

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Aktsiaselts Merko Ehitus Eesti

registrikood: 12203636

aadress: Järvevana tee 9g

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11314

telefon: +372 6805105

e-posti aadress: merko@merko.ee

veebilehe aadress: www.merko.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	8
Konsolideeritud kasumiaruanne	8
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	9
Konsolideeritud bilanss	10
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	11
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	12
Raamatupidamise aastaaruande lisad	13
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	13
Lisa 2 Müügitulu	21
Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	22
Lisa 4 Turustuskulud	22
Lisa 5 Üldhalduskulud	23
Lisa 6 Tööjõukulud	23
Lisa 7 Muud äritulud	23
Lisa 8 Muud ärikulud	24
Lisa 9 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	24
Lisa 10 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	24
Lisa 11 Tulumaks	24
Lisa 12 Nõuded ja ettemaksed	25
Lisa 13 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	26
Lisa 14 Varud	26
Lisa 15 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	27
Lisa 16 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	28
Lisa 17 Kinnisvarainvesteeringud	29
Lisa 18 Materiaalsed põhivarad	30
Lisa 19 Immateriaalsed põhivarad	32
Lisa 20 Laenukohustised	33
Lisa 21 Võlad ja ettemaksed	35
Lisa 22 Võlad töövõtjatele	35
Lisa 23 Eraldised	36
Lisa 24 Tingimuslikud kohustised ja varad	36
Lisa 25 Aktsiakapital	37
Lisa 26 Seotud osapooled	37
Lisa 27 Konsolideerimata kasumiaruanne	40
Lisa 28 Konsolideerimata koondkasumiaruanne	40
Lisa 29 Konsolideerimata bilanss	41
Lisa 30 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	42
Lisa 31 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	43
Lisa 32 Juhtkonnapoolsed hinnangud	44
Lisa 33 Renditud vara	45
Lisa 34 Riskide juhtimine	47
Aruande allkirjad	53
Vandeauditiitori aruanne	54

TEGEVUSARUANNE

Üldinfo ja struktuur

AS Merko Ehitus Eesti kontsern moodustati 1. jaanuaril 2012 ja tegutseb üldehituse, kinnisvaraarenduse, teede ja rajatiste valdkonnas ning on Eesti juhtiv elukondliku kinnisvara arenduse ja ehitusettevõtte. AS Merko Ehitus Eesti kontsern koosneb emaettevõttest AS Merko Ehitus Eesti ning 31.12.2022 kuupäeva seisuga 3 tütarettevõttest: Tähelinna Kinnisvara OÜ (100%), OÜ Vahi Lastehoid (100%) ja OÜ Merko Kaevandused (100%). OÜ Merko Kaevandused omab 100%list osalust ettevõttes Metsara-Metspere Kinnisvara OÜ. Leedus on registreeritud AS Merko Ehitus Eesti Leedu filiaal. AS Merko Ehitus Eesti 100%line emaettevõtte on AS Merko Ehitus.

AS Merko Ehitus Eesti kontserni kuulub ka 50%lise osalusega Noblessneri sadamalinna kinnisvaraarendusega tegelev ettevõtte OÜ Kodusadam ning samuti 50% ASist Connecto Eesti. 25. veebruaril 2022 sõlmis AS Merko Ehitus Eesti lepingu Aardekapp OÜga täiendava 15%lise osaluse (82 500 aktsia) omandamiseks ASis Connecto Eesti. Leping on jätkuks 2. juunil 2021 sõlmitud osaluse omandamise kokkulepetele. Peale täiendava osaluse omandamist kuulub ASile Merko Ehitus Eesti 50% ASist Connecto Eesti ja ettevõtte muutus AS Merko Ehitus Eesti ning Aardekapp OÜ ühisettevõtteks. Aktsiate üleminek toimus 28. veebruaril 2022.

Juhtimine

AS Merko Ehitus Eesti juhatus on kolmeliikmeline: Ivo Volkov (esimees, volitused kehtivad kuni 31. detsembrini 2025), Jaan Mäe (volitused kehtivad kuni 31. detsembrini 2023) ja Veljo Viitmann (volitused kehtivad kuni 31. detsembrini 2023).

AS Merko Ehitus Eesti nõukogu töötab kolmeliikmelisena: Andres Trink (esimees, volitused kehtivad kuni 31. detsembrini 2023), Tõnu Toomik (volitused kehtivad kuni 31. detsembrini 2023) ja Martin Rebane (volitused kehtivad kuni 29. aprillini 2025).

Üldine majanduskeskkond

Aasta 2022 läheb ajalukku eeskätt Venemaa poolt Ukraina vastu alustatud sõjaga. Sõjaga kaasnevad šokeerivad muudatused majanduses ei piirnenud üksnes tarneahelates tekkinud katkestuste, sanktsioonide ega üldise ebakindluse kasvuga, vaid sõjaga paralleelselt püüdis Venemaa mõjutada Euroopa riikide käitumist, survestades oluliste energiakandjate tarnijana hinnakujundust ja tarnekindlust. Energiakandjate hüppeline hinnatõus, mis ületas eelmise kümnendi keskmist 100-kordselt, muutus ka päästiksündmuseks, mis kanaliseeris aastaid kestnud massiivse rahatrüki inflatsiooniplahvuseks (kuine kasv aastases võrdluses kuni 25%). Aruandeaasta teises pooles hakkas keskpank vastusena kiirelt tõstma baasintresse, kergitades napi 5 kuuga baasintresside 3% võrra. Paraku ei ole kasvavad intressimäärad suutnud inflatsiooni piisavalt taltsutada, kuna üldine tööga hõivatus on kõrge. Samal ajal esineb struktuurset tööjõupuudust nii töötlevas tööstuses, kui ka ehituse valdkonnas, millele viitab tööstuse, ehituse ja teeninduse sektorite tööjõukulude indeksi kasv.

Positiivse poole pealt suudeti sügiseks ümber korraldada enamus sisendkaupade tarneid ja defitsiidi põhjustatud spekulatiivsed hinnahüpped asendusid järk-järgult stabiilsemate ja paremini prognoositavate sisendhindadega. Hinnad stabiliseerusid paraku aga valdavalt kõrgemal, kuna Venemaa ja Valgevene materjalide ja tööstuskaupade asendamisega kaasnesid pikemad logistikaahelad ning täiendavad kulud.

Ehitus- ja kinnisvaraturg

Aastaga tehti Eesti ehitusettevõtete poolt kvartaalsele kiirstatistikale tuginedes oma jõududega ehitustöid 4,2 mld euro eest (2021: 3,6 mld eurot), millest 3,9 mld eurot (2021: 3,4 mld eurot) andis ehitustegevus Eestis ja 0,2 mld eurot (2021: 0,2 mld eurot) tööd välismaal. Oma jõududega tehtud ehitustööd vähenesid püsivhindades -1,2% (2021: +9,3%). Vaid Eesti ehitusturгу arvesse võttes vähenesid ehitustööd püsivhindades -1,6% (2021: +10,3%). 2022. aastal ehitati hooneid -5,6% vähem ja rajatise +9,1% rohkem kui aasta varem (2021: +11,6% ja +4,3%). Ehitushindade muutus oli 2022. aastal järsk. Statistikaameti andmetel toimus 2022. aastal Eestis ehitushindade 17,8%line kallinemine (2021: +8,3%), sh tööjõud kallines 7,9% (2021: +3,2%), ehitusmasinate hinnad 9,6% (2021: +1,8%) ning ehitusmaterjalide hinnad 23,7% (2021: +11,6%).

Sõda mõjutas negatiivselt ka eluasemete turgu. Kuigi sõjapõgenikud suurendasid nõudlust üürikorterite järele II kvartalis ning see peegeldus ka korterituru aktiivsuses, siis III kvartalis peatus uute eluasemete hindade kasv. Lühiajaline nõudluse tõus asendus teisel poolaastal ebakindlusega, mille tõi baasintresside kiire tõus ja sellest tulenev laenumaksete kasv. Uute korterite turul on enamus arendajaid ostjate kindlustunde taastumiseni lükanud edasi uute arenduste käivitamisi ning seeläbi piiranud pakkumist. 2022. aastal kasvas Eesti pankade poolt väljastatud eluasemelaenude jääk 1039 mln euro võrra (2021: 794 mln eurot). Võrrelduna 2021. aastaga vähenes korteriomandina võõrandatud eluruumide arv Eestis aastaga -5,4% (2021: +22,5%), sh vähenes tehingute arv Tallinnas 12 380 -> 11 315 (vähenemine -8,6%, 2021: +21,3%). 2022. aastal väljastati uutele elamispindadele -3,2% vähem kasutuslubasid kui aasta varem (2021: -11,1%) ja lõpptarbijateni jõudis veidi enam

kui 6500 eluruumi (2021: ca 6700). Korteriomandina Eestis tehtud müügitehingute ruutmeetri keskmine hind kallines Maa-ameti andmetel perioodil +21,4% (2021: +10,9%).

Pikemaks ajaks jäävad uut tasakaalu otsima mitmed regionaalselt olulised majandusharud, sealhulgas ehitus ja kinnisvara. Ebakindluse jätkumine või normiks muutumine saab suure tõenäosusega olema 2023. aasta väljavaateid kõige paremini iseloomustav märksõna.

2023. aastal näitab ehitussektor tõenäoliselt mõningast ehitusmahtude langust. Peamiselt tingib selle hinnatõusu püsimine, kuna ehitusmahtusid avaldatakse püsivhindades ning inflatsiooniga ei jõuta sammu pidada. Töökäte nappus on küll leevenemas mahtude languse tulemusel, kuid edasi kasvab tööjõu hind. Kasvamas on investeringud taastuvenergeetika valdkonnas, samuti kasvab avaliku sektori osakaal ehitusteenuse tellijana, seda nii militaar- kui ka infrastruktuuriobjektide najal. Tulenevalt kõrgest inflatsioonist ja turbulentsetest ehitushindadest on positiivse trendina hakatud ehituslepingutes laialdasemalt kasutama indekseerimist.

Uute eluasemete turul eeldame madalseisu jätkumist esimesel poolaastal. Sõjast ärahirmutatud välisinvestorid ei naase korteriturule ilmselt kogu 2023. aasta vältel, isegi kui sõda peaks lõppema või muutuma vähemaktiivseks. Mõnevõrra lühemalt kestab konservatiivsus kohalike investorite seas, kes soetavad kortereid üürileandmise eesmärgil ja asuvad tõenäoliselt vähehaaval turule naasma juba suvel. Turg jääb siiski väheaktiivseks, kuna kasvanud intressimäärad ja jätkuvalt kõrge inflatsioon vähendavad drastiliselt inimeste hulka, kellele on uue eluaseme soetamine jõukohane. Merko pikaajaline vaade korterite arendustegevuses sellest ei muutu – kontsern arendab nii praegu kui tulevikus terviklikke elukeskkondasid, keskendudes suurematele piirkondadele, pakkudes kindlat kvaliteeti ning asjatundlikke ruumilahendusi. Lühemas perspektiivis langetab kontsern investeerimisotsused vastavalt kujunevale olukorrale ning tõenäoliselt alustatakse 2023. aastal vähemate arendusobjektidega. Väheaktiivsel turul ja tõusnud intressimäärade keskkonnas ei ole mõistlik suures mahus kortereid välja ehitada ostuhuvi teadmata. Pikemas perspektiivis jätkab Merko tugevale finantsseisundile tuginedes arenduste ettevalmistamist, st. planeeringute ja ehituslubade menetlemist tempot muutmata, et turu taastumisel olla võimeline lühikese reageerimisajaga käivitama uusi arendusi.

Äritegevus

AS Merko Ehitus Eesti kontserni 2022. aasta müügitulu oli 177,4 mln eurot. Võrrelduna 2021. aastaga vähenesid tulud 4,4 mln euro ehk -2,4% võrra. Müügitulu jaguneb tegevussegmentide lõikes ehitusteenuseks (üldehitus, insenerehitus, teedehitus) ja kinnisvaraarenduseks.

AS Merko Ehitus Eesti kontserni müügitulu jagunemine tegevussegmentide lõikes, mln eurot:

	2022	2021	2020	2019	2018
Ehitusteenus	91,8	118,4	127,2	123,9	182,2
Kinnisvaraarendus	85,5	63,4	51,8	44,3	15,8

Müügitulu jaotus tellijate lõikes sarnanes 2022. aastal suuresti müügitulu tegevussegmentide jaotusele. Kui insenerehitusteenuste hanked tulid jätkuvalt avalikust sektorist, siis üldehitusteenuse tellijad jagunesid era- ja avaliku sektori vahel ca pooleks. Ehitustegevusest 99% (2021: 85%) oli seotud uusehituste ning 1% (2021: 15%) renoveerimis- ja rekonstrueerimistöödega.

