



KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

**2019**





# AS MERKO EHITUS

## KONTSERN

### KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

01.01.2019 – 31.12.2019

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

# SISUKORD

|                                        |     |
|----------------------------------------|-----|
| PEAMISED FAKTID .....                  | 4   |
| JUHATUSE ESIMEHE PÖÖRDUMINE .....      | 5   |
| MERKO KONTSERN .....                   | 6   |
| TEGEVUSARUANNE .....                   | 9   |
| JUHTKONNA DEKLARATSIOON .....          | 46  |
| RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE .....     | 47  |
| SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE ..... | 95  |
| KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK .....       | 102 |
| MUUD ARUANDE LISAD .....               | 103 |

# PEAMISED FAKTID



**Suurim Baltimaade börsil noteeritud ehitusfirma**

## AS MERKO EHITUS KONTSERNI KUULUVAD:

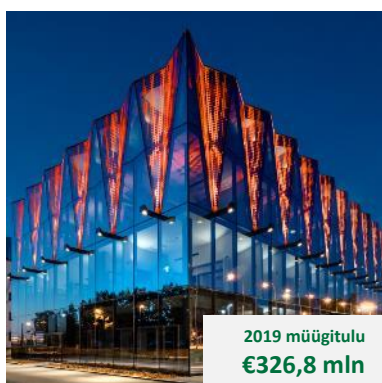
- Eesti juhtiv ehitusettevõtte AS Merko Ehitus Eesti
- Läti turule keskendunud SIA Merks
- Leedu turul tegutsev UAB Merko Statyba
- Norra ehitusettevõtte Peritus Entreprenør AS.

Merko Ehitus kontsern keskendub ehituse peatöövõtule ning professionaalsele ehituse ja kinnisvaraarenduse täislahenduse pakkumisele. Pikaajalised kogemused, ehitusteenuste lai ulatus, paindlikkus, usaldusväärsus, tähtaegadest kinnipidamine ning eelkõige kvaliteet on aidanud kontsernil tõusta Baltimaade juhtivaks ehitusfirmaks.

Merko Ehitus kontsern on samuti Baltikumi juhtiv korteriarendaja, olles arendanud ja ehitanud Eestis, Lätis ja Leedus kokku üle 5000 korteri.



**2019 sõlmitud uusi lepinguid:  
€169,6 mln**



**2019 müügitulu  
€326,8 mln**

## KONKURENTSIEELISED:

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



**2019 EBITDA  
€21,9 mln**



**2019 puhaskasum  
€16,3 mln**



**31.12.2019  
694 töötajat**

## VÄÄRTUSPAKKUMINE

PEATÖÖVÕTJANA JUHIME KOGU EHITUSPROTSESSI NING VASTUTAME EHITUSPROJEKTI VALMIMISE EEST TERVIKUNA

- Integreeritud projektijuhtimine ja ehitusteenus ning tellija strateegiline nõustamine kogu protsessi jooksul.
- Vastavalt vajadustele kombineeritud alltöövõtjate ning oma tööliste (betoonitööd, teetööd, elektri- ja välisvõrkude ehitus) kasutamine
- Kinnisvarainvesteeringud ja -arendus, korteriarenduse tervikprotsessi juhtimine: projekteerimine, ehitus, müük, garantiiaegne teenindus
- Kaasinvesteering, jagatud risk ning osalemine era- ja avaliku sektori koostöö ehk PPP-projektides
- Rahvusvahelised kvaliteedi-, keskkonnakaitse-, ja tööohutuse sertifikaadid ISO 9001 ISO 14001 ja ISO 45001



**Eesti suurim alajaamade ehitaja**

# JUHATUSE ESIMEHE PÖÖRDUMINE

Lugupeetud aktsionärid

Arengud Balti riikide ehitus- ja kinnisvaraturul olid 2019. aastal meie jaoks ootuspärased. Viimaste aastate ehitusmahtude kiire kasv stabiliseerus ja uute kinnisvarainvesteeringute käivitamisel on arendajad muutunud ettevaatlikumaks. Kuigi riiklikud investeeringud rajatistesse jäid viimaste aastate tasemele, on avaliku sektori osakaal tellijana ehitusturul kasvanud.

Ootuspärane oli ka Merko kontserni ehitusmahtude vähenemine enam kui 20% võrra võrreldes 2018. aasta rekordtasemega. Kontserni müügitulu vähenes aastatagusega võrreldes Eestis ja Lätis, ent jäi samale tasemele Leedus ning kasvas Norras. Müügitulust ligi poole teenis kontsern väljastpoolt Eestit. 2019. aastal valmisid kontsernil mitmed silmapaistvad suurobjektid kõigi kolme Balti riigi pealinnas, ent samas mahus uusi ehitustellimusi kontserni lepingute portfelli ei lisandunud. Vähenenud ehitustellimuste põhjuseks oli nii ehituse sisendhindade kasv viimastel aastatel kui ka kontserni strateegia ehitusobjektide valikul.



ANDRES TRINK  
AS MERKO EHITUS  
JUHATUSE ESIMEES

Müügitulu vähenemise taustal suutsime aga parandada kontserni kasumlikkust ja maksueelne kasum kasvas võrreldes aastatagusega 2,8%. Kasumlikkust toetas meeskondade hea töö ning igapäevane panustamine protsesside lihtsustamise ja vigade vähendamise eesmärgil. Kasumlikkust toetasid ka kontserni kasvanud investeeringud korteriarenduse ärivaldkonda kõigis kolmes Balti riigis, suurim investeeringute kasv oli mullu Leedus. Oleme viimastel aastatel võtnud fookuse suurematele arendusaladele, kus saame luua tervikliku elukeskkonna ning käivitada arendusprojekte etapiviisiliselt vastavalt nõudlusele. 2019. aastal sai ligi 500 klienti Merko ehitatud kodu omanikuks. Suuremate käivitatud või valminud projektide seas saab välja tuua Veerenni, Lahekalda, Noblessneri ja Pikaliiva arendusalad Tallinnas, Viesturdärzs ja Gaiļezera nami Riias ning Vilneles Slenis ja Rinkines Urban Vilniuses.

Merko eesmärk on jätkuvalt olla eelistatud valik kvaliteeti ja usaldusväärsust hindavatele ehitusteenuste tellijatele ja korteristajatele. Ehitatud hoonete ja rajatiste kaudu loome kaasaegset elukeskkonda ja parandame inimeste elukvaliteeti. Selle nimel jätkame ka ühiskonda panustamist, mille näiteks on pikaajalised koostööprojektid Eesti Terviseradade võrgustiku välja arendamisel, koostöö Eesti Tennise Liidu ja Eesti Kunstimuuseumiga ning erinevate ülikoolidega. Tegutseme pikast perspektiivist lähtudes ning väärtustame kvaliteeti ja usaldust.

Ehitus- ja kinnisvaraturu lähituleviku väljavaated on muutunud keeruliseks seoses globaalse viiruskriisiga. Riskid maailma majanduses ja finantsturgudel on hüppeliselt kasvanud ning lühiajaliselt ei saa välistada ka prognoosimatu ulatusega negatiivseid arenguid. Väga olulised tegurid turu edasises arengus on muuhulgas pankade laenupoliitika ja -tingimused, aga ka ettevõtete ja riiklike institutsioonide otsused ja koostöö. Usume, et tugev kapitaliseeritus ja meeskonna võimekus annab Merko kontsernile suhtelise eelise arendus- ja ehitusprojektide elluviimisel ja samuti negatiivsete turuarengute puhul raskustest välja tulemisel.

Tänan kõiki Merko kontserni töötajaid ja koostööpartnereid tulemusliku aasta eest, samuti meie tellijaid ja koduostjaid, kes Merkot on usaldanud.

Suur tänu!



Andres Trink

# MERKO KONTSERN

## VISIOON

Meie visioon on usaldusväärsed lahendused ja kvaliteetne teostus tellijate ideedele.

## VÄÄRTUSED

### VASTUTUS

Otsustame, lähtudes ärilisest mõtlemisest, teadlikkusest ja eetilistest tõekspidamistest. Pakume kestvaid ja keskkonnasõbralikke lahendusi.

### LUBADUSTE PIDAMINE

Anname aktsionäridele, tellijatele, koostööpartneritele ja töötajatele realistlikke lubadusi ning peame neist kinni. Head lahendused sünnivad koostöös, lubadustest kinnipidamine on vastastikune.

### PÄDEVUS

Hindame kvaliteeti ja erialast professionaalsust. Arendame pidevalt oma erialaseid teadmisi ja oskusi.

### INITSIAATIIVIKUS

Juhime protsesse ja oleme orienteeritud tulemusele. Võtame vastu väljakutsed, mis eeldavad pingutusi.

### LOOVUS

Oleme avatud, uuendusmeelsed ja loomingulised nii lahenduste väljatöötamisel kui ka teostamisel. Meil jagub head tahet edumeelsete mõtete elluviimiseks.



VANALINNA FASSAADIVALGUSTUS TALLINNAS

## STRATEEGIA

AS Merko Ehitus tütarettevõtete äristrateegia fookus on kasumlikkusel ja kulubaasi efektiivsusel, pakkudes peatöövõtuteenust hoonete ja infrastruktuuri ehituse valdkonnas ning arendades elukondlikku kinnisvara oma peamistel koduturgudel Eestis, Lätis, Leedus ja Norras. Merko Ehituse eesmärgiks on olla oma Tellijatele eelistatud partner ehitustööde teostamisel.

## FINANTSEESMÄRGID

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

**omakapitali  
tootlus minimaalselt  
10%**

**dividendimäär  
50-70%  
aastakasumist**

**omakapitali osatähtsus  
varade mahust vähemalt  
40%**

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

2019. aastal täitis kontsern nii omakapitali tootluse kui omakapitali osatähtsus varade mahust osas seatud finantseesmärgid:

**omakapitali  
tootlus  
12,9%**

**omakapitali osatähtsus  
varade mahust  
46%**

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

### PIKAAJALISTE FINANTSEESMÄRKIDE TÄITMINE PERIOODIL 2015-2019

|                                             | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  | 2015  | KESKMINE |
|---------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|----------|
| Omakapitali tootlus (aastas)                | 12,9% | 15,3% | 11,9% | 5,0%  | 8,0%  | 10,6%    |
| Dividendimäär                               | *     | 92%   | 120%  | 119%  | 90%   | 105%     |
| Omakapitali osatähtsus varade mahust 31.12. | 46,2% | 48,9% | 47,0% | 51,6% | 59,5% | 50,6%    |

\* 2019. aasta dividendimäär sõltub aktsionäride üldkoosoleku otsusest dividendide maksmise kohta



## ÄRIMODEL: TELLIJATELE EHTUSTEENUSTE PAKKUMINE

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



## ÄRIMUDEL: OMAARENDUSED

Merko on tõusnud Baltikumi juhtivaks korteriarendajaks – oleme arendanud ja ehitanud Eestis, Lätis ja Leedus kokku üle 5000 korteri, täna on ehituses ligikaudu 900 korterit ning pikaajalises arenduses veel tuhanded uued kodud. Parima kvaliteedi tagamiseks haldame arenduse kõiki etappe: kavandamine, projekteerimine, ehitamine, müük ja garantiiaegne teenindus. Korteriarenduses keskendub Merko tervikliku elukeskkonna loomisele, mis hõlmab potentsiaalsele klientide sihtgrupile kavandatud ja piirkonnale sobilikke, arhitektuuriliselt väärikaid, funktsionaalsete plaanilahendustega, kvaliteetsete siseviimistlusmaterjalidega ja energiasäästlikke korterelamuid.





# TEGEVUSARUANNE

|                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------|----|
| SUHTARVUD .....                                                     | 10 |
| 2019. AASTAL EHITUSTURGU ENIM MÕJUTANUD TEGURID .....               | 11 |
| VÄLJAVAATED 2020. AASTAKS .....                                     | 12 |
| MAJANDUSTULEMUSED .....                                             | 14 |
| MÜÜGITULU JA KASUM .....                                            | 14 |
| ÄRISEGMENDID .....                                                  | 16 |
| EESTI EHITUSTEENUS .....                                            | 17 |
| KINNISVARAARENDUS .....                                             | 18 |
| LEPINGUTE PORTFELL .....                                            | 21 |
| RAHAVOOD .....                                                      | 22 |
| RISKIDE JUHTIMINE .....                                             | 23 |
| TÖÖTAJAD .....                                                      | 25 |
| PERSONALIPOLIITIKA .....                                            | 25 |
| TÖÖOHUTUS JA TERVIS .....                                           | 26 |
| PERSONALI ARENDAMINE JA TUNNUSTAMINE .....                          | 27 |
| TASUSTAMINE .....                                                   | 28 |
| EETILISED ÄRITAVAD .....                                            | 28 |
| KESKKOND .....                                                      | 29 |
| ÜHISKONDLIK VASTUTUS .....                                          | 29 |
| SPORT JA TERVISESPORT .....                                         | 30 |
| KULUTUUR JA HARIDUS .....                                           | 30 |
| TUNNUSTUSED 2019 .....                                              | 32 |
| AKTSIA JA AKTSIONÄRID .....                                         | 34 |
| DIVIDENDID JA DIVIDENDIPOLIITIKA .....                              | 37 |
| HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA ARUANNE .....                              | 38 |
| ÜHINGUJUHTIMINE JA STRUKTUUR .....                                  | 38 |
| AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEK .....                                      | 38 |
| NÕUKOGU .....                                                       | 39 |
| JUHATUS .....                                                       | 40 |
| TÜTARETTEVÕTETE NÕUKOGUD JA JUHATUSED .....                         | 41 |
| AUDITIKOMITEE .....                                                 | 42 |
| ARUANDLUS JA FINANTSAUDIT .....                                     | 42 |
| HUVIDE KONFLIKT JA SISETEABE KÄSITLEMINE .....                      | 42 |
| TEABE AVALDAMINE .....                                              | 43 |
| VASTAVUSE DEKLARATSIOON HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA SOOVITUSTELE ..... | 44 |

## SUHTARVUD

(arvutatud emaettevõtte omanike osale)

| KASUMIARUANDE KOKKUVÕTE        |           | 2019  | 2018  | 2017  |
|--------------------------------|-----------|-------|-------|-------|
| Müügitulu                      | mln eurot | 326,8 | 418,0 | 317,6 |
| Brutokasum                     | mln eurot | 34,8  | 33,0  | 30,9  |
| Brutokasumimarginaal           | %         | 10,7  | 7,9   | 9,7   |
| Ärikasum                       | mln eurot | 19,2  | 19,9  | 19,5  |
| Ärikasumi marginaal            | %         | 5,9   | 4,8   | 6,2   |
| Kasum enne maksustamist        | mln eurot | 20,3  | 19,8  | 18,8  |
| Maksude-eelse kasumi marginaal | %         | 6,2   | 4,7   | 5,9   |
| Puhaskasum                     | mln eurot | 16,5  | 19,4  | 15,8  |
| emaettevõtte omanike osa       | mln eurot | 16,3  | 19,3  | 14,7  |
| mittekontrolliva osaluse osa   | mln eurot | 0,2   | 0,1   | 1,1   |
| Puhaskasumimarginaal           | %         | 5,0   | 4,6   | 4,6   |

| Muud kasumiaruande näitajad |             | 2019 | 2018 | 2017 |
|-----------------------------|-------------|------|------|------|
| EBITDA                      | mln eurot   | 21,9 | 21,9 | 22,2 |
| EBITDA marginaal            | %           | 6,7  | 5,2  | 7,0  |
| Üldkulud müügitulust        | %           | 5,3  | 3,7  | 4,6  |
| Tööjõukulud müügitulust     | %           | 11,4 | 8,2  | 10,1 |
| Müügitulu töötaja kohta     | tuhat eurot | 461  | 563  | 434  |

| Muud olulised näitajad                   |           | 31.12.2019 | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|------------------------------------------|-----------|------------|------------|------------|
| Omakapitali tootlus                      | %         | 12,9       | 15,3       | 11,9       |
| Varade tootlus                           | %         | 5,6        | 6,9        | 5,8        |
| Investeeritud kapitali tootlus           | %         | 11,1       | 11,5       | 11,4       |
| Varad                                    | mln eurot | 281,8      | 269,7      | 277,1      |
| Omakapital                               | mln eurot | 134,6      | 136,3      | 134,7      |
| Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital | mln eurot | 130,3      | 131,8      | 130,2      |
| Omakapitali määr                         | %         | 46,2       | 48,9       | 47,0       |
| Laenukohustuste määr                     | %         | 22,6       | 16,4       | 21,4       |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja     | korda     | 2,4        | 2,2        | 2,2        |
| Maksevõime kordaja                       | korda     | 0,8        | 1,1        | 1,1        |
| Debitoorse võlgnevuse käibevälde         | päeva     | 45         | 40         | 40         |
| Tarnijate käibevälde                     | päeva     | 53         | 41         | 40         |
| Keskmine töötajate arv (kontsernis)      | inimest   | 709        | 743        | 732        |
| Teostamata tööde jääk                    | mln eurot | 141,4      | 229,0      | 344,4      |

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 108.

