



# **AS Merko Ehitus Eesti**

## **Kontsern**

### **Konsolideeritud majandusaasta aruanne**

Aruandeaasta algus: 01.01.2019

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

Ärinimi: AS Merko Ehitus Eesti

Põhitegevusala: ehituse peatöövõtt

Äriregistrikood: 12203636

Aadress: Järvevana tee 9G, 11314 Tallinn

Telefon: +372 680 5105

Faks: +372 680 5106

E-post: [merko@merko.ee](mailto:merko@merko.ee)

Kodulehekülg: [www.merko.ee](http://www.merko.ee)

Audiitor: AS PricewaterhouseCoopers

Nõukogu: Andres Trink, Tõnu Toomik,  
Martin Rebane

Juhatus: Ivo Volkov, Alar Lagus,  
Veljo Viitmann, Jaan Mäe

## SISUKORD

|                                                    |    |
|----------------------------------------------------|----|
| TEGEVUSARUANNE .....                               | 3  |
| RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE .....                 | 18 |
| KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE .....           | 18 |
| KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE .....      | 19 |
| KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE ..... | 20 |
| KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE .....          | 21 |
| LISAD .....                                        | 22 |
| Lisa 1 Olulised arvestuspõhimõtted .....           | 22 |
| Lisa 2 Muutused arvestuspõhimõtetes .....          | 32 |
| Lisa 3 Juhtkonnapoolsed hinnangud .....            | 33 |
| Lisa 4 Tegevussegmendid .....                      | 34 |
| Lisa 5 Müüdud toodangu kulu .....                  | 35 |
| Lisa 6 Turustuskulud .....                         | 35 |
| Lisa 7 Üldhalduskulud .....                        | 36 |
| Lisa 8 Muud äritulud .....                         | 36 |
| Lisa 9 Raha ja raha ekvivalendid .....             | 36 |
| Lisa 10 Nõuded ja ettemaksed .....                 | 37 |
| Lisa 11 Antud laenud .....                         | 38 |
| Lisa 12 Varud .....                                | 38 |
| Lisa 13 Tütarettevõtete aktsiad ja osad .....      | 39 |
| Lisa 14 Ühisettevõtete aktsiad ja osad .....       | 39 |
| Lisa 15 Kinnisvarainvesteeringud .....             | 40 |
| Lisa 16 Materiaalne põhivara .....                 | 41 |
| Lisa 17 Immateriaalne põhivara .....               | 42 |
| Lisa 18 Renditud vara .....                        | 43 |
| Lisa 19 Laenukohustused .....                      | 44 |
| Lisa 20 Võlad ja ettemaksed .....                  | 46 |
| Lisa 21 Eraldised .....                            | 47 |
| Lisa 22 Laenude tagatised ja panditud vara .....   | 48 |
| Lisa 23 Aktsiakapital .....                        | 48 |
| Lisa 24 Tehingud seotud osapooltega .....          | 49 |
| Lisa 25 Tingimuslikud kohustused .....             | 51 |
| Lisa 26 Riskide juhtimine .....                    | 51 |
| Lisa 27 Lisainformatsioon emaettevõtte kohta ..... | 58 |
| Lisa 28 Sündmused pärast bilansipäeva .....        | 62 |

## TEGEVUSARUANNE

### Üldinfo

AS Merko Ehitus Eesti kontsern moodustati 1. jaanuaril 2012. aastal seoses AS Merko Ehitus kontsernisestest struktuurimuudatustega, mille käigus lahutati AS Merko Ehitus kontserni ja Eesti tootmistegevuse juhtimine ning kogu Eesti ehitustegevus koondati ASi Merko Ehitus Eesti. Kinnisvara arendustegevuse valdkond ning sellega seotud kinnistud jäid esialgu struktuurimuudatuse käigus ASi Merko Ehitus. Seoses AS Merko Ehitus kontserni Eesti ettevõtete äritegevuse efektiivsemaks muutmise ja struktuuri korrastamisega otsustati 2017. aasta lõpus ka kinnisvaraga seotud ärivaldkond müüa ASile Merko Ehitus Eesti.

### Struktuur ja muudatused

Merko Ehitus Eesti kontsern tegutseb üldehituse, teede, alajaamade ja rajatiste valdkonnas ning on valdkonna turuliider. AS Merko Ehitus Eesti kontsern koosneb emaettevõttest AS Merko Ehitus Eesti ning aastaaruande kinnitamise kuupäeva seisuga 5 tütarettevõttest. ASi Merko Ehitus Eesti juhatuse esimees on alates 1. jaanuarist 2020 Ivo Volkov ja juhatuse liikmetena jätkavad Jaan Mäe, Veljo Viitmann ja Alar Lagus.

ASi Merko Ehitus Eesti kontserni struktuur 31.12.2019 seisuga:



Leedus on registreeritud ka Merko Ehitus Eesti Leedu filiaal.

17. detsembril 2018 allkirjastas AS Merko Ehitus Eesti notariaalse jagunemiskava, mille kohaselt asutati jagunemise tulemusena OÜ Vahi Lastehoid, millele läksid jagunemiskava alusel üle Tartu vallas Pärna alleel asuvad korteriomandid. Jagunemine jõustus kandega äriregistris 20. juunil 2019.

17. septembril 2019 otsustas AS Merko Infra nõukogu alustada AS Merko Infra Läti filiaali likvideerimisega. Likvideerimine viidi lõpule ja ettevõtte kustutati äriregistrist 2. detsembril 2019.

2019. aasta 18. detsembril asutas ASi Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti uue ettevõtte OÜ Merko Kaevandused. 27. detsembril 2019 allkirjastasid ASi Merko Ehitus Eesti 100%lised tütarettevõtted AS Merko Infra ja OÜ Merko Kaevandused notariaalse jagunemislepingu, mille alusel eraldatakse AS Merko Infra (jagunev ühing) kaevandusega seotud vara OÜle Merko Kaevandused (omandav ühing). Jagunemise ja varade üleandmise bilansipäevaks loetakse 1. jaanuar 2020. Lõplik jagunemiskanne äriregistris tehakse 2020. aasta jooksul.

### **Muudatused kontserni juhtimises**

ASi Merko Ehitus juhatus nimetas alates 30. aprillist 2019 kontserni tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti nõukogu liikmeks Martin Rebase. AS Merko Ehitus Eesti nõukogu jätkas kuni 31. detsembrini 2019 neljaliikmelisena: Andres Trink (nõukogu esimees), Tõnu Toomik, Teet Roopalu, Martin Rebane. Vastavalt AS Merko Ehitus Eesti põhikirjale valitakse ettevõtte nõukogu liige kolmeks aastaks.

AS Merko Ehitus kontserni kuuluva AS Merko Ehitus Eesti nõukogu pikendas juhatuse esimehe Keit Paali volitusi 31. detsembrini 2019 ja nimetas alates 1. jaanuarist 2020 ettevõtte uueks juhatuse esimeheks Ivo Volkovi, kelle volitused AS Merko Ehitus Eesti juhatuse esimehena kehtivad 1. jaanuarist 2020 kuni 31. detsembrini 2022. AS Merko Ehitus Eesti juhatuse liikmetena jätkavad Jaan Mäe, Alar Lagus ja Veljo Viitmann.

ASi Merko Ehitus kontserni kuuluva AS Merko Ehitus Eesti nõukogu liige Teet Roopalu teavitas ASi Merko Ehitus kontserni juhatust oma soovist taanduda nõukogu liikme kohalt alates 1. jaanuarist 2020. Vastavalt ASi Merko Ehitus juhatuse otsusele jätkab AS Merko Ehitus Eesti nõukogu alates 1. jaanuarist 2020 kolmeliikmelisena: Andres Trink (nõukogu esimees), Tõnu Toomik ja Martin Rebane.

23. jaanuaril 2020 otsustas ASi Merko Ehitus kontserni kuuluva AS Merko Ehitus Eesti juhatus teha järgmised muudatused tütarettevõtte Tallinna Teede AS nõukogus: kutsuda liikme kohalt tagasi Keit Paal; nimetada liikmeks Ivo Volkov kolmeaastase ametiajaga alates 23.01.2020 ja pikendada liikme Tõnu Toomiku volitusi kolmeks aastaks alates 23.01.2020. Tallinna Teede ASi nõukogu jätkab neljaliikmelisena: Tõnu Toomik (esimees), Ivo Volkov, Veljo Viitmann ja Alar Lagus.

ASi Merko Ehitus kontserni kuuluva AS Merko Ehitus Eesti tütarettevõtte Tallinna Teede ASi nõukogu otsustas 30. jaanuaril 2020 pikendada ettevõtte juhatuse esimehe Jüri Lälli volitusi alates 31. jaanuarist 2020 kuni 30. jaanuarini 2023. Tallinna Teede ASi juhatus jätkab senises kaheliikmelises koosseisus: Jüri Läll (esimees) ja Jüri Helila.

## Ehitusturg

Kui 2018. aasta majanduskasvu vedas 1,14 protsendipunktiga ehitus, siis 2019. aastal oli ehitussektori panus 4,3%lisse majanduskasvu hoopis -0,2 protsendipunktiga negatiivne. Aastaga tehti Eesti ehitusettevõtete poolt kvartaalsele kiirstatistikale tuginedes oma jõududega ehitustöid 3193 mln euro eest (2018: 3036 mln eurot), millest 2930 mln eurot (2018: 2870 mln eurot) andis ehitustegevus Eestis ja 263 mln eurot (2018: 166 mln eurot) tööd välisriikides. Oma jõududega tehtud ehitustööd kasvasid püsivhindades 3,2% (2018: 17,4%). Vaid Eesti ehitusturgu arvesse võttes jäi ehitusmaht eelneva aasta tasemele (2018: kasv 19,8%). 2019. aastal ehitati hooneid 7,9% rohkem ja rajatisi -6,3% vähem kui aasta varem (2018: +18,0% ja +16,3%).

Statistikaameti andmetel toimus 2019. aastal Eestis ehitushindade 1,9%line kallinemine (2018: +1,7%), sh kallines tööjõud 4,3% (2018: +4,0%), ehitusmasinate hinnad 2,0% (2018: +2,6%) ning ehitusmaterjalide hinnad 0,7% (2018: +0,4%). Kuna muutused ehitushindades jõuavad statistikasse viitega, siis tuleks nendesse numbritesse suhtuda reservatsiooniga. Meie hinnangul oli tegelik ehitushindade kallinemine 2019. aastal sõltuvalt tööliigist 5-10%. Kallinemise põhjuseid tuleb otsida nõudluse kiires kasvus ning üldisest majanduskonjunktuurist tingitud kvalifitseeritud tööjõu puudusest ja sellega paratamatult kaasnevast palkade tõusust.

### Eesti ehitusturu mahud (oma jõududega) ja kasv (jooksevhindades)



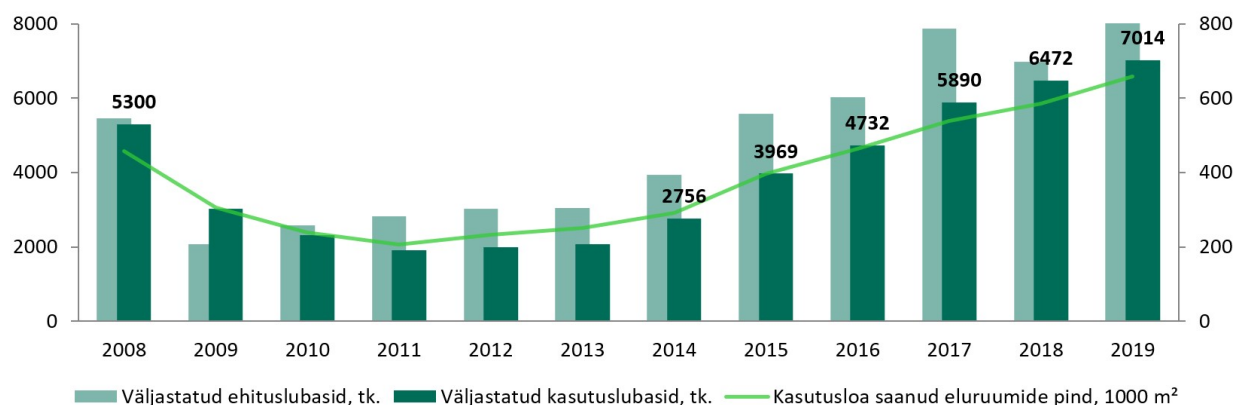
2019. aasta ehitusturg pakkus ASile Merko Ehitus Eesti rohkelt võimalusi millega kaasnesid tõsised väljakutsed ja ka riskid. Kuna aasta esimene pool jäi uute lepingute sõlmimise osas allapoole ootusi, siis kontserni müügitulu vähenes 2018. aastaga võrreldes 15,1%. Samas õnnestus ettevõttel parandada äritegevuse kasumlikkust ning kasvatada ettevõtte maksude-eelset kasumit.

Konjunktuur elukondliku kinnisvara turul oli hea. Seda toetas nii inimeste sissetulekute jätkuv kasv kui ka baasintresside madal tase ning eluasemelaenude kättesaadavus. 2019. aastal kasvas Eesti pankade poolt väljastatud eluasemelaenude jääk 516 mln euro võrra (2018: 496 mln eurot). Võrrelduna 2018. aastaga kasvas korteriomandina võõrandatud eluruumide arv Eestis aastaga 2,8% (2018: -1,6%), sh jäi tehingute arv Tallinnas praktiliselt samaks 11 390 -> 11 298 (vähenemine -0,8% võrreldes 2018. aasta -0,2%). Suur osa tehingutest on tulnud uute elamispindade arvelt. 2019. aastal väljastati uutele elamispindadele 8,4% (2018: +9,9%) enam kasutuslubasid kui aasta varem ja lõpptarbijateni jõudis ca 7000 uut eluruumi (2018: ca 6500). Korteriomandina Eestis tehtud müügitehingute ruutmeetri keskmine hind kallines Maa-ameti andmetel perioodil 5,8% (2018: +6,7%). Vaatamata hindade kallinemisele ei ole tänane olukord võrreldav 2006. - 2007. aasta buumiaegse turuga ning otsest põhjust

туру ülekuumenemise pärast muretseda pole, kuna samaaegselt kinnisvara kallinemisele on märkimisväärselt kasvanud inimeste sissetulekud ning paranenud eluaseme suhteline kättesaadavus.

2020. aastalt ootame elukondliku kinnisvara hindade stabiliseerumist ning müügipakkumiste mõningast vähenemist. Viimaste aastate muudatused pangandusturul - Danske Banki lahkumine Baltikumi turult ning DNB Nord ja Nordea pankade tegevuse ümberkorraldamine on järk-järgult jõudnud rahapakkumisse. Pangad on omafinantseeringu ja eelmüügi nõudmiste osas muutunud oluliselt konservatiivsemaks, vastaspoole valikul ollakse valivamad, mistõttu on üldine finantseerimise kättesaadavus kinnisvaraarenduse valdkonnas halvenenud ning raha hind on kallinenud. Eeltoodud muutused ning omavalitsuste administratiivne bürokraatia on kindlasti peamised põhjused, miks pakkumine (müümata korterite jääk) elukondliku kinnisvara turul on viimase aastaga vähenenud. Statistikaameti andmetel kasvas väljastatud ehituslubade arv 2019. aastal 14,8% (2019: 8025 luba, 2018: 6990 luba), aga neid numbreid ei saa üheselt käsitleda pakkumise kasvu indikaatorina. Tegemist on tehnilise kasvuga, mille põhjuseid tuleb otsida 01.01.2019 jõustunud Vabariigi Valitsuse määrusest „Hoone Energiatõhususe Miinimumnõuded“, millega hakkasid kehtima liginullenergiahoone nõuded alates 01.01.2020 alustatud ehitusobjektidele (väljastatud ehituslubadele).

### Eluruumid (uusehitus)



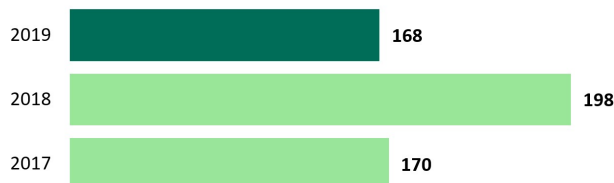
Eesti majanduskeskkonna fundamentaalnäitajad - majanduskasv (4,3%), jooksevkonto ülejääk (2,2% SKPst), töötuse madal määr (4,1% 2019.a. IV kvartal) on väga head. Jätkuvalt varitsevad suurimad riskid avatud Eesti majandusele globaalsel tasandil. Ennekoike sõltub meie majanduse käekäik sellest, kuidas läheb meie ekspordipartneritel Euroopas, samuti proteksionismist ja kaubandussõjast USA/Hiina/EL liinil.

COVID 19 globaalse pandeemia levik ja Eesti Vabariigis kehtestatud eriolukorra piirangud on avaldanud olulist negatiivset mõju siinsele majanduskliimale, ehitus- ja kinnisvaraturu perspektiividele ning on muutnud lähituleviku prognoosimatuks. Pandeemia ja liikumispääsude vahetu mõju ehitussektorile on olnud mõõdukas, sellega on kaasnenud protseduuride ja ohutusnõuete täpsustamine, mõningased viivitused tarneahelates ning tööprotsessi aeglustumine. Oluliselt suurema mõjuga sektorile on isolatsiooniga kaasnev inimeste ning ettevõtjate ebakindluse kasv, üldine nõudluse vähenemine ning sellega kaasneva majanduslanguse pärssiv mõju. Negatiivse mõju ulatus sõltub eelkõige eriolukorra kestvusest ja kriisist väljumise meetmete tõhususest ning normaalelu taastumise kiirusest. Kindlasti ei ole kinnisvara ega ehitus need sektorid, mis sellest kriisist midagi võidavad. Samas usume, et Merko kontserni tugev kapitaliseeritus ja võimekas meeskond annavad meile võrreldes konkurentidega väikese eelise just kriisist välja tulemise perioodil.

## Äritegevus

AS Merko Ehitus Eesti kontserni 2019. aasta müügitulu oli 168,2 mln eurot. Võrrelduna 2018. aastaga vähenesid tulud 29,8 mln euro ehk 15,1% võrra. Tulud vähenesid peamiselt seetõttu, et 2018. aasta oli võrdlusbaasina mitme suurobjekti tõttu erakorraline aasta, mille sarnaseid projekte 2019. aastal sellises mahus ei olnud. Kasvava panuse müügitulusse andis ka

### Müügitulu miljonites eurodes



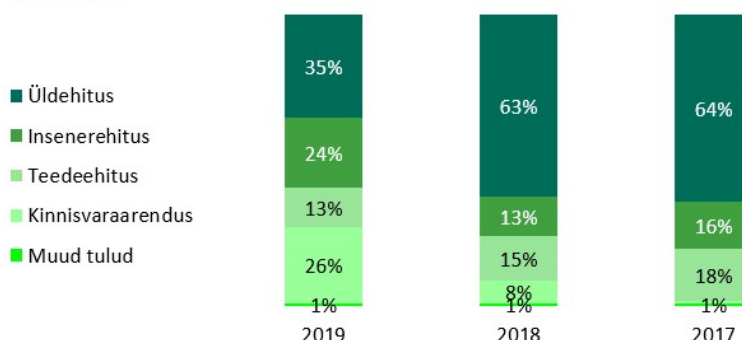
2018. aasta alguses omandatud elukondliku kinnisvara arendustegevuse lisandumine kontserni ärimudelisse. Oleme viimastel aastatel olnud ehitusprotsessi riskide hindamise osas konservatiivsemad ning seadnud eesmärgiks efektiivsuse tõstmise ning ehituslepingute sõlmimise valikuliselt ainult juhul, kui need tagavad mõistliku riskitaseme juures kasumlikkuse.

Kontserni suuremate ettevõtete konsolideeritud müügitulud:

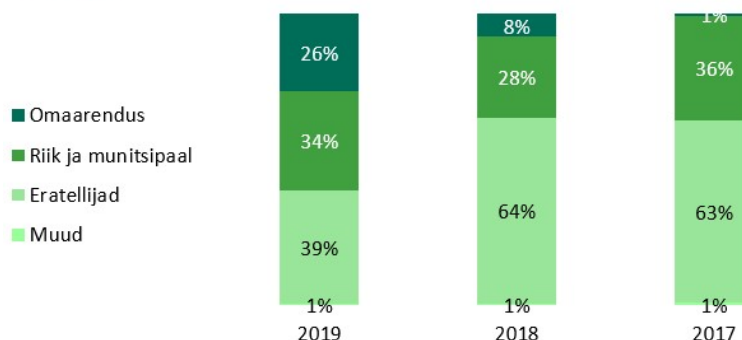
| Müügitulu jaotus ettevõtete lõikes, mln EUR | 2019           | 2018           | 2017           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| AS Merko Ehitus Eesti (emaettevõte)         | 118,764        | 141,021        | 113,740        |
| AS Merko Infra (100% osalus)                | 26,668         | 26,539         | 16,351         |
| AS Tallinna Teed (100% osalus)              | 22,671         | 30,417         | 36,845         |
| Teised tütarettevõtted                      | 0,096          | 0,021          | 2,684          |
| <b>KOKKU</b>                                | <b>168,199</b> | <b>197,998</b> | <b>169,620</b> |

Üle mitmete aastate jagunes müügitulu tegevussegmentide lõikes praktiliselt võrdselt. Üldehituse osakaalu vähenemine (63% → 35%) tõstis inseneriehituse (13% → 24%) ja kinnisvaraarenduse (8% → 26%) segmentide osakaalu. Teedeehitus moodustab jätkuvalt ca 15% müügituludest. Müügitulu jaotus tellijate lõikes sarnanes suuresti müügitulu tegevussegmentide jaotusele. Eratellijad tellisid üldehitusteenust ja insener- ja teedeehitusteenuste hanked tulid avalikust sektorist. Erasektori tellimused kaotasid 2019. aastal osakaalu nii avaliku sektori tellimuste kui ka omaarendusprojektide suhtes.