Kontserni müügituludest 54,1 mln eurot (2021: 69,4 mln eurot) ehk 30% teeniti avaliku sektoriga sõlmitud lepingutest, 36,5 mln eurot (2021: 47,0 mln eurot) ehk 21% eratellijatega sõlmitud lepingutest, 85,5 mln eurot (2021: 63,4 mln eurot) ehk 48% omaarendusega seotud kinnisvaraprojektidest ja 1,3 mln eurot (2021: 2,0 mln eurot) ehk 1% oli muu tulu. 2022. aastal müüs AS Merko Ehitus Eesti lõpptarbijatele 344 korterit ja 2 äripinda, sh 46 korterit ja 2 äripinda Noblessneris Merko/BLRT ühisprojekti.

Võetud suund keskenduda efektiivsuse tõstmisele ning sõlmida ehituslepinguid valikuliselt ainult juhul, kui need tagavad mõistliku riskitaseme juures kasumlikkuse, on end õigustanud. Stabiilset kasumlikkust toetas ka elukondliku kinnisvara arendusvaldkonna projektide edukas müük ning ühisettevõtete kapitaliosalusest teenitud tulu. Kontserni 2022. aasta puhaskasum oli 18,0 mln eurot (2021. aastal 24,1 mln eurot). 31.12.2022 seisuga ei olnud kontsernil moodustatud eraldi kahjumlike projektide lõpetamiseks vajalike kulude katteks (2021: 0,0 mln eurot). Ehitustegevuse sesoonsuse ning arendustegevuse tsüklilisuse mõju 2022. aasta majandusaasta tulemustele oli väheoluline.

2022. aastal soetas kontsern materiaalseid põhivarasid 2,1 mln euro eest, sellest masinaid ja seadmeid 1,3 mln euro, maad 0,7 mln euro ning muud inventari ja põhivara ettemakseid 0,1 mln euro eest. Kontserni pikaajaline siht on jätkata investeerimist elukondliku kinnisvara projektidesse. Iga-aastased tegelikud mahud aga sõltuvad laiemalt nii globaalsetest arengutest kui kitsamalt Eesti korterituru olukorrast ning ehituslubade väljastamise operatiivsusest.

Suhtarvud

(arvutatud emaettevõtte omanike osale)

		2022	2021	2020
Brutokasumimarginaal	%	13,0	14,2	12,3
Ärikasumi marginaal	%	9,0	10,8	7,0
EBITDA marginaal	%	9,7	11,5	8,2
Maksude-eelse kasumi marginaal	%	10,8	13,9	6,8
Puhaskasumi marginaal	%	10,1	13,3	6,7
Üldkulud müügitulust	%	4,3	3,8	4,2
Tööjõukulud müügitulust	%	12,2	10,8	13,2
Omakapitali tootlus	%	24,7	34,2	17,4
Varade tootlus	%	12,6	20,1	10,6
Omakapitali määr	%	47,5	55,4	62,2
Laenukohustuste määr	%	22,5	5,8	5,6
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	korda	1,9	2,2	2,6
Maksevõime kordaja	korda	0,4	0,8	1,1
Debitoorse võlgnevuse käibevälde	päeva	27	23	28
Tarnijate käibevälde	päeva	36	28	24

Suhtarvude definitsioonid

Brutokasumi marginaal : Brutokasum / Müügitulu

Ärikasumi marginaal : Ärikasum / Müügitulu

EBITDA marginaal : (Ärikasum + Kulum) / Müügitulu

Maksude-eelse kasumi marginaal : Kasum enne makse / Müügitulu

Puhaskasumi marginaal : Puhaskasum / Müügitulu

Üldkulud müügitulust : Üldkulud / Müügitulu

Tööjõukulud müügitulust : Tööjõukulud / Müügitulu

Omakapitali tootlus aastast : Puhaskasum (emaettevõtte omanike osa) / Aktsionäridele kuuluv omakapital (keskmise)

Varade tootlus aastast : Puhaskasum (emaettevõtte omanike osa) / Varad kokku (keskmise)

Omakapitali määr : Aktsionäridele kuuluv omakapital / Varad kokku

Laenukohustuste määr : Intressi kandvad kohustused / Varad kokku

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja : Käibevarad / Lühiajalised kohustused

Maksevõime kordaja : (Käibevara - Varud) / Lühiajalised kohustused

Debitoorse võlgnevuse käibevälde : Nõuded ostjate vastu (keskmise) x 365 / Müügitulu

Tarnijate käibevälde : Võlad tarnijatele (keskmise) x 365 / Müüdüd toodangu kulu

2022. aastal valminud suuremad objektid:

Projekti nimi	Asukoht
Tallinna Muusika- ja Balletikool	Pärnu mnt 59, Tallinn
Eesti Vabariigi kagupiiri maismaaosa taristu I etapp	Võrumaa
Püha Johannese Kool	Kivimäe 25, Tallinn
Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonirajatised	Aespa alevik, Raplamaa
Kaitseväge Taara sõjaväelinnak	Võrumaa
Paekalda 14 (Lahekalda III etapp), 48 korterit	Tallinn
Erminurme 4, 6, 8 (Erminurme III etapp), 60 korterit	Tartu
Pärnu mnt 328, 38 korterit	Tallinn
Tiiu 12 (Veerenni IV etapp), 84 korterit	Tallinn
Paekalda 23 (Lahekalda IV etapp), 98 korterit	Tallinn

Töötajad ja tasustamine

Aastaga vähenes kontserni töötajate arv 4 töötaja võrra. 2022 oli kontserni töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale 312 töötajat (31.12.2021: 316 töötajat). Kõige rohkem töötajaid oli emaettevõttes ASis Merko Ehitus Eesti 309 (2021: 313) ja OÜ-s Merko Kaevandused 3 töötajat (2021: 3).

Kontserni eesmärk on maksta oma töötajatele konkurentsivõimelist töötasu. Lisaks põhitasudele rakendatakse tulemustest sõltuvat tasustamist. Tööjõukuludest moodustas põhipalk 71% (2021: 69%) ning tulemustasud 29% (2021: 31%). Kontsern loeb tööjõukuludeks töötasu (sh põhitöötasu, lisatöötasu (öötöö, ületundide ja riigipühade eest), puhkusetasu ning tulemustasu), töötasult arvestatud makse, erisoodustusi ning erisoodustustelt arvestatud makse. 2022. aasta tööjõukulud olid 21,6 mln eurot (2021: 19,6 mln eurot), mis kasvasid võrreldes eelmise aasta sama perioodiga +10,5% (2021: -17,4%).

Tunnustused 2022. aastal

Töötajate tunnustused

- Eesti Ehitusettevõtjate Liidu (EEEL) poolt korraldatud konkursil "Aasta Ehitaja 2022" kuulutati võitjaks AS Merko Ehitus Eesti projektidirektor, ehitusinsener Taavi Lipp Tallinna Muusika- ja Balletikool MUBA hoone ehitustööde eduka juhtimise eest.

Objektide tunnustused

- Tallinna Muusika- ja Balletikool MUBA võitis Eesti Ehituskonsultatsiooniettevõtete Liidu konkursil „Aasta ehitusprojekt 2022“ tiitli hoonete kategoorias.

Ettevõtte tunnustused

- Eesti Kaubandus-Tööstuskoja 2022. aasta konkurentsivõimelisemate ettevõtete konkursil pälvis AS Merko Ehitus kuueteistkümnendat korda konkurentsivõimelisima ehitusettevõtte tunnustuse.
- Tööandja brändingu agentuuri Instar läbi viidud uuringus hindas ligi 7000 osalejat 254 Eesti organisatsiooni atraktiivsust üheksas kategoorias. Tehnikatundengite arvestuses saavutas Merko teise koha, ehitusettevõtetest olime parimad.

Eesti mainekam korteriarendaja

- Kantar Emori iga-aastase kinnisvarabrändide uuringu kinnitusele oli 2022. aastal Merko jätkuvalt Eesti tuntuim kinnisvaraarendaja ning kuulus Eesti mainekaimate kinnisvaraarendajate esiritta. Merko eelistena toodi ülekaalukalt esile usaldusväärsust, head kvaliteeti, arenduste asukohti ning kõrget professionaalsust. Merko on sama tiitli pälvinud kolmel varasemal aastal.

Keskkond

Merko kontserni ehitusettevõtted kujundavad oma tegevusega mitmekülgset elukeskkonda – linnaruumi ja maastikke. Kavandades oma ettevõtmisi moel, et selle mõju keskkonnakvaliteedi vähenemisele oleks minimaalne. Merko põhitegevuste keskkonnaohu riskid hinnatakse ja vajalikud meetmed kavandatakse projektipõhiselt. Ehitussektori üheks suuremaks keskkonnamõjuriks on ehitusjäätmekäitlus – Merko ehitusplatsidel korraldatakse võimalusel ehitusjäätmekäitlust liigiti sorteerimist ja tagatakse sisejärelveel, et kõik tekkinud jäätmekäitlus oleks üle antud vastava jäätmeliigi keskkonnalooga jäätmekäitlusele.

Merko keskkonnanäesmärkideks on ressursside säästlik kasutamine, jäätmekäitluse vähendamine ja materjalide taaskasutamine, kus see tehniliselt võimalik on. Kõige selle saavutamiseks edendatakse oma töötajate ja koostööpartnerite teadlikkust keskkonnast tervikuna ning ollakse Eestis ehitussektori eestvedajaks ehitusjäätmekäitluse ringmajanduse põhimõtete kujundamisel – tutvustades avalikel erialaloengutel oma parimaid praktikaid ja tehakse pidevat koostööd riiklikul tasandil keskkonnavaldkonna spetsialistidega.

Alates 2022. aastast osaleb Merko Ehitus Eesti Rohetiigri projektis Eesti ehituse teekaart 2040 koostamise töögrupis. 2023. aasta kevadel valmiva dokumendi eesmärk on anda ülevaade, millised meetmed on täna võimalikud ja vajalikud ehitatava ruumi keskkonnamõjude minimeerimiseks. Eesti ehituse teekaart 2040 vastab täpsemalt küsimustele: miks, kuidas, millal ja kes peab mida tegema, et Eesti ehitussektor oleks tulevikus rahvusvaheliselt konkurentsivõimeline, tagaks inimestele kvaliteetse elukeskkonna ning suudaks täita Eesti ja Euroopa Liidu keskkonnanõudeid ning 2050 kliimanetraalsuse eesmärgi.

Äritegevuse riskid

Juhtkonna hinnangul on toimunud muutusi baasintressides, mis avaldavad teatud mõju kontserni finantsseisundile. Euribori muutuste riskile lisaks kaasneb kohustuste refinantseerimisega majanduskeskkonna muutustest tingitud riskimarginaali muutuste risk. Kõige otsesemalt avaldub see krediitidelepingute pikendamise võimalikus vajaduses. Kõrge inflatsioon sunnib keskpanku rahapoliitikat pingutama. Lähituleviku investeeringute ja riskide osas (valuutakursid, intressimäärad) on info esitatud lisas 34.

Riskid jäävad laias laastus sarnaseks eelmise aastaga – sõja negatiivsed mõjud erasektori tellimustele, energiahindade prognoosimatu käitumine riigipoolsete toetusmeetmete lõppemisel, võimalikud tarneraskused väljastpoolt Euroopa riike ning tööde oodatust aeglasem

kulgemine ehitusobjektidel. Täna veel ei ole hinnatud Türgi-Süüria maavärinast tingitud kahjude likvideerimise ning hoonete vajaliku ülesehituse mõju ehitusvaldkonnas alati olulisele materjalide nõudluse-pakkumise tasakaalule. Sellistes oludes on peatöövõtjate jaoks jätkuvalt tähtis tagada tugev kapitaliseeritus ning piisav likviidsus, et üle elada võimalikud keerulisemad perioodid. Samuti tuleb olla võimeline muutuvates oludes tegutsema operatiivselt, kui välised muutused tingivad vajaduse kohandada oma tegevust uutele tingimustele vastavaks.