## 2019. AASTAL EHITUSTURGU ENIM MÕJUTANUD TEGURID

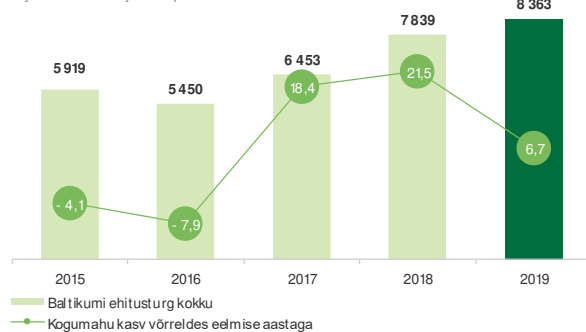
### EHITUSVALDKOND

|                                   | 2019  |       |       | 2018  |       |        |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
|                                   | Eesti | Läti  | Leedu | Eesti | Läti  | Leedu  |
| SKP aastane muutus püsivhindades  | +4,3% | +2,2% | +3,9% | +4,8% | +4,3% | +3,6%  |
| Keskmise kuupalga (bruto) muutus  | +7,4% | +7,2% | +8,8% | +7,3% | +8,4% | +10,1% |
| Ehitushinnaindeksi aastane muutus | +1,9% | +4,1% | +4,3% | +1,7% | +4,4% | +2,9%  |

Allikas: Kohalikud statistikaametid / Eurostat.

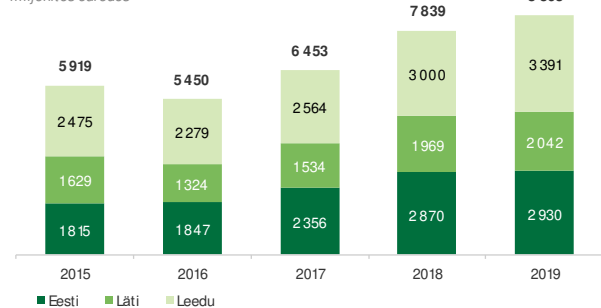
2019. aastal kasvasid Balti riikide majandused Euroopa Liidu keskmisest (+1,5%) jätkuvalt kiiremini. Samas Läti kasv selgelt pidurdus, olles oma näitaja poolest Euroopa keskmiste seas. Eesti ja Leedu kasv jätkus eelmise aastaga võrreldes enamvähem samas tempos. Keskmine kuupalk jätkas kiiret tõusu nii Eestis, Lätis kui Leedus, süvendades sissetulekute ja tootlikkuse vahelist tasakaalustamatust. Sissetulekute kasv on toetanud üldist majandusaktiivsust ning näiteks ka kinnisvara soetamist, samas tähendab see ettevõtjate jaoks suuremaid kulusid, sh ehitustegevuses ja investeringute tegemisel ärikinnisvarasse.

BALTIKUMI EHITUSTURG KOKKU (OMA JÕUDUDEGA) JA KASV  
miljonites eurodes ja kasv protsentides



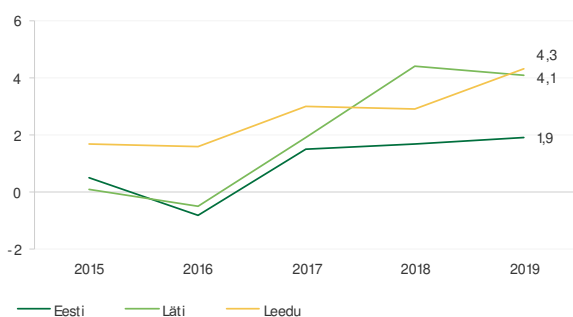
Allikas: Kohalikud statistikaametid.

BALTII RIIKIDE EHITUSTURU MAHUD (OMA JÕUDUDEGA) RIIGITI  
miljonites eurodes



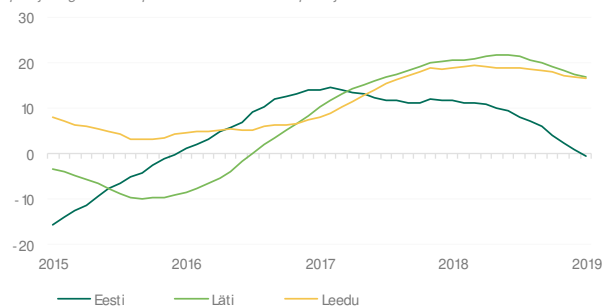
2019. aastal tehti Balti riikides oma jõududega ehitustöid 8363 mln euro eest. Esimest korda pärast eelmise buumiaja lõppu ületati sellega 2008. aasta tippnõuet (8185 mln eurot). Eelkõige tuleneb see Eesti mahust, mis ületas 2007. aasta tippnõuet 17%-ga. Läti ja Leedu jäid oma 2008. aasta tippnõuetele veel vastavalt 15% ja 6% alla. Baltikumi kasv kokku eelmise aasta tasemelt kahanenud napi +7%-ni (2018: +21%). Ehitustööde maht kasvas kõigis kolmes riigis, selgelt kõige enam aga Leedus: +13%. Eestis ja Lätis oli kasv vähenenud: Eestis +2%, Lätis +4%.

EHITUSHINNAINDEKSI MUUTUS  
protsentides



Allikas: Kohalikud statistikaametid / Eurostat.

EHITUSE KINDLUSTUNDE INDIKAATOR (12 kuu jooksev keskmine),  
pikaajaline keskmine = 0  
pos. ja neg. vastuste protsentide vahe miinus pikaajaline keskmine



Ehitushinnad jätkasid tõusmist eelmise aastaga sarnases tempos Eestis (+1,9%) ja Lätis (+4,1%), kuid see kiirenenud mahtude kasvu toel Leedus (+4,3%). Ehituse kindlustunde indikaator (sesoonsuse elimineerimiseks vaadeldud viimase 12 kuu keskmist taset) langes aasta jooksul Eestis pikaajalise keskmise tasemele, püüdes sellest oluliselt kõrgemal veel Lätis ja Leedus, kuigi ka nendel turgudel on senine tõusutrend muutunud mõõdukaks languseks.

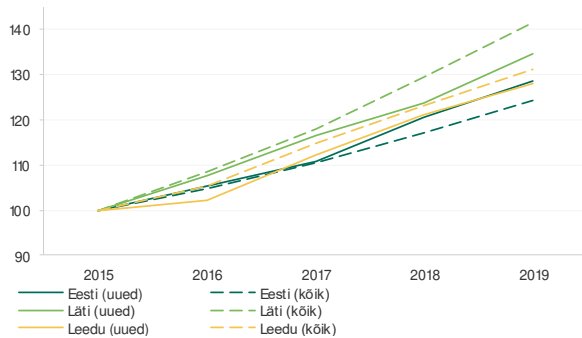
### KORTERITE ARENDUS

Eluasemete hinnad on viimastel aastatel olnud üpris ühtlases kasvutempos kõigis Balti riikides. Alates 2015. aastast on kõige kiirem hinnatõus toimunud Läti turul: keskmiselt ligi 8% aastas uute ning 9% kõigi ehitiste puhul. Kuivõrd samal ajal on keskmine sissetuleku kasv olnud 7% juures, on inimeste ostujõud veidi langenud. Eestis ja Leedus on hinnakasv olnud mõõdukas (ca 6-7% aastas) ja jäänud palgatõusule veidi alla. Nii on

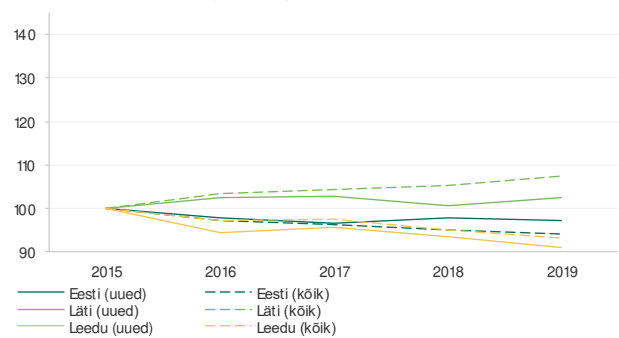


vaatamata pidevale hinnatõusule Eestis ja Leedus inimeste ostuvõime hoopis suurenenud. Kuivõrd suures plaanis tõuseb kinnisvara hind sissetulekutega samas tempos, siis nõu hinnamullist Balti riikides rääkida pole põhjust.

UUTE JA KÕIGI (punktirjoon) EHITISTE ELUASEHINNAINDEKS (2015=100)



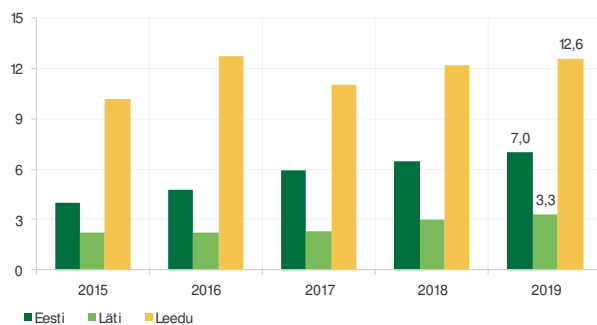
KESKMISE PALGA INDEKSINING UUTE JA KÕIGI (punktirjoon) EHITISTE ELUASEHINNAINDEKSISUHE (2015 = 100)



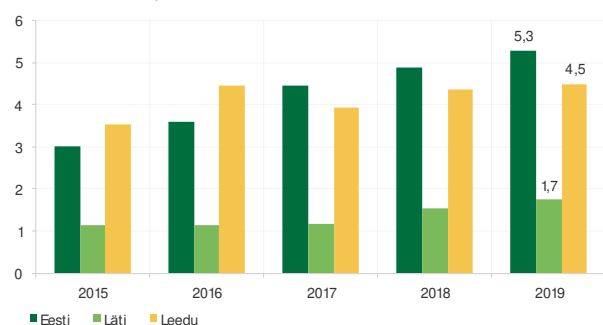
Allikas: Kohalikud statistikaametid / Eurostat.

Kasutuslubade arvu osas on Eestis toimunud pidev kasv alates 2012. aastast. Viimasel kahel aastal on tempo mõnevõrra raugenud (aastane kasv alla 10%). Eelmisel aastal jõudis turule veidi enam kui 7000 uut eluruumi (2018: ligi 6500), jäädes ainult napilt alla buumiaja tipu tasemele (2007: ligi 7100). Leedus algas jõulisem kasv 2011. aastal ning see jõudis haripunkti 2016. aastal, mil väljastati ca 12 700 kasutusluba. Buumi tipus 2008. aastal väljastati Leedus ca 11 800 luba. Seda taset on nüüd ületatud nii 2016, 2018 kui 2019 (viimati 12 600 kasutusluba). Kasutuslubasid on suhteliselt kõige rohkem aga viimasel kahel aastal lisandunud Lätis (2018 +31%, 2019 +12%). Siiski on Läti mahud Eesti ja Leeduga võrreldes endiselt tagasihoidlikud. Buumi tipus, aastal 2007, väljastati Lätis lausa 9300 luba ehk ligi kolm korda rohkem kui praegu.

UUTE ELURUUMIDE VÄLJASTATUD KASUTUSLUBAD  
tuhat tk



UUTE ELURUUMIDE VÄLJASTATUD KASUTUSLUBAD  
tuhande elaniku kohta, tk



Allikas: Kohalikud statistikaametid.

Võrreldes elanikkonna suurusega, on Eestis kasutuslubasid kõige rohkem väljastatud: 5,3 kasutusluba tuhande elaniku kohta (2018: 4,9). Leedus 4,5 (2018: 4,4) ja Lätis kõigest 1,7 (2018: 1,5). Nii jääb Läti oma naabritest endiselt pea kolmekordselt maha.

## VÄLJAVAATED 2020. AASTAKS

2020. aastaks oodati üldiselt stabiilset mõõdukat, kuigi pigem vähenevat, majanduskasvu kogu Euroopa Liidus, sh Balti riikides. Peamiste riskidena on globaalselt nähtud jätkuvalt pingelisi majandussuhteid Ameerika Ühendriikide ning Euroopa ja Hiina vahel (proteksionism, sanktsioonid), regionaalselt lisaks Brexiti järelmõjude ja arengud pangandussektoris (regulatsiooni suurenev maht, rahapesu vastase võitluse kõrvalmõjud, pankade vähenenud riskisus).

Kõik see on aga paraku oluliselt muutunud seoses aasta alguses Hiinast levima hakanud ja kevadeks kogu maailma oma võimusesse haaranud pandeemilise SARS-CoV-2 koroonaviirusega, mis põhjustab haigust nimetusega COVID-19. Märtsi keskpaigaks on paljud riigid (sh Eesti, Läti, Leedu, Norra) kehtestanud eriolukorra ning sellega seoses olulised piirangud ühiskonna toimimisele. Riigipiirid on suletud, inimeste liikumine peatatud, teenindusasutused kinni pandud. Mida see kõik majandusele pikemas perspektiivis tähendab nii kohalikul, regionaalsel kui globaalsel tasandil, on aruande koostamise hetkel teadmata. Peamine küsimus on, kui kauaks jääb igapäevane elu häirituks ning milline saab olema viiruse leviku tegelik otsene tagajärg rahvatervisele.

Selge on, et senised prognoosid enam paika ei pea ning majanduslikku arengusse jääb kõikjal maailmas sisse oluline auk. Minimaalselt tähendab see aeglustuvat majanduskasvu, kuid suure tõenäosusega ka majanduslikku langust. Oluliseks saab see, kuidas keerulisest olukorrast aitavad majandusel välja tulla kommerts pangad (maksepuhkused, lepingute pikendamised), keskpangad (rahapakkumise suurendamine ja sihitud suunamine, kommerts pankade regulatiivnõuete leevendamine), valitsused (riigivõla kasutamine majanduse abistamiseks, ühiskondlike piirangute õigeaegne leevendamine) ning rahvusvahelised organisatsioonid (ELi toetusmeetmed, IMFi poolne rahastus jms). Tõenäoliselt muutub tarbijate käitumine pikemaks ajaks kui viiruse otsese mõju periood – elu korraldatakse paiksemalt, reisitakse vähem, tarbitakse vähem, säästetakse rohkem,

majanduslik kindlustunne tuleviku osas saab olema senisest madalam (töökaotuse hirm jms). Kõige enam saavad olema mõjutatud sektorid, mis on seotud inimeste vaba liikumisega nii piiriüleselt kui siseriiklikult – transport, majutus, meelelahutus, toitlustus. Tööstus ja ehitus tunneb kriisi kaudseid mõjusid, kui üldine majandusaktiivsus on madalam ning tarneahelad muutunud aeglasemaks, ebakindlamaks ja kallimaks.

## EHITUSVALDKOND

2019. aastal oli näha ehitustegevuse selget pidurdumist Eestis ja Lätis. Leedus jätkus veel enam kui 10% kasv. Tavaolukorras võiks 2020. aastaks Eestis ja Lätis prognoosida ehitusmahtude mõõdukat vähenemist (kuna turg peab kohanema eelmistel perioodidel lisandunud suurte mahtudega, on uusi suuri projekte turule tulemas vähe) ning Leedus kasvu jätku (küll vähenevas tempos). Pandeemia mõjul on aga paraku tõenäoline, et langus leiab aset kõigil kolmel turul, samuti on häiritud ehitustegevus Norras. Esmased probleemid saavad olema seotud ehitusmaterjalide tarnekindluse tagamisega, samuti võivad ehitustegevust häirida riikide seatavad liikumispäringud ning töötajate haigestumine ja isoleerimine. Pikemad mõjud tulenevad ehitussektori tellijate/investorite suurenenud ettevaatlikkusest. Investeeringud lükatakse edasi, äriplaanid vaadatakse kriitilise pilguga üle.