### Müügitulu jaotus tegevussegmentide protsentides



### Müügitulu tellijate lõikes protsentides



Ehitustegevusest 83% (2018: 80%) oli seotud uusehituste ning 17% (2018: 20%) renoveerimis- ja rekonstrueerimistöödega.

Kontserni müügituludest 57,7 mln eurot (2018: 54,4 mln eurot) ehk 34,3% teeniti

avaliku sektoriga sõlmitud lepingutest, 64,8 mln eurot (2018: 126,1 mln eurot) ehk 38,5% eratellijatega sõlmitud lepingutest, 44,3 mln eurot (2018: 15,8 mln eurot) ehk 26,3% omaarendusega seotud kinnisvaraprojektidest ja 1,4

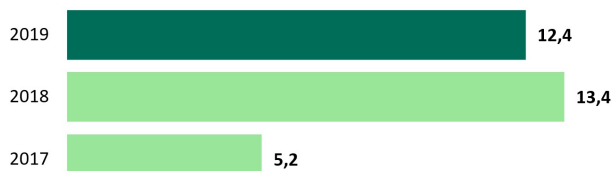
mln eurot (2018: 1,7 mln eurot) ehk 0,8% oli muu tulu. 2019. aastal müüs AS Merko Ehitus Eesti lõpptarbijatele 289 korterit, sh 47 korterit Noblessneri sadamas BLRT/Merko ühisprojekti.

2019. aastal valminud suuremad objektid:

| Projekti nimi                           | Asukoht                                 |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Maakri Kvartali ärihoone                | Maakri 19/21, Tallinn                   |
| Tallinki büroohoone                     | Sadama tn 9, Tallinn                    |
| Toom-Kuninga 21 elamu                   | Toom-Kuninga 21, Tallinn                |
| Rakvere ametikooli õpilaskodu           | Piiri 8, Rakvere                        |
| Töökoja 3 ärihoone                      | Töökoja 3, Tallinn                      |
| Tallink Ekspresshotell                  | Sadama tn 9, Tallinn                    |
| Pikaliiva 18 ja 20 korterelamud         | Pikaliiva 18 ja 20, Tallinn             |
| Nursipalu Sihtmärgiala teed             | Rõuge ja Võru vald, Võru maakond        |
| Noblessneri kvartali kai nr 42          | Tallinn                                 |
| Aegviidu alevi ÜVK                      | Anija alevik, Aegviidu vald, Harjumaa   |
| Kiini 110/20kV alajaam                  | Kiini küla, Viljandimaa                 |
| Paldiski 110kV alajaama laiendamine     | Sadama 40, Paldiski linn, Harjumaa      |
| Riigitee nr 12 Kose-Jägala km 30,7-36,7 | Riigitee nr 12 Kose-Jägala km 30,7-36,7 |
| Priisle pargi II etapp                  | Priisle park, Tallinn                   |
| Jõelähtme valla kergliiklusteed         | Jõelähtme küla, Harjumaa                |

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 2018. aastal soetatud elukondliku kinnisvara arendusvaldkonna projektide edukas müük. Kontserni 2019. aasta puhaskasum oli 12,4 mln eurot (2018. aastal vastavalt 13,4 mln eurot). 31.12.2019 seisuga oli kontsernil moodustatud kahjumlike projektide lõpetamiseks vajalike kulude katteks eraldi kogusummas 1,29 mln eurot (2018: 0,03 mln eurot). Ehitustegevuse sesoonsuse ning arendustegevuse tsüklilisuse mõju 2019. aasta majandusaasta tulemustele oli väheoluline.

**Puhaskasum**  
miljonites eurodes



Merko Ehitus Eesti kontserni 2019. aasta lühiajaliste investeeringute ning rahaliste vahendite muutus oli -4,5 mln eurot (2018: -11,1 mln eurot) ning 31. detsembri 2019 seisuga oli kontserni arvelduskontodel ja tähtajalistel hoiustel rahalisi vahendeid summas 7,6 mln eurot (31.12.2018: 12,0 mln eurot). Kontserni äritegevuse rahavoog oli +8,4 mln eurot (2018: +21,6 mln eurot), millest ärikasum oli +13,3 mln eurot (2018: +12,9 mln eurot), põhivara kulum ja väärtuse langus +2,1 mln eurot (2018: +1,8 mln eurot), äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus +12,5 mln eurot (2018: +17,7 mln eurot) ning ehitustööde akteerimisega seotud nõuete ja kohustuste muutus -7,6 mln eurot (2018: +1,4 mln eurot). Investeermistegevuse rahavoog oli -1,8 mln eurot (2018: -52,8 mln eurot), sh -2,0 mln euro (2018: -0,5 mln euro) ulatuses materiaalse põhivara soetust ning +0,5 mln euro (2018: +0,6 mln eurot) suurusel summas materiaalse põhivara müüki. Finantseerimistegevuse rahavoost moodustas saadud ja tagasi makstud laenu saldo -0,5 mln eurot (2018: -9,6 mln eurot), emaettevõttele makstud dividendid -10,0 mln eurot (2018: 0,0 mln eurot) ja kapitalirendi põhiosa tagasimaksed -0,6 mln eurot (2018: -0,5 mln eurot).

## Tunnustused 2019

2019. aastal on AS Merko Ehitus Eesti tegevust tunnustatud järgmiste auhindade näol:

### Konkurentsivõimelisim ehitusettevõtte ja suurettevõtte

Eesti Kaubandus-Tööstuskoda tunnistas AS Merko Ehituse 2019. aasta konkurentsivõimelisimaks Eesti ehitusettevõtteks, seda juba kolmeteistkümnendat korda. 2019. aastal pälvis ettevõtte lisaks Eesti konkurentsivõimelisima suurettevõtte tunnustuse nagu varasemalt 2015. aastal. Ettevõtete konkurentsivõime edetabelit koostatakse 2003. aastast eesmärgiga aidata kaasa Eesti ettevõtete konkurentsivõime tõusule ja koos sellega majanduse kiiremale arengule.

### Eesti mainekaim kinnisvaraarendaja

Kantar Emori poolt 2019. aastal läbi viidud kinnisvarabrändide uuring kinnitas, et Eesti kõige mainekam kinnisvaraarendaja on Merko. Uuring hindas nii mainet kui tuntust ning spontaanselt meelde tulevaid arendajaid küsides nimetas kõige suurem hulk ehk 59% vastanuist Merkot. Uuringus osales 600 inimest, sh 267 vastajat, kes kavatsevad osta korteri Tallinna või selle lähiümbruse uusarendusse, aga ka 214 hiljutist ostjat, kes on viimastel aastatel soetanud endale korteri pealinnas või Harjumaal.

### Aasta ehitaja

Eesti Ehitusettevõtjate Liidu žürii valis konkursi "Aasta Ehitaja 2019" võitjaks AS Merko Ehitus Eesti üldehitusdivisjoni direktori asetäitja Sergei Strigini, kellele tõi võidu Tallinki büroohoone ehitustööde juhtimine. Konkursi eesmärk on leida parim ehitusjuht, kelle töö on pälvinud tunnustuse nii töö tellija, arhitekti, projekteerija kui ka omaniku järelevalve teostaja poolt. Aasta parim ehitaja valiti üheteistkümnendat korda, millest viiel korral on tiitli pälvinud Merko töötaja.

### Aasta ehitusprojekt ja parim digitaalse innovatsiooni projekt

Eesti Ehituskonsultatsiooniettevõtete Liidu konkursi „Aasta ehitusprojekt 2019“ võitis hoonete kategoorias Maakri Kvartal ning Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi poolt väljaantava eriauhinnaga „Parim digitaalse innovatsiooni projekt 2019“ tunnustati T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskuse projekti. Konkursiga „Aasta Ehitusprojekt“ soovitakse esile tõsta huvitavaid hooneid ja rajatisi ning tunnustada projekteerijaid, kelle loomingu tulemusena need ehitised on valminud. Aasta eest võitis konkursil aasta parima insenerrajatise tiitli Merko ehitatud Tõrva keskväljak. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium andis digiehituse fookusega eriauhinna välja kolmandat korda, seejuures on kõigil senistel aastatel tulnud võitjaks Merkoga seotud töö.

### Atraktiivne tööandja tehnikaerialade tudengite seas

Tööandja brändingu agentuur Instar viis 2019. aastal läbi tööootuste ja tööandja maine uuringu, milles osales enam kui 5300 inimest üle Eesti. Hinnati 220 Eesti organisatsiooni atraktiivsust. Tehnikaerialade tudengite seas saavutas Merko Ehitus Eesti kuuenda koha, olles ühtlasi ehitusettevõtetest kõige kõrgemalt hinnatud tööandja. Instar on atraktiivse tööandja uuringuid läbi viinud alates 2010. aastast. Merko on saanud Atraktiivse Tööandja märgise alates 2016. aastast igal aastal.

### Betooniühingu tudengipreemiad

Kaks Merko Ehitus Eesti töötajat pälvisid 2019. aastal Eesti Betooniühingu üliõpilaspriimid. Mudelprojekteerimise nooremisener Kerdo Kütt (koos kaasautoriga) sai preemia Tallinna Tehnikakõrgkooli hoonete ehituse eriala lõputöö eest ning Lõuna-Eesti osakonna nooremobjektijuht Klaid Melnikov Eesti Maaülikooli maaehituse õppekava magistritöö eest. Eesti Betooniühing tunnustab üliõpilaste parimaid betooniga seotud lõputöid alates 2007. aastast eesmärgiga edendada betooni kui materjali ja betoonehitust käsitlevat õppetööd.

**Finantsnäitajad ja suhtarvud**  
(arvutatud emaettevõtte omanike osale)

|                                      |             | 2019  | 2018  | 2017  |
|--------------------------------------|-------------|-------|-------|-------|
| <b>Kasumiaruande kokkuvõte</b>       |             |       |       |       |
| Müügitulu                            | mln eurot   | 168,2 | 198,0 | 169,6 |
| Brutokasum                           | mln eurot   | 21,4  | 18,4  | 11,8  |
| Brutokasumimarginaal                 | %           | 12,7  | 9,3   | 7,0   |
| Ärikasum                             | mln eurot   | 13,3  | 12,9  | 5,9   |
| Ärikasumi marginaal                  | %           | 7,9   | 6,5   | 3,5   |
| Kasum enne maksustamist              | mln eurot   | 14,9  | 13,4  | 5,9   |
| Maksude-eelse kasumi marginaal       | %           | 8,8   | 6,8   | 3,5   |
| Puhaskasum                           | mln eurot   | 12,4  | 13,4  | 5,2   |
| emaettevõtte omanike osa             | mln eurot   | 12,4  | 13,4  | 5,2   |
| mittekontrolliva osaluse osa         | mln eurot   | 0,0   | 0,0   | 0,0   |
| Puhaskasumi marginaal                | %           | 7,3   | 6,8   | 3,1   |
| <b>Muud kasumiaruande näitajad</b>   |             |       |       |       |
| EBITDA                               | mln eurot   | 15,3  | 14,6  | 8,1   |
| EBITDA marginaal                     | %           | 9,1   | 7,4   | 4,8   |
| Üldkulud müügitulust                 | %           | 4,9   | 3,7   | 4,4   |
| Tööjõukulud müügitulust              | %           | 15,5  | 11,7  | 13,8  |
| Müügitulu töötaja kohta              | tuhat eurot | 365   | 408   | 341   |
| <b>Muud olulised näitajad</b>        |             |       |       |       |
| Omakapitali tootlus                  | %           | 20,0  | 27,8  | 14,4  |
| Varade tootlus                       | %           | 11,5  | 13,3  | 6,1   |
| Omakapitali määr                     | %           | 59,3  | 55,2  | 39,3  |
| Laenukohustuste määr                 | %           | 6,6   | 6,4   | 17,8  |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja | korda       | 2,4   | 2,2   | 1,6   |
| Maksevõime kordaja                   | korda       | 0,7   | 1,0   | 1,5   |
| Debitorse võlgnevuse käibevälde      | päeva       | 32    | 43    | 73    |
| Tarnijate käibevälde                 | päeva       | 28    | 29    | 38    |
| Keskmine töötajate arv (kontsernis)  | inimest     | 461   | 485   | 498   |
| Teostamata tööde jääk                | mln eurot   | 86,4  | 110,7 | 151,0 |

## Suhtarvude definitsioonid

|                                          |   |                                                                                                          |
|------------------------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Brutokasumi marginaal (%)                | = | $\frac{\text{Brutokasum}}{\text{Müügitulu}}$                                                             |
| Ärikasumi marginaal (%)                  | = | $\frac{\text{Ärikasum}}{\text{Müügitulu}}$                                                               |
| Maksude-eelse kasumi marginaal (%)       | = | $\frac{\text{Kasum enne maksustamist}}{\text{Müügitulu}}$                                                |
| Puhaskasumi marginaal (%)                | = | $\frac{\text{Puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Müügitulu}}$                                  |
| Omakapitali tootlus (%)                  | = | $\frac{\text{Puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Aksionäridele kuuluv omakapital (keskmine)}}$ |
| Varade tootlus (%)                       | = | $\frac{\text{Puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Varad kokku (keskmine)}}$                     |
| Omakapitali määr (%)                     | = | $\frac{\text{Aksionäridele kuuluv omakapital}}{\text{Varad kokku}}$                                      |
| Laenukohustuste määr (%)                 | = | $\frac{\text{Intressi kandvad kohustused}}{\text{Varad kokku}}$                                          |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja     | = | $\frac{\text{Käibevarad}}{\text{Lühiajalised kohustused}}$                                               |
| Maksevõime kordaja                       | = | $\frac{\text{Käibevarad - varud}}{\text{Lühiajalised kohustused}}$                                       |
| Debitoorse võlgnevuse käibevälde (päeva) | = | $\frac{\text{Nõuded ostjate vastu (keskmine)} \times 365}{\text{Müügitulu}}$                             |
| Tarnijate käibevälde (päeva)             | = | $\frac{\text{Võlad tarnijatele (keskmine)} \times 365}{\text{Müüdud toodangu kulu}}$                     |
| EBITDA (EUR)                             | = | Ärikasum + kulum                                                                                         |
| EBITDA marginaal (%)                     | = | $\frac{\text{Ärikasum} + \text{kulum}}{\text{Müügitulu}}$                                                |
| Üldkulud müügitulust (%)                 | = | $\frac{\text{Turustuskulud} + \text{Üldhalduskulud}}{\text{Müügitulu}}$                                  |
| Tööjõukulud müügitulust (%)              | = | $\frac{\text{Tööjõukulud}}{\text{Müügitulu}}$                                                            |
| Müügitulu töötaja kohta (EUR)            | = | $\frac{\text{Müügitulu}}{\text{Töötajate arv (keskmine)}}$                                               |

## Äritegevuse riskid

Riskide juhtimine on osa strateegilisest juhtimisest ning on ettevõtte igapäevategevuse lahutamatuks osaks. Riskide juhtimisel on ettevõtte peamiseks eesmärgiks määratleda olulisemad riskid ning optimaalselt juhtida riske selliselt, et ettevõtte saavutaks oma strateegilised ja finantsilised eesmärgid. Pideva tähelepanu pööramine riskide juhtimisele võimaldab välistada või minimeerida võimalikku majanduslikku kahju. Alljärgnevalt on toodud juhtkonna hinnang ettevõtte tegevusega kaasnevatest suurematest riskidest.

**Tururisk.** Oluliselt rohkem on hakatud tähelepanu pöörama võimalikule ehitussektori sisendhindade ja alltöövõtu pakkumiste volatiilsusele, mis võib muuta uute projektide eelarvestamise ja projektide planeeritud kuludega valmishitamise keeruliseks ning toob endaga kaasa täiendava hinna- ja tähtjariski fikseeritud hindadega ehituslepingute teostamisel ning hinnasurve projektide kasumlikkusele. Seetõttu jälgitakse tähelepanelikult muutusi ehitusvaldkonnas ja majanduskeskkonnas tervikuna ning arvestatakse võimalike muudatustega pakkumiste eelarvestamisel ja lepingute sõlmimisel.

Üheks peamiseks kinnisvara väärtusest tingitud tururiski kandjaks on Merko Ehitus Eesti kontsernis elamuarendusvaldkond. Kinnisvaraturg on muutunud selektiivsemaks ning enne iga projekti alustamist on riskide hindamisel olulisel kohal projekti asukoht, arendusmaht, plaanilahendused ning sihtgrupp. Arvestades madalat laenuintresside keskkonda, kasvanud sissetulekuid ja sääste, on nõudlus ja tehinguaktiivsus korteriturul kasvanud. Tänu kinnisvaraturu selektiivsusele on olulisel kohal uutele arendusprojektidele vastavas piirkonnas õige müügihinna määramine. Piirkonna hinnariski maandamiseks analüüsitakse pidevalt nii enda kui avalikest allikatest kättesaadavat hinnastatistikat. Otseselt kinnisvara/elamispindade arendusega seotud kontserni müügitulu moodustas 2019. aastal 26,3% 2019. aasta tuludest (2018: 8,0%). 44,0 mln euro eest müüdi uusi kortereid ja äripindu Tallinnas ja Tartus (2018: 15,5 mln) ja 0,3 mln oli kinnisvara renditulu (2018: 0,3 mln). 2019. aastal vähenes kinnisvaraturu nõudluse muutusest tingitud kaudne efekt läbi kontserni ehituslepingute portfelli. 2019. aastal osutas kontsern ehitusteenuseid elamispindade ja kommertsinnisvara arendajatele kogumahas 11,8 mln eurot (2018: 26,9 mln eurot), millest 19,8% (2018: 58,6%) moodustas ehitusteenus ühis- ja AS Merko Ehitus kontserni ettevõtetele ja 80,2% kontsernivälistele kinnisvaraarendajatele (2018: 41,4%).

Ehitustegevuse üheks eripäraks on asjaolu, et sõlmitud lepingute täitmine on pikaajaline ning see muudab sektori majanduskeskkonna muutuste suhtes inertseks. Majanduskeskkonna muutused, nii negatiivsed kui ka positiivsed, jõuavad ehitussektoris ca 6- kuni 18-kuulise nihkega ja selline ajaline nihe võimaldab ettevõtte struktuuri ja tegevust aegsasti kohandada keskmise pikkusega projektide osas. Samas on pikaajaliste projektide - 24 ja enam kuud - eelarvestamise ning hilisema ehitamise juures jätkuvalt probleemiks sisendhindade volatiilsus.

**Tegevusrisk.** Tegevusriskid on ebapiisavatest või mittetoimivatest protsessidest, inimestest, seadmetest, süsteemidest või välistest sündmustest tingitud riskid. Tegevusriskide juhtimise peamine eesmärk on vähendada soovimatute sündmuste mõju. Eesmärgi saavutamiseks tõhustame sisemisi protsesse ning teeme koostööd kontserni siseselt ja koostööpartneritega. Ehitus- ja projektivigade vältimiseks oleme juurutanud ettevõttes BIM projekteerimise, tegeleme pidevalt inimeste koolitamisega, meeskondade vahelise kogemuste jagamise ja äriprotsesside parandamisega.

Kontserni tegevusvaldkonda arvestades on tegevusriskide juhtimisel äärmiselt oluline ehitusprotsessi põhjalik planeerimine, ohutusstandardite ja -regulatsioonide täiustamine ja rakendamine ning järelevalve suurendamine keskkonnanõuete täitmise üle. Tegevusriskide juhtimise üheks vahendiks on kvaliteedi- ja keskkonnanõuete täitmise juurutamine. Ehituse tööohutuse ja keskkonnaga seotud riske hinnatakse ja juhitakse kõikides kontserni üksustes ja kõikides protsessifaasides. Kontserni suuremates ettevõtetes on juurutatud ISO 9001/14001 juhtimissüsteemid ning ematähelepanu ja Merko Infratööstuse juhtimissüsteem OHSAS 18001. Kontsernis töötab 6 täiskohaga kvaliteedispetsialisti, kelle tööülesandeks on kvaliteedi ja tööohutuse toimimise tagamine.