Dividendid ja dividendipoliitika

Dividendide jaotamine ettevõtte aktsionäridele kajastatakse finantsaruannetes kohustusena hetkest, mil dividendide väljamaksmine ettevõtte aktsionäride poolt kinnitatakse. Emaettevõtte ASi Merko Ehitus pikaajaliste finantseesmärkide kohaselt makstakse aktsionäridele dividendidena välja 50-70% aastakasumist. Tegelik kasumi jaotamine ning dividendide maksmise ulatus otsustatakse AS Merko Ehitus Eesti kontserni kuuluvate äriühingute üldkoosolekutel või ainuaktsionäri/-osaniku otsusega igal aastal iga äriühingu kohta eraldi, lähtudes äriühingu tegelikest majandustulemustest, investeerimisvajadustest, järgmiste perioodide tegevusplaanidest ning muudest teguritest, mis mõjutavad või võivad mõjutada äriühingu rahalist seisut. Juhatus teeb ettepaneku maksta aktsionärile 2023. aastal eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 4,5 mln eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	177 396	181 763	2
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-154 309	-155 940	3
Brutokasum (-kahjum)	23 087	25 823	
Turustuskulud	-2 119	-1 924	4
Üldhalduskulud	-5 482	-5 006	5
Muud äritulud	557	1 049	7
Muud ärikulud	-163	-247	8
Ärikasum (kahjum)	15 880	19 695	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	4 950	9
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	3 516	799	10
Intressitulud	0	11	
Intressikulud	-236	-134	
Muud finantstulud ja -kulud	-83	-121	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	19 077	25 200	
Tulumaks	-1 082	-1 075	11
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 995	24 125	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	17 995	24 125	

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 995	24 125
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	17 995	24 125
sh emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa koondkasumist (-kahjumist)	17 995	24 125

Konsolideeritud bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	688	18 630	34
Nõuded ja ettemaksed	32 122	18 081	12,13
Varud	112 075	67 457	14
Kokku käibevarad	144 885	104 168	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	12 895	7 703	15,16
Nõuded ja ettemaksed	0	80	12
Kinnisvarainvesteeringud	1 189	1 269	17
Materiaalsed põhivarad	7 186	6 183	18
Immateriaalsed põhivarad	479	524	19
Kokku põhivarad	21 749	15 759	
Kokku varad	166 634	119 927	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	27 340	4 468	20
Võlad ja ettemaksed	42 997	40 148	13,21
Eraldised	4 971	3 771	23
Kokku lühiajalised kohustised	75 308	48 387	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	10 074	2 499	20
Võlad ja ettemaksed	2 180	2 588	21
Kokku pikaajalised kohustised	12 254	5 087	
Kokku kohustised	87 562	53 474	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	20 100	20 100	25
Kohustuslik reservkapital	2 010	2 010	
Muud reservid	55 980	55 980	25
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-17 013	-35 762	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 995	24 125	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	79 072	66 453	
Kokku omakapital	79 072	66 453	
Kokku kohustised ja omakapital	166 634	119 927	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	20 100	2 010	84 180	-31 459	74 831
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	24 125	24 125
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-4 303	-4 303
Muutused reservides	0	0	-28 200	0	-28 200
31.12.2021	20 100	2 010	55 980	-11 637	66 453
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	17 995	17 995
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-5 376	-5 376
31.12.2022	20 100	2 010	55 980	982	79 072

Aktiivkapitali kohta vaata lisa 25.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	15 880	19 695	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 250	1 195	17,18,19
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-139	-85	7
Muud korrigeerimised	-5 557	-1 718	
Kokku korrigeerimised	-4 446	-608	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-9 757	-766	
Varude muutus	-44 443	-9 947	14
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	4 725	10 834	
Laekunud intressid	217	191	
Makstud intressid	-354	-134	
Makstud ettevõtte tulumaks	-1 087	-992	
Muud rahavood äritegevusest	-84	-121	
Kokku rahavood äritegevusest	-39 349	18 152	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-290	-849	18,19
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	96	101	18,19
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-695	0	15
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	12 527	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-2 236	-4 550	16
Laekunud intressid	0	11	
Laekunud dividendid	560	0	
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	500	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 565	7 740	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	101 381	3 500	20,34
Saadud laenude tagasimaksed	-71 388	-3 441	20,34
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-645	-563	20,34
Makstud dividendid	-5 376	-4 303	11
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-28 200	25
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	23 972	-33 007	
Kokku rahavood	-17 942	-7 115	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	18 630	25 745	34
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-17 942	-7 115	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	688	18 630	34

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ASi Merko Ehitus Eesti (edaspidi: emaettevõtte) ja tema tütarettevõtete (edaspidi koos: kontsern) 31. detsembril 2022 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne allkirjastati juhatuse poolt 28. aprillil 2023.

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 esitatud majandusaasta aruannet mitte heaks kiita ja nõuda uue aruande koostamist.

AS Merko Ehitus Eesti on Eesti Vabariigis registreeritud aktsiaselts (äriregistri kood: 12203636, aadress: Järvevana tee 9G, Tallinn) ja tegutseb Eestis. Põhitegevusaladeks on ehituse peatöövõtt, ehitustegevus ja kinnisvaraarendus. ASi Merko Ehitus Eesti emaettevõtte on valdusettevõtteks tegutsenud AS Merko Ehitus, mis iseseisvalt tootmistevõimega ei tegele ja millele kuuluvad 100%lised osalused ehitusettevõtetes Eestis, Lätis, Leedus ning enamusosalus ehitusettevõttes Norras.

Aastaaruande koostamise alused:

Kontserni Merko Ehitus Eesti 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 valmidusastme meetodi rakendamisel, 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 bilansis jaotatud lühi- ja pikaajalisteks. Lühiajaliste varadena on näidatud varad, mis eeldatavasti realiseeritakse ettevõtte tavapärase äritsükli 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 Eesti kontserni kuuluvate ettevõtete raamatupidamise aruannetes toodud näitajad on kajastatud kasutades ettevõtete põhilise majanduskeskkonna valuutat ("arvestusvaluuta"): eurot. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusvaluuta on euro. Põhiaruanded ja lisad on koostatud tuhandetes eurodes.

RIK taksonoomia piirangutest tingituna kajastatakse aruandes kirjeid järgnevalt:

- Jaotamata kasum (kahjum) bilansiridadel "Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)" ja "Aruandeaasta kasum (kahjum)";
- Perioodi koondkasum kasumiaruande ja omakapitali muutuste aruande ridadel "Aruandeaasta kasum";
- Rendikohustused, sh kasutusõigusega seotud varade kohustused aruande ridadel "Kapitalirendikohustused";
- Rendimaksud, sh kasutusõigusega varade rendimaksud rahavoogude aruandes real "Kapitalirendi põhiosa tagasimaksud";
- Osalust ühis- ja sidusettevõttes bilansiridadel "Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse" ning tehinguid ühisettevõtetega ridadel "Sidusettevõtjad".

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

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 2022:

„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)

- 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 töökorda" 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 kahjumlikust 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 tütarettevõttest saab esmakordne IFRS-i kasutuselevõtja hiljem kui tema emaettevõttest. Tütarettevõtte saab mõõta oma varasid ja kohustusi bilansilistes (jääk)maksumustes, mida oleks kasutatud emaettevõtte konsolideeritud finantsaruannetes emaettevõtte IFRS-idele ülemineku kuupäeva seisuga, kui seoses konsolideerimis-protseduuridega ja äriühenduse, mille raames emaettevõtte tütarettevõtte 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 kulud 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. Kontseri hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2023 või hilisematel perioodidel ja mida kontsern ei ole rakendanud ennetähtaegselt:

„Arvestuspõhimõtete avalikustamine” - IAS 1 ja IFRS rakendusjuhendi nr 2 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

IAS 1 muudeti, et nõuda ettevõtelt oluliste arvestuspõhimõtete asemel nende oluliste arvestuspõhimõtete teabe avalikustamist. Muudatus sätestas olulise arvestuspõhimõtete teabe määratluse. Muudatus selgitas samuti, et arvestuspõhimõtete teave on eeldatavasti oluline, kui ilma selleta ei oleks finantsaruannete kasutajatel võimalik aru saada finantsaruannete muust olulisest teabest. Muudatuses on toodud illustreerivad näited arvestuspõhimõtete teabest, mida tõenäoliselt peetakse oluliseks ettevõtte finantsaruannete jaoks. Lisaks selgitas IAS 1 muudatus, et ebaoluline arvestuspõhimõtete teave ei pea olema avalikustatud. Kui aga seda avalikustatakse, siis see ei tohiks varjutada olulist arvestuspõhimõtete teavet. Selle muudatuse toetamiseks muudeti ka IFRS rakendusjuhendit nr 2 „Olulisuse otsuste tegemine”, et anda juhiseid olulisuse mõiste rakendamiseks arvestuspõhimõtete avalikustamisel. Kontserni hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

„Arvestushinnangute mõiste” - IAS 8 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

IAS 8 muudatus selgitab, kuidas ettevõtted peavad eristama arvestuspõhimõtete muutuseid arvestushinnangute muutustest. Kontserni hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

„Varade ja kohustustega seotud edasilükkunud tulumaks, mis tuleneb ühest tehingust” - IAS 12 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

IAS 12 muudatused täpsustavad, kuidas kajastada edasilükkunud tulumaksu tehingutelt nagu rendilepingud ja eemaldamise kohustused. Teatud tingimustel on ettevõtted varade või kohustuste esmakordsel kajastamisel vabastatud edasilükkunud tulumaksu kajastamisest. Varasemalt ei olnud selge, kas vabastus rakendub selliste tehingute suhtes nagu rendilepingud ja kahjutustamise kohustused - tehingud, mille puhul kajastatakse nii vara kui ka kohustus. Muudatused selgitavad, et vabastust ei rakendata ning ettevõtelt on kohustus kajastada vastavatelt tehingutelt edasilükkunud tulumaks. Muudatused nõuavad ettevõtelt edasilükkunud tulumaksu kajastamist tehingutelt, millest tulenevad esmasel kajastamisel maksustatavate ja mahaarvatavate ajutiste erinevuste võrdsed summad. Kontserni hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

„Liisingud: rendikohustus müügi- ja tagasirendi korral” – IFRS 16 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

Muudatused puudutavad müügi-tagasirendi tehinguid, mis vastavad IFRS 15 nõuetele, mida tuleb kajastada müügina. Muudatused nõuavad, et müüja-rentnik hindaks hiljem tehingust tulenevaid kohustusi nii, et ta ei kajastaks talle säilinud kasutusõigusega seotud kasumit või kahjumit. See tähendab sellise tulu edasilükkamist isegi siis, kui kohustus on teha muutuvaid makseid, mis ei sõltu indeksist ega intressimäärast. Kontserni hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

„Kohustuste liigitamine lühi- või pikaajalisteks, jõustumiskuupäeva edasilükkamine” – IAS 1 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

Need muudatused selgitavad, et kohustused liigitatakse kas lühi- või pikaajalisteks, olenevalt aruandeperioodi lõpus eksisteerivatest õigustest. Kohustused on pikaajalised, kui ettevõtte on aruandeperioodi lõpus sisuline õigus lükata tasumine edasi vähemalt kaheteistkümne kuu võrra. Juhend ei nõua enam sellist tingimusteta õigust. 2022. aasta oktoobri muudatus kehtestas, et pärast aruandekuupäeva järgitavad laenukohustused ei mõjuta võlgade liigitamist lühi- või pikaajaliseks aruandekuupäeval. Juhtkonna ootused, kas nad kasutavad hiljem arveldamise edasilükkamise õigust, ei mõjuta kohustuste klassifitseerimist. Kohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui tingimust rikutakse aruandekuupäeval või enne seda, isegi kui laenuandja annab sellest tingimusest loobumise pärast aruandeperioodi lõppu. Seevastu laen liigitatakse pikaajaliseks, kui laenulepingut rikutakse alles pärast aruandekuupäeva. Lisaks täpsustavad muudatused võlgade klassifitseerimisnõudeid, mida ettevõtte võib arveldada selle konverteerimisel omakapitaliks. Arveldamine on määratletud kui kohustise kustutamine raha, muude majanduslikku kasu sisaldavate ressurssidega või ettevõtte enda omakapitaliinstrumentidega. Erand kehtib konverteeritavatele instrumentidele, mida võidakse konverteerida omakapitaliks, kuid ainult nende instrumentide puhul, mille konverteerimisoptioon on klassifitseeritud omakapitaliinstrumentideks liitfinantsinstrumenti eraldi komponendina. Kontserni hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

„Investori ja tema sidus- või ühisettevõtte vahel toimuv varade müük või üleandmine” – IFRS 10 ja IAS 28 muudatused (rakendamise kuupäev määratakse IASB poolt; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

Muudatused eemaldavad vasturääkivuse IFRS 10 ja IAS 28 nõuetes, mis reguleerivad investori ja tema sidus- või ühisettevõtte vahelisi varade müüke või üleandmisi. Muudatuse peamine mõju seisneb selles, et kasum või kahjum kajastatakse täies ulatuses, kui tehing hõlmab äritegevust. Kui tehing hõlmab varasid, mis ei moodusta äritegevust, kajastatakse kasum või kahjum osaliselt, isegi kui need varad on tütarettevõtte omad. Kontserni hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

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

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideerimine:

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

Tütarettevõtjad konsolideeritakse raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle lõppemiseni. Ema- ja tütarettevõtjate 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 tütarettevõtjatesse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud vara väärtuse langusest tulenevad akumuleeritud allahindlused.

Sidusettevõtted:

Sidusettevõtted on ettevõtted, kus kontsern omab olulist mõju, kuid mitte kontrolli tegevus- ja finantspoliitika üle. Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui emaettevõtte omab 20 kuni 50% hääleõiguslikest aktsiastest või osadest. Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse algselt soetusmaksumuses ning edaspidi kapitaliosaluse meetodil. Investeeringud sidusettevõtetesse sisaldavad soetamisel identifitseeritud firmaväärtust.