Peatöövõtjate jaoks saab selles olukorras olema võtmeküsimuseks ressursside piisavus ning nende täpne planeerimine. Löögi alla satuvad need turuosalised, kelle kapitaliseeritus ei võimalda üle elada pikemaajad tööseisakuid, tarnete viibimisi, tööde hilinemist. Olulisel kohal saab olema ka tellijate poolne üldine vastutustundlik käitumine kujunenud uues keerulises situatsioonis. Mõlemapoolne liigne jäikus lepingulistest õigustest kinnipidamisel ja kohustuste täitmise nõudmisel tähendab pikale venivaid kohtuvaidlusi, üldiste probleemide võimendamist ning majanduskeskkonna halvamist rohkem, kui see minimaalselt vajalik oleks. Seetõttu peavad ehitussektori kõik osapooled (tellijad, peatöövõtjad, alltöövõtjad, riigisektor) tõsiselt hindama oma tegevuste tagajärgi ning kaaluma neid lühi- ja pikaajalisest perspektiivist lähtuvalt.

Senisest veel olulisemal kohal saab olema avaliku sektori nõudlus. Olukorras, kus erasektori soov ning suutlikkus uusi projekte ellu viia ja ka olemasolevaid lõpetada on halvenenud, saab avalik sektor nõudlust suurendades toetada ehitussektoril tasandada languse sügavust ning kestust. Riigisektoril oleks 2020. aastal õige hetk hakata kiirkorras ellu viima ehitusalaseid plaane, mis on tehtud pikema ajaperioodi peale. See puudutab nii hoonete kui taristu ehitust, nii üld- kui inseneriehitust (maanteed, raudtee, elektrivõrk jne). Muuhulgas puudutab see Rail Balticat. Oleks ülimalt vajalik, et sellega seonduvad plaanid selgineksid ja nende ellu viimisel toimuks selgeid ajakohaseid arenguid.

Merko Ehituse kontsern jälgib tähelepanelikult koroonaviiruse levikut tulenevaid arenguid ning hindab kriitiliselt iga käimas oleva ning planeeritava ehitusprojekti kulgu ja sellega seonduvaid riskiaspekte, et õigeaegselt vastu võtta olulisi otsuseid, mis puudutavad nii ehitustegevuse pragmaatilist korraldamist kui finantsmõjusid. Kontsern tagab jätkuvalt professionaalse kõrge kvaliteediga teenuse osutamise, võttes samas arvesse uue reaalsuse vääramatuid mõjusid, mis ei pruugi võimaldada kõiki tööprotsesse läbi viia tavapärasel moel. Tänu tugevale kapitaliseeritusele ning töötajate pikaajalisele oskusteabele on Merko Ehituse kontsern võimeline ka sotsiaalmajanduslikult keerulises olukorras edukalt toimima nii, et arvestatud on ettevõtte ja klientide huvidega.

## KORTERITE ARENDUS

Tallinna ja Vilniuse korteriturud on seni näidanud kõrget aktiivsust ja kasvavaid mahtusid. Ka Läti korterite turg on viimasel paaril aastal aktiveerunud, kuigi jääb nii Tallinnale kui Vilniusele endiselt selgelt alla. Üldine trend soosis senise kursi jätkumist ka 2020. aastal (töötuse madal tase, kasvavad sissetulekud, mõistlikud laenuitingimused, mõõdukas, aga siiski jätkuv laiapõhine majanduskasv). Uus olukord koroonaviiruse leviku näol teeb paraku omad korrektuurid ka korteriarenduse turul. Esmalt kujunevad seni valminud ja valmivate projektide müügiperioodid senisest pikemaks. Juhul, kui viiruse ohjeldamisel ei astuta kiireid edusamme, tuleb valmis olla ka hindade langemiseks, kuivõrd nõudlus väheneb nii nende poolt, kes oma tarbeks kortereid ostavad (vähenenud kindlus tuleviku ees), kui nende poolt, kes seda investeeringu eesmärgil teevad (pikenev investeeringute tasuvuse ajahorisont, vähenev piiriülene nõudlus).

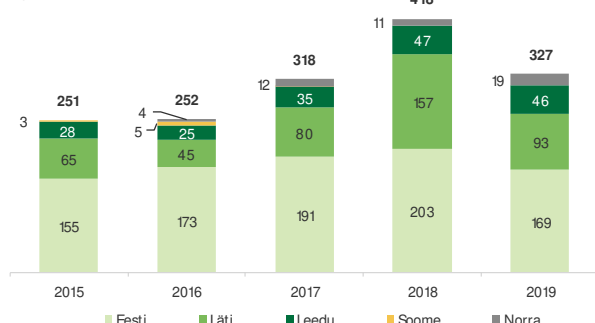
Selles olukorras on oluline, et arendajatel oleks piisav rahaline reserv, elamaks üle pikenevad müügiperioodid, ilma et kreditoride surve peaks hakkama arendusi madalamatel hindadel ennaktempos realiseerima. Kinnisvaraarenduse turu vastupidavuse juures mängib eriti suurt rolli see, millise positsiooni võtavad kommerts pangad. Viiruse mõjuperioodil on oluline, et laenusid ei hakataks tagasi kutsuma ning arendajatele antaks korterite realiseerimiseks pikemalt aega. Pankade poolne liigne jäikus aga võib kaasa tuua turu kiirema ja sügavama languse. Samuti on oluline see, et pankadel jätkuks pikaajalist vaadet eraisikute koduostude finantseerimisel. Kui majanduse nõ vereringe laenu tegevuse näol jääb seisma, on sellel majanduse tervisele tõenäoliselt oluliselt suurem akuutne mõju kui viiruse otsesed võimalikud tagajärjed.

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

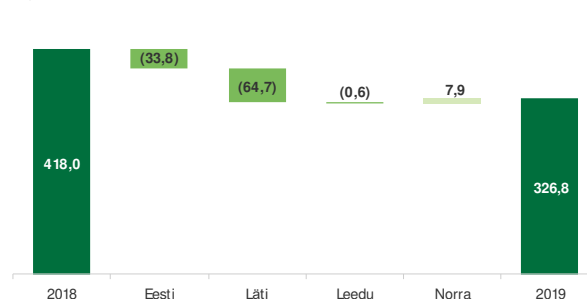
## MAJANDUSTULEMUSED

### MÜÜGITULU JA KASUM

KONTSEINI MÜÜGITULU RIIKIDELÖKES  
miljonites eurodes

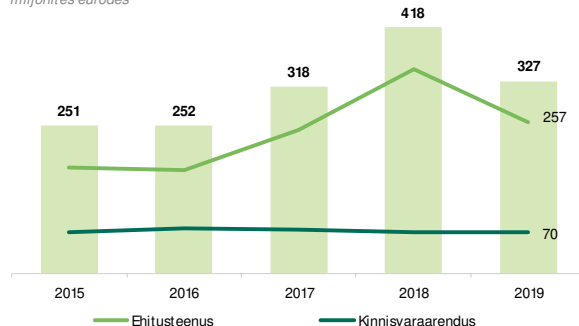


KONTSEINI MÜÜGITULU MUUTUS  
miljonites eurodes

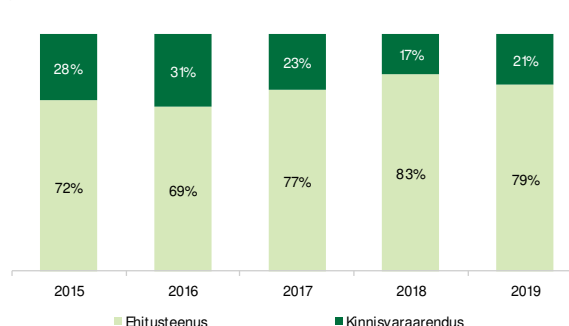


Merko Ehituse kontserni 2019. aasta müügitulu oli 326,8 mln eurot (2018. aasta: 418,0 mln eurot). Perioodi müügituludest teeniti Eestis 51,7%, Lätis 28,4%, Leedus 14,1% ja Norras 5,8% (2018. aasta: 48,5% Eestis, 37,7% Lätis, 11,2% Leedus ja 2,7% Norras). Võrreldes 2018. aastaga vähenes kontserni müügitulu 91 miljoni euro võrra ehk 21,8%, sh Eestis 16,7%, Lätis 41,1%, Leedus 1,2% ja Norras kasvas 70,6% võrra. Kontserni müügitulu vähenes peamiselt seetõttu, et aasta varem oli müügitulu ebatavaliselt kõrge – töös oli korraga mitu suurobjekti, mida sellistes mahtudes 2019. aastal polnud.

KONTSEINI MÜÜGITULU JAOTUS TEGEVUSSEGMENTI  
miljonites eurodes



KONTSEINI MÜÜGITULU JAOTUS TEGEVUSSEGMENTI  
protsentides

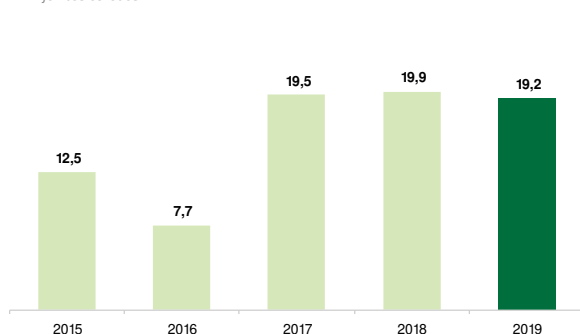


Müügitulu struktuuris moodustas ehitusteenuse langenud mahu tõttu mõnevõrra suurema osa kinnisvaraarendus, andes kontserni kogu müügitulust 21% (2018: 17%). Kontsern jälgib, et uusi ehitusprojekte tööses võttes oleks tagatud sobiv riski-tulu suhe. Pigem on loobutud hinnakonkurentsiga kaasa minemist, kui et kõrge riski juures suurendada ehituslepingute portfelli.

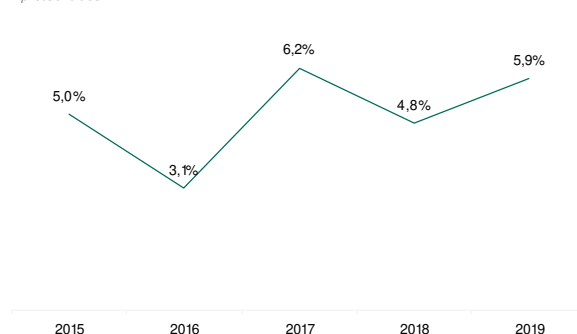
Riikide järgi andis Eesti jätkuvalt umbes poole kontserni müügituludest: 2019. aastal 52%, 2018. aastal 48%. Eesti osakaalu suurenemine tuli peamiselt Läti arvelt, kus 2018. aastal andsid tooni erakordselt suured ehitusobjektid, mida 2019. aastal sellises mahus polnud. Kontsern peab strateegiliselt oluliseks, et äritegevus oleks mitmekesine nii geograafiliselt kui tegevusalade osas. Seetõttu jätkab kontsern oma konkurentsiealiste tugevdamist ja rakendamist väljaspool Eestit, jälgib tähelepanelikult arenguid ja võimalusi nii Baltikumis kui Põhjamaades, eelkõige Norras, ning tasakaalustab ehitustegevust kinnisvara arendusprojektidega.

2019. aastal teenis kontsern ärikasumit 19,2 mln eurot (2018: 19,9 mln eurot). 2019. aasta ärikasumimarginaal (5,9%) on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 1,1 protsendipunkti võrra kõrgem (2018: 4,8%). Tulemust on andnud suund keskenduda efektiivsuse tõstmisele ning ehituslepingute sõlmimisel valiku langetamine ainult mõistliku riski ja korraliku kasumlikkusega lepingute kasuks.

KONTSEINI ÄRIKASUM  
miljonites eurodes

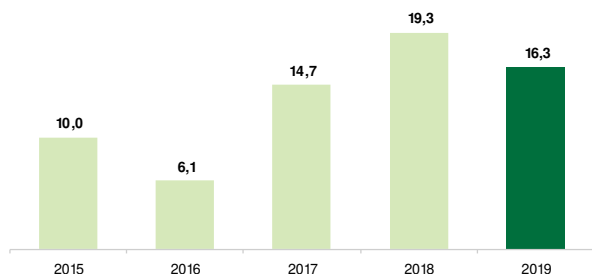


KONTSEINI ÄRIKASUMIMARGINAAL  
protsentides

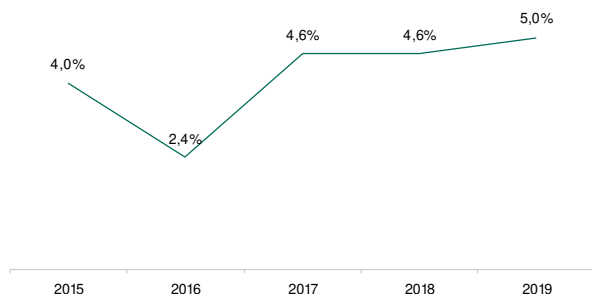


Kontserni 2019. aasta maksude-eelne kasum oli 20,3 mln eurot ning emaettevõtte omanike puhaskasum 16,3 mln eurot, võrreldes 19,8 mln euro suuruse maksude-eelse kasumi ja 19,3 mln euro suuruse emaettevõtte omanike puhaskasumiga 2018. aastal. Kontserni maksude-eelse kasumi marginaal oli 6,2% (2018. aasta: 4,7%) ning puhaskasumimarginaal 5,0% (2018. aasta: 4,6%).

KONTSERNI PUHASKASUM  
miljonites eurodes



KONTSERNI PUHASKASUMIMARGINAAL  
protsentides



2019. aasta III kvartalis maksis kontsern dividende summas 17,7 mln eurot, millelt tekkis täiendav tulumaksukulu summas 2,7 mln eurot. 2018. aasta II kvartalis maksis kontsern dividende summas 17,7 mln eurot, mis oli varasemalt tütarfirmades saadud dividendidena maksustatud ja seetõttu kontsernile täiendavat tulumaksukulu ei tekkinud.



2019. AASTAL VALMINUD RAKVERE AMETIKOOLI ÕPILASKODU.



## ÄRITEGEVUS

Kontsern tegutseb Eesti, Läti, Leedu ja Norra turul oma tütarettevõtete kaudu. Detailsem juhtimisstruktuur on toodud leheküljel 38.



Alates 2019. aastast muutis ASi Merko Ehitus juhatus finantsaruannetes segmendiaruandlust ja viis selle vastavaks kontserni sisemise aruandlusstruktuuriga.

Muudatuse tulemusel liideti Eesti ehitusteenus ja muude koduturgude ehitusteenus üheks ärivaldkonnaks ning senise kolme ärivaldkonna asemel jäi kaks:

- ehitusteenus;
- kinnisvaraarendus.

Muudatus tulenes asjaolust, et aastate jooksul on kontserni osutatud ehitusteenuse mahud väljaspool Eestit oluliselt kasvanud, mistõttu keskendub ASi Merko Ehitus juhatus ehitusteenuse ärivaldkonnale tervikuna ning ei pea vajalikuks Eesti ehitusteenust käsitleda eraldiseisva ärivaldkonnana.

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

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

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



## JÄTKUSUUTLIKKUSE STANDARDID

Merko kontsernil on mitmekülgsed kogemused projekteerimisel ja ehitamisel vastavalt rahvusvahelistele jätkusuutlikkuse standarditele.

2019. aastal Vilniuses valminud Quadrum South büroohoonetele omistati BREEAM sertifikaat tasemel Excellent. 75,3% punktiskooriga on tegemist seni kõrgeima tulemusega Leedus. Lätis pälvis BREEAM sertifikaadi tasemel Very Good Riia Akropole kaubanduskeskus, mis on esimene BREEAM Very Good tasemega kaubandushoone Lätis. Eestis 2019. aastal rohemärgise nõudega projekte ei valminud.

## EHITUSTEENUS

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

miljonites eurodes

|                          | 2019  | 2018  | MUUTUS |
|--------------------------|-------|-------|--------|
| Müügitulu                | 256,7 | 347,1 | -26,0% |
| Osakaal kogu müügitulust | 78,6% | 83,0% |        |
| Ärikasum                 | 13,3  | 10,7  | +23,9% |
| Ärikasumi marginaal      | 5,2%  | 3,1%  |        |

2019. aasta ehitusteenuse müügitulu oli 256,7 mln eurot (2018. aasta: 347,1 mln eurot), ärivaldkonna müügitulu vähenes 26,0% võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. 2019. aastal moodustas ehitusteenuse müügitulu 78,6% kontserni müügituludest, olles aastases võrdluses langenud 4,4 protsendipunkti (pp) võrra (2018: 83,0%).