Tegevusriskide täiendavaks maandamiseks kasutatakse kindlustust, eriti riskide puhul, mille maandamiseks puuduvad muud võimalused. Ehitusprotsessis aset leidvate ootamatute kahjujuhtumite riski maandamiseks sõlmib kontsern kindlustusseltsidega koguriskikindlustuse lepingud. Üldpoliis sõlmitakse üheks aastaks ning see hüvitab tellijale, alltöövõtjatele ning kolmandatele isikutele ASi Merko Ehitus Eesti või tema alltöövõtja poolt tekitatud kahjud summas kuni 10,0 mln eurot. Objektidele, mille maksumus ületab 10,0 mln eurot või millele aastane poliis ei laiene (vesiehitus, raudtee-ehitus, sillad jne), kaardistatakse riskid täiendavalt ja igale objektile sõlmitakse selle eripära arvestav kindlustusleping. Projekteerimise töövõtulepingute sõlmimisel nõutakse alltöövõtjalt erialase vastutuse kindlustuslepingut või sõlmitakse omal kulul kindlustusleping, millega kaetakse projekteerimisest, ekslikest mõõtmistest, nõuannetest ja juhustest tulenevad kahjud. Riskide kaardistamisel, kindlustuslepingute sõlmimisel ning kahjujuhtumite käsitlemisel kasutatakse kindlustusmaakleri teenust. 2019. aastal esitati kindlustusseltside hüvitistaotlusi summas 0,03 mln eurot, millest hüvitati 8% ja 92% on käsitlemisel (2018: esitati hüvitistaotlusi summas 0,07 mln eurot, millest saadi kindlustushüvitisi summas 0,06 mln eurot).

Garantiiperioodil ilmnevate ehitusvigade kõrvaldamiseks on ettevõttes moodustatud garantiieraldis. 2019. aastal moodustati kontsernis garantiieraldisi kogusummas 0,64 mln eurot (2018: 0,78 mln euro) ning tehti väljamakseid 0,60 mln euro (2018: 0,43 mln euro) ulatuses. Aasta lõpu seisuga oli ettevõtte garantiieraldiste reserv 1,91 mln eurot (31.12.2018: 1,88 mln eurot). Kriitiliste töövõtude puhul on töövõtulepingust tulenevate töövõtja lepinguliste kohustuste täitmine tagatud esimesel nõudmisel väljamakstavate pangagarantiidega või on nimetatud garantii summa ekvivalent peetud kinni alltöövõtjale tehtavatest maksetest.

**Krediidirisk.** Majanduskeskkonna stabiilsusest tulenevalt kontserni krediidirisk perioodil ei muutunud ning selle taset võib pidada heaks. Aastaga on lühenenud tellija nõuete keskmine vâlde vastavalt 43 päevalt 32 päevani. Aastaga kasvas Merko Ehitus Eesti kontserni väliste üle tähtaja nõuete summa 0,94 mln euro võrra ning oli bilansipäeva seisuga 1,69 mln eurot (31.12.2018: 0,74 mln eurot), ehk 11,3% (2018: 5,1%) kõigist nõuetest. 13. märtsiks 2020 oli üle tähtaja arvetest laekunud 1,18 mln eurot (13.03.2019: 0,66 mln eurot).

Juhtkond jälgib regulaarselt debitoorse võlgnevuse käitumist ning on seisukohal, et aastavahetuse võlgnevused ei sisalda ettevõtte jätkusuutlikkuse seisukohalt olulisi krediidiriske. Krediidiriskide haldamisel jälgitakse tähelepanelikult partnerite maksekäitumist, analüüsitakse nende finantsseisu ning vajaduse korral kaasatakse garandina tehingutesse kolmandaid isikuid. Tarnijatele tehtavate ettemaksete puhul nõutakse makse saajalt pangagarantii esitamist. Ettevõtte vabu rahalisi vahendeid hoitakse Swedbank Eesti arvelduskontodel.

**Intressirisk.** Intressirisk tuleneb intressimäärade muutusest rahaturgudel, millega võib kaasneda vajadus hinnata ümber kontserni finantsvarasid ja arvestada finantskulude muutusega tulevikus. 31.12.2019 seisuga oli kontsernis intressikandvaid kohustusi 6,97 mln eurot (31.12.2018: 6,99 mln eurot), millest 3,86 mln eurot moodustasid lühiajalised laenud ja pikaajaliste kohustuste tagasimaksud 2020. aastal (31.12.2018: 3,93 mln eurot) ning 3,11 mln eurot pikaajalised laenud ja kapitalirendi kohustused (31.12.2018: 3,06 mln eurot). Aasta jooksul vähendati pankade ees laenu- ja arvelduskrediidikohustusi 0,02 mln euro võrra (2018: vähenemine 9,25 mln eurot) ning aasta lõpu seisuga moodustasid need 6,6% (31.12.2018: 6,4%) ettevõtte bilansimahust. Võetud kohustustest 100,0% on seotud ujuva baasintressiga, mis on täies ulatuses avatud Euribori muutumise riskile (31.12.2018: 99,5% ujuva baasintressiga ning 0,5% fikseeritud intressiga kohustusi).

Juhtkonna hinnangul suuri muutusi baasintressides 2020. aastal oodata ei ole. Euribori võimalik muutus +/- 100 baaspunkti võrra tooks, sõltuvalt lepingujärgse intressi fikseerimise kuupäevast, endaga järgneva 12 kuu jooksul kaasa kontserni intressikulude muutuse kuni 0,07 mln euro võrra (2018: 0,07 mln euro võrra).

Lisaks baasintresside liikumise riskile kaasneb kohustuste refinantseerimisega majanduskeskkonna muutustest tingitud riskimarginaalide korrigeerimise risk. Kõige otsesemalt avaldub see arvelduskrediidilepingute pikendamise võimalikus vajaduses. 2020. aastal lõppevate arvelduskrediidilepingute kogusumma on 5,00 mln eurot, mille pikendamise vajadust kaalutakse jooksvalt (31.12.2018: puudusid kontsernil järgneva 12 kuu jooksul refinantseerimist vajavate ning seega riskimarginaali muutusele avatud olulised kohustused).

**Likviidsusrisk.** Ettevõtte likviidsus ehk maksevõime kajastab tema võimet täita tähtaegselt oma maksekohustusi võlausaldajate ees. Seisuga 31.12.2019 oli kontserni lühiajaliste kohustuste kattekordaja (*current ratio*) 2,4 (31.12.2018: 2,2) ning maksevõime kattekordaja (*quick ratio*) 0,7 (31.12.2018: 1,0). Täiendavalt lühiajalistele käibevahenditele kasutab kontsern rahavoogude paremaks juhtimiseks ning likviidsuse tagamiseks krediitiasutustelt võetud käibekrediite ja vajadusel faktooringlimiite. Aastavahetuse seisuga oli kontserni ettevõtetel sõlmitud pankadega arvelduskrediidi lepinguid kogulimiidiga 20,79 mln eurot (31.12.2018: 17,56 mln eurot ja vaba limiit 14,56 mln eurot) ning mille vaba limiit oli 17,80 mln eurot.

Vastavalt kehtivatele krediitilepingutele peab kontsern finantsinstitutsioonidele tasuma järgneva 12 kuu jooksul 3,86 mln eurot (2018: 3,94 mln eurot). Juhtkonna hinnangul tagab kontserni tänane kapitalistruktuur (korralik omakapitali määr – 59,3% bilansimahust (2018: 55,2%) ning väike intressikandvate võlakohustuste osakaal – 6,6% bilansimahust (2018: 6,4%)) ettevõtte usaldusväärsuse kreditoride jaoks ning vajadusel olemasolevate finantskohustuste pikendamise ja täiendavate käibevahendite kaasamise.

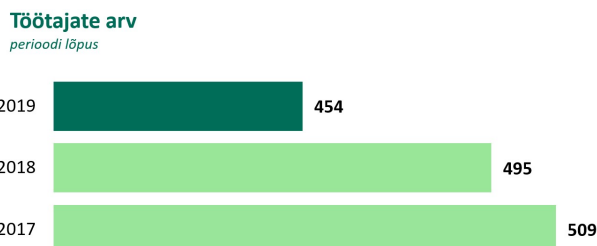
**Valuutarisk.** Kuna kontsern tegutseb peamiselt Eesti turul ning kõik lepingud on sõlmitud eurodes ning enamus alltöövõtte/tarneid toimub Euroopa Liidu siseselt ja on nomineeritud eurodes, siis peab juhtkond valuutariski mõju kontserni majandustulemustele ebaoluliseks.

**Juriidilised riskid.** Tulenevalt kontserni põhitegevusega seotud lepingute, regulatsioonide ning seaduste erinevast tõlgendusest eksisteerib risk, et mõni tellija, töövõtja või järelevalveorgan hindab ettevõtte tegevust lepinguliste kokkulepete või õigusaktidest tulenevate nõuete järgimisel ettevõttest erinevatel alustel ning vaidlustab ettevõtte tegevuse seaduslikkuse. Erinevatest juriidilistest vaidlustest tulenevate võimalike kahjunõuete ning õigusabikulude katteks kontsernis seisuga 31.12.2019 eraldist moodustatud ei olnud (31.12.2018 seisuga eraldist ei moodustatud).

## Ettevõtte ja inimesed

### Töötajad

Aastaga vähenes kontserni töötajate arv 41 töötaja võrra. Seisuga 31.12.2019 oli kontsernis 454 töötajat (31.12.2018: 495 töötajat). Kõige rohkem töötajaid oli emaettevõttes ASis Merko Ehitus Eesti 298 (2018: 303), järgnesid Tallinna Teede AS 115 (2018: 128) ja AS Merko Infra 41 (2018: 64) töötajaga.



### Personalipoliitika

Seisuga 31. detsember 2019 andis Merko Ehitus Eesti kontsern tööd kokku 454 inimesele, mis hõlmab nii kontoritöötajaid, projektijuhte kui objektimeeskonna liikmeid. Pikaajaliste kogemustega oma ala professionaalid on ettevõtte võtmeväärtus.

Kontserni personalipoliitika toetab ettevõtte eesmärkide saavutamist, tagades organisatsiooni ja juhtimise järjepidevuse, konkurentsivõime, organisatsiooni väärtuse hoidmise ja tõstmise ning pideva pädevuse arendamise.

Arendame vastutustundlikku juhtimist kogu organisatsioonis, juhindudes ettevõtte strateegiast, juhtimissüsteemist, kehtivatest õigusaktidest, eetilistest tõekspidamistest ning hea ühingujuhtimise tavast. Töötajat käsitleme partnerina, kaasates teda otsustusprotsessi ning teadvustades, et otsustamisõigusega kaasneb vastutus. Toetame inimeste tööalaste eesmärkide saavutamist ning ettevõttesisese karjääri tegemist, soosides tänaste töötajate kandideerimist

labadele või uutele ametikohtadele. Tagame töötaja panusele vastava, õiglase ja konkurentsivõimelise töötasu ning motivatsioonipaketi.

Loome töötajale tingimused ametialaseks arengu- ja karjäärivõimalusteks, toetades õppimist, erialaste teadmiste ning kogemuste omandamist. Me toetame igat töötajat oma pädevuse ja oskuste täiendamisel.

2019. aastal oli Merkos üksteist praktikanti. Merko Ehitus Eesti pakkus praktilist töökogemust kümnele noorele ehitusõppurile ja ühele juristile, kes täiendas end ehitusõiguse vallas. Noored hindasid kõrgelt Merkost saadud kogemusi ning kaks tudengit jäid praktika lõppedes ettevõttesse tööle. 2019. aastal läbi viidud tööootuste ja tööandja maine uuringus, milles osales enam kui 5300 küsitletut üle Eesti, tunnustati Merko Ehitus Eestit tehnikatudengite seas atraktiivse tööandjana.

### **Tööohutus ja tervis**

Kontserni ettevõtetes on seatud prioriteediks ohutu töökeskkonna tagamine, et vältida tööõnnetusi ja tervisekahjustusi. Merko eesmärgiks on töötajate pikaajalise töövõime ja heaolu säilitamine. Sel eesmärgil varustame oma töötajad tööks vajalike töö- ja isikukaitsevahenditega ning korraldame töötervishoiu- ja tööohutusalast koolitust ja täiendõpet. Tagame töötajate töö ohuteguritest tulenevalt perioodilise tervisekontrolli oma tervishoiupartnerite juures terviseprobleemide ennetamiseks, ohutuma töökeskkonna planeerimiseks ja tervise rehabilitatsioonimeetmeteks (nt ravimassaažid). Täiendava meetmena töötajate terviseriskide maandamiseks korraldame oma töötajatele soovi korral vajalikke vaktsineerimisi. Lisaks pakub ettevõtte töötajale paindlikke töötingimusi ning võimaldab osalise ajaga või kodukontoris töötamist, pakub talvepuhkust ja säilitab riigikaitseliste õppuste ajaks töötajate töötasu.

Kontserni ehitusettevõtetes tagatakse töötervishoiu ja tööohutuse valdkonnas seadusega ettenähtud tegevused, mida täiendab töötervishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteemi täitmine. 2019. aastal sertifitseeriti Eesti ehitusettevõtetes uus töötervishoiu- ja ohutuse standard ISO 45001.

Ehitusvaldkonna pingelist tööd tasakaalustab töötajate isikliku elu ja tervislike eluviiside heaks tehtav. Tervisespordi propageerimiseks ja töövõime säilitamiseks populariseerime sportlikke eluviise, hüvitame töötaja spordi- ja tervisekulusid ning osaleme ühiselt spordivõistlustel. AS Merko Ehitus Eesti korraldab kaks korda aastas piduliku koosviibimise oma töötajatele ja nende kaaslastele – talvel suurejoonelise jõulupeo ja suve lõpus meeleoluka ehitajate päeva tähistamise raames. Töötajate lastele korraldatakse eraldi laste jõulupidu ja suve alguses Merko laste päev, mille käigus tutvustatakse neile vanemate tööd ja ehitusvaldkonda laiemalt.

### **Personali arendamine ja tunnustamine**

Merko suurim väärtus on inimesed. Tööandjana

- pakume töötajatele tööd, milleks neil on ettevalmistus ja huvi ning mis pakub neile arenguvõimalusi;
- tasustame töötajaid õiglaselt, arvestades nende panust ettevõtte eesmärkide saavutamisse;
- tunnustame kokkulepitud eesmärgid saavutanud või neid ületanud töötajaid.

Merko koolitus- ja arendustegevuse eesmärk on töötajate igakülgse arengu toetamine, meeskondade arendamine ja tugevdamine. Töötajate erialase pädevuse säilitamise ja tõstmise eesmärgil korraldame töötajatele täiendkoolitusi, eelistades pädevuse tõendamiseks vajalikke täienduskoolituspunkte andvaid koolitusi.

Oleme loonud sisekoolituste sarja, kus käsitletakse ehitusobjektidel päevakorda kerkinud teemasid, jagatakse kogemusi ning antakse ülevaade valdkonna vajalikest normidest ja standarditest. Sisekoolituse eesmärk on ka töötajate sotsiaalse arengu toetamine ja meeskonnatöö tõhustamine, koolitustel käsitletakse ka enesearengu, silmaringi avardamise ning vaimse tervise teemasid. Sisekoolituste sarjale on andnud oma heakskiidu Eesti Ehitusinseneride Liit, tänu millele annavad koolitused ka täiendusõppe punkte.

Oluline on ka tervise- ja tööohutusosalaste teadmiste tõstmine mistõttu läbivad valdkonna eest vastutajad või selle teemaga oma töös tihedamalt kokku puutuvad töötajad (esmaabi andjad, tuletöö tegijad, troppijad jt) regulaarselt töötervishoiu ja -ohutusalasid koolitusi.

Vajaliku töötajate järelkasvu tagamiseks tegeleme juba aastaid tudengite arendamise ja nende väljaõppe toetamisega, pakkudes praktikakohti ja käies koolides loenguid pidamas. Lisaks oleme korraldanud tudengitele töötubasid ja võistlusi ning ekskursioone objektidele. Toetame igakülgset oma töötajate õppetegevust ning tunnustame töö kõrvalt täiendava hariduse ja diplomite omandamist.

Tähistame oma töötajatega nende isikliku elu sündmusi- isiklike sünnipäevi, laste sündi ja kooliminekut. Ettevõtte ühisüritustele on töötajad oodatud kaaslasega ning pereüritustele kogu perega. Staažikatele töötajatele pakume täiendavaid soodustusi lisapuhkuse näol ning tunnustame neid väärrika rinnamärgiga.

Hindame kõrgelt meeskonnatööd ja tugevat tiimitunnet. Silmapaistvamate töötajate, meeskonna ning tublima koostööpartneri tunnustamiseks valivad töötajad igal aastal AS Merko Ehitus Eesti Aasta Tegijad.

## Tasustamine

Kontserni eesmärk on maksta oma töötajatele konkurentsivõimelist töötasu, lisaks põhitasudele rakendatakse tulemustest sõltuvat tasustamist. Fontese palgauuringute kohaselt jääb Merko töötajate aastasissetulek valdkonna töötasude ülemisse detsiili. Tööjõukuludest moodustas põhipalk 62% (2018: 67%) ning tulemustasud 38% (2018: 33%).

**Tööjõukulud**  
miljonites eurodes



Kontsern loeb tööjõukuludeks töötasu (sh põhitöötasu, lisatöötasu (öötöö, ületundide ja riigipühade eest), puhkusetasu ning tulemustasu), töötasult arvestatud makse, erisoodustusi ning erisoodustustelt arvestatud makse. 2019. aasta tööjõukulud olid 26,1 mln eurot (2018. aasta: 23,2 mln eurot), mis kasvasid võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 12,6% (2018: vähenesid 1,3%).

## Keskkond

Me kujundame oma tegevusega linnaruume ja maastikke, kus peamiseks keskkonna mõjuriks on ehitusplatsil tekkivad ehitusjäätmek. Seetõttu peame keskkonna aspektidega tegelemist kõrge prioriteediga valdkonnaks ja hoolitseme jäätmekäitluse korraldamise eest ning korraldame oma ehitusobjektidel võimalusel jäätmete liigiti sorteerimise. Tagame, et kõik Merko objektide ehitusjäätmek antakse jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale ja peame oma ehitusobjektidel tekkinud jäätmete kohta süsteemset statistikat.

Merko keskkonnavalasteks eesmärkideks on ressursside (materjalid, kütus, energia, vesi) säästlik kasutamine, jäätmetekke vähendamine ja võimalusel materjalide taaskasutamine. Kõige selle saavutamiseks edendame töötajate ja koostööpartnerite teadlikkust keskkonnast tervikuna ning oleme Eestis ehitussektori poolelt eest vedavaks jõuks ehitusjäätmek ringmajanduse põhimõtete kujundamisel. Projekteerimise ja ehitamise etappides oleme võtnud sihiks standardi „Kvaliteetse ja jätkusuutliku ehitise olusring“ peamised põhimõtted ning ehitusmaterjalide valikul püüame tagada, et need oleksid VOC (*volatile organic compounds*) vabad ja materjalide tootjad omaksid ISO 14001 sertifikaati.

Kontserni ehitusettevõtetes tagatakse keskkonna valdkonnas seadusega ettenähtud tegevused, mida täiendab keskkonnajuhtimissüsteemide täitmine. Kontserni ehitusettevõtted on sertifitseeritud ISO 14001 järgi.

## Juhatus

Juhatus on ettevõtte juhtimisorgan, mis esindab ja juhib ettevõtet. ASi Merko Ehitus Eesti juhatus on 4-liikmeline.

**Ivo Volkov** - Sündinud 13. mail 1976. aastal. Lõpetanud Nõo Realgümnaasiumi ja Tallinna Tehnikaülikooli ärikorralduse eriala. Ivo Volkov on töötanud erinevatel positsioonidel Elcoteqi kontsernis, olnud Cargotec Estonia AS juhatuse esimees, PKC Eesti AS juhatuse esimees ning PKC Group Plc Lõuna-Ameerika regionaalne direktor ja Euroopa ja Lõuna-Ameerika tootmistevõrgu asepresident. Alates aastast 2020 AS Merko Ehitus Eesti juhatuse esimees, vastutades ettevõtte üldjuhtimise ning insenerehitusvaldkonna eest.

**Jaan Mäe** - Sündinud 26. septembril 1964. aastal. Lõpetanud Viljandi 5. keskkooli ning Tallinna Tehnikaülikooli tööstus- ja tsiviilehituse eriala. ASis Merko Ehitus alates detsembrist 1997, olnud objektijuht, projektijuht, divisjonijuht ning juhatuse liige. Aastatel 2006-2010 oli ASi Merko Ehitus ja mitmete kontserni kuuluvate ettevõtete nõukogu liige. Juuni 2010 kuni detsember 2011 AS Merko Ehitus juhatuse liige, alates 1. jaanuarist 2012 AS Merko Ehitus Eesti juhatuse aseesimees ja liige vastutades üldehitus- ja arendusvaldkonnas seatud eesmärkide saavutamise eest.

**Alar Lagus** - Sündinud 15. veebruaril 1969. aastal. Lõpetanud Rapla Keskkooli ja Tallinna Tehnikaülikooli keemiateaduskonna ühiskondliku toitlustamise organiseerimise ja tehnoloogia erialal. Peale ülikooli lõpetamist töötas kümme aastat erinevatel ametikohtadel Hansapangas. Jaanuar 2004 kuni august 2012 töötas ASis Merko Ehitus finantsvaldkonna juhina ning alates 09.12.2011 töötab ASis Merko Ehitus Eesti finantsvaldkonna juhina ning vastutab ettevõtte finants- ja juhtimisarvestuse eest.

**Veljo Viitmann** - Sündinud 13. märtsil 1962. aastal. Lõpetanud Türi Keskkooli ja Tallinna Tehnikaülikooli ehitusteaduskonna autoteede ja sildade eriala. Aastatel 1994 kuni 2012 töötas ASis Merko Ehitus juhatuse liikmena. Alates 1. jaanuarist 2012. aasta on AS Merko Ehitus Eesti juhatuse liige vastutades projektide eelarvestamise ja pakkumiste koostamise eest.