Kontserni osa sidusettevõtte pärast omandamiskuupäeva tekkinud kasumis või kahjumis kajastatakse kontserni kasumiaruandes ning kontserni osa sidusettevõtte muus koondkasumis kajastatud omandamiskuupäeva järgselt tekkinud muutustes kajastatakse kontserni muus koondkasumis. Soetamisjärgselt toimunud muutustele vastavalt korrigeeritakse sidusettevõttesse tehtud investeeringu bilansilist maksumust. Kui kontserni osa sidusettevõtte kahjumist on võrdne või ületab kontserni investeeringu väärtust sidusettevõttesse, siis kajastatakse edaspidi tekkivaid kahjumeid ainult juhul, kui kontsernil on siduvaid kohustusi või ta on teinud makseid sidusettevõtte nimel.

Omavahelistest tehingutest tulenevad realiseerumata kasumid on vastavalt kontserni osalusele sidusettevõttes elimineeritud.

Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus. Sidusettevõtte finantsaruannete koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtteid on vajadusel muudetud vastavaks kontserni poolt rakendatavate arvestuspõhimõtetega.

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.

Ühiselt kontrollitavad tegevused:

Ühiselt kontrollitavateks tegevusteks loetakse, IFRS 11 „Ühised ettevõtmised“ kohaselt, ühisettevõtmisi kolmandate osapooltega, kus kasutatakse ühisettevõtjate vara ja muid ressursse, ilma et asutataks uut äriühingut või muud majandusüksust või loodaks ühisettevõtjatest eraldiseisvat finantsstruktuuri. Iga ühisettevõtja kasutab oma materiaalsel põhivara ja kajastab oma varud enda bilansis. Samuti kannab ühisettevõtja 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 ühisettevõtmise toodete või teenuste müügist saadud tulust.

Lisainformatsioon emasettevõtte kohta:

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

Finantsvarad

Kontsern klassifitseerib finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuse mõõtmiskategoorias. Klassifitseerimine sõltub kontserni ärimudelitest finantsvarade haldamisel ning rahavoogude lepingulistest tingimustest. Tavapärasel 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 arvele võtmisel õiglases väärtuses, millele on lisatud tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara omandamisega, välja arvatud finantsvarade puhul, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Õiglases 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 mõõtmiskategoorias.

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 krediitkahjumid kajastatakse kasumiaruandes eraldi ridadel.

Seisuga 31. detsember 2022 ja 31. detsember 2021 olid kõik kontserni finantsvarad (nõuded ostjate vastu, lepingulised varad, antud laenud, pangadeposiidid, raha ja raha ekvivalendid, muud finantsvarad) klassifitseeritud korrigeeritud soetusmaksumuse kategoorias.

Kontsernil ei ole investeeringuid omakapitali instrumentidesse.

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 tulevikuperspektiivid ning üldine majandusareng;
- 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 nüüdsväärtuse (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 krediidiireitingu 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 kuldes. Kontserni põhivarade kaetav väärtus on suurem kahest näitajast: kas vara õiglane väärtus (miinus müügikulutused) või kasutusväärtus. Vara kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse hinnangulised tulevased rahavood nende nüüdsväärtuseni, 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.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena on kajastatud bilansis ülikviidid 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.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

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

Nõuded ja ettemaksed

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 laenu otesest seosest kontserni äritegevusega, kajastatakse nimetatud laenusid ja nendega seotud saadud intresse rahavoogude aruandes äritegevuse rahavoogudes.

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 bilansis 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 bilansis 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 kuni ehitusobjekti kasutusloa saamiseni. Kinnisvara hoidmisega või kasutusega seotud intressikulud ei kapitaliseerita.

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

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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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 bilansis 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 remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostenud 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.

Immateriaalne põhivara:

Immateriaalset vara kajastatakse bilansis siis, kui vara on ettevõtte 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 bilansis näidatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud 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.

Rendid

Kontsern kui rentnik:

Rendilepingud klassifitseeritakse alates 1. jaanuarist 2019 kehtestatud IFRS 16 järgi.

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 optsooni;
- pikendamisoptsiooniga kaetud periood – juhul, kui rentnik on piisavalt kindel, et kasutab seda optsooni 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 optsoonide 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 pikendamisevõimalust;
- 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 pikendamisoptsooni;

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.

Finantskohustised

Kõik kontserni finantskohustused kuuluvad kategooriasse „muud finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses”.

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, laenukohustused ja muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende õiglases väärtuses ja kajastatakse hiljem korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (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 müügivalmidusse viimiseni, kapitaliseeritakse. Muudel juhtudel laenudega seotud kulutused kantakse kuludeks nende tekkimise perioodil.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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 bilansis 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 parimas hinnangus.

Kontserni ehitusteevõtted 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 eraldi vastavalt lõpule viimata ehituslepingute osadele.

Müüdnud korteriprojektidele moodustatakse kontsernis veel tegemata kuludele ja saabumata arvetele eraldi, mis kajastatakse kasumiaruandes kuluna ja bilansis kohustusena.

Tingimuslike kohustustena käsitletakse kohustusi, mille realiseerumine on vähem tõenäoline kui mitterealiseerumine või mille suurus ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta. Tingimuslike kohustusi ei kajastata bilansis, nende olemasolul on nende sisu avatud aastaaruande lisades.

Kasumi jagamise ja preemia skeemid:

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

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.

Tulud

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 - ehitusteenused:

Kontsern osutab ehituslepingute alusel ehitusteenuseid fikseeritud hinnaga. Müügitulu teenuste osutamisest kajastatakse perioodil kui teenuseid osutatakse. 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 tehases 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 tellijatelt 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 summaga. Juhul kui lepingus on muutuv tasu, siis kajastatakse see müügituluna ainult juhul, kui on väga tõenäoline, et seda hiljem ei tühistata.

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 on ebaoluline.

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

Maksustamine

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 maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, 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.

Konsolideeritud kasumiaruandes on kajastatud Leedu asuva juriidilise isiku (püsiv tegevuskoht) 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 bilansis juhul, kui on tõenäoline, et see tulevikus realiseerub.

Kontserni kuuluv Leedu juriidiline isik filiaali näol arvutab maksustamisele kuuluvat tulu ja tulumaksu vastavalt Leedu Vabariigi seadusandlusele. Leedu Vabariigis maksustatakse kasum 15%lise tulumaksumääraga (2021: 15%).

Dividendid

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

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 bilansis, nende olemasolul on nende sisu avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	177 396	178 861
Leedu	0	2 902
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	177 396	181 763
Kokku müügitulu	177 396	181 763
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ehitusteenus	91 846	118 385
Kinnisvaraarendus	85 550	63 378
Kokku müügitulu	177 396	181 763

Müügitulu jaguneb:

	2022	2021
Müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	123 452	124 731
Müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	53 944	57 032

Lepingulised varad ja kohustused:

	31.12.2022	31.12.2021
--	------------	------------

Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 12)	9 322	5 119
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 21)	-3 822	-5 842
Lõpetamata ehituslepingute osas saadud ettemaksed (lisa 21)	-273	-1 858
Kahjumlike ehituslepingute katteks moodustatud eraldis (lisa 23)	0	-1

Seisuga 31.12.2022 on kontsernil ehituslepinguid summas 215 758 tuhat eurot (31.12.2021: 121 522 tuhat eurot), mille osas müügitulu kajastatakse tulevastel perioodidel. Juhtkonna hinnangul kajastatakse 64% müügitulu sõlmitud ehituslepingutest 2023 ja 36% müügitulu 2024. aastal.

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (tuhandetes eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tooraine ja materjal	40 175	30 209	
Varude allahindlus ja mahakandmine	8	0	14,32
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	1 482	5 976	
Müügi eesmärgil ostetud teenused	76 540	88 601	
Transpordikulud	3 325	4 153	
Kulud eraldiste moodustamiseks	3 306	2 586	23
Tööjõukulud	16 266	14 766	
Amortisatsioonikulu	813	761	17,18,19
Kulu varade väärtuse langusest	0	5	18,19
Projekteerimine	5 852	3 617	
Kinnisvara halduskulud	126	56	
Muud	6 416	5 210	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	154 309	155 940	

Lisa 4 Turustuskulud (tuhandetes eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Transpordikulud	56	48	
Tööjõukulud	1 335	1 208	6
Amortisatsioonikulu	55	60	18,19
Reklaam, sponsorlus	516	427	
Ehituskonkursid	12	4	
Muud	145	177	
Kokku turustuskulud	2 119	1 924	

Lisa 5 Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Transpordikulud	63	58	
Mitmesugused bürookulud	240	176	
Kulud eraldiste moodustamiseks	23	24	23
Tööjõukulud	4 019	3 589	6
Amortisatsioonikulu	382	359	18,19
Kulu varade väärtuse langusest	0	10	
Muud	188	168	
Arvutustehnika ja tarkvara	230	286	
Konsultatsioonid, õigusabi, audiitor	337	336	
Kokku üldhalduskulud	5 482	5 006	

Lisa 6 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	15 591	14 237
Sotsiaalmaksud	5 526	5 014
Erisoodustused	503	312
Kokku tööjõukulud	21 620	19 563
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	312	316
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	328	327
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	4	4

Info tööjõukulude osas on esitatud ka lisades 3, 4 ja 5.

Lisa 7 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	139	85
Trahvid, viivised ja hüvitised	103	44
Intressitulud äritegevusest	217	190
Laekunud ebatõenäolised nõuded	0	2
Saadud kindlustushüvitised	0	3
Ärivaldkonna müük	0	500
Muud	98	225
Kokku muud äritulud	557	1 049

Lisa 8 Muud ärikulud

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021
Trahvid, viivised ja hüvitised	1	1
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu	54	24
Ühingute liikmemaksud	12	12
Kingitused, annetused	96	107
Muud	0	103
Kokku muud ärikulud	163	247

Lisa 9 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	0	4 950	
Kasum tütarettevõtte aktsiate müügist	0	4 950	15
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	4 950	

Lisa 10 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	3 516	799	
Finantstulud ja -kulud ühisettevõtete aktsiatelt	3 516	-27	16
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtete aktsiatelt	0	826	
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	3 516	799	

Lisa 11 Tulumaks

(tuhandetes eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2022			2021		
	Maksustatav summa	Tulumaks	Edasilükatud tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks	Edasilükatud tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	5 376	1 045	0	4 303	935	0
Eesti	5 376	1 045	0	4 303	935	0
Tulumaks aruandeaasta kasumilt	0	0	37	0	61	79
Eesti	0	0	37	0	61	79
Kokku	5 376	1 045	37	4 303	996	79

Infot ettevõtte tulumaksu kohta on esitatud lisas 13.

Lisa 12 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	15 309	15 309	0	34
Ostjatelt laekumata arved	18 427	18 427	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-3 118	-3 118	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	102	102	0	13
Laenunõuded	5 000	5 000	0	26
Muud nõuded	84	84	0	
Ettemaksed	2 305	2 305	0	
Tulevaste perioodide kulud	144	144	0	
Muud makstud ettemaksed	2 161	2 161	0	
Ehitustööde tellijatelt saada	9 322	9 322	0	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	32 122	32 122	0	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	10 555	10 555	0	34
Ostjatelt laekumata arved	13 854	13 854	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-3 299	-3 299	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	222	222	0	13
Laenunõuded	1 115	1 115	0	26
Ettemaksed	1 065	1 065	0	
Tulevaste perioodide kulud	25	25	0	
Muud makstud ettemaksed	1 040	1 040	0	
Ehitustööde tellijatelt saada	5 119	5 119	0	2
Muud nõuded	85	5	80	
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 161	18 081	80	

Nõuded ostjate vastu ja laenunõuded sisaldavad nõudeid seotud osapoolte vastu (lisa 26). Juhtkonna hinnangul on piisav alus eeldada, et aruandes kajastatud nõuded tasutakse ostjate poolt. 2022. aastal sai kontsern lootusetute nõuete mahakandmisest kahjumit 54 tuhat eurot (2021: 24 tuhat eurot), vt lisa 8. Varasematel perioodidel kulusse kantud nõudeid laekus 0 tuhat eurot (2021: 2 tuhat eurot).

Ettevõtte krediidiriski osas vaata detailsemalt lisa 34.

Lisa 13 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	280	0	284
Käibemaks	0	2 283	0	2 065
Üksikisiku tulumaks	0	335	0	290
Erisoodustuse tulumaks	0	49	0	23
Sotsiaalmaks	0	1 052	0	862
Kohustuslik kogumispension	0	25	0	24
Töötuskindlustusmaksed	0	50	0	43
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	17	0	77
Ettemaksukonto jääk	102		222	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	102	4 091	222	3 668

Täiendav informatsioon maksude ettemaksed ja maksuvõlgade osas on lisades 12 ja 21, tulumaksukulu ja selle komponentide osas lisas 11.

Seisuga 31.12.2022 sisaldab ettevõtte maksuvõlg summas 280 tuhat eurot (31.12.2021: 284 tuhat eurot) edasilükkunud tulumaksukohustust 280 tuhat eurot (31.12.2021: 242 tuhat eurot).

