatiivne 0,5 mln eurot).

RAHA JA RAHA EKVIVALENTIDE MUUTUS  
miljonites eurodes



Äritegevuse rahavoogusid mõjutas aruandeaastal positiivselt EBITDA 28,2 mln eurot (2019. aasta: 21,9 mln eurot), ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus 2,8 mln eurot (2019. aasta: negatiivne mõju 10,7 mln eurot), äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus 7,0 mln eurot (2019. aasta: positiivne muutus 26,9 mln eurot) ja varude muutus 40,2 mln eurot, (2019. aasta: negatiivne muutus 48,1 mln eurot). Varude rahavood on mõjutatud peamiselt omaarendatud korterite ehitus- ja müügi etappidest. Kui 2019. aastal oli negatiivne rahavoog tingitud korterite ehitusega seotud varude mahu kasvust, siis 2020. aasta positiivne rahavoog tulenes sellest, et korterite müügil varude maht vähenes. Negatiivselt mõjutas äritegevuse rahavoogusid eraldiste muutus 1,1 mln eurot (2019. aasta: positiivne muutus 0,3 mln eurot), äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus 11,9 mln eurot (2019. aasta: positiivne mõju 1,8 mln eurot), mis oli peamiselt seotud korteriohjajate ettemaksete vähenemisega ning Leedus 2019. aastal soetatud arendusala viimase osamakse tasumisega, makstud intressid 1,1 mln eurot (2019. aasta: 1,0 mln eurot) ja makstud ettevõtte tulumaks 1,1 mln eurot (2019. aasta: 3,1 mln eurot).

Investeeringustegevuse rahavoogudes on negatiivne mõju põhivara soetustest summas 4,5 mln eurot (2019. aasta: 2,5 mln eurot), mis on peamiselt seotud ehitusseadmete uuendusega ning suurim positiivne rahavoog tuli põhivara müügist 0,3 mln eurot (2019. aasta: 0,5 mln eurot).

Äritegevuse rahavoogude toetamiseks on kontsern kaalutletult kaasanud täiendavaid võõrvahendeid. Laenukohustuste määr on seejuures püsinud mõõdukalt tasemel (31.12.2020 seisuga 11,3% bilansimahust; 31.12.2019 seisuga 22,6%).

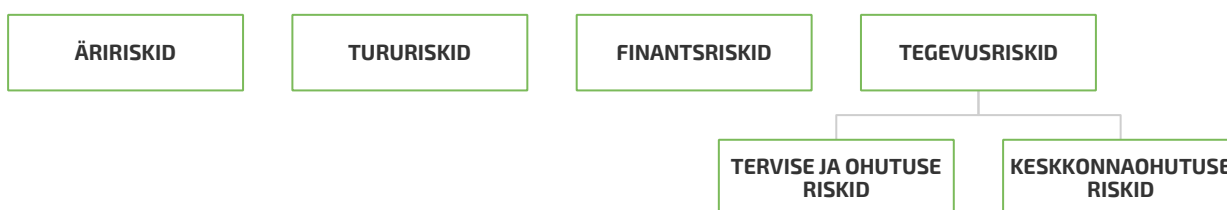
Finantseerimistegevuse rahavoos olid suuremate mõjuritena negatiivse rahavoo poolel arendusprojektidega seotud saadud ja tagasimakstud laenude netomuutus summas 28,0 mln eurot (2019. aasta: positiivne rahavoog netosummas 25,6 mln eurot), mis tulenes korteriarenduse projektidele võetud laenude tagasimaksetest (korterid valminud ja müüdnud), rendi-kohustuste põhiosa tagasimaksed summas 0,9 mln eurot (2019. aasta: negatiivne rahavoog netosummas 1,0 mln eurot) ning ehitusprojektide- ja muu tegevusega seotud laenude muutus netosummas 7,5 mln eurot (2019. aasta: negatiivne rahavoog netosummas 6,8 mln eurot). Finantseerimistegevuse rahavoost moodustas positiivse rahavoo projektipõhiste kinnisvarainvesteeringute tagatisel saadud ja tagasimakstud laenude netomuutus summas 1,1 mln eurot (2019. aasta: negatiivne rahavoog netosummas 0,5 mln eurot).

## RISKIDE JUHTIMINE

Riskide juhtimine on osa strateegilisest juhtimisest ning on ettevõtte igapäevategevuse lahutamatuks osaks. Riskide juhtimisel on ettevõtte peamiseks eesmärgiks määratleda olulisemad riskid ning optimaalselt juhtida riske selliselt, et ettevõtte saavutaks oma strateegilised ja finantsilised eesmärgid. Ettevõtte peab oluliseks hinnata grupi riske agregeeritult, mitte üksiku riski mõjufaktoritest tulenevalt. Pideva tähelepanu pööramine riskide juhtimisele võimaldab välistada või minimeerida võimalikku majanduslikku kahju. Olulisemateks riskideks peab ettevõtte tururiski, tegevusriski ja finantsriske, mis hõlmab omakorda intressiriski, valuutariski, krediidiriski, likviidsusriski, omakapitali riski ja juriidilisi riske. Finantsriskide detailne kirjeldus on esitatud raamatupidamise aastaaruande lisas 35. Lähtuvalt kontserni bilansistruktuurist ja positsioonist turul ei oma aruande koostamise seisuga ükski nimetatud riskidest olulist mõju.

Riskijuhtimist koordineerib kontsernis juhatuse. Iga kontserni tütar-ettevõtte juhatuse omakorda arendab, juurutab ja hoiab töökorras ettevõtte tegevusi katvaid protsesse kontserni tegevust ja tulemusi mõjutavate oluliste riskide juhtimiseks. Iga kontserni ettevõtja ja äriüksus peab tagama, et lähtuvalt talle seatud eesmärkidest on riskid jooksvalt juhitud. Riskide võtmine on äritegevuse normaalne osa, kuid seejuures tuleb olla veendunud, et riski realiseerumisel oleks tagatud ettevõtja ja äriüksuse strateegiast tulenev eesmärgipärane ja jätkusuutlik tegevus. Kontsernis hinnatakse kaalutletult nii jooksvat äritegevust kui ka investeringuid mõjutavaid riske.

Merko Ehitus jagab riskid nelja põhikategooriasse:



### Äririsk

Kontsern võtab kaalutletult riske eesmärgiga kasvatada tulusid. Suurimad äritegevuse riskid seonduvad Merko Ehituse jaoks sisenemisega uutele turgudele ja valdkondadesse, olemasolevate varude ja investeringute haldamisega ning sõlmitud ehituslepingute täitmisega. Ehitustegevuse üheks eripäraks on asjaolu, et sõlmitud lepingute täitmine on pikaajaline ning see muudab sektori majanduskeskkonna muutuste suhtes inertseks. Seetõttu jõuavad majanduskeskkonna muutused, nii negatiivsed kui ka positiivsed, ehitusse ca 12- kuni 18-kuulise nihkega.

Mitmel eri turul tegutsemine toob kaasa vajaduse orienteeruda eri riikide keskkonnas. Peamised valdkonnad, millele tähelepanu tuleb pöörata, on eri riikide majanduste tsüklilisus ning juriidilised, kultuurilised ja poliitilised erisused. Merko Ehituse eesmärk on kasvada turgudel, kus juba täna tegutsetakse. Uutele turgudele sisenedes tehakse enne lõplike investimisotsuste vastuvõtmist kohalikud tavad ja eripärad põhjalikult selgeks ning veendutakse, et keskkond oleks piisavalt stabiilne ja kompetentne meeskond komplekteeritud.

Investeringute vaatevinklist on peamised riskid seotud kinnistute portfelliga ning arendusprojektide realiseerimisega. Merko Ehitus viib kinnisvara arendusprojekte läbi tervikliku protsessina, mis hõlmab kõiki tegevusi alustades kinnistu ostust, detailplaneeringuga seotud menetlustest, projekteerimisest ja ehitamise korraldamisest ning lõppedes valmis korterite müügiga kliendile ja garantiiaja teenindusega. Kontsernis on kasutusel ühtsed põhimõtted kinnisvara arendusprojektide läbiviimiseks, tagamaks kogu kontsernis aastatega kogunenud parima praktika rakendamine. Merko Ehitus analüüsib pidevalt oma olemasolevat arenduspotentsiaaliga maade varu, veendumaks, et portfellis on piisavalt kinnistuid turule sobivate arenduste läbiviimiseks. Investeringud uutesse kinnistutesse või projektidesse summas kuni 3 mln euro otsustatakse reeglina tütar-ettevõtete nõukogude tasandil ning suuremates summas olevad ostud kinnitatakse täiendavalt kontserni nõukogu tasandil.

### Tururisk

Oluliseks tururiskiks on ehitussektori sisendhindade volatiilsus, mis võib muuta uute projektide eelarvestamise ja projektide planeeritud kuludega valmishitamise keeruliseks ning tuua endaga kaasa täiendava riski fikseeritud hindadega ehituslepingute teostamisel ja hinnasurve projektide kasumlikkusele. Seetõttu jälgitakse hoolikalt majandusarengut tervikuna ning välditakse juba pakumise faasis liigsete hinnariskide võtmist.

Üheks peamiseks kinnisvara väärtusest tingitud tururiski kandjaks on Merko Ehitus kontsernis elamuarendus. Kinnisvaraturg on muutunud selektiivsemaks ning enne iga projekti alustamist on riskide hindamisel olulisel kohal projekti asukoht, arendusmaht, plaanilahendused ning sihtgrupp. Arvestades madalat laenuintresside keskkonda, kasvanud sissetulekuid ja sääste, on nõudlus ja tehinguaktiivsus korteriturul kasvanud. Tänu kinnisvaraturu selektiivsusele on olulisel kohal uutele arendusprojektidele vastavas piirkonnas õige müügihinna määramine. Piirkonna hinnariski maandamiseks analüüsitakse pidevalt nii enda kui avalikest allikatest kättesaadavat hinnastatistikat.

2020. aastal lisandus olulise tururiskina COVID-19 pandeemia ning sellega seotud riiklike piirangute kehtestamine ja ühiskondlike käitumisviiside muutumine. Kuigi võib öelda, et pandeemia mõjud jäid ehitus- ja korterite arendamise turule kokkuvõttes mõõdukateks, tuleb nendega vähemalt lähitulevikus jätkuvalt arvestada. Esmane risk on nii kontserni kui alltöövõtjate töötajate haigestumine, millel võib lisaks inimlikust aspektist rasketele tagajärgedele olla ka otsene majanduslik mõju kontserni

äritegevusele. Oluline on nakkuse leviku riski maandada, kasutades selleks nii töökorralduslikke meetmeid kui isikukaitsevahendeid. Kontsern on välja töötanud käitumisjuhised, mida rakendatakse olenevalt nakkuse leviku akuutsusastmest ühiskonnas. Samuti võivad pandeemia ja sellega kaasnevad piirangud mõjutada tarnekindlust. Ehitusmaterjalide, -kaupade ja seadmete tarne võib piirangute oludes takerduda, seades ohtu ehitusobjektide õigeaegse valmimise või muutes selle oluliselt kallimaks. Nii tuleb juba lepingute sõlmimisel vastavat riski teadvustada ning ette näha võimalused selle maandamiseks. Lisaks võib pandeemiast tingitud ebakindlus mõjutada nii ehitusteenuse tellijate valmidust teostada olulises mahus investeringuid kui korteristajate valmidust korterit soetada. Kontsern jälgib pandeemia nii kohalikke kui rahvusvahelisi arenguid, et vajadusel teha tegevusplaanides õigeaegselt korrigeeringuid.

Tururisk, mis on osaliselt seotud finantsriskidega, hõlmab ka *valuutariski ja intressiriski*. Nimetatud riskide analüüs on välja toodud raamatupidamise aastaaruande lisas 35.

#### *Finantsrisk*

Finantsriskid seisnevad muuhulgas piisava kapitaliseerituse ning finantseerimisega seotud riskides, valuuta-, intressi- ja krediidiriskis. Finantsriske hallatakse raamatupidamise- ja finantseeskirjade kui ka auditi abil. Merko Ehituse rahavoogude planeerimise eest vastutab kontserni finantsosakond, mis jälgib pidevalt eri tüüarretevõtete rahapositsioone ja projektsioone. Kontsernis on kehtestatud regulaarne eelarvestamise protseduur, mille raames uuendatakse kolm korda aastas kontserni aasta prognoose.

*Krediidi-, likviidsus- ja juriidiliste riskide* analüüsi leiab raamatupidamise aastaaruande lisast 35.

#### *Tegevusrisk*

Tegevusriskid on ebapiisavatest või mittetoimivatest protsessidest, inimestest, seadmetest, süsteemidest või välistest sündmustest tingitud riskid. Tegevusriskide juhtimise peamine eesmärk on vähendada soovimatute sündmuste mõju. Eesmärgi saavutamiseks tegeleb kontsern sisemiste protsesside ja kontrollisüsteemide arendamisega. Tagamaks kontserni projekti juhtimise kõrget taset tegeletakse pidevalt projekteerimiskondade koolitamisega, parendatakse äriprotsesse ja jälgitakse tulemusi.

Kontserni ärivaldkonda arvestades on tegevusriskide juhtimisel äärmiselt oluline jätkuv ohutusstandardite ja -regulatsioonide täiustamine ja rakendamine ning järelevalve suurendamine keskkonnanõuete täitmise üle. Tegevusriskide juhtimise üheks vahendiks on kvaliteedi- ja keskkonnajuhtimise süsteemide juurutamine. Ehituse tööohutuse ja keskkonnaga seotud riske hinnatakse ja juhitakse kõikides kontserni üksustes ja kõikides protsessifaasides. Kontserni suuremates ehitustevõtetes, Merko Ehitus Eestis, Merko Infrast, Tallinna Teedes ning Läti, Leedu ja Norra tüüarretevõtetes, on juurutatud kvaliteedijuhtimissüsteem ISO 9001 ja keskkonnajuhtimissüsteem ISO 14001 ning töötavishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteem ISO 45001 (Läti on OHSAS 18001 standardilt ülemineku protsessis, mis seoses pandeemiaga on planeeritud kauem aega võtnud). Kõik juhtimissüsteemid on sertifitseeritud. Kontsernis töötab 8 (2019: 8) täiskohaga kvaliteedispetsialisti, kelle tööülesandeks on kvaliteedi, tööohutuse ning juhtimissüsteemide arendamine ning nende toimimise tagamine.

Tegevusriskide täiendavaks maandamiseks kasutatakse kindlustust, eriti riskide puhul, mille maandamiseks puuduvad muud võimalused. Ehitusprotsessis aset leidvate ootamatute kahjujuhtumite riski maandamiseks sõlmib kontsern kindlustusseltsidega koguriskikindlustuse lepingud. Üldpoliis sõlmitakse üheks aastaks ning see hüvitab tellijale, alltöövõtjatele ning kolmandatele isikutele ASI Merko Ehitus kontserni ettevõtte või tema alltöövõtja poolt tekitatud kahjud. Objektidele, millele aastane poliis ei laiene (vesiehitus, raudtee-ehtus, sillad jne), kaardistatakse riskid täiendavalt ja igale objektile sõlmitakse selle eripära arvestav kindlustusleping. Projekteerimise töövõtulepingute sõlmimisel nõutakse alltöövõtjalt erialase vastutuse kindlustuslepingut või sõlmitakse omal kulul kindlustusleping, millega kaetakse projekteerimisest, ekslikest mõõtmistest, nõuannetest ja juhustest tulenevad kahjud. Riskide kaardistamisel, kindlustuslepingute sõlmimisel ning kahjujuhtumite käsitlemisel kasutatakse kindlustusmaakleri teenust. 2020. aastal esitati kindlustusseltside hüvitistaotlusi summas 0,08 mln eurot (2019. aastal: 0,56 mln eurot), millest saadi kindlustushüvitisi summas 0,04 mln eurot (2019. aastal: 0,21 mln eurot).

Garantiiperioodil ilmnevate ehitusvigade kõrvaldamiseks on ettevõttes moodustatud garantiieraldis. 2020. aastal moodustati kontsernis garantiieraldisi kogusummas 1,17 mln eurot (2019. aastal: 1,36 mln eurot) ning tehti väljamakseid 1,15 mln euro ulatuses (2019. aastal: 1,09 mln eurot). Aasta lõpu seisuga oli ettevõtte garantiieraldiste reserv 3,45 mln eurot (31.12.2019: 3,50 mln eurot). Alltöövõtjate poolt tehtud tööde osas kõrvaldavad garantiiajal ilmnevad vead alltöövõtjad. Kriitiliste töövõtude puhul on töövõtulepingust tulenevate töövõtja lepinguliste kohustuste täitmine tagatud esimesel nõudmisel väljamakstavate panga-garantiidega.

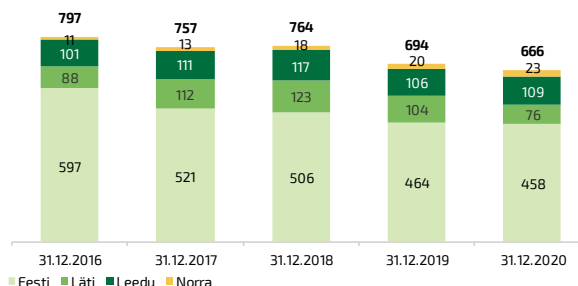


## TÖÖTAJAD

Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on kontserni töötajate arv vähenenud 28 töötaja võrra (-4,0%) ning seisuga 31. detsember 2020 oli kontsernis 666 töötajat (sh nii tähtajalise kui ka osalise tööajaga töötajad).

Aruandeaastal on Merko kontserni töötajate (sh nii tähtajatu kui tähtajalise lepinguga töötajad) hulka lisandunud 90 uut ja lahkunud 118 inimest (2019: 92 uut ja 162 lahkunud inimest).

TÖÖTAJATE ARV  
inimest



### TÖÖTAJATE ARV KOKKU TÖÖLEPINGU TÜÜBI JÄRGI

	2020		2019	
Tähtajatu leping	630	95%	642	93%
Tähtajaline leping	36	5%	52	7%
<b>Kokku</b>	<b>666</b>	<b>100%</b>	<b>694</b>	<b>100%</b>

### TÖÖTAJATE ARV KOKKU ASUKOHA JÄRGI

	2020		2019	
Eesti	458	67%	464	67%
Läti	76	15%	104	15%
Leedu	109	15%	106	15%
Norra	23	3%	20	3%
<b>Kokku</b>	<b>666</b>	<b>100%</b>	<b>694</b>	<b>100%</b>

### TÄHTAJATU LEPINGUGA TÖÖTAJATE ARV KOKKU TÖÖAJA TÜÜBI JÄRGI

	2020		2019	
Täistööaeg	592	94%	612	95%
Osaline tööaeg	38	6%	30	5%
<b>Kokku</b>	<b>630</b>	<b>100%</b>	<b>642</b>	<b>100%</b>

### TÖÖTAJATE ARV KOKKU AMETIKOHA JÄRGI

	2020		2019	
Juhtkond	16	2%	17	2%
Keskastme juhid, spetsialistid	421	63%	448	65%
Töölised	229	35%	229	33%
<b>Kokku</b>	<b>666</b>	<b>100%</b>	<b>694</b>	<b>100%</b>

### TÖÖTAJATE ARV KOKKU TÖÖTAJATE SOO JÄRGI

	2020		2019	
Mehed	570	86%	589	85%
Naised	96	14%	105	15%
<b>Kokku</b>	<b>666</b>	<b>100%</b>	<b>694</b>	<b>100%</b>



## VALDKONNA SUURIM MAKSUMAKSJA

Merko võtmeväärtus on pikaajalise ja mitmekülgse kogemusega oma ala professionaalid, kellele ettevõtte soovib olla stabiilne ja arendav tööandja ning kelle tööd väärikalt tasustame.

Kontserni Eesti ehitusettevõtte AS Merko Ehitus Eesti andis 2020. aastal tööd üle 400 inimesele ning oli kolmandat aastat järjest Eesti ehitussektori suurim maksude ja tööjõumaksude tasuja. Kokku tasusid AS Merko Ehitus Eesti gruppi kuuluvad ettevõtted 2020. aastal riiklikke makse ligi 21,6 miljonit eurot ning tööjõumakse 10,2 miljonit eurot.

## PERSONALIPOLIITIKA

Kontserni personalipoliitika toetab Merko eesmärkide saavutamist, tagades organisatsiooni ja juhtimise järjepidevuse, ühiste väärtuse hoidmise ja pädevate töötajate olemasolu. Merko edu toetub pika staažiga oma ala professionaalide ning noorte tuleviku tipptegijate koostööle. Kolleegilt kolleegile üle antav tarkus ja kogemus tagab meie seniste tugevuste jätkumise ning uute ja innovaatiliste praktikate kasutuselevõtu.

Kontsern arendab vastutustundlikku, äristrateegiast lähtuvat juhtimist vastavalt juhtimissüsteemi kokkulepetele, eetilistele töökspidamistele, heale ühingujuhtimise tavale ja seadusandlusele. Toetame oma inimeste tööalaste eesmärkide saavutamist aidates uutel töötajatel organisatsiooni sisse elada, pakkudes staažikamate kolleegide mentorlust, kogemusõpet võimaldavaid sisekoolitusi ning vajalikke pädevus- ja täiendkoolitusi. Hindame pikaajalisi ja püsivaid töösuhteid. Tagame toetava töökeskkonna,

töötaja panusele vastava õiglase ja konkurentsivõimelise töötasu ning täiendava motivatsioonipaketi puhul keskendume tervislike eluviiside ja pereväärtuste esiletõstmisele.

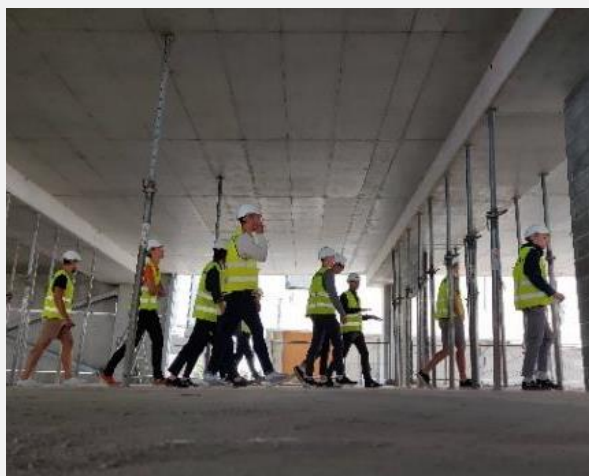
Merkos on head tingimused töötaja ametialaseks arenguks ja karjäärivõimalused nii oma valdkonna sees vertikaalseks liikumiseks kui kontserni üksuste või tegevusalade vahel uue ameti valimiseks. Toetame õppimist, erialaste teadmiste ja kogemuste vahetamist ning töötajate pädevuse ja ametioskuste täiendamist. Töötajate rahulolu hindamiseks ja tagasiside kogumiseks viime regulaarselt läbi arenguveestlusi ning rahulolu-uuringuid.

#### TÖÖTAJATE ARV, KELLEGA VIIDI LÄBI ARENGUVEESTLUS, KOKKU RIIGITI JA OSAKAAL RIIGI TÖÖTAJATEST

	2020		2019	
Eesti	150	33%	150	32%
Läti	15	20%	72	69%
Leedu	109	100%	99	93%
Norra	-	-	-	-
<b>Kokku</b>	<b>274</b>	<b>41%</b>	<b>321</b>	<b>46%</b>

Läti ettevõttes SIA Merks viidi 2020. aastal läbi töötajate rahulolu-uuring, kus osales 50 töötajat 76st. Uuringu tulemused kinnitavad, et töötajatel on selge info rolli ja neile seatud ootuste kohta ning neil on vajalikud eeldused eesmärkide saavutamiseks. Töötajad väärtustavad oma juhte kõrgelt ning on rahul oma töötulemustega, samas sooviksid nad saada rohkem ja otsest tagasisidet oma tööle ja professionaalsuse kasvatamiseks.

2020. aastal pole Merko kontserni vastu töövaidluskomisjonidele tööalaseid kaebusi esitatud (2019: 0), menetletud ja menetlemises kaebuste (nii jooksvast kui varasematest aastatest) arv oli 0 (2019: 0) ning lahendatud kaebuste (nii jooksvast kui varasematest aastatest) arv 0 (2019: 0).



#### MERKO TULEVIKUTEGIJAD

2020. aastal oli Merko Ehitus Eestis praktikal kümme noort: kuus Tallinna Tehnikaülikoolist, kolm Tallinna Tehnika-kõrgkoolist ja üks Tallinna Ehituskoolist.

Praktika lõpusirgele jõudnud õpipoistele ja -tüdrukutele korraldasime Tuleviku Tegijate Päeva, kus tutvuti lähemalt erinevate objektidega ja noored said ise tutvustada oma kaaslastele praktika käigus kogetut. Merko on tudengite seas jätkuvalt hinnatud tööandja – mullustest praktikantidest jäi meile tööle kolm tublit tulevikutegijat ning 2020. aasta Atraktiivsete Tööandjate uuringus saavutas Merko tehnikaeriala arvestuses teise koha.

Kontserni Läti ettevõttes Merks oli 2020. aastal praktikal üks personalijuhtimist õppiv tudeng.

#### TÖÖOHUTUS JA TERVIS

Kontserni ettevõtetes on ohutu töökeskkond tööõnnetuste ja tervisekahjustuste vältimiseks selgeks prioriteediks. Personali pikaajalise töövõime ja heaolu tagamiseks varustame töötajaid kõigi tööks vajalike töö- ja isikukaitsevahenditega ning korraldame töötervishoiu- ja tööohutusalast koolitust ja täiendõpet. Terviseprobleemide ennetamiseks, ohutuma töökeskkonna planeerimiseks ja tervise rehabilitatsioonimeetmete (nt ravimassaažide) rakendamiseks korraldame oma tervishoiupartnerite juures perioodiliselt tervisekontrolle, mille sisu ja sagedus lähtub konkreetse inimese töö ohutegurite olemusest.

Täiendavalt pakume töötajatele terviseriskide maandamiseks võimalust tööandja kulul end vaktsineerida ja 2020. aastast alates ka COVID-19 teste teha. Paindlike töötingimuste pakkumine on eriti oluliseks saanud alates 2020. aastast, mil koroonaviiruse leviku seljatamiseks on osalise ajaga või kodukontoris töötamine osutunud oluliseks meetmeks. Staažikamatele töötajatele pakume täiendavat talvepuhkust ja säilitame riigikaitseliste õppuste ajaks töötajate töötasu.

Kontserni ehitusettevõtetes tagatakse töötervishoiu ja tööohutuse valdkonnas seadusega ettenähtud tegevused, mida täiendatakse töötervishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteemis ettenähtu jõustamisega. Kontserni Eesti ja Leedu ehitusettevõtted sertifitseeriti 2019. aastal uue töötervishoiu- ja ohutuse standardi ISO 45001 järgi. Läti ettevõtte on OHSAS 18001 standardilt ISO 45001 standardile üle minemas.

Ehitusvaldkonna pingelist tööd tasakaalustab töötajate isikliku elu ja tervislike eluviiside heaks tehtav. Tervisespordi propageerimiseks ja töövõime säilitamiseks populariseerime tervislikke eluviise, hüvitame töötaja spordi- ja tervisekuluseid ning osaleme ühiselt spordivõistlustel. Koroonaaastal innustasime rohkem liikuma värskes õhus ja kasutama Merko poolt üle 15 aasta toetatud terviseradasi üle Eesti.

Rahvusvahelise töötervishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteemi sertifikaadiga ISO 45001/OHSAS 18001 ettevõttes töötas 2020. aastal 79% Merko Ehitus kontserni töötajatest (2019: 79%).



## TÖÖOHUTUSE TÄHTSUSTAMINE

2020. aastal astuti oluline samm teadlikkuse tõstmiseks tööohutuse temaatika olulisusest. Merko Ehitus Eesti sisekommunikatsioonis teavitatakse töötajaid kõigist Merko objektidel toimuvatest vahejuhtumitest ja tööõnnetustest, et neist oleks võimalik järgmiste sündmuste ennetamiseks õppida.

Samuti alustati *near misses* sündmuste ehk õnnetusohlike olukordade kaardistamisega, mis oleksid teatud tingimustel võinud lõppeda õnnetusega. Nii loodame muuta käitumisharjumusi mis võivad lõppeda tööõnnetusega. Ohuolukordades terviseriskide vähendamiseks kasutame ehitusplatsidel vaid selliseid kaitsekiivreid, mille lõuarihm kinnitub kolme või nelja punkti ühendusega.

Vastavalt GRI juhistele on allpool esitatud vigastuste, kutsehaiguste, kaotatud ja puudunud päevade info seotud töötajate arvuga ja mitte töötatud tundidega. Tegur 200 000 on leitud 100 töötaja 50st töönädalast, millest igaüks koosneb 40 töötunnist.

### VIGASTUSTE, KUTSEHAIGUSTE, KAOTATUD JA PUUDUTUD PÄEVADE NING HUKKUNUTE ARVUD KOKKU JA MÄÄRAD

	2020	2019	2018
Vigastuste, v.a väikesed (esmaabi taseme) vigastused, arv kokku *	9	3	7
Kutsehaiguste juhtumeid kokku	0	0	0
Kaotatud päevi tulenevalt tööalasest vigastusest või haigusest	368	138	406
Puudunud päevi kokku	5 757	4 451	7 324
Hukkunute arv kokku *	0	0	0
Vigastuste määr (100 töötaja kohta)	1,5	0,5	1,0
Kutsehaiguste määr (100 töötaja kohta)	0,0	0,0	0,0
Kaotatud päevade määr (100 töötaja kohta)	61,6	21,6	60,7
Puudunud päevade määr aastas (%)	3,9	2,8	4,4

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 106.

\* Alltöövõtjate töötajatega, kelle töökeskkonna üldise turvalisuse eest on Merko kontserni ettevõtte vastutavad, ei toimunud 2020. aastal ühtegi vigastust (2019: 1; 2018: 3) ega surmaga (2019: 0; 2018: 0) lõppenud tööõnnetust.



## COVID-19 RISKIDE JUHTIMINE

Ootamatult puhkenud pandeemia ja tervisekriisi nõudis kiiret reageerimist. Kehtestasime oma töötajate tervise kaitsmiseks ja töö jätkumise tagamiseks ranged reeglid ettevõtte kõigis tegevuskohtades. Merko koroonaannetuse tegevuskavast võtsid eeskuju teised ehitusettevõtted ning Merko Ehitus Eestis välja töötatud ohustenaariumite meetmeid järgisid ka kontserni Läti, Leedu ja Norra tütarettevõtted.

Töötamise hajutamine, paralleelsete meeskondade süsteemi sisse seadmine, maksimaalse kaugtöö ja distantsilt suhtlemise rakendamine, vältimatute kontaktide korral hoolas maskikandmine ja desinfitseerimine ning tööandja korraldatud vajaduspõhine lisatestimine tagasid selle, et ehitusplatsidel töö ei katkenud ning tellijatele antud tähtajalubadused objektidel ei kannatanud.

## ORGANISATSIOON JA INIMESTE ARENDAMINE

Merko suurim väärtus on inimesed ja ettevõtte edu üks oluline alustala on töötajate professionaalsus. Ettevõtte õppe- ja arendustegevuse eesmärk on töötajate igakülgse arengu toetamine, meeskondade tugevdamine ning kogemuste jagamine. Tunnustame töö kõrvalt täiendava hariduse ning töötajate pädevuse ja erialakutsete omandamist.

2020. aasta sisekoolituste peamine märksõna oli digitaalne õpikeskkond. Kohanesime kiirelt oludega, kus füüsiliste kohtumiste võimalused olid piiratud, ja viisime oma sisekoolitused MS Teamsi keskkonda. Koolitusprogrammides osaleti varasemast aktiivsemalt tänu sellele, et veebiõppes ei pidanud inimesed objektilt lahkuma ning koolitusi sai ka järelvaadata. Merko Ehitus Eesti koolitustel osales pea igas loengus ligi 40 inimest.

Kontserni Eesti tütarettevõttes koondati 2020. aastal õppe- ja arendustegevus Merko meistriklassi nime alla. Selle eesmärk on toetada ettevõtte strateegiliste eesmärkide saavutamist, koordineerida erinevate sihtrühmade õppe- ja arendustegevust ning toetada igakülgset uusi töötajaid ja järelkasvu.

Merko Ehitus Eestis on ka sisekoolituste sari, kus käsitletakse ehitusobjektidel päevakorda kerkinud teemasid, jagatakse kogemusi ning antakse ülevaade valdkonna vajalikest normidest ja standarditest. Sisekoolituse täiendav eesmärk on töötajate sotsiaalse arengu toetamine ja meeskonnatöö tõhustamine, koolitustel käsitletakse ka enesearengu, silmaringi avardamise ning vaimse tervise teemasid. Sisekoolituste sarjale on andnud oma heakskiidu Eesti Ehitusinseneride Liit, mistõttu annab koolituste läbimine ka täiendusõppe punkte.

Oludes, kus ehitus on keskmisest kõrgema tööõnnetuste riskiga tegevusala, on väga oluline tervise- ja tööohutusalaste teadmiste kõrge kvaliteet. Valdkonna eest vastutajad või selle teemaga oma töös tihedamalt kokku puutuvad töötajad (esmaabi andjad, tuletöö tegijad, troppijad jt) läbivad seetõttu regulaarselt töötervishoiu ja -ohutusalaseid koolitusi.

Eesmärgiga panustada ehitusvaldkonna professionaalsesse järelkasvu toetame akadeemilist õpet praktiliste kogemuste ja teadmiste jagamisega. Korraldame noortele ekskursioone ja töövarjupäevi, viime läbi loenguid koolides, osaleme tudengiüritustel, pakume praktilist töökogemust ning anname välja omanimelisi stipendiume.

## TÖÖTAJATE VÄÄRTUSTAMINE

Merko pakkumine tööandjana toetub kolmele sambale. Anname oma inimestele tööd, milleks neil on ettevalmistus ja huvi ning mis pakub neile arenguvõimalusi. Tasustame töötajaid õiglaselt, arvestades nende panust ettevõtte eesmärkide saavutamisse. Tunnustame kokkulepitud eesmärkide saavutamist ja nende ületamist.

Merkos on tavaks pidada meele töötajate isikliku elu tähtsündmuseid – sünnipäev, kooli lõpetamine, abiellumine, lapse sünd ja esimesse klassi minek jms. Perväärtuste hindajana korraldame ühisüritusi, mis on mõeldud nii töötajatele kui nende kaaslastele ja peredele. Staažikatele töötajatele pakume täiendavaid soodustusi lisapuhkuse näol ning tunnustame neid väärika rinnamärgiga. Hindame kõrgelt meeskonnatööd ja tugevat tiimitunnet, igal aastal valivad töötajad tunnustamiseks välja silmapaistvaimad kolleegid ja aasta vägiteo.

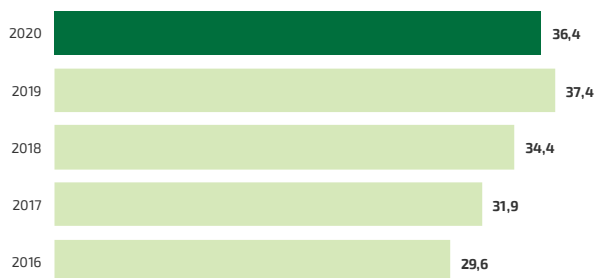
## TASUSTAMINE

Kontserni eesmärk on maksta oma töötajatele konkurentsivõimelist töötasu. Lisaks põhitasudele rakendatakse tulemustest sõltuvat tasustamist.

Kontsern loeb tööjõukuludeks töötasu (sh põhitöötasu, lisatöötasu (öö töö, ületundide ja riigipühade eest), puhkusetasu ning tulemustasu), töötasult arvestatud makse, erisoodustusi ning erisoodustustelt arvestatud makse. 2020. aasta tööjõukulu oli 36,4 mln eurot (2019. aasta: 37,4 mln eurot), mis vähenes eelmise aastaga võrreldes 2,6%.

Merko kontserni ettevõtetes ei eristata hüvesid, mis on standard organisatsiooni täistööajaga töötajatele ja mida ei pakuta osalise tööajaga töötajatele, v.a tähtajalise lepinguga osalise tööajaga töötajate osas, kellele ei laiene kõik ettevõtte töötajatele pakutavad soodustused.

TÖÖJÕUKULU  
miljonites eurodes



## EETILISED ÄRITAVAD

Merko põhiväärtuste hulka kuulub eetiline äritegevus, mis aitab saavutada kasumlikku kasvu, hoida sidusrühmade usaldust ning toetada ausat konkurentsi ja võrdset kohtlemist. AS Merko Ehitus kontsernis ei tolereerita korruptsiooni selle üheski vormis. Kontserni kõik töötajad peavad juhinduma oma tegevuses eetilistest põhimõtetest. Selle hõlbustamiseks on kontsernis kehtestatud Ärietika koodeks, millega kõik kontserni töötajad on kohustatud tutvuma ning millest kinnipidamine on kohustuslik. Ärietika teemat on põhjalikumalt käsitletud kontserni kodulehel <https://group.merko.ee/vastutustundlik-ettevõtte/>.

Kõikidel töötajatel, koostööpartneritel ja tellijatel on võimalus kindlast või võimalikult ebaeetilisest käitumisest teada anda erinevate anonüümsete kanalite kaudu, millest saab ülevaate kodulehel <https://group.merko.ee/vastutustundlik-ettevõtte/teavitamise-kanalid/>. ASis Merko Ehitus rakendatud teavitamise ja info analüüsimise süsteem tagab protsessi igas etapis turvalisuse, konfidentsiaalsuse ja soovi korral vihje tegija anonüümset. Iga teavitatud võimalikku rikkumist uuritakse sõltumatu koostööpartneri poolt, kelleks on ASi Merko Ehitus lepinguline koostööpartner Ernst & Young, ning vajadusel rakendatakse kohaseid meetmeid. 2020. aastal kontsern vihjeid ei saanud. (2019: saadi 1 vihje, mille osas ei algatatud sisemist uurimist).



Merko Ehituse võtmeisikutel on kohustus esitada isiklike huvide deklaratsioon, mis hõlmab endas andmeid osaluste kohta äriühingutes, kuulumist äriühingute või muude juriidiliste isikute juhtorganitesse, kuulumist erialaliitudesse, kehtivate majandustegevuste registreeringute informatsiooni ning muid asjaolusid, mis võivad põhjustada huvide konflikti. 2020. aastal kontsern ühtegi võtmeisikute huvide konflikti juhtumit ei tuvastanud.

## KESKKOND

Merko kontserni ehitusettevõtted kujundavad oma tegevusega linnaruumi ja maastikke. Ehitussektori peamiseks keskkonnamõjuriks on platsil tekkivad ehitusjäätmek. Seetõttu on keskkonna-aspektidega tegelemine kõrge prioriteediga, hoolitseme jäätmekehtluse tõhususe eest ja korraldame oma ehitusobjektidel jäätmete liigiti sorteerimise. Merko objektide ehitusjäätmek antakse üle jäätmeleaga käitlejale ja peame ehitusobjektidel tekkinud jäätmete kohta süsteemset statistikat.

Merko keskkonna-eesmärkideks on ressursside (materjalid, kütus, energia, vesi) säästlik kasutamine, jäätmetekke vähendamine ja materjalide taaskasutamine. Kõige selle saavutamiseks edendame töötajate ja koostööpartnerite teadlikkust keskkonnast tervikuna ning oleme Eestis ehitussektori eestvedajaks ehitusjäätmek ringmajanduse põhimõtete kujundamisel.



### KESKKONNAKAITSELISED OBJEKTID

Jätkame elukvaliteeti parandavate ja keskkonda säästvate objektide ehitamisega. 2020. aastal lõppesid puhast joogivett tagavad ja Keila jõe reostuskoormust vähendavad ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitööd Vilivere külas ning Metsanurme, Kasemetsa ja Üksnurme piirkondades.

2021. aastal jätkub Eesti jõgesid ja seekaudu ka Läänemerd puhtana hoidva ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrgu rajamine Aespa alevikus ja Võru linnas. Oluliste infrastruktuuri-projektide valmimine tagab puhta joogivee ja ühiskanalisatsiooni kasutamise võimaluse tuhandetele peredele üle Eesti.

## ÜHISKONDLIK VASTUTUS

Kontsern mõjutab nii oma töötajate, klientide ja partnerite kui ka kohalike kogukondade, keskkonna ja ühiskonna heaolu. Vastutame oma otsuste ja tegevuste mõju eest.

2020. aastal jätkas Merko Ehitus pikaajalisi koostööprojekte senistes toetusvaldkondades:

- spordi- ja tervisespordi projektid, mis aitavad kaasa sportimise ja liikumise propageerimisele ning aktiivse puhkamise võimaluste loomisele;
- haridusvaldkonna koostöö eesmärgiga arendada eelkõige ehitusega seotud erialasid ja kasvatada professionaalset järelkasvu;
- kultuuri- ja kunstipärandi hoidmine ja tutvustamine, keskendudes nii riiklikult kui laiemalt atraktiivsetele objektidele.

Aruandeaastal toetas kontsern sporti, kultuuri ja haridust ning annetas heategevuseks kokku 0,14 mln eurot (2019. aasta: 0,15 mln eurot).

### SPORT JA TERVISESPORT

Merko suurimaks toetusprojektiks on 2005. aastal koos Swedbanki ja Eesti Energiaga algatatud Eesti Terviserajad ([terviserajad.ee](http://terviserajad.ee)). Projekti eesmärk on kindlustada võimalikult paljudele eestimaalastele värskes õhus ja looduses aastaringne ja tasuta liikumisvõimalus ning populariseerida tervislikke eluviise. Eesti Terviserajade visioon on tõsta Eesti inimeste tervena elatud aastate arvu.