Nõukogu planeerib ettevõtte tegevust ja korraldab ettevõtte juhtimist ning teostab järelevalvet juhatuse tegevuse üle. Ettevõtte nõukogu määrab ettevõtte ainuaktsionär – AS Merko Ehitus. AS Merko Ehitus Eesti nõukogu liikmete Andres Trink ja Tõnu Toomik volitused kehtivad kuni 31. detsembrini 2020. Alates 30. aprillist 2019 nimetati kontserni tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti nõukogu liikmeks Martin Rebane. Nõukogu liige Teet Roopalu teavitas ASi Merko Ehitus kontserni juhatust oma soovist vähendada oma töökoormust ja sellest tulenevalt taanduda nõukogu liikme kohalt. AS Merko Ehitus Eesti nõukogu tegutseb alates 1. jaanuarist 2020 kolmeliikmelisena: **Andres Trink** (esimees), **Tõnu Toomik** ja **Martin Rebane**.

## RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

### KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

tuhandetes eurodes

|                                   | lisa | 2019          | 2018          |
|-----------------------------------|------|---------------|---------------|
| Müügitulu                         | 4    | 168 199       | 197 998       |
| Müüdud toodangu kulu              | 5    | (146 763)     | (179 642)     |
| <b>Brutokasum</b>                 |      | <b>21 436</b> | <b>18 356</b> |
| Turustuskulud                     | 6    | (2 723)       | (1 919)       |
| Üldhalduskulud                    | 7    | (5 504)       | (5 349)       |
| Muud äritulud                     | 8    | 1 187         | 2 076         |
| Muud ärikulud                     |      | (1 131)       | (281)         |
| <b>Ärikasum</b>                   |      | <b>13 265</b> | <b>12 883</b> |
| Finantstulud                      |      | 5             | 2             |
| Finantskulud                      |      | (184)         | (141)         |
| Kasum ühisettevõtetelt            | 14   | 1 766         | 653           |
| <b>Kasum enne maksustamist</b>    |      | <b>14 852</b> | <b>13 397</b> |
| Dividendide tulumaksukulu         |      | (2 500)       | -             |
| <b>Perioodi puhaskasum</b>        |      | <b>12 352</b> | <b>13 397</b> |
| <b>Perioodi koondkasum</b>        |      | <b>12 352</b> | <b>13 397</b> |
| Puhaskasum aktsia kohta (eurodes) |      | 123,52        | 133,97        |

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 22-62 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

## KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

tuhandetes eurodes

|                                          | lisa | 31.12.2019     | 31.12.2018     |
|------------------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>VARAD</b>                             |      |                |                |
| <b>Käibevara</b>                         |      |                |                |
| Raha ja raha ekvivalendid                | 9    | 7 556          | 12 047         |
| Nõuded ja ettemaksed                     | 10   | 20 472         | 33 693         |
| Varud                                    | 12   | 62 449         | 52 140         |
|                                          |      | <b>90 477</b>  | <b>97 880</b>  |
| <b>Põhivara</b>                          |      |                |                |
| Ühisettevõtete aktsiad või osad          | 14   | 2 498          | 732            |
| Muud pikaajalised laenud ja nõuded       |      | 564            | 138            |
| Kinnisvarainvesteeringud                 | 15   | 1 487          | 1 572          |
| Materiaalne põhivara                     | 16   | 10 376         | 8 943          |
| Immateriaalne põhivara                   | 17   | 587            | 462            |
|                                          |      | <b>15 512</b>  | <b>11 847</b>  |
| <b>VARAD KOKKU</b>                       |      | <b>105 989</b> | <b>109 727</b> |
| <b>KOHUSTUSED</b>                        |      |                |                |
| Lühiajalised kohustused                  |      |                |                |
| Laenukohustused                          | 19   | 3 862          | 3 936          |
| Võlad ja ettemaksed                      | 20   | 28 850         | 37 624         |
| Lühiajalised eraldised                   | 21   | 4 870          | 2 963          |
|                                          |      | <b>37 582</b>  | <b>44 523</b>  |
| Pikaajalised kohustused                  |      |                |                |
| Pikaajalised laenukohustused             | 19   | 3 110          | 3 059          |
| Muud pikaajalised võlad                  |      | 2 428          | 1 628          |
|                                          |      | <b>5 538</b>   | <b>4 687</b>   |
| <b>KOHUSTUSED KOKKU</b>                  |      | <b>43 121</b>  | <b>49 210</b>  |
| <b>OMAKAPITAL</b>                        |      |                |                |
| Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital |      |                |                |
| Aktsiakapital                            | 23   | 20 100         | 20 100         |
| Kohustuslik reservkapital                |      | 2 010          | 1 854          |
| Muud reservid                            | 23   | 84 180         | 84 180         |
| Jaotamata kahjum                         |      | (43 421)       | (45 617)       |
| <b>OMAKAPITAL KOKKU</b>                  |      | <b>62 869</b>  | <b>60 517</b>  |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>    |      | <b>105 989</b> | <b>109 727</b> |

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 22-62 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

## KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

tuhandetes eurodes

|                                          | Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital |                    |               |                 |          | Mitte-kontrolliv osalus | Kokku    |
|------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------|---------------|-----------------|----------|-------------------------|----------|
|                                          | Aktsia-kapital                           | Kohustuslik reserv | Muud reservid | Jaotamata kasum | Kokku    |                         |          |
| <b>Saldo 31.12.2017</b>                  | 20 100                                   | 1 591              | 53 880        | (39 742)        | 35 829   | -                       | 35 829   |
| Perioodi puhaskasum                      | -                                        | -                  | -             | 13 397          | 13 397   | -                       | 13 397   |
| <b>Perioodi koondkasum kokku</b>         | -                                        | -                  | -             | 13 397          | 13 397   | -                       | 13 397   |
| <b>Tehingud omanikega</b>                |                                          |                    |               |                 |          |                         |          |
| Kohustusliku reservkapitali suurendamine | -                                        | 263                | -             | (263)           | -        | -                       | -        |
| Reservkapitali muutused                  | -                                        | -                  | 30 300        | -               | 30 300   | -                       | 30 300   |
| Muud muutused omakapitalis               | -                                        | -                  | -             | (19 009)        | (19 009) | -                       | (19 009) |
| <b>Tehingud omanikega kokku</b>          | -                                        | 263                | 30 300        | (19 272)        | 11 291   | -                       | 11 291   |
| <b>Saldo 31.12.2018</b>                  | 20 100                                   | 1 854              | 84 180        | (45 617)        | 60 517   | -                       | 60 517   |
| <b>Saldo 31.12.2018</b>                  | 20 100                                   | 1 854              | 84 180        | (45 617)        | 60 517   | -                       | 60 517   |
| Perioodi puhaskasum                      | -                                        | -                  | -             | 12 352          | 12 352   | -                       | 12 352   |
| <b>Perioodi koondkasum kokku</b>         | -                                        | -                  | -             | 12 352          | 12 352   | -                       | 12 352   |
| <b>Tehingud omanikega</b>                |                                          |                    |               |                 |          |                         |          |
| Kohustusliku reservkapitali suurendamine | -                                        | 156                | -             | (156)           | -        | -                       | -        |
| Dividendid                               | -                                        | -                  | -             | (10 000)        | (10 000) | -                       | (10 000) |
| <b>Tehingud omanikega kokku</b>          | -                                        | 156                | -             | (10 156)        | (10 000) | -                       | (10 000) |
| <b>Saldo 31.12.2019</b>                  | 20 100                                   | 2 010              | 84 180        | (43 421)        | 62 869   | -                       | 62 869   |

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 22-62 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

## KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

tuhandetes eurodes

|                                                       | lisa  | 2019            | 2018            |
|-------------------------------------------------------|-------|-----------------|-----------------|
| <b>Äritegevus</b>                                     |       |                 |                 |
| Ärikasum                                              |       | 13 265          | 12 884          |
| Korrigeerimised:                                      |       |                 |                 |
| põhivara kulum ja väärtuse langus                     | 15-17 | 2 055           | 1 801           |
| (kasum) kahjum põhivara müügist                       | 8     | (280)           | (466)           |
| ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus  | 4     | (7 615)         | 1 446           |
| intressitulu äritegevusest                            | 8     | (653)           | (1 167)         |
| eraldiste muutus                                      | 21    | 1 958           | 1 338           |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     |       | 12 542          | 17 724          |
| Varude muutus                                         | 12    | (10 606)        | (11 519)        |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus |       | (238)           | (1 578)         |
| Saadud intressid                                      |       | 733             | 1 267           |
| Makstud intressid                                     |       | (220)           | (121)           |
| Muud finantskulud (-tulud)                            |       | (27)            | (22)            |
| Makstud ettevõtte tulumaks                            |       | (2 500)         | -               |
| <b>Äritegevuse rahavoog kokku</b>                     |       | <b>8 414</b>    | <b>21 587</b>   |
| <b>Investeeringustegevus</b>                          |       |                 |                 |
| Tütarettevõtete soetus                                | 13    | -               | 612             |
| Materiaalse põhivara soetus                           | 16    | (2 032)         | (524)           |
| Materiaalse põhivara müük                             | 8,16  | 461             | 642             |
| Immateriaalse põhivara soetus                         | 17    | (244)           | (243)           |
| Ühise kontrolli all olevate ettevõtete soetus         | 13    | -               | (53 322)        |
| Saadud intressid                                      |       | 1               | 2               |
| <b>Investeeringustegevuse rahavoog kokku</b>          |       | <b>(1 814)</b>  | <b>(52 833)</b> |
| <b>Finantseerimistegevus</b>                          |       |                 |                 |
| Saadud laenud                                         | 19    | 8 500           | 3               |
| Saadud laenude tagasimaksed                           | 19    | (9 005)         | (9 651)         |
| Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed                    | 19    | (590)           | (539)           |
| Vabatahtliku reservkapitali sissemaksed               | 23    | -               | 38 600          |
| Vabatahtliku reservkapitali väljamaksed               | 23    | -               | (8 300)         |
| Makstud dividendid                                    |       | (10 000)        | -               |
| <b>Finantseerimistegevuse rahavoog kokku</b>          |       | <b>(11 095)</b> | <b>20 113</b>   |
| <b>Raha ja rahaekvivalentide muutus</b>               |       | <b>(4 495)</b>  | <b>(11 133)</b> |
| <b>Raha ja rahaekvivalendid perioodi alguses</b>      | 9     | 12 047          | 23 180          |
| Valuutakursi muutuste mõju                            |       | 4               | -               |
| <b>Raha ja rahaekvivalendid perioodi lõpul</b>        | 9     | 7 556           | 12 047          |

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 22-62 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

## LISAD

### Lisa 1 Olulised arvestuspõhimõtted

#### 1.1. Üldine informatsioon

ASi Merko Ehitus Eesti (edaspidi: emaettevõtte) ja tema tütarettevõtete (edaspidi koos: kontsern) 31. detsembril 2019 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne allkirjastati juhatuse poolt 30. aprillil 2020.

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 tegutsev AS Merko Ehitus, mis iseseisvalt tootmistegevusega ei tegele ja millele kuuluvad 100%lised osalused ehitusettevõtetes Eestis, Lätis, Leedus ning enamusosalus ehitusettevõttes Norras.

#### 1.2. 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 finantsseisundi aruandes 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.

#### 1.3. Uued rahvusvahelise finantsaruandluse standardid, avaldatud standardite muudatused ning Rahvusvahelise Finantsaruandluse Tõlgenduste Komitee (IFRIC) tõlgendused

##### Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Järgmised uued või muudetud standardid ja tõlgendused muutusid Kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2019:

**IFRS 16 „Rendilepingud“** (rakendus 1. jaanuaril 2019). Uus standard sätestab rendilepingute arvele võtmise, mõõtmise, esituse ja avalikustamise põhimõtted (lisa 2).

**„Pikaajalised investeeringud sidus- ja ühisettevõtetesse” – IAS 28 muudatused** (rakendus 1. jaanuaril 2019). Muudatus täpsustab, et kui investori osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumites ületab investeeringu summa, siis enne kui nende kahjumite võrra vähendatakse selliste pikaajaliste laenude, eelisaktiivide ja sarnaste instrumentide, mis moodustavad osa netoinvesteeringust, bilansilist väärtust, tuleb neile instrumentidele rakendada IFRS 9 nõudeid. Kontserni hinnangul ei ole muudatus aruande koostamise seisuga ning olemasolevate investeeringute valguses kontsernile olulise mõjuga.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis hakkasid esmakordselt kehtima alates 1. jaanuarist 2019, ei ole olulist mõju kontsernile.

#### **Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused**

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2020 või hilisematel perioodidel ja mida kontsern ei ole rakendanud ennetähtaegselt:

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

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

**„Äritegevuse mõiste” – IFRS 3** muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Muudatustega on korrigeeritud äritegevuse mõistet. Äritegevusel peavad olema sisendid ja sisuline protsess, mis koos aitavad oluliselt kaasa võimele luua väljundeid. Uus juhendmaterjal annab raamistiku hindamiseks, millal sisend ja sisuline protsess on olemas, sh varajases staadiumis olevate ettevõtete puhul, mis ei ole väljundeid tekitanud. Kui väljundeid ei ole, siis äritegevusena klassifitseerumiseks on vajalik organiseeritud tööjõu olemasolu. Väljundi mõistet on kitsendatud ja see keskendub nüüd klientidele pakutavatele kaupadele ja teenustele ning investeerimistulu ja muu tulu teenimisele; mõiste ei hõlma enam kulude kokkuhoidu ja muud majanduslikku kasu. Samuti ei pea enam hindama, kas turuosalised on võimelised puuduvaid osi asendama või omandatud tegevusi ja varasid integreerima. Ettevõtte võib läbi viia „kontsentratsioonitesti” – omandatud varad ei vasta äritegevuse mõistele kui omandatud brutovarade sisuliselt kogu õiglase väärtus kontsentreerub ühele varale (või ühesuguste varade kogumile). Kontserni hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

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

#### **1.4. Konsolideerimine**

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

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.

### 1.5. Ühisettevõtted

Ühisettevõtte on lepingupõhine kokkulepe, mille kohaselt kaks või enam osapoolt teostavad majandustegevust, mida kontrollitakse ühiselt. Ühisettevõtteid kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Osalust ühiselt kontrollitavas majandusüksuses kajastatakse algselt soetusmaksumuses ja seejärel korrigeeritakse seda muutustega, mis on soetamise järel toimunud kontserni osas ühiselt kontrollitava majandusüksuse netovarades. Kontserni kasumiaruanne sisaldab kontserni osa ühiselt kontrollitava majandusüksuse kasumist või kahjumist. Omavahelistest tehingustest tulenevad realiseerumata kasumid ja kahjumid elimineeritakse.

### 1.6. 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 materiaalseid põhivara ja kajastab oma varud enda finantsseisundi aruandes. 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.

### 1.7. Välisvaluuta

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.

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

### 1.8. Finantsvarad

Kontsern klassifitseerib finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses mõõtmiskategoorias. Klassifitseerimine sõltub kontserni ärimudelist 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 ärimudelist finantsvarade haldamisel ning finantsvara lepingulistest rahavoogudest.

Kontserni kõik võlainstrumendid on klassifitseeritud korrigeeritud soetusmaksumuse mõõtmiskategooriasse.

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

Seisuga 1. jaanuar 2019 ja 31. detsember 2019 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 investeringuid omakapitali instrumentidesse.

## 1.9. 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 nüüdisväärtuse (välja arvatud tuleviku allahindlused, mis on juba arvesse võetud) vahena, mis on diskonteeritud finantsvara esialgse sisemise intressimäära abil. Vara bilansilist maksumust vähendatakse läbi nõuete allahindluse konto ja tekkinud kahju kajastatakse kasumiaruandes.

Kui järgnevatel aruandeperioodidel kajastatud vara väärtuse langus peaks vähenema ning seda sündmust on võimalik usaldusväärselt seostada sündmusega, mis leidis aset pärast allahindluse kajastamist (näiteks 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 kuludes.

Kontserni põhivarade kaetav väärtus on suurem kahest näitajast: kas vara õiglane väärtus (miinus müügikulutused) või kasutusväärtus. Vara kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse hinnangulised tulevased rahavood nende nüüdisväärtuseni, kasutades diskontomäära, mis peegeldab nii hetke turuhinnangut raha väärtuse muutumisele ajas, kui ka varaga seonduvaid spetsiifilisi riske. Vara puhul, mis ei genereeri oluliselt iseseisvaid rahavoogusid, leitakse kaetav väärtus raha teeniva üksuse kohta, mille koosseisu nimetatud vara kuulub. Põhivarade osas tühistatakse varasemad allahindlused juhul, kui on indikaatoreid, mille kohaselt vara väärtuse langust enam ei eksisteeri ja toimunud on muudatused hinnangutes, mis olid aluseks vara kaetava väärtuse leidmisel.

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

#### 1.10. Varud

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

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

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

Kinnisvaraarenduse eesmärgil tehtud kulutused kajastatakse finantsseisundi aruande real *Varud* sõltuvalt valmidusastmest kas lõpetamata toodanguna või valmistoodanguna. Kinnisvaraobjekti arenduse finantseerimisel laenuga on arendusaegsed laenukasutuse kulud arvatud objekti soetusmaksumusse. Sealhulgas laenukasutuse kulud ehitusperioodil kapitaliseeritakse 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 (lisa 1.20). Kinnisvara müügil sõlmitakse võõrandaja ja omandaja vahel notariaalselt tõestatud kokkulepe kinnisomandi üleandmiseks ning tehakse sellekohane kanne kinnistusraamatusse.

#### 1.11. 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.

#### 1.12. Materiaalne põhivara

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

Materiaalne põhivara on finantsseisundi aruandes näidatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga. Kulumit arvestatakse lineaarselt lähtudes vara kasulikust tööeest järgnevalt:

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

Maad ei amortiseerita.

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

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

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

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

### **1.13. Immateriaalne põhivara**

Immateriaalset vara kajastatakse finantsseisundi aruandes 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 finantsseisundi aruandes 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.

### **1.14. Renditud vara**

#### Arvestuspõhimõtted alates 01.01.2019

##### **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 optiooni;
- pikendamisoptsiooniga kaetud periood – juhul, kui rentnik on piisavalt kindel, et kasutab seda optiooni ning tal on võimalus pikendada lepingut veel ühe ajavahemiku jooksul. Sama kehtib lepingu lõpetamise võimaluste kohta: kui rentnik on kindel, et ta ei kasuta lõpetamise võimalust, ei tohiks seda võimalust kasutada rendiperioodi vähendamiseks.

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

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

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

Lisaks tuleb rendilepingu pikendamise või lõpetamise võimaluse kindlaksmääramisel arvesse võtta rentniku varasemat äritegevust. Rendiperiood ei sisalda perioode, mil mõlemal osapoolel on võimalik rendilepingust väljuda. Rentnik võib küll tahta renti pikendada, aga see ei sõltu enam ainult tema tahtest. Renditavat vara („kasutusõigusega vara“) kajastatakse üldjuhul soetusmaksumus miinus amortisatsioon meetodil.

Rendikohustus tuleb bilansis ümber hinnata, kui muutub hinnang rendimaksetele. Rentnik kajastab rendikohustise ümberhindluse summat kasutamisoiguse esemeks oleva vara korrigeerimisena. Kui aga kasutamisoiguse 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. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

#### Arvestuspõhimõtted kuni 31.12.2018

##### **Kapitali- ja kasutusrent**

Kapitalirendina kajastatakse rendilepinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõik ülejäänud rendilepingud on kajastatud kasutusrendina.

Kapitalirendi tingimustel renditud vara ja kohustus kajastatakse finantsseisundi aruandes renditud vara õiglasest väärtusest või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, kui viimane on madalam. Kapitalirendi tingimustel renditud materiaalsel põhivara amortiseeritakse kas rendiperioodi jooksul või kasuliku tööea jooksul, sõltuvalt sellest, kumb on lühem.

Kapitalirendi kohustust vähendatakse põhiosa tagasimaksetega, rendimaksete intressikulu kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama.

Kasutusrendimaksud kajastatakse kasumiaruandes kuluna lineaarselt rendiperioodi jooksul.

#### **1.15. Finantskohustused**

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

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

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

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

#### 1.16. Tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud oma teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksu makstakse erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, dividendidelt ja ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. Seega ei eksisteeri Eestis erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekib edasilükkunud tulumaksukohustus. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäär 14/86. Seda soodsamat maksumäärat saab kasutada 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.

Konsolideeritud kasumiaruandes on kajastatud Lätis ja Leedus asuvate juriidiliste isikute (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 finantsseisundi aruandes juhul, kui on tõenäoline, et see tulevikus realiseerub.

Kontserni kuuluvad Läti ja Leedu juriidilised isikud filiaalide näol arvutavad maksustamisele kuuluvat tulu ja tulumaksu vastavalt Läti Vabariigi ja Leedu Vabariigi seadusandlusele. Läti Vabariigis maksustatakse ettevõtete kasum selle jaotamisel maksumääraga 20/80 (2018: ettevõtte kasum 20/80) netodividendidelt, Leedu Vabariigis maksustatakse kasum 15%lise tulumaksumääraga (2018: 15%).