2019. aastal teenis kontsern ehitusteenuse äritegevuse lõikes ärikasumit 13,3 mln eurot (2018. aasta: 10,7 mln eurot). Ärikasumi marginaal oli 5,2%, mis on 2,1 pp võrra suurem kui 2018. aasta võrreldav suhtarv (3,1%). Eelmise aastaga võrreldes tõusnud kasumlikkus kinnitab, et võetud suund keskenduda efektiivsuse tõstmisele ning sõlmida ehituslepinguid valikuliselt ainult juhul, kui need tagavad mõistliku riskitaseme juures korraliku kasumlikkuse, on olnud õige. Ärikasumlikkuse säilitamine nõuab üha pingelisemat efektiivsuse otsimist ning sellistele projektidele keskendumist, mille puhul on tellijale võimalik projektijuhtimise kvaliteedi kaudu luua lisaväärtust ning osutatavat teenust ka vastavalt hinnastada.

Ehitusteenuse turul valitseb Balti riikides peatöövõtjate vahel jätkuvalt tihe konkurents. Suuremate ehitusobjektide arv turul on langenud, mistõttu on peatöövõtjad kohati nõus lepingu saamiseks jätta kasumlikkuseks ning ebasoodsate arengute puhvriks üha väiksemat või lausa olematut osa. Samas on ehitushinnad olnud pideval tõusuteel, mis suurendab peatöövõtjate kulusid. Pikaks perioodiks sõlmitud ehituslepingute puhul võtavad peatöövõtjad kulude tõusu riski, mida reeglina ei õnnestu tellijaga mõistlikul moel jagada. Nii säilib peatöövõtjatel oht ühe ebaõnnestunud lepinguga hävitada pikema aja jooksul saavutatud kasumlikkus. Peamine viis kasumi teenimiseks on taolisi suuri vigu vältida.

Nii 2019. aastal kui ka varasemalt alustatud ning 2020. jätkuvate suuremate töös olevate objektidena võib välja tuua Eestis Pärnu mnt 186 ärihoone, Tallinna Sadama D-terminali parkimismaja, Türi Põhikooli õppehoone, Suure väina merekaablite ning Tallinnas kõrgepinge kaabelliinide paigaldus, Metsanurme, Kasemetsa ja Üksnurme piirkonna vee- ja kanalisatsioonitorustike rajamine, Aaspere-Haljala teelõigu ümberehitus ning Tallinna teehoolduslepingust tulenevad tööd. Lätis on suuremateks objektideks Lidl logistikakeskuse, Laima šokolaaditehase ning koolihoone ja ühiselamu ehitustööd Pinkis. Leedus on suuremateks objektideks Neringa hotelli, Vilniuses erakooli hoone ja Kaunase rajooni politseiijaoskonna peakontori hoone ehitustööd. Norras on kontsernil peamiselt töös väiksemamahulised ehituslepingud.

### 2019. AASTAL VALMINUD SUUREMAD OBJEKTID

| PROJEKTI NIMI                          |     | ASUKOHT                            | RIIK  |
|----------------------------------------|-----|------------------------------------|-------|
| Maakri Kvartali ärihoone               | uus | Maakri 19/21, Tallinn              | Eesti |
| Tallinki büroohoone                    | uus | Sadama tn 9, Tallinn               | Eesti |
| Toom-Kuninga 21 elamu                  | uus | Toom-Kuninga 21, Tallinn           | Eesti |
| Rakvere Ametikooli õpilaskodu          | uus | Piiri 8, Rakvere                   | Eesti |
| Noblessneri kvartali kai nr 42         | rek | Tallinn                            | Eesti |
| Nursipalu Sihtmärgiala teed            | uus | Rõuge ja Võru vald, Võru maakond   | Eesti |
| Kiini 110/20kV alajaam                 | uus | Kiini küla, Viljandimaa            | Eesti |
| Akropole multifunktsionaalne keskus    | uus | Maskavas 257, Riia                 | Läti  |
| Alfa kaubanduskeskuse laiendus         | uus | Brivibas gatve 372, Riia           | Läti  |
| Ventspils muusikakool ja kontserdisaal | uus | Lielais laukums 1, Ventspils       | Läti  |
| Korterelamu Aguonu tn 10               | uus | Aguonu tn 10, Vilnius              | Leedu |
| Quadrum South büroohoone               | uus | Konstitucijos prospekt 21, Vilnius | Leedu |
| Koolihoone Vilniuses                   | uus | Medeinos tn 14, Vilnius            | Leedu |
| Tesla teeninduskeskus                  | rek | Karihaugveien 100, Oslo            | Norra |
| Büroohoone Skippergate 3               | rek | Skippergate 3, Oslo                | Norra |

### RIIGIKAITSELISED OBJEKTID



Merko on panustanud erinevate riigikaitse objektide valmimisse, olles aastate jooksul ehitanud erinevaid objekte Ämari lennuväebaasi ja Tapa kaitsevälialas.

Jätkuks 2018. aastal valminud Ämari lennuväebaasi kasarmu ning Nursipalu sihtmärgiala ligipääsu- ja teenindusteade ehitamisele, valmisid 2019. aastal Tapa linnakus tagalahoone 1. jalaväebrigadi logistikakeskusele, meditsiinikeskuse laiendus ja automaatse valgustus-süsteemiga kopteriplats.

## KINNISVARAARENDUS

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

miljonites eurodes

|                                  | 2019  | 2018  | MUUTUS |
|----------------------------------|-------|-------|--------|
| Müügitulu                        | 70,1  | 70,9  | -1,2%  |
| sh korterite müük                | 63,8  | 41,3  |        |
| sh ehitusteenus ühisprojektidele | 2,1   | 15,5  |        |
| sh kinnistute müük               | 0,4   | 9,5   |        |
| Osakaal kogu müügitulust         | 21,4% | 17,0% |        |
| Ärikasum                         | 8,1   | 11,3  | -28,3% |
| Ärikasumi marginaal              | 11,6% | 16,0% |        |

2019. aastal müüs kontsern 482 korterit (sh 47 korterit ühisprojektis) kogumaksumusega 63,8 mln eurot (käibemaksuta), (2018. aastal vastavalt samuti 482 korterit (sh 131 korterit ühisprojektis) ja 41,3 mln eurot). Lisaks müüs kontsern 24 äripinda (sh 14 ühisprojektis), 2018. aastal 15 äripinda (sh 1 ühisprojektis). 482st müüdud korterist müüdi 289 Eestis, 39 Lätis ja 154 Leedus. Ühisettevõtete arenduses olevate projektide ehitusteenusest teenis kontsern 2019. aastal müügitulu 2,1 mln eurot (2018. aastal: 15,5 mln eurot). 2018. aastal müüs kontsern Vilniuses arendatud „ibis“ hotelli koos parkla ja osaga krundist hinnaga 8,8 mln eurot, mis aruandluses kajastub kinnistute müügi all.

Kinnisvaraarenduse müügitulu moodustas 2019. aastal 21,4% kontserni kogutuludest (2018. aasta: 17,0%), olles aastaga suurenenud 4,4 pp võrra. Osakaalu kasv on tingitud ehitusteenuse vähenenud mahust. Kuigi korterite müügist saadud müügitulu kasvas enam kui poole võrra, langes kinnisvaraarenduse valdkonna müügitulu kokku 1,2%: oluliselt vähem osutati ehitusteenust ühisprojektidele ning polnud eelmise aastaga võrreldavas mahus kinnistute müüke.

Kinnisvaraarenduse 2019. aasta ärikasum oli 8,1 mln eurot (2018. aasta: 11,3 mln eurot) ja ärikasumi marginaal 11,6% (2018. aasta: 16,0%), mis on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga langenud 4,4 pp võrra. Kortearendusprojektide kasumlikkus on olenevalt projektist erinev ning sõltub paljuski konkreetse projekti kulude struktuurist, sh maa soetamishinnast. Samuti sõltub kasumlikkus arendustegevuse ärivaldkonna müügitulu jaotumisest alltegevuste vahel (korterite müük, ehitusteenus ühisprojektidele, kinnistute müük). Muuhulgas realiseerub ühisettevõtete arenduses olevate projektide ehitusteenuse puhul ehituskasum paralleelselt ehitamisega ning arenduskasum arvestatakse kapitaliosaluse meetodil alles hilisemal korterite müügil lõppkliendidele.



## VEERENNI ELUKESKKOND

2019. aasta lõpus valmis Uus-Veerenni arendusprojekti esimese etapi raames 12 hoonet kokku 137 korteri ja 8 äripinnaga. Kokku rajatakse Uus-Veerennisse järgmise kümne aasta jooksul kodu enam kui tuhandele perele.

Uus-Veerenni teise etapi raames valmib 2020. aasta lõpuks 8 hoonet kokku 88 korteri ja 4 äripinnaga.

Uus-Veerenni on Tallinna kesklinna suurim terviklik elamuarenduse ala. Kortermajade vahele rajatakse haljastatud sisehoovid koos puhke- ja mängualadega, mugavaks liiklemiseks ehitatakse välja kvartalisised teed ja autodele maa-alune parkla.

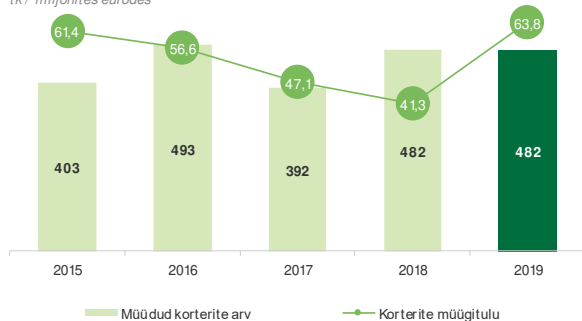
Omades kaalukat kinnistute portfelli, peab kogu arendusprotsess olema üksikasjadeni läbimõeldud: kortermajade arendus algab detailide korraldamisest, detailplaneeringust, projekteerimisest ja ehitamisest ning lõpeb valmistoodangu müügi ja garantiiaja teenindusega. Kontserni arendustegevuse kandvaks ideeks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

Merko juhib kõiki uue eluaseme arendusetappe – kavandamist, projekteerimist, ehitamist ning müüki. Merko arendatud ja rajatud kodusid iseloomustab terviklikult kujundatud elukeskkond, kõrge energiasäästlikkus, hea helipidavus nii sise- kui välismüra suhtes ja tervislik sisekliima.

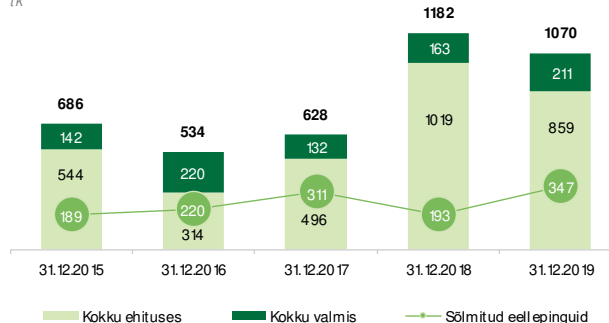
Kontserni eesmärgiks on alati luua konkreetsele piirkonnale arhitektuuriliselt sobilik, atraktiivse elukeskkonnaga, funktsionaalsete plaanilahendustega, kvaliteetsete siseviimistlusmaterjalidega, optimaalse ehitusmaksumusega ja energiasäästlik kodu. Klientidele pakutav kodu peab olema kvaliteetne ja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

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

MÜÜDUD KORTERITE ARV / KORTERITE MÜÜGITULU  
tk / miljonites eurodes



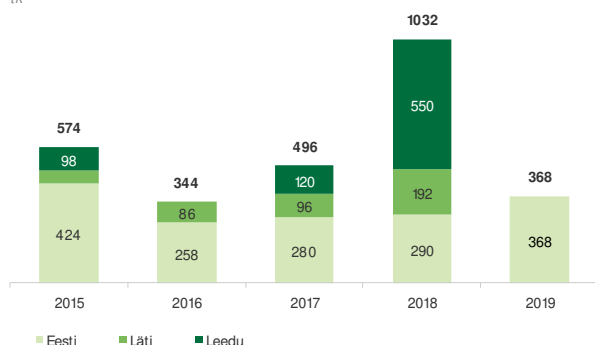
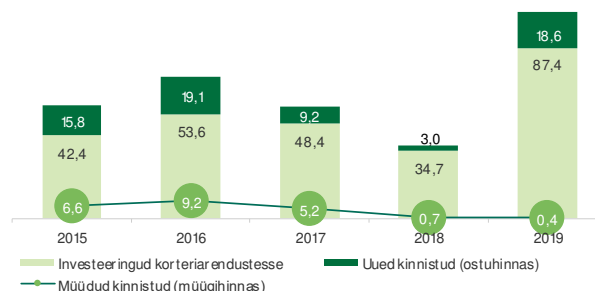
KONTSERNI KORTERITE LAOJÄÄK  
tk



2019. aasta lõpus oli kontserni korterite laojääk kokku 1070 ühikut, neist valmis 211 ning ehituses 859. Eellepingutega oli kaetud 347 korterit, sh 29 valmis ehitatud korterit (8 Eestis, 19 Lätis, 2 Leedus) ja 318 ehitusjärgus olevat korterit (113 Eestis, 32 Lätis ja 173 Leedus). Eellepingutega kaetud korterite müügi lõplik vormistamine ning üleandmine ei ole klientidele veel toimunud, kuna arendusobjekt on veel ehituses või objekt on saanud valmis aruande perioodi lõpus ning müügitehingud ei ole veel kõik lõplikult vormistatud.

Seisuga 31. detsember 2019 oli Merko Ehitus kontsernil aktiivselt müügis kokku 723 korterit (31. detsember 2018: 989 korterit). Need on korterid, mille kohta ei ole eellepinguid sõlmitud. Neist 182 on valmis ehitatud (43 Eestis, 111 Lätis, 28 Leedus) ja 541 ehitusjärgus (255 Eestis, 64 Lätis, 222 Leedus). 31. detsember 2019 aktiivselt müügis olevate korterite arv on võrreldes 31. detsember 2018 langenud, kuna 2019. aastal alustati 368 uue korteri ehitusega, võrreldes 1032 uue korteri ehitusega 2018. aastal (sh 11 korterit ühisprojekti).

2019. aastal investeeris kontsern kokku 87,4 mln eurot (2018. aastal 34,7 mln eurot) sel aastal käivitatud uute arendusprojektide ja juba töös olevate projektide ehitusse. Kuivõrd Lätis ning eriti Leedus sai 2018. aastal alustatud suhteliselt paljude korterite arendamist, siis 2019. aastal alustati uusi projekte ainult Eestis.

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

Kontserni pikaajaline siht on jätkata investeerimist elukondliku kinnisvara projektidesse. Üldine keskmine aastane planeeritav arendusmaht võiks seejuures olla ca 650-700 korterit. Iga-aastased tegelikud mahud aga sõltuvad laiemalt nii globaalsetest arengutest kui kitsamalt Balti riikide korterituru olukorrast ning ehituslubade väljastamise operatiivsusest.

Kontserni üheks eesmärgiks on hoida kinnistute portfelli mahus, mis tagab stabiilse, turutingimusi arvestava arendusprojektide varu. 2019. aasta lõpu seisuga oli kontserni varudes arenduspotentsiaaliga maid, kus ehitustegevusega ei ole alustatud, summas 70,2 mln eurot (31.12.2018: 54,5 mln eurot).

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

miljonites eurodes

|              | 31.12.2019  | 31.12.2018  |
|--------------|-------------|-------------|
| Eesti        | 29,3        | 26,9        |
| Läti         | 26,9        | 26,6        |
| Leedu        | 14,0        | 1,0         |
| <b>Kokku</b> | <b>70,2</b> | <b>54,5</b> |

2019. aastal ostis kontsern arendustegevuse eesmärgil erinevaid uusi kinnistuid kokku soetusmaksumuses 18,6 mln eurot, sh Leedus 13,0 mln eurot ja Eestis 5,6 mln eurot (2018. aastal omandati erinevaid uusi kinnistuid Eestis soetusmaksumuses 1,7 mln eurot ja Lätis soetusmaksumuses 1,3 mln eurot).