Lisa 14 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Lõpetamata toodang	50 404	39 264
Valmistoodang	28 672	2 091
Müügiks ostetud kaubad	31 873	26 045
Ostetud kinnistud müügiks	27 624	25 896
Ostetud muud kaubad müügiks	4 249	149
Ettemaksed varude eest	1 126	57
Kokku varud	112 075	67 457

Seisuga 31.12.2022 on laenude tagatisteks panditud varusid kokku summas 93 504 tuhat eurot (31.12.2021: 56 102 tuhat eurot) (lisa 20).

2022. aastal hinnati varusid alla 8 tuhat eurot (2021: 0 tuhat eurot), sh ostetud kaubad müügiks 8 tuhat eurot (2021: 0 tuhat eurot). Eelnevalt tehtud allahindlusi aruandeaastal ei tühistatud (2021: 0 tuhat eurot) (lisad 3, 32).

Lisa 15 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
11767130	AS Merko Infra	Eesti	ehitus	100	0
10723293	OÜ Tähelinna Kinnisvara	Eesti	kinnisvara	100	100
14872152	OÜ Merko Kaevandused	Eesti	kaevandamine	100	100
14747524	OÜ Vahi Lastehoid	Eesti	kinnisvara	100	100
16447329	OÜ Metsara-Metspere Kinnisvara	Eesti	metsamajandus	0	100

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
OÜ Metsara-Metspere Kinnisvara	100	16.03.2022	695

15. detsembril 2020 sõlmiti AS 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 saades tehingust kasumis 4950 tuhat eurot (lisa 9).

21. oktoobril 2021 sõlmisid OÜ Merko Kaevandused ja AS Merko Infra ühinemislepingu. Ühendavaks ühinguks on OÜ Merko Kaevandused. Ühinemise tulemusel lõppes ühendatav ühing AS Merko Infra likvideerimismenetluseta ning OÜ Merko Kaevandused sai ühendatava ühingu õigusjärglaseks. Ühinemise bilansipäev oli 1. jaanuar 2022, millest alates loeti kõik ühendatava ühingu tehingud tehtuks ühendava ühingu arvelt.

16. märtsil 2022 omandas OÜ Merko Kaevandused 100%lise osaluse äriühingus OÜ Metsara-Metspere Kinnisvara. Omandatava ettevõtte omakapital oli 409 tuhat eurot ja ostuhind 695 tuhat eurot. Tütarettevõtte soetamine on kontsernis kajastatud maa soetamisena ja näidatakse alates soetamise hetkest materiaalse põhivarana.

Omandatav ettevõtte	OÜ Metsara-Metspere
Osalus	100%
Omandamise kuupäev	16.03.2022

	Bilansiline väärtus:	Õiglane väärtus:
Raha	0	0
Põhivara	409	695
Kohustused	0	0
Netovara	409	695
Netovara õiglane väärtus		695
Soetusmaksumus		695
Tütarettevõtte raha ja ekvivalendid soetamisel		0
Makstud soetamisel		-695
Rahavood tütarettevõtte soetusest		-695
Puhaskasum aasta algusest	0	
Puhaskasum soetamisjärgne	0	

Lisa 16 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
12763430	Kodusadam OÜ	Eesti	kinnisvara	50	50
10722319	AS Connecto Eesti	Eesti	elektri- ja sidevõrkude ehitus	35	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	Omandamine	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2022
Kodusadam OÜ	2 326	0	0	902	3 228
AS Connecto Eesti	5 377	2 236	-560	2 614	9 667
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	7 703	2 236	-560	3 516	12 895

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
AS Connecto Eesti	15	28.02.2022	2 236

25. veebruaril 2022 sõlmiti leping Aardekapp OÜga täiendava 15% osaluse (82 500 aktsia) omandamiseks AS-s Connecto Eesti. Leping on jätkuks 2. juunil 2021 sõlmitud osaluse omandamise kokkulepetele. Peale täiendava osaluse omandamist kuulub Merko Ehitus Eesti kontsernile 50% AS-st Connecto Eesti ja ettevõtte muutus AS Merko Ehitus Eesti ning Aardekapp OÜ ühisettevõtteks. Aktsiate üleminek toimus 28. veebruaril 2022.

Omandatav ettevõtte AS Connecto Eesti
 Osalus 15%
 Omandamise kuupäev 28.02.2022

Õiglane väärtus:

Raha	1 049
Nõuded	1 103
Varud	432
Põhivara	460
Laenukohustused	-156
Muud kohustused	-1 821
Netovara õiglane väärtus	1 067
Osaluse soetusmaksumus	2 236
Firmaväärtus	1 169

Osaluse eest tasutud rahas -2 236
 Rahaline mõju investeerimistegevuses -2 236

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.

Investeering ühisettevõttesse sisaldab soetamisel identifitseeritud firmaväärtust summas 1169 tuhat eurot, mis suures osas on seotud ettevõtte võimega ühiselt võita Connecto kaubamärgi alt hangetes korduvaid pikaajalisi lepinguid ning valmisolekuga osaleda suurprojektides nii Eestis kui välisriikides.

Bilansipäeva seisuga on viidud läbi firmaväärtuse test AS Connecto Eesti raha genereeriva üksuse kohta, mille juurde firmaväärtus kuulub. Firmaväärtuse test on teostatud konservatiivsuse põhimõttest lähtuvalt. Varade kaetav väärtus leitakse kasutusväärtusena, kasutades juhtkonna poolt kinnitatud rahavoogude projektsioone 5ks järgneva aastaks. Projektsiooniperioodi järgseid rahavoogusid hinnatakse kasutades mõistlikke kasvumäärasid. Juhtkond on hinnanud lähituleviku elektri- ja sidevõrkude ehituse perspektiive ning seetõttu on tulude ja kulude pikaajaliseks kasvumääraks võetud 2,5% (2021: 2,0%), projektsiooniperioodil eeldatud käibe kasvumäär on keskmiselt 1,4% (2021: 5,7%) ja keskmine EBITDA marginaal 5,8% (6,0%). Diskontomäärana on kasutatud kapitali kaalutud keskmist hinda 9,5% (9,0%), mis arvestab ettevõtte tegevusala ja riskiastet. Juhtkond kasutas eelarvestatud brutorentaabluse leidmisel eelnevate perioodide ärikogemusi ning konkurentsiolekorda turul. Aruandeperioodil varade väärtuse langust ei tuvastatud ja firmaväärtust alla ei hinnatud.

Ühisettevõtete kuludes ei ole 2022. aastal kajastatud intressikulud (2021: 0 tuhat eurot), kuna laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse ehitusperioodil. Sidusettevõtte 2022. aasta kuludes on kajastatud intressikulud summas 0 tuhat eurot (2021: 9 tuhat eurot).

Seoses ühisettevõtetega on emaeettevõtte seisuga 31.12.2022 lepingulisi kohustusi finantseerida laenuvõttega vastavalt vajadusele ühisettevõtete tegevusi kokku summas 5000 tuhat eurot (31.12.2021: 3250 tuhat eurot), millest emaeettevõtte oli seisuga 31.12.2022 teostanud kokku 5000 tuhat eurot (31.12.2021: 1115 tuhat eurot). Lisaks kohustus osutada ehitusteenust tulevastes perioodides kokku summas 22 710 tuhat eurot (2021: 48 644 tuhat eurot).

Lisa 17 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2020			
Soetusmaksumus	30	2 139	2 169
Akumuleeritud kulum	-14	-752	-766
Jääkmaksumus	16	1 387	1 403
Amortisatsioonikulu	-1	-81	-82
Muud muutused	0	-52	-52
31.12.2021			
Soetusmaksumus	30	2 016	2 046
Akumuleeritud kulum	-15	-762	-777
Jääkmaksumus	15	1 254	1 269
Amortisatsioonikulu	0	-80	-80
31.12.2022			
Soetusmaksumus	30	2 016	2 046
Akumuleeritud kulum	-15	-842	-857
Jääkmaksumus	15	1 174	1 189

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	245	216
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	211	137

Seisuga 31.12.2022 ei erine kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus oluliselt nende õiglasest väärtusest (31.12.2021: kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus ei erinenud oluliselt nende õiglasest väärtusest). Õiglane väärtus on valdavalt hinnatud võrreldavate tehingute baasil (tase 2).

Kinnisvarainvesteeringud on nii renditulu teenimiseks kui ka hoidmiseks väärtuse kasvu eesmärgil või arendamiseks tulevikus. Maatükil paiknevaid ehitisi on kasutusrendi tingimustel ajutiselt välja renditud. Andmed renditud kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisa 33.

Seisuga 31.12.2022 on laenude tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringuid summas 1174 tuhat eurot (31.12.2021: 1255 tuhat eurot) (lisa 20). Hüpoteek on seatud Pärna allée kinnistutele Tartus.

Lisa 18 Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

						Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2020						
Soetusmaksumus	712	5 545	13 226	2 670	3 838	25 991
Akumuleeritud kulum	0	-2 379	-8 350	-1 949	0	-12 678
Jääkmaksumus	712	3 166	4 876	721	3 838	13 313
Ostud ja parendused	0	0	1 114	51	548	1 713
Amortisatsioonikulu	0	-129	-690	-115	0	-934
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	0	-1	0	0	-1
Müügid (jääkmaksumuses)	0	0	-3	0	0	-3
Ümberliigitamised	-239	-747	-3 154	311	-4 076	-7 905
Ümberliigitamised ettemaksetest	0	0	0	501	-501	0
Muud ümberliigitamised	-239	-747	-3 154	-190	-3 575	-7 905
31.12.2021						
Soetusmaksumus	473	4 180	3 895	2 317	310	11 175
Akumuleeritud kulum	0	-1 890	-1 753	-1 349	0	-4 992
Jääkmaksumus	473	2 290	2 142	968	310	6 183
Ostud ja parendused	695		1 278	52	41	2 066
Amortisatsioonikulu	0	-130	-761	-98	0	-989
Ümberliigitamised	-141	0	-74	220	-79	-74
Ümberliigitamised ettemaksetest	0	0	0	220	-220	0
Muud ümberliigitamised	-141	0	-74	0	141	-74
31.12.2022						
Soetusmaksumus	1 027	4 180	4 727	2 569	272	12 775
Akumuleeritud kulum	0	-2 020	-2 142	-1 427	0	-5 589
Jääkmaksumus	1 027	2 160	2 585	1 142	272	7 186

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2022	2021
Masinad ja seadmed	96	81
Muud materiaalsed põhivarad	0	1
Kokku	96	82

2022. aastal soetati masinaid ja seadmeid renditud varadena summas 1217 tuhat eurot (2021: 1076 tuhat eurot). Allahindlusi vara väärtuse languse tõttu ei teostatud (2021: allahindlus 1 tuhat eurot).

Renditud põhivara ja rendimaksete kohta on toodud andmed lisa 33.

Seisuga 31.12.2022 on laenu tagatisteks panditud materiaalseid põhivarasid summas 2186 tuhat eurot (31.12.2021: 2299 tuhat eurot) (lisa 20). Olulisim laenu tagatiseks panditud materiaalne põhivara kontsernis on Järvevana tee 9G kinnistu ja sellel asuv büroohoone.

Lisa 19 Immateriaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

	Arvutitarkvara	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2020			
Soetusmaksumus	1 693	15	1 708
Akumuleeritud kulum	-1 161	0	-1 161
Jääkmaksumus	532	15	547
Ostud ja parendused	35	177	212
Amortisatsioonikulu	-164	0	-164
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-14	0	-14
Müügid (jääkmaksumuses)	-19	0	-19
Ümberliigitamised	120	-120	0
Muud muutused	-38	0	-38
31.12.2021			
Soetusmaksumus	985	72	1 057
Akumuleeritud kulum	-533	0	-533
Jääkmaksumus	452	72	524
Ostud ja parendused	1	135	136
Amortisatsioonikulu	-181	0	-181
Ümberliigitamised	95	-95	0
31.12.2022			
Soetusmaksumus	1 081	112	1 193
Akumuleeritud kulum	-714	0	-714
Jääkmaksumus	367	112	479

Müüdnud immateriaalsed põhivarad põhivarade müügihindades		
	2022	2021
Arvutitarkvara	0	19
Kokku	0	19

2022. aastal allahindlusi vara väärtuse languse tõttu ei teostatud (2021: allahindlus 14 tuhat eurot).