#### 1.17. Töötajate hüvitised

##### Kasumi jagamise ja preemia skeemid

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

#### 1.18. Eraldised

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

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

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

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

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

### 1.19. Tulu kajastamine

#### Müügitulu kliendilepingutelt

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

#### Müügitulu kliendilepingutelt - 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 tellijatel 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 summana. 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 kontrolli 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 suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

### 1.20. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena on kajastatud finantsseisundi aruandes üllikviidseid 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 investeeringutena ning ei kajasta neid raha koosseisus.

Rahavoogude aruande koostamisel on kasutatud kaudset meetodit.

#### **1.21. Antud laenud**

Antud laenud kajastatakse kontsernis äritegevuse põhimõtetest lähtuvalt ja laenud väljastatakse ettevõtetele, kellega on sõlmitud lepingud arendusprojektide kaasfinantseerimise eesmärgil. Kinnisvaraarendajatele antakse laenu eeldusel, et kontsern saab võimaluse rahastatavates arendusprojektides osutada ehitusteenust. Tulenevalt antud laenude otsesest seosest kontserni äritegevusega, kajastatakse nimetatud laenusid ja nendega seotud saadud intresse rahavoogude aruandes äritegevuse rahavoogudes (lisa 11).

#### **1.22. Tingimuslikud kohustused**

Tingimuslike kohustustena käsitletakse kohustusi, mille realiseerumine on vähem tõenäoline kui mitterealiseerumine või mille suurust ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta. Tingimuslike kohustusi ei kajastata finantsseisundi aruandes, nende olemasolul on nende sisu avatud aastaaruande lisades (lisa 25).

#### **1.23. Kohustuslik reservkapital**

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

#### **1.24. Bilansipäevajärgsed sündmused**

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

#### **1.25. Dividendid**

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

#### **1.26. Segmendiaruandlus**

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

## Lisa 2 Muutused arvestuspõhimõtetes

Antud lisa selgitab IFRS 16 Rendilepingud rakendamise mõju kontserni raamatupidamise aastaaruandele.

Kõikide rendilepingute tulemusena saab rendilevõtja õiguse kasutada vara alates rendilepingu algusest ning – juhul kui rendimakseid tehakse üle perioodi – ka finantseeringu. Sellest tulenevalt elimineerib IFRS 16 rendilepingute klassifitseerimise kasutus- ja kapitalirentideks nagu seda tegi IAS 17 ning selle asemel kehtestab ühe arvestusmudeli rendilevõtjate jaoks. Rendilevõtjad peavad (a) arvele võtma varad ja kohustused kõikide üle 12-kuuliste rendilepingute osas, v.a juhul kui renditav vara on väikese väärtusega, ning (b) kajastama kasumiaruandes kulumit renditavatelt varadelt ja intressikulu rendikohustustelt. IFRS 16 põhimõtted rendileandjate jaoks jäävad sisuliselt samaks IAS 17 põhimõtetega: rendileandja jagab jätkuvalt oma rendilepingud kasutus- ja kapitalirentideks ning kajastab neid rendiliike erinevalt.

Kontsern rakendas standardit 1. jaanuarist 2019, kasutades rakendusviisi, mille tulemusena kajastati standardi rakendamise mõju esmarakendamise kuupäeva (st 1. jaanuari 2019) seisuga ning võrdlusandmeid 2018. aasta kohta ei muudetud. Mõju jaotamata kasumi algsaldodele seisuga 01.01.2019 puudus.

Kontsernis kasutatakse lihtsustusi lühiajaliste rentide ja väheväärtuslike varade rentide kohta. Sõidukite lühiajalisi katkestatavaid rendilepinguid rendiperioodiga kuni 12 kuud varadena arvele ei võeta ja uued lepingud sõlmitakse kõik kapitalirendi tingimustel.

Selliste rentide suhtes, mis liigitati IAS 17 kohaselt kapitalirendiks, on kasutamissoiguse esemeks oleva vara bilansiline väärtus ja rendikohustis esmase rakendamise kuupäeva seisuga sama, mis standardi IAS 17 kohaselt mõõdetud rendivara bilansiline väärtus ja rendikohustis vahetult enne nimetatud kuupäeva. Seisuga 31.12.2018 oli kapitalirendi tingimustel soetatud sõidukite jääk bilansis 1272 tuhat eurot.

Renditavat vara („kasutusõigusega vara“) kajastatakse finantsseisundi aruandes kirjel, kus kajastatakse sarnaseid omatavaid varasid (materiaalne põhivara) soetusmaksumus miinus amortisatsioon meetodil. Amortisatsiooniperiood kattub üldjuhul rendiperioodiga. Arvestuspõhimõtte muudatuste rakendamisel kasvas põhivarade maht kontserni finantsseisundi aruandes seisuga 01.01.2019 278 tuhat eurot ja võlakohustuste maht kasvas 278 tuhat eurot (lisad 18, 19). Kuna rendikohustuste maht ei ole kontsernis oluline, otsustas kontsern standardi rakendamisel kasutada lihtsustatud lähenemist, mille tulemusena ei mõõdeta rendikohustust järelejäanud rendimaksete nüüdisväärtuses läbi rendikohustuste diskonteerimise rentniku alternatiivse laenuintressimääraga.

Varasemalt kehtinud standardi IAS 17 põhimõtete järgi kajastati rendimakseid müüdü toodangu, turustus- või üldhalduskuludes, mis võeti arvesse ärikasumi leidmisel. IFRS 16 standardi tulemusena paranes ärikasum 2019. aasta 12 kuu jooksul 5 tuhande euro võrra, kuna rendimakseid kajastatakse kulumina ja rendikohustustelt arvestatud intressikuluna.

### **Lisa 3 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 31.12.2019 on lõpetamata ehitusteenuste valmidusastme hindamise tulemusena kahjumlike lepingute eraldise summa 1292 tuhat eurot (2018: 31 tuhat eurot), mis määrati kindlaks ehituslepingute valmidusastme hindamisel (lisa 21). Riskianalüüs näitas, et muutus hinnangus ehituslepingute täitmiseks tehtavate kulude osas +/-1% tooks kaasa puhaskasumi muutuse vastavalt -954/+1910 tuhat eurot (2018: -1542/+2994 tuhat eurot).

#### Varude allahindlus

Varude hindamine toimub individuaalselt objektide (kinnistu või ehitus) kaupa. Igale objektile koostatakse tema eripärast (kasutamise sihtotstarve ja kehtiv/kehtestamisel olev ehitusõigus) tulenev äriplaan ning võrreldakse objekti kulusid võimalike tuludega. Juhul, kui objekti kulud ületavad objekti realiseerimisel saadavat tulu (neto realiseerimisväärtus), hindab kontsern tulusid ületava kulude summa ulatuses varasid alla. Tulenevalt ehitusturu volatiilsusest ning kinnisvaraturu madalast likviidsusest, sõltub neto realiseerimisväärtuse leidmine olulisel määral juhtkonna hinnangutest. Varude allahindluse tundlikkuse test näitas, et neto realiseerimisväärtuse ülehindamisel 10% võrra (st, et varade realiseerimisel on tulud juhtkonna hinnangust 10% võrra väiksemad) oleks kontserni 2019. aasta varude (lõpetamata toodang, valmistoodang, ostetud kinnistud müügi/arendustegevuseks) täiendav allahindlus olnud 2737 tuhat eurot (2018: 0 tuhat eurot), sh ostetud kinnistud müügi/arendustegevuseks 855 tuhat eurot (2018: 0 tuhat eurot), lõpetamata toodang 1822 tuhat eurot (2018: 0 tuhat eurot) ja valmistoodang 60 tuhat eurot (2018: 0 tuhat eurot). 2019. aastal lõpetamata- ja valmistoodangule ning ostetud kinnistud müügi/arendustegevuseks varudele allahindlusi ei tehtud mistõttu allahindluse realiseerimisväärtuse analüüsi ei ole teostatud. 2018. aastal realiseerimisväärtuse alahindamisel 10% võrra (st, et varade realiseerimisel on tulud 10% võrra kõrgemad) oleks varude allahindlus olnud 170 tuhande euro võrra väiksem, sh ostetud kinnistud müügi/arendustegevuseks 170 tuhat.

#### 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 ärioloogikat ning selle vastavust nii üldistele majandusarengutele kui vastava majandussektori arengutele (lisad 10 ja 26).

#### Garantiikohustuste eraldis

Garantiikohustuste eraldise määramisel lähtutakse ettevõtte garantiitööde ajaloolisest kulust (lisa 21).

#### Materiaalse ja immateriaalse põhivara väärtuse hindamine

Põhivara väärtust testitakse ka juhul, kui leiab aset mõni sündmus või ilmneb asjaolu, mis viitab vara väärtuse langusele. 31.12.2019 ja 31.12.2018 seisuga vara väärtuse teste ei koostatud. 31.12.2019 seisuga on materiaalse põhivara jääkmaksumus 10 376 tuhat eurot (31.12.2018: 8943 tuhat eurot) ja immateriaalse põhivara jääkmaksumus 587 tuhat eurot (31.12.2018: 462 tuhat eurot) (lisad 16, 17).

## Lisa 4 Tegevussegmendid

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

Kontserni ärivaldkondade aruandlus on koondatud järgmiselt:

- ehitusteenus,
- kinnisvaraarendus.

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

### Müügitulu tegevusalade lõikes:

*tuhandetes eurodes*

|                                                      | 2019           | 2018           |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ehitusteenus                                         | 123 920        | 182 228        |
| Kinnisvaraarendus                                    | 44 279         | 15 770         |
| <b>Kokku</b>                                         | <b>168 199</b> | <b>197 998</b> |
| Müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul | 122 773        | 180 821        |
| Müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel      | 45 426         | 17 177         |

### Müügitulu klientide tegevusasukoha järgi

*tuhandetes eurodes*

|              | 2019           |                | 2018           |                |
|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Eesti        | 168 199        | 100,00%        | 197 946        | 99,97%         |
| Läti         | -              | -              | 52             | 0,03%          |
| <b>Kokku</b> | <b>168 199</b> | <b>100,00%</b> | <b>197 998</b> | <b>100,00%</b> |

### Lepingulised varad ja kohustused

*tuhandetes eurodes*

|                                                                  | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 10)                          | 3 051      | 3 223      |
| Ehitustööde tellijatel saada (lisa 20)                           | (4 900)    | (12 688)   |
| Lõpetamata ehituslepingute osas saadud ettemaksed (lisa 20)      | (1 023)    | (340)      |
| Kahjumlike ehituslepingute katteks moodustatud eraldis (lisa 21) | (1 292)    | (31)       |

Aruandeaastal kajastati müügituludes varasemalt saadud tellijate ettemaksed summas 340 tuhat eurot (2018: 675 tuhat eurot). Seisuga 31.12.2019 on kontsernil ehituslepinguid summas 86 431 tuhat eurot (31.12.2018: 110 693 tuhat eurot), mille osas müügitulu kajastatakse tulevastel perioodidel. Juhtkonna hinnangul kajastatakse 78% müügitulu sõlmitud ehituslepingutest 2020 ja 22% müügitulu 2021. aastal.

**Põhivarade (v.a finantsvarad) jaotus varade asukoha järgi**  
tuhandetes eurodes

|              | <b>31.12.2019</b> | <b>31.12.2018</b> |
|--------------|-------------------|-------------------|
| Eesti        | 12 450            | 10 977            |
| <b>Kokku</b> | <u>12 450</u>     | <u>10 977</u>     |

**Lisa 5 Müüdnud toodangu kulu**  
tuhandetes eurodes

|                                    | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Ehitusteenused                     | 68 896         | 100 938        |
| Materjal                           | 32 133         | 34 155         |
| Ostetud kaubad müügiks             | 4 861          | 3 403          |
| Tööjõukulu                         | 20 392         | 17 629         |
| Ehitismehhanismid ja transport     | 6 669          | 7 469          |
| Projekteerimine                    | 3 100          | 5 549          |
| Kinnisvara halduskulud             | 40             | 23             |
| Kulum (lisad 15, 16, 17)           | 1 665          | 1 414          |
| Varude allahindlus (lisad 3, 12)   | 175            | 300            |
| Eraldised (lisa 21)                | 3 176          | 1 502          |
| Muud kulud                         | 5 656          | 7 260          |
| <b>Müüdnud toodangu kulu kokku</b> | <u>146 763</u> | <u>179 642</u> |

2019 aastal arvestati töötajatele tasusid üldsummas 26 082 tuhat eurot (2018: 23 168 tuhat eurot). Kontserni töötajate arv aruandeperioodi lõpul oli 445 (2018: 485) ning tasu saavaid juhtimis- ja kontrollorgani liikmeid 9 (2018: 10). Töötajate (juhatuse ja töötajad) keskmine arv taandatuna täistööajale oli 461 (2018: 485) (lisa 6, 7).

**Lisa 6 Turustuskulud**  
tuhandetes eurodes

|                            | <b>2019</b>  | <b>2018</b>  |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Tööjõukulu                 | 1 553        | 1 539        |
| Transport                  | 110          | 116          |
| Kulum (lisad 15, 16, 17)   | 69           | 34           |
| Reklaam, sponsorlus        | 794          | 66           |
| Ehituskonkursid            | 19           | 7            |
| Muud kulud                 | 178          | 157          |
| <b>Turustuskulud kokku</b> | <u>2 723</u> | <u>1 919</u> |

## Lisa 7 Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes

|                                      | 2019         | 2018         |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Tööjõukulu                           | 4 137        | 4 000        |
| Kontorikulud, sideteenused           | 179          | 217          |
| Arvutustehnika ja tarkvara           | 351          | 366          |
| Kulum (lisad 15, 16, 17)             | 321          | 287          |
| Transport                            | 123          | 130          |
| Konsultatsioonid, õigusabi, audiitor | 64           | 36           |
| Eraldised (lisa 21)                  | 24           | -            |
| Muud kulud                           | 305          | 313          |
| <b>Üldhalduskulud kokku</b>          | <b>5 504</b> | <b>5 349</b> |

## Lisa 8 Muud äritulud

tuhandetes eurodes

|                                    | 2019         | 2018         |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Intressitulud äritegevusest        | 653          | 1 167        |
| Kasum materiaalse põhivara müügist | 280          | 466          |
| Laekunud ebatõenäolised nõuded     | 1            | 94           |
| Saadud trahvid, viivised           | 25           | 88           |
| Saadud kindlustushüvitised         | 3            | 33           |
| Kasum valuutakursi muutustest      | 2            | -            |
| Muud tulud                         | 223          | 228          |
| <b>Muud äritulud kokku</b>         | <b>1 187</b> | <b>2 076</b> |

## Lisa 9 Raha ja raha ekvivalendid

tuhandetes eurodes

|                                                  | 31.12.2019   | 31.12.2018    |
|--------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Sularaha kassas                                  | 6            | -             |
| Arvelduskontod                                   | 7 550        | 12 047        |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 26)</b> | <b>7 556</b> | <b>12 047</b> |

## Lisa 10 Nõuded ja ettemaksed

tuhandetes eurodes

|                                                          | 31.12.2019    | 31.12.2018    |
|----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Nõuded ostjate vastu (lisa 26)                           |               |               |
| ostjatelt laekumata arved                                | 15 763        | 14 753        |
| ebatõenäoliselt laekuvad arved                           | (809)         | (59)          |
|                                                          | <u>14 954</u> | <u>14 694</u> |
| Maksude ettemaksed v.a ettevõtte tulumaks                |               |               |
| Käibemaks                                                | 162           | 256           |
| Ettevõtte tulumaks                                       | -             | 3             |
| Ehitustööde tellijatelt saada (lisad 4, 20)              | 3 051         | 3 223         |
| Muud lühiajalised nõuded                                 |               |               |
| lühiajalised laenud (lisa 11)                            | 1 725         | 14 615        |
| lühiajalised intressinõuded                              | 5             | 114           |
| muud lühiajalised nõuded                                 | <u>111</u>    | <u>254</u>    |
|                                                          | <u>1 841</u>  | <u>14 983</u> |
| Ettemaksed teenuste eest                                 |               |               |
| ettemaksed ehitusteenuste eest                           | 311           | 293           |
| ettemakstud kindlustusmaksed                             | 59            | 121           |
| ettemakstud rent                                         | -             | 1             |
| muud ettemakstud kulud                                   | <u>94</u>     | <u>119</u>    |
|                                                          | <u>464</u>    | <u>534</u>    |
| <b>Nõuded ja ettemaksed kokku</b>                        | <u>20 472</u> | <u>33 693</u> |
| sh lühiajalised laenunõuded seotud osapooltele (lisa 11) | 1 675         | 9 025         |
| muud lühiajalised nõuded seotud osapooltele (lisa 24)    | 87            | 1 443         |
|                                                          | <b>2019</b>   | <b>2018</b>   |
| Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded aasta alguses            | (59)          | (97)          |
| aruandeperioodi ebatõenäoliste nõuete kulu               | (763)         | (68)          |
| bilansist välja kantud lootusetud nõuded                 | 12            | 12            |
| laekunud ebatõenäolised nõuded                           | 1             | 94            |
| <b>Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded aasta lõpus</b>       | <b>(809)</b>  | <b>(59)</b>   |

Juhtkonna hinnangul on piisav alus eeldada, et aruandes kajastatud nõuded tasutakse ostjate poolt.

Ettevõtte krediidiriski osas vaata detailsemalt lisa 26.

## Lisa 11 Antud laenud

tuhandetes eurodes

|                                           | Antud laenud        |                      |                       |                                           |               |
|-------------------------------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|-------------------------------------------|---------------|
|                                           | Ema-<br>ettevõttele | Ühis-<br>ettevõttele | Seotud<br>osapooltele | Mitteseotud<br>juriidilisele<br>isikutele | Kokku         |
| <b>2019</b>                               |                     |                      |                       |                                           |               |
| Laenu jääk aasta alguses                  | -                   | 9 000                | 25                    | 5 590                                     | <b>14 615</b> |
| Laekunud                                  | -                   | (7 350)              | -                     | (5 540)                                   | (12 890)      |
| Laenu jääk aasta lõpus                    | -                   | 1 650                | 25                    | 50                                        | <b>1 725</b>  |
| sh lühiajaline osa (lisa 10, 24)          | -                   | 1 650                | 25                    | 50                                        | 1 725         |
| Intressimäära vahemik                     | -                   | 6,0%                 | 3,9%                  | 6,5%-15,0%                                |               |
| <b>2018</b>                               |                     |                      |                       |                                           |               |
| Laenu jääk aasta alguses                  | 10 970              | -                    | 50                    | 5 590                                     | <b>16 610</b> |
| Välja antud                               | -                   | -                    | 15                    | -                                         | 15            |
| Tegevusvaldkonna soetusega ülevõetud laen | -                   | 9 366                | -                     | -                                         | 9 366         |
| Laekunud                                  | (10 970)            | (366)                | (40)                  | -                                         | (11 376)      |
| Laenu jääk aasta lõpus                    | -                   | 9 000                | 25                    | 5 590                                     | <b>14 615</b> |
| sh lühiajaline osa (lisa 10,24)           | -                   | 9 000                | 25                    | 5 590                                     | 14 615        |
| Intressimäära vahemik                     | 1,5%                | 6,0%                 | 3,9%                  | 6,5%-15,0%                                |               |

## Lisa 12 Varud

tuhandetes eurodes

|                              | 31.12.2019    | 31.12.2018    |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Tooraine ja materjal         | 236           | 797           |
| Lõpetamata toodang           | 21 563        | 21 836        |
| Valmistoodang                | 9 342         | 692           |
| Müügiks ostetud kaubad       | 29 446        | 27 229        |
| ostetud kinnistud müügiks    | 29 313        | 26 524        |
| ostetud muud kaubad müügiks  | 133           | 705           |
| Ettemaksed varude eest       |               |               |
| ettemaksed muude varude eest | 1 862         | 1 586         |
| <b>Varud kokku</b>           | <b>62 449</b> | <b>52 140</b> |

Valmistoodang sisaldab 2019. aastal vastvalminud kinnisvaraarenduse projekte (Suur-Patarei, Veerenni, Tähepargi), kus osaliselt asjaõiguslepingute sõlmimine jääb 2020. aastasse. Seisuga 31.12.2019 on laenude tagatisteks panditud varusid kokku summas 41 757 tuhat eurot (31.12.2018: 38 212 tuhat eurot) (lisa 22).

2019. aastal on varusid allahinnatud nende neto realiseerimisväärtuseni 175 tuhande euro võrra (2018: 300 tuhat eurot). Eelnevalt tehtud allahindlusi jooksva aastal ei tühistatud (31.12.2018: 0 tuhat eurot) (lisa 26).

## Lisa 13 Tütarettevõtete aktsiad ja osad

### ASi Merko Ehitus Eesti tütarettevõtted

|                         | Osalus ja hääleõigus % |            | Asukoht | Tegevusala   |
|-------------------------|------------------------|------------|---------|--------------|
|                         | 31.12.2019             | 31.12.2018 |         |              |
| Tallinna Teede AS       | 100                    | 100        | Tallinn | teedeehitus  |
| AS Merko Infra          | 100                    | 100        | Tallinn | ehitus       |
| OÜ Tähelinna Kinnisvara | 100                    | 100        | Tallinn | kinnisvara   |
| OÜ Merko Kaevandused    | 100                    | -          | Tallinn | kaevandamine |
| OÜ Vahi Lastehoid       | 100                    | -          | Tallinn | kinnisvara   |

17. detsembril 2018 allkirjastas AS Merko Ehitus Eesti notariaalse jagunemiskava, mille kohaselt asutatakse jagunemise tulemusena OÜ Vahi Lastehoid, millele lähevad jagunemiskava alusel üle Tartu vallas Pärna alleel asuvad korteriomandid. Jagunemine jõustus kandega äriregistris 20. juuni 2019.