#### 2019. AASTAL VALMINUD OBJEKTIDE ISELOOMULIKUD ANDMED

| PROJEKT               | ASUKOHT | SUURUS         |
|-----------------------|---------|----------------|
| Tähepargi kortermajad | uus     | Tartu, Eesti   |
| Pikaliiva 18 ja 20    | uus     | Tallinn, Eesti |
| Suur-Patarei 20       | uus     | Tallinn, Eesti |
| Veerenni I etapp      | uus     | Tallinn, Eesti |
| Fizikų 18             | uus     | Vilnius, Leedu |
| Gaiļezers 5, 7 ja 13  | uus     | Riia, Läti     |



#### KORTERIOSTJATE RAHULOLU-UURINGUD

2019. aastal viis Merko Eestis läbi rahulolu-uuringud Pikaliiva 18 ja 20, Suur-Patarei 20 ja Uus-Veerenni esimese etapi ehk Veerenni 36, Pille 7 ja Tiit 3 majadesse korteri ostmise seas. Tulemused kinnitavad, et Merko kaubamärk on kõrgelt hinnatud.

Uuringus mõõdeti Merko üldist soovitusindeksit ehk kliendi-lojaalsusindeksit. Antud projektide keskmine tulemus oli +63 (skaalal -100 kuni +100). Lisaks uuriti klientide rahulolu müügi- ja turundusmaterjalide, ostuprotsessi, korteri läbimõelduse ja ehituskvaliteediga ning loodud elukeskkonnaga. Kõik projektid saavutasid keskmiseks tulemuseks 10-punkti skaalal enam kui 7,5 punkti, mida saab pidada heaks tulemuseks. Rahulolu uuringud annavad Merkole väärtuslikku tagasisidet, kuidas oma tooteid ja teenuseid veelgi parendada.

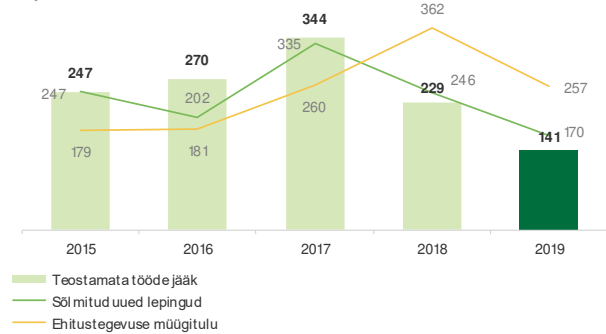


## LEPINGUTE PORTFELL

31. detsember 2019 seisuga oli kontserni teostamata ehituslepingute portfell (ilma omaarendusteta) 141,4 mln eurot, võrreldes 229,0 mln euroga 31. detsember 2018. Lepingute portfellis ei kajasta kontserni omaarenduslikke elamuehitusprojekte ega kinnisvara investeeringute arendamisega kaasnevaid töid.

2019. aastal sõlmiti uusi ehituslepinguid 169,6 mln euro ulatuses (ei sisalda omaarendusi), võrreldes 246,4 mln euroga eelmisel aastal.

LEPINGUTE PORTFELL  
miljonites eurodes



### 2019. AASTAL SÕLMITUD SUUREMAD EHITUSLEPINGUD

miljonites eurodes (vastavalt 2019. aasta jooksul Nasdaq Baltic börsil avaldatud teadetele)

| LEPINGU LÜHIKIRJELDUS                                                                                                                         | RIIK  | VALMIMISAEG          | MAKSUMUS |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------------------|----------|
| Ehitusleping põhimaantee nr 1 (E20; Tallinn-Narva) Aaspere-Haljala teelõigu ümberehituseks                                                    | Eesti | 2020. a oktoobris    | 12,8     |
| Ehitusleping Türi Põhikooli hoonete ehitustööde teostamiseks                                                                                  | Eesti | 2020. a augustis     | 11,4     |
| Projekteerimis- ja ehitusleping Metsanurme, Kasemetsa ja Üksnurme piirkonna vee- ja kanalisatsioonitorustike rajamiseks Saku vallas Harjumaal | Eesti | 2021. a juunis       | 6,4      |
| Ehitusleping tagahoone rajamiseks ja meditsiinikeskuse laiendamiseks kaitseväge Tapa linnakus Lääne-Virumaal                                  | Eesti | 2020. a jaanuaris    | 5,5      |
| Ehitusleping kolme 110 kV õhuliini asendamiseks kaabelliinidega Tallinnas                                                                     | Eesti | 2020. a lõpp         | 5,1      |
| Ehitusleping Riia Tehnikaülikooli ehitusteaduskonna hoone rekonstrueerimiseks                                                                 | Läti  | 2021. a märts        | 11,9     |
| Ehitusleping koolihoone ja ühiselamu ehituseks Babīte maakonnas Pinkis                                                                        | Läti  | 2020. a august       | 10,1     |
| Ehitusleping uue šokolaaditehase ehituseks Lätis                                                                                              | Läti  | 2020. a II kvartalis | 8,9      |
| Kaunase rajooni politseijaoskonna peakontori hoone (avaliku ja erasektori koostöö (PPP) leping 15 aastaks)                                    | Leedu | 2022. a jaanuar      | 23,5     |
| Ehituslepingu lisaleping Neringa hotelli rekonstrueerimis- ja renoveerimistööde teostamiseks Vilniuses                                        | Leedu | 2020. a keskel       | 5,0      |

2019. aastal sõlmitud erasektori lepingute maht on vähenenud, mis kajastub ka aruandeperioodi lõpu seisuga kontserni lepingute portfelli jäägis, kus töös olevate projektide osakaalust moodustavad erasektori tellimused 36% ja avaliku sektori tellimused 64% (31.12.2018: erasektor 70% ja avalik sektor 30%). Kontsern keskendub jätkuvalt projekteerimis- ja ehitusteenuste terviklikule osutamisele.



## PAREM ENERGIAVARUSTUS SAARTELE

2019. aastal paigaldas Merko koos Connectoga Muhumaa ja Saaremaa vahele Väikesesse väina 110 kV merekaabli. Jätkumuhvideta toodetud merekaabli pikkus on 4,7 kilomeetrit, läbimõõt 190 millimeetrit ja kaal meetri kohta 67 kilogrammi. Tööohutuse tagamiseks süvistati kaabel merepõhja, et kaitsta seda ankrute, rüüsi ja muude väliste mõjutajate eest.

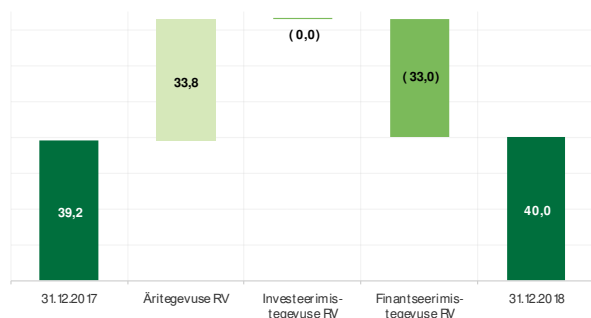
Tänu Väikese väina merekaablile ning 2020. aastal paigaldatavale mandrit ja Muhumaad ühendavale Suure väina merekaablile paraneb oluliselt Eesti suurimate saarte elektrivarustuskindlus.

## RAHAVOOD

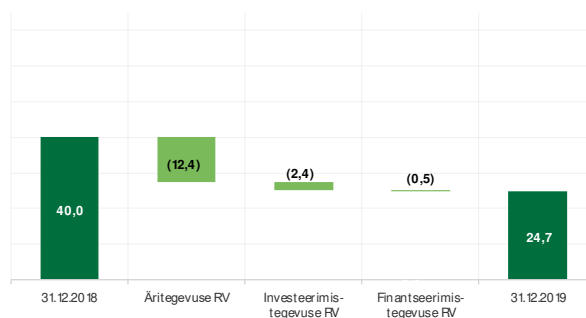
Merko Ehituse kontserni 2019. aasta lühiajaliste investeeringute ning rahaliste vahendite muutus oli -15,3 mln eurot ning 31. detsembri 2019 seisuga oli kontserni arvelduskontodel ja tähtajalistel hoiustel rahalisi vahendeid summas 24,7 mln eurot (31.12.2018: 40,0 mln eurot).

2019. aasta äritegevuse rahavoog oli negatiivne 12,4 mln eurot (2018. aasta: positiivne 33,8 mln eurot), investeerimistegevuse rahavoog negatiivne 2,4 mln eurot (2018. aasta: 0,0 mln eurot) ja finantseerimistegevuse rahavoog negatiivne 0,5 mln eurot (2018. aasta: negatiivne 33,0 mln eurot).

RAHA JA RAHAÄKVIIVALENTIDE MUUTUS  
miljonites eurodes



RAHA JA RAHAÄKVIIVALENTIDE MUUTUS  
miljonites eurodes



Äritegevuse rahavoogusid mõjutas aruandeaastal positiivselt EBITDA 21,9 mln eurot (2018. aasta: 21,9 mln eurot), äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus 26,9 mln eurot (2018. aasta: negatiivne muutus 1,3 mln eurot), äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus 1,8 mln eurot (2018. aasta: negatiivne mõju 1,8 mln eurot) ja eraldiste muutus 0,3 mln eurot (2018. aasta: positiivne muutus 4,7 mln eurot). Negatiivselt mõjutas äritegevuse rahavoogusid ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus 10,7 mln eurot (2018. aasta: positiivne mõju 11,2 mln eurot), varude muutus 48,1 mln eurot (2018. aasta: positiivne muutus 0,6 mln eurot) ja makstud ettevõtte tulumaks 3,1 mln eurot (2018. aasta: 0,4 mln eurot). Kontsern on võtnud fookusesse investeeringud korteriarendusse, mille tulemusena on varude maht 2019. aasta jooksul oluliselt kasvanud ning seetõttu on äritegevuse rahavoog negatiivne.

Investeeringute rahavoogudes on negatiivne mõju põhivara soetustest summas 2,9 mln eurot (2018. aasta: 1,1 mln eurot) ning suurim positiivne rahavoog tuli põhivara müügist 0,5 mln eurot (2018. aasta: 0,7 mln eurot).

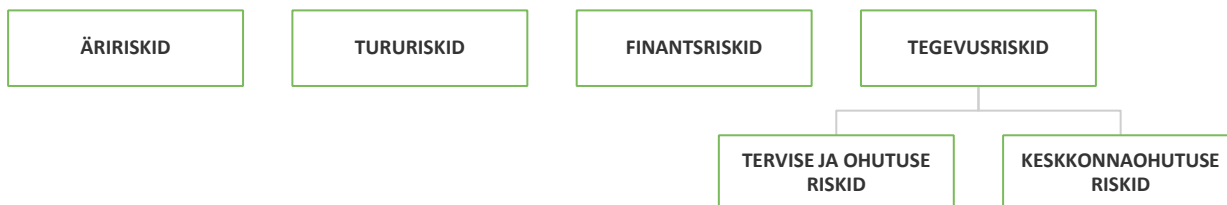
Äritegevuse rahavoogude toetamiseks on kontsern kaalutletult kaasanud täiendavaid võõrvahendeid. Laenukohustuste määra on seejuures püsinud mõeldukal tasemel (31.12.2019 seisuga 22,6% bilansimahust; 31.12.2018 seisuga 16,4%). Finantseerimistegevuse rahavoos olid suuremate mõjuritena negatiivse rahavoo poolel dividendimakse summas 17,8 mln eurot (2018. aasta: 17,8 mln eurot), rendikohustuste põhiosa tagasimaksed summas 1,0 mln eurot (2018. aasta: negatiivne rahavoog netosummas 0,6 mln eurot) ja projektipõhiste kinnisvarainvesteeringute tagatisel saadud ja tagasimakstud laenude netomuutus summas 0,5 mln eurot (2018. aasta: positiivne rahavoog netosummas 1,4 mln eurot) ning ehitusprojektide- ja muu tegevusega seotud laenude muutus netosummas 6,8 mln eurot (2018. aasta: positiivne rahavoog netosummas 4,2 mln eurot). Finantseerimistegevuse rahavoost moodustas positiivse rahavoo arendusprojektidega seotud saadud ja tagasimakstud laenude netomuutus summas 25,6 mln eurot (2018. aasta: negatiivne rahavoog netosummas 20,1 mln eurot).

## RISKIDE JUHTIMINE

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

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

Merko Ehitus jagab riskid nelja põhikategooriasse:



### Äririsk

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

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

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

### Tururisk

Oluliselt rohkem on hakatud tähelepanu pöörata võimalikule ehitussektori sisendhindade volatiilsusele, mis võib muuta uute projektide eelarvestamise ja projektide planeeritud kuludega valmishitamise keeruliseks ning tuua endaga kaasa täiendava riski fikseeritud hindadega ehituslepingute teostamisel ning hinnasurve projektide kasumlikkusele. Seetõttu jälgitakse hoolikalt majandusarengut tervikuna ning välditakse juba pakkumise faasis liigsete hinnariskide võtmist.

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

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

### Finantsrisk

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

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

### Tegevusrisk

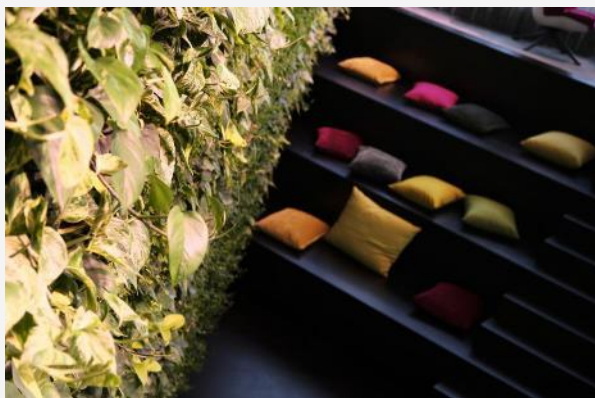
Tegevusriskid on ebapiisavatest või mittetoimivatest protsessidest, inimestest, seadmetest, süsteemidest või välistest sündmustest tingitud riskid. Tegevusriskide juhtimise peamine eesmärk on vähendada soovimatute sündmuste mõju. Eesmärgi saavutamiseks tegeleb kontsern sisemiste protsesside ja kontrollisüsteemide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

Kontserni ärivaldkonda arvestades on tegevusriskide juhtimisel äärmiselt oluline jätkuv ohutusstandardite ja -regulatsioonide täiustamine ja rakendamine ning järelevalve suurendamine keskkonnanõuete täitmise üle. Tegevusriskide juhtimise üheks vahendiks on kvaliteedi- ja keskkonnajuhtimise süsteemide juurutamine. Ehituse tööohutuse ja keskkonnaga seotud riske hinnatakse ja juhitakse kõikides kontserni üksustes ja kõikides protsessifaasides. Kontserni suuremates ehitusettevõtetes, Merko Ehitus Eestis, Merko Infrast, Tallinna Teedes ning Läti, Leedu ja Norra tütarettevõtetes, on juurutatud kvaliteedijuhtimissüsteem ISO 9001 ja keskkonnajuhtimissüsteem ISO 14001 ning töötervishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteem ISO 45001 (Läti on OHSAS 18001 standardilt ülemineku protsessis). Kõik juhtimissüsteemid on sertifitseeritud. Kontsernis töötab 8 (2018: 8) täiskohaga kvaliteedispetsialisti, kelle tööülesandeks on kvaliteedi, tööohutuse ning juhtimissüsteemide arendamine ning nende toimimise tagamine.

Tegevusriskide täiendavaks maandamiseks kasutatakse kindlustust, eriti riskide puhul, mille maandamiseks puuduvad muud võimalused. Ehitusprotsessis aset leidvate ootamatute kahjujuhtumite riski maandamiseks sõlmib kontsern kindlustusseltsidega koguriskikindlustuse lepingud. Üldpoliis sõlmitakse üheks aastaks ning see hüvitab tellijale, alltöövõtjatele ning kolmandatele isikutele Asi Merko Ehitus kontserni ettevõtte või tema alltöövõtja poolt tekitatud kahjud. Objektidele, millele aastane poliis ei laiene (vesiehitus, raudtee-ehtus, sillad jne), kaardistatakse riskid täiendavalt ja igale objektile sõlmitakse selle eripära arvestav kindlustusleping. Projekteerimise töövõtulepingute sõlmimisel nõutakse alltöövõtjalt erialase vastutuse kindlustuslepingut või sõlmitakse omal kulul kindlustusleping, millega kaetakse projekteerimisest, ekslikest mõõtmistest, nõuannetest ja juhustest tulenevad kahjud. Riskide kaardistamisel, kindlustuslepingute sõlmimisel ning kahjujuhtumite käsitlemisel kasutatakse kindlustusmaakleri teenust. 2019. aastal esitati kindlustusseltsidele hüvitistaotlusi summas 0,56 mln eurot (2018. aastal: 0,91 mln eurot), millest saadi kindlustushüviti summas 0,21 mln eurot (2018. aastal: 0,83 mln eurot).