Üle Eesti on loodusesse rajatud 118 terviserada, mida külastatakse igal aastal hinnanguliselt kuus miljonit korda. Kokku on enam kui 1100 kilomeetrit aasta läbi kasutavaid terviseradasid, mida hooldab ligikaudu 200-liikmeline rajameistrite meeskond kas vabatahtlikuna või koostöös omavalitsusega. Radadele on paigaldatud rajakaardid ja rajatähistus, venitusseinad, ilmasensorid ning liikumissensorid külastusstatistika kogumiseks. Kõige suurema kasutajaskonnaga on Tallinna ja selle lähiümbruse rajad, kus on lähiaastate peamiseks projektiks olemasolevate terviseradade ühendamise kergliiklusteede kaudu. Projekti valmimisel saab mugavalt ja turvaliselt terviseradadel liikudes Tallinnale ringi peale teha. Sihtasutus korraldab regulaarselt seminare ja koolitusi rajameistritele, loob eesti- ja venekeelseid õppe- ning muid liikumist innustavaid videoid, ning rajanud erinevatesse hoonetesse üle 80 siseterviseraja, kus liigub igapäevaselt üle 70 000 inimese.

15 aasta jooksul on SA Eesti Terviserajad oma kolme asutaja toel investeerinud terviseradade arendamisse 5,1 miljonit eurot ning koguinvesteering ulatub ligi 50 miljoni euroni, hõlmates lisaks SA Eesti Terviserajad vahenditele ka riigi ja kohalike omavalitsuste investeeringuid ning Euroopa Liidult saadud toetusi. Aastatel 2019–2022 on fookuses regionaalsete tervisespordikeskuste kunstlumetootmise võimekuse tõstmine, mille raames investeeritakse riigi ja omavalitsuste koostöös 24 rajale kokku 4,8 miljonit eurot.





## 15 AASTAT TERVISERADU

15 aastaga on SA Eesti Terviserajad saavutanud märkimisväärselt inimeste liikumisharjumuste kujundamisel ja populariseerimisel ning eesmärk on tõsta terviseradade uute kasutajate arvu veelgi. Selleks jätkatakse järjepideva radade arendamise ja aktiivse kommunikatsiooniga.

Laste ja noorte sportima innustamiseks luuakse radadele rattaradu ja -parke, madalseiklusradu, kelgumägesid ja jõulinnakuid. Eesti Terviseradade visioon on tõsta Eesti inimeste tervena elatud aastate arvu ning selleks peaks igaüks, vanusest hoolimata, leidma vähemalt pool tundi päevas värskes õhus liikumiseks.

Merko jätkas 2020. aastal profispordi toetamist, panustades Eesti Tennise Liidu kuldsponsorina täiskasvanute tiptennisessse ja rahvusvaheliste turniiride korraldamisse ning toetades Tallinnas toimunud kõrgetasemelist Merko/Merks Cup tenniseturniiri. Lätis toetas Merks murdmaasuusataja Patrīcija Eidukat ning Leedus toetas Merko Jäähoki Föderatsiooni, motoklubi Vytis ja Balsiai Geležinis vilkas jalgpallikooli tegevust. Leedus osales Merko ka Leedu Kinnisvaraarendajate Assotsiatsiooni algatuses, mille raames soetati meditsiinipersonalile COVID-19 viiruse ennetamiseks vajalikke isikukaitsevahendeid.



## MERKO/MERKS CUP

2020. aastal rõõmustasime tenniselõpetajate kõrgetasemelise turniiriga. 29. ja 30. juulil Tallinnas Tondi Tennisikeskuses toimunud Merko/Merks Cup ehk Eesti-Läti maavõistlus tõi väljakutele kahe riigi parimad nais- ja meestennisistid, sealhulgas neli maailma esisaja hulka kuuluvat mängijat.

Kokku 11 mängus astusid täistribüünide ees vastamisi Eestist Anett Kontaveit, Kaia Kanepi, Jürgen Zopp ja Vladimir Ivanov ning Lätist Jelena Ostapenko, Anasstasija Sevastova, Ernests Gulbis ja Karlis Ozolins. Tänu turniiri viimase mängu ehk segapaarismängu võidule lõppes maavõistlus Eesti võiduga.



## PATRICIA EIDUKA

Merks jätkas 2020. aastal Läti murdmaasuusataja Patrīcija Eiduka toetamist, kes on ainsa Läti suusatajana osalenud taliolümpiamängudel, 2018. aastal Pyeongchangis. Samuti on ta edukalt võistelnud 2016. aasta noorte taliolümpiamängudel, 2017. aastal suusatamise maailmameistrivõistlustel ning 2018. aastal juunioride maailmameistrivõistlustel. 2020. aastal saavutas Patricia Läti suusatamise ajaloolisi tulemusi nii MK-etappidel kui Tour de Ski võistlusel.

## KULTUUR JA HARIDUS

Kultuurivaldkonnas väärtustab Merko kunstipärandit ning toetab võimaluste loomist erinevate kultuuride ja kunstide tutvustamiseks. Alates 2005. aastast on meil tihe koostöö Eesti Kunstimuuseumiga ning 2020. aastal käivitasime uue koostööprojekti, kus Merko osaleb nii sisulise konsultandi kui toetajana. Aitame nii realiseerida Eesti Kunstimuuseumi pikaajalist unistust paigaldada Niguliste kirikusse tornilift, mis võimaldaks kauni linnavaate nautimist kõigile muuseumikülastajatele, teiste seas liikumislike erivajadustega inimestele.



### TALLINNA VANALINNA VALGUSTUS

Merko projekteeris ja ehitas Tallinna vanalinna müüride ja tornide kaasaegse fassaadivalgustuse. Kapiteli finantseeritud projekti käigus sai uue valgustuse ligi 40 objekti nagu näiteks Paks Margareeta, Patkuli trepid, Kiek in de Kök ja Pikk Hermann ning paigaldati pea 600 LED-valgustit. Tallinna linn hoolitseb valgustuse toimimise, seadmete ja infostendide hooldamise, remondi ning elektriga varustamise eest.

Kõik huvilised on teretulnud avastama objektidest kujundatud valgusradasid, mida saab igaüks endale sobival ajal kaardirakenduse ja audiogiidi abil avastada. Vaata lisa – [vaatavanalinna.ee](http://vaatavanalinna.ee).

Haridusvaldkonda toetab Merko eesmärgiga arendada erialaharidust ning kasvatada professionaalset järelkasvu, tehes tihedat koostööd Tallinna Tehnikaülikooli ja Eesti Kunstiakadeemiaga. Oleme alates 2007. aastast tunnustanud stipendiumitega Tallinna Tehnikaülikooli inseneriõppe tudengeid ja noori õppejõude, et aidata tagada ehitusvaldkonna järelkasvu ja õppejõududel tuleviku ehitusmeistritele paremat ehitusõpet pakkuda.

Tallinna Tehnikaülikooli Arengufondi 2020. aasta stipendiumikonkursil pälvis Merko noore õppejõu stipendiumi Simo Ilomets, kelle panust kaasaegse ja innovaatilise ehitusfüüsika arendamisse väärtustame kõrgelt. Simo koondab Euroopa parimate spetsialistide tarkusi, teeb olulist teadustööd, koolitab Eesti ehitusinsenere ja konsulteerib paljusid projekte. Tema tõeline kutsumus on ehitusfüüsika valdkonna arengu vedamine Tallinna Tehnikaülikooli õppe- ja teadustöös. Tudengistipendiumi pälvis ehitiste projekteerimise ja ehitusjuhtimise kolmanda kursuse tudeng Karl Treial. Tema positiivne suhtumine, hea suhtlemine, kiire kohanemine ja võime igale probleemile lahendus leida on just see, mida Merkos väärtustame.

Lätis toetas Merks 2020. aastal BIM konverentsi ning Läti Inseneride ja Ehitajate Liidu (Building Design and Construction Council) poolt korraldatud ehitusõpet propageerivat kampaaniat, mis võimaldab nii kõrgkooli- kui keskkooliõpilastel kohtumisi ehitusvaldkonna professionaalidega ning tutvumist nende igapäevatööga.

## TUNNUSTUSED 2020. AASTAL

Tõstame esile õnnestunud töid, et neile laiemat kõlapinda anda ja üheskoos kolleegide erialaste saavutuste üle uhkust tunda. 2020. aastal olid valdkonna parimate konkurssidel kandideerimas järgnevad projektid ja võimekad kolleegid.

### OBJEKTIDE TUNNUSTUSED

- Eesti Kultuurkapitali arhitektuuri sihtkapital ning loomeliidud Eesti Arhitektide Liit, Eesti Sisearhitektide Liit ja Eesti Maastikuarhitektide Liit andsid välja arhitektuuripreemiad. Maastikuarhitektide Liidu aastapreemia hooviruumi kategooria võitjaks kuulutati 2020. aastal Merko Uus-Veerenni korteriarendusprojekti elamuala sisehoov. Maastikuarhitektide Liidu aastapreemia hooviruumi kategoorias pälvis nominatsiooni Tähepargi kortermajade juurde rajatud Päeva park.
- Kiini 110/20 kV alajaam pälvis Elektrilevi 2019. aasta parima ehitusobjekti tiitli piirkonna- ja jaotusalajaamade kategoorias.
- Koostöös BLRT Grupiga arendatav Noblessneri sadamalinnak pälvis Baltic Real Estate Awards 2020 konkursil parima linnaruumi uuendamise projekti auhinna. Tartu Tähepargi kortermaju tunnustati aga Tartu 2019. aasta ehitise tiitliga.
- Ventspils kontserthall ja muusikakool pälvis esikoha kolmel olulisel konkursil: Läti Ehitajate Assotsiatsiooni poolt korraldatud konkursil „Läti parim hoone 2019“ uute avalike hoonete kategoorias, „Jätkusuutlikkus arhitektuuris, ehituses ja projekteerimises 2020“ konkursil kõige jätkusuutlikuma hoone kategoorias ning „Läti energiatõhusaim hoone 2020“ kõige energiasäästlikumate avalike hoonete kategoorias.
- Multifunktsionaalne keskus Akropole pälvis esikoha „Aasta parim ehitis Lätis 2019“ konkursil BIM projektide kategoorias ning kolmanda koha uute avalike hoonete kategoorias, lisaks võitis projekt „Läti ehituse aastaauhinnad 2019“ esikoha uute avalike hoonete kategoorias.
- Alfa kaubanduskeskus pälvis esikoha Läti Ehitajate Assotsiatsiooni poolt korraldatud konkursil „Läti parim hoone 2019“ rekonstrueerimisprojektide kategoorias.
- Merks Gaižezera nami korteriarendusprojekt sai kolmanda koha „Läti energiatõhusaim hoone 2020“ kõige energia-efektiivsemate kortermajade kategoorias.
- Merks Viesturdārzs korteriarendusprojekt pälvis „Läti Arhitektuuri Auhind 2020“ konkursil žürii peaauhinna.

### TÖÖTAJATE TUNNUSTUSED

- Eesti Ehitusinseneride Liidu konkursil „Aasta noor ehitusinsener 2020“ pälvis esikoha AS Merko Ehitus Eesti üldehitusdivisjoni mudelprojekteerimise projektijuht Alan Väli. 2020. aastal esimest korda korraldatud konkursi põhieesmärk on tunnustada nooremate ehitusinseneride tööd ja selle kaudu propageerida ehitusinseneride kutseala. Alan juhib Merkos mudelprojekteerimise projektijuhina kaheliikmelist meeskonda, kes panustavad kõigi Merko objektide valmimisse. Samuti koolitab ta mudelprojekteerimise vallas oma kolleegide, esineb konverentsidel, lööb kaasa Merko järelkasvuprojektides ja on Tallinna Tehnikaülikoolis juhendanud mudelprojekteerimise teemalisi magistritöid.
- Eesti Elektroenergeetika Seltsi poolt korraldatud konkursi „Aasta elektroenergeetik 2020“ võitis AS Merko Ehitus Eesti elektrivaldkonna projektijuht Steve Sulev, keda tunnustati mitme olulise objekti projekteerimise ja ehituse eduka juhtimise eest.
- SIA Merks projektijuhid Roberts Rēboks ja Jānis Zilgme pälvisid Läti Ehitusinseneride Liidu korraldatud konkursil „Läti ehitustööstuse Grand Prix 2020“ aasta projektijuhi tiitli aasta ehitusinseneri ja arhitekti kategoorias.

### ETTEVÖTTE TUNNUSTUSED

- Eesti Kaubandus-Tööstuskoja poolt korraldatud konkurentsivõimelisimate ettevõtete konkursil pälvis AS Merko Ehitus juba neljateistkümnendat korda Eesti konkurentsivõimelisima ehitusettevõtte tunnustuse.
- 2020. aasta Kantar Emori iga-aastane kinnisvarabrändide uuring kinnitas, et Merko on jätkuvalt Eesti mainekaim kinnisvaraarendaja. Sama uuringu järgi oli Merko tuntum ja mainekaim kinnisvaraarendaja ka 2019. aastal.
- Tööandja brändingu agentuur Instar viis läbi tööootuste ja tööandja maine uuringu. Üle 6100 kõrg- ja kutsekoolide õppurit ning töökogemusega inimest hindas 228 Eesti organisatsiooni atraktiivsust. Merko saavutas Eesti suuremate ja olulisemate tööandjate koondtabelis 81. ja tehnikaeriala tudengite seas teise koha.
- Tööportaal CVKeskus.ee selgitas välja viimase kümne aasta Eesti ihaldusväärsemaid tööandjaid. Edetabelisse jõudis 35 erinevat organisatsiooni. Merko hõivas 28. koha, olles ainuke ehitus- ja kinnisvarasektori tööandja, kes on viimase kümne aasta armastatuimate tööandjate seas esile tõstetud.



## AKTSIA JA AKTSIONÄRID

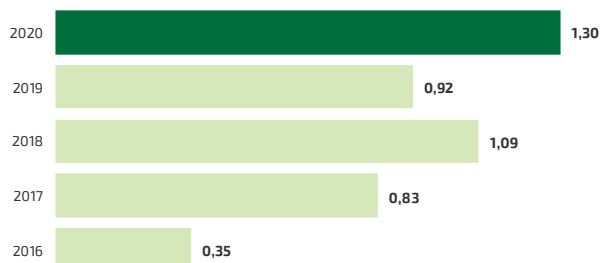
Merko Ehitus aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinna põhinimekirjas. Ettevõttel on seisuga 31. detsember 2020 17 700 000 aktsiat. Aktsiate arv ei ole 2020. aastal muutunud.

2020. aastal sooritati Merko Ehitus aktsiatega 22 033 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 1,62 mln aktsiat (9,2% kõigist aktsiatest) ning tehingute käive oli 14,0 mln eurot (võrreldavad andmed 2019. aasta kohta: 8558 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 2,23 mln aktsiat (12,6% kõigist aktsiatest) ja tehingute käive oli 21,3 mln eurot). Madalaim tehing aktsiaga sooritati tasemel 6,56 eurot ning kõrgeim tasemel 10,60 eurot aktsia (2019. aasta: vastavalt 8,74 eurot ja 10,30 eurot). Aktsia sulgemishind seisuga 31. detsember 2020 oli 9,46 eurot (31.12.2019: 9,38 eurot). AS Merko Ehitus turuväärtus, Nasdaq Balti väärtpaberituru andmetel, oli seisuga 31. detsember 2020 167,4 mln eurot, mis on tõusnud 0,9% võrra võrreldes eelmise aasta sama perioodi lõpu seisuga (31.12.2019: 166,0 mln eurot).

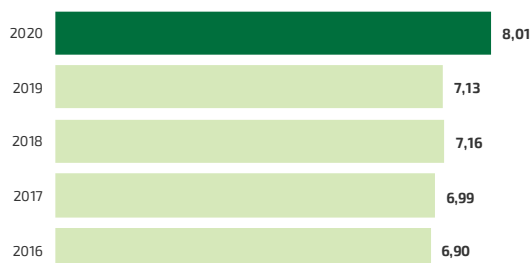
### VÄÄRTPABERI INFORMATSIOON

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

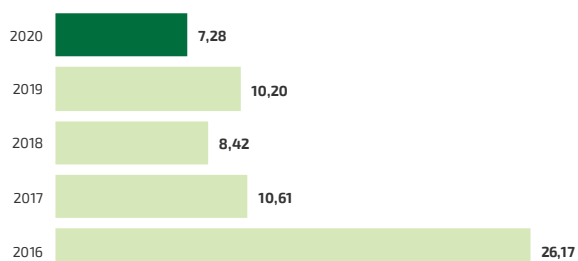
PUHASKASUM AKTSIA KOHTA (EPS)  
eurodes



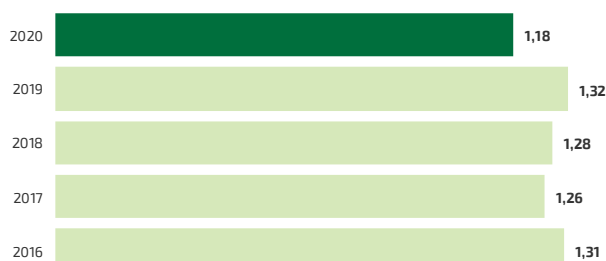
OMAKAPITAL AKTSIA KOHTA  
eurodes

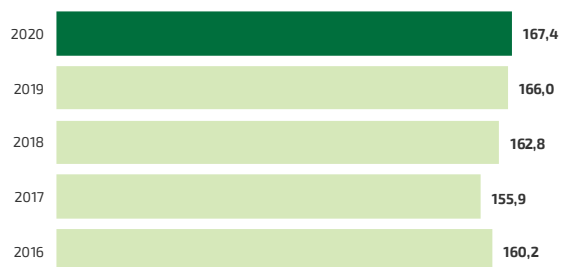
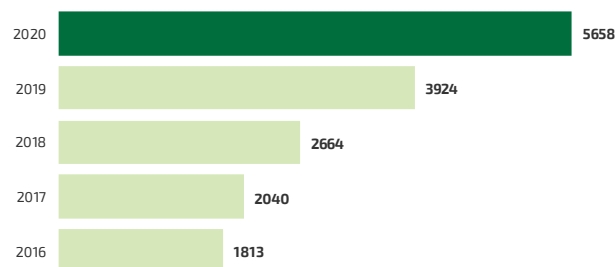
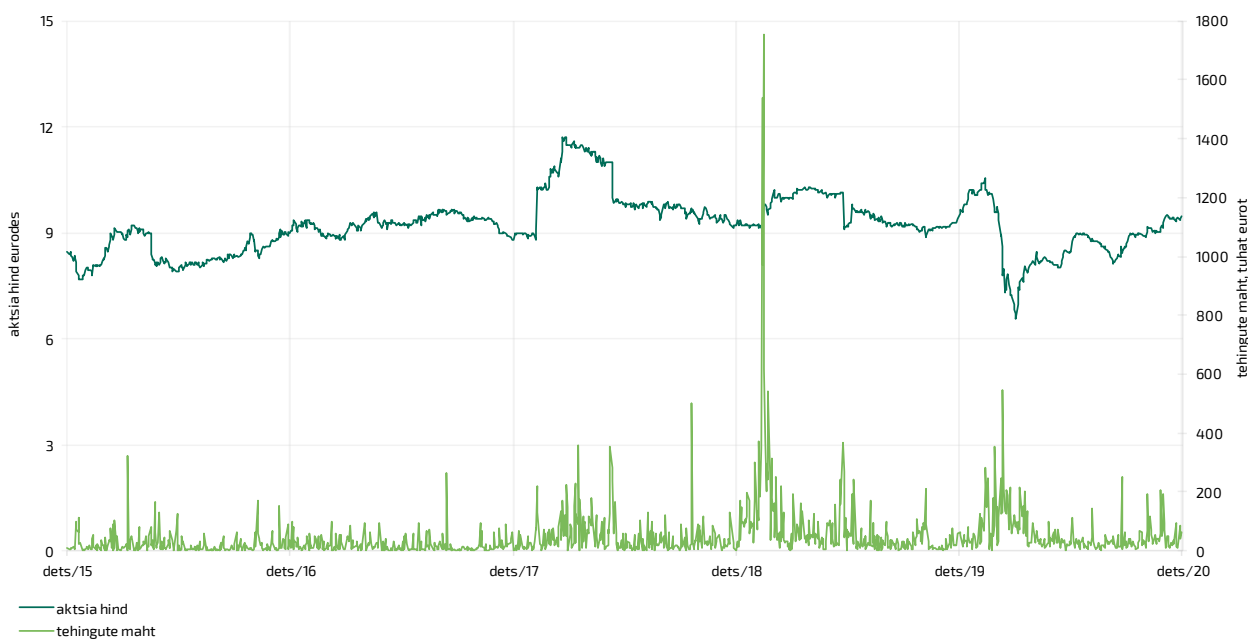


P/E SUHTARV  
korda



P/B SUHTARV  
korda



**TURUVÄÄRTUS**  
miljonites eurodes

**AKTSIONÄRIDE ARV, PERIOODI LÕPUS**  
tk

**MERKO EHITUS AKTSIA HINNA JA KAUPLEMISMAHU DÜNAAMIKA NASDAQ TALLINNA BÖRSIL**

**VÄÄRTPABERI KAUPLEMISAJALUGU, EURODES**

	2020	2019	2018
Kõrgeim	10,60	10,30	11,80
Madalaim	6,56	8,74	8,70
Keskmine	8,80	9,55	10,02
Viimane 31.12	9,46	9,38	9,20
Muutus 31.12, %	+0,85	+2,00	+4,43
Kaubeldud aktsiaid, tk	1 623 435	2 231 912	1 178 232
Käive, mln eurodes	13,97	21,31	12,16
Turuväärtus 31.12, mln eurot	167,4	166,0	162,8

**AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR AKTSIATE ARVU JÄRGI SEISUGA 31.12.2020**

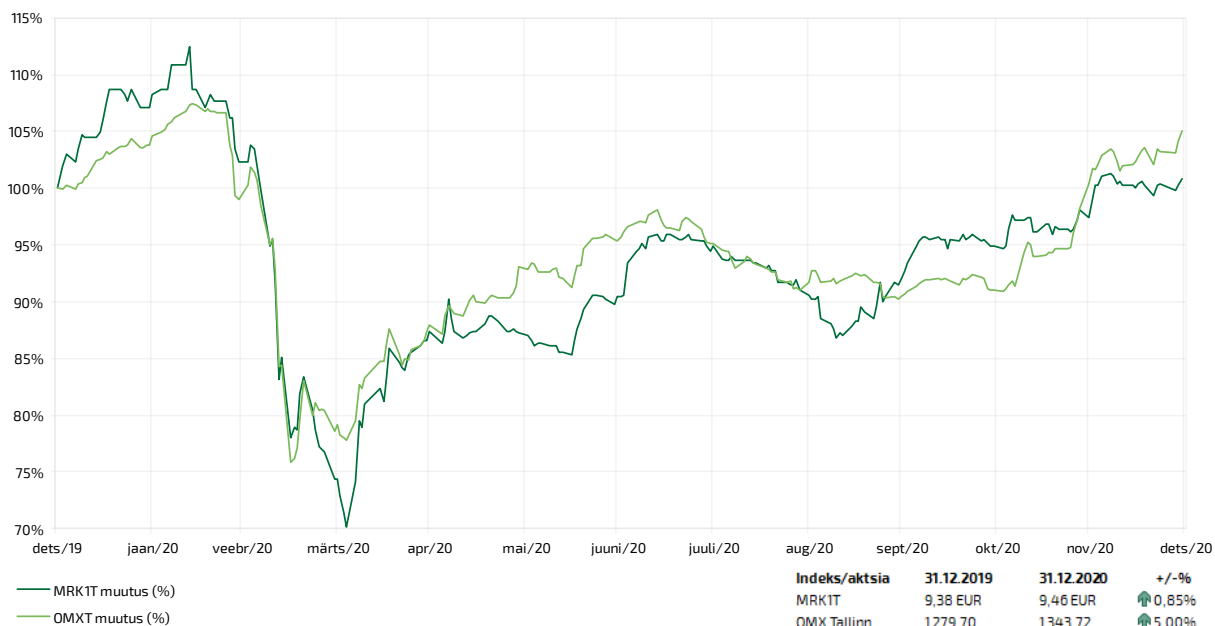
AKTSIATE ARV	AKTSIONÄRIDE ARV	% AKTSIONÄRIDEST	AKTSIATE ARV	% AKTSIATEST
1 000 001 - ...	1	0,02%	12 742 686	71,99%
100 001 – 1 000 000	8	0,14%	1 475 020	8,33%
10 001 – 100 000	47	0,83%	1 113 273	6,29%
1001-10 000	506	8,94%	1 465 675	8,28%
101-1000	2 168	38,32%	795 129	4,49%
1-100	2 928	51,75%	108 217	0,62%
<b>Kokku</b>	<b>5 658</b>	<b>100%</b>	<b>17 700 000</b>	<b>100%</b>



## AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR KATEGOORIAE JÄRGI SEISUGA 31.12.2020

KATEGOORIA	AKTSIONÄRIDE ARV	% AKTSIONÄRIDEST	AKTSIATE ARV	% AKTSIADEST
Kindlustusseltsid	1	0,02%	148 787	0,84%
Kodumajapidamisi teenindavad kasumitaotluseta institutsioonid	1	0,02%	2 500	0,01%
Pensionifondid	1	0,02%	16 908	0,10%
Väliskapitali kontrolli all olevad mittefinantsettevõtted	2	0,04%	4 498	0,03%
Avaliku sektori mittefinantsettevõtted	2	0,04%	5 815	0,03%
Investeeringufondid, mis ei ole rahaturufondid	3	0,05%	605 088	3,42%
Finantsvahenduse abiettevõtted	6	0,10%	216 100	1,22%
Hoiuseid kaasavad ettevõtted, v.a keskpang	20	0,35%	405 821	2,29%
Varasid hoidvad finantsasutused ja laenuandjad	23	0,41%	99 233	0,56%
Muud finantsvahendusettevõtted	26	0,46%	594 448	3,36%
Omamaised erasektori mittefinantsettevõtted	510	9,01%	13 419 316	75,82%
Kodumajapidamised	5 063	89,48%	2 181 486	12,32%
<b>Kokku</b>	<b>5 658</b>	<b>100%</b>	<b>17 700 000</b>	<b>100%</b>

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



## AS MERKO EHITUS AKTSIONÄRID SEISUGA 31.12.2020 JA MUUTUS VÖRRELDES EELMISE AASTAGA

	AKTSIATE ARV	OSALUS 31.12.2020	OSALUS 31.12.2019	MUUTUS
AS Riverito	12 742 686	71,99%	71,99%	-
OÜ Midas Invest	330 000	1,87%	1,67%	33 900
Firebird Republics Fund Ltd	323 300	1,83%	1,86%	(6 302)
Firebird Avrora Fund Ltd	178 067	1,01%	1,07%	(10 860)
Skandinaviska Enskilda Banken AB, Rootsi kliendid	153 333	0,87%	0,92%	(8 105)
SEB Life and Pension Baltic SE Eesti filiaal	148 787	0,84%	0,84%	-
Siseinfo OÜ	125 871	0,71%	0,65%	10 871
Clearstream Banking AG	111 941	0,63%	0,61%	3 713
Firebird Fund L.P.	103 721	0,58%	0,65%	(10 864)
Seitse Samuraid OÜ	100 000	0,56%	0,53%	5 000
<b>Suurimad aktsionärid kokku</b>	<b>14 317 706</b>	<b>80,89%</b>	<b>80,79%</b>	<b>17 353</b>
Väikeaktsionärid kokku	3 382 294	19,11%	19,21%	(17 353)
<b>Kokku</b>	<b>17 700 000</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>-</b>

## DIVIDENDID JA DIVIDENDIPOLIITIKA

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

ASi Merko Ehitus pikaajaliste finantseesmärkide kohaselt makstakse aktsionäridele dividendidena välja 50-70% aastakasumist.

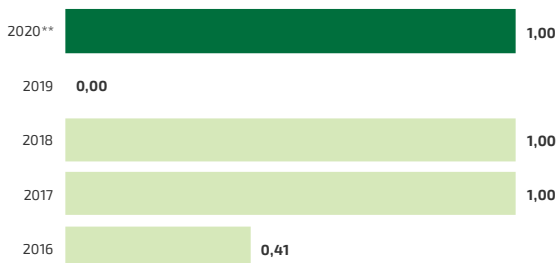
Eestis kehtiva tulumaksuseaduse §50 lõige 11 kohaselt on ASil Merko Ehitus võimalik maksta dividende täiendavat tulumaksukulu ja -kohustust tekkimata ulatuses, milles Euroopa Majanduspiirkonna lepinguriigi residentidest ja tulumaksukohustuslastest tütar-ettevõtetelt on saadud dividendide väljamakseid. 6. mail 2020 toimunud aktsionäride üldkoosolekul kinnitati nõukogu ettepanek jätta aktsionäridele eelnevate perioodide kasumist dividendid maksmata. 2019. aastal maksti dividende summas 17,7 mln eurot (1 euro ühe aktsia kohta), mis andis 2018. aasta dividendimääraks 92% ning dividenditootluseks 10,9% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2018).

Kuivõrd 2018. ja 2020. aastal ei tekkinud kontsernil Eestis dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksukulu, siis 2019. aastal tekkis see 10,3 miljoni euro makstud dividendide ulatuses. Sellest tulenevalt arvestab kontsern 2021. aastal välja makstavatele dividendidele nimetatud summast kolmandiku ehk 3,4 miljoni euro ulatuses regulaarselt makstavatele (neto)dividendidele rakendatavat 14/86 tulumaksumäära. Füüsilisest isikust aktsionäridele makstavatelt dividendidelt peab kontsern 14/86 tulumaksumääraga maksustatud osalt täiendavalt kinni 7% tulumaksu.

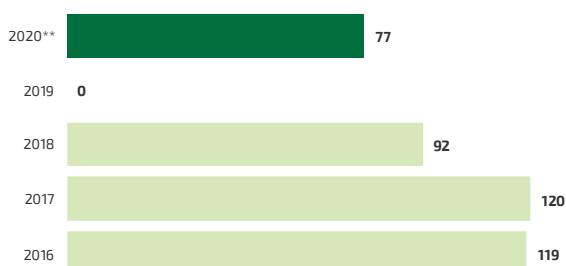
Juhatus teeb kooskõlastatult nõukoguga ettepaneku maksta aktsionäridele 2021. aastal eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 17,7 mln eurot (1,00 eurot ühe aktsia kohta), mis teeb 2020. aasta dividendimääraks 77% ning dividenditootluseks 10,6% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2020). Dividendide maksmise otsustab aktsionäride üldkoosolek.

Viimasel viiel aastal on aruandeaasta puhaskasumist aktsionäridele dividende makstud järgmiselt:

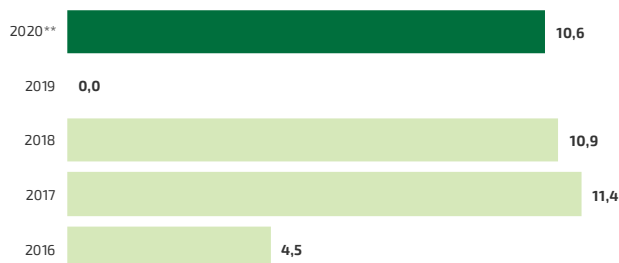
DIVIDEND AKTSIA KOHTA  
eurodes



DIVIDENDIMÄÄR  
protsentides



DIVIDENDITOOTLUS\*  
protsentides



\* Arvestatud aktsia hinda seisuga 31.12.

\*\* 2020. aasta näitajad tuginevad juhatuse ettepanekule dividendide maksmise osas.

Dividendide väljamaksed on teostatud järgneval aruandeaastal vastavalt aktsionäride üldkoosoleku otsustele, eelmise majandus-aasta kohta.

# HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA ARUANNE

## ÜHINGUJUHTIMINE JA STRUKTUUR

Hea Ühingujuhtimise Tava põhimõtetest lähtumine kuulub AS Merko Ehitus juhtimise juurde. Üldjuhul reguleerivad seda süsteemi kehtivad seadused, äriühingu põhikiri ning äriühingu poolt koostatud sisemised reeglid. Nasdaq Tallinna börsil noteeritud aktsiate emitentidele kehtib alates 1. jaanuarist 2006 soovituslikult täitmiseks Finantsinspektsiooni poolt kinnitatud Hea Ühingujuhtimise Tava, mis käsitleb ettevõtte juhtimise ja aktsionäride kohtlemise head praktikad. Nimetatud põhimõtteid on AS Merko Ehitus kogu 2020. aasta jooksul järginud.

AS Merko Ehitus on pühendunud kõrgete ühingujuhtimise tava standardite järgimisele, mille täitmise eest kannavad juhatus ja nõukogu aktsionäride ees vastutust. Meie eesmärgiks on olla läbipaistev nii oma majandustegevuses, informatsiooni avaldamises kui ka suhetes aktsionäridega.

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

Valdusettevõtte põhitegevuseks on Merko Ehitus kontserni erinevate ärivaldkondade strateegiate väljatöötamine ning elluviimine eeskätt ressursside pikemaajalise planeerimise kaudu. Valdusettevõtte AS Merko Ehitus juhatus tegutseb kaheliikmelisena: Andres Trink ja Tõnu Toomik.

Kontsernis on oluline pidada organisatsiooni struktuur lihtsana ning juhtimisel lähtuda eelkõige kontserni eesmärkidest ja vajadustest. Kontserni võimalikult efektiivse juhtimise eesmärgil eristame teatud juhtudel juhtimisstruktuuri ja juriidilist struktuuri. Kontserni juhtimine toimub riikide põhiselt. Kontserni riikide ja ärivaldkondade detailne juhtimisstruktuur seisuga 31. detsember 2020 on alljärgnev:



Seisuga 31. detsember 2020 kuulub kontserni 31 ettevõtet (31.12.2019: 33). Kontserni juriidiline struktuur lähtub eelkõige regulatiivsetest nõuetest ning ei ole kõikidel juhtudel üks-ühele vastavuses kontserni juhtimisstruktuuriga. Kontserni struktuuri kuuluvate ettevõtete detailne loetelu on esitatud raamatupidamise aastaaruande lisades 19 ja 20.

## AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEK

Ettevõtte kõrgeim juhtorgan on aktsionäride üldkoosolek, mille pädevus on reguleeritud seadusandluse ning ettevõtte põhikirjaga. Aktsionäride üldkoosolek otsustab muu hulgas põhikirja muutmise, nõukogu liikmete ametisse määramise ja tagasikutsumise, audiitori määramise ning majandusaasta tulemuste kinnitamise ja dividendide maksmise. Põhikirja muutmisel lähtub üldkoosolek äriseadustikus sätestatud nõuetest. Põhikirja muutmise otsus on vastu võetud, kui selle poolt on antud vähemalt 2/3 üldkoosolekul esindatud hääletest. Korraline aktsionäride üldkoosolek toimub vähemalt üks kord aastas, kus kinnitatakse majandusaasta aruanne hiljemalt kuus kuud peale majandusaasta lõppu.

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

Lisaks kinnitati järgmiseks kolmeks aastaks valitavate nõukogu liikmete arvuks kolm ning pikendati praeguste nõukogu liikmete Toomas Annuse, Teet Roopalu ja Indrek Neivelti ametiaega kuni 6. maini 2023, s.o kolmeks aastaks pikendamise otsusest. Nõukogu liikmete tasustamise osas muutusi ei toimunud ning tasustamist otsustati jätkata 31. oktoobril 2008 toimunud aktsionäride erakorralisel üldkoosolekul kinnitatud tasustamise tingimustel.

Vastavalt äriseadustikule, ettevõtte põhikirjale ning Hea Ühingujuhtimise Tavale kutsub AS Merko Ehitus nii aktsionäride korralise kui ka erakorralise üldkoosoleku kokku, teavitades sellest aktsionäre Nasdaq Tallinna börsi kaudu ning avaldades koosoleku kutse ühes üleriigilise levikuga päevalehes ja oma kodulehel 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 päevakorrad 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. Üldkoosolekul ei ole lubatud pildistamine ega filmimine, kuna see võib häirida aktsionäride privaatsust.

Korralise või erakorralise aktsionäride üldkoosoleku juhataja on sõltumatu isik. 2020. aastal juhatas korralist üldkoosolekut vandeadvokaat Vesse Vöhma, 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 ning nõukogu esimees, vajadusel kaasatakse teisi juhatuse ning nõukogu liikmeid. Vajadusel osaleb koosolekul ettevõtte audiitor.

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

Kontsernile ei ole teada, et aktsionäride vahel oleks sõlmitud kokkuleppeid, mis käsitleksid aktsionäriõiguste kooskõlastatud teostamist.

## NÕUKOGU

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

Vastavalt AS Merko Ehitus põhikirjale koosneb nõukogu 3-5 liikmest, kes valitakse kolmeks aastaks. Seisuga 31. detsember 2020 oli AS Merko Ehitus nõukogu kolmeliikmeline. Kõigi liikmete volitused kinnitati 6. mail 2020 toimunud üldkoosolekul kuni 6. maini 2023.

### Toomas Annus

*Nõukogu esimees*

#### Teenistuskäik:

2011-...	AS Merko Ehitus, nõukogu esimees
2014-...	AS Kapitel (AS E.L.L. Kinnisvara kuni 2017), nõukogu esimees
2009-2014	AS E.L.L. Kinnisvara, juhatuse liige
2008-...	Järvevana OÜ, juhatuse liige
1999-2009	AS E.L.L. Kinnisvara, nõukogu esimees
1997-2008	AS Merko Ehitus, nõukogu esimees
1996-...	AS Riverito, juhatuse esimees
1991-1996	AS EKE Merko, juhatuse esimees
1989-1991	EKE MRK, ettevõtte juhataja

#### Haridus:

Tallinna Tehnikaülikool tööstus- ja tsiviilehitus  
Tallinna Ehitus ja Mehhaanika Tehnikum tööstus- ja tsiviilehitus

**Kontrollitavate aktsiate arv: 12 742 686** (AS Riverito)

*Toomas Annus omab ASis Riverito isiklikult ja valdusfirmade kaudu enamikku aktsiatega esindatud häältest. Sellega loetakse Toomas Annusele kuuluvaks ASile Riverito kuuluvad hääled ASis Merko Ehitus (12 742 686 aktsiat).*

### Teet Roopalu

*Nõukogu liige*

#### Teenistuskäik:

2004-...	AS Merko Ehitus, nõukogu liige
2010-...	AS Riverito, juhatuse liige
2003-...	AS Kapitel (AS E.L.L. Kinnisvara kuni 2017), nõukogu liige
2015-...	Järvevana OÜ, juhatuse liige
2002-2004	AS Merko Ehitus, juhatuse nõunik
Töötanud erinevates ehitusettevõtetes, sh finantsdirektorina; juhtinud ökonomikaalast tegevust EKE süsteemis peaökonomistina; töötanud ka pangadirektorina ning projekteerimises.	
Kuulub kontserni tütarettevõtete nõukogudesse.	

#### Haridus:

Tallinna Tehnikaülikool ehituse ökonomika ja organiseerimise eriala

**Kontrollitavate aktsiate arv: -**

**Indrek Neivelt***Nõukogu liige***Teenistuskäik:**

2008-... AS Merko Ehitus, nõukogu liige

2020-... OÜ Respiray, juhatuse esimees

2018-... AS Pocopay, nõukogu liige

2015-2018 AS Pocopay, juhatuse liige

2016-... OÜ Poco Holding, juhatuse liige

Töötanud erinevatel juhtivatel ametikohtadel Hansapangas (Swedbank), sealhulgas grupi peadirektori, juhatuse esimehena, samuti Bank Saint Petersburg'i nõukogu esimehena.

Kuulub erinevate ettevõtete nõukogudesse.

**Haridus:**

Tallinna Tehnikaülikool ehituse ökonomika ja juhtimise eriala

Stockholmi Ülikooli panganduse ja finantside eriala magistrikraad

**Kontrollitavate aktsiate arv: 31 635** (Trust IN OÜ)

Vastavalt Hea Ühingujuhtimise Tava nõuetele oli Indrek Neivelt sõltumatu nõukogu liige.

Nõukogu koosolekud toimuvad üldjuhul üks kord kuus, v.a suvekuudel. 2020. aastal toimus 13 korralist nõukogu koosolekut. Erakorralisi nõukogu koosolekuid ei toimunud. Nõukogu liikmete osalemine koosolekutel:

NIMI	OSALEMINE KOOSOLEKUTEL	OSALEMISE %
Toomas Annus	13	100%
Teet Roopalu	13	100%
Indrek Neivelt	13	100%

Nõukogu täitis kõik seadusest tulenevad kohustused.

Nõukogu on moodustanud enda tööorganina auditikomitee. Tasustamiskomiteed ega ametisse määramise komiteed ei ole nõukogu pidanud vajalikuks moodustada. Nõukogu liikmete tasud kinnitab aktsionäride üldkoosolek. Kehtiva nõukogu liikmete tasustamise korra kinnitas 2008. aasta 31. oktoobril toimunud aktsionäride üldkoosolek.

Teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel või mittepikendamisel nõukogu liikmele lahkumishüvitist ei maksta. 2020. ja 2019. majandusaastal maksti nõukogu liikmetele tasusid (eurodes) järgmiselt:

NIMI	2020	2019
Teet Roopalu	38 347	38 347
Indrek Neivelt	38 347	38 347
<b>KOKKU</b>	<b>76 694</b>	<b>76 694</b>

Nõukogu liikmete tasusid makstakse igakuiselt ning arvestatud tasust arvatakse maha seadusega ettenähtud maksud. Nõukogu esimees loobus omal soovil liikmetasust alates 1. novembrist 2018.