17. septembril 2019 otsustas AS Merko Infra nõukogu alustada AS Merko Infra Läti filiaali likvideerimisega. Likvideerimine viidi lõpule ja ettevõtte kustutati äriregistrist 2. detsembril 2019.

18. detsembril 2019 asutas AS Merko Ehitus Eesti uue ettevõtte OÜ Merko Kaevandused.

27. detsembril 2019 allkirjastati AS Merko Infra ja OÜ Merko Kaevanduste poolt notariaalne jagunemisleping, mille alusel eraldus AS Merko Infra (jagunev ühing) kaevandusega seotud vara OÜle Merko Kaevandused (omandav ühing). Jagunemise ja varade üleandmise bilansipäevaks loetakse 1. jaanuar 2020. Lõplik jagunemiskanne äriregistris tehakse 2020. aasta jooksul.

## Lisa 14 Ühisettevõtete aktsiad ja osad

### Ühisettevõtted

|              | Osalus ja hääleõigus % |            | Asukoht | Tegevusala |
|--------------|------------------------|------------|---------|------------|
|              | 31.12.2019             | 31.12.2018 |         |            |
| Kodusadam OÜ | 50                     | 50         | Tallinn | kinnisvara |

tuhandetes eurodes

|  | Inves-<br>teering 31.12.2018 | Muutused 2019. aastal<br>kasum ettevõtetelt | Inves-<br>teering 31.12.2019 |
|--|------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------|
|--|------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------|

### Ühisettevõtted

|              |            |              |              |
|--------------|------------|--------------|--------------|
| Kodusadam OÜ | 732        | 1 766        | 2 498        |
| <b>Kokku</b> | <b>732</b> | <b>1 766</b> | <b>2 498</b> |

tuhandetes eurodes

### Ühisettevõtted

|              | Inves-<br>teering<br>31.12.2017 | Muutused 2018. aastal<br>soetamine<br>(müük) | kasum<br>ettevõtetelt | Inves-<br>teering<br>31.12.2018 |
|--------------|---------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------|
| Kodusadam OÜ | -                               | 79                                           | 653                   | 732                             |
| <b>Kokku</b> | <b>-</b>                        | <b>79</b>                                    | <b>653</b>            | <b>732</b>                      |

| Ühisettevõtted     | Varad  |                       | Kohustused    |                        | Oma-                 | Tulud  | Kulud  | Puhas-   |       |
|--------------------|--------|-----------------------|---------------|------------------------|----------------------|--------|--------|----------|-------|
| tuhandetes eurodes | 31.12. | 31.12.                | 31.12.        | 31.12.                 | kapital              |        |        | kasum    |       |
|                    | raha   | muu<br>käibe-<br>vara | põhi-<br>vara | lühiajalised<br>laenud | muud<br>lühiajalised | 31.12. |        |          |       |
| <b>2019</b>        |        |                       |               |                        |                      |        |        |          |       |
| Kodusadam OÜ       | 1 718  | 7 060                 | 262           | 3 300                  | 744                  | 4 996  | 19 961 | (16 429) | 3 532 |
| <b>2018</b>        |        |                       |               |                        |                      |        |        |          |       |
| Kodusadam OÜ       | 9 056  | 15 100                | 1 956         | 18 000                 | 6 648                | 1 464  | 27 975 | (26 670) | 1 305 |

Ühisettevõtte kuludes ei ole 2019. aastal kajastatud intressikulusid (2018: 0 tuhat eurot), kuna laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse ehitusperioodil.

Seoses ühisettevõttega on emaettevõttel seisuga 31.12.2019 lepingulisi kohustusi finantseerida laenudega vastavalt vajadusele ühisettevõtete tegevusi kokku summas 9000 tuhat eurot, millest emaettevõtte oli seisuga 31.12.2019 teostanud kokku 1 650 tuhat eurot (31.12.2018: 9000 tuhat eurot). Lisaks kohustus osutada ehitusteenust tulevastes perioodides kokku summas 264 tuhat eurot (2018: 2307 tuhat eurot).

## Lisa 15 Kinnisvarainvesteeringud

*tuhandetes eurodes*

|                                                                     | <b>Hoonestusõigus</b> | <b>Ehitised</b> | <b>Kokku</b> |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|--------------|
| Soetusmaksumus 31.12.2017                                           | -                     | 2 139           | 2 139        |
| Akumuleeritud kulum 31.12.2017                                      | -                     | (500)           | (500)        |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2017</b>                                      | <b>-</b>              | <b>1 639</b>    | <b>1 639</b> |
| Soetus äriühenduste käigus                                          | 30                    | -               | 30           |
| Kulum ühise kontrolli all olevate ettevõtete äriühenduste soetusest | (12)                  | -               | (12)         |
| Kulum                                                               | (1)                   | (84)            | (85)         |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2018</b>                                      | <b>17</b>             | <b>1 555</b>    | <b>1 572</b> |
| Soetusmaksumus 31.12.2018                                           | 30                    | 2 139           | 2 169        |
| Akumuleeritud kulum 31.12.2018                                      | (13)                  | (584)           | (597)        |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2018</b>                                      | <b>17</b>             | <b>1 555</b>    | <b>1 572</b> |
| Kulum                                                               | (1)                   | (84)            | (85)         |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2019</b>                                      | <b>16</b>             | <b>1 471</b>    | <b>1 487</b> |
| Soetusmaksumus 31.12.2019                                           | 30                    | 2 139           | 2 169        |
| Akumuleeritud kulum 31.12.2019                                      | (14)                  | (668)           | (682)        |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2019</b>                                      | <b>16</b>             | <b>1 471</b>    | <b>1 487</b> |

Seisuga 31.12.2019 ei erine kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus oluliselt nende õiglasest väärtusest (31.12.2018: kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus ei erinenud oluliselt nende õiglasest väärtusest). Õiglane väärtus on valdavalt hinnatud võrreldavate tehingute baasil (tase 2). Õiglase väärtuse määramine toimus õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele vastavate sisendite alusel.

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 18.

Seisuga 31.12.2019 on laenude tagatisteks panditud kinnisvarainvesteeringuid summas 1416 tuhat eurot (31.12.2018: 1497 tuhat eurot) (lisa 22). Hüpoteek on seatud Pärna allee kinnistutele Tartus.

**Lisa 16 Materiaalne põhivara**  
tuhandetes eurodes

|                                                                      | Maa        | Ehitised     | Masinad<br>ja<br>seadmed | Muu<br>põhivara | Lõpeta-<br>mata<br>ehitus ja<br>ette-<br>maksed | Kokku         |
|----------------------------------------------------------------------|------------|--------------|--------------------------|-----------------|-------------------------------------------------|---------------|
| Soetusmaksumus 31.12.2017                                            | 607        | 1 794        | 13 063                   | 4 305           | 310                                             | 20 079        |
| Akumuleeritud kulum 31.12.2017                                       | -          | (849)        | (8 917)                  | (3 692)         | -                                               | (13 458)      |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2017</b>                                       | <b>607</b> | <b>945</b>   | <b>4 146</b>             | <b>613</b>      | <b>310</b>                                      | <b>6 621</b>  |
| Soetamine                                                            | -          | 40           | 1 098                    | 56              | 283                                             | 1 477         |
| sh renditud vara                                                     | -          | -            | 953                      | -               | -                                               | 953           |
| Soetamine ühise kontrolli all olevate ettevõtete äriühenduste käigus | 204        | 2 507        | 16                       | 8               | -                                               | 2 735         |
| Müük                                                                 | (2)        | (44)         | (54)                     | (82)            | -                                               | (182)         |
| Ümberliigitamine                                                     | -          | 313          | 148                      | 21              | (482)                                           | -             |
| Kapitalirendi vara tagastamine                                       | -          | -            | (66)                     | -               | -                                               | (66)          |
| Allahindlus                                                          | (66)       | -            | -                        | -               | -                                               | (66)          |
| Mahakandmine                                                         | -          | -            | (1)                      | -               | -                                               | (1)           |
| Kulum                                                                | -          | (176)        | (1 111)                  | (288)           | -                                               | (1 575)       |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2018</b>                                       | <b>743</b> | <b>3 585</b> | <b>4 176</b>             | <b>328</b>      | <b>111</b>                                      | <b>8 943</b>  |
| Soetusmaksumus 31.12.2018                                            | 743        | 5 765        | 13 486                   | 4 154           | 111                                             | 24 259        |
| Akumuleeritud kulum 31.12.2018                                       | -          | (2 180)      | (9 310)                  | (3 826)         | -                                               | (15 316)      |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2018</b>                                       | <b>743</b> | <b>3 585</b> | <b>4 176</b>             | <b>328</b>      | <b>111</b>                                      | <b>8 943</b>  |
| IFRS 16 esmakordne rakendamine (lisa 2)                              | -          | -            | 278                      | -               | -                                               | 278           |
| <b>Korrigeeritud jääkmaksumus 01.01.2019</b>                         | <b>743</b> | <b>3 585</b> | <b>4 454</b>             | <b>328</b>      | <b>111</b>                                      | <b>9 221</b>  |
| Soetamine                                                            | -          | -            | 2 064                    | 332             | 590                                             | 2 986         |
| sh renditud vara                                                     | -          | -            | 954                      | -               | -                                               | 954           |
| Müük                                                                 | -          | -            | (159)                    | (17)            | -                                               | (175)         |
| Ümberliigitamine                                                     | (31)       | -            | 190                      | 400             | (199)                                           | 360           |
| Kapitalirendi vara tagastamine                                       | -          | -            | (165)                    | -               | -                                               | (165)         |
| Allahindlus                                                          | -          | (5)          | (250)                    | (3)             | -                                               | (258)         |
| Mahakandmine                                                         | -          | -            | (21)                     | (2)             | -                                               | (23)          |
| Kulum                                                                | -          | (177)        | (1 245)                  | (148)           | -                                               | (1 570)       |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2019</b>                                       | <b>712</b> | <b>3 403</b> | <b>4 869</b>             | <b>890</b>      | <b>502</b>                                      | <b>10 376</b> |
| Soetusmaksumus 31.12.2019                                            | 712        | 5 765        | 13 085                   | 2 647           | 502                                             | 22 711        |
| Akumuleeritud kulum 31.12.2019                                       | -          | (2 362)      | (8 216)                  | (1 757)         | -                                               | (12 335)      |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2019</b>                                       | <b>712</b> | <b>3 403</b> | <b>4 869</b>             | <b>890</b>      | <b>502</b>                                      | <b>10 376</b> |

Renditud põhivara ja rendimaksete kohta on toodud andmed lisa 18.

Seisuga 31.12.2019 on laenude tagatisteks panditud materiaalseid põhivarasid summas 3021 tuhat eurot (31.12.2018: 3151 tuhat eurot) (lisa 22). Olulisim laenude tagatiseks panditud materiaalne põhivara kontsernis on Järvevana tee 9G kinnistu ja sellel asuv büroohoone.

**Lisa 17 Immateriaalne põhivara**

*tuhandetes eurodes*

|                                | <b>Tarkvara</b> | <b>Ettemaksed</b> | <b>Kokku</b> |
|--------------------------------|-----------------|-------------------|--------------|
| Soetusmaksumus 31.12.2017      | 1 098           | 12                | 1 110        |
| Akumuleeritud kulum 31.12.2017 | (816)           | -                 | (816)        |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2017</b> | <b>282</b>      | <b>12</b>         | <b>294</b>   |
| Soetamine                      | 69              | 174               | 243          |
| Ümberliigitamine               | 186             | (186)             | -            |
| Kulum                          | (75)            | -                 | (75)         |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2018</b> | <b>462</b>      | <b>-</b>          | <b>462</b>   |
| Soetusmaksumus 31.12.2018      | 1 353           | -                 | 1 353        |
| Akumuleeritud kulum 31.12.2018 | (891)           | -                 | (891)        |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2018</b> | <b>462</b>      | <b>-</b>          | <b>462</b>   |
| Soetamine                      | 44              | 200               | 244          |
| Ümberliigitamine               | 200             | (200)             | -            |
| Mahakandmine                   | (2)             | -                 | (2)          |
| Kulum                          | (117)           | -                 | (117)        |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2019</b> | <b>587</b>      | <b>-</b>          | <b>587</b>   |
| Soetusmaksumus 31.12.2019      | 1 593           | -                 | 1 593        |
| Akumuleeritud kulum 31.12.2019 | (1 006)         | -                 | (1 006)      |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2019</b> | <b>587</b>      | <b>-</b>          | <b>587</b>   |

## Lisa 18 Renditud vara

tuhandetes eurodes

|                                            | Sõidukid ja<br>seadmed |
|--------------------------------------------|------------------------|
| <b>31.12.2018</b>                          |                        |
| Soetusmaksumus                             | 2 921                  |
| Akumuleeritud kulum                        | (1 649)                |
| <b>Jääkmaksumus</b>                        | <b>1 272</b>           |
| <b>01.01.2019</b>                          |                        |
| Arvele võetud seoses IFRS 16 rakendamisega | 278                    |
| <b>2019</b>                                |                        |
| Lisandumised                               | 954                    |
| Rendilepingute lõpetamised                 | (242)                  |
| Kulum                                      | (503)                  |
| <b>31.12.2019</b>                          |                        |
| Soetusmaksumus                             | 2 797                  |
| Akumuleeritud kulum                        | (1 038)                |
| <b>Jääkmaksumus</b>                        | <b>1 759</b>           |

Kontserni konsolideeritud koondkasumiaruandes on kajastatud järgmised summad seoses rendilepingutega:

|                                           | 2019  |
|-------------------------------------------|-------|
| Intressikulu                              | 21    |
| Lühiajaliste rendilepingutega seotud kulu | (331) |
| Väheväärtuslike varade rendikulu          | (88)  |

Materiaalse põhivarana kajastatavate rendilepingutega (s.h perioodi jooksul lõppenud lepingud) kaasnev kogu rahaline väljamakse oli 2019. aastal 611 tuhat eurot.

Lühiajaliste katkestatavate rendilepingute alusel tasuti 2019. aastal sõidukite varade kasutusõiguse lepingute eest rendimakseid 242 tuhat eurot (2018: 347 tuhat eurot). Kontsernil puudub kavatsus kasutada aruandeperioodil kasutusrendi tingimustel renditud varade soodusostuoptsiooni. Rendile võetud vara ei ole edasi antud allrendile.

### Kasutusrent – kontsern kui rendileandja (mittekatkestatava kasutusrendi lepingu tingimustel rendile antud kinnisvarainvesteeringud)

|                                                             | 31.12.2019  | 31.12.2018  |
|-------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Soetusmaksumus                                              | 2 139       | 2 139       |
| Akumuleeritud kulum                                         | (668)       | (584)       |
| Jääkmaksumus                                                | 1 471       | 1 555       |
|                                                             | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
| Saadud kinnisvarainvesteeringute kasutusrenditulu (lisa 15) | 206         | 202         |
| Järgmiste perioodide kasutusrenditulu laekumised:           | 802         | 1 272       |
| laekumised järgmisel aastal                                 | 144         | 200         |
| laekumised 1...5 aastal                                     | 650         | 847         |
| laekumised peale 5. aastat                                  | 7           | 225         |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed halduskulud               | 86          | 81          |

## Lisa 19 Laenukohustused

tuhandetes eurodes

|                                                                      | Rendikohus-<br>tused nüüdis-<br>väärtuses | pankadest                       | Laenud<br>ühise kontrolli<br>all olevatelt<br>e/v-lt<br>(lisa 26) | Kokku         | Laenu-<br>kohus-<br>tused<br>kokku<br>(lisa 26) |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------|
| <b>Jääk 31.12.2018</b>                                               | <b>1 227</b>                              | <b>5 768</b>                    | <b>-</b>                                                          | <b>5 768</b>  | <b>6 995</b>                                    |
| IFRS esmakordne rakendamine<br>(lisa 2)                              | 278                                       | -                               | -                                                                 | -             | 278                                             |
| <b>Korrigeeritud jääk<br/>01.01.2019</b>                             | <b>1 505</b>                              | <b>5 768</b>                    | <b>-</b>                                                          | <b>5 768</b>  | <b>7 273</b>                                    |
| <b>2019</b>                                                          |                                           |                                 |                                                                   |               |                                                 |
| Saadud                                                               | 954                                       | 8 500                           | -                                                                 | 8 500         | 9 454                                           |
| Tasutud                                                              | (590)                                     | (9 005)                         | -                                                                 | (9 005)       | (9 595)                                         |
| Müük rendileandjale                                                  | (160)                                     | -                               | -                                                                 | -             | (160)                                           |
| <b>Jääk aasta lõpus</b>                                              | <b>1 709</b>                              | <b>5 263</b>                    | <b>-</b>                                                          | <b>5 263</b>  | <b>6 972</b>                                    |
| sh lühiajaline osa                                                   | 369                                       | 3 493                           | -                                                                 | 3 493         | 3 862                                           |
| pikaajaline osa 1...5 aastat                                         | 1 340                                     | 1 770                           | -                                                                 | 1 770         | 3 110                                           |
| Aruandeperioodi intressikulu                                         | 21                                        | 200                             |                                                                   | 200           | 221                                             |
|                                                                      |                                           | 0,82%-<br>1,95%+3-6             |                                                                   |               |                                                 |
| Intressimäära vahemik                                                | 1,0%-3,55% +<br>3-6 k euribor             | kuu euribor;<br>1,69%+<br>eonia |                                                                   |               |                                                 |
| Alusvaluuta                                                          | EUR                                       | EUR                             |                                                                   |               |                                                 |
|                                                                      |                                           |                                 |                                                                   |               |                                                 |
|                                                                      | Rendikohus-<br>tused nüüdis-<br>väärtuses | pankadest                       | Laenud<br>ühise kontrolli<br>all olevatelt<br>e/v-lt<br>(lisa 26) | Kokku         | Laenu-<br>kohus-<br>tused<br>kokku<br>(lisa 26) |
| <b>2018</b>                                                          |                                           |                                 |                                                                   |               |                                                 |
| <b>Jääk aasta alguses</b>                                            | <b>826</b>                                | <b>11 916</b>                   | <b>3 500</b>                                                      | <b>15 416</b> | <b>16 242</b>                                   |
| Saadud                                                               | 1 013                                     | 3                               | -                                                                 | 3             | 1 016                                           |
| Tasutud                                                              | (539)                                     | (9 651)                         | -                                                                 | (9 651)       | (10 190)                                        |
| Müük rendileandjale                                                  | (73)                                      | -                               | -                                                                 | -             | (73)                                            |
| Soetus ühise kontrolli all olevate<br>ettevõtete äriühenduste käigus | -                                         | 3 500                           | (3 500)                                                           | -             | -                                               |
| <b>Jääk aasta lõpus</b>                                              | <b>1 227</b>                              | <b>5 768</b>                    | <b>-</b>                                                          | <b>5 768</b>  | <b>6 995</b>                                    |
| sh lühiajaline osa                                                   | 438                                       | 3 498                           | -                                                                 | 3 498         | 3 936                                           |
| pikaajaline osa 1...5 aastat                                         | 789                                       | 2 270                           | -                                                                 | 2 270         | 3 059                                           |
| Aruandeperioodi intressikulu                                         | 16                                        | 99                              | 4                                                                 | 103           | 119                                             |
|                                                                      |                                           | 0,82%-<br>2,0%+3-6              |                                                                   |               |                                                 |
| Intressimäära vahemik                                                | 1,0%-3,55% +<br>3-6 k euribor             | kuu euribor;<br>1,69%+<br>eonia | 2,3%                                                              |               |                                                 |
| Alusvaluuta                                                          | EUR                                       | EUR                             | EUR                                                               |               |                                                 |

|                                                      | 2019  | 2018  |
|------------------------------------------------------|-------|-------|
| Rendikohustuste tulevaste rendimaksete miinimumsumma | 1 763 | 1 235 |
| sh lühiajaline osa                                   | 389   | 441   |
| pikaajaline osa maksetähtajaga 1...4 aastal          | 1 374 | 794   |

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

|                              | 2019  | 2018  |
|------------------------------|-------|-------|
| <b>Rendikohustused</b>       |       |       |
| 1-5 kuud                     | 175   | 218   |
| 6-12 kuud                    | 191   | 217   |
| pikaajaline osa 1...5 aastat | 1 340 | 786   |
| <b>Pangalaenud</b>           |       |       |
| 1-5 kuud                     | 500   | 500   |
| 6-12 kuud                    | 2 993 | 2 998 |
| pikaajaline osa 1...5 aastat | 1 770 | 2 270 |
| <b>Kokku</b>                 | 6 969 | 6 989 |

Laenukohustused, mille intressid vastavalt laenulepingutele on fikseeritud jaotuvad alljärgnevalt:

|                              | 2019 | 2018 |
|------------------------------|------|------|
| Rendikohustused              |      |      |
| sh lühiajaline osa           | 3    | 3    |
| pikaajaline osa 1...5 aastat | -    | 3    |
| <b>Kokku</b>                 | 3    | 6    |

Laenude tagatised ja panditud varad on toodud lisas 22.