Garantiiperioodil ilmnevate ehitusvigade kõrvaldamiseks on ettevõttes moodustatud garantiieraldis. 2019. aastal moodustati kontsernis garantiieraldis kogusummas 1,36 mln eurot (2018. aastal: 1,44 mln eurot) ning tehti väljamakseid 1,09 mln euro ulatuses (2018. aastal: 0,64 mln eurot). Aasta lõpu seisuga oli ettevõtte garantiieraldiste reserv 3,50 mln eurot (31.12.2018: 3,37 mln eurot). Alltöövõtja poolt tehtud tööde osas kõrvaldavad garantiiajal ilmnevad vead alltöövõtjad. Kriitiliste töövõtude puhul on töövõtulepingust tulenevate töövõtja lepinguliste kohustuste täitmine tagatud esimesel nõudmisel väljamakstavate pangagarantiidega.

### NORRA ETTEVÕTTE JUHTIMISSÜSTEEM



2019. aastal sertifitseeriti kontserni kuuluva Norra ehitusettevõtte Peritus Entreprenør AS juhtimissüsteem. Ettevõttele omistati kõik kolm sertifikaati – ISO 9001, ISO 18001 ja ISO 45001, mis on standardiks ka Merko kontserni ülejäänud ehitusettevõtetel.

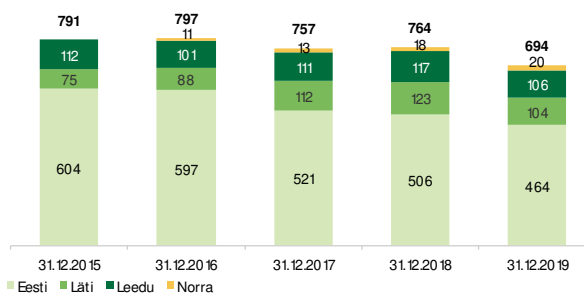
Antud täiendus juhtimissüsteemi sertifikaatides kinnitab, et tütarettevõtte võtavad Merko juhtimis põhimõtteid tõsiselt kõigil kontserni koduturgudel. Rahvusvahelise juhtimissüsteemi standardi nõuetele vastavus tõendab, et ettevõtte teeb oma tööd pühendunult ja on usaldusväärne partner. Samuti kinnitab sertifikaat, et peetakse lugu kvaliteedist, keskkonnast, inimeste tervisest ja nimetatud valdkondade juhtimise süsteemsest korraldamisest.

## TÖÖTAJAD

Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on kontserni töötajate arv vähenenud 70 töötaja võrra (-9,2%) ning seisuga 31. detsember 2019 oli kontsernis 694 töötajat (sh nii tähtajalise kui ka osalise tööajaga töötajad).

Aruandeaastal on Merko kontserni töötajate (sh nii tähtajatu kui tähtajalise lepinguga töötajad) hulka lisandunud 92 uut ja lahkunud 162 inimest (2018: 166 uut ja 159 lahkunud inimest).

TÖÖTAJATE ARV  
inimest



### TÖÖTAJATE ARV KOKKU TÖÖLEPINGU TÜÜBI JÄRGI

|                    | 2019       |             | 2018       |             |
|--------------------|------------|-------------|------------|-------------|
| Tähtajatu leping   | 642        | 93%         | 699        | 91%         |
| Tähtajaline leping | 52         | 7%          | 65         | 9%          |
| <b>Kokku</b>       | <b>694</b> | <b>100%</b> | <b>764</b> | <b>100%</b> |

### TÖÖTAJATE ARV KOKKU ASUKOHA JÄRGI

|              | 2019       |             | 2018       |             |
|--------------|------------|-------------|------------|-------------|
| Eesti        | 464        | 67%         | 506        | 66%         |
| Läti         | 104        | 15%         | 123        | 16%         |
| Leedu        | 106        | 15%         | 117        | 15%         |
| Norra        | 20         | 3%          | 18         | 3%          |
| <b>Kokku</b> | <b>694</b> | <b>100%</b> | <b>764</b> | <b>100%</b> |

### TÄHTAJATU LEPINGUGA TÖÖTAJATE ARV KOKKU TÖÖAJA TÜÜBI JÄRGI

|                | 2019       |             | 2018       |             |
|----------------|------------|-------------|------------|-------------|
| Täistööaeg     | 612        | 95%         | 660        | 94%         |
| Osaline tööaeg | 30         | 5%          | 39         | 6%          |
| <b>Kokku</b>   | <b>642</b> | <b>100%</b> | <b>699</b> | <b>100%</b> |

### TÖÖTAJATE ARV KOKKU AMETIKOHA JÄRGI

|                                | 2019       |             | 2018       |             |
|--------------------------------|------------|-------------|------------|-------------|
| Juhtkond                       | 17         | 2%          | 19         | 2%          |
| Keskastme juhid, spetsialistid | 448        | 65%         | 493        | 65%         |
| Töölised                       | 229        | 33%         | 252        | 33%         |
| <b>Kokku</b>                   | <b>694</b> | <b>100%</b> | <b>764</b> | <b>100%</b> |

### TÖÖTAJATE ARV KOKKU TÖÖTAJATE SOO JÄRGI

|              | 2019       |             | 2018       |             |
|--------------|------------|-------------|------------|-------------|
| Mehed        | 589        | 85%         | 646        | 85%         |
| Naised       | 105        | 15%         | 118        | 15%         |
| <b>Kokku</b> | <b>694</b> | <b>100%</b> | <b>764</b> | <b>100%</b> |



## VALDKONNA SUURIM MAKSUMAKSJA

Merko hindab ausat äri ning pingutab usaldusväärseks ja stabiilseks tööandjaks olemise nimel. Loomes oma töötajatele häid tulemusi soodustava töökeskkonna, mille lahutamatuks osaks on töötervishoiu ja -ohutuse valdkonnale panustamine ja töötajatele arenguvõimaluste pakkumine.

Kontserni Eesti ehitusettevõtte AS Merko Ehitus Eesti andis tööd ligi 500 inimesele ning oli sarnaselt 2018. aastale ka 2019. aastal Eesti ehitussektori suurim maksude ja tööjõumaksude maksja. Kokku tasusid AS Merko Ehitus Eesti gruppi kuuluvad ettevõtted 2019. aastal riiklikke makse ligi 20,5 miljonit eurot ning tööjõumakse 10,9 miljonit eurot.

## PERSONALIPOLIITIKA

Kontserni personalipoliitika toetab ettevõtte eesmärkide saavutamist, tagades organisatsiooni ja juhtimise järjepidevuse, konkurentsipüüsimise, organisatsiooni väärtuse hoidmise ja tõstmise ning pideva pädevuse arendamise. Pikaajaliste kogemustega oma ala professionaalid on ettevõtte võtmeväärtus.

Kontsern arendab vastutustundlikku juhtimist kogu organisatsioonis, juhindudes ettevõtte strateegiast, juhtimissüsteemist, kehtivatest õigusaktidest, eetilistest tõekspidamistest ning hea ühingujuhtimise tavast. Töötajat käsitletakse partnerina, kaasates teda otsustusprotsessi ning



teadvustades, et otsustamisõigusega kaasneb vastutus. Merko Ehitus toetab inimeste tööalaste eesmärkide saavutamist ning ettevõttesisesel karjääri tegemist, soosides tänaste töötajate kandideerimist vabadele või uutele ametikohtadele. Kontsern tagab töötaja panusele vastava, õiglase ja konkurentsivõimelise töötasu ning motivatsioonipaketi.

Kontsernis luuakse töötajale tingimused ametialasteks arengu- ja karjäärivõimalusteks, toetades õppimist, erialaste teadmiste ning kogemuste omandamist. Kontsernis toetatakse igat töötajat tema pädevuse ja oskuste täiendamisel. Töötajate rahulolu hindamiseks ja tagasiside kogumiseks viiakse regulaarselt läbi arenguveestlused ning rahulolu-uuringuid.

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

|              | 2019       |            | 2018       |            |
|--------------|------------|------------|------------|------------|
| Eesti        | 150        | 32%        | 126        | 25%        |
| Läti         | 72         | 69%        | 26         | 21%        |
| Leedu        | 99         | 93%        | 110        | 94%        |
| Norra        | -          | -          | -          | -          |
| <b>Kokku</b> | <b>321</b> | <b>46%</b> | <b>262</b> | <b>34%</b> |

Leedu ettevõttes UAB Merko Statyba 2019. aastal läbi viidud töötajate rahulolu-uuringus osales 44 inimest, sealhulgas 13 kontoritöötajat, 15 ehitusinseneri ja 16 ehitustöölisi. Vastanud töötajate keskmine rahuloluindeks on skaalal 1 (täiesti rahul) kuni 5 (täiesti rahulolematu) 1,99 ehk ettevõttes töötamisega ollakse rahul.

Läti ettevõttes SIA Merks viidi 2019. aastal läbi töötajate kompetentsiküsitlus, mille raames uuriti ka rahulolu töökorralduse ja -keskkonnaga. Vastanud 72 töötajat peavad ettevõtte töökeskkonda väga professionaalseks, väärtustavad mitmekesist tööd ja enda volituste raames otsustamist ning hindavad kõrgelt ettevõtte panust töötajate koolitamisest.

2019. aastal pole Merko kontserni vastu tööavalduskomisjonidele töölaseid kaebusi esitatud (2018: 0), menetletud ja menetlemises kaebuste (nii jooksvast kui varasematest aastatest) arv oli 0 (2018: 0) ning lahendatud kaebuste (nii jooksvast kui varasematest aastatest) arv 0 (2018: 0).



#### PRAKTIKANDID

Merko peab tudengitele reaalse töökogemuse pakkumist oluliseks – viimase kuue aasta jooksul on kontserni tütarettevõtetes olnud üle 120 praktikandi.

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 tööviime 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. Kontserni Eesti ja Leedu ehitusettevõtted sertifitseeriti 2019. aastal uue töötervishoiu- ja ohutuse standardi ISO 45001 järgi. Läti ettevõtte on OHSAS 18001 standardilt ülemineku protsessis ISO 45001 standardile.

Ehitusvaldkonna pingelist tööd tasakaalustab töötajate isikliku elu ja tervise eluviiside heaks tehtav. Tervisespordi propageerimiseks ja tööviime 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 kaaslasele – talvel suurejoonelise jõulupeo ja suve lõpus meeleoluka ehitajate päeva tähistamise raames. Töötajate laste korraldatakse eraldi laste jõulupidu ja suve alguses Merko lastepäev, mille käigus tutvustatakse neile vanemate tööd ja ehitusvaldkonda laiemalt.

Rahvusvahelise töötervishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteemi sertifikaadiga ISO 45001/OHSAS 18001 ettevõtetes töötas 2019. aastal 79% Merko Ehitus kontserni töötajatest (2018: 77%).



## HOOLIV TÖÖANDJA

Merko Ehitus Eesti jätkas 2019. aastal nii traditsiooniliste töötajatele suunatud ürituste ja koolitustega kui algatas uusi. Näiteks toimusid kevadel ja sügisel Merko töötajatele tenniseturniirid, kus Merko kui Eesti Tennise Liidu kuldspetsori töötajad väga aktiivselt osalesid.

2019. aastal käivitati ettevõtte töötajatele nõustamisteenuse programm „Võõras Sõber“. Tegemist on tööstressi ja läbipõlemist ennetava nõustamisformaadiga, mis võimaldab töötajale tööandja kulul nõustamissessiooni vaimse tervise spetsialistide juures, pakub töötajale tuge keeruliste olukordadega toimetulekuks, erapooletut tagasisidet ning konfidentsiaalset ja usalduslikku õhkkonda eneseanalüüsiks.

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

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

|                                                                   | 2019  | 2018  | 2017  |
|-------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|
| Vigastuste, v.a väikesed (esmaabi taseme) vigastused, arv kokku * | 3     | 7     | 9     |
| Kutsehaiguste juhtumeid kokku                                     | 0     | 0     | 0     |
| Kaotatud päevi tulenevalt tööalasest vigastusest või haigusest    | 138   | 406   | 282   |
| Puudunud päevi kokku                                              | 4 451 | 7 324 | 7 700 |
| Hukkunute arv kokku *                                             | 0     | 0     | 0     |
| Vigastuste määr (100 töötaja kohta)                               | 0,5   | 1,0   | 1,3   |
| Kutsehaiguste määr (100 töötaja kohta)                            | 0,0   | 0,0   | 0,0   |
| Kaotatud päevade määr (100 töötaja kohta)                         | 21,6  | 60,7  | 41,2  |
| Puudunud päevade määr aastas (%)                                  | 2,8   | 4,4   | 4,5   |

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 108.

\* Alltöövõtjate töötajatega, kelle töökeskkonna üldise turvalisuse eest on Merko kontserni ettevõtted vastutavad, toimus 2019. aastal 1 vigastusega (2018: 3; 2017: 2) ja 0 surmaga (2018: 0; 2017: 1) lõppenud tööõnnetust.



## TÖÖOHUTUSE VALDKONNA ARENDAMINE

2019. aastal jätkas Merko tööohutuse valdkonna sisulist arendamist. Muude tegevuste raames käis Merko Ehitus Eesti kvaliteediosakond inspiratsiooni ammutamas Euroopa esimeses ehitussektori tööohutusvaldkonna koolituspargis Soomes Espoos.

2019. aastal töötati välja Merko Ehitus Eesti juhtimissüsteemi uus töötervishoiu ja tööohutuse kontseptsioon ning arendati välja uus tööohutusplaan. Ettevõttes viidi läbi tööohutuse koordinaatoritele põhjalik koolitus uuendatud põhimõtete osas 48 valdkonna töötajale.

## 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.

Kontserni Eesti tütarettevõttes on loodud sisekoolituste sari, 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 tööohutusalaste 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 -ohutusalaseid koolitusi.

Kontsernile 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- isiklikke 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.



## SISEKOOLITUSED

Merko Ehitus Eesti sisekoolituste peamine märksõna oli 2019. aastal kogemuste jagamine. Kvaliteediosakonna eestvedamisel alustati sarjaga, mille raames jagavad platsimeeskonnad keerukate olukordade lahendamisel hangitud kogemusi ja õppetunde. Lisaks jätkusid ettevõtte töötajate korraldatavad infotunnid ehitusvaldkonda puudutavate juriidiliste muudatuste tutvustamiseks ja insenerivaldkonna teemade detailsemaks käsitlemiseks.

2019. aastal käivitati koostöös Tallinna Tehnikaülikooli majandus- teaduskonnaga Merko Ehitus Eesti tipp- ja keskastmejuhtide arenguprogramm.

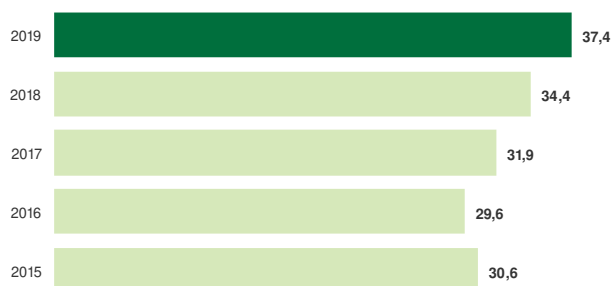
## TASUSTAMINE

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

Kontsern loeb tööjõukuludeks töötasu (sh põhitöötasu, lisatöötasu (öötoõ, ületundide ja riigipühade eest), puhkusetasu ning tulemustasu), töötasult arvestatud makse, erisoodustusi ning erisoodustustelt arvestatud makse. 2019. aasta tööjõukulu oli 37,4 mln eurot (2018. aasta: 34,4 mln eurot), mis suurenes eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 8,8%.