**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 tagades ettevõtte jätkusuutliku arengu vastavalt seatud eesmärkidele ja strateegiale. Juhatus ja nõukogu teevad ettevõtte huvide parimaks tagamiseks igakülgset koostööd. Vähemalt kord kuus toimub juhatuse ning nõukogu ühine korraline koosolek, kus juhatuse teavitab nõukogu olulistest asjaoludest ettevõtte äritegevuses, arutatakse ettevõtte seatud lühi- ja pikaajaliste eesmärkide täitmist ning seda mõjutada võivaid riske. Juhatus koostab igakordselt nõukogu koosolekute jaoks juhatuse aruande, mis esitatakse piisava ajavaruga enne koosolekut nõukogule tutvumiseks. Juhatus koostab nõukogule aruandeid ka koosolekute väliselt, kui seda peab vajalikuks nõukogu või nõukogu esimees.

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

ASi Merko Ehitus nõukogu pikendas ettevõtte juhatuse esimehe Andres Trinki volitusi alates 1. jaanuarist 2021 järgmiseks kolmeks aastaks. Valdusettevõtte AS Merko Ehitus juhatuse on kaheliikmeline: Andres Trink (juhatuse esimees) ja Tõnu Toomik (juhatuse liige).



**Andres Trink***Juhatuse esimees*

Ametisse määramise aeg: 1. jaanuar 2012

Volituste kehtivuse tähtaeg: 31. detsember 2023

**Teenistuskäik:**

2012-... AS Merko Ehitus, juhatuse esimees.  
Merko Ehitus Eesti AS, SIA Merks, UAB Merko Statyba ja UAB Merko Bustas nõukogu esimees.

2016-... Swedbank Investeeringufondid AS, nõukogu liige  
Töötanud erinevatel juhtivatel ametikohtadel era- ja avalikus sektoris, enne tööle asumist Merko Ehituses tegutses 15 aastat finantssektoris, sealhulgas Hansapanga (Swedbank) Balti panganduse juhatuse liikmena.

**Haridus:**

Tallinna Tehnikaülikool automatiseeritud juhtimissüsteemide eriala (summa cum laude)

Estonian Business School rahvusvaheline ärijuhtimine (lõpetamata)

Lõpetanud INSEADi ülikoolis Prantsusmaal tippjuhtide arenguprogrammi.

**Kontrollitavate aktsiate arv: 1 100****Tõnu Toomik***Juhatuse liige*

Ametisse määramise aeg: 6. juuni 2013

Volituste kehtivuse tähtaeg: 5. juuni 2022

**Teenistuskäik:**

2013-... AS Merko Ehitus, juhatuse liige  
2014-... AS Kapitel (AS E.L.L. Kinnisvara kuni 2017), nõukogu liige

2011-2013 AS Merko Ehitus, nõukogu liige

2009-2014 AS E.L.L. Kinnisvara, nõukogu esimees

2008-2011 AS Merko Ehitus, nõukogu esimees

1999-2009 AS E.L.L. Kinnisvara, nõukogu liige

1997-1999 AS E.L.L. Kinnisvara, nõukogu esimees

1997-2008 AS Merko Ehitus, juhatuse esimees

1996-... AS Riverito, juhatuse liige

1993-1996 AS EKE Merko, Eesti piirkonna direktor

1993-1993 AS EKE Merko, projektijuht

Merko Ehitus Eesti AS, SIA Merks, UAB Merko Statyba ja UAB Merko Bustas nõukogu liige, Tallinna Teede AS nõukogu esimees.

**Haridus:**

Tallinna Tehnikaülikool tööstus- ja tsiviilehitus

**Kontrollitavate aktsiate arv: -**

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

Juhatuse liikmed on sõlminud ettevõttega kolmeaastased teenistuslepingud. Juhatuse liikmete tasustamise korra ning põhimõtted kinnitab nõukogu. Juhatuse liikme tasu makstakse juhatuse liikme kohustuste täitmise eest. Juhatuse liikmete premeerimisel lähtutakse kontserni finantsseisust ja juhatuse liikme poolt täidetud strateegilistest eesmärkidest konkreetsel majandusaastal. Kontserni finantsseisu hindamisel võtab nõukogu arvesse üldise majanduskeskkonna ning ehitus- ja kinnisvaraarenduse turu hetkeseisu ning arenguid. Juhatuse liikmetele makstakse preemiat kord aastas.

2020. ja 2019. majandusaastal juhatuse liikmetele jooksva aruandeaasta eest arvestatud brutotasud (eurodes), sh nii teenistustasud kui määratud preemiad, olid järgmised:

NIMI	2020	2019
Andres Trink	341 389	329 702
Tõnu Toomik	298 322	276 568
<b>KOKKU</b>	<b>639 711</b>	<b>606 270</b>

## 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%lises omanduses olevate olulisemate tütarettevõtete nõukogud ja juhatused seisuga 31. detsember 2020:

ETTEVÕTE*	NÕUKOGU	JUHATUS
AS Merko Ehitus Eesti (74 830 624 eurot)	Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik, Martin Rebane	Ivo Volkov (esimees), Jaan Mäe, Alar Lagus, Veljo Viitmann
OÜ Merko Investments (21 580 471 eurot)	-	Andres Trink, Priit Roosimägi
SIA Merks (25 213 438 eurot)	Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik, Priit Roosimägi	Andris Bišmeistars (juhataja)
UAB Merko Statyba (9 078 612 eurot)	Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik, Priit Roosimägi	Saulius Putrimas (esimees), Jaanus Rästas
UAB Merko Bustas (12 529 901 eurot)	Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik, Priit Roosimägi	Saulius Putrimas (juhataja)

\* Sulgudes on näidatud olulise tütarettevõtte emaettevõtte omanikele kuuluv omakapitali suurus seisuga 31. detsember 2020.

### Muudatused kontserni tütarettevõtete juhtimises

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

10. juulil 2020 otsustas AS Merko Ehitus kontserni kuuluva AS Merko Ehitus Eesti nõukogu pikendada ettevõtte juhatuses liikme Alar Laguse volitusi kuni 31. detsembrini 2020. AS Merko Ehitus Eesti juhatus jätkas neljaliikmelisena: Ivo Volkov (esimees), Jaan Mäe, Alar Lagus ja Veljo Viitmann.

12. novembril 2020 otsustas AS Merko Ehitus kontserni kuuluva AS Merko Ehitus Eesti nõukogu pikendada ettevõtte juhatuses liikmete Jaan Mäe ja Veljo Viitmanni volitusi alates 1. jaanuarist 2021 järgmiseks kolmeks aastaks. Ettevõtte senise juhatuses liikme Alar Laguse teenistusleping lõppes 31. detsembril 2020. AS Merko Ehitus Eesti juhatus jätkab kolmeliikmelisena: Ivo Volkov (esimees), Jaan Mäe ja Veljo Viitmann.

21. detsembril 2020 otsustas AS Merko Ehitus juhatus pikendada AS Merko Ehitus Eesti nõukogu liikmete Andres Trinki ja Tõnu Toomiku volitusi alates 1. jaanuarist 2021 kuni 31. detsembrini 2023. AS Merko Ehitus Eesti nõukogu jätkab kolmeliikmelisena: Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik ja Martin Rebane.

Olulisemate tütarettevõtete juhatuses liikmetele arvestatud tasud on toodud ära raamatupidamise aastaaruande lisa 33.

## AUDITIKOMITEE

AS Merko Ehitus nõukogu on moodustanud enda tööorganina auditikomitee, kelle ülesanne on nõukogu nõustamine järelevalvega seotud küsimustes. Komitee teostab kogu kontserni (sh tütarettevõtteid) järelevalvet: a) raamatupidamise korraldamise, b) finantseelarve ja -aruannete koostamise ja kinnitamise, c) finantsriskide juhtimise, d) välisauditi teostamise, e) sisekontrollisüsteemi toimimise ja f) tegevuse seaduslikkuse osas. Tütarettevõtjatel auditikomiteesid moodustatud ei ole.

2011. aasta 10. jaanuaril moodustas ettevõtte nõukogu kolmeliikmelise auditikomitee. Alates 1. novembrist 2017 on AS Merko Ehitus auditikomitee liikmeteks Teet Roopalu (esimees), Indrek Neivelt ja Viktor Mõisja.

Komitee liige on määratud ametisse määramata ajaks, kuid nõukogu otsusel võib komitee liikme igal ajahetkel tagasi kutsuda.

Auditikomitee liikmetele eraldi tasusid ei maksta.

## ARUANDLUS JA FINANTSAUDIT

Adekvaatse ja õigeaegse informatsiooni saamine on kvaliteetsete juhtimisotsuste aluseks. Oluline on tagada, et aruandlus oleks faktipõhine, aga ka ettevaatav. Nii on parimate teadmiste põhjal võimalik juhtida riske ning muuta need võimalusteks, võrreldes konkurentidega. Ettevõtte aruandluse saab liigitada kaheks: a) finantsaruandlus ja b) juhtimisaruandlus.

Finantsaruandlus koosneb ASi Merko Ehitus kontserni kuuluvate ettevõtete konsolideeritud majandusnäitajaid koondavatest vahearuannetest ning majandusaasta aruandest, mis on avalikustatud läbi Nasdaq Baltic börsi infosüsteemi ning on kättesaadavad kõikidele aktsionäridele kui ka potentsiaalsetele investoritele ja ettevõtet analüüsivatele analüütikutele.

Juhtimisaruandlus on seevastu suunatud ettevõtte siseseks kasutuseks. Kohane on eristada mitmekülgseid tegevusnäitajaid käsitlevat aruandlust, mis keskendub nii ärisegmentide kui erinevate kontserni ettevõtete tulemuslikkusele ning investeeritud kapitali tootlikkusele. Aruandluse täiustamine on pidev protsess, mille käigus vaadatakse kokkulepitud eesmärkide saavutamist mõjutavaid näitajaid. Juhtimisaruandlus sisaldab muuhulgas eelarveid ja prognoose, mida AS Merko Ehitus ei avalikusta.

Finantsauditi teostamisel lähtutakse rahvusvahelistest auditeerimise standarditest (International Standards on Auditing). ASi Merko Ehitus audiitori kinnitab üldkoosolek. Valikuprotsessi juhivad nõukogu ja selle tulemused esitatakse üldkoosolekule kinnitamiseks. Läbiviidud konkursi tulemusena ja 2018. aasta üldkoosoleku otsusega on 2018-2020 majandusaastate finantsauditi jaoks AS PricewaterhouseCoopers (PwC). Sõltuvalt kontserni kuuluva ettevõtte asukohamaast on allkirjaõiguslik audiitor erinev. Konsolideeritud aruande auditi eest vastutab vannutatud audiitor Tiit Raimla.

ASile Merko Ehitus on oluline finantsauditi teostaja sõltumatus ja huvide konfliktide tekkimise vältimine. 2020. aastal on PwC osutanud ASile Merko Ehitus Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduse kohaselt lubatud nõustamisteenuseid. Leiame, et 2020. aastal on finantsauditi teostamine olnud kooskõlas regulatiivsete normidega, rahvusvaheliste standarditega ja püstitatud ootustega. Töö tulemusi tutvustas PwC kahes etapis: a) vaheauditi raames ja b) lõppauditi osas enne sõltumatu vandeaudiitori aruande väljastamist. Sõltumatu vandeaudiitori aruanne on esitatud lehekülgedel 93-99.

## HUVIDE KONFLIKT JA SISETEABE KÄSITLEMINE

Siseteabe nõuetekohane käsitlemine on oluline, et kaitsta aktsionäride huve ning tagada aktsiate aus ja õiglane kauplemine. Kõigile aktsionäridele ja potentsiaalsetele uutele aktsionäridele peab olema õigeaegselt, järjepidevalt ja võrdsetel tingimustel kättesaadav oluline informatsioon ASi Merko Ehitus ja tema tütarettevõtete kohta. ASil Merko Ehitus ja tema tütarettevõtetega seotud isikutel on oma ametikohast tulenevalt teatud aegadel ja juhtudel vältimatult rohkem teavet kontserni kohta, kui seda on investoritel ja avalikkusel. Sellise info väärkasutuse vältimiseks oleme kontserni ettevõtetes kehtestanud Siseteabe hoidmise ja avaldamise ning

siseteabe alusel tehingute tegemise sisereeglid (edaspidi siseteabe reeglid). Siseteabe reeglid hõlmavad endas aruandluse süsteemi, mille kohaselt töötajad, kes tööülesandeid täites võivad sattuda huvide konflikti, esitavad oma majandushuvide ning kinnitavad enesehindamisega oma sõltumatust.

ASi Merko Ehitus juhatuse ja nõukogu liikmete puhul on tegemist siseteabe info kasutajatega (nn insaideritega), kes on allkirjastanud vastava kinnituse ja on teadlikud ASi Merko Ehitus siseteabe reeglitest ning on koos oma lähikondsetega registreeritud ettevõtte insaiderite nimekirjas. Samuti on insaiderite nimekirjas registreeritud emaettevõtte finantsvaldkonna töötajad, kes puutuvad kokku kontserni konsolideeritud majandusnäitajatega ning olulisemate tütarettevõtete juhatuse ja nõukogu liikmed koos raamatupidamisinfo koostamise ja esitamise eest vastutavate töötajatega.

Seisuga 31.12.2020 on ettevõtte insaiderite registris registreeritud 84 püsivat juurdepääsu omavat isikut (31.12.2019: 77 isikut). Kontserni peab insaiderite arvestust vastavalt väärtipaberituru seaduses, Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruses (EL) nr 596/2014 (turukuritarvituse määrus) ning Nasdaq Tallinna reglemendis sätestatud nõuetele.

Meile teadaolevalt ei esinenud 2020. majandusaastal ühtegi siseteabe väärkasutamise tunnustega juhtumit ega huvide konflikti ega ole tehtud turutingimustest erinevaid tehinguid seotud osapooltega. Ettevõtte ja juhatuse liikme või tema lähedase või temaga seotud isikuga ei tehtud 2020. majandusaastal ettevõtte jaoks olulisi tehinguid.

Ettevõtte nõukogu ega juhatuse liikmetel ei ole osalusi ettevõtetes, mis tegutsevad AS Merko Ehitus kontserni põhitegevusalal – ehitusvaldkonnas.

Ülevaade 2020. majandusaastal tehtud tehingutest seotud osapooltega on esitatud raamatupidamise aastaaruandes lisas 33.

## TEABE AVALDAMINE

AS Merko Ehitus juhendub teabe avaldamisel Eesti õigusaktidest, Nasdaq Tallinna börsi reeglistikust ja Eesti Finantsinspektsiooni juhistest ning avalikustab aktsionäridele ettevõtte tegevust puudutava olulise informatsiooni kohe, kui tal on tekkinud piisav kindlus selle õigsuses ning selles, et informatsiooni avaldamine ei kahjusta ettevõtte ega tema partnerite huve. Peamisi tegevuspõhimõtteid suhtluses investorite ja avalikkusega kirjeldab kontsernis kehtestatud teabe avalikustamise kord, mis on kättesaadav kodulehel <https://group.merko.ee/avalikkusega-suhtlemise-pohimotted/>.

Kontsern avaldab teavet finantsseisundi ja strateegia kohta oma finantsaruannetes, majandusaasta aruandes ja vahearuanetes vastavalt eelnevalt kehtestatud ajakavale. Iga järgmise majandusaasta avaldamiskuupäevad tehakse teatavaks enne eelmise majandusaasta lõppu.

Merko avalikustab viivitamatult kõik otsused, küsimused ja sündmused, mis ettevõtte hinnangul võivad oluliselt mõjutada ettevõtte väljastatud väärtipaberite hinda, ning mis seaduste ja määruste kohaselt kuuluvad avalikustamisele. Börsiteated avaldatakse eesti ja inglise keeles.

Börsiteateid avaldatakse kindlasti alljärgnevate teemade kohta:

- finantsaruanded, vahearuanded;
- varem avaldatud strateegiate ja finantseesmärkide muudatused;
- kasumihoiatused;
- suured projektid ja ehituslepingud;
- suured investeeringud ja finantskokkulepped;
- ettevõtte olulised ümberkorraldused ja partnerluslepingud;
- funktsioonide või tegevuse oluline ümberkorraldus, tõhustamine või lõpetamine;
- juhatuse ettepanekud iga-aastasele üldkoosolekule ning iga-aastasel üldkoosolekul vastu võetud otsused;
- olulised õigusmeetmed, kohtumenetlused või ametivõimude tegevus.

Oluline informatsioon avaldatakse läbi börsisüsteemi ja ettevõtte veebilehel. 2020. aastal edastas AS Merko Ehitus börsi infosüsteemi kaudu 50 börsiteadet:

TEADETE ARV	TEATE SISU
22	Uued ehituslepingud
8	Uued arendusprojektid
7	Struktuuri ja juhtkonna muudatused
5	Majandustulemused
2	Üldkoosolek
6	Muud teated

2021. aasta konsolideeritud vahearuanded avaldame alljärgnevalt:

KUUPÄEV	SÜNDMUS
06.05.2021	2021. aasta 3 kuu auditeerimata vahearuanne
05.08.2021	2021. aasta 6 kuu ja II kvartali auditeerimata vahearuanne
04.11.2021	2021. aasta 9 kuu ja III kvartali auditeerimata vahearuanne

Meie eesmärgiks on igakülgselt toetada Merko aktsia õiglast hinnastamist läbi pideva ja jätkuva olulise info edastamise kõikidele turuosalistele. Samuti on eesmärgiks hoida olemasolevate aktsionäride lojaalsust ettevõtte vastu ning tekitada huvi uutes aktsionärides ja analüütikutes.

Meie ülesandeks on koostada nii kvartali- kui aastaaruandeid, börsiteateid ja presentatsioone ning planeerida ja korraldada investorkohtumisi nii aktsionäride kui ka analüütikutega. Samuti koguda ja analüüsida investoritelt ja analüütikutelt saadud tagasisidet, et tõsta avalikustatava informatsiooni väärtuslikkust.

Ettevõtte ei korralda kohtumisi ega esitlusi analüütikutega või investoritega vahetult enne finantsaruandluse (vahearuanded, majandusaasta aruanne) avalikustamise kuupäevi. AS Merko Ehitus suhtleb korrapäraselt oma suurimate aktsionäride ja potentsiaalsete investoritega, tehes taotluse korral kohtumisi. Kohtumistel esitatav informatsioon on avalik, s.t kättesaadav ettevõtte aruannetest, kodulehelt või muudest avalikest allikatest. Nimetatud kohtumistel järgime väga hoolikalt kehtivaid siseteabe reegleid.

Ülevaate nii juba toimunud kui ka tulevikus toimuvate investorkohtumiste osas leiab AS Merko Ehitus kodulehel avaldatavast investorkalendrist [group.merko.ee/investorile/aruanded-ja-investorkalender/](http://group.merko.ee/investorile/aruanded-ja-investorkalender/). Investorkalendris toodud planeeritud kohtumistel on soovi korral võimalik osaleda ka olemasolevatel aktsionäridel, sellest eelnevalt aegsasti informeerides. Lisaks investorikohtumiste ajale, kohale ning osavõtjatele leiab kontserni kodulehel antud alajaotusest ka kohtumisel kasutatud presentatsioonid. 2020. aastal korraldas AS Merko Ehitus 5 investorkohtumist (2019: 9).

Ettevõtte aktsionäride informeerimiseks kutsutakse vähemalt ühel korral aastas kokku aktsionäride korraline üldkoosolek, kus on igal aktsionäril võimalik esitada juhatuse ja nõukogu liikmetele küsimusi.

ASi Merko Ehitus analüüsivad järgmised peamised analüütikud:

#### SWEDBANK AS

Liivalaia 8, 15040 Tallinn, Eesti

tel +372 631 0310

e-post [info@swedbank.ee](mailto:info@swedbank.ee)

[www.swedbank.ee](http://www.swedbank.ee)

#### AS LHV PANK

Tartu mnt 2, 10145 Tallinn, Eesti

tel +372 680 0457

e-post [research@lhv.ee](mailto:research@lhv.ee)

[www.lhv.ee](http://www.lhv.ee)

ASi Merko Ehitus investorsuhete osas saab infot:

#### ANDRES TRINK

Juhatusesimees

tel +372 650 1250

faks +372 650 1251

e-post [andres.trink@merko.ee](mailto:andres.trink@merko.ee)

#### PRIIT ROOSIMÄGI

Finantsüksuse juht / investorsuhete kontaktisik

tel +372 650 1250

faks +372 650 1251

e-post [priit.roosimagi@merko.ee](mailto:priit.roosimagi@merko.ee)

#### AS MERKO EHITUS

Delta Plaza, 7. Korrus

Pärnu mnt 141, 11314 Tallinn, Eesti

tel +372 650 1250

[group.merko.ee](http://group.merko.ee)

## VASTAVUSE DEKLARATSIOON HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA SOOVITUSTELE

Börsiettevõtte on kohustatud avalikustama teabe Hea Ühingujuhtimise Tava järgimise kohta põhimõttel "täidan või selgitan", mille kohaselt peab ettevõtte selgitama oma seisukohti ja tegevust viimase sätete osas, mida ettevõtte ei täida.

Oleme ASi Merko Ehitus juhtimise ülesehitust ja toimimist hinnanud Hea Ühingujuhtimise Tava alusel. Eelpool kirjeldasime ühingujuhtimise seisukohast olulisi komponente. Olles hinnanud ettevõtte juhtimissüsteemi ülesehituse ja tegeliku toimimise vastavust, leiame, et meie korraldus ja tegevus on olulises osas kooskõlas Hea Ühingujuhtimise Tavaga. Samuti on meie tegevus kooskõlas Eesti seadustega, mis mitmeid tavas toodud põhimõtteid üksikasjalikumalt reguleerivad. Käesolevaga kinnitame, et AS Merko Ehitus on järginud kõiki Hea Ühingujuhtimise Tava põhimõtteid, välja arvatud järgmiste punktide osas alltoodud ulatuses ja põhjendustel:

### HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA<sup>1</sup>

### JUHATUSE JA NÕUKOGU POOLNE PÕHJENDUS

1.3.2 Üldkoosolekul osalevad juhatuse liikmed, nõukogu esimees ning võimalusel ka nõukogu liikmed ja vähemalt 1 audiitorist.	2020. aastal toimunud korralisel üldkoosolekul ei osalenud nõukogu esimees, et hoida COVID-19 pandeemia oludes korraldatud üldkoosolekul osalevate isikute arvu minimaalsena.
1.3.3 Emitent teeb vastavate tehniliste vahendite olemasolul ning juhul, kui see ei ole talle liiga kulukas, üldkoosoleku jälgimise ja sellest osavõtu võimalikuks sidevahendite kaudu (nt Internet).	AS Merko Ehitus ei võimaldanud 2020. aastal korralist üldkoosolekut jälgida ega sellest osa võtta sidevahendite kaudu, kuna sellist vajadust pole seni ilmnenu.
2.2.7 Juhatuse liikme põhipalk, tulemustasu, lahkumishüvitus, talle makstavad muud hüved ning preemiasüsteemid, samuti nende olulised tunnused (sh võrdlusel põhinevad tunnused, motiveerivad tunnused ja riski tunnused) avaldatakse selges ja üheselt arusaadavas vormis emitendi veebilehel ning Hea Ühingujuhtimise Tava aruandes. Avaldatavad andmed on selged ja üheselt arusaadavad, kui need väljendavad otseselt kulutuse suurust emitendile või tõenäolise kulutuse suurust avalikustamise päeva seisuga.	AS Merko Ehitus avaldab aastaaruandes igale juhatuse liikmele makstud teenistustasude ning preemia üldsumma kokku, kuna on seisukohal, et üksikute tasuliikide avalikustamine ei loo aktsionäridele lisaväärtust, küll aga riivab juhatuse liikmete privaatsust.
3.2.2. Vähemalt pooled emitendi nõukogu liikmetest on sõltumatud. Kui nõukogus on paaritu arv liikmeid, siis võib sõltumatuid liikmeid olla 1 liige vähem kui sõltuvaid liikmeid. Sõltumatu on isik, kellel ei ole emitendi, tema kontrollitava äriühinguga, emitendi kontrolliva aktsionäri, tema kontserni kuuluva äriühinguga ega nende äriühingute juhtorganite liikmetega selliseid ärilisi, perekondlikke või muid sidemeid, mis võivad huvide konflikti olemasolu tõttu mõjutada nende otsuseid. Sõltumatuse tunnused on esitatud Hea Ühingujuhtimise Tava lisas. LISA. Sõltumatuse tunnused Sõltumatu on nõukogu liige, kes: (h) ei ole olnud sõltumatuks nõukogu liikmeks kauem kui kümme (10) aastat;	AS Merko Ehitus nõukogu koosneb kolmest liikmest, kellest Indrek Neivelt on sõltumatu nõukogu liige. Indrek Neivelt on nõukogu liige olnud alates 6. novembrist 2008 ehk kauem kui kümme aastat. Vaatamata sellele on juhatuse ja nõukogu veendumusel, et Indrek Neivelt on nõukogu liikmena otsuste tegemisel jätkuvalt sõltumatu nii emitendist, tema kontrollitavatest äriühingutest, emitendi kontrollivast aktsionärist kui tema kontserni kuuluvatest äriühingutest. Indrek Neivelt vastab jätkuvalt kõigile teistele sõltumatuse tunnustele ning tegutseb nõukogu liikmena endiselt kõigi aktsionäride huvidest lähtudes.
5.2 Emitent avalikustab aasta jooksul avalikustamisele kuuluva teabe (sealhulgas aastaaruanne, vahearuanded, üldkoosoleku kokkukutsumise teade) avalikustamise kuupäevad majandusaasta alguses eraldi teates, nn finantskalendris.	AS Merko Ehitus avalikustas finantskalendri 2021. aasta osas 14. detsembril 2020. See ei sisaldanud üldkoosoleku kokkukutsumise teate avalikustamise kuupäeva, kuna see selgub juhatuse ja nõukogu otsuste tulemusena aasta jooksul hiljem.
6.1.1 Nõukogu koosolekul, kus vaadatakse läbi majandusaasta aruanne, osaleb nõukogu kutsel ka emitendi audiitor.	ASi Merko Ehitus nõukogu koosolekul tavapäraselt audiitor ei osale. Audiitor annab ülevaate läbi viidud auditi tulemustest kirjaliku aruandena nõukogu poolt enda tööorganina moodustatud auditikomiteele. Juhul, kui auditikomitee liikmed peavad vajalikuks saada täiendavaid selgitusi, saavad nad audiitori poole pöörduda sidevahendite kaudu või kutsuda audiitori selgituste andmiseks auditikomitee koosolekule.

Raamatupidamise seaduse §24<sup>2</sup> lg 4 alusel peab suurettevõtja, kelle emiteeritud hääleõigust andvad väärtpaberid on võetud kauplemisele Eesti või muu lepinguriigi reguleeritud väärtpaberiturule, ühingujuhtimise aruandes kirjeldama äriühingu juhatuses ja kõrgemas juhtorganis ellu viidavat mitmekesisuspoliitikat ning selle rakendamise tulemusi aruandeaastal. Kui mitmekesisuspoliitikat aruandeaastal rakendatud ei ole, tuleb selle põhjuseid selgitada ühingujuhtimise aruandes.

Merko Ehitus pole pidanud vajalikuks mitmekesisuspoliitikat rakendada, kuivõrd lähtub juhtide ja töötajate valimisel, töö tulemuslikkuse hindamisel ja tasustamisel kontserni huvidest ning juhi või töötaja haridusest, kompetentsist ja töötulemustest, mitte aga vastava juhi või töötaja soost, vanusest, etnilisest päritolust või muudest tunnustest. Kontsernis on kehtestatud ärietiika koodiks, mis muuhulgas hõlmab ka töötajate võrdse kohtlemise põhimõtet. 2020. aastal ei toimunud kontsernis ühtegi sellist rikkumist, mis oleks viidanud töötajate diskrimineerimisele või inimõiguste rikkumisele, samuti ei esitatud kontserni vastu 2020. aastal ühtegi tööalast kaebust töövaidluskomisjonidele.

<sup>1</sup> Hea Ühingujuhtimise Tava, Finantsinspektsioon, <https://www.fi.ee/sites/default/files/2019-02/20050922HYT.pdf>



# JUHTKONNA DEKLARATSIOON

Juhtkonna liikmed kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab vastavalt kehtivatele rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditele, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, koostatud 2020. aasta raamatupidamisaruanne õige ja õiglase ülevaate ASi Merko Ehitus ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtjate kui terviku varadest, kohustustest, finantsseisundist ja kasumist või kahjumist ning tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate ASi Merko Ehitus ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust.

Andres Trink	juhatuse esimees	/ allkirjastatud digitaalselt /	31.03.2021
--------------	------------------	---------------------------------	------------

Tõnu Toomik	juhatuse liige	/ allkirjastatud digitaalselt /	31.03.2021
-------------	----------------	---------------------------------	------------

# RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE.....	47
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE.....	48
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	49
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE .....	50
LISAD .....	51
LISA 1 OLULISED ARVESTUSPÕHIMÕTTED .....	51
LISA 2 MUUTUSED ARVESTUSPÕHIMÕTTETES.....	60
LISA 3 JUHTKONNAPÕHISED HINNANGUD .....	61
LISA 4 TEGEVUSSEGMENTID .....	62
LISA 5 MÜÜDUD TOODANGU KULU .....	64
LISA 6 TURUSTUSKULUD .....	64
LISA 7 ÜLDHALDUSKULUD .....	65
LISA 8 MUUD ÄRITULUD .....	65
LISA 9 MUUD ÄRIKULUD .....	65
LISA 10 FINANTSTULUD .....	65
LISA 11 FINANTSKULUD .....	65
LISA 12 TULUMAKSUKULU .....	66
LISA 13 PUHASKASUM AKTSIA KOHTA.....	67
LISA 14 DIVIDENDID AKTSIA KOHTA.....	67
LISA 15 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID .....	67
LISA 16 NÕUDED JA ETTEMAKSED.....	68
LISA 17 ANTUD LAENUD .....	69
LISA 18 VARUD .....	69
LISA 19 TÜTARETTEVÕTETE AKTSIAD JA OSAD .....	70
LISA 20 ÜHISETTEVÕTETE AKTSIAD JA OSAD.....	71
LISA 21 MUUD PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED .....	72
LISA 22 EDASILÜKKUNUD TULUMAKSUVARA JA -KOHUSTUS.....	73
LISA 23 KINNISVARAINVESTEERINGUD .....	73
LISA 24 MATERIAALNE PÕHIVARA .....	74
LISA 25 IMMATERIAALNE PÕHIVARA .....	75
LISA 26 RENDITUD VARA.....	75
LISA 27 LAENUKOHUSTUSED .....	76
LISA 28 VÕLAD JA ETTEMAKSED.....	78
LISA 29 ERALDISED.....	78
LISA 30 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD.....	79
LISA 31 LAENUDE TAGATISED JA PANDITUD VARA.....	79
LISA 32 AKTSIAKAPITAL .....	79
LISA 33 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLETAGA.....	80
LISA 34 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED .....	82
LISA 35 RISKIDE JUHTIMINE.....	82
LISA 36 LISAINFORMATSIOON EMAETTEVÕTTE KOHTA .....	89

## KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

tuhandetes eurodes

	lisa	2020	2019
Müügitulu	4	315 918	326 779
Müüdnud toodangu kulu	5	(272 169)	(291 958)
<b>Brutokasum</b>		<b>43 749</b>	<b>34 821</b>
Turustuskulud	6	(4 212)	(4 260)
Üldhalduskulud	7	(13 412)	(12 988)
Muud äritulud	8	2 320	2 983
Muud ärikulud	9	(2 979)	(1 318)
<b>Ärikasum</b>		<b>25 466</b>	<b>19 238</b>
Finantstulud	10	1	3
Finantskulud	11	(866)	(684)
Kasum (kahjum) ühisettevõtetelt	20	(144)	1 766
<b>Kasum enne maksustamist</b>		<b>24 457</b>	<b>20 323</b>
Tulumaksukulu	12	(1 954)	(3 833)
<b>Perioodi puhaskasum</b>		<b>22 503</b>	<b>16 490</b>
sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		22 994	16 270
mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist		(491)	220
<b>Muu koondkasum (-kahjum), mida võib hiljem klassifitseerida kasumiaruandesse</b>			
Valuutakursivahed välisettevõtete ümberarvestusel		(115)	13
<b>Perioodi koondkasum</b>		<b>22 388</b>	<b>16 503</b>
sh emaettevõtte omanike osa koondkasumist		22 890	16 281
mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist		(502)	222
Puhaskasum emaettevõtte omanike aktsia kohta (tava ja lahustatud, eurodes)	13	1,30	0,92

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 51-92 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

## KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

tuhandetes eurodes

	lisa	31.12.2020	31.12.2019
<b>VARAD</b>			
<b>Käibevara</b>			
Raha ja raha ekvivalendid	15	47 480	24 749
Nõuded ja ettemaksed	16	32 657	50 413
Ettemakstud tulumaks		306	104
Varud	18	126 332	166 226
		<b>206 775</b>	<b>241 492</b>
<b>Põhivara</b>			
Ühisettevõtete aktsiad või osad	20	2 354	2 498
Muud pikaajalised laenud ja nõuded	21	17 979	11 094
Edasilükkunud tulumaksuvara	22	653	-
Kinnisvarainvesteeringud	23	13 922	14 047
Materiaalne põhivara	24	14 521	11 919
Immateriaalne põhivara	25	711	777
		<b>50 140</b>	<b>40 335</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>256 915</b>	<b>281 827</b>
<b>KOHUSTUSED</b>			
<b>Lühiajalised kohustused</b>			
Laenukohustused	27	13 649	20 725
Võlad ja ettemaksed	28	55 846	69 585
Tulumaksukohustus		1 202	812
Lühiajalised eraldised	29	6 347	7 976
		<b>77 044</b>	<b>99 098</b>
<b>Pikaajalised kohustused</b>			
Pikaajalised laenukohustused	27	15 409	43 001
Edasilükkunud tulumaksukohustus	22	3 001	1 682
Muud pikaajalised võlad	30	4 026	3 491
		<b>22 436</b>	<b>48 174</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>99 480</b>	<b>147 272</b>
<b>OMAKAPITAL</b>			
Mittekontrolliv osalus	19	4 207	4 217
<b>Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital</b>			
Aktsiakapital	32	7 929	7 929
Kohustuslik reservkapital		793	793
Realiseerimata kursivahed		(814)	(710)
Jaotamata kasum		145 320	122 326
		<b>153 228</b>	<b>130 338</b>
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>157 435</b>	<b>134 555</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>256 915</b>	<b>281 827</b>

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 51-92 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

## KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

tuhandetes eurodes

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					Mitte-kontrolliv osalus	Kokku
	Aksia-kapital	Kohustuslik reserv	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum	Kokku		
<b>Saldo 31.12.2018</b>	<b>7 929</b>	<b>793</b>	<b>(721)</b>	<b>123 756</b>	<b>131 757</b>	<b>4 577</b>	<b>136 334</b>
<b>Saldo 01.01.2019</b>	<b>7 929</b>	<b>793</b>	<b>(721)</b>	<b>123 756</b>	<b>131 757</b>	<b>4 577</b>	<b>136 334</b>
IFRS 16 rakendamisest tulenev mõju	-	-	-	-	-	-	-
<b>Korrigeeritud omakapital seisuga 01.01.2019</b>	<b>7 929</b>	<b>793</b>	<b>(721)</b>	<b>123 756</b>	<b>131 757</b>	<b>4 577</b>	<b>136 334</b>
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	16 270	16 270	220	16 490
Muu koondkasum (-kahjum)	-	-	11	-	11	2	13
<b>Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11</b>	<b>16 270</b>	<b>16 281</b>	<b>222</b>	<b>16 503</b>
<b>Tehingud omanikega</b>							
Mittekontrolliva osaluse väljaostu optioon	-	-	-	-	-	(510)	(510)
Dividendid (lisa 14)	-	-	-	(17 700)	(17 700)	(72)	(17 772)
<b>Tehingud omanikega kokku</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(17 700)</b>	<b>(17 700)</b>	<b>(582)</b>	<b>(18 282)</b>
<b>Saldo 31.12.2019</b>	<b>7 929</b>	<b>793</b>	<b>(710)</b>	<b>122 326</b>	<b>130 338</b>	<b>4 217</b>	<b>134 555</b>
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	22 994	22 994	(491)	22 503
Muu koondkasum (-kahjum)	-	-	(104)	-	(104)	(11)	(115)
<b>Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(104)</b>	<b>22 994</b>	<b>22 890</b>	<b>(502)</b>	<b>22 388</b>
<b>Tehingud omanikega</b>							
Mittekontrolliva osaluse väljaostu optioon	-	-	-	-	-	625	625
Dividendid (lisa 14)	-	-	-	-	-	(133)	(133)
<b>Tehingud omanikega kokku</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>492</b>	<b>492</b>
<b>Saldo 31.12.2020</b>	<b>7 929</b>	<b>793</b>	<b>(814)</b>	<b>145 320</b>	<b>153 228</b>	<b>4 207</b>	<b>157 435</b>

Aktsiakapitali kohta vaata ka Lisa 32.

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 51-92 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.



## KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

tuhandetes eurodes

	lisa	2020	2019
<b>Äritegevuse rahavoog</b>			
Ärikasum		25 466	19 238
Korrigeerimised:			
põhivara kulum ja väärtuse langus	23-25	2 751	2 707
(kasum) kahjum põhivara müügist	8	(250)	(309)
ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus	4	2 794	(10 697)
intressitulu äritegevusest	8	(1 499)	(2 190)
eraldiste muutus	29	(1 072)	282
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		7 017	26 854
Varude muutus	18	40 231	(48 118)
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		(11 937)	1 811
Saadud intressid	8, 10, 16, 21	1 349	2 265
Makstud intressid	11, 28	(1 068)	(1 039)
Muud finantstulud (kulud)	11	(139)	(129)
Makstud ettevõtte tulumaks		(1 132)	(3 093)
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>		<b>62 511</b>	<b>(12 418)</b>
<b>Investeeringustegevuse rahavoog</b>			
Kinnisvarainvesteeringute soetus	23	(7)	(410)
Materiaalse põhivara soetus (v.a. renditav vara)	24, 27	(4 321)	(2 199)
Materiaalse põhivara müük	8, 24	289	508
Immateriaalse põhivara soetus	25	(143)	(273)
Saadud intressid	10, 16	1	2
<b>Kokku rahavood investeeringustegevusest</b>		<b>(4 181)</b>	<b>(2 372)</b>
<b>Finantseerimistegevuse rahavoog</b>			
Saadud laenud	27	20 433	46 527
Saadud laenude tagasimaksed	27	(54 911)	(28 211)
Rendikohustuste põhiosa tagasimaksed	27	(922)	(1 006)
Makstud dividendid	14	(133)	(17 772)
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>		<b>(35 533)</b>	<b>(462)</b>
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>		<b>22 797</b>	<b>(15 252)</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	15	<b>24 749</b>	<b>39 978</b>
<b>Valuutakursside muutuste mõju</b>		<b>(66)</b>	<b>23</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	15	<b>47 480</b>	<b>24 749</b>

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 51-92 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

## LISAD

### LISA 1 OLULISED ARVESTUSPÕHIMÕTTED

#### 1.1. ÜLDINE INFORMATSIOON

ASi Merko Ehitus (edaspidi: emaettevõte) ja tema tütaretevõtete (edaspidi koos: kontsern) 31. detsembril 2020 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne allkirjastati juhatuse poolt 31. märtsil 2021.

Eesti Vabariigi äriseadustiku kohaselt kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ning nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruanne, mis sisaldab ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, aktsionäride üldkoosolekul. Aktsionäridel on õigus juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt kinnitatud ning esitatud majandusaasta aruannet mitte heaks kiita ja nõuda uue aruande koostamist.

AS Merko Ehitus on Eesti Vabariigis registreeritud aktsiaselts (äriregistri kood: 11520257, aadress: Järvevana tee 9G, Tallinn) ja tegutseb peamiselt Eestis, Lätis, Leedus ja Norras. Põhitegevusaladeks on ehitustegevus ja kinnisvaraarendus.

Alates 22. juulist 1997 on ASi Merko Ehitus aktsiad olnud noteeritud Nasdaq Tallinna börsil, seejuures aruande kuupäeva seisuga börsil noteeritud aktsiad noteeriti 11. augustil 2008 – AS Järvevana (äriregistri kood 10068022, endise nimega AS Merko Ehitus, praeguse nimega OÜ Järvevana), mille aktsiad olid börsil noteeritud, jagunes 1. augustil 2008 ning selle käigus loodi AS Merko Ehitus (äriregistri kood 11520257), millele anti üle, teatud eranditega, AS Järvevana vara ja ettevõte. Seisuga 31. detsember 2020 kuulus 71,99% aktsiatest enamusaktsionäride ASile Riverito, läbi mille kontsernis lõplikku valitsevat mõju omav isik on Toomas Annus.

Alates 1. jaanuarist 2012 tegutseb AS Merko Ehitus valdusettevõttena, mis iseseisvalt tootmistegevusega ei tegele ning millele kuuluvad 100%lised osalused ehitusettevõtetes Eestis, Lätis ja Leedus ning enamusosalus ehitusettevõttes Norras.

#### 1.2. AASTAARUANDE KOOSTAMISE ALUSED

Kontserni Merko Ehitus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangutele, sh näiteks ehituslepingute kasumlikkuse hindamine ehituslepingute müügitulu kajastamisel, põhivara kasuliku eluea hindamine, nõuete ja varude allahindluse summade hindamine, garantiikohustuste eraldiste moodustamine. Juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutuda täpseiks. Raamatupidamislike hinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi aruannetes.