Lisa 20 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laenud pankadest	26 607	26 607			0,98-1,35% + 3-6 kuu euribor	EUR	31.12.2023	
Lühiajalised laenud kokku	26 607	26 607						
Pikaajalised laenud								
Laen pangast	8 214	0	8 214		1,25% + 6 kuu euribor	EUR	13.03.2024	
Pikaajalised laenud kokku	8 214	0	8 214					
Muud laenukohustised								
Rendikohustised	2 593	733	1 860		1,0%-2,0% + 3-6 kuu euribor	EUR		
Muud laenukohustised kokku	2 593	733	1 860					
Laenukohustised kokku	37 414	27 340	10 074					34

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laenud pankadest	3 500	3 500			0,98% + 6 kuu euribor	EUR	06.09.2023	
Lühiajalised laenud kokku	3 500	3 500						
Pikaajalised laenud								
Laen pangast	1 328	443	885		2,25% + 3 kuu euribor	EUR	25.01.2024	
Pikaajalised laenud kokku	1 328	443	885					
Muud laenukohustised								
Rendikohustised	2 139	525	1 614		1,0%-2,15% + 3-6 kuu euribor	EUR		
Muud laenukohustised kokku	2 139	525	1 614					
Laenukohustised kokku	6 967	4 468	2 499					34

Rendikohustiste tulevaste rendimaksete miinimumsumma:

	2022	2021
lühiajaline osa	821	553
pikaajaline osa maksetähtajaga 1...4 aastal	1 993	1 657
KOKKU:	2 814	2 210

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

	2022	2021
1-5 kuud	17 107	443
6-12 kuud	9 500	3 500
pikaajaline osa 1...5 aastat	8 214	885
KOKKU:	34 821	4 828

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

	2022	2021
1-5 kuud	293	262
6-12 kuud	440	263
pikaajaline osa 1...5 aastat	1 860	1 614
KOKKU:	2 593	2 139

Laenukohustiste intressikulu aruandeperioodil:

	2022	2021
rendikohustused	42	31
pangalaenud	194	103
KOKKU:	236	134

Võetud laenude ja muude kohustuste tagamiseks on kontsern sõlminud kommertspandilepinguid ja seadnud hüpoteeke varadele.

Kommertspandid:

	31.12.2022	31.12.2021
Vallasvara	20 817	20 817

Hüpoteegid:

	31.12.2022	31.12.2021
Varud (lisa 14)	93 504	56 102
Maa ja ehitised (lisa 18)	2 186	2 299
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 17)	1 174	1 255
KOKKU:	96 864	59 656

Info netovõla kohta on esitatud lisa 34 "Riskide juhtimine" alalõigus "Kapitalijuhtimine".

Lisa 21 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	19 818	17 918	1 900	
Võlad töövõtjatele	5 242	5 242	0	22
Maksuvõlad	4 091	3 811	280	11,13
Muud võlad	104	104	0	
Intressivõlad	60	60	0	
Muud viitvõlad	44	44	0	
Saadud ettemaksed	12 100	12 100	0	
Tellijatel saada vast. valmidusastmele	3 822	3 822	0	2
Kokku võlad ja ettemaksed	45 177	42 997	2 180	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	14 577	12 759	1 818	
Võlad töövõtjatele	5 290	5 290	0	22
Maksuvõlad	3 668	3 426	242	11,13
Muud võlad	29	29	0	
Intressivõlad	3	3	0	
Muud viitvõlad	26	26	0	
Saadud ettemaksed	13 330	12 802	528	
Tellijatel saada vast. valmidusastmele	5 842	5 842	0	2
Kokku võlad ja ettemaksed	42 736	40 148	2 588	

Võlad tarnijatele saldo sisaldab kohustusi seotud osapoolte vastu (lisa 26).

Seisuga 31.12.2022 jaguneb saadud ettemaksete saldo ehituslepingute raames saadud ettemakseteks (tellijate ettemaksed) summas 273 tuhat eurot (31.12.2021: 1858 tuhat eurot) ning elamuarenduse raames saadud ettemakseteks (korterite ostjad) summas 11 827 tuhat eurot (31.12.2021: 11 472 tuhat eurot) (lisa 2).

Lisa 22 Võlad töövõtjatele

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Töötasude kohustis	1 256	987	
Puhkusetasude kohustis	1 750	1 554	
Tulemustasude kohustis	2 236	2 749	
Kokku võlad töövõtjatele	5 242	5 290	21

Lisa 23 Eraldised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	Moodustamine/korrigimine	Kasutamine	31.12.2022	Lisa nr
Ehituse garantiikohustuse eraldis	1 894	983	-677	2 200	
Ehituse garantiikohustuse eraldise tühistamine	0	-26	0	-26	
Eraldis kahjumlike ehituslepingute katteks	1	0	-1	0	2
Müüdnud projektide kulude eraldis	1 852	2 405	-1 427	2 830	32
Müüdnud projektide kulude eraldise tühistamine	0	-56	0	-56	32
Muud eraldised	24	23	-24	23	
Kokku eraldised	3 771	3 329	-2 129	4 971	3,5
	31.12.2020	Moodustamine/korrigimine	Kasutamine	31.12.2021	Lisa nr
Ehituse garantiikohustuse eraldis	1 794	1 153	-641	2 306	
Ehituse garantiikohustuse eraldise tühistamine	0	-412	0	-412	
Eraldis kahjumlike ehituslepingute katteks	57	0	-56	1	2
Müüdnud projektide kulude eraldis	1 743	1 255	-1 146	1 852	32
Muud eraldised	25	20	-21	24	
Kokku eraldised	3 619	2 016	-1 864	3 771	3,5

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 äriplaaniilistel kogukuludel, mida pidevalt uuendatakse ja mis realiseerub vastavalt teostatud töödele.

Lisa 24 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Ehitusaegne garantii tellijale	7 195	13 785
Pakkumisgarantii	10	31
Garantiiaja garantii	7 360	5 448
Ettemakse garantii	0	2 762
Käendused	0	1 466
Kokku tingimuslikud kohustised	14 565	23 492

Kontsern on otnud 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 täiendavate kulutuste tekkimine seoses nende garantiidega on ebatõenäoline.

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

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

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

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

Maksegarantii – garant tagab tellija/arendaja laenu tagasimakseid.

31.12.2022 seisuga on kontsernis moodustatud garantiiaja garantii kohta eraldis (lisa 23), 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 kontserni ettevõtetele olulise täiendava maksusumma.

Juriidiliste riskide osas vaata lisa 34 vastavat alalõiku.

Lisa 25 Aktsiakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Aktsiakapital	20 100	20 100

2022. ja 2021. 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 Eesti kehtivale põhikirjale koosneb ettevõtte aktsiakapital 100 tuhandest nimiväärtuseta nimelisest lihtaktsiast, mille eest on täielikult tasutud ning aktsiaseltsi põhikirja muutmata võib ettevõtte aktsiakapitali muuta vahemikus 10 000 – 40 000 tuhat eurot. Seisuga 31.12.2022 ja 31.12.2021 oli ASi Merko Ehitus Eesti aktsiakapital 20 100 tuhat eurot ja konsolideeritud netovara 79 072 tuhat eurot (31.12.2021: 66 453 tuhat eurot) ning seega vastas ettevõtte aktsia- ja omakapital Eestis Vabariigis kehtestatud nõuetele.

2022. aastal ainuaktsionäri vabatahtlikust reservist sisse makseid ega väljamakseid ei tehtud. 2021. aastal tehti vabatahtlikust reservist väljamakseid 28 200 tuhat eurot.

Lisa 26 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Merko Ehitus
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	AS Riverito
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	8 239	3 039

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 897	1 280
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 136	4 319
Laenukohustised		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 858	0
Kokku laenukohustised	2 858	0
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	31	51
Sidusettevõtjad	31	8
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	101	35
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	40	40
Kokku võlad ja ettemaksed	203	134

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	1 115	0	0	1 115	68
Kokku antud laenud	1 115	0	0	1 115	68

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	1 115	3 885	0	5 000	188
Kokku antud laenud	1 115	3 885	0	5 000	188

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	2 858	0	2 858	12
Kokku laenukohustised	0	2 858	0	2 858	12

MÜÜDUD	2022		2021	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Sidusettevõtjad	0	30 098	0	6 307
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	27 400	0	18 462
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	164	0	229	78
Kokku müüdnud	164	57 498	229	24 847

OSTETUD	2022		2021	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja	0	299	0	236
Sidusettevõtjad	0	202	0	145
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	377	0	548
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	1
Kokku ostetud	0	878	0	930

ANTUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2022	31.12.2021	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad	3 500	3 500	27.10.2023
Sidusettevõtjad	500	0	29.09.2028
Kokku antud garantiid/tagatised	4 000	3 500	

SAADUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2022	31.12.2021	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad	4 000	0	10.10.2024
Kokku saadud garantiid/tagatised	4 000	0	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	1 038	911

Kontserni aruandes on loetud seotud osapoolteks:

- emaettevõtte AS Merko Ehitus;
- ASi Merko Ehitus aktsionärid, kes läbi ASi Merko Ehitus omavad ASis Merko Ehitus Eesti olulist mõju;
- ASi Merko Ehitus teised tütarettevõtted ehk nn sõsarettevõtted;
- ühis- ja sidusettevõtted;
- 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.

Seisuga 31.12.2022 ja 31.12.2021 kuulus emaettevõttele ASile Merko Ehitus 100% ASi Merko Ehitus Eesti aktsiatest.

Seotud osapoolte vastu kajastatud nõuete osas ei ole 2022. ja 2021. aastal allahindlusi teostatud. Tehingutes seotud osapooltega ei ole kasutatud turuhindadest erinevaid hindu.

Nõukogu ja juhatuse liikmete töösuhte lõpetamise hüvitised

Nõukogu liikmetega on sõlmitud käsunduslepingud, mille kohaselt neile lepingu lõpetamisel hüvitist ei maksta. ASi Merko Ehitus Eesti juhatuse liikmete ning olulisemate tütarettevõtete juhatuse liikmete ennetähtaegse tagasikutsumise või volituste lõppemisel uue teenistuslepingu mittesõlmimisel on kohustus maksta hüvitist kokku summas 300 tuhat eurot (2021: 308 tuhat eurot). 2022. aastal maksti juhatuse liikmetele hüvitisi 10 tuhat eurot (2021: 122 tuhat eurot).

Lisa 27 Konsolideerimata kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	175 750	175 389
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-152 937	-150 449
Brutokasum (-kahjum)	22 813	24 940
Turustuskulud	-2 107	-1 789
Üldhalduskulud	-5 766	-5 195
Muud äritulud	531	536
Muud ärikulud	-161	-245
Kokku ärikasum (-kahjum)	15 310	18 247
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	1 433	8 907
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	560	0
Intressikulud	-230	-148
Muud finantstulud ja -kulud	-78	-102
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	16 995	26 904
Tulumaks	-803	-833
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 192	26 071

Lisa 28 Konsolideerimata koondkasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 192	26 071
Kokku aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	16 192	26 071

Lisa 29 Konsolideerimata bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	12	11 190
Nõuded ja ettemaksed	32 029	17 927
Varud	107 860	63 464
Kokku käibevarad	139 901	92 581
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	17 905	15 669
Nõuded ja ettemaksed	0	80
Kinnisvarainvesteeringud	14	15
Materiaalsed põhivarad	2 590	2 609
Immateriaalsed põhivarad	479	524
Kokku põhivarad	20 988	18 897
Kokku varad	160 889	111 478
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	28 436	884
Võlad ja ettemaksed	42 776	39 727
Eraldised	4 966	3 738
Kokku lühiajalised kohustised	76 178	44 349
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	9 657	2 445
Võlad ja ettemaksed	1 856	2 302
Kokku pikaajalised kohustised	11 513	4 747
Kokku kohustised	87 691	49 096
Omakapital		
Aktiakapital nimiväärtuses	20 100	20 100
Kohustuslik reservkapital	2 010	2 010
Muud reservid	55 980	55 980
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-21 084	-41 779
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 192	26 071
Kokku omakapital	73 198	62 382
Kokku kohustised ja omakapital	160 889	111 478

Lisa 30 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

					Kokku
	Aktiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	20 100	2 010	84 180	-37 476	68 814
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	26 071	26 071
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-4 303	-4 303
Muutused reservides	0	0	-28 200	0	-28 200
31.12.2021	20 100	2 010	55 980	-15 708	62 382
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-15 669
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					19 740
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021					66 453
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	16 192	16 192
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-5 376	-5 376
31.12.2022	20 100	2 010	55 980	-4 892	73 198
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-17 905
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					23 779
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022					79 072

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

Lisa 31 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	15 310	18 247
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	907	795
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-89	-82
Muud korrigeerimised	-5 552	135
Kokku korrigeerimised	-4 734	848
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-9 798	-2 442
Varude muutus	-44 221	-5 953
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	4 901	12 164
Laekunud intressid	251	191
Makstud intressid	-353	-148
Makstud ettevõtte tulumaks	-845	-829
Muud rahavood äritegevusest	-79	-113
Kokku rahavood äritegevusest	-39 568	21 965
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-184	-291
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	76	79
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	19 500
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-2 236	-4 550
Laekunud intressid	0	10
Laekunud dividendid	1 993	1 000
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	1 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-351	16 748
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	106 086	0
Saadud laenude tagasimaksed	-71 388	-3 441
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-581	-482
Makstud dividendid	-5 376	-4 303
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-28 200
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	28 741	-36 426
Kokku rahavood	-11 178	2 287
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11 190	8 903
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-11 178	2 287
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	12	11 190

Lisa 32 Juhtkonnapoolsed 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 Eesti 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 31.12.2022 on lõpetamata ehitusteenuste valmidusastme hindamise tulemusena kahjumlike lepingute eraldise summa 0 tuhat eurot (2021: 1 tuhat eurot), mis määrati kindlaks ehituslepingute valmidusastme hindamisel (lisa 23). Riskianalüüs näitas, et muutus hinnangus ehituslepingute täitmiseks tehtavate kulude osas +/-5% tooks kaasa puhaskasumi muutuse vastavalt -5580/+3629 tuhat eurot (2021: -6581/+4517 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 netto realiseerimisväärtuse leidmine olulisel määral juhtkonna hinnangutest. Varude allahindluse tundlikkuse test näitas, et netto realiseerimisväärtuse ülehindamisel 10% võrra (st, et varade realiseerimisel on tulud juhtkonna hinnangust 10% võrra väiksemad) oleks kontserni 2022. aasta varude (lõpetamata toodang, valmistoodang, ostetud kinnistud müügiks/arendustegevuseks) täiendav allahindlus olnud 0 tuhat eurot (2021: 5913 tuhat eurot), sh ostetud kinnistud müügiks/arendustegevuseks 0 tuhat eurot (2021: 156 tuhat eurot), lõpetamata toodang 0 tuhat eurot (2021: 4348 tuhat eurot) ja valmistoodang 0 tuhat eurot (2021: 1409 tuhat eurot). 2022. aastal lõpetamata- ja valmistoodangule ning ostetud kinnistud müügiks/arendustegevuseks varudele allahindlusi ei tehtud, mistõttu allahindluse realiseerimisväärtuse analüüsi ei ole teostatud.