**Lisa 20 Võlad ja ettemaksed**

tuhandetes eurodes

|                                                      | <b>31.12.2019</b> | <b>31.12.2018</b> |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Võlad tarnijatele (lisa 26)                          | 9 389             | 12 732            |
| Võlad töövõtjatele                                   | 7 312             | 7 049             |
| Maksuvõlad v.a ettevõtte tulumaks                    |                   |                   |
| käibemaks                                            | 2 195             | 152               |
| juriidilise isiku tulumaks Eestis                    | 32                | 36                |
| füüsilise isiku tulumaks                             | 348               | 466               |
| sotsiaalmaks                                         | 950               | 889               |
| töötuskindlustusmakse                                | 47                | 56                |
| kohustusliku kogumispensioni makse                   | 30                | 40                |
| muud maksud                                          | 157               | 104               |
|                                                      | <u>3 759</u>      | <u>1 743</u>      |
| Tellijatel saada vast. valmidusastmele (lisad 4, 26) | 4 900             | 12 688            |
| Muud võlad (lisa 26)                                 |                   |                   |
| lühiajalised intressivõlad                           | 1                 | 1                 |
| muud võlad                                           | 8                 | 6                 |
|                                                      | <u>9</u>          | <u>7</u>          |
| Saadud ettemaksed*                                   | 3 481             | 3 405             |
| <b>Võlad ja ettemaksed kokku</b>                     | <u>28 850</u>     | <u>37 624</u>     |
| sh võlad ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 24)  | 15                | 285               |

\* Seisuga 31.12.2019 jaguneb saadud ettemaksete saldo ehituslepingute raames saadud ettemakseteks (tellijate ettemaksed) summas 1023 tuhat eurot (31.12.2018: 340 tuhat eurot) ning elamuarenduse raames saadud ettemakseteks (korterite ostjad) summas 2458 tuhat eurot (31.12.2018: 3065 tuhat eurot) (lisa 4).

## Lisa 21 Eraldised

tuhandetes eurodes

|                                                                                    | Ehituse<br>garantii-<br>kohustuse<br>eraldis | Eraldis<br>kahjumlike<br>ehituslepin-<br>gute<br>katteks | Müüdnud<br>projektide<br>kulude<br>eraldis | Muud<br>eraldised | Kokku        |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------|--------------|
| <b>2019</b>                                                                        |                                              |                                                          |                                            |                   |              |
| Jääk aasta alguses                                                                 | <b>1 882</b>                                 | <b>31</b>                                                | <b>1 050</b>                               | <b>-</b>          | <b>2 963</b> |
| sh lühiajaline osa                                                                 | 1 882                                        | 31                                                       | 1 050                                      |                   | 2 963        |
| Moodustatud (lisa 4, 5, 7)                                                         | 635                                          | 1 291                                                    | 1 256                                      | 24                | 3 206        |
| Kasutatud                                                                          | (600)                                        | (30)                                                     | (663)                                      | -                 | (1 293)      |
| Tühistatud (lisa 4, 5)                                                             | (6)                                          | -                                                        | -                                          | -                 | (6)          |
| Jääk aasta lõpus                                                                   | <b>1 911</b>                                 | <b>1 292</b>                                             | <b>1 643</b>                               | <b>24</b>         | <b>4 870</b> |
| sh lühiajaline osa                                                                 | 1 911                                        | 1 292                                                    | 1 643                                      | 24                | 4 870        |
| <b>2018</b>                                                                        |                                              |                                                          |                                            |                   |              |
| Jääk aasta alguses                                                                 | <b>1 528</b>                                 | <b>208</b>                                               | <b>354</b>                                 | <b>-</b>          | <b>2 090</b> |
| Moodustatud (lisa 4, 5, 7)                                                         | 779                                          | 19                                                       | 709                                        | -                 | 1 507        |
| Kasutatud                                                                          | (425)                                        | (196)                                                    | (154)                                      | -                 | (775)        |
| Tühistatud (lisa 4, 5)                                                             | -                                            | -                                                        | (5)                                        | -                 | (5)          |
| Ühise kontrolli all olevate ettevõtete<br>äriühenduste kaudu tekkinud<br>eraldised | -                                            | -                                                        | 146                                        | -                 | 146          |
| Jääk aasta lõpus                                                                   | <b>1 882</b>                                 | <b>31</b>                                                | <b>1 050</b>                               | <b>-</b>          | <b>2 963</b> |
| sh lühiajaline osa                                                                 | 1 882                                        | 31                                                       | 1 050                                      | -                 | 2 963        |

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

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

## Lisa 22 Laenude tagatised ja panditud vara

tuhandetes eurodes

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

### Kommertspandid

|            | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|------------|------------|------------|
| Vallasvara | 16 942     | 17 105     |

### Hüpoteegid

|                                    | 31.12.2019    | 31.12.2018    |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Varud (lisa 12)                    | 41 757        | 38 212        |
| Maa ja ehitised (lisa 16)          | 3 021         | 3 151         |
| Kinnisvarainvesteeringud (lisa 15) | 1 416         | 1 497         |
| <b>Kokku</b>                       | <b>46 194</b> | <b>42 860</b> |

## Lisa 23 Aktsiakapital

2019. ja 2018. 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 31.12.2019 ja 31.12.2018 oli ASi Merko Ehitus Eesti aktsiakapital 20 100 tuhat eurot ja konsolideeritud netovara 62 869 tuhat eurot (31.12.2018: 60 517 tuhat eurot) ning seega vastas ettevõtte aktsia- ja omakapital Eesti Vabariigis kehtestatud nõuetele.

2018. aastal suurendas ainuaktsionär AS Merko Ehitus vabatahtlikku reservi summas 38 600 tuhat eurot ja ainuaktsionärile tehti vabatahtlikust reservist väljamakseid 8300 tuhat eurot.

## Lisa 24 Tehingud seotud osapooltega

tuhandetes eurodes

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;
- sidus- ja ühisettevõtted;
- juhtkonna võtmeisikud (nõukogu ja juhatuse liikmed), nende lähedased sugulased ja nende poolt kontrollitud või olulise mõju all olevad ettevõtted.

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

ASi Merko Ehitus Eesti emaettevõtte on AS Merko Ehitus. Seisuga 31.12.2019 ja 31.12.2018 kuulus ASile Merko Ehitus 100% ASi Merko Ehitus Eesti aktsiatest.

## Kaubad ja teenused

tuhandetes eurodes

|                                                  | 2019         | 2018          |
|--------------------------------------------------|--------------|---------------|
| <b>Osutatud teenused ja müüdud kaubad</b>        |              |               |
| Emaettevõtte                                     | 2            | 33            |
| Ühisettevõtted                                   | 2 770        | 16 514        |
| Teised konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted | 5            | 5             |
| Juhtkonna liikmed                                | 2 260        | 43            |
| Muud seotud osapooled                            | 1 027        | 119           |
| <b>Osutatud teenused ja müüdud kaubad kokku</b>  | <b>6 064</b> | <b>16 714</b> |
| <b>Intressitulud</b>                             |              |               |
| Emaettevõtte                                     | -            | 21            |
| Ühisettevõtted                                   | 377          | 559           |
| Teised konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted | 1            | 1             |
| <b>Intressitulud kokku</b>                       | <b>378</b>   | <b>581</b>    |
| <b>Ostetud teenused ja kaubad</b>                |              |               |
| Emaettevõtte                                     | 37           | 34            |
| Teised konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted | 37           | 15            |
| Muud seotud osapooled                            | 79           | -             |
| <b>Ostetud teenused ja kaubad kokku</b>          | <b>153</b>   | <b>49</b>     |
| <b>Intressikulud</b>                             |              |               |
| Emaettevõtte                                     | -            | 5             |

## Saldod seotud osapooltega

tuhandetes eurodes

|                                                  | 31.12.2019   | 31.12.2018    |
|--------------------------------------------------|--------------|---------------|
| <b>Nõuded seotud osapoolte vastu</b>             |              |               |
| Nõuded ja ettemaksed (lisa 10)                   |              |               |
| Emaettevõtte                                     | -            | 11            |
| Teised konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted | 9            | 3             |
| Ühisettevõtted                                   | 64           | 1 385         |
| Juhtkonna liikmed                                | 12           | 44            |
| Nõuded ja ettemaksed kokku                       | 85           | 1 443         |
| <br>Lühiajalised laenud (lisa 11)                |              |               |
| Teised konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted | 25           | 25            |
| Ühisettevõtted                                   | 1 650        | 9 000         |
| Lühiajalised laenud kokku                        | 1 675        | 9 025         |
| <br>Lühiajalised intressinõuded                  |              |               |
| Teised konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted | 2            | -             |
| <br><b>Nõuded seotud osapoolte vastu kokku</b>   | <b>1 762</b> | <b>10 468</b> |
| <br><b>Kohustused seotud osapoolte ees</b>       |              |               |
| Võlad ja ettemaksed (lisa 20)                    |              |               |
| Emaettevõtte                                     | 15           | 2             |
| Ühisettevõtted                                   | -            | 14            |
| Juhtkonna liikmed                                | -            | 269           |
| Võlad ja ettemaksed kokku                        | 15           | 285           |
| <br><b>Kohustused seotud osapoolte ees kokku</b> | <b>15</b>    | <b>285</b>    |

Seotud osapoolte vastu kajastatud nõuete osas ei ole 2019. ja 2018. aastal allahindlusi teostatud.

## Nõukogu ja juhatuse liikmete töötasud

ASi Merko Ehitus Eesti kontserni nõukogu ja juhatuse liikmete ning olulisemate tütarettevõtete juhatuse liikmete brutotöötasu 2019. aastal oli 1589 tuhat eurot (2018: 1351 tuhat eurot).

## Nõukogu ja juhatuse liikmete töösuhete 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 548 tuhat eurot (2018: 492 tuhat eurot). 2019. aastal juhatuse ja nõukogu liikmetele hüvitisi ei makstud (2018: 34 tuhat eurot).

## Lisa 25 Tingimuslikud kohustused

tuhandetes eurodes

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

|                                       | 31.12.2019    | 31.12.2018    |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Ehitusaegne garantii tellijale        | 10 596        | 14 977        |
| Pakkumisgarantii                      | 434           | 435           |
| Garantiiaja garantii                  | 9 044         | 9 395         |
| Ettemakse garantii                    | 1 540         | 408           |
| Maksegarantii                         | -             | 30 500        |
| Käendused                             | 7 402         | 7 228         |
| <b>Tingimuslikud kohustused kokku</b> | <b>29 016</b> | <b>62 943</b> |

Ehitusaegne garantii – garant tagab tellijale sõlmitud ehituslepingust tulenevate töövõtja kohustuste kohase täitmise.  
Pakkumisgarantii – 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 osuta lubatud teenust.

Maksegarantii – garant tagab tellija/arendaja laenu tagasimakseid.

31.12.2019 seisuga on kontsernis moodustatud garantiiaja garantii kohta eraldi (lisa 21), 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 26 vastavat alalõiku.

## Lisa 26 Riskide juhtimine

### 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 kaastakse 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 üleöödeposiitides või arvelduskontodel. Swedbanki ja SEB gruppi kuuluvad Baltikumis tegutsevad pangad ei

oma eraldi Moody'se krediitireitinguid. Swedbanki grupi emaettevõtte Swedbank AB omab Moody'se pikaajalist krediitireitingut Aa2 (2018. aastal Aa2) ning SEB grupi emaettevõtte Skandinaviska Enskilda Banken AB omab Moody'se pikaajalist krediitireitingut Aa2 (2018. aastal Aa2). OP Corporate Bank PLC omab Moody'se pikaajalist krediitireitingut Aa3 (2018. aastal Aa3), Luminor Bank omab Moody'se pikaajalist krediitireitingut Baa1 (2018. aastal Baa1).

Kuigi raha ja raha ekvivalendid kuuluvad samuti IFRS 9 oodatava krediidikahjumi mudeli alla, siis tuvastatud väärtuse langus oli ebaoluline 1. jaanuari 2019 ja 31. detsembri 2019 seisuga. Juhtkonna hinnangul ei ole kontsernil olulisi krediidiriske.

#### Finantsvarad, mis on avatud krediidiriskile

| <i>tuhandetes eurodes</i>                  | Jaotus maksetähtaja järgi |            | Bilansiline<br>väärtus | Tagatis      |
|--------------------------------------------|---------------------------|------------|------------------------|--------------|
|                                            | 1-12 kuud                 | 2-5 aastat |                        |              |
| <b>31.12.2019</b>                          |                           |            |                        |              |
| Raha ja raha ekvivalendid (lisa 9)         | 7 556                     | -          | 7 556                  |              |
| Nõuded ostjatele (lisa 10)                 | 14 954                    | 564        | 15 518                 |              |
| Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 4, 10) | 3 051                     | -          | 3 051                  |              |
| Antud laenud (lisa 11)                     | 1 725                     | -          | 1 725                  | 50           |
| Intressinõuded (lisa 10)                   | 5                         | -          | 5                      |              |
| Muud lühiajalised nõuded (lisa 10)         | 111                       | -          | 111                    |              |
| <b>Kokku</b>                               | <b>27 402</b>             | <b>564</b> | <b>27 966</b>          | <b>50</b>    |
| <b>31.12.2018</b>                          |                           |            |                        |              |
| Raha ja raha ekvivalendid (lisa 9)         | 12 047                    | -          | 12 047                 |              |
| Nõuded ostjatele (lisa 10)                 | 14 694                    | 138        | 14 832                 |              |
| Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 4, 10) | 3 223                     | -          | 3 223                  |              |
| Antud laenud (lisa 11)                     | 14 615                    | -          | 14 615                 | 5 590        |
| Intressinõuded (lisa 10)                   | 114                       | -          | 114                    |              |
| Muud lühiajalised nõuded (lisa 10)         | 254                       | -          | 254                    |              |
| <b>Kokku</b>                               | <b>44 947</b>             | <b>138</b> | <b>45 085</b>          | <b>5 590</b> |

Kontserni kliendid on enamjaolt kas suuremad kohalikud ettevõtted või avaliku sektori ettevõtted teadaoleva ja piisava krediidivõimega. Seisuga 31.12.2019 oli avaliku sektori osakaal laekumata arvetest 27% (2018: 8%).

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

|                                       | <b>31.12.2019</b> |      | <b>31.12.2018</b> |      |
|---------------------------------------|-------------------|------|-------------------|------|
| Maksetähtaeg saabumata                | 13 266            | 88%  | 13 950            | 95%  |
| Üle tähtaja 1-30 päeva                | 1 149             | 8%   | 511               | 3%   |
| Üle tähtaja 31-60 päeva               | 414               | 3%   | 104               | 1%   |
| Üle tähtaja 61-90 päeva               | 83                | 1%   | 62                | 0%   |
| Üle tähtaja 91-120 päeva              | 16                | 0%   | (4)               | 0%   |
| Üle tähtaja 121-180 päeva             | 21                | 0%   | 7                 | 0%   |
| Üle tähtaja üle 180 päeva             | 5                 | 0%   | 64                | 1%   |
| Nõuded ostjate vastu kokku* (lisa 10) | 14 954            | 100% | 14 694            | 100% |

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

Bilansipäeva seisuga oli üle tähtaja arvete summa 1688 tuhat eurot (31.12.2018: 744 tuhat eurot), millest 09. aprilliks 2019 oli laekunud 1197 tuhat eurot. Aastaga kasvas üle tähtaja arvete osakaal kogunõuetest 5,1%lt 11,3%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 krediidiriski madalaks. Juhtkond tugineb oma hinnangul regulaarsele lepingupartneri finantsseisu ja maksekäitumise seirele ning lepingupartneri majandussektori ning üldiste majandusarengute väljavaatele. Nõuded ostjate vastu ja arveldamata nõuded ehitustööde tellijatele ei ole vastavalt tööstusharu praktikale täiendavate tagatistega garanteeritud.

Bilansipäeva seisuga moodustasid antud laenudest 1650 tuhat eurot (31.12.2018: 9025 tuhat eurot) laen ühisettevõttele, mille majandustegevusest omatakse head ülevaadet ning seetõttu ei ole täiendavaid tagatise nõutud. 31.12.2019 seisuga mitteseotud juriidilistele isikutele antud laenu jääk aasta lõpus oli 50 tuhat eurot (31.12.2018: 5590 tuhat eurot), mille osas juhtkonna hinnangul oluline krediidirisk puudub.

## **2. Tururisk**

### **Intressirisk**

Intressirisk tuleneb intressimäärade muutusest rahaturgudel, mille tulemusena võib tekkida vajadus hinnata ümber ettevõtte finantsvarad ja arvestada finantseerimiskulude kallinemisega tulevikus. Enamik kontserni pangalaenude intressimäärade pole fikseeritud, vaid on seotud Euriboriga või ettevõtete asukohamaa pankadevahelise rahaturu intressimääradega. Kontserni kapitalistruktuuris suurenes 2019. aastal intressikandvate kohustuste osakaal tagasihoidlikult ja juhtkond peab vastavat osakaalu jätkuvalt mõõdukaks (31.12.2019 seisuga 6,6% bilansimahust; 31.12.2018 seisuga 6,4% bilansimahust) ning intressikeskkonna muutuste mõju 12 kuu perspektiivis kontserni tulemustele väheoluliseks.

#### Intressiriskide muutuste mõju finantskuludele

31.12.2019 seisuga oli kontsernis intressikandvaid kohustusi 6972 tuhat eurot (31.12.2018: 6995 tuhat eurot), millest 3862 tuhat eurot (31.12.2018: 3936 tuhat eurot) moodustasid lühiajalised laenud, pikaajaliste kohustuste tagasimaksed 2020. aastal ja lühiajalised rendikohustused ning 3110 tuhat eurot (31.12.2018: 3059 tuhat eurot) pikaajalised laenud ja pikaajalised rendikohustused, vt lisa 26. Laenude intressid sõltusid ettevõtte asukohamaa pankadevahelise rahaturu 1-12 kuuliste laenude baasintressidest ja Euriborist. Intressikandvad laenukohustused jagunesid 31.12.2019 seisuga järgmiselt:

|                                              | 31.12.2019   | 31.12.2018   |
|----------------------------------------------|--------------|--------------|
| Fikseeritud intressiga kohustused            | 3            | 6            |
| Muutuva intressiga kohustused 1-5 kuud       | 675          | 718          |
| Muutuva intressiga kohustused 6-12 kuud      | 3 184        | 3 215        |
| Muutuva intressiga pikaajalised kohustused   | 3 110        | 3 056        |
| <b>Intressikandvad laenukohustused kokku</b> | <b>6 972</b> | <b>6 995</b> |

Juhtkonna hinnangul muutusi baasintressides, mis võiksid avaldada olulist mõju kontserni finantsseisundile, ei toimu: turg on jätkuvalt madalate (sh negatiivsete) baasintressidega. Euribori võimalik muutus +/- 100 baaspunkti võrra tooks, sõltuvalt lepingujärgse intressi fikseerimise kuupäevast, endaga järgneva 12 kuu jooksul kaasa kontserni intressikulude muutuse kuni 70 tuhande euro võrra (2018: 70 tuhande euro võrra).

### 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 31.12.2019 oli kontserni lühiajaliste kohustuste kattekordaja (*current ratio*) 2,4 (31.12.2018: 2,2) ning maksevõime kattekordaja (*quick ratio*) 0,7 (31.12.2018: 1,0). Täiendavalt lühiajalistele käibevahenditele kasutab kontsern rahavoogude paremaks juhtimiseks ning likviidsuse tagamiseks krediitiasutustelt võetud käibekrediite. 31.12.2019 seisuga oli kontserni ettevõtetel sõlmitud pankadega arvelduskrediidi lepinguid kogulimiidiga summas 20 790 tuhat eurot (31.12.2018: 17 561 tuhat eurot), mis oli kasutamata 17 797 tuhande euro ulatuses (31.12.2018: 14 563 tuhat eurot).

Juhtkonna hinnangul tagab kontserni tänane kapitalistruktuur, kus omakapitali määr on 59,3% (31.12.2018: 55,2%) ning intressikandvate võlakohustuste osakaal mõõdukas 6,6% (31.12.2018: 6,4%) bilansimahust, ettevõtte usaldusväärsuse kreditoride jaoks. Samuti võimaldab see vajadusel pikendada olemasolevaid finantskohustusi ja kaasata täiendavaid käibevahendeid.