Varad ja kohustused on finantsseisundi aruandes jaotatud lühi- ja pikaajalisteks. Lühiajaliste varadena on näidatud varad, mis eeldatavasti realiseeritakse kontserni tavapärase äritsikli käigus. Lühiajaliste kohustustena on näidatud kohustused, mille maksetähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast. Ülejäänud varad ja kohustused on näidatud pikaajalistena.

Kasumiaruandes on kulud liigitatud nende funktsiooni järgi.

Merko Ehitus kontserni kuuluvate ettevõtete raamatupidamise aruannetes toodud näitajad on kajastatud, kasutades ettevõtete põhilise majanduskeskkonna valuutat ("arvestusvaluuta"): eurot ja Norra krooni. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusvaluuta on euro. Põhiaruanded ja lisad on koostatud tuhandetes eurodes, v.a kui ei ole täpsustatud teisiti.

#### 1.3. UUED RAHVUSVAHELISE FINANTSARUANDLUSE STANDARDID, AVALDATUD STANDARDITE MUUDATUSED NING RAHVUSVAHELISE FINANTSARUANDLUSE TÕLGENDUSTE KOMITEE (IFRIC) TÕLGENDUSED

##### UUTE VÕI MUUDETUD STANDARDITE JA TÕLGENDUSTE RAKENDAMINE

Järgmised uued või muudetud standardid ja tõlgendused muutusid Kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2020:

**Finantsaruandluse kontseptuaalse raamistiku muudatused** (rakendub 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Muudetud kontseptuaalne raamistik sisaldab uut peatükki mõõtmise kohta, juhiseid finantstulemuse raporteerimise kohta, täiendatud mõisteid ja juhiseid (nt kohustuse mõiste) ning selgitusi oluliste valdkondade rolli kohta finantsaruandluses, näiteks juhtkonna kätte usaldatud ressursside kasutamise hoolsus, konservatiivsus, mõõtmise ebakindlus. Kontserni hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

**„Olulisuse mõiste“ – IAS 1 ja IAS 8 muudatused** (rakendub 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Muudatused selgitavad olulisuse mõistet ning seda, kuidas mõistet rakendada, kaasates mõistesse need juhised, mis seni olid kirjas muudes standardites. Samuti on täiendatud mõistega kaasneva selgitusi. Muudatuste tulemusena on olulisuse mõiste kõikides IFRS standardites järjepidev. Info on oluline, kui selle avaldamata jätmine, valesti avaldamine või varjamine võib mõistlikult eeldades mõjutada otsuseid, mida ettevõtte üldotstarbeliste finantsaruannete peamised kasutajad nende aruannete põhjal teevad. Kontserni hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

**„Äritegevuse mõiste” – IFRS 3 muudatused** (rakendub 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

Muudatustega on korrigeeritud äritegevuse mõistet. Äritegevusel peavad olema sisendid ja sisuline protsess, mis koos aitavad oluliselt kaasa võimele luua väljundeid. Uus juhendmaterjal annab raamistiku hindamiseks, millal sisend ja sisuline protsess on olemas, sh varajases staadiumis olevate ettevõtete puhul, mis ei ole väljundeid tekitanud. Kui väljundeid ei ole, siis äritegevusena klassifitseerumiseks on vajalik organiseeritud tööjõu olemasolu. Väljundi mõistet on kitsendatud ja see keskendub nüüd klientidele pakutavatele kaupadele ja teenustele ning investeerimistulu ja muu tulu teenimisele; mõiste ei hõlma enam kulude kokkuhoidu ja muud majanduslikku kasu. Samuti ei pea enam hindama, kas turuosalisel on võimalised puuduvad osi asendada või omandatud tegevusi ja varasid integreerima. Ettevõtte võib läbi viia „kontsentratsioonitesti” – omandatud varad ei vasta äritegevuse mõistele kui omandatud brutovarade sisuliselt kogu õiglane väärtus kontsentreerub ühele varale (või ühesuguste varade kogumile). Kontserni hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis hakkasid esmakordselt kehtima alates 1. jaanuarist 2020, ei ole olulist mõju kontsernile.

**UUED STANDARDID, TÕLGENDUSED JA NENDE MUUDATUSED**

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2021 või hilisematel perioodidel ja mida kontsern ei ole rakendanud ennetähtaegselt:

**„Kohustuste liigitamine lühi- või pikaajaliseks” – IAS 1 muudatused** (rakendub 1. jaanuaril 2022 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Piiratud ulatusega muudatused selgitavad, et kohustused liigitatakse kas lühiajalisteks või pikaajalisteks sõltuvalt aruandeperioodi lõpus kehtivatest õigustest. Kohustused on pikaajalised, kui ettevõtte on aruandeperioodi lõpus oluline õigus lükata edasi arveldust rohkem kui kaheteistkümneks kuuks. Juhised ei nõua enam sellisel juhul tingimusteta õigust. Juhtkonna kavatsus järgnevalt arvelduste edasilükkamise õigust kasutada või mitte ei mõjuta kohustuste liigitamist. Õigus edasilükkamiseks on olemas vaid siis, kui ettevõtte täidab aruandeperioodi lõpu seisuga asjakohased tingimused. Kohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui tingimust rikutakse aruandeperioodi lõpus või enne seda, isegi kui laenuandja nõustub pärast aruandeperioodi lõppu sellest tingimusest loobuma. Vastupidi, laen liigitatakse pikaajaliseks, kui laenulepingu eritingimusi rikutakse alles pärast aruandekuupäeva. Lisaks sisaldavad muudatused selgitust sellise võla liigitamise nõuete kohta, mida ettevõtte võib rahuldada, muutes seda omakapitaliks. 'Arveldus' on defineeritud kui kohustuse tasumine sularahaga, muude majanduslikku kasu sisaldavate ressurssidega või ettevõtte enda omakapitaliinstrumentidega. Konverteeritavate instrumentide puhul, mida võib konverteerida omakapitaliks, on olemas erand, kuid ainult nende instrumentide puhul, kus vahetusõigus liigitatakse liitfinantsinstrumendi eraldi komponendina omakapitaliinstrumentis. Kontserni hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

**„Kohustuste liigitamine lühi- või pikaajalisteks, jõustumiskuupäeva edasilükkamine” – IAS 1 muudatused** (rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt) IAS 1 muudatus kohustuste lühi- või pikaajaliseks liigitamise kohta anti välja 2020. aasta jaanuaris algse jõustumiskuupäevaga 1. jaanuar 2022. Kuid reageerides COVID-19 pandeemiale lükati jõustumiskuupäev ühe aasta võrra edasi, et anda ettevõtetele rohkem aega muudetud juhiste tulenevate liigituste muudatuste rakendamiseks. Kontserni hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

**„Tulu enne otstarbekohast kasutamist, kahjulikud lepingud - lepingu täitmise kulud, viide kontseptuaalsele raamistikule” – IAS 16, IAS 37 ja IFRS 3 piiratud ulatusega muudatused ning parandused IFRS-ides 2018–2020 – IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 ja IAS 41 muudatused** (rakendub 1. jaanuaril 2022 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

- IAS 16 muudatus keelab ettevõtte põhivara soetusmaksumusest maha arvata põhivara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimise aja jooksul toodetud toodangu müügist saadud tulu. Sellise toodangu müügist saadud tulu koos tootmiskuludega kajastatakse nüüd kasumiaruandes. Ettevõtte hakkab kasutama IAS 2 standardit sellise toodangu kulude mõõtmiseks. Kulud ei sisalda testitava vara amortisatsiooni kuna ta ei ole valmis otstarbekohaseks kasutamiseks. IAS 16 muudatus selgitab samuti, et ettevõtte peab 'testima vara korralikku tööorda' kui ta hindab vara tehnilist ja füüsilist taset. Vara finantstulemused ei ole sellisel hindamisel asjakohased. Seega võib vara olla viidud juhtkonna poolt ette nähtud tööseisundisse ning selle suhtes võib kohaldada kulumit enne, kui ta saavutab juhtkonna poolt eeldatavat põhitegevuse tulemust.
- IAS 37 muudatus selgitab mõistet 'lepingu täitmise kulud'. Muudatus selgitab, et lepingu täitmise otsesed kulud sisaldavad lepingu täitmise lisakulusid ning muude kulude jaotamise, mis on otseselt seotud selle täitmisega. Muudatus selgitab samuti, et enne kahjulikust lepingust tuleneva eraldise moodustamist, peab ettevõtte kajastama väärtuse langusest tulenevat kahjumit, mis on tekkinud lepingu täitmiseks kasutatud varade, mitte selle lepinguga seotud varade puhul.
- IFRS 3 muudatused viitavad 2018. aastal välja antud Finantsaruandluse kontseptuaalsele raamistikule, et määrata kindlaks, mis on äriühenduse mõistes vara ja kohustus. Enne muudatust viitas IFRS 3 2001. aastal välja antud Finantsaruandluse kontseptuaalsele raamistikule. Lisaks, IFRS 3 standardis on lisatud uus erand kohustuste ja tingimuslike kohustuste osas. Erand täpsustab, et mõnede kohustuste ja tingimuslike kohustuste liikide kajastamisel peab ettevõtte IFRS 3 standardi kohaselt viitama hoopis IAS 37 või IFRIC 21 standardile, mitte 2018. aastal välja antud Finantsaruandluse kontseptuaalsele raamistikule. Ilma uue erandita, kajastaks ettevõtte mõned kohustused äriühenduses, mida ta ei kajastaks vastavalt IAS 37 standardile.
- IFRS 9 muudatus käsitleb, millised tasud tuleb arvesse võtta finantskohustuste kajastamise lõpetamise hindamisel, kasutades 10% testi. Kulud või tasud võivad olla makstud kas kolmandatele osapooltele või laenuandjale. Muudatuste kohaselt, kolmandatele osapooltele makstud kulud või tasud ei arvestata 10% testi.

- IFRS 16-ga kaasnev illustreeriv näide 13 on muudetud, et eemaldada rendileandja renditud vara täiustamisega seotud maksete kirjeldus. Muudatuse põhjuseks on kõrvaldada kõik võimalikud segadused rendi stiimulite käsitlemisel.
- IFRS 1 lubab vabastuse teha, kui tütaretevõttest saab esmakordne IFRS-i kasutuselevõtja hiljem kui tema emaettevõttest. Tütaretevõtte saab mõõta oma varasid ja kohustusi bilansilistes (jääk)maksumustes, mida oleks kasutatud emaettevõtte konsolideeritud finantsaruannetes emaettevõtte IFRS-idele ülemineku kuupäeva seisuga, kui seoses konsolideerimisprotseduuridega ja äriühenduse, mille raames emaettevõtte tütaretevõtte omandas, mõjude arvestamisega ei ole tehtud mingeid korrigeerimisi. IFRS 1 on muudetud, et IFRS 1 vabastust kasutavad ettevõtted saaksid mõõta kumulatiivseid kursivahesid, kasutades emaettevõttes kajastatud summasid emaettevõtte IFRS-idele ülemineku kuupäeva seisuga. IFRS 1 muudatus laiendab eelnimetatud vabastust kumulatiivsetele kursivahedele, et esmakordsete kasutuselevõtjate kulusid vähendada. Muudatus kehtib ka sidusettevõttele või ühisettevõtmisele, kes kasutavad sama IFRS 1 vabastust.

Nõue, mille kohaselt ettevõtted elimineerivad rahavood maksustamisest IAS 41 õiglase väärtuse mõõtmisel on nüüd tühistatud. Selle muudatuse eesmärk on viia standard vastavusse nõudega diskonteerida rahavooge maksujärgselt. Kontserni hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis veel ei kehti, ei ole eeldatavasti olulist mõju kontsernile.

## 1.4. KONSOLIDEERIMINE

Tütaretevõtjad on kõik majandusüksused, mille üle kontsernil on kontroll. Kontsern kontrollib majandusüksust, kui ta saab või tal on õigused majandusüksuses osalemisest tulenevale muutuvale kasumile ja ta saab mõjutada selle kasumi suurust, kasutades oma mõjuvõimu majandusüksuse üle.

Tütaretevõtjad konsolideeritakse raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle lõppemiseni. Ema- ja tütaretevõtjate finantsnäitajad on kontserni raamatupidamise aastaaruandes konsolideeritud rida-realt. Konsolideeritud aruannete koostamisel on kontserni sisesed tehingud, saldod ja realiseerimata kasumid, mis on tekkinud tehingutest kontserni ettevõtete vahel, elimineeritud. Samuti on elimineeritud realiseerimata kahjumid, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Kontserni kuuluvad ettevõtted kasutavad ühtseid arvestuspõhimõtteid.

Emaettevõtja konsolideerimata aruannetes kajastatakse investeeringuid tütaretevõtjatesse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud vara väärtuse langusest tulenevad akumuleeritud allahindlused.

## 1.5. ÄRIÜHENDUSED

Kontsern kasutab äriühenduste kajastamisel omandamismeetodit. Tütaretevõtte ostmisel üleantud tasu koosneb üleantud varade, omandaja poolt võetud kohustuste ja kontserni poolt emiteeritud omakapitaliinstrumentide õiglastest väärtustest. Üleantud tasu sisaldab ka tingimusliku tasu kokkuleppel tuleneva vara või kohustuse õiglast väärtust. Omandamisega seotud kulutused kajastatakse kuluna. Omandatud eristatavad varad ja kohustused ning tingimuslikud kohustused võetakse ostukuupäeval arvele nende õiglastes väärtustes. Iga äriühenduse puhul teeb kontsern valiku, kas kajastada mittekontrolliva osalus omandatavas ettevõttes õiglases väärtuses või mittekontrolliva osaluse proportsionaalses osas omandatavast eristatavast netovarast. Alates omandamise kuupäevast kajastatakse omandatud ettevõtte tulused ja kulusid kontserni kasumiaruandes ning tekkinud firmaväärtust kontserni finantsseisundi aruandes.

Kui üleantud tasu, omandatavas ettevõttes oleva mitte-kontrolliva osaluse ja omandajale eelnevalt omandatavas ettevõttes kuulunud omakapitaliosaluse õiglase väärtuse (omandamise kuupäeva seisuga) summa ületab kontserni osalust omandatud eristatavates varades ja ülevõetud kohustustes, kajastatakse vahe firmaväärtusena. Kui eelnimetatud summa on soodusostude puhul väiksem kui omandatud tütaretevõtte netovarade õiglase väärtus, kajastatakse vahe kohekselt koondkasumiaruandes.

Edasisel kajastamisel mõõdetakse firmaväärtust tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Äriühendusest tekkinud firmaväärtust ei amortiseerita. Selle asemel viiakse kord aastas läbi vara väärtuse languse test. Firmaväärtus hinnatakse alla tema kaetavale väärtusele juhul, kui see on väiksem bilansilisest jääkmaksumusest (lisa 1.10).

Juhul kui omandatud osaluse soetusmaksumus on väiksem kui omandatud netovara õiglase väärtus, kajastatakse vahe kasumiaruandes tuluna.

### TEHINGUD MITTEKONTROLLIVA OSALUSEGA

Kontsern käsitleb tehinguid mittekontrolliva osalusega kui tehinguid teiste osalejatega kontserni omakapitalis. Kui mittekontrollivalt osaluselt ostetud osalus tütaretevõtte netovarade bilansilises väärtuses erineb ostuhinnast, kajastatakse vahe omakapitalis. Mittekontrollivale osalusele müükidelt tekkinud kasumid ja kahjumid kajastatakse samuti omakapitalis.

## 1.6. ÜHISETTEVÕTTED

Ühisettevõtte on lepingupõhine kokkulepe, mille kohaselt kaks või enam osapoolt teostavad majandustegevust, mida kontrollitakse ühiselt. Ühisettevõtteid kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Osalust ühiselt kontrollitavas majandusüksuses kajastatakse algselt soetusmaksumuses ja seejärel korrigeeritakse seda muutustega, mis on soetamise järel toimunud kontserni osas ühiselt kontrollitava

majandusüksuse netovarades. Kontserni kasumiaruanne sisaldab kontserni osa ühiselt kontrollitava majandusüksuse kasumist või kahjumist. Omavahelistest tehingustest tulenevad realiseerumata kasumid ja kahjumid elimineeritakse.

## 1.7. ÜHISELT KONTROLLITAVAD TEGEVUSED

Ühiselt kontrollitavateks tegevusteks loetakse IFRS 11 „Ühised ettevõtmised“ kohaselt ühissettevõtjate kolmandate osapooltega, kus kasutatakse ühissettevõtjate vara ja muid ressursse, ilma et asutataks uut äriühingut või muud majandusüksust või loodaks ühissettevõtjatest eraldiseisvat finantsstruktuuri. Iga ühissettevõtja kasutab oma materiaalsel põhivara ja kajastab oma varud enda finantsseisundi aruandes. Samuti kannab ühissettevõtja ise oma kulud ja kohustised ning leiab ise finantseerimisallikaid, mis kujutavad endast tema kohustusi. Seoses oma osalusega ühiselt kontrollitavates tegevustes kajastab kontsern oma finantsaruannetes:

- tema kontrolli all oleva vara ja võetud kohustised;
- tema kantavad kulud ja oma osa ühissettevõtmise toodete või teenuste müügist saadud tulust.

## 1.8. VÄLISVALUUTA

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Keskpannga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja kohustused on aruande kuupäeva seisuga ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpannga valuutakursside alusel. Ümberhindluste kursivahed on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Välismaal asuvate tütarettevõtete arvestusvaluutaks on nende majanduskeskkonna valuuta, mistõttu konsolideerimisel on nende tütarettevõtete aruanded välisvaluutast ümber arvestatud eurodesse; seejuures vara ja kohustuste kirjed on ümber hinnatud bilansipäeva Euroopa Keskpannga valuutakursside alusel, tulud ja kulud aasta kaalutud keskmise valuutakursi alusel ning muud omakapitali muutused nende tekkimise päeva kursi alusel. Ümberhindluste kursivahed on kajastatud omakapitalis kirjel *Realiseerimata kursivahed* ja konsolideeritud koondkasumiaruandes kirjel *Valuutakursivahed välissettevõtete ümberarvestusel*.

## 1.9. FINANTSVARAD

Kontsern klassifitseerib finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses mõõtmiskategoorias. Klassifitseerimine sõltub kontserni ärimudelitest finantsvarade haldamisel ning rahavoogude lepingulistest tingimustest.

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval ehk kuupäeval, millal kontsern võtab endale vara ostmise või müümise kohustuse.

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse kui õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõppevad või antakse üle ja kontsern annab üle sisuliselt kõik riskid ja hüved.

Finantsvarad kajastatakse esmasel arvelevõtmisel õiglasel väärtuses, millele on lisatud tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara omandamisega, välja arvatud finantsvarade puhul, mida kajastatakse õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastavate finantsvarade tehingutasud kajastatakse kuluna kasumiaruandes.

Võlainstrumentide edasine kajastamine sõltub kontserni ärimudelitest finantsvarade haldamisel ning finantsvara lepingulistest rahavoogudest.

Kontserni kõik võlainstrumentid on klassifitseeritud korrigeeritud soetusmaksumuse mõõtmiskategooriasse.

Korrigeeritud soetusmaksumus: varad, mida hoitakse lepinguliste rahavoogude kogumiseks ning mille rahavood on ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intress, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Nendest varadest saadav intressitulu kajastatakse finantstuludes sisemise intressimäära meetodil. Kajastamise lõpetamisel kajastatakse saadud kasum või kahjum kasumiaruandes muudes tuludes/kuludes. Valuutakursi kasumid ja kahjumid ning krediidikahjumid kajastatakse kasumiaruandes eraldi ridadel.

Seisuga 31. detsember 2019 ja 31. detsember 2020 olid kõik kontserni finantsvarad (nõuded ostjate vastu, lepingulised varad, antud laenu, pangadeposiidid, raha ja raha ekvivalendid, muud finantsvarad) klassifitseeritud korrigeeritud soetusmaksumuse kategoorias.

Kontsernil ei ole investeringuid omakapitaliinstrumentidesse.

## 1.10. VARA VÄÄRTUSE LANGUS

### FINANTSVARAD KORRIGEERITUD SOETUSMAKSUMUSES

Kontsern hindab igal aruande kuupäeval finantsvarade või finantsvarade grupi allahindluse vajadusele viitavaid asjaolusid. Finantsvara või finantsvarade grupi väärtus on langenud ning vastav allahindlus kajastatakse ainult juhul, kui allahindluse vajadusele viitavad objektiivsed asjaolud, mis selgusid pärast vara esmast kajastamist („kahjulik sündmus“) ja see kahjulik sündmus (kahjulikud sündmused) omab mõju finantsvara või finantsvarade grupi usaldusväärselt mõõdetavale tuleviku rahavoole. Objektiivne asjaolu, mis viitab finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse langusele, on ettevõttele kättesaadav informatsioon, nagu näiteks:

- võlgniku olulised finantsraskused;
- lepingutingimuste rikkumine, sealhulgas maksete mittetähtaegne laekumine;
- võlgniku äri tuleviku väljavaated, sealhulgas vastava majandussektori tulevikuperspektiivide ning üldise majandusarengu kontekstis;
- tõenäosus, et võlgnik on pankrotti minemas;



- finantsvara aktiivse turu kadumine seoses finantsraskustega;
- teadaolev informatsioon, mis viitab olulisele langusele finantsvara või finantsvarade grupi oodatud tuleviku rahavoogudes, kuigi nimetatud langust ei ole võimalik veel usaldusväärselt mõõta.

Kui korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud laenude ja nõuete või lõpptähtajani hoitavate väärtpaberite väärtuse langusele viitavad objektiivsed asjaolud, siis tekkinud kahju leitakse vara bilansilise maksumuse ja tuleviku rahavoogude nüüdisväärtuse (välja arvatud tuleviku allahindlused, mis on juba arvesse võetud) vahena, mis on diskonteeritud finantsvara esialgse sisemise intressimäära abil. Vara bilansilist maksumust vähendatakse läbi nõuete allahindluse konto ja tekkinud kahju kajastatakse kasumiaruandes.

Kui järgnevatel aruandeperioodidel kajastatud vara väärtuse langus peaks vähenema ning seda sündmust on võimalik usaldusväärselt seostada sündmusega, mis leidis aset pärast allahindluse kajastamist (näiteks krediidireitingu paranemine), siis esialgselt kajastatud allahindlus tühistatakse. Allahindluse tühistamine kajastatakse kasumiaruandes.

#### MITTEFINANTSVARAD

Igal aruande kuupäeval hinnatakse kriitiliselt, kas on märke, mis võiksid viidata varade väärtuse langusele. Kui ilmneb märke varade väärtuse võimalikust vähenemisest, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Varade väärtuse vähenemisest tulenev kahjum kajastatakse, kui vara või selle raha teeniva üksuse raamatupidamisväärtus ületab vastava vara kaetava väärtuse. Varade väärtuse vähenemisest tulenev kahjum kajastatakse perioodi kuludes.

Kontserni põhivarade kaetav väärtus on suurem kahest näitajast: kas vara õiglane väärtus (miinus müügikulutused) või kasutusväärtus. Vara kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse hinnangulised tulevased rahavood nende nüüdisväärtuseni, kasutades diskontomäära, mis peegeldab nii hetke turuhinnangut raha väärtuse muutumisele ajas, kui ka varaga seonduvaid spetsiifilisi riske. Vara puhul, mis ei genereeri oluliselt iseseisvaid rahavoogusid, leitakse kaetav väärtus raha teeniva üksuse kohta, mille koosseisu nimetatud vara kuulub.

Põhivarade osas tühistatakse varasemad allahindlused juhul, kui on indikaatoreid, mille kohaselt vara väärtuse langust enam ei eksisteeri ja toimunud on muudatused hinnangutes, mis olid aluseks vara kaetava väärtuse leidmisel.

Varasem allahindlus tühistatakse ainult sellises ulatuses, et allahindluse tühistamise järgne vara jääkväärtus ei ületaks vara jääkväärtust, mis oleks kujunenud, arvestades normaalset amortisatsiooni, kui vara allahindlust tehtud ei oleks.

### 1.11. VARUD

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest, transpordi- ja muudest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Üksikult eristatavate varude objektide puhul lähtutakse nende soetusmaksumuse määramisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest. Kui varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, siis kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Varud on finantsseisundi aruandes hinnatud lähtuvalt sellest, kumb on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimisväärtus. Netorealiseerimisväärtus on müügihind, millest on maha arvatud eeldatavad müügiga seotud kulud.

Kinnisvaraarenduse eesmärgil tehtud kulutused kajastatakse finantsseisundi aruande real Varud sõltuvalt valmidusastmest kas lõpetamata toodanguna või valmistoodanguna. Kinnisvaraobjekti arenduse finantseerimisel laenuga on arendusaegsed laenukasutuse kulud arvatud objekti soetusmaksumusse. Sealhulgas laenukasutuse kulud ehitusperioodil kapitaliseeritakse ajani, kui kinnisvaraobjekt on saavutanud müügivalmiduse ning see aeg ei saa olla hiljem kui ehitusobjekt on saanud kasutusloa. Kinnisvara hoidmisega või kasutusega seotud intressikulud ei kapitaliseerita ja need kantakse kuludeks nende tekkimise perioodil.

Valminud kinnisvaraobjekti müüakse kas ositi (eramute, korterite, büroopindade vms kaupa) või tervikuna. Müügitulu kajastatakse kui tulu kaupade müügist (lisa 1.20). Kinnisvara müügil sõlmitakse võõrandaja ja omandaja vahel notariaalselt tõestatud kokkulepe kinnisomandi üleandmiseks ning tehakse sellekohane kanne kinnistusraamatusse.

### 1.12. KINNISVARAINVESTEERINGUD

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteeringud on näidatud soetusmaksumuse meetodil, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringutena näidatud hooneid amortiseeritakse lineaarselt 12,5-33,3 aasta jooksul. Maad ei amortiseerita.

### 1.13. MATERIAALNE PÕHIVARA

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul kui üks aasta. Soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast ja muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta.

Materiaalne põhivara on finantsseisundi aruandes näidatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab

varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil. Kasutusõigusega varade osas vt lisa 1.15. Rendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga. Kulumit arvestatakse lineaarselt, lähtudes vara kasulikust tööeest järgnevalt:

- ehitised 10-33,3 aastat;
- masinad ja seadmed 2-20 aastat;
- muu materiaalne põhivara 2,5-5 aastat;
- hoonestusõigus 50 aastat.

Maad ei amortiseerita.

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ja varadele määratud lõppväärtuste põhjendatust.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Põhivara hinnatakse alla selle kaetavale väärtusele juhul, kui varaobjekti kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest. Kaetav väärtus on kas vara õiglane väärtus miinus müügikulutused või vara kasutusväärtus, sõltuvalt sellest, kumb on kõrgem.

## 1.14. IMMATERIAALNE PÕHIVARA

Immateriaalset vara kajastatakse finantsseisundi aruandes siis, kui vara on kontserni poolt kontrollitav, selle kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ning vara soetusmaksumus on usaldusväärselt mõõdetav. Immateriaalse vara soetusmaksumus koosneb ostuhinnast ning otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalne põhivara on finantsseisundi aruandes näidatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Firmaväärtust ei amortiseerita.

### TARKVARA JA INFOSÜSTEEMID

Infosüsteemide ja tarkvara arendusega seotud kulud, mis kajastatakse immateriaalsete varadena, amortiseeritakse lineaarsel meetodil nende eeldatava kasuliku eluea (2-10 aasta) jooksul.

## 1.15. RENDITUD VARA

### KONTSERNI KUI RENTNIK

Rendilepingud klassifitseeritakse alates 1. jaanuarist 2019 kehtestatud IFRS 16 järgi vastavalt käesoleva lisa punktidele.

Rent – leping, mis annab teatud tasu eest õiguse teatud perioodi jooksul kontrollida kindlaksmääratud vara kasutamist. Õigus kasutada vara eksisteerib vaid juhul, kui rendileandjal ei ole sisulist võimalust vara asendada ja rentnikul on õigus otsustada vara kasutamise üle ja rentnik saab endale peaaegu kogu vara kasutamisest genereeriva kasu. Juhul, kui rentnikul on kasutusõigus ainult mingi osa üle varast, loetakse seda rendilepinguks vaid juhul, kui see osa on füüsiliselt eristatav (näiteks ühe korruse rent). Rendiperioodi hindamisel tuleb arvesse võtta mitmeid tingimusi.

Ainult juhul, kui rendiperiood on 12 kuud või vähem, võib renditud vara bilansist välja jätta ja kajastada nii nagu seni kasutusrente.

Selliseid maksed kajastatakse kasumiaruandes kuluna lineaarselt rendiperioodi jooksul.

IFRS 16 kohaselt on rendiperiood:

- rendilepingu katkestamatu periood – periood, mille jooksul rentnikul ei ole võimalik lepingust välja astuda;
- rentniku katkestamisoptsooniga kaetud periood – juhul, kui rentnik on piisavalt kindel, et ei kasuta optiooni;
- pikendamisoptsiooniga kaetud periood – juhul, kui rentnik on piisavalt kindel, et kasutab seda optiooni ning tal on võimalus pikendada lepingut veel ühe ajavahemiku jooksul. Sama kehtib lepingu lõpetamise võimaluste kohta: kui rentnik on kindel, et ta ei kasuta lõpetamise võimalust, ei tohiks seda võimalust kasutada rendiperioodi vähendamiseks.

Rendiperioodi pikkuse määramisel tuleb arvestada „kõiki fakte ja asjaolusid, mis loovad rentnikule võimaluse kasutada seda võimalust”. Rendiperiood algab hetkest, mil rentnik saab hakata kasutama renditavat vara. Sama kuupäeva seisuga hinnatakse optioonide kasutamise võimalust. Optsoonide kasutamise tõenäosust hinnatakse rentniku vaatenurgast ja seda mõjutavad:

- Optsoonide atraktiivsus võrrelduna turutingimustega;
- Kui suured on trahvid optsoonide kasutamise/mittekasutamise eest, mis hõlmavad otseseid kulusid lepinguliste karistustena, aga ka muid kaalutlusi, nagu läbirääkimiskulud, ümberpaigutamiskulud jne. Kui need kulud (sh trahvid) on märkimisväärsed, on vähetõenäoline, et rentnik kavatseb kasutada lõpetamisvõimalust ja on tõenäoline, et rentnik kavatseb kasutada pikendamisvõimalust;
- Rentniku poolt tehtavad suured parandused tõstavad pikendamise (ja mittekatkestamise) tõenäosust;

- Väga lühiajaline mitte-katkestav periood viitab sageli, et rentnik kavatseb rendilepingut pikendada ( vältimaks uue lepingu sõlmimisega kaasnevaid kulusid);
- Rentniku äriplaani sõltuvus renditud varast/kui oluline see vara on rentniku äritegevuses - kui vara on spetsialiseerunud või kui sobivad alternatiivid ei ole kättesaadavad, on tõenäolisem, et rentnik kasutab pikendamisoptsiooni.

Lisaks tuleb rendilepingu pikendamise või lõpetamise võimaluse kindlaksmääramisel arvesse võtta rentniku varasemat äritegevust.

Rendiperiood ei sisalda perioode, mil mõlemal osapoolel on võimalik rendilepingust väljuda. Rentnik võib küll tahta renti pikendada, aga see ei sõltu enam ainult tema tahtest.

Renditavat vara („kasutusõigusega vara“) kajastatakse üldjuhul soetusmaksumus miinus amortisatsioon meetodil.

Rendikohustus tuleb bilansis ümber hinnata, kui muutub hinnang rendimaksetele. Rentnik kajastab rendikohustise ümberhindluse summat kasutamiseõiguse esemeks oleva vara korrigeerimisena. Kui aga kasutamiseõiguse esemeks oleva vara jääkväärtus väheneb nullini ja rendikohustise mõõtmisel ilmneb täiendav vähenemine, kajastab rentnik ümberhindluse järelejääva summa kasumiaruandes.

### KONTSERN KUI RENDILEANDJA

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditava vara amortiseerimisel lähtutakse ettevõttes sama tüüpi varade suhtes rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

## 1.16. FINANTSKOHUSTUSED

Kõik kontserni finantskohustused kuuluvad kategooriasse, mida kajastatakse „korrigeeritud soetusmaksumuses“.

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, laenukohustused ja muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende õiglasest väärtusest ja kajastatakse hiljem korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse finantsseisundi aruandes maksimisele kuuluv summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast või juhul, kui kontsernil puudub tingimusteta õigus kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansipäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Laenukasutuse kulutusi, mis on otseselt seotud kinnisvaraobjekti ehitamisega kuni objekti kasutus- või müügi valmidusse viimiseni, kapitaliseeritakse. Muudel juhtudel laenudega seotud kulutused kantakse kuludeks nende tekkimise perioodil.

## 1.17. ETTEVÕTTE TULUMAKS JA EDASILÜKKUNUD TULUMAKS

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud oma teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksu makstakse erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, dividendidelt ja ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäär 14/86. Seda soodsamat maksumäärat saab kasutada dividendimaksule, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse koondkasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis edasilükkunud tulumaksukohustusena planeeritava dividendi väljamakse ulatuses. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Edasilükkunud tulumaks makstakse omandamise järgselt jaotamata kasumi ja muude omandamise järgsete tütarettevõtete reservide liikumiste arvelt, välja arvatud juhul, kui kontsern kontrollib tütarettevõtte dividendipoliitikat ja on tõenäoline, et erinevus dividendide kaudu ega lähitulevikus muul viisil ei kao. Kuna kontsern kontrollib tütarettevõtete dividendipoliitikat, on tal võimalik kontrollida ka kõnealuse investeeringuga seotud ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist. Kontsern ei kajasta selliste ajutiste erinevuste osas edasilükkunud tulumaksu kohustusi, välja arvatud juhul, kui juhtkond eeldab, et ajutised erinevused lähitulevikus taastuvad. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneb vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisega, on avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, lisas 12.

Konsolideeritud kasumiaruandes on kajastatud Leedus ja Norras asuvate tütarettevõtete kasumilt arvestatud ettevõtte tulumaks ja edasilükkunud tulumaksukulu või -tulu ning Eesti ettevõtete dividendide tulumaksukulu ja edasilükkunud dividendide tulumaksukulu.

Edasilükkunud tulumaks on arvestatud kõikidelt olulistelt ajutistelt erinevustelt maksuarvestuse ja finantsraamatupidamise varade ja kohustuste väärtuste vahel. Edasilükkunud tulumaksuvara kajastatakse ettevõtte finantsseisundi aruandes juhul, kui on tõenäoline, et see tulevikus realiseerub.

Kontserni kuuluvad Läti, Leedu, Norra ja Soome juriidilised isikud arvutavad maksustamisele kuuluvat tulu ja tulumaksu vastavalt Läti Vabariigi, Leedu Vabariigi, Norra Kuningriigi ja Soome Vabariigi seadusandlusele. Läti Vabariigis maksustatakse kasum selle jaotamisel maksumääraga 20/80 (2019: ettevõtte kasum selle jaotamisel maksumääraga 20/80). Leedu Vabariigis maksustatakse kasum 15%lise tulumaksumääraga (2019: 15%), Norra Kuningriigis 22%lise tulumaksumääraga (2019: 22%) ja Soome Vabariigis 20%lise tulumaksumääraga (2019: 20%).

## 1.18. TÖÖTAJATE HÜVITISED

### TÖÖSUHTE LÕPETAMISE HÜVITISED

Töösuhete lõpetamise hüvitised kuuluvad maksmisele tulenevalt kas kontserni otsusest lõpetada töösuhe töötajaga enne tavapärasest pensionile jäämise kuupäeva või töötaja otsusest aktsepteerida vabatahtlikult töösuhete lõpetamist vastutasuks nende hüvitiste eest. Kontsernis kajastatakse töösuhete lõpetamise hüvitisi siis, kui kontsern suudab tõendada, et on võtnud endale kohustuse kas lõpetada töösuhe töötaja(te)ga vastavalt ametlikule üksikasjalikule plaanile töösuhete lõpetamiseks ja puudub reaalne võimalus seda tagasi võtta; või maksta töösuhete lõpetamise hüvitisi pakkumise tulemusel, mille eesmärgiks oli ärgitada vabatahtlikku töölt lahkumist. Töösuhete lõpetamise hüvitised on kajastatud diskonteeritud nüüdisväärtuses.

### KASUMI JAGAMISE JA PREEMIA SKEEMID

Kontsern kajastab eeldatava kasumi jagamise ja preemia maksmise kulu ja kohustust vastavalt hüvitise summa määramise valemile, mis võtab arvesse emaettevõtte omanike osa puhaskasumist peale teatud korrigeerimisi. Kontsern kajastab kohustust siis, kui eksisteerib juriidiline või konstruktiivne kohustus möödunud sündmuste tagajärjel selliseid makseid teha.

## 1.19. ERALDISED

Eraldistena kajastatakse tõenäolisi tegevusest tingitud või juriidilisi kohustusi, mis tulenevad enne bilansipäeva toimunud sündmustest. Eraldise moodustamine või olemasoleva eraldise suurendamine kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kuluna.

Eraldise kajastatakse finantsseisundi aruandes kohustuse täitmiseks juhtkonna parima hinnangu kohaselt tõenäoliselt vajamineva summa nüüdisväärtuses, kasutades maksueelset diskontomäära, mis kajastab hetke turuhinnanguid raha ajaväärtusele ja neid kohustusele iseloomulikke riske, mis ei kajastu sellega seotud kulutusi käsitlevas primas hinnangus.

Kontserni ehitusettevõtted annavad ehitusseaduse järgi ehitistele 2-aastase kestusega garantii. Garantiieraldise arvutamisel lähtutakse juhtkonna hinnangust ja eelmiste perioodide kogemustest tegelike garantiikulude osas.

Ehituslepingutest eeldatavalt tulenev kahjum tuleb kajastada koheselt kuluna. Kahjumlike ehituslepingute katteks moodustatakse eraldis vastavalt lõpule viimata ehituslepingute osadele.

Müüdnud korteriprojektidele ja suurematele töös olevatele ehitusprojektidele moodustatakse kontsernis veel tegemata kuludele ja saabumata arvetele eraldis, mis kajastatakse kasumiaruandes kuluna ja finantsseisundi aruandes kohustusena.

## 1.20. TULU KAJASTAMINE

### MÜÜGITULU KLIENDILEPINGUTELT

Müügitulu on tulu, mis tekib kontserni tavapärase äritegevuse käigus. Müügitulu kajastatakse tehinguhinnas. Tehinguhind on kogutasu, mida kontsernil on õigus saada lubatud kaupade või teenuste kliendile üleandmise eest ja millest on maha arvatud kolmandate isikute nimel kogutavad summad. Kontsern kajastab müügitulu siis, kui kontroll kauba või teenuse üle antakse üle kliendile.

### MÜÜGITULU KLIENDILEPINGUTELT - EBITUSTEENUSED

Kontsern osutab ehituslepingute alusel ehitusteenuseid fikseeritud hinnaga. Müügitulu teenuste osutamisest kajastatakse perioodil kui teenused on osutatud ja tellija poolt aktsepteeritud. Fikseeritud hinnaga lepingute puhul kajastatakse müügitulu vastavalt tegelikult osutatud teenustele aruandeperioodi lõpuks suhtena kogu lepingu mahtu, kuna klient saab teenusest kasu samal ajal kui seda osutatakse. Tegelikult osutatud teenuste suhtarv leitakse vastavalt lepingu tegelike kulude ja lepingu eeldatud kulude suhtele ehk lepinguga seotud projekti valmidusastmele.

Seadme müügi korral ehituslepingu raames, kus klient on ehitusteenuse tellinud koos spetsiifilise seadme paigaldusega ning see tarnitakse tehasest otse kliendi objektile, kajastatakse müügitulu perioodi jooksul ühtse teostamiskohustusena. Klient ei saa ehitusteenusest ja seadmest eraldi kasu ja on huvitatud ainult täislahenduse ostmisest.

Hinnangud müügitulu, kulude ja lepingu täitmise ulatuse osas vaadatakse üle kui tingimused muutuvad. Selle tulemusena tekkinud suurenemised või vähenemised hinnangulises müügitulus või kuludes kajastatakse selle perioodi kasumiaruandes, kui tingimused, mis põhjustasid ülevaatamise, said juhtkonnale teatavaks.

Fikseeritud tasuga lepingute puhul tasub klient fikseeritud summad vastavalt maksegraafikule. Juhul, kui kontserni poolt osutatud teenuste maht ületab saadud makseid, siis kajastatakse lepinguline vara (aruandes real „ehitustööde tellijalt saada“). Juhul, kui saadud maksed ületavad osutatud teenuste mahtu, siis kajastatakse lepinguline kohustus (aruandes real „ehitustööde tellijatel saada“). Ühest ja samast lepingust tulenev lepinguline vara ja lepinguline kohustus kajastatakse finantsaruandes neto summuna.

Juhul kui lepingus on muutuv tasu, siis kajastatakse see müügituluna ainult juhul, kui on väga tõenäoline, et seda hiljem ei tühistata.

Kontsern osutab PPP (*public private partnership*) projekti kaudu ehitusteenuseid, mida kajastatakse kontsessioonilepingu (IFRIC 12) põhimõtteid järgides. Müügitulu ehitusteenuste osutamisest kajastatakse perioodil kui teenused on osutatud ja tellija poolt aktsepteeritud. Kuna ehitusperiood ja lepingulise vara haldamine kestab kokku üle 10 aasta, kajastatakse nõue kliendi vastu pikaajalise nõudena, millest arvestatakse intressitulu. Nõue intressitulu osas kajastatakse samuti pikaajalise nõudena, kuna klient maksab lepingulise vara ehitusteenuse ja haldamise eest alles haldamise perioodi jooksul (lisa 21).