2022. aastal hinnati varusid alla nende netto realiseerimisväärtuseni 8 tuhande euro võrra (2021: 0 tuhat eurot), sh ostetud kaubad müügiks 8 tuhat eurot (2021: 0 tuhat eurot) (lisa 14).

Eelnevalt tehtud allahindlusi jooksva aastal ei tühistatud (2021: 0 tuhat eurot).

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 12).

Lisa 33 Renditud vara

(tuhandetes eurodes)

Kontsern kui rentnik

	Sõidukid ja seadmed
31.12.2020	
Soetusmaksumus	2 745
Akumuleeritud kulum	-893
Jääkmaksumus	1 852
2021	
Lisandumised	1 076
Rendilepingute lõpetamised	-281
Kulum	-623
31.12.2021	
Soetusmaksumus	3 237
Akumuleeritud kulum	-1 213
Jääkmaksumus	2 024
2022	
Lisandumised	1 217
Kulum	-812
31.12.2022	
Soetusmaksumus	4 454
Akumuleeritud kulum	-2 025
Jääkmaksumus	2 429

Materiaalse põhivarana kajastatavate rendilepingutega (s.h perioodi jooksul lõppenud lepingud) kaasnev kogu rahaline väljamakse oli 2022. aastal 807 tuhat eurot (2021: 641 tuhat eurot).

Kontserni konsolideeritud kasumiaruandes on kajastatud järgmised summad seoses rendilepingutega:

	2022	2021
Intressikulu	-42	-31
Lühiajaliste rendilepingutega seotud kulu	-138	-113
Väheväärtuslike varade rendikulu	-108	-79

Lühiajaliste katkestatavate rendilepingute alusel tasuti 2022. aastal sõidukite varade kasutusõiguse lepingute eest rendimakseid 27 tuhat eurot (2021: 32 tuhat eurot). Kontsernil puudub kavatsus kasutada aruandeperioodil renditud varade soodusostuoptsiooni. Rendile võetud vara ei ole edasi antud allrendile.

Kontsern kui rendileandja (mittekatkestatava kasutusrendi lepingu tingimustel rendile antud kinnisvarainvesteeringud)

	31.12.2022	31.12.2021
Soetusmaksumus	2 016	2 016
Akumuleeritud kulum	-842	-762
Jääkmaksumus	1 174	1 254

	2022	2021
Saadud kinnisvarainvesteeringute kasutusrenditulu (lisa 17)	245	216
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu laekumised:	292	477
laekumised järgmisel aastal	281	236
laekumised 1...5 aastal	11	241
Kinnisvarainvesteeringute otsesed halduskulud (lisa 17)	211	137

Materiaalse põhivarana kajastatavate varade kohta vt lisa 18.

Lisa 34 Riskide juhtimine

(tuhandetes eurodes)

Finantsriskide juhtimine

Oma igapäevategevuses peab kontsern arvestama erinevate finantsriskidega. Olulisemad riskid on: tururisk (hõlmab intressiriski ja valuutariski), krediidirisk, likviidsusrisk ja omakapitali risk. Kontserni riskijuhtimine tugineb seadustest, regulatsioonidest, rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditest tulenevatele nõuetele ja regulatsioonidele, samuti kontserni sisemistele regulatsioonidele ning hea tava põhimõtetele. Finantsriskide juhtimise eest vastutab kontsernis finantsosakond.

1. Krediidirisk

Krediidirisk väljendab potentsiaalset kahju, mis tekib juhul, kui vastaspool ei suuda täita oma lepingulisi kohustusi. Krediidiriskide vähendamiseks jälgitakse pidevalt klientide maksekäitumist, analüüsitakse nende finantsseisu ning vajaduse korral kaasatakse garandina tehingutesse kolmandaid isikuid. Ehitustegevuse finantseerimine toimub osaliselt tellijate ettemaksetega. Ettemakse saamise eeltingimuseks on reeglina ettemakse pangagarantii esitamine tellijale. Vabu rahalisi vahendeid hoitakse põhiliselt Swedbank, SEB, Luminori ja OP Corporate Bank gruppi kuuluvate pankade arvelduskontodel. Swedbanki ja SEB gruppi kuuluvad Baltikumis tegutsevad pangad ei oma eraldi Moody'se krediidireitinguid. Swedbanki grupi emaettevõtte Swedbank AB omab Moody'se krediidireitingut Aa3 (2021. aastal Aa3) ning SEB grupi emaettevõtte Skandinaviska Enskilda Banken AB omab Moody'se pikaajalist krediidireitingut Aa2 (2021. aastal Aa2). OP Corporate Bank PLC omab Moody'se pikaajalist krediidireitingut Aa3 (2021. aastal Aa3), Luminor Bank omab Moody'se pikaajalist krediidireitingut A3 (2021. aastal A3).

Kuigi raha ja raha ekvivalendid kuuluvad samuti IFRS 9 oodatava krediidikahjumi mudeli alla, siis tuvastatud väärtuse langus oli ebaoluline 31. detsembri 2022 seisuga. Juhtkonna hinnangul ei ole kontsernil olulisi krediidiriske.

Finantsvarad, mis on avatud krediidiriskile

	Jaotus maksetähtaja järgi		Bilansiline väärtus	Tagatis
	1-12 kuud	2-5 aastat		
31.12.2022				
Raha ja raha ekvivalendid	688	0	688	0
Nõuded ostjatele (lisa 12)	15 309	0	15 309	0
Ehitustööde tellijatelt saada (lisad 2, 12)	9 322	0	9 322	0
Antud laenud (lisa 12)	5 000	0	5 000	0
Muud lühiajalised nõuded (lisa 12)	84	0	84	0
Kokku	30 403	0	30 403	0

31.12.2021				
Raha ja raha ekvivalendid	18 630	0	18 630	0
Nõuded ostjatele (lisa 12)	10 555	0	10 555	0
Ehitustööde tellijatelt saada (lisad 2, 12)	5 119	0	5 119	0
Antud laenud (lisa 12)	1 115	0	1 115	0
Muud lühiajalised nõuded (lisa 12)	5	0	5	0
Kokku	35 424	0	35 424	0

Kontserni kliendid on enamjaolt kas suuremad kohalikud ettevõtted või avaliku sektori organisatsioonid teadaoleva ja piisava krediidi võimega. Seisuga 31.12.2022 oli avaliku sektori osakaal laekumata arvetest 31% (2021: 32%).

Nõuded ostjate vastu maksetähtaegade lõikes (ei sisalda pikaajalisi nõudeid):

	31.12.2022		31.12.2021	
Maksetähtaeg saabumata	14 733	96%	9 965	94%
Üle tähtaja 1-30 päeva	0	0%	16	1%
Üle tähtaja 91-120 päeva	3	0%	0	0%
Üle tähtaja üle 180 päeva	573	4%	574	5%
Nõuded ostjate vastu kokku* (lisa 12)	15 309	100%	10 555	100%

* Nõuded ostjate vastu on kajastatud netosummas ehk kokku summa sisaldab ka ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ostjate vastu.

Bilansipäeva seisuga oli üle tähtaja arvete summa 576 tuhat eurot (31.12.2021: 590 tuhat eurot), millest 25. aprilliks 2023 oli laekunud 573 tuhat eurot ja eelnevatel aruandeperioodidel ebatõenäoliseks nõueteks kantud kuludid laekus 224 tuhat eurot. Aastaga langes üle tähtaja arvete osakaal kogunõuetest 5,6%lt 3,8%le. Kontsernis jälgitakse jooksvalt kõigi ostjate maksekäitumist kõigi nõuete lõikes. 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 krediitrisi 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 moodustas antud laenudest 5000 tuhat eurot (31.12.2021: 1115 tuhat eurot) laen ühissetevõttele, mille majandustegevusest omatakse head ülevaadet ning seetõttu ei ole täiendavaid tagatisi nõutud.

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 kapitalstruktuuris tõusis 2022. aastal intressikandvate kohustuste osakaal 16,7% võrra (31.12.2022 seisuga 22,5% bilansimahust; 31.12.2021 seisuga 5,8% bilansimahust). Kui inflatsioon ei taltu ning keskpank jätkab baasintressimäära tõstmisega 2022. aasta teisel poolel nähtud tempos, siis ei saa välistada enim kasutatava 6 kuu Euribori tõusu 5% juurde. Selline intressikeskkonna muutuste mõju kontserni tulemustele 12 kuu perspektiivis on juhtkonna hinnangul lähedal olulisuse piirile.

Intressiriskide muutuste mõju finantskuludele

31.12.2022 seisuga oli kontsernis intressikandvaid kohustusi 37 414 tuhat eurot (31.12.2021: 6967 tuhat eurot), millest 27 340 tuhat eurot (31.12.2021: 4468 tuhat eurot) moodustasid lühiajalised laenud, pikaajaliste kohustuste tagasimaksed 2023. aastal ja lühiajalised rendikohustused ning 10 074 tuhat eurot (31.12.2021: 2499 tuhat eurot) pikaajalised laenud ja pikaajalised rendikohustused, vt lisa 20. Laenude intressid sõltusid ettevõtte asukohamaa pankadevahelise rahaturu 1-12 kuuliste laenude baasintressidest ja Euriborist. Intressikandvad laenukohustused jagunesid 31.12.2022 seisuga järgmiselt:

	31.12.2022	31.12.2021
Muutuva intressiga kohustused 1-5 kuud	17 400	449
Muutuva intressiga kohustused 6-12 kuud	9 940	4 019
Muutuva intressiga pikaajalised kohustused	10 074	2 499
Intressikandvad laenukohustused kokku	37 414	6 967

Juhtkonna hinnangul on toimunud muutusi baasintressides, mis avaldavad mõju kontserni finantsseisundile. Euribori võimalik muutus +/- 10 baaspunkti võrra tooks, sõltuvalt lepingujärgse intressi fikseerimise kuupäevast, endaga järgneva 12 kuu jooksul kaasa kontserni intressikulude muutuse kuni 37,4 tuhande euro võrra (2021: 7,0 tuhande euro võrra).

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 valuutas, Eestis eurodes. Valuutariskide elimineerimiseks jälgitakse ettevõtte varade ning kohustuste proportsioone eri valuutades ning pikaajaliste ehituslepingute sõlmimisel eelistatakse lepingu valuutana eurot. Bilansipäeva seisuga moodustasid bilansimahust varad 100% EURides ja kohustused 100% EURides.

3. Likviidsusrisk

Ettevõtte likviidsus ehk maksevõime kajastab tema võimet täita tähtaegselt oma maksekohustusi võlausaldajate ees. Seisuga 31.12.2022 oli kontserni lühiajaliste kohustuste kattekordaja (*current ratio*) 1,9 (31.12.2021: 2,2) ning maksevõime kattekordaja (*quick ratio*) 0,4 (31.12.2021: 0,8). Täiendavalt lühiajalistele käibevahenditele kasutab kontsern rahavoogude paremaks juhtimiseks ning likviidsuse tagamiseks krediidiasutustelt võetud käibekrediite. 31.12.2022 seisuga oli kontserni ettevõtetel sõlmitud pankadega arvelduskrediidi lepinguid kogulimiidiga summas 41 007 tuhat eurot (31.12.2021: 48 007 tuhat eurot), mis oli kasutamata 23 258 tuhande euro ulatuses (31.12.2021: 44 507 tuhat eurot).