### Finantsvarad/kohustused

| tuhandetes eurodes                        | Jaotus maksetähtaja järgi |              |            | Kokku         | Bilansiline väärtus |
|-------------------------------------------|---------------------------|--------------|------------|---------------|---------------------|
|                                           | 1-3 kuud                  | 4-12 kuud    | 2-5 aastat |               |                     |
| <b>31.12.2019</b>                         |                           |              |            |               |                     |
| <b>Vara</b>                               |                           |              |            |               |                     |
| Raha ja raha ekvivalendid (lisa 9)        | 7 556                     | -            | -          | 7 556         | 7 556               |
| Nõuded ostjatele (lisa 10)                | 14 015                    | 939          | 564        | 15 518        | 15 518              |
| Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 4,10) | 3 051                     | -            | -          | 3 051         | 3 051               |
| Antud laenud (lisa 11)                    | 50                        | 1 675        | -          | 1 725         | 1 725               |
| Intressinõuded (lisa 10)                  | 3                         | 2            | -          | 5             | 5                   |
| Muud lühiajalised nõuded (lisa 10)        | 111                       | -            | -          | 111           | 111                 |
| <b>Kokku</b>                              | <b>24 786</b>             | <b>2 616</b> | <b>564</b> | <b>27 966</b> | <b>27 966</b>       |

## Finantsvarad/kohustused

*tuhandetes eurodes*

|                                                               | Jaotus maksetähtaja järgi |              |                | Kokku         | Bilansiline<br>väärtus |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------|----------------|---------------|------------------------|
|                                                               | 1-3 kuud                  | 4-12 kuud    | 2-5 aastat     |               |                        |
| <b>31.12.2019</b>                                             |                           |              |                |               |                        |
| <b>Kohustused</b>                                             |                           |              |                |               |                        |
| Võlad tarnijatele (lisa 20)                                   | 8 729                     | 660          | 2 428          | 11 817        | 11 817                 |
| Ehitustööde tellijatel saada (lisa 4)                         | 4 900                     | -            | -              | 4 900         | 4 900                  |
| Laenu- ja kapitalirendi kohustustega seotud maksed (lisa 19)* | 3 615                     | 247          | 3 110          | 6 972         | 6 972                  |
| Intressivõlad (lisa 20)                                       | 1                         | -            | -              | 1             | 1                      |
| Muud võlad (lisa 20)                                          | 5                         | 3            | -              | 8             | 8                      |
| <b>Kokku</b>                                                  | <b>17 250</b>             | <b>910</b>   | <b>5 538</b>   | <b>23 698</b> | <b>23 698</b>          |
| <b>Netovara / -kohustus</b>                                   | <b>7 536</b>              | <b>1 706</b> | <b>(4 974)</b> | <b>4 268</b>  | <b>4 268</b>           |

## Finantsvarad/kohustused

*tuhandetes eurodes*

|                                            | Jaotus maksetähtaja järgi |               |            | Kokku         | Bilansiline<br>väärtus |
|--------------------------------------------|---------------------------|---------------|------------|---------------|------------------------|
|                                            | 1-3 kuud                  | 4-12 kuud     | 2-5 aastat |               |                        |
| <b>31.12.2018</b>                          |                           |               |            |               |                        |
| <b>Vara</b>                                |                           |               |            |               |                        |
| Raha ja raha ekvivalendid (lisa 9)         | 12 047                    | -             | -          | 12 047        | 12 047                 |
| Nõuded ostjatele (lisa 10)                 | 13 676                    | 1 018         | 138        | 14 832        | 14 832                 |
| Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 4, 10) | 3 223                     | -             | -          | 3 223         | 3 223                  |
| Antud laenud (lisa 11)                     | 1 590                     | 13 025        | -          | 14 615        | 14 615                 |
| Intressinõuded (lisa 10)                   | 113                       | 1             | -          | 114           | 114                    |
| Muud lühiajalised nõuded (lisa 10)         | 112                       | 142           | -          | 254           | 254                    |
| <b>Kokku</b>                               | <b>30 761</b>             | <b>14 186</b> | <b>138</b> | <b>45 085</b> | <b>45 085</b>          |

## Finantsvarad/kohustused

*tuhandetes eurodes*

|                                                               | Jaotus maksetähtaja järgi |               |                | Kokku         | Bilansiline<br>väärtus |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------|----------------|---------------|------------------------|
|                                                               | 1-3 kuud                  | 4-12 kuud     | 2-5 aastat     |               |                        |
| <b>31.12.2018</b>                                             |                           |               |                |               |                        |
| <b>Kohustused</b>                                             |                           |               |                |               |                        |
| Võlad tarnijatele (lisa 20)                                   | 11 863                    | 869           | 1 628          | 14 360        | 14 360                 |
| Ehitustööde tellijatel saada (lisa 4)                         | 12 688                    | -             | -              | 12 688        | 12 688                 |
| Laenu- ja kapitalirendi kohustustega seotud maksed (lisa 19)* | 3 619                     | 317           | 3 059          | 6 995         | 6 995                  |
| Intressivõlad (lisa 20)                                       | 1                         | -             | -              | 1             | 1                      |
| Muud võlad (lisa 20)                                          | 6                         | -             | -              | 6             | 6                      |
| <b>Kokku</b>                                                  | <b>28 177</b>             | <b>1 186</b>  | <b>4 687</b>   | <b>34 050</b> | <b>34 050</b>          |
| <b>Netovara / -kohustus</b>                                   | <b>2 584</b>              | <b>13 000</b> | <b>(4 549)</b> | <b>11 035</b> | <b>11 035</b>          |

\* 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 arvamisel, et isegi nende parim hinnang eeldatavate intressimaksete ajastuse osas ei oleks selle aruande tarbijatele piisavalt täpne ning seda informatsiooni ei ole avalikustatud.

## Õiglase väärtuse hinnang

Kontserni hinnangul ei erine konsolideeritud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvarade (lisad 9, 10, 11) ja -kohustuste (lisad 19, 20) bilansilised väärtused seisuga 31. detsember 2019 ja 31. detsember 2018 oluliselt nende õiglasest väärtusest.

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

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 õiglane 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 finantsinstrumendid kolmele tasemele vastavalt raamatupidamisstandardite nõuetele.

Tase 1: Finantsinstrumendid, mida hinnatakse börsi või muu aktiivse reguleeritud turu korrigeerimata hinnas. Seisuga 31. detsember 2019 ja 2018 ei olnud kontsernil finantsinstrumente, mis kuulusid tasemele 1.

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

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

## Kapitalijuhtimine

Kontsern loeb kapitaliks laenukapitali ja kogu omakapitali. 31.12.2019 seisuga oli emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku 62 869 tuhat eurot (31.12.2018: 60 517 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 suhtest varadesse. Kontsern peab oluliseks optimaalse omakapitali struktuuri tagamist (31.12.2019: 59,3%, 31.12.2018: 55,2%) ja jälgitakse, et intressi kandvate kohustuste suhe varadesse ei ületaks 25% (31.12.2019: 6,6%, 31.12.2018: 6,4%).

|                                                            | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Laenukohustused                                            | 6 972      | 6 995      |
| Miinus: raha ja raha ekvivalendid                          | (7 556)    | (12 047)   |
| Netovõlg                                                   | (584)      | (5 052)    |
| Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku             | 62 869     | 60 517     |
| Netovõlg ja emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku | 62 285     | 55 465     |
| Neto võlakohustuste osakaal                                | -0,9%      | -9,1%      |

Kontserni netovõlg oli seisuga 31.12.2019 -0,6 mln eurot (31.12.2018: -5,05 mln eurot).

## Muude riskide juhtimine

### Juriidiline risk

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

Alljärgnevalt on esitatud ülevaade kontserni ettevõtete olulisematest 2019. aasta jooksul lõppenud ning seisuga 31.12.2019 pooleliolevatest juriidilistest vaidlustest.

#### Kaebus keskkonnaministri määruse tühistamiseks

Pooleli on mitu kohtuasja 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 (kahjusumma täpsustub) ning viivisevõlgnevuse VÕS § 113 lõikes 1 sätestatud määras hüvitisnõudest alates 2. veebruarist 2016 kuni hüvitisnõude kohase täitmiseni. Nõuded koosnevad otsese varalise kahju (kinnistute väärtuse vähenemine ning arendustegevuseks tehtud kulutused) ja saamata jäänud tulu nõuetest (luhtunud arendustegevus aastatel 2005-2007). Tallinna Halduskohus rahuldab 22. aprillil 2019 kaebuse osaliselt ning mõistis Eesti Vabariigilt AS Merko Ehitus Eesti kasuks välja 760 tuhat eurot ja viivise kuni põhinõude kohase täitmiseni. Samuti mõistis kohus AS Merko Ehitus Eesti kasuks välja menetluskulu 12 tuhat eurot. Mõlemad pooled esitasid apellatsioonkaebuse Tallinna Ringkonnakohtule, mis tühistas osaliselt Tallinna Halduskohtu otsuse ja saatis hüvitise suuruse kindlaksmääramiseks tagasi Tallinna Halduskohtule. Mõlemad vaidluse osapooled on esitanud kassatsioonkaebuse Riigikohtule. Nimetatud nõude mõju ei ole kontsern aruandes kajastanud.

### Varade väärtus

Kuigi majanduskeskkond on saavutanud teatava stabiilsuse, säilitas ettevõtte tegevuse hindamisel olulise koha kinnisvaraturu riski mõju. 2019. aastal teenis kontsern varade ja varude allahindlusest 938 tuhat eurot (2018: 434 tuhat eurot) kahjumit, sh ostetud muud kaubad müügiks alla hindamisest 175 tuhat eurot (2018: 0 tuhat eurot) ebatõenäoliste ja lootusetute nõuete mahakandmisest 763 tuhat eurot (2018: 68 tuhat eurot). 2019. aastal varasematel perioodidel kulusse kantud nõudeid laekus 1 tuhat eurot (2018: laekus 94 tuhat eurot).

## Lisa 27 Lisainformatsioon emaettevõtte kohta

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

### Kasumiaruanne

*tuhandetes eurodes*

|                                    | 2019              | 2018             |
|------------------------------------|-------------------|------------------|
| Müügitulu                          | 126 193           | 152 355          |
| Müüdud toodangu kulu               | (109 401)         | (138 296)        |
| <b>Brutokasum</b>                  | <b>16 792</b>     | <b>14 059</b>    |
| Turustuskulud                      | (2 411)           | (1 526)          |
| Üldhalduskulud                     | (4 948)           | (4 333)          |
| Muud äritulud                      | 856               | 1 552            |
| Muud ärikulud                      | (937)             | (192)            |
| <b>Ärikasum</b>                    | <b>9 352</b>      | <b>9 560</b>     |
| Finantstulud                       | 10 005            | 2                |
| Finantskulud                       | (300)             | (310)            |
| <b>Kasum enne maksustamist</b>     | <b>19 057</b>     | <b>9 252</b>     |
| <br><b>Aruandeaasta puhaskasum</b> | <br><b>19 057</b> | <br><b>9 252</b> |

## Finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes

|                                           | 31.12.2019     | 31.12.2018     |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>VARAD</b>                              |                |                |
| <b>Käibevara</b>                          |                |                |
| Raha ja raha ekvivalendid                 | 34             | 3 032          |
| Nõuded ja ettemaksed                      | 16 334         | 30 027         |
| Varud                                     | 60 380         | 49 270         |
|                                           | <b>76 748</b>  | <b>82 329</b>  |
| <b>Põhivara</b>                           |                |                |
| Tütar- ja ühisettevõtete aktsiad või osad | 23 707         | 22 248         |
| Ühisettevõtete aktsiad või osad           | 5              | 5              |
| Muud pikaajalised laenud ja nõuded        | -              | 138            |
| Kinnisvarainvesteeringud                  | 16             | 1 514          |
| Materiaalne põhivara                      | 1 975          | 1 521          |
| Immateriaalne põhivara                    | 492            | 375            |
|                                           | <b>26 195</b>  | <b>25 801</b>  |
| <b>VARAD KOKKU</b>                        | <b>102 943</b> | <b>108 130</b> |
| <b>KOHUSTUSED</b>                         |                |                |
| Lühiajalised kohustused                   |                |                |
| Laenukohustused                           | 10 274         | 18 691         |
| Võlad ja ettemaksed                       | 22 259         | 31 151         |
| Lühiajalised eraldised                    | 3 922          | 1 516          |
|                                           | <b>36 455</b>  | <b>51 358</b>  |
| Pikaajalised kohustused                   |                |                |
| Pikaajalised laenukohustused              | 2 808          | 2 876          |
| Muud pikaajalised võlad                   | 2 024          | 1 297          |
|                                           | <b>4 832</b>   | <b>4 173</b>   |
| <b>KOHUSTUSED KOKKU</b>                   | <b>41 287</b>  | <b>55 531</b>  |
| <b>OMAKAPITAL</b>                         |                |                |
| Aktsiakapital                             | 20 100         | 20 100         |
| Kohustuslik reservkapital                 | 2 010          | 1 854          |
| Muud reservid                             | 84 180         | 84 180         |
| Jaotamata kahjum                          | (44 634)       | (53 535)       |
| <b>OMAKAPITAL KOKKU</b>                   | <b>61 656</b>  | <b>52 599</b>  |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>     | <b>102 943</b> | <b>108 130</b> |

## Omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes

| Emaettevõtte                                                                                | Aksia-<br>kapital | Kohustuslik<br>reserv-<br>kapital | Muud<br>reservid | Jaotamata<br>kasum | Kokku         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------|------------------|--------------------|---------------|
| <b>Saldo 31.12.2017</b>                                                                     | 20 100            | 1 592                             | 53 880           | (41 790)           | 33 782        |
| Aruandeperioodi puhaskasum                                                                  | -                 | -                                 | -                | 9 252              | 9 252         |
| Kohustusliku reservkapitali suurendamine                                                    | -                 | 262                               | -                | (262)              | -             |
| Reservkapitali muutused                                                                     | -                 | -                                 | 30 300           | -                  | 30 300        |
| Muud muutused omakapitalis                                                                  | -                 | -                                 | -                | (20 735)           | (20 735)      |
| <b>Saldo 31.12.2018</b>                                                                     | 20 100            | 1 854                             | 84 180           | (53 535)           | 52 599        |
| Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus                          |                   |                                   |                  |                    | (22 253)      |
| Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil |                   |                                   |                  |                    | 30 171        |
| <b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018</b>                                 |                   |                                   |                  |                    | <b>60 517</b> |
| Aruandeperioodi puhaskasum                                                                  | -                 | -                                 | -                | 19 057             | 19 057        |
| Kohustusliku reservkapitali suurendamine                                                    | -                 | 156                               | -                | (156)              | -             |
| Dividendid                                                                                  | -                 | -                                 | -                | (10 000)           | (10 000)      |
| Muud muutused omakapitalis                                                                  | -                 | -                                 | -                | -                  | -             |
| <b>Saldo 31.12.2019</b>                                                                     | 20 100            | 2 010                             | 84 180           | (44 634)           | 61 656        |
| Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus                          |                   |                                   |                  |                    | (23 712)      |
| Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil |                   |                                   |                  |                    | 24 925        |
| <b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2019</b>                                 |                   |                                   |                  |                    | <b>62 869</b> |

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

## Rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes

|                                                           | 2019            | 2018            |
|-----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Äritegevus</b>                                         |                 |                 |
| Ärikasum                                                  | 9 352           | 9 560           |
| Korrigeerimised:                                          |                 |                 |
| põhivara kulum ja väärtuse langus                         | 575             | 486             |
| (kasum) kahjum põhivara müügist                           | (34)            | (62)            |
| intressitulud äritegevusest                               | (634)           | (1 153)         |
| ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus      | (10 264)        | 2 172           |
| eraldiste muutus                                          | 3 111           | 429             |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus         | 14 379          | 13 165          |
| Varude muutus                                             | (11 047)        | (9 571)         |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus     | 748             | (2 316)         |
| Saadud intressid                                          | 743             | 1 508           |
| Makstud intressid                                         | (352)           | (724)           |
| Muud finantskulud (-tulud)                                | (22)            | (22)            |
| <b>Äritegevuse rahavoog kokku</b>                         | <b>6 555</b>    | <b>13 472</b>   |
| <b>Investeeringustegevus</b>                              |                 |                 |
| Tütarettevõtete soetus                                    | (3)             | 326             |
| Tütarettevõtete ühinemine                                 | -               | 918             |
| Materiaalse põhivara soetus                               | (126)           | (30)            |
| Materiaalse põhivara müük                                 | 57              | 71              |
| Immateriaalse põhivara soetus                             | (215)           | (187)           |
| Ühise kontrolli all olevate ettevõtete äriühenduse soetus | -               | (53 322)        |
| Saadud intressid                                          | 1               | 2               |
| Saadud dividendid                                         | 10 000          | -               |
| <b>Investeeringustegevuse rahavoog kokku</b>              | <b>9 714</b>    | <b>(52 222)</b> |
| <b>Finantseerimistegevus</b>                              |                 |                 |
| Saadud laenud                                             | 8 500           | 10 906          |
| Saadud laenude tagasimaksed                               | (17 385)        | (9 651)         |
| Kapitalirendi maksete tasumine                            | (386)           | (323)           |
| Vabatahtliku reservkapitali sissemaksed                   | -               | 38 600          |
| Vabatahtliku reservkapitali väljamaksed                   | -               | (8 300)         |
| Makstud dividendid                                        | (10 000)        | -               |
| <b>Finantseerimistegevuse rahavoog kokku</b>              | <b>(19 271)</b> | <b>31 233</b>   |
| <b>Raha ja rahaekvivalentide muutus</b>                   | <b>(3 002)</b>  | <b>(7 518)</b>  |
| <b>Raha ja rahaekvivalendid perioodi algul</b>            | <b>3 032</b>    | <b>10 550</b>   |
| <b>Valuutakursi muutuste mõju</b>                         | <b>4</b>        | <b>-</b>        |
| <b>Raha ja rahaekvivalendid perioodi lõpul</b>            | <b>34</b>       | <b>3 032</b>    |

## Lisa 28 Sündmused pärast bilansipäeva

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (SARS-CoV-2) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele. Ettevõtte käsitleb viirusest tingitud haiguspuhangut (COVID-19) bilansipäevajärgseks mitte korrigeerivaks sündmuseks. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea ettevõtte võimalikuks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõttele.

Küll aga tuleb eeldada, et viiruse levikuks ja selle tagajärgede leevendamiseks kasutusele võetud riiklikel meetmetel on tõsised tagajärjed nii ehitus- kui kinnisvarasektorile. Kiiresti ja oluliselt kasvanud ebakindlus tuleviku suhtes paneb tellijaid lükkama edasi investeerimisotsuseid ning väheneb koduostjate valmidus kortereid soetada. Kuivõrd riiklike meetmete üheks osaks on liikumis- ning tegevusvabaduse piiramine, siis mõjutab see negatiivselt ka ehitusettevõtete tarneahelaid ning tööjõu kättesaadavust. Seetõttu võib ehitustegevus hakata viibima. Kontsern keskendub nii lühiki- kui pikaajalise likviidsuse jälgimisele ning tagamisele koostöös klientide ning finantseerimist pakkuvate pankadega. Kontserni finantsolukord on kindlatel alustel – omakapitali osakaal on 46% bilansimahust ning kontsernil on piisavad rahalised varud ning kasutamata finantseerimislimiidid pankadest, et vältida tõsiseid likviidsusprobleeme. Samal ajal hoiab kontsern tervikuna ning iga kontserni ettevõtte eraldi fookuses kulude juhtimise, sh kärbeta tegemise ulatuses, mis on vajalik efektiivsuse säilitamiseks oludes, kus teostatavate tööde maht tõenäoliselt väheneb.

Selles, et ehitussektor taastuks võimalikult kiiresti, on kriitiline roll mängida riigisektoril nii majanduslanguse kompensatsiooni-mehhanismide rakendamisel, piirangute õigeaegsel ning läbimõeldud leevendamisel kui ehitustellimuste esitamisel. Olukorras, kus erasektori nõudlus on majanduslanguse tõttu vähenenud, saab avaliku sektori osakaal ehituses olema senisest suurem. Oluline on, et avalik sektor asuks antud oludes ellu viima investeringuid taristusse ning hoonetesse, tagades sellega töö ehitussektorile tervikuna. Kontsern jätkab ehitustööde ellu viimist nii tellijatele ehitamisel kui omaarendustel, pidades kinni viiruse leviku tõkestamiseks seatud piirangutest ning tagades ettevaatusabinõude rakendamisega nii oma töötajate kui kolmandate isikute tervise kaitse.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.04.2020

**Aktsiaselts Merko Ehitus Eesti (registrikood: 12203636) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ALAR LAGUS         | Juhatuse liige     | 30.04.2020           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS-i Merko Ehitus Eesti aktsionärile

### Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt AS-i Merko Ehitus Eesti ja selle tütarettevõtete (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 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 koondkasumiaruannet 31. detsembril 2019 lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2019;
- 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

Visime 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 Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduses sätestatud eetikanõuetega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduse eetikanõuetele.

### 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 ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

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

### 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 liikvideerida 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 auditiprotseduuri vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väärarvutuste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduuri sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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

AS PricewaterhouseCoopers

Janno Hermanson  
Vandeaudiitor, liitsents nr 570

30. aprill 2020  
Tallinn, Eesti

## Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts Merko Ehitus Eesti (registrikood: 12203636) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| JANNO HERMANSON    | Vandeaudiitor      | 30.04.2020           |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Elamute ja mitteeluhoonete ehitus                    | 41201      | 103632000       | 82.12%      | Jah            |
| Mujal liigitamata rajatiste ehitus                   | 42991      | 11222000        | 8.89%       | Ei             |
| Vesiehitus                                           | 42911      | 6560000         | 5.20%       | Ei             |
| Vee-, gaasi- ja kanalisatsioonitrasside ehitus       | 4221       | 4555000         | 3.61%       | Ei             |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 224000          | 0.18%       | Ei             |

## Sidevahendid

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