#### ELAMUEHITUS

Kontsern arendab ja müüb elamuid. Müügitulu kajastatakse kui kontroll vara üle on kliendile üle antud. Kontserni jaoks puudub varal üldjuhul alternatiivne kasutus tulenevalt lepingutingimustest. Samas, õigus saada tasu tekib, kui omandiõigus on kliendile üle läinud. Sellest tulenevalt kajastatakse müügitulu kindlal ajahetkel, kui omandiõigus on kliendile üle läinud.

#### FINANTSEERIMISE KOMPONENT

Lepingud, kus periood kliendile lubatud kaupade või teenuste üleandmise ja kliendilt makse saamise vahel oleks pikem kui üks aasta, on väga harvad ning raha ajaväärtuse mõju kontsernile ebaoluline.

Intressi- ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

### 1.21. RAHA JA RAHA EKVIVALENDID

Raha ja selle ekvivalentidena on kajastatud finantsseisundi aruandes ülikviidseid ja väga väikese väärtuse muutumise riskiga vahendeid, näiteks sularaha kassas, raha arvelduskontodel ja kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid. Juhtkond käsitleb üle 3-kuulisi tähtajalisi pangadeposiite investeringutena ning ei kajasta neid raha koosseisus.

Rahavoogude aruande koostamisel on kasutatud kaudset meetodit.

### 1.22. ANTUD LAENUD

Antud laenud kajastatakse kontsernis äritegevuse põhimõtetest lähtuvalt ja laenud väljastatakse ettevõtetele, kellega on sõlmitud lepingud arendusprojektide kaasfinantseerimise eesmärgil. Kinnisvaraarendajatele antakse laenu eeldusel, et kontsern saab võimaluse rahastatavates arendusprojektides osutada ehitusteenust. Tulenevalt antud laenude otsesest seosest kontserni äritegevusega, kajastatakse nimetatud laenusid ja nendega seotud saadud intresse rahavoogude aruandes äritegevuse rahavoogudes (lisa 17).

### 1.23. TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

Tingimuslike kohustustena käsitletakse kohustusi, mille realiseerumine on vähem tõenäoline kui mitterealiseerumine või mille suurus ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta. Tingimuslike kohustusi ei kajastata finantsseisundi aruandes, nende olemasolul on nende sisu avatud aastaaruande lisades (lisa 34).

### 1.24. KOHUSTUSLIK RESERVKAPITAL

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha aktsionäridele väljamakseid.

### 1.25. BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikus ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi bilansipäevajärgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega, ei kajastata finantsseisundi aruandes, nende olemasolul on nende sisu avalikustatud aastaaruande lisades.

### 1.26. DIVIDENDID

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

### 1.27. SEGMENTIARUANDLUS

IFRS 8 „Tegevussegmentid“ kehtestab segmentiaruandluse esitamise äritegevuse segmentide kohta, milliste tulemust jälgitakse pidevalt kontserni juhtkonna poolt äritegevust puudutavate otsuste langetamisel. Tegevussegmentid on majandusüksuse äritegevuse osad, mille kohta on võimalik saada eraldiseisvat finantsinformatsiooni, võtmaks vastu otsuseid segmentile jagatavate ressursside osas ja hindamaks selle tulemuslikkust.

## LISA 2 MUUTUSED ARVESTUSPÕHIMÕTETES

Käesoleva aruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on samad, mida kasutati kontserni 31. detsembril 2019 lõppenud majandusaasta konsolideeritud aruandes, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevalt:

### ETTEVÕTTE TULUMAKS JA EDASILÜKKUNUD TULUMAKS

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

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

2020. aasta juunis tegi rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite tõlgendamise komitee (IFRIC) tõlgendusotsuse, milles järeldas, et standardi IAS 12 paragrahvides 52A ja 57A sätestatud põhimõte kehtib üksnes emaettevõtjas kogunenud jaotamata kasumi suhtes ja ei hõlma tütarettevõtjates kogunenud jaotamata kasumit. Selle asemel tuleks tütarettevõtjate jaotamata kasumi puhul järgida standardi IAS 12 paragrahve 39–40, milles sätestatakse, et edasilükkunud tulumaksu kajastatakse kogunenud jaotamata kasumilt, välja arvatud juhul, kui on tõenäoline, et seda ettenähtavas tulevikus emaettevõtjale ei jaotata.

Edasilükkunud tulumaksu kajastatakse ajutiste erinevuste suhtes, mis tekivad kontserni varade ja kohustiste bilansiliste ja maksubaaside vahel (maksubaas on vara või kohustise maksustamisel aluseks võetav summa). Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Ettevõtte tulumaksu maksmise kohustus tekib kasumi jaotamisel ning see kajastatakse kuluna (perioodi kasumis või kahjumis) dividendide väljakuulutamisel. Maksustamissüsteemi olemusest tulenevalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksuvarasid ega -kohustisi, välja arvatud võimalik edasilükkunud tulumaksukohustus ettevõtte investeeringutelt tütar-, sidus- ja ühisettevõtetesse ning filiaalidesse.

Kontserni edasilükkunud tulumaksukohustus tekib nendes riikides asuvate äriühingute puhul, kus aruandeaasta kasumit maksustatakse. Samuti tekib kontserni edasilükkunud tulumaksukohustus investeeringutelt Eesti ja Läti tütar- ja sidusettevõtetesse, välja arvatud juhul, kui kontsern suudab kontrollida maksustatavate ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist ja nende tühistumine ettenähtavas tulevikus ei ole tõenäoline. Maksustatavate ajutiste erinevuste tühistumise näideteks on dividendide maksmine, investeeringu müük või likvideerimine jt tehingud.

Kuna kontsern kontrollib tütarettevõtete dividendipoliitikat, on tal võimalik kontrollida ka kõnealuse investeeringuga seotud ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist. Kui emaettevõte on otsustanud tütarettevõtte kasumit ettenähtavas tulevikus mitte jaotada, ei kajasta ta edasilükkunud tulumaksukohustist. Kui emaettevõte hindab, et dividend makstakse välja ettenähtavas tulevikus, mõõdetakse edasilükkunud tulumaksukohustist planeeritava dividendi väljamakse ulatuses eeldusel, et dividendi väljamaksmiseks on aruandekuupäeva seisuga piisavalt vahendeid ja omakapitali, mille arvelt ettenähtavas tulevikus kasumit jaotada. Edasilükkunud tulumaksukohustise mõõtmisel kasutab kontsern maksumäärasid, mida aruandekuupäeval kehtivate maksumäärade alusel eeldatavasti kohaldatakse maksustatavatele ajutistele erinevustele perioodil, mil need eeldatavalt tühistuvad. Ettevõtte tulumaksu kehtiv maksumäär Eestis on 20% (tasumisele kuuluv maksusumma moodustab 20/80 netoväljamaksest). Alates 2019. aastast rakendub regulaarselt makstavale dividendile madalam maksumäär 14% (14/86 netoväljamaksest). Madalamat maksumäära saab igal kalendriaastal rakendada dividendide ja muude kasumieraldiste väljamaksetele ulatuses, mis ei ületa viimase kolme kalendriaasta keskmist väljamakstud maksustatud dividendide ja muude kasumieraldiste summat ning maksustatud omakapitali väljamakseid.

AS Merko Ehitus on hinnanud IFRS tõlgenduskomitee tõlgendusotsuse võimalikku mõju finantsaruannetele ja on jõudnud järeldusele, et mõju ei ole oluline ning kajastab edasilükkunud tulumaksu 2020. aasta finantsaruannetes, tegemata korrigeerimisi möödunud aruandlusperioodidesse (lisa 12).

### IAS 12 KAJASTAMISE VÕIMALIK MÕJU FINANTSARUANNETELE

tuhandetes eurodes

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Edasilükkunud tulumaksu kajastamise mõju jaotamata kasumile	(1 368)	2 500	(2 500)
Edasilükkunud tulumaksu kajastamise mõju kohustustele bilansis	1 368	-	2 500
<b>Kokku mõju jaotamata kasumile seisuga 31.12.2020</b>	<b>(1 368)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



## LISA 3 JUHTKONNAPOOSED HINNANGUD

Finantsaruannete koostamine kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandluse standarditega nõuab teatud oluliste raamatupidamislike hinnangute kasutamist. Samuti peab juhtkond langetama otsuseid kontserni arvestuspõhimõtete rakendamisel. Kuigi nimetatud hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, ei pruugi need kokku langeda hilisema tegeliku tulemusega. Samas võib kinnitada, et sesoonsusel ja tsüklilisusel puudub oluline mõju kontserni tegevusele aasta lõikes. Valdkonnad, mis on nõudnud olulisi juhtkonnapoolseid otsuseid ja hinnanguid ja millel on mõju Merko Ehitus kontserni finantsaruannetes kajastatud summadele, on esitatud alljärgnevalt. Muudatusi juhtkonna hinnangutes kajastatakse muudatuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

### TULU EHITUSTEENUSTELT

Tulu ehitusteenuse osutamisega seonduvatelt kliendilepingutelt kajastatakse lähtudes tehtud lepingu tegelike kulude ja lepingu eeldatud kulude suhtest, mis eeldab muu hulgas, et ehituslepingute valmidust aruande kuupäeval on võimalik usaldusväärselt hinnata. Lepingute valmiduse hindamiseks on juurutatud täpne, süsteemne kulude arvestus, prognoosimine ja tulude-kulude aruandlus. Iga ehitusobjekti eeldatav lõpptulem on järjepideva kontrolli all, analüüsitakse kõrvalekaldeid eelarvest ja vajadusel korrigeeritakse lõpptulemi prognoosi. Seisuga 31.12.2020 on lõpetamata ehitusteenuste valmidusastme hindamise tulemusena kahjumlike lepingute eraldise summa 312 tuhat eurot (2019: 1295 tuhat eurot), mis määrati kindlaks ehituslepingute valmidusastme hindamisel Riskianalüüs näitas, et muutus hinnangus ehituslepingute täitmiseks tehtavate kulude osas +/-5% tooks kaasa puhaskasumi muutuse vastavalt -8350/+2976 tuhat eurot (2019: -7351/+7604 tuhat eurot).

### VARUDE ALLAHINDLUS

Varude hindamine toimub individuaalselt objektide (kinnistu või ehitis) kaupa. Igale objektile koostatakse tema eripärast (kasutamise sihtotstarve ja kehtiv/kehtestamisel olev ehitusõigus) tulenev äriplaan ning võrreldakse objekti kulusid võimalike tuludega. Juhul, kui objekti kulud ületavad objekti realiseerimisel saadavat tulu (neto realiseerimisväärtus), hindab kontsern tulusid ületava kulude summa ulatuses varasid alla. Tulenevalt ehitusturu volatiilsusest ning kinnisvaraturu madalast likviidsusest, sõltub neto realiseerimisväärtuse leidmine olulisel määral juhtkonna hinnangutest. Varude allahindluse tundlikkuse test näitas, et neto realiseerimisväärtuse ülehindamisel 10% võrra (st, et varade realiseerimisel on tulud juhtkonna hinnangust 10% võrra väiksemad) oleks kontserni 2020. aasta varude (lõpetamata toodang, valmistoodang, ostetud kinnistud müügiks/arendustegevuseks) täiendav allahindlus olnud 741 tuhat eurot (2019: 2351 tuhat eurot), sh ostetud kinnistud müügiks/arendustegevuseks 741 tuhat eurot (2019: 2285 tuhat eurot ja valmistoodang 0 tuhat eurot (2019: 66 tuhat eurot). 2020. aastal realiseerimisväärtuse alahindamisel 10% võrra (st, et varade realiseerimisel on tulud 10% võrra kõrgemad) oleks varude allahindlus olnud 222 tuhande euro võrra väiksem, sh valmistoodang 222 tuhat. 2019. aastal lõpetamata- ja valmistoodangule ning ostetud kinnistud müügiks/arendustegevuseks varudele allahindlusi ei tehtud mistõttu allahindluse realiseerimisväärtuse analüüsi ei teostatud.

### NÕUETE HINDAMINE

Nõuete hindamisel analüüsitakse iga nõuet individuaalselt. Nõude osalise või täieliku allahindamise otstarbekuse otsustamisel lähtutakse lepingupartneri finantsseisust, pakutavatest tagatistest, võla tasumiseks pakutud lahendustest ning lepingupartneri senisest maksekäitumisest, võttes arvesse ka lepingupartneri tulevikuperspektiive, sh äriloogikat ning selle vastavust nii üldistele majandusarengutele kui vastava majandussektori arengutele (lisa 16).

### GARANTIIOHUSTUSTE ERALDIS

Garantiiohustuste eraldise määramisel lähtutakse ettevõtte garantiitööde ajaloolisest kulust (lisa 29).

### MATERIAALSE JA IMMATERIAALSE PÕHIVARA VÄÄRTUSE HINDAMINE

Põhivara väärtust testitakse juhul, kui leiab aset mõni sündmus või ilmneb asjaolu, mis viitab vara väärtuse langusele. 31.12.2020 ja 31.12.2019 seisuga juhtkonna hinnangul vara väärtuse languse indikatsioone ei esinenud, mistõttu vara väärtuse teste ei koostatud. 31.12.2020 seisuga on materiaalse põhivara jääkmaksumus 14 521 tuhat eurot (31.12.2019: 11 919 tuhat eurot) ja immateriaalse põhivara jääkmaksumus 711 tuhat eurot (31.12.2019: 777 tuhat eurot) (lisa 24, 25).

### KINNISVARAINVESTEERINGUTE HINDAMINE

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad võimalikud allahindlused. Seisuga 31.12.2020 ei erine kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus oluliselt nende õiglasest väärtusest, v.a maa bilansilises väärtuses 12 356 tuhat eurot, mille õiglane väärtus eksperthinnangu alusel on 27 970 tuhat eurot (31.12.2019: kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus ei erinenud oluliselt nende õiglasest väärtusest, v.a maa bilansilises väärtuses 11 940 tuhat eurot, mille õiglane väärtus eksperthinnangu alusel on 27 410 tuhat eurot). Juhtkonna poolt antud hinnang kinnisvarainvesteeringute õiglasele väärtusele tugineb varaobjektide olemasoleval turuväärtusel. Turuväärtuseks loetakse hinnangulist summat, mille korral on hindamise kuupäeval varaobjekti võimalik vahetada sõltumatute osapoolte vahelises tehingus. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisse ei kaasatud ettevõtteväliseid eksperte, v.a varudest ümberliigitatud maa osas. Turuväärtus on valdavalt hinnatud turutehingute baasil, väljaarvatud kinnisvara, mida on hinnatud diskonteeritud rahavoogude meetodil. 31.12.2020 seisuga on kinnisvarainvesteeringute jääkväärtus 13 922 tuhat eurot (31.12.2019: 14 047 tuhat eurot) (lisa 23).

## LISA 4 TEGEVUSSEGMENTID

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

Kontserni ärivaldkondade aruandlus on koondatud järgmiselt:

- ehitusteenus,
- kinnisvaraarendus.

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

Kõigi segmentiaruandluses avalikustatava kulukirje summaks on näitaja, mis esitatakse kontserni juhtkonnale otsuste vastuvõtmiseks vahendite eraldamiseks segmentile ja segmenti tegevuse tulemuste hindamiseks. Raporteeritavate segmentide kasumile järgnevat kulusid kajastatakse segmentiaruandluses samade põhimõtete alusel nagu seda on finantsaruannetes ja neid ei kasutata kontserni juhtkonna poolt tegevussegmentide tulemuste hindamiseks.

ASi Merko Ehitus juhatus jälgib segmentiaruandluses peamisi finantsnäitajaid müügitulu ja ärikasumit (-kahjumit). Segmenti ärikasumile on lisaks segmenti kulukirjele kantud vahenditele jagatud vastavalt segmenti müügitulu proportsioonile jaotamata turustus- ja üldkulud, muud äritulud ja -kulud ning finantstulud ja -kulud.

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.

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

Lisainformatsiooni segmentide kohta vt Tegevusaruande peatükk Äritegevus.

tuhandetes eurodes

**2020**

	<b>Ehitusteenus</b>	<b>Kinnisvara- arendus</b>	<b>Segmentid kokku</b>
Müügitulu	188 735	147 891	336 626
Segmentidevaheline müügitulu	(1 888)	(18 820)	(20 708)
<b>Müügitulu klientidelt</b>	<b>186 847</b>	<b>129 071</b>	<b>315 918</b>
sh müügitulu kliendilt, mis moodustab vähemalt 10% kontserni müügitulust:			
kliendilt A (Eesti riik)	95 359	-	95 359
Müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	1 381	119 915	121 296
Müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	185 466	9 156	194 622
<b>Ärikasum (-kahjum)</b>	<b>4 561</b>	<b>23 710</b>	<b>28 271</b>
<b>Segmenti maksustamiseelne kasum (kahjum)</b>	<b>4 385</b>	<b>23 122</b>	<b>27 507</b>
sh intressitulud äritegevusest (lisa 8)	23	1 476	1 499
kulum (lisa 5, 6, 7)	(2 245)	(506)	(2 751)
varude allahindlus (lisa 5, 18)	(382)	(222)	(604)
eraldiste moodustamine (lisa 5, 7, 29)	(1 806)	(1 430)	(3 236)
eraldiste tühistamine (lisa 5, 7, 29)	79	-	79
kasum (kahjum) ühisettevõtetelt (lisa 20)	-	(144)	(144)
muud finantstulud (-kulud) (lisa 10, 11)	(27)	(353)	(380)
sh intressikulud	(29)	(288)	(317)
<b>Segmentide vara 31.12.2020</b>	<b>52 239</b>	<b>163 083</b>	<b>215 322</b>
sh ühisettevõtted (lisa 20)	-	2 354	2 354

2019	Ehitusteenus	Kinnisvara-arendus	Segmendid kokku
Müügitulu	256 749	99 863	356 612
Segmentidevaheline müügitulu	(47)	(29 786)	(29 833)
<b>Müügitulu klientidelt</b>	<b>256 702</b>	<b>70 077</b>	<b>326 779</b>
sh müügitulu kliendilt, mis moodustab vähemalt 10% kontserni müügitulust:			
kliendilt A (Eesti riik)	57 687	-	57 687
kliendilt B	37 179	-	37 179
Müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	2 155	66 384	68 539
Müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	254 547	3 693	258 240
<b>Ärikasum (-kahjum)</b>	<b>13 276</b>	<b>8 115</b>	<b>21 391</b>
<b>Segmenti maksustamiseelne kasum (kahjum)</b>	<b>13 053</b>	<b>9 607</b>	<b>22 660</b>
sh intressitulud äritegevusest (lisa 8)	47	2 143	2 190
kulum (lisa 5, 6, 7)	(2 264)	(443)	(2 707)
varude allahindlus (lisa 5, 18)	(175)	-	(175)
eraldiste moodustamine (lisa 5, 7, 29)	(3 934)	(1 533)	(5 467)
eraldiste tühistamine (lisa 5, 7, 29)	257	-	257
kasum (kahjum) ühissettevõtelt (lisa 20)	-	1 766	1 766
muud finantstulud (-kulud) (lisa 10, 11)	(13)	(256)	(269)
sh intressikulud	(17)	(239)	(256)
<b>Segmentide vara 31.12.2019</b>	<b>54 944</b>	<b>195 073</b>	<b>250 017</b>
sh ühissettevõtted (lisa 20)	-	2 498	2 498

Lisaks segmentide varale on kontsernis vara seisuga 31.12.2020 summas 41 593 tuhat eurot (31.12.2019: 31 810 tuhat eurot), mida ei ole võimalik või otstarbekas seostada kindla segmendiga. Kontserni jaotamata varana on kajastatud raha ja raha ekvivalendid, deposiidid, maksude ettemaksed, muud nõuded ja põhivara jaotamata osa.

#### SEGMENTIDE MAKSUSTAMISEELSE KASUMI SEOSTAMINE KONTSERNI KASUMIGA

tuhandetes eurodes

	2020	2019
<b>Segmentide maksustamiseelne kasum</b>	<b>27 507</b>	<b>22 660</b>
Muu ärikasum (-kahjum)	(2 805)	(2 153)
sh eraldiste moodustamine (lisa 7, 29)	(9)	(9)
finantstulud ja (-kulud)	(245)	(184)
sh intressikulud	(176)	(178)
<b>Kokku kasum enne maksustamist</b>	<b>24 457</b>	<b>20 323</b>

Jaotamata finantskulude ja -tulude hulgas kajastub finantstulu pangadeposiitidelt, kasum (kahjum) valuutakursi muutusest, mitte-kapitaliseeritavad laenuintressikulud ning muud finantskulud ja -tulud.

Kuna müügitulu proportsiooni alusel segmenti maksustamiseelse kasumi (kahjumi) kirjele jagatava näitaja leidmise aluseks on kontsernis jaotamata kulude summa kokku, siis intressitulud (-kulud) summas -225 tuhat eurot (31.12.2019: -220 tuhat eurot) ei ole esitatud eraldi vastaval kulukirjel.

#### MÜÜGITULU KLIENTIDE TEGEVUSASUKOHA JÄRGI

tuhandetes eurodes ja protsentides

	2020		2019	
Eesti	177 344	56%	168 825	52%
Läti	49 735	16%	92 772	28%
Leedu	77 173	24%	46 202	14%
Norra	11 666	4%	18 980	6%
<b>Kokku</b>	<b>315 918</b>	<b>100%</b>	<b>326 779</b>	<b>100%</b>

## LEPINGULISED VARAD JA -KOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	31.12.2020	31.12.2019
Ehitustööde tellijatelt saada (lisad 16)	7 741	11 689
Ehitustööde tellijatel saada (lisad 28)	(6 926)	(8 058)
Lõpetamata ehituslepingute osas saadud ettemaksed (lisa 28, 30)	(8 576)	(5 637)
Kahjumlike ehituslepingute katteks moodustatud eraldis (lisa 29)	(312)	(1 295)

Aruandeaastal kajastati müügituludes varasemalt saadud tellijate ettemaksed summas 5637 tuhat eurot (2019: 3363 tuhat eurot).

Seisuga 31.12.2020 on kontsernil ehituslepinguid summas 225 114 tuhat eurot (2019: 141 434 tuhat eurot), mille osas müügitulu kajastatakse tulevastel perioodidel. Juhtkonna hinnangul kajastatakse 79% müügitulu 2021 ja 21% müügitulu 2022. aastal.

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

tuhandetes eurodes

	31.12.2020	31.12.2019
Eesti	17 896	15 289
Läti	13 096	13 333
Leedu	383	476
Norra	133	143
<b>Kokku</b>	<b>31 508</b>	<b>29 241</b>

## LISA 5 MÜÜDUD TOODANGU KULU

tuhandetes eurodes

	2020	2019
Ehitusteenused ja ostetud kinnisvara müügiks	174 208	185 121
Materjal	42 526	49 121
Tööjõukulu	24 509	26 323
Ehitusmehhanismid ja transport	11 687	8 911
Projekteerimine	5 103	4 394
Kinnisvara halduskulud	323	401
Kulum (lisa 4)	1 815	1 835
Varude allahindlus (lisad 4, 18)	604	175
Eraldised (lisad 4, 29)	3 100	4 939
Muud kulud	8 294	10 738
<b>Müüdnud toodangu kulu kokku</b>	<b>272 169</b>	<b>291 958</b>

## LISA 6 TURUSTUSKULUD

tuhandetes eurodes

	2020	2019
Tööjõukulu	2 380	2 560
Reklaam, sponsorlus	1 350	1 166
Transport	143	187
Kulum	117	105
Muud kulud	222	242
<b>Turustuskulud kokku</b>	<b>4 212</b>	<b>4 260</b>

## LISA 7 ÜLDHALDUSKULUD

tuhandetes eurodes

	2020	2019
Tööjõukulu	9 546	8 506
Kontorikulud, sideteenused	469	462
Konsultatsioonid, õigusabi, audiitor	433	497
Transport	348	415
Arvutustehnika ja tarkvara	631	570
Kulum	819	767
Eraldised (lisad 4, 29)	66	280
Muud kulud	1 100	1 491
<b>Üldhalduskulud kokku</b>	<b>13 412</b>	<b>12 988</b>

Aruandeaastal arvestatud audiitorettevõtjate kliendilepingu tasud olid auditi tasude osas 137 tuhat eurot (2019: 140 tuhat eurot) ning muu äritegevuse tasude osas 15 tuhat eurot (2019: 26 tuhat eurot).

## LISA 8 MUUD ÄRITULUD

tuhandetes eurodes

	2020	2019
Intressitulud äritegevusest	1 499	2 190
Kasum valuutakursi muutustest	-	2
Kasum põhivara müügist	250	309
Saadud trahvid, viivised	409	114
Laekunud ebatõenäolised nõuded (lisad 16, 35)	5	1
Muud tulud	157	367
<b>Muud äritulud kokku</b>	<b>2 320</b>	<b>2 983</b>

## LISA 9 MUUD ÄRIKULUD

tuhandetes eurodes

	2020	2019
Trahvid, viivised	48	211
Toetused, annetused	218	181
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded (lisad 16, 35)	2 683	795
Muud kulud	30	131
<b>Muud ärikulud kokku</b>	<b>2 979</b>	<b>1 318</b>

## LISA 10 FINANTSTULUD

tuhandetes eurodes

	2020	2019
Intressitulud (lisa 4)	1	2
Muud finantstulud	-	1
<b>Finantstulud kokku</b>	<b>1</b>	<b>3</b>

## LISA 11 FINANTSKULUD

tuhandetes eurodes

	2020	2019
Intressikulud (lisad 4, 27)	719	656
Kahjum valuutakursi muutustest	7	-
Muud finantskulud	140	28
<b>Finantskulud kokku</b>	<b>866</b>	<b>684</b>

## LISA 12 TULUMAKSUKULU

tuhandetes eurodes

Tulumaks kontserni maksueelselt kasumilt erineb asjaomases riigis teenitud kasumite suhtes rakendatava siseriikliku tulumaksumääraga arvatud tulumaksust järgmistel põhjustel:

2020	Läti	Leedu	Norra	Eesti	Kokku
Kasum (kahjum) enne maksustamist	1 897	11 276	(1 405)	12 689	24 457
Tulumaksumäär	0%	15%	22%	0%	
Asjaomases riigis teenitud kasumite suhtes rakendatava siseriikliku tulumaksumääraga arvatud tulumaks	(1)	(1 691)	309	-	(1 383)
Maksustamisel mahaarvamisele mittekuuluvate kulude mõju tulumaksule	-	642	(12)	-	630
Mittemaksustatavate tulude mõju tulumaksule	-	88	-	-	88
Aruandeperioodil kajastatud eelmiste perioodide maksukahjumid	-	69	10	-	79
Edasilükkunud tulumaksukulu dividendidelt	-	-	-	(1 368)	(1 368)
<b>Tulumaksukulu kokku</b>	<b>(1)</b>	<b>(892)</b>	<b>307</b>	<b>(1 368)</b>	<b>(1 954)</b>
sh ettevõtte tulumaksukulu	(1)	(1 574)	296	-	(1 279)
edasilükkunud ettevõtte tulumaksukulu (lisa 22)	-	682	11	(1 368)	(675)

2019	Läti	Leedu	Norra	Eesti	Kokku
Kasum (kahjum) enne maksustamist	319	4 806	1 684	13 514	20 323
Tulumaksumäär	0%	15%	22%	0%	
Asjaomases riigis teenitud kasumite suhtes rakendatava siseriikliku tulumaksumääraga arvatud tulumaks	(1)	(721)	(371)	-	(1 093)
Maksustamisel mahaarvamisele mittekuuluvate kulude mõju tulumaksule	-	48	-	-	48
Mittemaksustatavate tulude mõju tulumaksule	-	(235)	-	-	(235)
Aruandeperioodil kajastatud eelmiste perioodide maksukahjumid	-	214	(2)	-	212
Aruandeperioodil kajastamata maksukahjumid	-	(16)	-	-	(16)
Dividendide tulumaksukulu	(161)	-	-	(2 588)	(2 749)
<b>Tulumaksukulu kokku</b>	<b>(162)</b>	<b>(710)</b>	<b>(373)</b>	<b>(2 588)</b>	<b>(3 833)</b>
sh ettevõtte tulumaksukulu	(162)	(573)	(309)	(2 588)	(3 632)
edasilükkunud ettevõtte tulumaksukulu (lisa 22)	-	(137)	(64)	-	(201)

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 (lisa 1.17, 2).

Seisuga 31.12.2020 sisaldab bilansis edasilükkunud tulumaksukohustus dividendide edasilükkunud tulumaksu summas 1368 tuhat eurot (31.12.2019: 0 tuhat eurot).

Seisuga 31.12.2020 on emaettevõttes AS Merko Ehitus varasematel perioodidel tütarettevõtetelt saadud dividendid ja välismaalt saadud tulu summas 3507 tuhat eurot (31.12.2019: 1 tuhat eurot), millelt tulumaks on kinnipeetud.

Seisuga 31.12.2020 oleks võimalik jaotamata kasumist omanikele dividendidena välja maksta 116 547 tuhat eurot (31.12.2019: 97 533 tuhat eurot). Arvestades saadud dividendide ja välismaalt saadud tulult kinnipeetud tulumaksu kokku summas 877 tuhat eurot (31.12.2019: 0 tuhat eurot), kaasneks dividendide väljamaksmisega täiendav dividendide tulumaks summas 27 959 tuhat eurot (31.12.2019: 24 083 tuhat eurot). Dividendide täiendava tulumaksu osas on arvestatud sellega, et 2020. aastal 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% tavamäär, mis on 20/80 netodividendidena väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel.



## LISA 13 PUHASKASUM AKTSIA KOHTA

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

	2020	2019
Aktsionäridele kuuluv puhaskasum (tuhandetes eurodes)	22 994	16 270
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tuhat tk)	17 700	17 700
<b>Tavapuhaskasum aktsia kohta (eurodes)</b>	<b>1,30</b>	<b>0,92</b>

Kontsernis ei olnud 2020. ja 2019. aastal potentsiaalselt emiteeritavaid lihtaktsiaid, mistõttu lahustatud puhaskasum aktsia kohta võrdub tavapuhaskasumiga aktsia kohta.

## LISA 14 DIVIDENDID AKTSIA KOHTA

Väljamaksmisele kuuluvad dividendid kajastatakse siis, kui kasumi jaotamise ettepanek on üldkoosoleku poolt kinnitatud. Kui 2018. ja 2020. aastal ei tekkinud kontsernil Eestis dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksukulu, siis 2019. aastal tekkis see 10,3 miljoni euro makstud dividendide ulatuses. Sellest tulenevalt arvestab kontsern 2021. aastal võimalikele välja makstavatele dividendidele nimetatud summast kolmandiku ehk 3,4 miljoni euro ulatuses regulaarselt makstavatele (neto)dividendidele rakendatavat 14/86 tulumaksumäära. Füüsilisest isikust aktsionäridele makstavatelt dividendidelt peab kontsern 14/86 tulumaksu-määraga maksustatud osalt täiendavalt kinni 7% tulumaksu.

6. mail 2020 toimunud aktsionäride üldkoosolekul kinnitati nõukogu ettepanek jätta aktsionäridele eelnevate perioodide kasumist dividendid maksmata, mistõttu kontsernis ei tekkinud dividendide väljamaksmisega seotud tulumaksukulu. 2019.aastal maksti kasumi jaotamise otsuse kohaselt emaeetvõttest AS Merko Ehitus dividende 17 700 tuhat eurot, s.o ühe aktsia kohta 1,00 eurot. Kontsernil tekkis 2019. aastal dividendide väljamaksmisega seotud tulumaksukulu 2749 tuhat eurot (lisa 12).

## LISA 15 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID

tuhandetes eurodes

	31.12.2020	31.12.2019
Sularaha kassas	-	6
Arvelduskontod	47 480	24 743
<b>Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 35)</b>	<b>47 480</b>	<b>24 749</b>

## LISA 16 NÕUDED JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	31.12.2020	31.12.2019
Nõuded ostjate vastu (lisa 35)		
ostjatelt laekumata arved	25 391	34 148
ebatõenäoliselt laekuvad arved	(3 525)	(856)
	<b>21 866</b>	<b>33 292</b>
Maksude ettemaksed v.a ettevõtte tulumaks		
käibemaks	585	695
muud maksud	35	3
	<b>620</b>	<b>698</b>
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 4, 35)	<b>7 741</b>	<b>11 689</b>
Muud lühiajalised nõuded		
lühiajalised laenud (lisa 17, 35)	371	1 700
intressinõuded (lisa 35)	1	3
muud lühiajalised nõuded (lisa 35)	118	172
	<b>490</b>	<b>1 875</b>
Ettemaksed teenuste eest		
ettemaksed ehitusteenuste eest	1 570	2 441
ettemakstud kindlustusmaksed	137	117
muud ettemakstud kulud	233	301
	<b>1 940</b>	<b>2 859</b>
<b>Nõuded ja ettemaksed kokku</b>	<b>32 657</b>	<b>50 413</b>
sh lühiajalised laenunõuded seotud osapooltele (lisa 17)	-	1 650
muud lühiajalised nõuded ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 33)	369	89

2020. aastal langes üle tähtaja arvete osakaal eelmise aasta 15,8%-lt laekumata arvetest 8,6%-ni ning aruande kuupäeva (31.12.2020) seisuga oli üle tähtaja arvete summa 1885 tuhat eurot (2019: 5257 tuhat eurot). 11. märtsiks 2021 oli aruande kuupäeva seisuga üle tähtaja arvetest laekunud 878 tuhat eurot ehk 46,6%. 2020. aastal kasvas üle 180 päeva võlas olevate nõuete osakaal, kuid kokkuvõttes vähenes üle tähtaja võlas olevate nõuete osakaal, mistõttu langes debitoorse võla käibevalde 35 päeva tasemele (2019: 45 päeva).

	2020	2019
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded aasta alguses	(856)	(81)
aruandeperioodi ebatõenäoliste nõuete kulu (lisa 9)	(2 683)	(794)
bilansist välja kantud lootusetud nõuded	9	18
laekunud ebatõenäolised nõuded (lisa 8)	5	1
<b>Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded aasta lõpus</b>	<b>(3 525)</b>	<b>(856)</b>

Vastavalt juhtkonna ajaloolisel kogemusel põhinevale hinnangule on piisav alus eeldada, et aruandes kajastatud nõuded tasutakse ostjate poolt.

Kontserni krediidiriski osas vaata detailsemalt lisa 35.

## LISA 17 ANTUD LAENUD

tuhandetes eurodes

	Ühisettevõtetele (lisa 33)	Mitteseotud juriidilistele isikutele	Mitteseotud füüsilistele isikutele	Kokku
<b>2020</b>				
Laenu jääk aasta alguses	1 650	50	-	1 700
Antud	1 210	339	6	1 555
Laekunud	(1 745)	(21)	(3)	(1 769)
<b>Laenu jääk aasta lõpus</b>	<b>1 115</b>	<b>368</b>	<b>3</b>	<b>1 486</b>
sh lühiajaline osa (lisa 16, 35)	-	368	3	371
pikaajaline osa 2...5 aastat	1 115	-	-	1 115
Intressimäär	6.0%	7-15%	5%	
<b>2019</b>				
Laenu jääk aasta alguses	9 000	5 590	-	14 590
Laekunud	(7 350)	(5 540)	-	(12 890)
<b>Laenu jääk aasta lõpus</b>	<b>1 650</b>	<b>50</b>	<b>-</b>	<b>1 700</b>
sh lühiajaline osa (lisa 16, 35)	1 650	50	-	1 700
Intressimäär	6.0%	10%		

Bilansipäeva seisuga kajastatud antud laenude maksetähtajad olid saabumata.

Seisuga 31.12.2020 mitteseotud juriidilisele isikule antud laenud summas 339 tuhat eurot tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule summas 5460 tuhat eurot.

## LISA 18 VARUD

tuhandetes eurodes

	31.12.2020	31.12.2019
Tooraine ja materjal	351	236
Lõpetamata toodang	38 626	65 550
Valmistoodang	25 210	28 252
Müügiks ostetud kaubad		
ostetud kinnistud müügiks/arendustegevuseks	60 667	70 193
ostetud muud kaubad müügiks	87	133
	<b>60 754</b>	<b>70 326</b>
Ettemaksed varude eest		
ettemaksed muude varude eest	1 391	1 862
	<b>1 391</b>	<b>1 862</b>
<b>Varud kokku</b>	<b>126 332</b>	<b>166 226</b>

Seisuga 31.12.2020 on laenude tagatisteks panditud varusid kokku summas 57 706 tuhat eurot (31.12.2019: 95 719 tuhat eurot) (lisa 31). 2020. aastal on varusid allahinnatud nende neto realiseerimisväärtuseni 604 tuhande euro võrra (2019: 175 tuhat eurot). Eelnevalt tehtud allahindlusi jooksva aastal ei tühistatud (31.12.2019: 0).

	Bilansiline maksumus enne allahindlust	Allahindlus	Bilansiline maksumus pärast allahindlust
<b>31.12.2020</b>			
Valmistoodang	25 432	(222)	25 210
Ostetud muud kaubad müügiks	133	(46)	87
Ettemaksed muude varude eest	1 727	(336)	1 391
<b>Kokku</b>	<b>27 292</b>	<b>(604)</b>	<b>26 688</b>
<b>31.12.2019</b>			
Ostetud muud kaubad müügiks	308	(175)	133
<b>Kokku</b>	<b>308</b>	<b>(175)</b>	<b>133</b>

## LISA 19 TÜTARETTEVÖTETE AKTSIAD JA OSAD

	Osalus ja hääleõigus %		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2020	31.12.2019		
AS Merko Ehitus Eesti	100	100	Eesti, Tallinn	ehitus
Tallinna Teede AS	100	100	Eesti, Tallinn	teedeehitus
AS Merko Infra	100	100	Eesti, Tallinn	ehitus
OÜ Tähelinna Kinnisvara	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Vahi Lastehoid	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Merko Kaevandused	100	100	Eesti, Tallinn	kaevandamine
UAB Merko Statyba	100	100	Leedu, Vilnius	ehitus
UAB Statinių Priežiūra ir Administravimas	-	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Timana	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB VPSP 2	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB VPSP Projektai	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
OÜ Merko Property	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
UAB Balsiu Mokyklos SPV	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Merko Bustas	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB MN Projektas	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Jurininku Aikštele	-	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB MB Projektas	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Statinių Priežiūra ir Administravimas	100	-	Leedu, Vilnius	kinnisvara
OÜ Kiviaia Kinnisvara	-	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Merko Investments	100	100	Eesti, Tallinn	valdus
SIA Merks	100	100	Läti, Riia	ehitus
SIA SK Viesturdarzs	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Merks Investīcijas	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Industrialais Parks	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Ropažu Priedes	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
PS Merko-Merks	100	100	Läti, Riia	ehitus
SIA Zakusala Estates	75	75	Läti, Riia	kinnisvara
PS Merks-Ostas Celtnieks	65	65	Läti, Riia	ehitus
PS Merks Merko Infra	100	100	Läti, Riia	ehitus
Merko Finland Oy	100	100	Soome, Helsinki	ehitus
Merko Investments AS	100	100	Norra, Sofiemyr	valdus
Peritus Entreprenør AS	56	56	Norra, Sofiemyr	ehitus

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

2020. aasta 6. novembril algatas AS Merko Ehitus 100%lises omanduses oleva Leedu tütarettevõtte UAB Merko Bustas restruktureerimise. Restruktureerimiskava kohaselt ühendati UAB Merko Bustas 100%lises omanduses olev tütarettevõtte UAB Jurininku Aikštele emaettevõttega. Ühinemise tulemusel lõppeb ühendatav ühing UAB Jurininku Aikštele likvideerimismenetluseta ning UAB Merko Bustas saab ühendatava ühingu õigusjärglaseks. Ühinemise bilansipäev, alates millest loetakse kõik ühendatava ühingu tehingud tehtuks ühendava ühingu arvelt, oli 31. detsember 2020. Restruktureerimine plaanitakse lõpule viia ja vastav ühinemiskanne äriregistrisse teha 2021. aasta jooksul.

Seoses ASi Merko Ehitus kontserni struktuuri muutmisega sõlmiti 15. detsembril 2020 ASi Merko Ehitus ja AS Merko Ehitus Eesti vahel Tallinna Teede AS aktsiate müügileping, millega AS Merko Ehitus Eesti andis 1. jaanuaril 2021 100%lise aktsiate omandi üle ASile Merko Ehitus.

31. detsembril 2020 omandas ASi Merko Ehituse 100% tütarettevõtte UAB Merko Bustas kontsernisiseses tehinguga Leedu sõsarettevõtetelt UAB Merko Statyba 100% osaluse kinnisvaraarendusega tegelevas tütarettevõttes UAB Statinių Priežiūra ir Administravimas.