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

TÖÖJÕUKULU  
miljonites eurodes



## EETILISED ÄRITAVAD

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

Kõikidel töötajatel, koostööpartneritel ja tellijatel on võimalus kindlast või võimalikust ebaeetilisest käitumisest teada anda erinevate anonüümsete kanalite kaudu, millest saab ülevaade kodulehel <https://group.merko.ee/juhtimine-ja-vastutus/vastutustundlik-ettevõtte/teavitamise-kanalid/>. ASis

Merko Ehitus rakendatud teavitamise ja info analüüsimise süsteem tagab protsessi igas etapis turvalisuse, konfidentsiaalsuse ja soovi korral vihje tegija anonüümsuse. Iga teavitatud võimalikku rikkumist uuritakse sõltumatu koostööpartneri poolt, kelleks on ASi Merko Ehitus lepinguline koostööpartner Ernst & Young, ning vajadusel rakendatakse kohaseid meetmeid. 2019. aastal sai kontsern ühe vihje, kuid selle osas eraldi sisemist uurimist ei algatatud –vihje sisuks olnud kaebus puudutas loomult ärialaseid lepingulisi suhteid kolmanda osapoolega ning ei viidanud ebaeetilise käitumisele, mida tulnuks adresseerida eraldiseisvalt. Lepingulisi suhteid puudutavad küsimused lahendatakse äritegevuse tavapärase protsessi käigus. (2018: 2 vihjet, mille osas algatati sisemine uurimine).

Merko Ehituse võtmeisikutele on kohustus esitada isiklike huvide deklaratsioon, mis hõlmab endas andmeid osaluste kohta äriühingutes, kuulumist äriühingute või muude juriidiliste isikute juhtorganitesse, kuulumist erialaliitudesse, kehtivate majandustegevuste registreeringute informatsiooni ning muid asjaolusid, mis võivad põhjustada huvide konflikti. 2019. aastal kontsern ühtegi võtmeisikute huvide konflikti juhtumit ei tuvastanud.

## KESKKOND

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

Merko keskkonnanägemiseks eesmärkideks on ressursside (materjalid, kütus, energia, vesi) säästlik kasutamine, jäätmekäitluse vähendamine ja võimalusel materjalide taaskasutamine. Kõige selle saavutamiseks edendame töötajate ja koostööpartnerite teadlikkust keskkonnast tervikuna ning oleme Eestis ehitussektori poolelt eestvedavaks jõuks ehitusjäätmekäitluse ringmajanduse põhimõtete kujundamisel. Projekteerimise ja ehitamise etappides oleme võtnud sihiks standardi „Kvaliteetse ja jätkusuutliku ehitise olemusring“ peamised põhimõtted ning ehitusmaterjalide valikul püüame tagada, et need oleksid lenduvate orgaaniliste ühendite (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.

### KESKKONNAKAITSELISED OBJEKTID



Merko teostas kahe endise asfaltbetoonitehase jääkreostuse ohutustamise tööd. Eesti suurimal saarel reostas Saaremaal Maadevahe tehase nii ümbritseva pinnase, põhjaveekihi kui Maadevahe jõe. Valgas töötanud Priimetsa tehase territooriumil oli reostunud pinnas ja põhjavesi ning oht oli reostuse jõudmiseks Pedeli jõkke.

Maadevahe ja Priimetsa asfaltbetoonitehaste jääkreostuse ohutuks muutmise algas 2018. aastal koostöös KMG Inseneriehituse ASiga. Maadevahes suunati käitlemisse enam kui 21 000 m<sup>3</sup> ja Priimetsas ligi 11 000 m<sup>3</sup> reostunud pinnast. Maadevahe tehase endiste alade ohutustamise teise etapi raames likvideeritakse täiendavalt ligi 17 500 m<sup>3</sup> reostunud pinnast, tööd valmivad 2020. aastal.

## ÜHISKONDLIK VASTUTUS

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

2019. aastal jätkas Merko Ehitus pikaajalisi koostööprojekte senistes toetusvaldkondades:

- toetame spordi- ja tervisespordi projekte, mis aitavad kaasa sportimise ja liikumise propageerimisele ning aktiivse puhkamise võimaluste loomisele;
- toetame haridust eesmärgiga arendada eelkõige ehitusega seotud erialasid ning kasvatada professionaalset järeelkasvu;
- toetame kultuuri- ja kunstipärandi hoidmist ja tutvustamist, keskendudes nii riiklikult kui laiemalt atraktiivsetele objektidele.

Aruandeaastal toetas kontsern sporti, kultuuri ja haridust ning annetas heategevuseks kokku 0,15 mln eurot (2018. aasta: 0,20 mln eurot).



## SPORT JA TERVISESPORT

Merko suurimaks toetusprojektiks on 2005. aastal koos Swedbanki ja Eesti Energiaga algatatud Eesti Terviserajad (<https://terviserajad.ee/>). Projekti eesmärk on korrastada ja arendada Eestimaa liikumis- ja spordirajad, et kindlustada looduses aastaringse ja tasuta aktiivse liikumisvõimaluse kättesaadavus võimalikult paljudele eestimaalastele ning populariseerida sportlikke eluviise. 15 aastaga on SA Eesti Terviserajad saavutanud märkimisväärse rolli inimeste liikumisharjumuste kujundamisel ja nende populariseerimisel terviseradade võrgustiku, erinevate sündmuste ja aktiivse kommunikatsiooni kaudu.

Aastas külastatakse terviseradu hinnanguliselt neli miljonit korda ning 2019. aastal paigaldati 40 terviserajale liikumissensorid täpsema külastusstatistika kogumiseks. Enim külastatavatele radadele on lisaks paigaldatud ilmasensorid ning 11 veebikaamerat. Sihtasutus jätkas oma aktiivse koolitaja rolliga, korraldades võrgustikule seminare, koolitusi ja pakkudes rajameistritele nõustamist. 2019. aastal fookusesse võetud rattaradade ehitamise teemal korraldati praktiline koolitus koostöös Tšehhi rattarajameistritega.

Radadele on navigeerimise lihtsustamiseks paigaldatud 86 rajakaarti, liikumisele eelnevate ja järgnevate venitusarjutuste tegemiseks 38 venitusseina ning 70 terviserajale sihtasutuse poolt välja töötatud rajatähistust. Sihtasutus on kokku tootnud üle 90 eesti- ja venekeelse õppevideo ning erinevaid, liikumist innustavaid videoid, mida 2019. aastal vaadati erinevates kanalites kokku ligi kaks miljonit korda.



### TUGEV TERVISERADE VÕRGUSTIK

15 aastaga on rajatud üle Eesti 116 terviserada ja 1110 km liikumisradasid või -teid, sh 910 km pehme kattega radu, 200 km kõvakattega teid ning 255 km valgustatud teid ja radu. 100 000 elaniku kohta on Eestis keskmiselt 83,7 km hooldatud ning 19,2 km valgustatud terviseradu.

Eesti Terviserajad projekteeris Öismäe raba terviseraja, Ehitajate tee tunneli, Järve terviseraja viadukti ja tunneli ning kergliiklustee, mille Tallinna linn 2019. aastal välja ehitas. Lisaks Öismäe rajale lisandus 2019. aastal võrgustikku Järta terviserada Märjamaal ning Pärnu-Jaagupi terviserada Pärnumaal.

Eesmärgiga rõhutada regulaarse liikumise olulisust ning soodustada liikumist ka hoonete sees, on sihtasutus töötanud välja siseterviseraja kontseptsiooni. Koostöös erinevate organisatsioonide, ettevõtete ja koolidega on rajatud hoonetesse sobilikud rajad, mis kasutavad nutikalt ära treppe, koridore ning õuealasid. 2019. aasta lõpu seisuga oli 75 siserada kus igapäevaselt liigub üle 75 000 inimese.

Aastatel 2005–2019 on SA Eesti Terviserajad investeerinud oma asutajate toel terviseradade arendamisse 5,1 miljonit eurot. Perioodil 2004–2019 Eesti terviseradade võrgustiku arendamisse tehtud koguinvesteering (hõlmab lisaks SA Eesti Terviserajad vahenditele ka riigi ja kohalike omavalitsuste investeeringuid ning Euroopa Liidult saadud toetusi) ulatub ligi 50 miljoni euroni. Investeeringuid on tehtud kõikidesse Eesti maakondadesse, enim Harju-, Tartu- ja Ida-Virumaale. Tulenevalt radade piirkonna elanikkonna eelistustest ja kasutamise aktiivsusest on suurimad investeeringud tehtud Pirita, Nõmme-Harku, Kõrvemaa ja Jõulumäe keskustesse ja radadesse.

Alates 2019. aastast on Kultuuriministeerium oma tegevustoetusega neljas võrdne partner, kes aitab Eesti Terviseradade sihte ellu viia. 2019. aastal käivitatud regionaalsete tervisepordikeskuste toetusmeetmega arendatakse aastatel 2019–2022 kunstlume tootmise ja radade hooldamise võimekust ning tehakse radade arendustöid. Riigi ja omavalitsuste koostöös suunatakse meetmes osalevale 24 rajale kokku 4,8 miljonit eurot.

Merko jätkas 2019. aastal profispordi toetamist, panustades Eesti Tennise Liidu kuldsponsorina täiskasvanute tiptennisessse ning rahvusvaheliste turniiride korraldamisse. 2019. aasta juulis Pärnus toimunud Merko Estonian Openi turniiril olid kodupubliku rõõmuks finaalpäeva kõikides kohtumistes väljakul ka Eesti tennisistid ning Jürgen Zoppil õnnestus kaitsta oma 2017. aasta tiitlivõitu. Samuti toetas Merko Läti suusataja Patrīcija Eiduka ning Leedu Jäähoki Föderatsiooni tegevust.

## KULTUUR JA HARIDUS

Kultuurivaldkonnas väärtustab Merko kunstipärandit ning toetab võimaluste loomist erinevate kultuuride ja kunstide tutvustamiseks. Alates 2005. aastast on meil tihe koostöö Eesti Kunstimuuseumiga ning 2019. aastal saime tähistada „Surmatantsu“ uue eksponeerimislahenduse avamist. Haruldase ja suurejoonelise teose uue ekspositsioonilahenduse lõi KOKO arhitektid. Erilahendusena valminud ekspositsiooniseinas on esimest korda Eestis kasutatud suuremõõtmelist eritellimusel valminud muuseumiklaasi. Teost kaitsev 8 m pikkune ja üle 600 kg kaaluv spetsiaalne Saksamaal valminud kaitseklase lubab maali vaadelda võimalikult autentsel kujul.

Haridusvaldkonda toetab Merko eesmärgiga arendada erialaharidust ning kasvatada professionaalset järelkasvu, tehes tihedat koostööd Tallinna Tehnikaülikooli ja Eesti Kunstiakadeemiaga.

Oleme alates 2007. aastast tunnustanud stipendiumitega Tallinna Tehnikaülikooli inseneriõppe tudengeid ja noori õppejõude, et aidata tagada ehitusvaldkonna järelkasvu ja õppejõududel tuleviku ehitusmeistritele paremat ehitusõpet pakkuda. Merko nime kandva õppejõu stipendiumi



pälvis 2019. aastal inseneriteaduskonna teadustöötaja Ergo Pikas, kes on noore teadlasena osalenud aktiivselt teadustöös ja mitmetes uurimistöös projektides nii Eestis kui välismaal. Inseneriõppe stipendiumiga tunnustati ehitiste projekteerimise ja ehitusjuhtimise V kursuse tudengit Jane Kikojani, kes paistab silma äärmiselt fookuseeritud õppurina ning tema Merkos läbitud praktika kinnitas, et tema kohusetundlikkus ja suur tahe end proovile panna päädib tulevikus kindlasti tipptegijaks saamisega.

Eesti Kunstiakadeemias avati Merko toel 2018/2019 õppeaastal digitaalsete töövahendite stuudio, mis keskendus suuremahulise energiatõhusa hoone projekteerimisele.

Lätis toetas Merks teist aastat järjest Riia Tehnikaülikooli ehitusteaduskonna üliõpilaste liitu (*Student Association of Riga Technical University's Civil Engineering Faculty*), võttes osa algatusest "Astu inseneri kingadesse". Tegemist on töövarjupäevaga, kus tudengid said veeta ühe tööpäeva ehituse objektitiimiga ja õppida nende igapäevatööst. Kokku võtsid Merksi töötajad vastu 20 tudengit, kellest 15 olid Laima tehase objektil, 3 Lidl logistikakeskuse objektil ning 2 Riia Tehnikaülikooli ehitusobjektil.

Lisaks toetas Merks Riia linna väljapanekut maailma suurimal kinnisvaramessil MIPIM ning Riias toimuvat Balti riikide iga-aastast kinnisvaravaldkonna sündmust BREL foorumi.



## HARIDUSLIKUD OBJEKTID

2019. aastal panustas Merko hariduslike objektide ehitusse nii Eestis, Lätis kui Leedus. Rakvere ametikoolile valmis Eesti kaasaegseim õpilaskodu 200 õpilasele ja multifunktsionaalne spordiväljak koos kõigi vajalike rajatistega. Lätis Ventspilsis valmis 2019. aastal Ventspils muusikakool ja 600-kohaline kontserdisaal. Vilniuses avati kaks kooli: uus Katoliku kooli hoone 240 õpilasele ja 80 lasteaialapsele ning üldhariduskool 800 õpilasele ja eelkooliealistele lastele.

Haridusvaldkonnale hoonete rajamine jätkub – 2020. aastal valmivad Türi põhikooli uue õppe- ja spordihoone ehitustööd ning algavad Tallinna Arte Gümnaasiumi ja Tallinna Muusika- ja Balletikooli ehitustööd.

## TUNNUSTUSED 2019. AASTAL

2019. aastal pälvisid AS Merko Ehitus kontserni ettevõtted järgmised auhinnad ja tunnustused:

### KONKURENTSIVÕIMELISIM EHITUSETTEVÕTE JA SUURETTEVÕTE

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 lähiumbruse uusarendusse, aga ka 214 hiljutist ostjat, kes on viimastel aastatel soetanud endale korteri pealinnas või Harjumaal.



### LINNARUUMI ARENG NOBLESSNERIS

Tallinnas Noblessneris asuvast kunagisest Tsaari-Venemaa tähtsaimast allveelaevade tehastest on saanud inimestele ja merele avatud sadamalinnak, kuhu Merko on koostöös BLRTga rajanud moodsa elukeskkonna.

Lisaks on Merko aidanud ka kaunist avalikku linnaruumi kujundada – koos Staapli elukvartali kerkimisega rajati Krusensterni väljak ning 2019. aastal lõppesid Noblessneri sadamakai rekonstrueerimistööd ja valmis kaipalne rannapromenaad. Jahisadamat külastavatele veesõidukitele muudab sildumise ohutumaks Inseneriehituse ASiga kahasse rajatud lainemurdja.

### 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 rajatise ning tunnustada projekteerijaid, kelle loominguline tulemusena need ehitised on valminud. Aasta eest võitis konkursil aasta parima insenerirajatise tiitli Merko ehitatud Tõrva keskvaljak. 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 töötajate 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 TUDENGIPREEMIA

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 ning Lõuna-Eesti osakonna nooremobjektijuht Klaid Melnikov Eesti Maaülikooli maaehituse õppekava magistratöö eest. Eesti Betooniühing tunnustab üliõpilaste parimaid betooniga seotud lõputöid alates 2007. aastast eesmärgiga edendada betooni kui materjali ja betoonehitust käsitlevat õppetööd.

## ENERGIATÕHUSAIM HOONE LÄTIS

Konkursil „Läti energiatõhusaim hoone 2019“ pälvis SIA Merksi poolt arendatud ja ehitatud Riias asuva arendusprojekti Merks Gaiļezera nami hoone, aadressil Gaiļezera tn 15, teise koha kategoorias „Energiatõhusaim korterelamu – uusehitis“. Konkurssi korraldavad Läti majandusministeerium, keskkonnakaitse ja regionaalse arengu ministeerium ning ajakiri „Būvinženieris“.

## EHITUSTÖÖSTUSE GRAND PRIX 2019

Läti Ehitusinseneride Liidu korraldatud konkursil „Ehitustööstuse Grand Prix 2019“ pälvis SIA Merksi töötaja Janeks Joma aasta projektijuhi tiitli ning Zigmunds Urtāns täiendava eriauhinna. Merks esitas antud töötajate kandidatuuri tuginedes nende kogemusele ettevõttes ning kolleegide ja partnerite tagasisidele.