Juhtkonna hinnangul tagab kontserni tänane kapitalistruktuur, kus omakapitali määr on 47,5% (31.12.2021: 55,4%) ning intressikandvate võlakohustuste osakaal mõõdukas 22,5% (31.12.2021: 5,8%) bilansimahust, ettevõtte usaldusväärsuse kreditoride jaoks. Samuti võimaldab see vajadusel pikendada olemasolevaid finantskohustusi ja kaasata täiendavaid käibevahendeid.

Finantsvarad/kohustused

	Jaotus maksetähtaja järgi			Kokku	Bilansiline väärtus
	1-3 kuud	4-12 kuud	2-5 aastat		
31.12.2022					
Vara					
Raha ja raha ekvivalendid	688	0	0	688	688
Nõuded ostjatele (lisa 12)	15 309	0	0	15 309	15 309
Ehitustööde tellijatelt saada (lisad 2, 12)	9 322	0	0	9 322	9 322
Antud laenud (lisa 12)	0	5 000	0	5 000	5 000
Muud lühiajalised nõuded (lisa 12)	84	0	0	84	84
Kokku	25 403	5 000	0	30 403	30 403

Finantsvarad/kohustused

	Jaotus maksetähtaja järgi			Kokku	Bilansiline väärtus
	1-3 kuud	4-12 kuud	2-5 aastat		
31.12.2022					
Kohustused					
Võlad tarnijatele (lisa 21)	17 232	686	1 900	19 818	19 818
Ehitustööde tellijatel saada (lisad 2, 21)	3 822	0	0	3 822	3 822
Laenu- ja kapitalirendi kohustustega seotud maksed (lisa 20)*	17 270	10 070	10 074	37 414	37 414
Intressivõlad (lisa 21)	60	0	0	60	60
Muud võlad (lisa 21)	12	31	0	43	43
Kokku	38 396	10 787	11 974	61 157	61 157
Netovara / -kohustus	-12 993	-5 787	-11 974	-30 754	-30 754

Finantsvarad/kohustused

	Jaotus maksetähtaja järgi			Kokku	Bilansiline väärtus
	1-3 kuud	4-12 kuud	2-5 aastat		
31.12.2021					
Vara					
Raha ja raha ekvivalendid	18 630	0	0	18 630	18 630
Nõuded ostjatele (lisa 12)	10 555	0	0	10 555	10 555
Ehitustööde tellijatel saada (lisad 2, 12)	5 119	0	0	5 119	5 119
Antud laenud (lisa 12)	0	1 115	0	1 115	1 115
Muud lühiajalised nõuded (lisa 12)	5	0	0	5	5
Kokku	34 309	1 115	0	35 424	35 424

Finantsvarad/kohustused

	Jaotus maksetähtaja järgi			Kokku	Bilansiline väärtus
	1-3 kuud	4-12 kuud	2-5 aastat		
31.12.2021					
Kohustused					
Võlad tarnijatele (lisa 21)	12 191	568	1 818	14 577	14 577
Ehitustööde tellijatel saada (lisad 2, 21)	5 842	0	0	5 842	5 842
Laenu- ja kapitalirendi kohustustega seotud maksed (lisa 20)*	4 054	414	2 499	6 967	6 967
Intressivõlad (lisa 21)	3	0	0	3	3
Muud võlad (lisa 21)	26	0	0	26	26
Kokku	22 116	982	4 317	27 415	27 415
Netovara / -kohustus	12 193	133	-4 317	8 009	8 009

* Tulevaste intressimaksete graafikut ei ole võimalik määratleda piisava täpsusega. Vastavalt kinnisvaraarenduses levinud praktikale on kinnistute ostmiseks võetud laenud määratlemata tagasimaksetähtaegadega. Nende laenude tagasimaksed sõltuvad vastava arendusprojekti valmimise kiirusest ning rahavoogude tekkimise perioodist projekti valmides. Sellest tulenevalt on juhtkond arvamusel, 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 12) ja -kohustuste (lisad 20, 21) bilansilised väärtused seisuga 31. detsember 2022 ja 31. detsember 2021 oluliselt nende õiglasest väärtusest.

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

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

Tase 1: Finantsinstrumentid, mida hinnatakse börsi või muu aktiivse reguleeritud turu korrigeerimata hinnas. Seisuga 31. detsember 2022 ja 2021 ei olnud kontsernil finantsinstrumente, mis kuulusid tasemele 1.

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

Tase 3: Finantsinstrumentid, mille ümberhindluseks kasutatavad hindamismeetodid põhinevad mittejälgitavatel sisenditel.

Kapitalijuhtimine

Kontsern loeb kapitaliks laenukapitali ja kogu omakapitali. 31.12.2022 seisuga oli emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku 79 072 tuhat eurot (31.12.2021: 66 453 tuhat eurot). Kontserni põhimõtteks on tugeva omakapitalibaasi hoidmine eesmärgiga säilitada usaldusväärsus aktsionäride, võlausaldajate ja turu silmis ning tagada kontserni jätkusuutlik areng. Pikas perspektiivis on kontserni eesmärgiks kasvatada aktsionäride tulu ning tagada võimekus maksta dividende.

Kapitali juhtimisel juhendatakse printsiibist tagada ettevõtte usaldusväärsus, jätkusuutlik areng ning aktsionäride vara ja omakapitali mõistlik tootlus läbi majandustsükli. Vastavalt tööstusharus levinud praktikale jälgib kontserni juhtkond kapitalistruktuuri juhtimisel võla ja omakapitali suhet varadesse. Kontsern peab oluliseks optimaalse omakapitali struktuuri tagamist (31.12.2022: 47,5%, 31.12.2021: 55,4%) ja jälgitakse, et intressi kandvate kohustuste suhe varadesse ei ületaks 25% (31.12.2022: 22,5%, 31.12.2021: 5,8%).

	31.12.2022	31.12.2021
Miinus: Laenukohustused	-37 414	-6 967
Raha ja raha ekvivalendid	688	18 630
Netovõlg	-36 726	11 663
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku	79 072	66 453
Netovõlg ja emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku	115 798	54 790
Neto võlakohustuste osakaal	31,7%	-17,6%

	31.12.2022	31.12.2021
Raha ja raha ekvivalendid	688	18 630
Lühiajalised laenukohustused	-27 340	-4 468
Pikaajalised laenukohustused	-10 074	-2 499
Netovõlg	-36 726	11 663
Raha ja raha ekvivalendid	688	18 630
Ujuva intressimääraga laenukohustused	-37 414	-6 967
Netovõlg	-36 726	11 663

	Raha ja raha ekvivalendid	Võla-kohustused	Rendi-kohustused	Kokku
Netovõlg 31.12.2020	25 745	-4 769	-1 926	19 050
Saadud laenud	0	-3 500	0	-3 500
Saadud laenude tagasimaksed	0	3 441	0	3 441
Rahavoog	-7 115	-59	563	-6 611
Lisandunud kohustused	0	0	-1 076	-1 076
Kohustuste eemaldamine	0	0	300	300
Netovõlg 31.12.2021	18 630	-4 828	-2 139	11 663
Saadud laenud	0	-101 381	0	-101 381
Saadud laenude tagasimaksed	0	71 388	0	71 388
Rahavoog	-17 942	-29 993	645	-47 290
Lisandunud kohustused	0	0	-1 217	-1 217
Kohustuste eemaldamine	0	0	118	118
Netovõlg 31.12.2022	688	-34 821	-2 593	-36 726

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.

Alljärgnevalt on esitatud ülevaade kontserni ettevõtete olulisematest 2022. aasta jooksul lõppenud ning seisuga 31.12.2022 pooleriolevatest juriidilistest vaidlustest.

Kaebus keskkonnaministri määruse tühistamiseks

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

Sõjategevus Ukrainas

Paralleelselt Venemaa jätkuva agressiooniga Ukrainas on ekspertide hinnangul Venemaa manipuleerinud gaasitarnete ja hinnaga vastumõju avaldamiseks sanktsioonidele. Mõjude paljususe ja kõikide osapoolte hübriidsete tegevuste tõttu ei ole sõjategevuse mõju raamatupidamisliku täpsusega endiselt võimalik hinnata, kuna energiahindasid peetakse oluliseks faktoriks ka kõrgeenenud inflatsiooni käivitumisel. Ühelt poolt on sanktsioonid, energia hinnakasv ja inflatsioon viinud sisendhindade üldise kallinemiseni. Teiselt poolt on sõjapõgenike poolt pakutav suhteliselt odavam tööjõud vaos hoidnud kohaliku tööjõu palgaootuste kasvu ja nende genereeritud täiendav nõudlus eluasemete turul hoidnud korteriturgu tugevamana vaatamata ebakindluse kasvule. Erisuunaliste mõjude hindamine on jätkuvalt keeruline, koondamine ühtseks mõjuhinnanguks hetkel käib üle võimete. Kaheldamatult on sõda mõjunud äärmiselt negatiivselt kontserni majanduslikule seisukorrale nii sisendhindade kallinemise, kui ka tellimuste ja eluasemete müügitempo vähenemise kaudu ning kontsern ei ole neid negatiivseid efekte suutnud täismahus edasi kanda ostjatele. Teisalt ei saa välistada sõjategevuse otsese mõjuna ka laiemat ebakindluse kasvu ning sellest johtuvat investeeringute ja ostude vähenemist majanduses tervikuna, millel on ehitussektori sisest konkurentsi teravdav ning marginaale allasuruv mõju. Selle negatiivse netoeffekti kvantifitseerimine kontserni tasemel nõuab majanduse stabiliseerumist uutel tasakaalu-tasemetel.

Covid-19 mõju üldisele majanduskeskkonnale on kiirelt taastunud ja jäi mõõdukaks. Aruandeaasta teises pooles on toimunud olulised muudatused turuintressimäärades. Kiire inflatsiooni tingimustes on Euroopa Keskpank astunud olulisi rahapoliitilisi samme ja tõusnud on baasintressimäärad. Sellest tulenevalt on kaasnud kindlustunde vähenemine ja suurenenud üldine ebamäärasus. Investeeringuid ja laienemisplaane tehakse äärmiselt ettevaatlikult või pannakse ootele. Kiire inflatsiooni tõttu prognoositakse ostujõu vähenemist, majanduse laiapõhjalisemat taastumist oodatakse alanud aasta teises pooles.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Aprillis 2023 esitasid AS Merko Ehitus Eesti ja Fausto Capital AS ringkonnakohtule kompromisslepingu Fahle ärikvartali ehitusega seonduva vaidluse osas. 17. aprillil 2023 kinnitati pooltevaheline kompromiss, mille tagajärjel Fausto Capital AS tasus AS-le Merko Ehitus Eestile kokku 822 tuhat eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.05.2023

Aktsiaselts Merko Ehitus Eesti (registrikood: 12203636) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VELJO VIITMANN	Juhatuse liige	02.05.2023
JAAN MÄE	Juhatuse liige	02.05.2023
IVO VOLKOV	Juhatuse liige	02.05.2023

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts Merko Ehitus Eesti aktsionärile

Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Aktsiaselts Merko Ehitus Eesti ja selle tütarettevõtete (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud koondkasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2022;
- 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 Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Etikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise etikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatus standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni, sealhulgas tegevusaruannet.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Tegevusaruande osas teostasime ka auditortegevuse seaduses sätestatud protseduuri. Nimetatud protseduuride hulka kuulub kontroll, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning on koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Tuginedes auditi käigus tehtud töödele, on meie arvates:

- tegevusaruandes toodud informatsioon olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega selle aasta osas, mille kohta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud; ja
- tegevusaruanne koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Pidades silmas auditi käigus saadud teadmisi ja arusaamu Kontsernist ja selle keskkonnast, oleme lisaks kohustatud avaldama, kui oleme tuvastanud olulisi väärkajastamisi tegevusaruandes, millest saime teadlikuks enne käesoleva audiitori aruande kuupäeva. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on 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.

Vandeaudiitori 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 läbiviitud 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 läbiviitud 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 auditiprotseduurid 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, väärsitistite tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure 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 märkimisväärselt 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 tõendusmaterjalile. 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.

Janno Hermanson
Vandeaudiitor, litsents nr 570

Kristiina Veermäe
Vandeaudiitor, litsents nr 596

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Tatari 1, 10116 Tallinn

2. mai 2023
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts Merko Ehitus Eesti (registrikood: 12203636) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO HERMANSON	Vandeaudiitor	02.05.2023
KRISTIINA VEERMÄE	Vandeaudiitor	02.05.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-17 013
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 995
Kokku	982
Jaotamine	
Dividendideks	4 800
Kokku	4 800

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	159044000	90.49%	Jah
Mujal liigitamata rajatiste ehitus	42991	15477000	8.81%	Ei
Vee-, gaasi- ja kanalisatsioonitrasside ehitus	4221	1229000	0.70%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6805105
E-posti aadress	merko@merko.ee
Veebilehe aadress	www.merko.ee