## FINANTSINFORMATSIOON OLULISE MITTEKONTROLLIVA OSALUSEGA TÜTARETTEVÖTTE KOHTA

tuhandetes eurodes

	SIA Zakusala Estates	
<b>Finantsseisundi aruanne</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Raha	89	122
Nõuded ja ettemaksed	4	30
Varud	18 064	18 001
Lühiajalised varad kokku	18 157	18 153
Lühiajalised kohustused	156	348
Pikaajalised kohustused	226	-
Kohustused kokku	382	348
Omakapital	17 775	17 805
Mittekontrolliv osalus %	25%	25%
Mittekontrolliv osalus	4 444	4 451
<b>Koondkasumiaruanne</b>	<b>01.01-31.12.2020</b>	<b>01.01-31.12.2019</b>
Muud kulud	(2)	(3)
Maamaks	(29)	(29)
Perioodi puhaskasum (kahjum)	(31)	(32)
Perioodi koondkasum (kahjum)	(31)	(32)
sh emaettevõtte omanike osa koondkasumist (kahjumist)	(23)	(24)
mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist (kahjumist)	(8)	(8)
<b>Rahavoogude aruanne</b>	<b>01.01-31.12.2020</b>	<b>01.01-31.12.2019</b>
Äri kasum	(30)	(32)
Äritegevusega seotud nõuete muutus	26	(18)
Varude muutus	(63)	(242)
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	(191)	278
Kokku rahavood äritegevusest	(258)	(14)
Saadud laenud	225	-
Finantseerimistegevuse rahavoog	225	-
Raha ja ekvivalentide muutus	(33)	(14)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	122	136
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	89	122

Seisuga 31.12.2020 on kontserni omakapitalis mittekontrolliv osalus kokku 4207 tuhat eurot (31.12.2019: 4217 tuhat eurot), sh. SIA Zakusala Estates mittekontrolliv osalus summas 4444 tuhat eurot (31.12.2019: 4451 tuhat eurot). Ülejäänud mittekontrolliva osalusega ettevõtted kokku summas -237 tuhat eurot (31.12.2019: -234 tuhat eurot) ei ole kontserni jaoks eraldiseisvalt olulise tähtsusega.

## LISA 20 ÜHISETTEVÖTETE AKTSIAD JA OSAD

	Osalus ja hääleõigus %		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2020	31.12.2019		
<b>Ühisettevõtted</b>				
Kodusadam OÜ	50	50	Eesti, Tallinn	kinnisvara

tuhandetes eurodes

	Investeering 31.12.2019	Muutused 2020. aastal kasum (kahjum) ettevõtetelt	Investeering 31.12.2020
<b>Ühisettevõtted</b>			
Kodusadam OÜ	2 498	(144)	2 354
<b>Ühisettevõtted kokku</b>	<b>2 498</b>	<b>(144)</b>	<b>2 354</b>

tuhandetes eurodes

	Investeering 31.12.2018	Muutused 2019. aastal kasum (kahjum) ettevõtetelt	Investeering 31.12.2019
<b>Ühisettevõtted</b>			
Kodusadam OÜ	732	1 766	2 498
<b>Ühisettevõtted kokku</b>	<b>732</b>	<b>1 766</b>	<b>2 498</b>

**ÜHISETTEVÕTTED**

tuhandetes eurodes

	Raha	Varad 31.12. Muu käibe- vara	Põhi- vara	Lühi- ajalised laenud	Kohustused 31.12 Muud lühi- ajalised kohustused	Pika- ajalised laenud	Oma- kapital 31.12	Tulud	Kulud	Puhas- kasum (-kahjum)
<b>2020</b>										
Kodusadam OÜ	712	7 253	-	-	1 028	2 230	4 707	2 112	(2 401)	(289)
<b>Kokku</b>	<b>712</b>	<b>7 253</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 028</b>	<b>2 230</b>	<b>4 707</b>	<b>2 112</b>	<b>(2 401)</b>	<b>(289)</b>
<b>2019</b>										
Kodusadam OÜ	1 718	7 060	262	3 300	744	-	4 996	19 961	(16 429)	3 532
<b>Kokku</b>	<b>1 718</b>	<b>7 060</b>	<b>262</b>	<b>3 300</b>	<b>744</b>	<b>-</b>	<b>4 996</b>	<b>19 961</b>	<b>(16 429)</b>	<b>3 532</b>

Ühisettevõtte kuludes ei ole 2020. aastal ega eelmisel aastal kajastatud intressikulusid, kuna laenukasutuse kulud ehitusperioodil kapitaliseeritakse.

Seoses ühisettevõtetega on kontsernil seisuga 31.12.2020 lepingulisi kohustusi finantseerida laenudega vastavalt vajadusele ühisettevõtete tegevusi kokku summas 3250 tuhat eurot (31.12.2019: 9000 tuhat eurot), millest kontsern oli teostanud kokku 1115 tuhat eurot (31.12.2019: 1650 tuhat eurot). Lisaks kohustus osutada ehitusteenust tulevastes perioodides kokku summas 233 tuhat eurot (31.12.2019: 264 tuhat eurot).

**LISA 21 MUUD PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED**

tuhandetes eurodes

	31.12.2020	31.12.2019
Pikaajalised laenud (lisa 35)	1 115	-
Pikaajalised pangadeposiidid (lisa 35)	2	2
Pikaajalised nõuded ostjate vastu (lisa 35) *	16 862	11 092
<b>Muud pikaajalised laenud ja nõuded kokku</b>	<b>17 979</b>	<b>11 094</b>
sh pikaajalised laenuõuded seotud osapooltele (lisa 17)	1 115	-

\* sh pikaajaline nõue Balsiu koolimaja ostja vastu 10 009 tuhat eurot (31.12.2019: 10 293 tuhat eurot) ja nõue töös oleva kontsessioonilepingu eest ostja vastu 6822 tuhat eurot (31.12.2019: 234 tuhat eurot) (lisa 1.20).



## LISA 22 EDASILÜKKUNUD TULUMAKSUVARA JA -KOHUSTUS

tuhandetes eurodes

Läti ja Leedu tütarettevõtetes edasilükkunud tulumaksuvara ja -kohustuse kujunemine:

31.12.2020	Leedu	Norra	Eesti	Kokku
<b>Edasilükkunud tulumaksuvara</b>				
lõpetamata ehituslepingute mõju	256	-	-	256
moodustatud eraldise mõju	395	-	-	395
muud mõjud	2	-	-	2
<b>Edasilükkunud tulumaksuvara kokku</b>	<b>653</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>653</b>
<b>Edasilükkunud tulumaksukohustus</b>				
muude võlgade mõju	(1 514)	(127)	-	(1 641)
valuutakursimuutuse mõju	-	8	-	8
edasilükkunud tulumaks dividendidelt	-	-	(1 368)	(1 368)
<b>Edasilükkunud tulumaksukohustus kokku</b>	<b>(1 514)</b>	<b>(119)</b>	<b>(1 368)</b>	<b>(3 001)</b>
Edasilükkunud tulumaksukulu aruandeaastal (lisa 12)	682	11	(1 368)	(675)

31.12.2019	Leedu	Norra	Kokku
<b>Edasilükkunud tulumaksukohustus</b>			
muude võlgade mõju	(1 544)	(138)	(1 682)
Edasilükkunud tulumaksukulu aruandeaastal (lisa 12)	(137)	(64)	(201)

## LISA 23 KINNISVARAINVESTEERINGUD

tuhandetes eurodes

	Maa	Hoonestusõigus	Ehitised	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2018	11 991	29	2 631	14 651
Akumuleeritud kulum 31.12.2018	-	(12)	(868)	(880)
<b>Jääkmaksumus 31.12.2018</b>	<b>11 991</b>	<b>17</b>	<b>1 763</b>	<b>13 771</b>
Soetamine ja parendused	409	-	-	409
Kulum	-	(1)	(132)	(133)
<b>Jääkmaksumus 31.12.2019</b>	<b>12 400</b>	<b>16</b>	<b>1 631</b>	<b>14 047</b>
Soetusmaksumus 31.12.2019	12 400	29	2 631	15 060
Akumuleeritud kulum 31.12.2019	-	(13)	(1 000)	(1 013)
<b>Jääkmaksumus 31.12.2019</b>	<b>12 400</b>	<b>16</b>	<b>1 631</b>	<b>14 047</b>
Soetamine ja parendused	7	-	-	7
Kulum	-	-	(132)	(132)
<b>Jääkmaksumus 31.12.2020</b>	<b>12 407</b>	<b>16</b>	<b>1 499</b>	<b>13 922</b>
Soetusmaksumus 31.12.2020	12 407	29	2 631	15 067
Akumuleeritud kulum 31.12.2020	-	(13)	(1 132)	(1 145)
<b>Jääkmaksumus 31.12.2020</b>	<b>12 407</b>	<b>16</b>	<b>1 499</b>	<b>13 922</b>

Seisuga 31.12.2020 ei erine kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus oluliselt nende õiglasest väärtusest, v.a maa, mille õiglase väärtus eksperthinnangu alusel on 27 970 tuhat eurot (31.12.2019: kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus ei erine oluliselt nende õiglasest väärtusest, v.a maa, mille õiglase väärtus eksperthinnangu alusel on 27 410 tuhat eurot). Õiglase väärtus on valdavalt hinnatud võrreldavate tehingute baasil (tase 2). Õiglase väärtuse määramine toimus õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele vastavate sisendite alusel.

Kinnisvarainvesteeringuid on soetatud renditulu teenimiseks ja/või väärtuse kasvu eesmärgil hoidmiseks. Maatüki paiknevaid ehitisi on kasutusrendi tingimustel ajutiselt välja renditud. Renditud kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulude ja otseste haldamiskulude kohta on toodud andmed lisa 26.

Seisuga 31.12.2020 on laenude tagatisteks panditud kinnisvarainvesteeringuid summas 13 692 tuhat eurot (31.12.2019: 13 816 tuhat eurot) (lisa 31).

## LISA 24 MATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Lõpetamata ehitus ja ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2018	743	5 765	14 473	5 474	110	26 565
Akumuleeritud kulum 31.12.2018	-	(2 180)	(9 764)	(4 906)	-	(16 850)
<b>Jääkmaksumus 31.12.2018</b>	<b>743</b>	<b>3 585</b>	<b>4 709</b>	<b>568</b>	<b>110</b>	<b>9 715</b>
IFRS 16 esmakordne rakendamine (lisa 2)	-	770	239	-	-	1 009
<b>Korrigeeritud jääkmaksumus 01.01.2019</b>	<b>743</b>	<b>4 355</b>	<b>4 948</b>	<b>568</b>	<b>110</b>	<b>10 724</b>
Soetamine ja parendused	-	23	2 599	394	591	3 607
sh renditud vara	-	23	1 384	-	-	1 407
Müük	-	-	(348)	(17)	-	(365)
Ümberliigitamine	(31)	-	189	401	(199)	360
Mahakandmine	-	-	(21)	(2)	-	(23)
Kulum ja väärtuse langus	-	(449)	(1 667)	(268)	-	(2 384)
<b>Jääkmaksumus 31.12.2019</b>	<b>712</b>	<b>3 929</b>	<b>5 700</b>	<b>1 076</b>	<b>502</b>	<b>11 919</b>
Soetusmaksumus 31.12.2019	712	6 558	14 371	4 018	502	26 161
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus 31.12.2019	-	(2 629)	(8 671)	(2 942)	-	(14 242)
<b>Jääkmaksumus 31.12.2019</b>	<b>712</b>	<b>3 929</b>	<b>5 700</b>	<b>1 076</b>	<b>502</b>	<b>11 919</b>
sh renditud vara (lisa 26)	-	526	2 456	-	-	2 982
Realiseerimata kursivahed	-	-	(1)	(4)	-	(5)
Soetamine ja parendused	-	8	1 387	190	3 739	5 324
sh renditud vara	-	8	995	-	-	1 003
Müük	-	(91)	(211)	(2)	-	(304)
Ümberliigitamine	-	-	282	-	(282)	-
Mahakandmine	-	(65)	-	(9)	-	(74)
Kulum ja väärtuse langus	-	(430)	(1 540)	(369)	-	(2 339)
<b>Jääkmaksumus 31.12.2020</b>	<b>712</b>	<b>3 351</b>	<b>5 617</b>	<b>882</b>	<b>3 959</b>	<b>14 521</b>
Soetusmaksumus 31.12.2020	712	6 040	14 377	4 027	3 959	29 115
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus 31.12.2020	-	(2 689)	(8 760)	(3 145)	-	(14 594)
<b>Jääkmaksumus 31.12.2020</b>	<b>712</b>	<b>3 351</b>	<b>5 617</b>	<b>882</b>	<b>3 959</b>	<b>14 521</b>
sh renditud vara (lisa 26)	-	186	2 487	-	-	2 673

Renditud põhivara kohta on toodud andmed lisa 26, rendimaksete kohta lisa 27.

Seisuga 31.12.2020 on laenu tagatisteks panditud materiaalseid põhivarasid summas 2892 tuhat eurot (31.12.2019: 3021 tuhat eurot) (lisa 31).

## LISA 25 IMMATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	Firmaväärtus	Tarkvara	Ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2018	73	1 716	39	1 828
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus 31.12.2018	-	(1 157)	-	(1 157)
<b>Jääkmaksumus 31.12.2018</b>	<b>73</b>	<b>559</b>	<b>39</b>	<b>671</b>
Soetamine	-	112	161	273
Ümberliigitamine	-	200	(200)	-
Mahakandmine	-	(2)	-	(2)
Kulum ja väärtuse langus	-	(165)	-	(165)
<b>Jääkmaksumus 31.12.2019</b>	<b>73</b>	<b>704</b>	<b>-</b>	<b>777</b>
Soetusmaksumus 31.12.2019	73	2 024	-	2 097
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus 31.12.2019	-	(1 320)	-	(1 320)
<b>Jääkmaksumus 31.12.2019</b>	<b>73</b>	<b>704</b>	<b>-</b>	<b>777</b>
Realiseerimata kursivahed	(4)	1	-	(3)
Soetamine	-	25	118	143
Ümberliigitamine	-	103	(103)	-
Mahakandmine	-	(1)	-	(1)
Kulum ja väärtuse langus	-	(205)	-	(205)
<b>Jääkmaksumus 31.12.2020</b>	<b>69</b>	<b>627</b>	<b>15</b>	<b>711</b>
Soetusmaksumus 31.12.2020	69	2 122	15	2 206
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus 31.12.2020	-	(1 495)	-	(1 495)
<b>Jääkmaksumus 31.12.2020</b>	<b>69</b>	<b>627</b>	<b>15</b>	<b>711</b>

## LISA 26 RENDITUD VARA

tuhandetes eurodes

	Kontori-ja laopinnad	Sõidukid ja seadmed	Kokku
<b>31.12.2018</b>			
Soetusmaksumus	-	3 476	3 476
Akumuleeritud kulum	-	(1 747)	(1 747)
<b>Jääkmaksumus</b>	-	<b>1 729</b>	<b>1 729</b>
<b>01.01.2019</b>			
Arvele võetud seoses IFRS 16 rakendamisega	770	239	1 009
<b>2019</b>			
Lisandumised	23	1 384	1 407
Rendilepingute lõpetamised	-	(246)	(246)
Kulum	(267)	(650)	(917)
<b>31.12.2019</b>			
Soetusmaksumus	793	3 665	4 458
Akumuleeritud kulum	(267)	(1 209)	(1 476)
<b>Jääkmaksumus (lisa 24)</b>	<b>526</b>	<b>2 456</b>	<b>2 982</b>
Lisandumised	8	995	1 003
Rendilepingute lõpetamised	(90)	(172)	(262)
Kulum	(258)	(792)	(1 050)
<b>31.12.2020</b>			
Soetusmaksumus	495	3 684	4 179
Akumuleeritud kulum	(309)	(1 197)	(1 506)
<b>Jääkmaksumus (lisa 24)</b>	<b>186</b>	<b>2 487</b>	<b>2 673</b>

Kontserni konsolideeritud koondkasumiaruandes on kajastatud järgmised summad seoses rendilepingutega:

tuhandetes eurodes

	2020	2019	Lisa
Intressikulu	41	33	11
Lühiajaliste rendilepingutega seotud kulu	187	357	5, 6, 7
Väheväärtuslike varade rendikulu	105	112	5, 6, 7

Materiaalse põhivarana kajastatavate rendilepingutega (sh perioodi jooksul lõppenud lepingud) kaasnev kogu rahaline väljamakse oli 2020. aastal 1144 tuhat eurot (2019: 1208 tuhat eurot).

Lühiajaliste katkestatavate rendilepingute alusel tasuti 2020. aastal sõidukite varade kasutusõiguse lepingute eest rendimakseid 148 tuhat eurot (2019: 308 tuhat eurot). Rendile võetud vara ei ole edasi antud allrendile.

#### KASUTUSRENT - KONTSERN KUI RENDILEANDJA (MITTEKATKESTATAVA KASUTUSRENDI LEPINGU TINGIMUSTEL RENDILE ANTUD KINNISVARAINVESTEERINGUD)

	31.12.2020	31.12.2019
Soetusmaksumus	2 682	2 682
Akumuleeritud kulum	(1 132)	(1 000)
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>1 550</b>	<b>1 682</b>
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Saadud kinnisvarainvesteeringute kasutusrenditulu (lisa 23)	243	303
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu laekumised:	<b>697</b>	<b>914</b>
laekumised järgmisel aastal	234	246
laekumised 2...5. aastal	456	660
laekumised peale 5. aastat	7	7
Kinnisvarainvesteeringute otsesed halduskulud (lisa 23)	(192)	(153)

## LISA 27 LAENUKOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	Rendi- kohustused	Laenud				Laenu- kohus- tused kokku (lisa 35)
		pankadest	ühise kontrolli all olevatelt ettevõtetelt (lisa 33)	muudelt seotud osa- pooltelt (lisa 33)	kokku	
<b>2020</b>						
Jääk aasta alguses	2 891	54 835	6 000	-	60 835	63 726
Saadud	1 003	20 377	-	56	20 433	21 436
Tasutud	(922)	(54 911)	-	-	(54 911)	(55 833)
Müük/tagastus rendileandjale	(269)	-	-	-	-	(269)
Kursivahe	-	(2)	-	-	(2)	(2)
<b>Jääk aasta lõpus</b>	<b>2 703</b>	<b>20 299</b>	<b>6 000</b>	<b>56</b>	<b>26 355</b>	<b>29 058</b>
sh lühiajaline osa	790	6 859	6 000	-	12 859	13 649
pikaajaline osa 2...5 aastat	1 913	13 440	-	56	13 496	15 409
Aruandeperioodi intressikulu	41	856	142	0	998	1 039
sh kapitaliseeritud intressikulu	-	320	-	-	320	320
Intressimäära vahemik	1,0%-2,49% +3-6 kuu Euribor	1,05%-2,78% +3-12 kuu Euribor; 1,69%+Eonia 6,46%-7,26%	2,65%+6 kuu Euribor	4%+12 kuu Euribor		
Alusvaluutad	EUR	EUR, NOK	EUR	EUR		

	Rendi- kohustused	Laenud			Kokku	Laenu- kohus- tused kokku (lisa 35)
		pankadest	ühise kontrolli all olevatelt ettevõtetelt (lisa 33)	muudelt ette- võtetelt		
<b>Jääk 31.12.2018</b>	<b>1 647</b>	<b>30 694</b>	<b>6 000</b>	<b>5 825</b>	<b>42 519</b>	<b>44 166</b>
IFRS 16 esmakordne rakendamine	1 009	-	-	-	-	1 009
<b>Korrigeeritud jääk 01.01.2019</b>	<b>2 656</b>	<b>30 694</b>	<b>6 000</b>	<b>5 825</b>	<b>42 519</b>	<b>45 175</b>
<b>2019</b>						
Saadud	1 406	45 827	-	700	46 527	47 933
Tasutud	(1 006)	(21 686)	-	(6 525)	(28 211)	(29 217)
Müük rendileandjale	(165)	-	-	-	-	(165)
<b>Jääk 31.12.2019</b>	<b>2 891</b>	<b>54 835</b>	<b>6 000</b>	<b>-</b>	<b>60 835</b>	<b>63 726</b>
sh lühiajaline osa	806	18 919	1 000	-	19 919	20 725
pikaajaline osa 2...5 aastat	2 085	35 916	5 000	-	40 916	43 001
Aruandeperioodi intressikulu	33	829	145	-	974	1 007
sh kapitaliseeritud intressikulu	-	351	-	-	351	351
Intressimäära vahemik	1,0%-3,55% +3-6 kuu Euribor	0,65%-2,3% +1-6 kuu Euribor; 1,69%+Eonia 6,46%-7,26%	2,65%+6 kuu Euribor	0%		
Alusvaluutat	EUR	EUR, NOK	EUR	EUR		

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rendikohustuste tulevaste rendimaksete miinimumsumma	2 788	2 974
sh lühiajaline osa	826	839
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	1 962	2 135

Laenukohustused, mille intressimäärad on muutuvad sõltuvalt Euribori liikumisest, jaotuvad vastavalt intressimäära muutuse lepingujärgse fikseerimise sagedusele alljärgnevalt:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Rendikohustused</b>		
1-5 kuud	435	522
6-12 kuud	2 082	1 840
<b>Pangalaenud</b>		
1-5 kuud	11 381	26 864
6-12 kuud	8 918	27 945
<b>Laenud ühise kontrolli all olevatelt ettevõtetelt</b>		
6-12 kuud	6 000	6 000
<b>Laenud muudelt seotud osapooltelt</b>		
6-12 kuud	56	-
<b>Kokku</b>	<b>28 872</b>	<b>63 171</b>

Laenukohustused, mille intressid vastavalt laenulepingutele on fikseeritud, jaotuvad alljärgnevalt:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rendikohustused	186	529
Pangalaenud	-	26
<b>Kokku</b>	<b>186</b>	<b>555</b>

Laenude tagatised ja panditud varad on esitatud lisa 31.

## LISA 28 VÕLAD JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	31.12.2020	31.12.2019
Võlad tarnijatele (lisa 35)	20 948	30 681
Võlad töövõtjatele	11 788	10 647
Maksuvõlad v.a ettevõtte tulumaks		
käibemaks	3 199	4 270
füüsilise isiku tulumaks	470	485
sotsiaalmaks	1 180	1 146
töötuskindlustusmaks	50	48
kohustusliku kogumispensioni makse	36	33
muud maksud	98	205
	5 033	6 187
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 4, 35)	6 926	8 058
Muud võlad (lisa 35)		
intressivõlad	1	5
muud võlad	592	218
	593	223
Saadud ettemaksed *	10 558	13 789
<b>Võlad ja ettemaksed kokku</b>	<b>55 846</b>	<b>69 585</b>
sh võlad seotud osapooltele (lisa 33)	3	12

\* Seisuga 31.12.2020 jaguneb saadud ettemaksete saldo ehituslepingute raames saadud ettemakseteks (tellijate ettemaksed) summas 6997 tuhat eurot (31.12.2019: 5637 tuhat eurot) ning elamuarenduse raames saadud ettemakseteks (korterite ostjad) summas 3561 tuhat eurot (31.12.2019: 8152 tuhat eurot) (lisa 4).

## LISA 29 ERALDISED

tuhandetes eurodes

	Ehituse garantii- kohustuse eraldis	Eraldis kahjumlike ehitus- lepingute katteks	Eraldis kohtukulude ja kahjunõuete katteks (lisa 35)*	Eraldis müüdnud ja töösolevate projektide kulude katteks	Muud eraldised	Kokku
<b>2020</b>						
Jääk aasta alguses	3 507	1 295	202	2 894	78	7 976
Moodustatud (lisa 4, 5, 7)	1 170	285	-	1 724	66	3 245
Kasutatud	(1 150)	(1 268)	-	(2 299)	(78)	(4 795)
Tühistatud (lisa 4, 7)	(79)	-	-	-	-	(79)
<b>Jääk aasta lõpus</b>	<b>3 448</b>	<b>312</b>	<b>202</b>	<b>2 319</b>	<b>66</b>	<b>6 347</b>
sh lühiajaline osa	3 448	312	202	2 319	66	6 347
<b>2019</b>						
Jääk aasta alguses	3 373	248	120	4 330	29	8 100
Moodustatud (lisa 4, 5, 7)	1 361	1 381	202	2 454	78	5 476
Kasutatud	(1 090)	(334)	-	(3 890)	(29)	(5 343)
Tühistatud (lisa 4, 7)	(137)	-	(120)	-	-	(257)
<b>Jääk aasta lõpus</b>	<b>3 507</b>	<b>1 295</b>	<b>202</b>	<b>2 894</b>	<b>78</b>	<b>7 976</b>
sh lühiajaline osa	3 507	1 295	202	2 894	78	7 976

\* Lisainformatsioon on toodud lisa 35 alalõigus Juriidiline risk.

Garantiikohustuse reservi koostamise aluspõhimõtteks on ajalooliselt välja kujunenud statistiline osa ehituslepingute mahtudest. Ajalooliselt ei ole kasutatud eraldise summa oluliselt varieerunud moodustatud eraldise summast.

Müüdnud projektide eraldis baseerub projektide äriplaanalistel kogukuludel, mida pidevalt uuendatakse ja mis realiseerub vastavalt teostatud töödele.



## LISA 30 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD

tuhandetes eurodes

	31.12.2020	31.12.2019
Võlad tarnijatele (lisa 35)	2 120	2 476
Saadud ettemaksed*	1 579	-
Muud pikaajalised võlad (lisa 35)	327	1 015
<b>Muud pikaajalised võlad kokku</b>	<b>4 026</b>	<b>3 491</b>
sh muud pikaajalised võlad seotud osapooltele (lisa 33)	327	1 015

\* Seisuga 31.12.2020 sisaldab saadud ettemaksete saldo ehituslepingute raames saadud ettemakseid (tellijate ettemaksed) summas 1579 tuhat eurot (31.12.2019: 0 tuhat eurot) (lisa 4).

## LISA 31 LAENUDE TAGATISED JA PANDITUD VARA

Võetud laenude ja muude kohustuste tagamiseks on kontsern sõlminud kommertspandilepinguid, seadnud hüpoteeke varadele ja pantinud tütarettevõtte aktsiaid:

tuhandetes eurodes

<b>Kommertspandid</b>	31.12.2020	31.12.2019
Vallasvara	42 941	49 413
Finantsvarad *	18 778	12 356
<b>Kokku</b>	<b>61 719</b>	<b>61 769</b>

\* UAB Balsiu Mokyklos SPV finantsvarad, mis OÜ Merko Property on pantinud OP Corporate Bank plc Leedu filiaali kasuks investeerimislaenu summas 6607 tuhat eurot katteks (31.12.2019: 7132 tuhat eurot OP Corporate Bank plc Leedu filiaali kasuks) ja UAB VPSP 2 finantsvarad, mis UAB Merko Statyba on pantinud AB SEB bankas kasuks investeerimislaenu summas 1576 tuhat eurot katteks.

<b>Hüpoteegid</b>	31.12.2020	31.12.2019
Varud (lisa 18)	57 706	95 719
Maa ja ehitised (lisa 24)	2 892	3 021
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 23)	13 692	13 816
<b>Kokku</b>	<b>74 290</b>	<b>112 556</b>

### Aktsiapandid

Lisaks finantsvarade kommertspandile on OÜ Merko Property pantinud enda omanduses olevad (100%) tütarettevõtte UAB Balsiu Mokyklos SPV osad OP Corporate Bank plc Leedu filiaali kasuks. Antud pandiga on tagatud investeerimislaen summas 6607 tuhat eurot (31.12.2019: 7132 tuhat eurot OP Corporate Bank plc Leedu filiaali kasuks). UAB Merko Statyba on pantinud enda omanduses olevad (100%) tütarettevõtte UAB VPSP 2 aktsiad AB SEB bankas kasuks, millega on tagatud investeerimislaen summas 1576 tuhat eurot.

## LISA 32 AKTSIAKAPITAL

2020. ja 2019. aastal aktsiakapitalis muutusi ei toimunud.

Eestis Vabariigis kehtiv äriseadustik kehtestab Eestis registreeritud ettevõtetele aktsiakapitali osas järgmised nõudmised:

- aktsiaseltsi minimaalne aktsiakapital peab olema vähemalt 25 tuhat eurot;
- aktsiaseltsi netovara peab moodustama vähemalt poole ettevõtte aktsiakapitalist, aga mitte vähem kui 25 tuhat eurot.

Aktsiaseltsi aktsiakapitali suurus või selle miinimum- ja maksimumkapital määratakse kindlaks ettevõtte põhikirjas, kusjuures miinimumkapitali suurus peab olema vähemalt ¼ maksimumkapitalist.

Vastavalt ASi Merko Ehitus kehtivale põhikirjale koosneb ettevõtte aktsiakapital 17 700 tuhandest nimiväärtuseta nimelisest lihtaktsiast, mille eest on täielikult tasutud ning aktsiaseltsi põhikirja muutmata võib ettevõtte aktsiakapitali muuta vahemikus 6 000 – 24 000 tuhat eurot.

Seisuga 31.12.2020 ja 31.12.2019 oli ASi Merko Ehitus aktsiakapital 7 929 tuhat eurot ja konsolideeritud netovara 31.12.2020 seisuga 153 228 tuhat eurot (31.12.2019: 130 338 tuhat eurot) ning seega vastas ettevõtte aktsia- ja omakapital kummalgi bilansipäeval Eesti Vabariigis kehtestatud nõuetele. Aktsia arvestuslik väärtus oli 0,447966 eurot.

## LISA 33 TEHINGUD SEOTUD OSAPPOOLTEGA

Kontserni aruandes on loetud seotud osapoolteks:

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

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

ASi Merko Ehitus emaettevõtte on AS Riverito. Seisuga 31.12.2020 ja 31.12.2019 kuulus ASile Riverito 71,99% ASi Merko Ehitus aktsiatest. Kontsernis lõplikku valitsevat mõju omav isik on Toomas Annus.

### KAUBAD JA TEENUSED

tuhandetes eurodes

	2020	2019
<b>Osutatud teenused ja müüdnud kaubad</b>		
Emaettevõtte	13	15
Ühisettevõtted*	1 494	2 770
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	844	847
Juhtkonna liikmed**	838	2 441
<b>Osutatud teenused ja müüdnud kaubad kokku</b>	<b>3 189</b>	<b>6 073</b>
<b>Intressitulud</b>		
Ühisettevõtted	74	377
<b>Ostetud teenused ja kaubad</b>		
Emaettevõtte	90	90
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	68	137
Juhtkonna liikmed	3	-
<b>Ostetud teenused ja kaubad kokku</b>	<b>161</b>	<b>227</b>
<b>Intressikulud</b>		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	142	145
<b>Intressikulud kokku</b>	<b>142</b>	<b>145</b>

### SALDOD SEOTUD OSAPPOOLTEGA

tuhandetes eurodes

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Nõuded seotud osapoolte vastu</b>		
Antud laenud (lisa 16, 17, 21)		
Ühisettevõtted	1 115	1 650
<b>Nõuded ja ettemaksed (lisa 16)</b>		
Emaettevõtte	4	4
Ühisettevõtted	25	64
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	340	9
Juhtkonna liikmed	-	12
<b>Nõuded ja ettemaksed kokku</b>	<b>369</b>	<b>89</b>
<b>Nõuded seotud osapoolte vastu kokku</b>	<b>1 484</b>	<b>1 739</b>

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Kohustused seotud osapoolte ees</b>		
Rendikohustused (lisa 27)		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	82	124
Lühiajalised saadud laenud (lisa 27)		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	6 000	1 000
Võlad ja ettemaksed (lisa 28)		
Emaettevõtte	-	9
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	3	3
Võlad ja ettemaksed kokku	<b>3</b>	<b>12</b>
Pikaajalised saadud laenud (lisa 27)		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	-	5 000
Muud seotud osapooled	56	-
Muud pikaajalised võlad (lisa 30)		
Muud seotud osapooled	327	1 015
<b>Kohustused seotud osapoolte ees kokku</b>	<b>6 468</b>	<b>7 151</b>

\* Ühisettevõttele osutatud teenused koosnevad peamiselt ehitusteenustest.

\*\* 2020. aastal osutati juhtkonnaliikmetele ehitus- ja projekteerimisteenust. 2019. aastal müüdi ja anti üle kortereid. Kontserni jaoks ei olnud tegemist oluliste tehingutega.

Seotud osapoolte vastu kajastatud nõuete osas ei ole 2020. ega 2019. aastal allahindluseid teostatud.

#### NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TASUD

ASi Merko Ehitus kontserni nõukogu ja juhatuse liikmete ning olulisemate tütarettevõtete juhatuse liikmete 2020. aasta teenistus- lepingute alusel arvestatud tasud olid 3857 tuhat eurot (2019: 3212 tuhat eurot).

#### NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TÖÖSUHTE LÕPETAMISE HÜVITISED

Nõukogu liikmetega on sõlmitud käsunduslepingud, mille kohaselt neile lepingu lõpetamisel hüvitist ei maksta. ASi Merko Ehitus juhatuse liikmete ning olulisemate tütarettevõtete juhatuse liikmete ennetähtaegse tagasikutsumise või volituste lõppemisel uue teenistuslepingu mittesõlmimisel on kohustus maksta hüvitist kokku summas 974 tuhat eurot (2019: 1084 tuhat eurot). 2020. aastal maksti kontserni olulisemates tütarettevõtetes juhatuse liikmetele hüvitisi 157 tuhat eurot (2019: 0 tuhat eurot).

#### NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMED

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

ASi Merko Ehitus nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2020:

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

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

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

ASi Merko Ehitus juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2020:

		AKTSIATE ARV	OSAKAAL
Andres Trink	Juhatusesimees	1 100	0,01%
Tõnu Toomik	Juhatusliige	-	-
		<b>1 100</b>	<b>0,01%</b>

## LISA 34 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

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

tuhandetes eurodes

	31.12.2020	31.12.2019
Ehitusaegne garantii tellijale	24 901	24 896
Pakkumusgarantii	669	916
Garantiiaja garantii	22 253	19 964
Ettemakse garantii	11 589	6 835
Maksegarantii	516	-
Käendused	1 834	7 783
<b>Tingimuslikud kohustused kokku</b>	<b>61 762</b>	<b>60 394</b>

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

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

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

31.12.2020 seisuga on kontsernis moodustatud garantiiaja garantii kohta eraldi (lisa 29), mis põhineb ajaloolisele kogemusele vastavalt ehituslepingute mahtudele.

Maksuhalduril on õigus kontrollida kontserni ettevõtete maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Juriidiliste riskide osas vaata lisa 35 vastavat alalõiku.

## LISA 35 RISKIDE JUHTIMINE

### FINANTSRIISKIDE JUHTIMINE

Oma igapäevategevuses peab kontsern arvestama erinevate finantsriskidega. Olulisemad riskid on tururisk (hõlmab intressiriski ja valuutariski), krediidirisk, likviidsusrisk ja omakapitali risk. Lähtuvalt kontserni bilansistruktuurist ja positsioonist turul, ei oma aruande koostamise seisuga ükski nimetatud riskidest olulist mõju. Kontserni riskijuhtimine tugineb seadustest, regulatsioonidest ja rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditest tulenevatele nõuetele, samuti kontserni sisemistele regulatsioonidele ning hea tava põhimõtetele. Finantsriskide juhtimise eest vastutab kontsernis finantsosakond.

#### 1. KREDIIDIRISK

Krediidirisk väljendab potentsiaalset kahju, mis tekib juhul, kui vastaspoolde ei suuda täita oma lepingulisi kohustusi. Krediidiriskide vähendamiseks jälgitakse pidevalt klientide maksekäitumist, analüüsitakse nende äride tulevikuperspektiive, sealhulgas ärioloogikat ja selle vastavust nii üldistele majandusarengutele kui vastava majandussektori arengutele, ning finantsseisu. Vajaduse korral kaasatakse riskide maandamiseks garandina tehingutesse kolmandaid isikuid. Ehitustegevuse finantseerimine toimub osaliselt tellijate ettemaksetega. Ettemakse saamise eeltingimuseks on reeglina ettemakse pangagarantii esitamine tellijale.

Vabu rahalisi vahendeid hoitakse põhiliselt Swedbanki, SEB, Luminori ja OP Corporate Bank gruppi kuuluvate pankade arvelduskontodel või tähtajalistes hoiustes. Swedbanki ja SEB gruppi kuuluvad Baltikumis tegutsevad pangad ei oma eraldi Moody'se krediitireitinguid. Swedbanki grupi emaettevõtte Swedbank AB omab Moody'se pikaajalist krediitireitingut Aa3 (2019. aastal Aa2) ning SEB grupi emaettevõtte Skandinaviska Enskilda Banken AB omab Moody'se pikaajalist krediitireitingut Aa2 (2019. aastal Aa2). OP Corporate Bank PLC omab Moody'se pikaajalist krediitireitingut Aa3 (2019. aastal Aa3), Luminor Bank omab Moody'se pikaajalist krediitireitingut Baa1 (2019. aastal Baa1).

Kuigi raha ja raha ekvivalendid kuuluvad samuti IFRS 9 oodatava krediidikahjumi mudeli alla, siis tuvastatud väärtuse langus oli ebaoluline 31. detsembri 2020 seisuga. Juhtkonna hinnangul ei ole kontsernil raha ning ekvivalentide osas olulisi krediidiriske.

## FINANTSVARAD, MIS ON AVATUD KREDIIDIRISKILE

tuhandetes eurodes

	Jaotus maksetähtaja järgi		Bilansiline väärtus	Tagatis
	1-12 kuud	2-5 aastat		
<b>31.12.2020</b>				
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 15, 21)	47 480	2	47 482	-
Nõuded ostjatele (lisa 16, 21)	21 866	16 862	38 728	-
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 4, 16)	7 741	-	7 741	-
Antud laenud (lisa 16, 17, 21)	371	1 115	1 486	367
Intressinõuded (lisa 16, 21)	1	-	1	-
Muud lühiajalised nõuded (lisa 16)	118	-	118	-
<b>Kokku</b>	<b>77 577</b>	<b>17 979</b>	<b>95 556</b>	<b>-</b>
<b>31.12.2019</b>				
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 15, 21)	24 749	2	24 751	-
Nõuded ostjatele (lisa 16, 21)	33 292	11 092	44 384	-
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 4, 16)	11 689	-	11 689	-
Antud laenud (lisa 16, 17, 21)	1 700	-	1 700	50
Intressinõuded (lisa 16, 21)	3	-	3	-
Muud lühiajalised nõuded (lisa 16)	172	-	172	-
<b>Kokku</b>	<b>71 605</b>	<b>11 094</b>	<b>82 699</b>	<b>50</b>

Kontserni kliendid on enamjaolt kas suuremad kohalikud ettevõtted või avaliku sektori tellijad teadaoleva ja piisava krediitvõimega (seisuga 31.12.2020 oli avaliku sektori osakaal laekumata arvetest 16,3%; 31.12.2019 13,3%).

## NÕUDED OSTJATE VASTU MAKSETÄHTAEGADE LÖIKES:

tuhandetes eurodes

	31.12.2020		31.12.2019	
Maksetähtaeg saabumata	36 843	95,1%	39 126	88,2%
Üle tähtaja 1-30 päeva	946	2,5%	2 376	5,3%
Üle tähtaja 31-60 päeva	87	0,2%	2 419	5,4%
Üle tähtaja 61-90 päeva	107	0,3%	86	0,2%
Üle tähtaja 91-120 päeva	45	0,1%	58	0,1%
Üle tähtaja 121-180 päeva	7	0,0%	30	0,1%
Üle tähtaja üle 180 päeva	693	1,8%	289	0,7%
<b>Nõuded ostjate vastu kokku* (lisa 16, 21)</b>	<b>38 728</b>	<b>100%</b>	<b>44 384</b>	<b>100%</b>

\* Nõuded ostjate vastu on kajastatud netosummas, sisaldades ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ostjate vastu.

Bilansipäeva seisuga oli üle tähtaja arvete summa 1885 tuhat eurot (31.12.2019: 5257 tuhat eurot), millest 11. märtsiks 2021 oli laekunud 878 tuhat eurot. Aastaga vähenes üle tähtaja arvete osakaal kogunõuetest 11,8%lt 4,9%ni. Kontsernis jälgitakse jooksvalt kõigi ostjate maksekäitumist eraldi kõigi nõuete lõikes. Maksetähtaja ületanud klientidega tegeletakse personaalselt, leidmaks lahendusi, mis tagaksid parimal võimalikul moel kontserni huvide kaitse. Juhtkonna hinnangul, mis tugineb klientide ajaloolisel maksekäitumisel ning uute klientide äriperspektiivide hindamisel ja maksekäitumise taustkontrollil, on aruandes kajastatud nõuded klientidelt laekuvad. Sealhulgas nõuded, millel oli aruandepäeva seisuga maksetähtaeg saabumata, tasutakse ostjate poolt maksetähtaja saabudes. Samuti, nagu arveldatud nõuete puhul, hindab juhtkond aruandepäeval ehitustööde eest veel arveldamata nõuete laekumise krediidiriski madalaks. Juhtkond tugineb oma hinnangul regulaarsele lepingupartneri finantsseisu ja maksekäitumise seirele ning lepingupartneri majandussektori ning üldiste majandusarengute väljavaatele. Nõuded ostjate vastu ja arveldamata nõuded ehitustööde tellijatele ei ole vastavalt tööstusharu praktikale täiendavate tagatistega garanteeritud.

Bilansipäeva seisuga moodustasid antud laenudest 1115 tuhat eurot (31.12.2019: 1650 tuhat eurot) laen ühisettevõttele, millele majandustegevusest omatakse head ülevaadet ning seetõttu ei ole täiendavaid tagatise nõutud. 31.12.2020 seisuga mitteseotud osapooltele antud laenu jääk aasta lõpus oli 371 tuhat eurot (31.12.2019: 50 tuhat eurot), mille osas juhtkonna hinnangul oluline krediidirisk puudub.

## 2. TURURISK

## INTRESSIRISK

Intressirisk tuleneb intressimäärade muutusest rahaturgudel, mille tulemusena võib tekkida vajadus hinnata ümber ettevõtte finantsvarad ja arvestada finantseerimiskulude kallinemisega tulevikus. Enamik kontserni pangalaenude intressimäärade pole

fikseeritud, vaid on seotud Euriboriga või ettevõtete asukohamaa pankadevahelise rahaturu intressimääradega. Kontserni kapitali-struktuuris vähenes 2020. aastal intressikandvate kohustuste osakaal oluliselt võrreldes 2019. aastaga (31.12.2020 seisuga 11,3% bilansimahust; 31.12.2019 seisuga 22,6% bilansimahust) ning intressikeskkonna muutuste mõju 12 kuu perspektiivis on juhtkonna hinnangul kontserni tulemustele väheoluline.

#### INTRESSIRISKIDE MUUTUSTE MÕJU FINANTSKULUDELE JA -TULUDELE

31.12.2020 seisuga oli kontsernis intressikandvaid kohustusi 29 058 tuhat eurot (31.12.2019: 63 726 tuhat eurot), millest 13 648 tuhat eurot moodustasid lühiajalised laenud ja pikaajaliste kohustuste tagasimaksed 2021. aastal (31.12.2019: 20 725 tuhat eurot) ning 15 410 tuhat eurot pikaajalised laenud ja kapitalirendi kohustused (31.12.2019: 43 001 tuhat eurot). 31.12.2020 seisuga oli kontserni laenuõuete kogusumma 1486 tuhat eurot (31.12.2019: 1700 tuhat eurot), millest 371 tuhat eurot oli klassifitseeritud lühiajaliseks laenuks tagasimaksega 2021. aastal ning 1115 tuhat eurot pikaajaliseks laenuks (31.12.2019: lühiajaline laen 1700 tuhat eurot). Muutuva intressimääraga laenude intressimäärad sõltusid ettevõtte asukohamaa pankadevahelise rahaturu 1-12 kuuliste laenude baasintressidest ja Euriborist. Intressikandvad laenuõuded ja -kohustused jagunesid bilansipäevade seisuga järgmiselt:

	31.12.2020	31.12.2019
Fikseeritud intressiga kohustused	186	555
Muutuva intressiga kohustused 1-5 kuud	11 815	27 668
Muutuva intressiga kohustused 6-12 kuud	17 057	35 503
<b>Intressikandvad laenukohustused kokku (lisa 27)</b>	<b>29 058</b>	<b>63 726</b>
Fikseeritud intressiga laenuõuded	1 486	1 700

Juhtkonna hinnangul muutusi baasintressides, mis võiksid avaldada olulist mõju kontserni finantsseisundile, ei toimu: turg on jätkuvalt madalate (sh negatiivsete) baasintressidega. Eeldades, et järgneva 12 kuu keskmine Euribor tõuseks 0 tasemest 10 baaspunkti kõrgemaks, tähendaks see olemasolevate kohustuste mahu juures kontsernile intressikulude suurenemist 29 tuhande euro võrra (31.12.2019: 63 tuhande euro võrra). Kõik antud laenud on fikseeritud intressiga ja seega ei oma baasintressi muutus intressituludele mingit mõju.

Euribori muutuste riskile lisaks kaasneb kohustuste refinantseerimisega majanduskeskkonna muutustest tingitud riskimarginaali muutuste risk. Kõige otsesemalt avaldub see arvelduskrediitilepingute pikendamise võimalikus vajaduses.

#### VALUUTARISK

Kontserni majandustegevus toimus enamjaolt kontserni ettevõtete asukohamaa valuutades: Eestis, Lätis ja Leedus eurodes ning Norras kroonides. Kontsernisisesed tehingud toimuvad reeglina eurodes. Valuutariskide elimineerimiseks jälgitakse ettevõtte finantsvarade ning -kohustuste proportsioone eri valuutades ning pikaajaliste ehituslepingute sõlmimisel eelistatakse Balti riikides lepingu valuutana eurot ning Norras krooni. Bilansipäeva seisuga jagunesid finantsvarad ja -kohustused kohalikes valuutades bilansimahust järgmiselt:

	EUR-ides	NOK-ides
<b>31.12.2020</b>		
Varad	96,7%	3,3%
Kohustused	95,3%	4,7%
<b>31.12.2019</b>		
Varad	94,5%	5,5%
Kohustused	97,9%	2,1%

Arvestades asjaolu, et ehitustegevuseks kasutatavad materjalid ja teenused on üldjuhul kohalikelt turgudelt või siis EL siseselt tarnitavad, on valuutarisk kontsernis minimaalne.

### 3. LIKVIIDSUSRISK

Ettevõtte likviidsus ehk maksevõime kajastab tema võimet täita tähtaegselt oma maksekohustusi võlausaldajate ees. Seisuga 31.12.2020 oli kontserni lühiajaliste kohustuste kattekordaja (*current ratio*) 2,7 (31.12.2019: 2,4) ning maksevõime kattekordaja (*quick ratio*) 1,0 (31.12.2019: 0,8). Lisaks lühiajalistele käibevahenditele kasutab kontsern rahavoogude paremaks juhtimiseks ning likviidsuse tagamiseks krediitiasutustelt võetud käibekrediite. Aastavahetuse seisuga oli kontserni ettevõtetele sõlmitud pankade ja teiste mitteseotud kolmandate osapooltega arvelduskrediidi lepinguid kogusummas 44 103 tuhat eurot, mis oli kasutamata 44 085 tuhande euro ulatuses (31.12.2019: 37 603 tuhat eurot, millest kasutamata oli 30 040 tuhat eurot). 2021. aastal lõpevad lepingud kogusummas 33 603 tuhat eurot, mille pikendamise vajadust kaalutakse jooksvalt. Lisaks arvelduskrediitidele oli ettevõttel 3500 tuhande euro suurune käibelaenu limiit ASilt Riverito (31.12.2019: 3500 tuhat eurot), mis oli kogu ulatuses kasutamata nii käesoleva aruandeperioodi kui ka eelmise aasta lõpu seisuga.



Juhtkonna hinnangul tagab kontserni tänane kapitalistruktuur, kus omakapitali määr on 59,6% (31.12.2019: 46,2%) ning intressi-kandvate võlakohustuste madal osakaal 11,3% (31.12.2019: 22,6%) bilansimahust, ettevõtte usaldusväärsuse kreditoride jaoks. Samuti võimaldab see vajadusel pikendada olemasolevaid finantskohustusi ja kaasata täiendavaid käibevahendeid.

#### FINANTSVARA/KOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	Jaotus maksetähtaja järgi			Kokku	Bilansiline väärtus
	1-3 kuud	4-12 kuud	2-5 aastat		
<b>31.12.2020</b>					
<b>Vara</b>					
Raha ja üleöödeposiidid (lisa 15, 21)	47 480	-	2	47 482	47 482
Nõuded ostjate vastu (lisa 16, 21)	18 893	2 973	16 862	38 728	38 728
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 4, 16)	7 741	-	-	7 741	7 741
Laenud ja intressid (lisa 16, 17, 21)	31	341	1 115	1 487	1 487
Muud lühiajalised nõuded (lisa 16)	58	60	-	118	118
<b>Kokku</b>	<b>74 203</b>	<b>3 374</b>	<b>17 979</b>	<b>95 556</b>	<b>95 556</b>
<b>Kohustused</b>					
Võlad tarnijatele (lisa 28, 30)	16 278	4 670	2 120	23 068	23 068
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 4, 28)	6 926	-	-	6 926	6 926
Laenu- ja kapitalirendi kohustustega seotud maksed (lisa 27) *	3 827	9 822	15 409	29 058	29 058
Muud võlad (lisa 28, 30)	233	360	327	920	920
<b>Kokku</b>	<b>27 264</b>	<b>14 852</b>	<b>17 856</b>	<b>59 972</b>	<b>59 972</b>
<b>Netovara /-kohustus</b>	<b>46 939</b>	<b>(11 478)</b>	<b>123</b>	<b>35 584</b>	<b>35 584</b>
	Jaotus maksetähtaja järgi			Kokku	Bilansiline väärtus
	1-3 kuud	4-12 kuud	2-5 aastat		
<b>31.12.2019</b>					
<b>Vara</b>					
Raha ja üleöödeposiidid (lisa 15, 21)	24 749	-	2	24 751	24 751
Nõuded ostjate vastu (lisa 16, 21)	25 758	7 534	11 092	44 384	44 384
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 4, 16)	11 689	-	-	11 689	11 689
Laenud ja intressid (lisa 16, 17, 21)	53	1 650	-	1 703	1 703
Muud lühiajalised nõuded (lisa 16)	172	-	-	172	172
<b>Kokku</b>	<b>62 421</b>	<b>9 184</b>	<b>11 094</b>	<b>82 699</b>	<b>82 699</b>
<b>Kohustused</b>					
Võlad tarnijatele (lisa 28, 30)	14 739	15 942	2 476	33 157	33 157
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 4, 28)	8 058	-	-	8 058	8 058
Laenu- ja kapitalirendi kohustustega seotud maksed (lisa 27) *	4 380	16 345	43 001	63 726	63 726
Muud võlad (lisa 28, 30)	79	144	1 015	1 238	1 238
<b>Kokku</b>	<b>27 256</b>	<b>32 431</b>	<b>46 492</b>	<b>106 179</b>	<b>106 179</b>
<b>Netovara /-kohustus</b>	<b>35 165</b>	<b>(23 247)</b>	<b>(35 398)</b>	<b>(23 480)</b>	<b>(23 480)</b>

\* Tulevaste intressimaksete graafikut ei ole võimalik määratleda piisava täpsusega. Vastavalt kinnisvaraarenduses levinud praktikale, on kinnistute ostmiseks võetud laenud määratlemata tagasimaksegraafikuga. Nende laenude tagasimaksed sõltuvad vastava arendusprojekti valmimise kiirusest ning rahavoogude tekkimise perioodist projekti valmides. Sellest tulenevalt on juhtkond arvamisel, et isegi nende parim hinnang eeldatavate intressimaksete ajastuse osas ei oleks selle aruande tarbijatele piisavalt täpne ning seda informatsiooni ei ole avalikustatud.

## 4. ÕIGLASE VÄÄRTUSE HINNANG

Kontserni hinnangul ei erine konsolideeritud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvarade (lisa 15, 16, 17, 21) ja -kohustuste (lisa 27, 28, 30) bilansilised väärtused seisuga 31. detsember 2020 ja 31. detsember 2019 oluliselt nende õiglasest väärtusest.

Juhatuse hinnangul ei erine pikaajaliste antud laenude õiglane väärtus oluliselt nende bilansilisest väärtusest, kuna laenusaaajate riskimarginaalides ei ole toimunud olulisi muutusi, võrreldes laenu andmise ajaga. Nõuete õiglast väärtust mõõdetakse diskonteeritud rahavoogude meetodil vastavalt IFRS 7-le õiglase väärtuse hierarhia 3. taseme sisendite alusel.

Balsiu koolimajaga seotud pikaajaliste nõuete (31.12.2020: 10 009 tuhat eurot; 31.12.2019: 10 293 tuhat eurot) õiglase väärtus vastab nende bilansilisele väärtusele, kuna diskonteerimise mõju ei ole oluline. Rakendades efektiivset intressimäära 0,16%, on Balsiu koolimajaga seotud tulevaste nõuete õiglase väärtus 20 819 tuhat eurot (31.12.2019: 21 966 tuhat eurot, intressimäär 0,31%) ning bilansiline väärtus 21 079 tuhat eurot (31.12.2019: 22 532 tuhat eurot). Kuna laekumata nõuete vastaspool on riiklik institutsioon, on õiglase väärtuse arvutustes võetud aluseks aruandeperioodi lõpus Leedu Vabariigi kehtinud pikaajaliste laenu intressimäär ([www.ecb.europa.eu/stats/financial\\_markets\\_and\\_interest\\_rates/long\\_term\\_interest\\_rates](http://www.ecb.europa.eu/stats/financial_markets_and_interest_rates/long_term_interest_rates)).

Balsiu koolimajaga seotud pikaajalisi nõudeid hinnatakse õiglase väärtuse hierarhia 2. taseme sisendite alusel.

Kontserni pikaajalised võlakohustused kannavad olulises osas fikseerimata intressimäära, mis muutub vastavalt turu intressimäära kõikumistele. Juhtkonna hinnangul ei ole kontserni riskimarginaalid oluliselt muutunud, võrreldes laenu saamise ajaga ja kontserni võlakohustuste intressimäärad vastavad turutingimustele. Pikaajaliste finantskohustuste õiglase väärtus määratakse diskonteeritud tuleviku lepinguliste rahavoogude baasil, kasutades turu intressimäära, mis on kontsernile kättesaadav sarnaste finants-instrumentide kasutamisel (tase 3).

Andmaks indikatsiooni õiglase väärtuse määramisel kasutatavatest sisenditest, on kontsern klassifitseerinud oma finants-instrumendid kolmele tasemele, vastavalt raamatupidamisstandardite nõuetele.

Tase 1: Finantsinstrumendid, mida hinnatakse börsi või muu aktiivse reguleeritud turu korrigeerimata hinnas. Seisuga 31. detsember 2020 ja 2019 ei olnud kontsernil finantsinstrumente, mis kuuluksid tasemele 1.

Tase 2: Finantsinstrumendid, mida hinnatakse hindamismeetoditega, mis põhinevad jälgitavatel sisenditel. Selle kategooria alla liigituvad näiteks finantsinstrumendid, mis on hinnatud kasutades sarnaste instrumentide hindu aktiivsel reguleeritud turul, või ka finantsinstrumendid, mille ümberhindluseks kasutatakse küll reguleeritud turu hinda, kuid mille likviidsus börsil on madal.

Tase 3: Finantsinstrumendid, mille ümberhindluseks kasutatakse hindamismeetodid põhinevad mittejälgitavatel sisenditel.

## KAPITALIJUHTIMINE

Kontsern loeb kapitaliks laenukapitali ja kogu omakapitali. 31.12.2020 seisuga oli emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku 153 228 tuhat eurot (31.12.2019: 130 338 tuhat eurot). Kontserni põhimõtteks on tugeva omakapitalibaasi hoidmine eesmärgiga säilitada usaldusvärsus aktsionäride, võlausaldajate ja turu silmis ning tagada kontserni jätkusuutlik areng. Pikas perspektiivis on kontserni eesmärgiks kasvatada aktsionäride tulu ning tagada võimekus maksta dividende.

Kontserni omakapital on täna olulises osas seotud kinnisvaraarenduse eesmärgil investeeritud maa-portfelliga, mida kontsern on vastavalt turuolukorrale realiseerinud peamiselt läbi omaarenduste. Omakapitali struktuuri on kontsernil täiendavalt võimalik reguleerida aktsionäridele makstavate dividendide või sissemakstud aktsiakapitali tagasimaksetega.

Kontsern peab oluliseks optimaalse omakapitali struktuuri tagamist. Seetõttu jälgitakse, et kontserni omakapitali osakaal varadesse oleks minimaalselt 40% (31.12.2020: 59,6%, 31.12.2019: 46,2%).

Vastavalt turul kehtivale heale tavale kasutab kontsern kapitali jälgimiseks netovõla ja kogu kapitali suhet:

	31.12.2020	31.12.2019
Laenukohustused	29 058	63 726
Miinus: raha ja raha ekvivalendid ning lühiajalised deposiidid	(47 480)	(24 749)
Netovõlg	(18 422)	38 977
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku	153 228	130 338
Netovõlg ja emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku	134 806	169 315
Neto võlakohustuste osakaal	(13,7%)	23,0%

Kontserni netovõlg oli seisuga 31.12.2020 negatiivne -18,4 mln eurot (31.12.2019: 39,0 mln eurot).

## MUUDE 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 31.12.2020 moodustatud eraldi summas 202 tuhat eurot (31.12.2019: 202 tuhat eurot) (lisa 29).

Alljärgnevalt on esitatud ülevaade kontserni ettevõtete olulisematest 2020. aasta jooksul lõppenud ning seisuga 31.12.2020 pooleliolevatest juriidilistest vaidlustest.

## EESTI

### Kaebus keskkonnaministri määruse tühistamiseks

Kohtuasjad seoses keskkonnaministri 27. märtsi 2015 määrusega nr 22, millega muudeti püsielupaiga kaitse-eeskirja selliselt, et ASI Merko Ehitus tüdretetvõtetele Suur-Paekalda OÜ ja Väike-Paekalda OÜ (tänapaks ühendatud kontserni kuuluv AS Merko Ehitus Eestiga) kuuluvad Paekalda tänava kinnisasjad jäeti püsielupaiga piiridest välja. 2. veebruaril 2016 esitasid Merko Ehitus kontserni kuuluvad ettevõtted Suur-Paekalda OÜ ja Väike-Paekalda OÜ Tallinna Halduskohtusse kaebuse kahju hüvitamiseks. Kaebajad paluvad kohtul mõista Eesti Vabariigilt välja Suur-Paekalda OÜ kasuks kahju summas ligikaudu 3,2 mln eurot (kahjusumma täpsustub) ja Väike-Paekalda kasuks kahju summas ligikaudu 1,6 mln eurot (kahjusumma täpsustub) ning viivisevõlgnevuse VÕS § 113 lõikes 1 sätestatud määras hüvitisnõudest alates 2. veebruarist 2016 kuni hüvitisnõude kohase täitmiseni. Nõuded koosnevad otsese varalise kahju (kinnistute väärtuse vähenemine ning arendustegevuseks tehtud kulutused) ja saamata jäänud tulu nõuetest (luhtunud arendustegevus aastatel 2005-2007). Tallinna Halduskohtu 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 Riigikohtu AS Merko Ehitus Eesti kassatsioonkaebuse rahuldamata, kuid saatis kaebuse Eesti Vabariigi õiguspärase tegevusega tekitatud otsese varalise kahju hüvitamise nõude osas uueks läbivaatamiseks Tallinna Halduskohtule. Nimetatud nõude mõju ei ole kontserni aruandes kajastatud.

## LÄTI

### Hagi endise töötaja vastu

5. mail 2015 esitas SIA Merks Riia Ringkonnakohtule hagiavalduse SIA Merks endise töötaja Rolands Mēnesise vastu kahju hüvitamise nõudes summas 337 tuhat eurot. Hagiavalduse esemeks on Rolands Mēnesise poolt ehitustööde projektjuhina SIA Merksile fiktiivsete tehingute sõlmimise ning lepingulisteks töödeks mittevajalike materjalide ostmisega tahtlikult kahju tekitamine. Kohtuistung, mis oli määratud 3. detsembriks 2020 on COVID-19 pandeemia tõttu tühistatud ja uut kohtuistungi kuupäeva pole veel määratud. Nimetatud hagi võimaliku positiivse tulemuse mõju ei ole kajastatud kontserni aruandes.

### Starptautiskā lidosta "Rīga"

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

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

8. juunil 2018 tasus Riia rahvusvaheline lennujaam osaliselt 21. septembril 2017 esitatud nõude, mistõttu SIA Merks vähendas nõude 248 tuhande euro suuruseks (76 tuhat eurot põhinõue ja 172 tuhat eurot viivised). Pooled jõudsid kokkuleppele, mille kohaselt teostab SIA Merks 31. märtsiks 2020 kokkulepitud tööd, misjärel allkirjastab Riia rahvusvaheline lennujaam viimase tööde üleandmise akti. COVID-19 pandeemiaga seotud piirangute tõttu tööde protsess pikenes, kuid 2020. aasta lõpuks oli SIA Merks kokkulepitud tööd teostanud ning osapooled edastasid kohtule uue kokkuleppe, mille kohaselt 8. märtsi 2021 otsusega heaks kiitis. Kokkuleppega saavad SIA Merksi nõuded rahuldatud ning Riia rahvusvaheline lennujaam tasub SIA Merksile garantiaegse tagatisena seni kinni peetud summa. Kõnealuse hagi võimaliku mõju osas ei ole kontsern teinud täiendavaid eraldisi.

### Läti konkurentsinsinõukogu haldusmenetlus

Augustis 2019 algatas Läti konkurentsinsinõukogu (Konkurences padome) haldusmenetluse, mille eesmärk on kontsernile teadaolevalt välja selgitada, kas Lätis on ehitusettevõtte toime pannud konkurentsiseaduse rikkumisi. Menetlusega seotud ehitusettevõtjate seas on ka SIA Merks. Aruande avaldamise seisuga pole juhatusel teavet, kuidas menetlus edasi kulgeb. Juhatusel teadaolevalt on konkurentsinsinõukogu menetluse lõpptähtaega pikendanud 1. augustini 2021. Menetluse võimaliku mõju osas ei ole kontsern teinud eraldisi.

### SIA Ostas Celtnieks

6. novembril 2019 esitas SIA Merks hagi SIA "Ostas Celtnieks" vastu summas 230 tuhat eurot, millele lisandub viivis 21 tuhat eurot. SIA Merks nõude aluseks on konsortsiumlepinguna teostatud Ventspils muusikakooli ja kontserdisaali ehitusobjektilt saadud kahjum, millest vastavalt lepingu osaluse proportsioonidele kuulub SIA „Ostas Celtnieks“ poolt katmisele 35%. SIA „Ostas Celtnieks“ pole enda osa kahjumist seni katnud. Kohus võttis mõlema osapoole tõendid menetlusse. Kohtutäitur on alustanud sissenõudmistoominguid. Järgmine kohtuistung toimub 13. aprillil 2021. Nimetatud nõude mõju ei ole kontserni aruandes kajastatud.

## LEEDU

### UAB Axis

3. septembril 2018 esitas UAB Axis Power (alltöövõtja) kontserni kuuluv UAB Merko Statyba (peatöövõtja) vastu hagiavalduse summas 846 tuhat eurot kompensatsiooniks selle eest, et on teostanud lepingu sõlmimisel ette nähtust keerulisemaid betoonitöid. 18. august 2019 otsusega määras kohus kohtuekspertiisi. UAB Merko Statyba tellitud ekspertiis on esitatud kohtule, teise osapoole ekspertiisi esitati kohtule 15. oktoobril 2020. Peale 15. veebruari 2021 toimunud kohtuistungit on osapooled sõlminud kokkuleppe, mis edastati kohtule heakskiitmiseks. Kokkuleppe alusel ei teki kontsernil kõnealuse hagi osas vajadust täiendavateks eraldiseks.

### VARADE VÄÄRTUS

2020. aastal sai kontsern varade ja varude allahindlusest 3287 tuhat eurot (2019: 970 tuhat eurot) kahjumit, sh valmistoodangu alla hindamisest 222 tuhat eurot (2019: 0 tuhat eurot), ostetud muud kaubad müügiks alla hindamisest 46 tuhat eurot (2019: 175 tuhat eurot), ebatöenäoliste ja lootusetute nõuete mahakandmisest 2683 tuhat eurot (2019: 794 tuhat eurot) ning hankijatele tasutud ettemaksude mahakandmisest 336 tuhat eurot kahjumit (2019: 1 tuhat eurot). Varasematel perioodidel kulusse kantud nõudeid laekus summas 5 tuhat eurot (2019: 1 tuhat eurot). Täiendav info lisades 16 ja 18.

### KOROONAVIIRUSE MÕJU

2020. aastal mõjutas COVID-19 haigust põhjustava koroonaviiruse (SARS-CoV-2) globaalne levik negatiivselt nii majandust kui ühiskonda tervikuna, põhjustades ebakindlust inimestele ja ettevõtetele. Tervisekriis nõudis ettevõtetelt kiiret reageerimist, et kaitsta oma töötajaid ja ettevõtet ning tagada piirangute oludes klientidele objektide õigeaegne valmimine. Kontsern kehtestas oma töötajate tervise kaitsmiseks ja töö jätkumise tagamiseks ranged reeglid ettevõtte kõigis tegevuskohtades. Korraldati töötamise hajutamine, paralleelsete meeskondade süsteem ning võimaldati kaugtöö ja distantsilt suhtlemine. Kuigi täna võime tõdeda, et 2020. aastal jäi pandeemia mõju kontserni äritegevusele ning majandustulemustele mõõdukaks, siis tervisekriis ning sellega seonduv ebakindlus jätkub. Kontsern jätkab ehitustööde ellu viimist nii tellijatele ehitamisel kui omaarendustel, pidades kinni viiruse leviku tõkestamiseks seatud piirangutest ning tagades ettevaatusabinõude rakendamisega nii oma töötajate kui kolmandate isikute tervise kaitse. Käesoleva majandusaasta aruande koostamisel on arvestatud koroonaviiruse võimaliku mõjuga nii lõppenud majandusaasta tulemusele kui juhtkonna tänase parima hinnangu kohaselt ka järgnevate majandusaastate rahavoogudele ning finantsseisundile.

## LISA 36 LISAINFORMATSIOON EMAETTEVÖTTE KOHTA

Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele on lisades avaldatud informatsioon konsolideeriva üksuse konsolideerimata põhjaruannete kohta (emaettevõtte kasumiaruanne, finantsseisundi aruanne, rahavoogude aruanne ning omakapitali muutuste aruanne). Emaettevõtte põhjaruanded on koostatud, kasutades samu arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel, v.a tütar- ja ühisettevõtted, mida kajastatakse emaettevõtte konsolideerimata põhjaruannetes nende soetusmaksumuses.

### KASUMIARUANNE

tuhandetes eurodes

	2020	2019
Müügitulu	284	336
Müüdud toodangu kulu	(45)	(234)
<b>Brutokasum</b>	<b>239</b>	<b>102</b>
Turustuskulud	(569)	(32)
Üldhalduskulud	(2 160)	(2 022)
Muud äritulud	1 908	2 059
Muud ärikulud	(148)	(129)
<b>Ärikasum (-kahjum)</b>	<b>(730)</b>	<b>(22)</b>
Finantskulud	(245)	(183)
Finantstulud investeeringutelt tütaretevõtetesse	3 512	14 477
<b>Kasum enne maksustamist</b>	<b>2 537</b>	<b>14 272</b>
Tulumaksukulu	-	(87)
<b>Aruandeaasta puhaskasum</b>	<b>2 537</b>	<b>14 185</b>

## FINANTSSEISUNDI ARUANNE

tuhandetes eurodes

	31.12.2020	31.12.2019
<b>VARAD</b>		
<b>Käibevara</b>		
Raha ja raha ekvivalendid	4 220	103
Nõuded ja ettemaksed	11 331	3 441
Varud	561	560
	<b>16 112</b>	<b>4 104</b>
<b>Põhivara</b>		
Tütarettevõtete aktsiad või osad	123 887	123 120
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	36 881	48 776
Materiaalne põhivara	210	246
Immateriaalne põhivara	69	96
	<b>161 047</b>	<b>172 238</b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>177 159</b>	<b>176 342</b>
<b>KOHUSTUSED</b>		
<b>Lühiajalised kohustused</b>		
Laenukohustused	6 075	3 058
Võlad ja ettemaksed	1 374	1 068
Lühiajalised eraldised	8	9
	<b>7 457</b>	<b>4 135</b>
<b>Pikaajalised kohustused</b>		
Pikaajalised laenukohustused	127	5 169
	<b>127</b>	<b>5 169</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>	<b>7 584</b>	<b>9 304</b>
<b>OMAKAPITAL</b>		
Aktsiakapital	7 929	7 929
Kohustuslik reservkapital	793	793
Jaotamata kasum	160 853	158 316
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>169 575</b>	<b>167 038</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>177 159</b>	<b>176 342</b>



## OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

tuhandetes eurodes

Emaettevõte	Aksia- kapital	Kohustuslik reserv	Jaotamata kasum	Kokku
<b>Saldo 31.12.2018</b>	<b>7 929</b>	<b>793</b>	<b>161 831</b>	<b>170 553</b>
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	14 185	14 185
Dividendid	-	-	(17 700)	(17 700)
<b>Saldo 31.12.2019</b>	<b>7 929</b>	<b>793</b>	<b>158 316</b>	<b>167 038</b>
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				(123 120)
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				86 420
<b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2019</b>				<b>130 338</b>
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	2 537	2 537
<b>Saldo 31.12.2020</b>	<b>7 929</b>	<b>793</b>	<b>160 853</b>	<b>169 575</b>
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				(123 887)
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				107 540
<b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2020</b>				<b>153 228</b>

Omakapitali kohta äriseadustikus kehtestatud nõuetele vastavuse arvestamisel lähtutakse korrigeeritud konsolideerimata omakapitalist.

## RAHAVOOGUDE ARUANNE

tuhandetes eurodes

	2020	2019
<b>Äritegevuse rahavoog</b>		
Ärikasum (-kahjum)	(730)	(22)
Korrigeerimised:		
põhivara kulum ja väärtuse langus	106	108
intressitulu äritegevusest	(1 899)	(2 058)
eraldiste muutus	324	160
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 840	(6 969)
Varude muutus	(1)	186
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	(18)	(613)
Saadud intressid	2 066	2 722
Makstud intressid	(176)	(178)
Muud finantstulud (kulud)	(2)	(2)
Makstud ettevõtte tulumaks	(61)	(86)
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>2 449</b>	<b>(6 752)</b>
<b>Investeeringustegevuse rahavoog</b>		
Tütarettevõtete omakapitali suurendamine	(3)	(204)
Tütarettevõtte likvideerimine	-	365
Tütarettevõtte omakapitali vähendamine	235	60
Materiaalse põhivara soetus	(5)	-
Materiaalse põhivara müük	2	-
Immateriaalse põhivara soetus	(5)	(19)
Saadud dividendid	3 506	14 467
<b>Kokku rahavood investeeringustegevusest</b>	<b>3 730</b>	<b>14 669</b>
<b>Finantseerimistegevuse rahavoog</b>		
Saadud laenud	1	1 988
Laenude tagasimaksed	(1 986)	-
Rendikohustuste põhiosa tagasimaksed	(75)	(79)
Makstud dividendid	-	(17 700)
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>(2 060)</b>	<b>(15 791)</b>
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>4 119</b>	<b>(7 874)</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	<b>103</b>	<b>7 979</b>
<b>Valutakursside muutuste mõju</b>	<b>(2)</b>	<b>(2)</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>4 220</b>	<b>103</b>

## Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

AS-i Merko Ehitus aktsionäridele

### Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kohta

---

#### Meie arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt AS-i Merko Ehitus (*Ettevõtte*) ja selle tütarettevõtete (koos *Kontsern*) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Meie auditi arvamus on kooskõlas auditikomitee 31. märtsil 2021 esitatud täiendava aruandega.

#### Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud koondkasumiaruannet 31. detsembril 2020 lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2020;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

---

#### Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

#### Sõltumatus

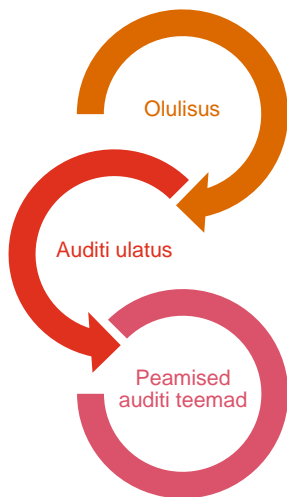
Oleme Ettevõttest ja Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksi Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Oma parima teadmise ja veendumuse kohaselt kinnitame, et meie poolt Ettevõttele ja selle emaettevõttele ja tütarettevõtetele osutatud auditivälised teenused on olnud kooskõlas Eesti Vabariigis kehtivate seaduste ja regulatsioonidega ning et me ei ole osutanud auditiväliseid teenuseid, mis on keelatud Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduse §-i 59<sup>1</sup> poolt.

Meie poolt perioodi 1. jaanuar 2020 - 31. detsember 2020 jooksul Ettevõttele ja selle emaettevõttele ja tütarettevõtetele osutatud auditivälised teenused on avalikustatud tegevusaruandes ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisas 7.

## Ülevaade meie auditist

### Kokkuvõte



- Kontserni auditi olulisus on 3,15 miljonit eurot, mis on määratud kui ligikaudu 1% kontserni konsolideeritud müügitulust.
- Täismahus audit viidi läbi kas meie poolt või meie juhendamisel teiste PwC võrgustiku ja PwC võrgustiku väliste audiitorfirmade poolt Kontserni ettevõtetes, mis kokku katavad 92% Kontserni müügitulust ja 96% varadest. Ülejäänud saldode osas viisime läbi valikulisi auditi protseduure, saamaks piisavat asjakohast tõendusmaterjali, et väljastada audiitori aruanne Kontserni raamatupidamise aastaaruande tervikuna.
- Ehituslepingute tulu arvestus
- Kinnisvaraarendusega soetud varade hindamine

Oma auditi kujundamisel määrasime me olulisuse ja hindasime olulise väärkajastamise riske konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes. Erilist tähelepanu pöörasime valdkondadele, kus juhatus on kasutanud subjektiivseid hinnanguid, näiteks oluliste raamatupidamislike hinnangute puhul, mis tuginesid eeldustele ja tulevikusündmustele, mis on oma olemuselt ebakindlad. Nagu kõikides oma auditites, tegelesime riskiga, et juhtkond eirab sisekontrollisüsteemi, hinnates muu hulgas seda, kas on asjaolusid, mis viitavad pettusest tuleneda võivale olulise väärkajastamise riskile.

### Olulisus

Meie auditi ulatust mõjutas meie poolt määratud olulisus. Auditi eesmärgiks on omandada põhjendatud kindlustunne selle kohta, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast. Neid loetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Tuginedes oma professionaalsele hinnangule määrasime olulisusele, sealhulgas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku olulisusele, teatud numbrilised piirmäärad, mis on toodud alljärgnevas tabelis. Need numbrilised piirmäärad koos kvalitatiivsete kaalutlustega aitasid meil määrata meie auditi ulatust ja meie auditiprotseduuride olemust, ajastust ja mahtu ning hinnata väärkajastamiste mõju raamatupidamise aastaaruande kui tervikule nii eraldiseisvalt kui summeerituna.

### Kontserni auditi olulisus

3,15 miljonit eurot

### Kuidas me selle määrasime

Ligikaudu 1% konsolideeritud müügitulust

### Rakendatud olulisuse kriteeriumi põhjendus

Arvutasime olulisuse lähtudes konsolideeritud müügitulust, kuna meie hinnangul on see üks peamisi mõõdikuid, mida jälgivad nii juhtkond, kui meie arvates ka aktsionärid ja kreditorid, hindamaks Kontserni tulemusi.

### Peamised auditi teemad

Peamised auditi teemad on valdkonnad, mis olid meie professionaalse hinnangu kohaselt käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditis kõige olulisemad. Neid valdkondi käsitleti konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku auditeerimise ja sellele arvamuse avaldamise kontekstis ning me ei avalda nende valdkondade kohta eraldi arvamust.

Peamised auditi teemad	Kuidas me tegelesime peamiste auditi teemadega oma auditis
<p><b>Ehituslepingute tulu arvestus</b> (täiendav info lisa 1 „Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted“ alapunktis 1.20 „Tulu kajastamine“ ja lisa 4 „Tegevussegmendid“).</p> <p>2020. aastal kajastas Kontsern 316 miljonit eurot müügitulu, millest 187 miljonit eurot on seotud ehitusteenustega.</p> <p>Kontserni ehitusteenuste osutamise aluseks on suur hulk ehituslepinguid, mille tingimused erinevad üksteisest nii teenustasu, allhankijate või koostööpartnerite kaasamise kui kasumi jagamise osas. Tulu ehituslepingutelt kajastatakse lähtuvalt teostamiskohustuste täitmise edenemisest (valmidusastmest). Valmidusastme tuvastamisel peab juhtkond igal bilansipäeval hindama nii lepingu täitmiseks vajalikke kulusi kui võimalikke lepingutasu muudatusi.</p> <p>Raamatupidamislikud hinnangud on oma olemuselt subjektiivsed ning ehituslepingute täitmisega kaasneva tulemuse prognoosimisel tuginetakse paljudele nii Kontserni sisestele kui välistele infoallikatele. Hindamise keerukus, mis tuleneb nii suurest hulgast erinevatest lepingutingimustest kui prognoosimisega seotud</p>	<p>Ehituslepingute müügitulu auditeerimisel testisime nii juhtkonnapoolseid kontrollisüsteeme kui viisime läbi detailseid teste.</p> <p>Hindasime, kas Kontsern on õigesti rakendanud müügitulu kajastamise standardit IFRS 15, sealhulgas perioodi jooksul kajastatava müügitulu osas.</p> <p>Me testisime ehituslepingute tingimuste analüüsimist, asjakohaste arvestusmeetodite valikut ja valmidusastme hindamist toetavate kontsernisiseste kontrolliprotseduuride ülesehitust, nende rakendamist ja tõhusust.</p> <p>Lisaks kontrollide testimisele viisime läbi detailseid auditi protseduure. Me moodustasime valimi ehituslepingutest, mille osas viisime läbi detailseid teste, mis sisaldasid muu hulgas järgmist:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ehituslepingute arvestatud tulu arvutusel kasutatud lepingulise tasu võrdlemine aluseks oleva lepinguga;</li> <li>müügitulu arvestust mõjutavate ehituslepingute täitmiseks tehtud kulude võrdlemine raamatupidamise alusandmetega ja kulude korrektse ehituslepingutele jagamise testimine;</li> </ul>

ebakindlusest, võib põhjustada kogumina olulisi vigu.

Eeltoodu tõttu nõuab ehituslepingute müügitulu auditeerimine märkimisväärse osa auditi ajast ja ressurssidest ning on seetõttu üks peamistest auditi teemadest.

- ehituslepingute täitmiseks tehtud kulude korrektse periodiseerimise testimine;
- ehituslepingute tulu arvestamiseks kasutatava valemi õigsuse kontroll;
- tulu arvestusel kasutatud kasumimarginaali võrdlust konkreetsete lepingute osas aruandeaastal ja varasematel aastatel tuvastamiseks võimalikku juhatuse hinnangute kallutatust.

Lisaks hindasime ehituslepingute kohta aastaaruandes avaldatud informatsiooni korrektsust.

#### *Kinnisvaraarendustega seotud varude hindamine* ((täiendav info lisa 1

„Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted“ alapunktis 1.11 „Varud“, lisas 18 „Varud“ ja lisa 35 „Riskide juhtimine“ alapunktis „Varade väärtus“).

Seisuga 31. detsember 2020 on Kontserni finantsseisundi aruandes kajastatud kinnisvaraarendusega seotud varusid kokku summas 125 miljonit eurot, millest 25 miljonit moodustavad valmis korterid, 39 miljonit eurot lõpetamata korterid ja 61 miljonit eurot arendamise ja edasimüügi otstarbel (peamiselt elukondliku kinnisvara arenduse eesmärgil) soetatud maa.

Varusid kajastatakse madalamas soetusmaksumusest ja neto realiseerimismaksumusest.

Kuna kinnisvara, eriti elukondliku kinnisvara, hinnad järgivad majanduslikku ning kõiguvad aja jooksul suures ulatuses, tuleb varudes kajastatud valmis ja lõpetamata korterite ning edasimüügi otstarbel soetatud kinnisasjade neto realiseerimismaksumust hoolikalt võrrelda nende bilansilise maksumusega. Kui kinnisvara neto realiseerimismaksumus peaks langema allapoole selle bilansilist maksumust, tuleb varu alla hinnata neto realiseerimismaksumuseni. Varu neto realiseerimismaksumuse määramine vajab hinnangut eeldatava müügihinna kohta ning võib vajada hinnangut arendusprojekti lõpetamiseks vajalike kulutuste kohta.

Hindasime juhtkonna kompetentsi kinnisvara väärtuse hindamiseks. Juhtkond on kinnisvara väärtuse hindamisel kogenud ja seni lõppenud arendusprojektide tulemus on tavapärast olnud kooskõlas juhtkonna varasemate hinnangutega nende eeldatavale kasumlikkusele.

Analüüsisime juhatuse poolt koostatud neto realiseerimismaksumuse ja vajaliku allahindluse suuruse hindamise mudelit.

Testisime hindamismudeli sisendeid. Keskendusime oma töös suurema riskiastmega kinnisvaraobjektidele, lähtudes vara asukohast, bilansilisest maksumusest ja muudest konkreetse varaga seotud asjaoludest. Hinnangutel põhinevate sisendite, nagu müügihind ja ehituse lõpetamiseks vajalik kulu ühiku kohta, mõistlikkuse hindamiseks võrdlesime neid lõppenud projektide tegelike andmetega ning saadaoleva turuinfo, nagu näiteks ehitushinna indeksitega. Hinnangulisi müügihindu võrdlesime võimaluse korral võrreldavate turutehingutega.

Oma töö käigus veendusime, et hindamisel on piisavalt arvesse võetud iga konkreetse varaobjekti eripära, sealhulgas ehituse kvaliteeti, asukohta ning võimalikke õiguslikke või lepingulisi piiranguid.

Hindasime varude neto realiseerimismaksumuse kohta avalikustatud informatsiooni korrektsust, sealhulgas tundlikkuse analüüsi.

---

Summa olulisuse ning hindamisega kaasneva ebakindluse tõttu on valmis ja lõpetamata korterite ning arendamise ja edasimüügi otstarbel soetatud maa väärtuse hindamine üks peamistest auditi teemadest.

---

### **Kuidas me kujundasime oma auditi ulatuse**

Kujundasime oma auditi ulatuse eesmärgiga teha piisavalt tööd, võimaldamaks meil avaldada arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta, võttes arvesse Kontserni struktuuri, raamatupidamisprotsesse ja kontrollprotseduure, ning tööstusharu, milles Kontsern tegutseb.

Kontsern hõlmab suure hulga tütaretevõteteid, mida on täpsemalt kirjeldatud aastaaruande lisas 19. Täismahus audit viidi läbi kas meie või meie juhendamisel teiste PwC võrgustiku ja PwC võrgustiku väliste firmade poolt Kontserni ettevõtetes, mis kokku katavad 92% Kontserni müügitulust ja 96% varadest. Ülejäänud Kontserni ettevõtted olid ebaolulise suurusega, mistõttu viisime läbi üksnes valikulised auditi protseduurid nende ettevõtete teatud saldode või avalikustatud informatsiooni osas.

Seal, kus töö oli teostatud teiste PwC võrgustiku firmade poolt või PwC võrgustiku väliste firmade poolt, hindasime, kas ja millises mahu on vajalik meie osalemine nende ettevõtete auditites, saamaks veendumust piisava ja sobiva auditi tõendusmaterjali olemasolu osas, et anda audiitori aruanne Kontserni raamatupidamise aastaaruandele tervikuna. Kontserni audiitori aruande andmise seisukohalt olulise töö sisu, ajastus ja ulatus seatakse ja seda jälgitakse Eestist, kaasates sisendit välisriikides asuvatelt meeskondadelt riskide hindamise faasis.

Kontserni tasemel kontrollisime konsolideerimist ning teostasime täiendavad analüütilised protseduurid nende Kontserni ettevõtete osas, mida eespool nimetatud protseduurid ei hõlmanud, et veenduda konsolideeritud finantsaruandlust mõjutavate väärkajastamiste puudumises.

---

### **Muu informatsioon**

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab peamisi fakte, juhatuse esimehe pöördumist, Merko kontserni, tegevusaruannet, juhtkonna deklaratsiooni, kasumi jaotamise ettepanekut, muid aruande lisasid (kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie aramus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi konsolideeritud raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.



---

## Juhatus ja nende, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Kontserni jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Kontserni likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Kontserni finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

---

## Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduuri sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;

- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Samuti kinnitame neile, kelle ülesandeks on valitsemine, et oleme järginud sõltumatust puudutavaid eetikanõudeid ning edastame neile info kõikide suhete ja muude asjaolude kohta, mis võivad tekitada põhjendatud kahtlust meie sõltumatuse riivamise kohta, ja vajadusel ohtude kõrvaldamiseks rakendatud meetmete või kaitsemehhanismide kohta.

Neile, kelle ülesandeks on valitsemine, edastatud auditiga seotud teemade seast valime välja need teemad, mis olid käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kontekstis kõige olulisemad ja on seega peamised auditi teemad. Me kirjeldame neid teemasid audiitori aruandes, välja arvatud juhul, kui seaduse või regulatsiooni kohaselt on keelatud antud teema kohta infot avalikustada või kui me äärmiselt erandlikel juhtudel otsustame, et antud teema kohta ei peaks meie aruandes infot esitama, kuna võib põhjendatult eeldada, et antud info esitamisega kaasnevad kahjulikud tagajärjed ületavad avaliku huvi rahuldamisest saadava kasu.

## **Aruanne muude seadustest ja regulatsioonidest tulenevate nõuete kohta**

### **Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) nõuded vastavalt KOMISJONI DELEGEERITUD MÄÄRUSELE (EL) 2018/815**

Ettevõtte ja Kontserni 31. detsembril 2020 lõppenud aasta kohta koostatud käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei ole koostatud vastavalt ESEF-i aruandlusnõuetele.

### **Audiitoriks määramine ja audiitorteenuse osutamise periood**

Meid määrati esmakordselt AS-i Merko Ehitus kui avaliku huvi üksuse audiitoriks 31. detsembril 2008 lõppenud majandusaasta suhtes. Meid on uuesti audiitoriks määratud vastavalt vahepealsetel aastatel toimunud konkurssidele ja aktsionäride otsustele; meie audiitorteenuse katkematu osutamise periood AS-ile Merko Ehitus kui avaliku huvi üksusele on kokku 13 aastat. Vastavalt Eesti Vabariigi audiitortevõtmise seadusele ja Euroopa Liidu määrusele 537/2014 on võimalik meie volitusi AS-i Merko Ehitus audiitorina pikendada kuni 31. detsembril 2027 lõppeva majandusaastani.

AS PricewaterhouseCoopers

/ allkirjastatud digitaalselt /

Tiit Raimla  
Vastutav vandeaudiitor, litsents nr 287

31. märts 2021  
Tallinn, Eesti

/ allkirjastatud digitaalselt /

Janno Hermanson  
Vandeaudiitor, litsents nr 570

# KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

eurodes

<b>Jaotamata kasum seisuga 31.12.2020</b>	<b>145 319 809</b>
sh 2020. aasta puhaskasum	22 993 990

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

Dividendideks (1,00 eurot aktsia kohta)	17 700 000
<b>Jaotamata kasumi jääk pärast kasumi jaotamist</b>	<b>127 619 809</b>

Andres Trink                      juhatuse esimees                      / allkirjastatud digitaalselt /                      31.03.2021

Tõnu Toomik                      juhatuse liige                      / allkirjastatud digitaalselt /                      31.03.2021

# MUUD ARUANDE LISAD

OLULISEMAD FINANTSNÄITAJAD PERIOODIL 2016–2020 .....	102
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE .....	102
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE .....	103
MUUD OLULISED NÄITAJAD .....	104
AKTSIAGA SEOTUD PÕHINÄITAJAD .....	105
SUHTARVUDE DEFINITSIOONID .....	106
EMAETTEVÕTTE MÜÜGITULU EMTAK KLASSIFIKAATORI JÄRGI .....	107
JÄTKUSUUTLIKKUS .....	108
JÄTKUSUUTLIKKUSE ARUANDE KOOSTAMISE PÕHIMÕTTED .....	108
SIDUSRÜHMAD .....	108
GRI SISUREGISTER .....	109

## OLULISEMAD FINANTSNÄITAJAD PERIOODIL 2016-2020

### KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

tuhandetes eurodes

	2020	2019	2018	2017	2016
Müügitulu	315 918	326 779	418 011	317 598	251 970
Müüdnud toodangu kulu	(272 169)	(291 958)	(384 962)	(286 747)	(232 961)
<b>Brutokasum (-kahjum)</b>	<b>43 749</b>	<b>34 821</b>	<b>33 049</b>	<b>30 851</b>	<b>19 009</b>
% müügitulust	13,8%	10,7%	7,9%	9,7%	7,5%
Turustuskulud	(4 212)	(4 260)	(3 285)	(3 215)	(3 281)
Üldhalduskulud	(13 412)	(12 988)	(12 304)	(11 289)	(10 076)
Muud äritulud	2 320	2 983	3 527	3 793	2 466
Muud ärikulud	(2 979)	(1 318)	(1 115)	(601)	(399)
<b>Äri kasum (-kahjum)</b>	<b>25 466</b>	<b>19 238</b>	<b>19 872</b>	<b>19 539</b>	<b>7 719</b>
% müügitulust	8,1%	5,9%	4,8%	6,2%	3,1%
Finantstulud	1	3	8	4	46
Finantskulud	(866)	(684)	(696)	(849)	(649)
Kasum (kahjum) ühisettevõtetest	(144)	1 766	591	78	163
<b>Kasum (kahjum) enne maksustamist</b>	<b>24 457</b>	<b>20 323</b>	<b>19 775</b>	<b>18 772</b>	<b>7 279</b>
% müügitulust	7,7%	6,2%	4,7%	5,9%	2,9%
Tulumaksukulu	(1 954)	(3 833)	(375)	(3 020)	(1 275)
<b>Perioodi puhaskasum (-kahjum)</b>	<b>22 503</b>	<b>16 490</b>	<b>19 400</b>	<b>15 752</b>	<b>6 004</b>
sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	22 994	16 270	19 343	14 694	6 122
% müügitulust	7,3%	5,0%	4,6%	4,6%	2,4%
mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist	(491)	220	57	1 058	(118)

## KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

tuhandetes eurodes

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
<b>VARAD</b>					
<b>Käibevara</b>					
Raha ja raha ekvivalendid	47 480	24 749	39 978	39 210	33 544
Nõuded ja ettemaksed	32 657	50 413	76 183	75 844	45 566
Ettemakstud tulumaks	306	104	224	492	617
Varud	126 332	166 226	117 992	118 421	123 364
	<b>206 775</b>	<b>241 492</b>	<b>234 377</b>	<b>233 967</b>	<b>203 091</b>
<b>Põhivara</b>					
Ühisettevõtete aktsiad või osad	2 354	2 498	732	79	434
Muud pikaajalised laenud ja nõuded	17 979	11 094	10 391	17 163	15 371
Edasilükkunud tulumaksuvara	653	-	-	5	1 325
Kinnisvarainvesteeringud	13 922	14 047	13 771	15 719	4 108
Materiaalne põhivara	14 521	11 919	9 715	9 665	12 838
Immateriaalne põhivara	711	777	671	497	673
	<b>50 140</b>	<b>40 335</b>	<b>35 280</b>	<b>43 128</b>	<b>34 749</b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>256 915</b>	<b>281 827</b>	<b>269 657</b>	<b>277 095</b>	<b>237 840</b>
<b>KOHUSTUSED</b>					
<b>Lühiajalised kohustused</b>					
Laenukohustused	13 649	20 725	19 900	24 218	21 485
Võlad ja ettemaksed	55 846	69 585	77 016	74 972	56 259
Tulumaksukohustus	1 202	812	381	413	278
Lühiajalised eraldised	6 347	7 976	8 100	4 569	5 637
	<b>77 044</b>	<b>99 098</b>	<b>105 397</b>	<b>104 172</b>	<b>83 659</b>
<b>Pikaajalised kohustused</b>					
Pikaajalised laenukohustused	15 409	43 001	24 266	35 138	24 516
Edasilükkunud tulumaksukohustus	3 001	1 682	1 481	1 259	1 122
Muud pikaajalised võlad	4 026	3 491	2 179	1 789	2 061
	<b>22 436</b>	<b>48 174</b>	<b>27 926</b>	<b>38 186</b>	<b>27 699</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>	<b>99 480</b>	<b>147 272</b>	<b>133 323</b>	<b>142 358</b>	<b>111 358</b>
<b>OMAKAPITAL</b>					
Mittekontrolliv osalus	4 207	4 217	4 577	4 567	3 692
<b>Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital</b>					
Aktsiakapital	7 929	7 929	7 929	7 929	7 929
Kohustuslik reservkapital	793	793	793	793	793
Realiseerimata kursivahed	(814)	(710)	(721)	(702)	(645)
Jaotamata kasum	145 320	122 326	123 756	122 150	114 713
	<b>153 228</b>	<b>130 338</b>	<b>131 757</b>	<b>130 170</b>	<b>122 790</b>
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>157 435</b>	<b>134 555</b>	<b>136 334</b>	<b>134 737</b>	<b>126 482</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>256 915</b>	<b>281 827</b>	<b>269 657</b>	<b>277 095</b>	<b>237 840</b>

## MUUD OLULISED NÄITAJAD

arvutatud emaettevõtte omanike osale

		2020	2019	2018	2017	2016
EBITDA	mln eurot	28,2	21,9	21,9	22,2	11,2
EBITDA marginaal	%	8,9	6,7	5,2	7,0	4,4
Üldkulud müügitulust	%	5,6	5,3	3,7	4,6	5,3
Tööjõukulud müügitulust	%	11,5	11,4	8,2	10,1	11,7
Müügitulu töötaja kohta	tuhad eurot	478	461	563	434	325
Omakapitali tootlus	%	16,2	12,9	15,3	11,9	5,0
Varade tootlus	%	8,4	5,6	6,9	5,8	2,8
Investeeritud kapitali tootlus	%	13,1	11,1	11,5	11,4	5,1
Omakapitali määr	%	59,6	46,2	48,9	47,0	51,6
Laenukohustuste määr	%	11,3	22,6	16,4	21,4	19,3
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	korda	2,7	2,4	2,2	2,2	2,9*
Maksevõime kordaja	korda	1,0	0,8	1,1	1,1	1,1*
Debitoorse võlgnevuse käibevälde	päeva	35	45	40	40	37
Tarnijate käibevälde	päeva	37	53	41	40	38
Töötajate arv 31.12	inimest	666	694	764	757	797
Töötajate keskmine arv	inimest	661	709	743	732	776
Teostamata tööde jääk 31.12	mln eurot	225	141	229	344	270
Sõlmitud uusi lepinguid	mln eurot	277	170	246	335	202

\* Seisuga 31.12.2016 arvutatud lühiajaliste kohustuste kattekordaja ja maksevõime kordaja valemis on vähendatud lühiajaliste kohustuste summat 12,5 miljoni euro võrra, tulenevalt 2016. aasta lõpus emaettevõttelt AS Riverito saadud lühiajalise laenu refinantseerimisest pikaajaliste pangalaenudega 2017. aasta alguses.



## AKTSIAGA SEOTUD PÕHINÄITAJAD

arvutatud emaettevõtte omanike osale

		2020	2019	2018	2017	2016
Puhaskasum aktsia kohta	eurot	1,30	0,92	1,09	0,83	0,35
Omakapital aktsia kohta	eurot	8,01	7,13	7,16	6,99	6,90
Dividend aktsia kohta	eurot	*	-	1,00	1,00	0,41
Dividendimäär	%	*	-	92	120	119
Dividenditootlus	%	*	-	10,9	11,4	4,5
P/B suhtarv	korda	1,18	1,32	1,28	1,26	1,31
P/E suhtarv	korda	7,28	10,20	8,42	10,61	26,17
<b>Aktsia hinna trend</b>						
Keskmine	eurot	8,80	9,55	10,02	9,27	8,44
Kõrgeim	eurot	10,60	10,30	11,80	9,69	9,22
Madalaim	eurot	6,56	8,74	8,70	8,75	7,60
Aktsia hind 31.12	eurot	9,46	9,38	9,20	8,81	9,05
Turuväärtus 31.12	mln eurot	167,4	166,0	162,8	155,9	160,2
<b>Aktsia käibe trend</b>						
Käive	mln eurot	13,97	21,31	12,16	4,69	5,35
Tehinguid	tk	22 033	8 558	4 299	2 203	2 312
Kaubeldud aktsiaid	mln tk	1,62	2,23	1,18	0,51	0,63
Kaubeldud aktsiate osakaal	%	9,2	12,6	6,7	2,9	3,6
Aktsiate arv kokku	mln tk	17,70	17,70	17,70	17,70	17,70
Aktsionäride arv 31.12.	tk	5 658	3 924	2 664	2 040	1 813

\* dividendidega seotud suhtarvud sõltuvad 2020. aasta osas aktsionäride üldkoosoleku otsusest dividendide maksmise kohta

## SUHTARVUDE DEFINITSIOONID

Brutokasumimarginaal (%)	=	$\frac{\text{Brutokasum}}{\text{Müügitulu}}$
Äri kasumi marginaal (%)	=	$\frac{\text{Äri kasum}}{\text{Müügitulu}}$
Maksude-eelse kasumi marginaal (%)	=	$\frac{\text{Kasum enne maksustamist}}{\text{Müügitulu}}$
Puhaskasumi marginaal (%)	=	$\frac{\text{Puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Müügitulu}}$
Omakapitali tootlus (%)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Aksionäridele kuuluv omakapital (viimase 4 kvartali keskmine)}}$
Varade tootlus (%)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Varad kokku (viimase 4 kvartali keskmine)}}$
Investeeringut kapitali tootlus (%)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali (kasum enne maksustamist + intressikulu - valuutakursi muutus + muud finantskulud)}}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali (aktsionäridele kuuluv omakapital (keskmine) + intressikandvad kohustused (keskmine))}}$
Omakapitali määr (%)	=	$\frac{\text{Aksionäridele kuuluv omakapital}}{\text{Varad kokku}}$
Laenukohustuste määr (%)	=	$\frac{\text{Intressi kandvad kohustused}}{\text{Varad kokku}}$
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	=	$\frac{\text{Käibevarad}}{\text{Lühiajalised kohustused}}$
Maksevõime kordaja	=	$\frac{\text{Käibevarad - varud}}{\text{Lühiajalised kohustused}}$
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)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali võlad tarnijatele (keskmine)} \times 365}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali müüdnud toodangu kulu}}$
EBITDA (mln EUR)	=	Äri kasum + kulum
EBITDA marginaal (%)	=	$\frac{\text{Äri kasum} + \text{kulum}}{\text{Müügitulu}}$
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	=	$\frac{\text{Aktsia hind 31.12}}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali kasum aktsia kohta}}$
P/B	=	$\frac{\text{Aktsia hind 31.12}}{\text{Omakapital aktsia kohta (viimase 4 kvartali keskmine)}}$
Turuväärtus	=	Aktsia hind 31.12 x Aktsiate arv
Kaubeldud aktsiate osakaal	=	$\frac{\text{Kaubeldud aktsiate arv aastas}}{\text{Aktsiate arv kokku}}$
Vigastuste määr (100 töötaja kohta)	=	$\frac{\text{Vigastuste, v.a väikesed (esmaabi tasandil) vigastused, arv kokku} \times 200\,000}{\text{Töötundide arv kokku aastas}}$
Kutsehaiguste määr (100 töötaja kohta)	=	$\frac{\text{Kutsehaiguste arv kokku} \times 200\,000}{\text{Töötundide arv kokku aastas}}$
Kaotatud päevade määr (100 töötaja kohta)	=	$\frac{\text{Kutsehaiguste ja vigastuste tõttu kaotatud päevade arv kokku} \times 200\,000}{\text{Töötundide arv kokku aastas}}$
Puudujate määr aastas	=	$\frac{\text{Puudutud päevade arv kokku}}{\text{Arvestuslik tööpäevade arv aastas kokku}}$

## EMAETTEVÖTTE MÜÜGITULU JAOTUS EMTAK KLASSIFIKAATORI JÄRGI

Emaettevõtte ASi Merko Ehitus 2020. aasta müügitulu jaotus vastavalt Äriseadustiku §4 lõige 6 alusel kehtestatud Eesti majanduse tegevusalade klassifikatorile EMTAK:

tuhandetes eurodes

EMTAKi kood		2020	2019
Kinnisvaraalane tegevus			
6420	valdusfirmade tegevus	249	-
6810	enda kinnisvara ost ja müük	23	282
6820	enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	12	54
<b>Müügitulu kokku</b>		<b>284</b>	<b>336</b>

# JÄTKUSUUTLIKKUS

## JÄTKUSUUTLIKKUSE ARUANDE KOOSTAMISE PÕHIMÕTTED



Merko Ehitus kontserni aastaaruanne on koostatud vastavalt rahvusvahelise integreeritud aruandluse raamistiku ja jätkusuutlikkuse aruandluse standardile Global Reporting Initiative (GRI standardid). Aastaaruande eesmärgiks on anda selge ülevaade ja kirjeldus, kuidas Merko Ehitus loob lisaväärtust klientidele, aktsionäridele ja teistele sidusrühmadele, tuues sealjuures välja väärtusahela protsessi olulised tegurid. Aastaaruanne ei keskendu ainult minevikus toimunud sündmustele, vaid on integreeritud aruandluse kaudu suunatud ka tuleviku vaadetele. Meie eesmärk on anda aruande kasutajatele parem ülevaade Merko Ehitus kontserni strateegiast, pikaajalistest eesmärkidest ning pikaajalisest jätkusuutlikkusest tervikuna.

Olulised majanduslikud ning sotsiaalse vastutuse ja keskkonnaga seotud aspektid on esitatud aastaaruande erinevates osades ja lisades, kasutades integreeritud aruandluse põhimõtet.

Merko Ehitus on aruande koostamisel keskendunud enda poolt määratletud kontserni ettevõtete tegevusvaldkondade eripärast tulenevatele olulistele teemadele, milleks on:

- Majanduslikud näitajad;
- Kohalolek turul;
- Kaudne majandusmõju;
- Hankepraktikad;
- Korruptsioonivastane võitlus;
- Materjalid;
- Energia;
- Jäätmed;
- Keskkonnanõuetele vastavus;
- Tööhõive;
- Töötervishoid ja -ohutus;
- Koolitus ja haridus;
- Kohalikud kogukonnad;
- Poliitilised annetused.

Rohkem informatsiooni rahvusvahelise integreeritud aruandluse raamistiku ja GRI standardite osas saab kodulehtedelt [integratedreporting.org](https://www.integratedreporting.org) ja [www.globalreporting.org](https://www.globalreporting.org).

## SIDUSRÜHMAD

Merko Ehitus kontsern on kaardistanud oma peamiste sidusrühmadena kontserni töötajad, aktsionärid ja investorid, ehitusteenuste tellijad ja korterioستjad, kohalikud omavalitsused ja avalikud organisatsioonid, koostööpartnerid, alltöövõtjad ja tarnijad ning avalikkuse. Sidusrühmad on kaardistatud ja valitud nii ettevõtte kui sidusrühma seisukohast lähtuvalt, võttes arvesse osapoolte omavahelist koostööd ning ettevõtte mõju sidusrühmale.

Merko teabe avalikustamise peamised põhimõtted on järjepidevus, erapooletus, läbipaistvus, ausus ja ennetav lähenemine. Erinevate sidusrühmadega suhtlemiseks on välja kujunenud erinevad kanalid:

Töötajad	Töötajate igapäevane koostöö ja suhtlus ettevõtte kolleegide ja erineva tasandi juhtidega, iga-aastased arenguvestlused, ettevõtte koduleht, intranet ja siseajakiri, ettevõtte infopäevad ja muud üritused, sisekoolitused, sotsiaalmeedia.
Aktsionärid, investorid, pangad	Börsisüsteem ja börsiteated, investoritele suunatud kodulehe alamleht, investor-kohtumised, -materjalid ja üritused.
Tellijad ja korterioستjad	Igapäevane koostöö ja suhtlus ehitusprotsessi käigus, kohtumised ja üritused, tellijate tagasiside ja rahulolu-uuringud, ettevõtte koduleht, avalik kommunikatsioon. Täiendavad kommunikatsioonikanalid korterioستjatele: korteriarendusprojekti koduleht ja müügitmaterjalid, müügiuuringud ja teatud arendusprojektidel kohapealne müügiesindus, kliendipäevad, näidiskorterid, sotsiaalmeedia, rahulolu-uuringud.
Koostööpartnerid, alltöövõtjad ja tarnijad	Igapäevane koostöö ja suhtlus ehitusprotsessi käigus, kohtumised ja üritused, avalik kommunikatsioon.
Kohalikud omavalitsused ja avalikud organisatsioonid	Kohtumised, avalik kommunikatsioon.
Laiem avalikkus	Sotsiaalse vastutustundlikkuse tegevused ning toetus- ja koostööprojektid, koostöö erinevate organisatsioonidega, avalik kommunikatsioon, sotsiaalmeedia.

## GRI REGISTER

Standard	Avalikustatud teave	Lehekülg	Informatsioon
<b>GRI 102: Üldine avalikustatav teave</b>			
<b>ORGANISATSIOONI PROFIIL</b>			
102-1	Organisatsiooni nimi	lk 2	
102-2	Tooted, teenused ja kaubamärgid	lk 4, 7-8, 16, lisa 4	
102-3	Organisatsiooni peakontori asukoht	lk 2	
102-4	Organisatsiooni tegevuskohad	lk 4, 16, lisa 19	
102-5	Omandivorm ja õiguslik vorm	lk 4, 33-35, 37-41,	
102-6	Teenindatavad turud	lk 4, 16, 37, lisa 4	
102-7	Organisatsiooni suurus	lk 4, 10, 25	
102-8	Põhiteave töötajate kohta	lk 25	
102-9	Tarneahela kirjeldus		Merko Ehitus kontserni äriühingud kasutavad oma tegevuses palju tarnijaid ja alltöövõtjaid kõikides tegutsemisriikides. Ehituses kasutatavad materjalid pärinevad laialt tarnijate võrgustikult, mis asub peamiselt Euroopas ja kontserni ettevõtete tegutsemisriikides. Kontserni äriühingud tegutsevad põhiliselt peatöövõtjatena, millest tulenevalt on enamik ehituses kasutatavast tööjõust (v.a projektijuhtimise valdkonnas ja oma töölistega teostatavad tööloigud) alltöövõtjate töötajad ehitusobjekti asukohariigis.
102-10	Olulised muutused organisatsioonis ja selle tarneahelas		-
102-11	Ettevaatusprintsipi põhinev lähenemine	lk 23-24, 26-27	
102-12	Välised initsiatiivid		Olulised kohustused seoses vabatahtlike initsiatiivide ja muude algatustega puuduvad.
102-13	Liikmelisus ühingutes		Merko Ehitus kontserni ettevõtted on liikmed järgmistes assotsiatsioonides ja organisatsioonides: Eesti Kaubandus-Tööstuskoda Eesti Ehitusettevõtjate Liit Eesti Vee-ettevõtete Liit Eesti Betooniühing Eesti Elektritööde Ettevõtjate Liit Eesti Elektroenergeetika Selts Eesti Asfaldiliit Digitaalehituse Klaster Eesti Kommunaalmajanduse Ühing MTÜ Läti Kaubandus-Tööstuskoda Läti Ehitusettevõtjate Liit Läti Riiklik Kinnisvaraarendajate Allianss Läti Ehitustööstuse Digitaliseerimise Assotsiatsioon Läti Tsviilehituse Assotsiatsioon Skanstese Arendamise Agentuur Läti Ehitajate Assotsiatsioon Leedu Ehitajate Assotsiatsioon Leedu Kinnisvaraarendajate Assotsiatsioon
<b>STRATEEGIA</b>			
102-14	Juhatuse esimehe pöördumine	lk 5	-
<b>EETIKA JA USALDUSVÄÄRSUS</b>			
102-16	Organisatsiooni väärtused, põhimõtted, standardid ja käitumisnormid	lk 6, 28-29	Kontsern lähtub oma tegevuses Merko Ehituse strateegiast ja väärtustest ning vastutustundlikest juhtimis- ja äripõhimõtetest, sh ärieetika kodeksist. Neid tutvustatakse uutele töötajatele tööülesannete selgitamisel ning rõhutatakse ka mitmesugustel üritustel ja töötajatele suunatud materjalides.
<b>JUHTIMINE</b>			
102-18	Juhtimisstruktuur	lk 37-41	
<b>SIDUSRÜHMADE KAASAMINE</b>			
102-40	Sidusrühmade loetelu	lk 108	
102-41	Kollektiivlepingud		Merko Ehituse kontsernil ei ole üldisi kollektiivlepinguid, järgitakse äriühingupõhiseid lepinguid, mis on kooskõlas kohalike õigusaktidega.

102-42	Sidusrühmade kindlakstegemine ja valik	lk 108	
102-43	Sidusrühmade kaasamise viis	lk 108	
102-44	Olulised tõstatatud teemad ja murekohad	lk 20, 26	Klientide ja töötajate rahulolu-uuringute tulemused, tööjõu juhtimisega seotud kaebused
<b>ARUANDLUSPÕHIMÕTTED</b>			
102-45	Aruande käsitusala		Kui ei ole täpsustatud teisiti, käsitleb aruanne kõiki Merko Ehitus kontserni toiminguid.
102-46	Aruande sisu ja teemade ulatuse määr	lk 108	
102-47	Oluliste teemade loetelu	lk 108	
102-48	Avalikustatava teabe korrigeerimine		-
102-49	Muutused aruandluses		-
102-50	Aruandeperiood	lk 2	Aruandlusperiood on kalendriaasta: 1. jaanuar 2020 – 31. detsember 2020
102-51	Eelmise aruande kuupäev		Eelmine integreeritud majandusaasta aruanne avaldati 8. aprillil 2020.
102-52	Aruandlustsükkel		Aruanne avaldatakse igal aastal
102-53	Kontaktisik		Priit Roosimägi, AS Merko Ehitus kontserni finantsüksuse juht
102-54	Aruande vastavus GRI Standardile		Käesolev aruanne on koostatud vastavalt rahvusvahelise <i>Global Reporting Initiative</i> (GRI) standardi põhinõuetele ( <i>Core option</i> )
102-55	GRI register	lk 109-113	
102-56	Väline kontroll		GRI aruanne ei ole kolmandate osapoolte poolt kinnitatud

**OLULISED TEEMAD****GRI 201: Majanduslikud näitajad 2016**

GRI 103-1  
kuni  
GRI 103-3

Juhtimisviisi kirjeldus  
2016

lk 25

Merko Ehituse kontserni tegevusel on suur majandusmõju ühiskonnale ja ettevõtte peamistele sidusrühmadele. Kontserni kuuluvad ettevõtted on olulised tööandjad ja maksumaksjad, oma tegevusega loob ettevõtte äri võimalusi tarnijatele ja alltöövõtjatele. Merko Ehituse äritegevus on oma olemuselt pikaajaline ja tulevikku suunatud. Kontsern on teinud märkimisväärsed investeeringuid varadesse, mille realiseerimise ajahorisont on möödame aastates. Äritegevuse jätkusuutlikkuse tagamiseks on koostöö sidusrühmadega kontserni jaoks oluline.

**Otsene loodud ja sidusrühmadele jagatud majanduslik väärtus 2020 (2019)**

<b>Kliendid</b> Müügitulu: 315,9 miljonit eurot (326,8)	<b>Tarnijad</b> Materjalid ja kaubad: 54,2 miljonit eurot (58,0) Kontsernivälised teenused: 174,2 miljonit eurot (185,1)	<b>Töötajad</b> 666 töötajat (694) Tööjõukulud: 36,4 miljonit eurot (37,4)
	<b>Investorid</b> Dividendid: 0,0 miljonit eurot (17,7)	<b>Avalik sektor</b> Äriühingu tulumaksu kulu: 2,0 miljonit eurot (3,8)

**Merko Ehitus kontserni lähenemisviis maksudele**

Kontsern on võtnud endale kohustuse olla vastutustundlik maksumaksja kõikides tegutsemisriikides. Kontsern järgib nii kohalikke ja rahvusvahelisi maksueeskirju, tavaid ja tõlgendusi kui ka maksudeklaratsioone ja muid dokumente käsitlevaid nõudeid. Kontsernisiseses äritehingutes kohaldab Merko Ehituse kontsern OECD siirdehindade alaseid suuniseid ja siirdehindu käsitlevaid kohalikke eeskirju.

**MAKSTUD\* MAKSUD RIIKIDE JÄRGI**

tuhandetes eurodes

	2020	2019
Eesti	23 463	22 100
Läti	5 553	2 123
Leedu	13 682	(226)
Norra	1 165	1 434
<b>Kokku</b>	<b>43 863</b>	<b>25 431</b>

\* Reaalselt makstud, mitte arvestatud maksusummad.

201-1  
Otsene loodud ja  
jagatud majanduslik  
väärtus

## MAKSTUD\* MAKSUD MAKSU TÜÜBI JÄRGI

tuhandetes eurodes

	2020	2019
Käibemaks	26 612	5 297
Tööjõumaksud ja	14 804	15 395
Muud maksud	1 417	1 287
Ettevõtte tulumaks	1 030	3 452
<b>Kokku</b>	<b>43 863</b>	<b>25 431</b>

\* Reaalselt makstud, mitte arvestatud maksusummad.

GRI 202: Kohalolek turul 2016			
<b>GRI 103-1 kuni GRI 103-3</b>	Juhtimisviisi kirjeldus 2016		Kontserni äritegevuse edukus igas tegutsemisriigis (Eesti, Läti, Leedu, Norra) sõltub sealset ärikeskkonda ja -kultuuri tundvatest kohalikest inimestest. Kuigi kontserni ülesehitus on rahvusvaheline, tegutseme igas riigis kui kohalikud ettevõtted.
<b>202-2</b>	Kohalikust kogukonnast palgatud juhtkonna liikmete osakaal olulistes tegevuskohtades	lk 37-41	Kontserni juhtimine toimub tegutsemisriikide põhiselt ning kohalike ettevõtete juhid on üldjuhul vastavate riikide kodanikud.
GRI 203: Kaudne majandusmõju 2016			
<b>GRI 103-1 kuni GRI 103-3</b>	Juhtimisviisi kirjeldus 2016		Balti regiooni juhtiva ehitusettevõttena mõjutab kontserni majandustegevus kohalikku majanduskeskkonda olulisel määral. Kontserni ettevõtted ehitavad hooneid ja rajatisi ning arendavad kinnisvara, rajades parema elukeskkonna. Kontserni ettevõtted projekteerivad ja ehitavad uusi hooneid: nii kodusid tuhandetele peredele kui suuri avalikke hooneid, teiste seas haridusasutusi, riigikaitseobjekte, büroohooneid ja kaubanduskeskusi. Merko rajatud maanteed, sillad, tunnelid ja viaduktid muudavad liiklemise turvalisemaks ja kiiremaks, veepuhastid ning ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustikud tõstavad elukvaliteeti ning tagavad kvaliteetse joogivee sadadele tuhandetele inimestele. Merko aitab tagada eluks vajaliku elektriühenduse sadadele tuhandetele ettevõtetele ja peredele ning rajada ja hooldada üldkasutatavaid teid. Lisaks enda poolt arendatud ja rajatud elukeskkondadele arendab kontsern avallikku ruumi koostöös kohalike omavalitsustega. Kõik see uuendab ja parendab üldist keskkonda, kus muuhulgas majandussuhted saavad senisest efektiivsemalt ja tihedamalt areneda ning selle kaudu muudele turuosalistele väärtust luua.
<b>203-1</b>	Investeeringud taristusse ja teenustesse	lk 16, 18, 21, 29	
<b>203-2</b>	Oluline kaudne majandusmõju	lk 16-19, 29-31	
GRI 204: Hankepraktikad 2016			
<b>GRI 103-1 kuni GRI 103-3</b>	Juhtimisviisi kirjeldus 2016		Kontserni äritegevus tugineb ausale ja läbipaistvale ärieetikale.
<b>204-1</b>	Kohalikele tarnijatele tehtud kulutuste osakaal olulistes tegevuskohtades	lk 64-65	Ehituses kasutatavad materjalid ja teenused pärinevad reeglina kohalikult turult või tarnitakse Euroopa Liidust. Täpsemaid andmeid ei koguta grupi tasemel.
GRI 205: Korruptsioonivastane võitlus 2016			
<b>GRI 103-1 kuni GRI 103-3</b>	Juhtimisviisi kirjeldus 2016		Merko põhiväärtuste hulka kuulub eetilise äritegevuse ning korruptsiooni mis tahes vorm on kontserni jaoks vastuvõetamatu. Kontserni kõik töötajad peavad juhinduma eetilistest põhimõtetest ning järgima kontsernis kehtestatud ärieetika koodeksit. Ootame igapäevatoos eetiliste äritavade järgimist ka oma klientidelt ja koostööpartneritelt.
<b>205-2</b>	Korruptsioonivastase võitluse poliitikast ja korrast teavitamine ja sellealased koolitused	lk 28-29	Merko pakub oma töötajatele koolitusi ja juhiseid korruptsiooni ja muu ebaseadusliku tegevuse ära tundmiseks ja vältimiseks. Koolituse sisu ja ulatus sõltub koolitatava isiku rollist ettevõttes.
<b>205-3</b>	Kinnitust leidnud korruptsioonijuhtumid ja võetud meetmed		2020. aastal ei toimunud ühtegi kinnitust leidnud korruptsioonijuhtumit. Lisaks korruptsiooni vältimisele juhindub Merko Ehitus kontserni põhimõttest, et kõiki võimalikke rikkumisi uuritakse ning otsus edasiste meetmete kohta tehakse uurimistulemuste põhjal.



GRI 301: Materjalid 2016			
GRI 103-1 kuni GRI 103-3	Juhtimisviisi kirjeldus 2016		Tulenevalt sellest, et ehitustegevuses kasutatakse rohkelt erinevaid ehitusmaterjale ja -tooteid, on nende kasutamise tõhusus oluline kuludega seotud valdkond, millele pööratakse suurt tähelepanu. Iga ehitusprojekt on projektipõhiselt ainulaadne, mistõttu on keeruline töötada välja ühest materjalitõhususe näitajat, mis tõhususe tegelikku taset täpselt kajastaks. Seetõttu jälgitakse ja hallatakse materjalitõhusust projektipõhiselt. Peale projektipõhise analüüsi tegeleb Merko Ehitus ka projekteerimise korraldamise ja tehniliste kalkulatsioonide koostamise tavade laiemal väljatöötamisega materjalitõhususe seisukohast, keskendudes ehituskonstruksioonide optimeerimisele ja materjalide valikule. Merko kontserni ehitusettevõtete põhimõtte ehitusmaterjalide- ja toodete valikul on tagada Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse nr 305/2011 ja riiklikud õigusaktide nõuded.
GRI 302 Energia 2016			
GRI 103-1 kuni GRI 103-3	Juhtimisviisi kirjeldus 2016		Kontserni põhitegevuseks on ehitusjuhtimine, mis ei ole võrreldes tootmisettevõtlusega kuigi energiamahukas. Kontserni äritegevus hõlmab hulganisti eri tüübi ja mahuga projekte, mistõttu võib energiatarbimine periooditi väga erinev olla. Äriühing pöörab oma tegevuste läbiviimisel energiatõhususele tähelepanu eelkõige projektide ja üksuste tasandil, kujundades välja mitmesuguseid energiatõhusaid töömeetodeid ning vahetades energiatõhususe paranedes välja oma sõidukeid ja töövahendeid.
301-1	Energiatarbimine organisatsioonis		Kontserni ehitusettevõtte järgivad keskkonnajuhtimissüsteemi standardi ISO 14001 põhimõtteid ja on vastavalt sertifitseeritud. Euroopa Liidu liikmesriikides on kohustus järgida energiasäästu direktiivi EED 2012/27/EU ja kohalikke õigusakte, mille kohaselt tagab Merko suurettevõtte energiaauditi kohustuse täitmise. Merko kontserni ettevõtete regulaarsed energiaauditid on korrapäraselt esitatud ja nõuetele vastavaks tunnistatud.
301-2	Energiatarbimine väljaspool organisatsiooni		Kontserni energiatarbimine väljaspool organisatsiooni on peamiselt lokaalse iseloomuga ja tugineb ehitusjuhtimise põhimõtetele – suurema mehitatusega objektid on valdavalt pealinnade ehk töötajate elukoha lähistel, väiksemad ja peakontorist kaugemal paiknevad objektid on projektijuhtimise tasandil sageli ühildatud ja juhitud peakontorist, mis vähendab energiatarbimist, kütusekulu ja CO <sub>2</sub> emissiooni. Merko grupi ettevõtte järgivad ehitiste projekteerimisel energia-säästlikke ehituslahendusi, mis vastavad kontserni ehitus-ettevõtete siseriiklikele nõuetele.
GRI 306: Jäätmed 2016			
GRI 103-1 kuni GRI 103-3	Juhtimisviisi kirjeldus 2016		Ehitustegevuses, eeskätt lammutustöid hõlmavatel objektidel, tekib suur hulk jäätmeid. Sarnaselt materjalidele ja energiale on jäätmete taaskasutamine, jäätmemahu vähendamine ja jäätmete ringlussevõtt kontserni jaoks kulutõhususega seotud küsimus, mida juhitakse projektide ja üksuste põhisel. Ehitusplatsidel tekkinud jäätmed sorteeritakse ning antakse üle jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale. Võimalusel võetakse jäätmed taaskasutusse sõltuvalt kohapealsetest ringlusse võtmise meetoditest ja õigusaktide põhimõtetele.
GRI 307: Keskkonnanõuetele vastavus 2016			
GRI 103-1 kuni GRI 103-3	Juhtimisviisi kirjeldus 2016	lk 29	
307-1	Keskkonnanõuetele mittevastavuse eest määratud olulised trahvid ja sanktsioonid		Perioodi jooksul ei määratud keskkonnanõuetele mittevastavuse eest olulisi trahve ega sanktsioone.
GRI 401: Tööhõive 2016			
GRI 103-1 kuni GRI 103-3	Juhtimisviisi kirjeldus 2016	lk 25-28	
401-1	Uute töötajate koguarv ja määrad ning tööjõu volavus	lk 25	Töötajate vanuselist jaotust ei koguta grupi tasandil
401-2	Täistööajaga töötajatele pakutavad hüvitised	lk 27-28	
GRI 403: Töötervishoid ja -ohutus 2016			
GRI 103-1 kuni	Juhtimisviisi kirjeldus 2016	lk 26-27	

<b>GRI 103-3</b>		
<b>403-2</b>	Vigastuste, surmajuhtumite ja töölt puudumise määrad	lk 27
<b>GRI 404: Koolitus ja haridus 2016</b>		
<b>GRI 103-1 kuni GRI 103-3</b>	Juhtimisviisi kirjeldus 2016	lk 25-28
<b>404-2</b>	Oskuste juhtimise ja elukestva õppe programmid, mis toetavad töötajate tööalase konkurentsivõime säilimist ja aitavad neil toime tulla karjääri lõppemisega	lk 28
<b>404-3</b>	Töötajad, kellega toimuvad regulaarsed arenguevestlused ja karjäärinõustamised	lk 26
<b>GRI 413: Kohalikud kogukonnad 2016</b>		
<b>GRI 103-1 kuni GRI 103-3</b>	Juhtimisviisi kirjeldus 2016	Ehitus- ja kinnisvaraarenduse valdkonnas tegutsemine eeldab head läbisaamist kohalike kogukondadega, keda ettevõtte äritegevus mõjutab. Ehitusobjektidel planeeritakse töid viisil, mis häiriks ümbritsevaid elanikke, ärisid ja möödakäijaid minimaalselt, ehitustegevusest otseselt mõjutatud informeeritakse tööde ellu viimise plaanist ennetavalt. Kinnisvaraarendusi ette valmistades arvestatakse arendusala seniste kasutajate harjumustega, hoonete ümber rajatakse terviklikud keskkonnad, mis vastaksid kohalike kogukondade ootustele ja sobituks linnapilti.
<b>413-1</b>	Nende tegevuste osakaal, mille puhul on kaasatud kohalik kogukond, koostatud mõjuhinnang või viidud ellu arenguprogramm	lk 7-8, 29-31, 108
<b>413-2</b>	Tegevused, millel on oluline tegelik või potentsiaalne kahjulik mõju kohalikele kogukondadele	-
<b>GRI 415: Poliitilised annetused 2016</b>		
<b>GRI 103-1 kuni GRI 103-3</b>	Juhtimisviisi kirjeldus 2016	Kontserni põhimõte on poliitilisi annetusi mitte teha.
<b>415-1</b>	Annetused poliitilistele parteidele ja seotud institutsioonidele	Merko Ehitus kontsern ei toeta ühtegi poliitikut, poliitilist parteid ega muud poliitilist organisatsiooni.