## LÄTI AASTA HOONE 2018

2019. aastal pälvis Riia Magdelēna kvartali esimene arendusetapp mitu tunnustust. Projekt sai esikoha Läti Inseneride ja Ehitajate Liidu (*Building Design and Construction Council*) korraldataval konkursil „Läti Ehitusauhind 2018“ kategoorias „Uus elukondlik hoone“ ning Läti Ehitajate Assotsiatsiooni poolt korraldatud konkursil „Läti parim hoone 2018“ kategoorias „Uus elukondlik hoone“. Samal konkursil pälvis Riias asuva Merks Viesturdārzs arendusprojekti Rūpniecības tn 25 hoone nominatsiooni kategoorias „Innovatsioon ehituses“.

## LEEDU PARIM BIM PROJEKT

Korteriarendusprojekt Vilnelēs slēnis pälvis konkursil „Leedu BIM projektid 2019“ esikoha elukondlike hoonete kategoorias.

## LEEDU EHITUSSEKTORI ATRAKTIIVSEIM TÖÖANDJA

Konverentsil „Personal 2019“ kuulutati välja erinevate sektorite atraktiivseimad tööandjad ning Merko Statyba pälvis Leedu ehitussektori kõige atraktiivsema tööandja tunnustuse. Leedu majanduslehe Verslo Žiniose ja cv.lt portaali koostatud edetabelis võeti arvesse ettevõtete finantsnäitajaid ning palkade ja töötajate arvu muutuse indikaatoreid.

## AKTSIA JA AKTSIONÄRID

Merko Ehitus aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinna põhinimekirjas. Ettevõtte on seisuga 31. detsember 2019 17 700 000 aktsiat. Aktsiate arv ei ole 2019. aastal muutunud.

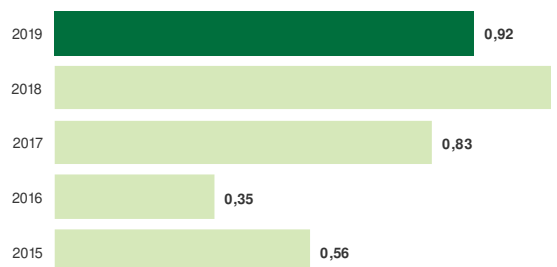
2019. aastal sooritati Merko Ehitus aktsiatega 8558 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 2,23 mln aktsiat (12,6% kõigist aktsiatest) ning tehingute käive oli 21,3 mln eurot (võrreldavad andmed 2018. aasta kohta: 4299 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 1,18 mln aktsiat (6,7% kõigist aktsiatest) ja tehingute käive oli 12,2 mln eurot). Madalaim tehing aktsiaga sooritati tasemel 8,74 eurot ning kõrgeim tasemel 10,30 eurot aktsia (2018. aasta: vastavalt 8,70 eurot ja 11,80 eurot). Aktsia sulgemishind seisuga 31. detsember 2019 oli 9,38 eurot (31.12.2018: 9,20 eurot). AS Merko Ehitus turuväärtus, Nasdaq Balti väärtipaberituru andmetel, oli seisuga 31. detsember 2019 166,0 mln eurot, mis on tõusnud 2,0% võrra võrreldes eelmise aasta sama perioodi lõpu seisuga (31.12.2018: 162,8 mln eurot).

Nõukogu ja juhatuse liikmetele kuuluvate aktsiate arv seisuga 31. detsember 2019 oli 9 962 334 aktsiat (31. detsember 2018: 9 962 334 aktsiat), mis moodustas 56,3% (31. detsember 2018: 56,3%) aktsiate arvust. Detailsem nõukogu ja juhatuse liikmete tutvustus ja neile kuuluvate aktsiate arv on toodud Hea Ühingujuhtimise Tava aruandes.

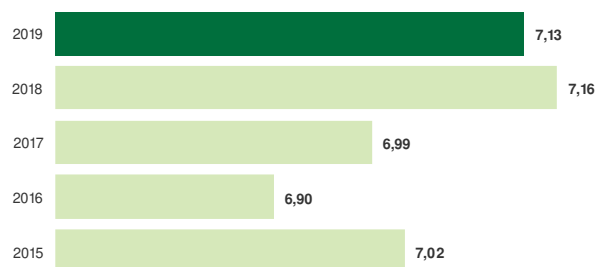
### VÄÄRTPABERI INFORMATSIOON

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

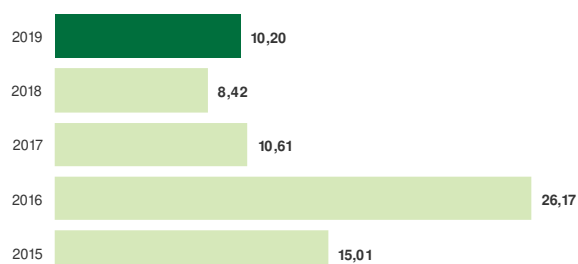
PUHASKASUM AKTSIA KOHTA (EPS)  
eurodes



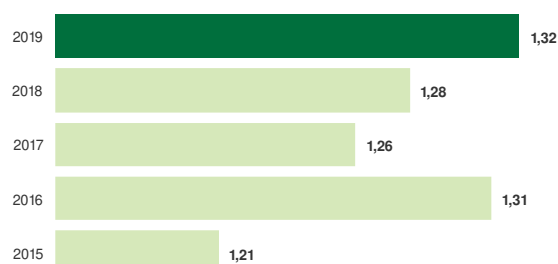
OMAKAPITAL AKTSIA KOHTA  
eurodes

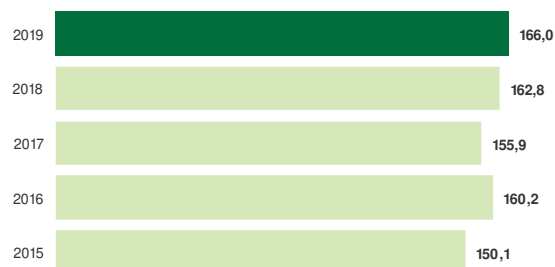
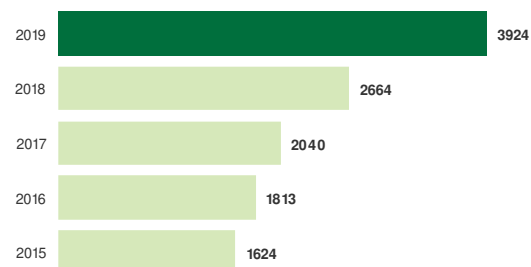
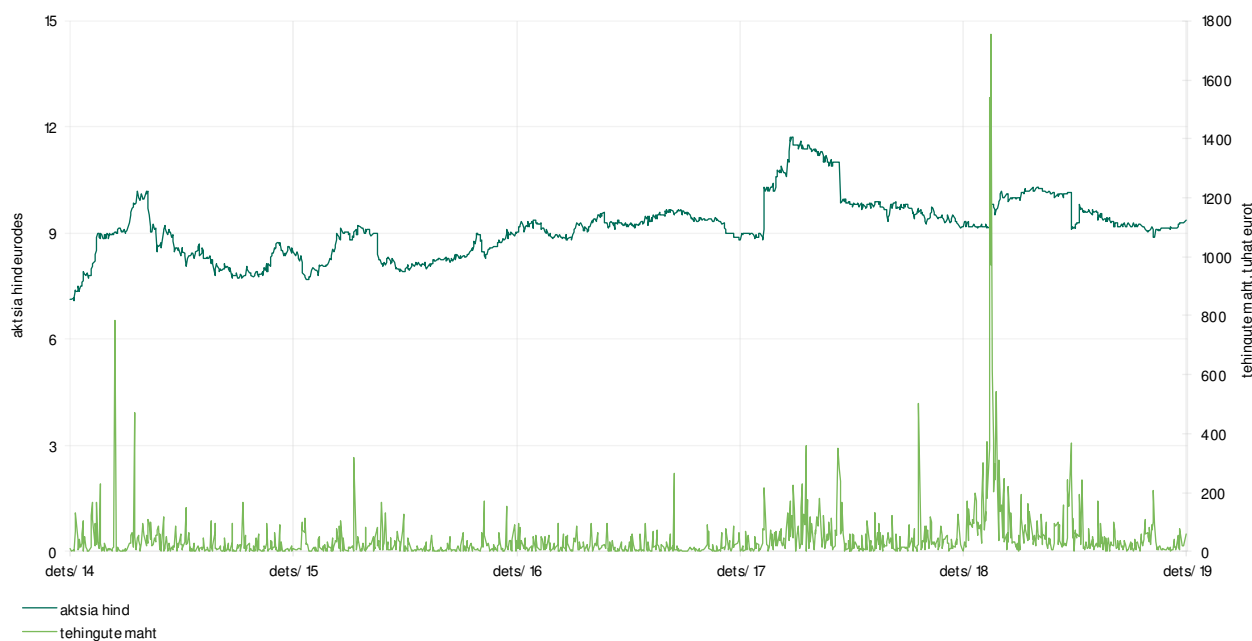


P/ ESUHTARV  
korda



P/ B SUHTARV  
korda



**TURUVÄÄRTUS**  
 miljonites eurodes

**AKTSIONÄRIDE ARV, PERIOODI LÕPUS**  
 tk

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

**VÄÄRTPABERI KAUPLEMISAJALUGU, EURODES**

|                              | 2019      | 2018      | 2017    |
|------------------------------|-----------|-----------|---------|
| Kõrgeim                      | 10,30     | 11,80     | 9,69    |
| Madalaim                     | 8,74      | 8,70      | 8,75    |
| Keskmine                     | 9,55      | 10,02     | 9,27    |
| Viimane 31.12                | 9,38      | 9,20      | 8,81    |
| Muutus 31.12, %              | +2,00     | +4,43     | (2,65)  |
| Kaubeldud aktsiaid, tk       | 2 231 912 | 1 178 232 | 508 339 |
| Käive, mln eurodes           | 21,31     | 12,16     | 4,69    |
| Turuväärtus 31.12, mln eurot | 166,0     | 162,8     | 155,9   |

**AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR AKTSIATE ARVU JÄRGI SEISUGA 31.12.2019**

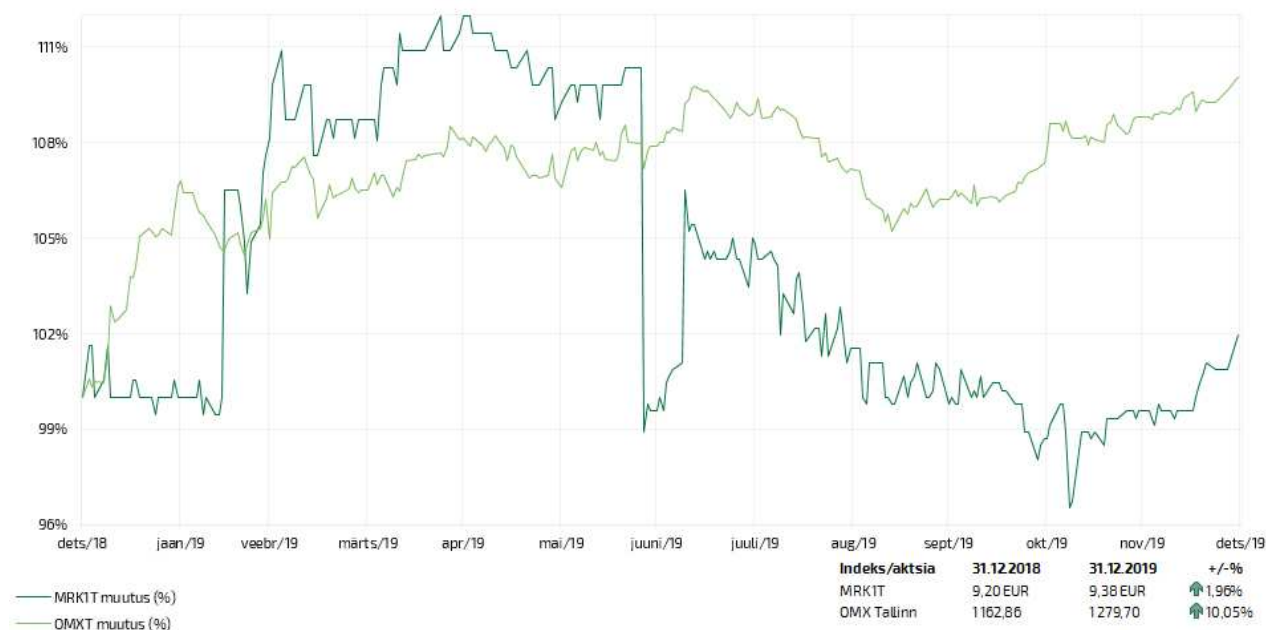
| AKTSIATE ARV        | AKTSIONÄRIDE ARV | % AKTSIONÄRIDEST | AKTSIATE ARV      | % AKTSIATEST |
|---------------------|------------------|------------------|-------------------|--------------|
| 1 000 001 - ...     | 1                | 0,03%            | 12 742 686        | 71,99%       |
| 100 001 – 1 000 000 | 9                | 0,23%            | 1 615 685         | 9,13%        |
| 10 001 – 100 000    | 43               | 1,10%            | 1 037 150         | 5,86%        |
| 1001-10 000         | 516              | 13,15%           | 1 484 002         | 8,38%        |
| 101-1000            | 1 932            | 49,24%           | 746 499           | 4,22%        |
| 1-100               | 1 423            | 36,25%           | 73 978            | 0,42%        |
| <b>Kokku</b>        | <b>3 924</b>     | <b>100%</b>      | <b>17 700 000</b> | <b>100%</b>  |



## AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR KATEGOORiate JÄRGI SEISUGA 31.12.2019

| KATEGOORIA                                                    | AKTSIONÄRIDE ARV | % AKTSIONÄRIDEST | AKTSIATE ARV      | % AKTSIADEST |
|---------------------------------------------------------------|------------------|------------------|-------------------|--------------|
| Kindlustusseltsid                                             | 1                | 0,03%            | 148 787           | 0,84%        |
| Kodumajapidamisi teenindavad kasumitaotluseta institutsioonid | 1                | 0,03%            | 1 500             | 0,01%        |
| Pensionifondid                                                | 1                | 0,03%            | 7 883             | 0,04%        |
| Väliskapitali kontrolli all olevad mittefinantsettevõtted     | 2                | 0,05%            | 1 500             | 0,01%        |
| Avaliku sektori mittefinantsettevõtted                        | 2                | 0,05%            | 8 315             | 0,05%        |
| Investeeringufondid, mis ei ole rahaturufondid                | 3                | 0,07%            | 633 114           | 3,58%        |
| Finantsvahenduse abiettevõtted                                | 7                | 0,18%            | 192 917           | 1,09%        |
| Hoiuseid kaasavad ettevõtted, v.a keskpang                    | 22               | 0,56%            | 687 393           | 3,88%        |
| Muud finantsvahendusettevõtted                                | 22               | 0,56%            | 252 579           | 1,43%        |
| Varasid hoidvad finantsasutused ja laenuandjad                | 23               | 0,58%            | 379 306           | 2,14%        |
| Omamaised erasektori mittefinantsettevõtted                   | 370              | 9,43%            | 13 322 444        | 75,27%       |
| Kodumajapidamised                                             | 3 470            | 88,43%           | 2 064 262         | 11,66%       |
| <b>Kokku</b>                                                  | <b>3 924</b>     | <b>100%</b>      | <b>17 700 000</b> | <b>100%</b>  |

## MERKO EHITUS AKTSIA HINNA JA VÕRDLUSINDEKSI OMX TALLINN MUUTUSED 2019. AASTAL



## AS MERKO EHITUS AKTSIONÄRID SEISUGA 31.12.2019 JA MUUTUS VÕRRELDDES EELMISE AASTAGA

|                                                            | AKTSIATE ARV      | OSALUS 31.12.2019 | OSALUS 31.12.2018 | MUUTUS         |
|------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| AS Riverito                                                | 12 742 686        | 71,99%            | 71,99%            | -              |
| Firebird Republics Fund Ltd                                | 329 602           | 1,86%             | 2,05%             | (33 492)       |
| OÜ Midas Invest                                            | 296 100           | 1,67%             | 1,19%             | 85 420         |
| Firebird Avrora Fund Ltd                                   | 188 927           | 1,07%             | 1,26%             | (33 492)       |
| Skandinaviska Enskilda Banken AB, Rootsi kliendid          | 161 438           | 0,92%             | 0,90%             | 1 879          |
| State Street Bank and Trust Omnibus Account A Fund No OM01 | 153 018           | 0,86%             | 0,86%             | -              |
| SEB Elu- ja Pensionikindlustus AS                          | 148 787           | 0,84%             | 0,81%             | 5 900          |
| Siseinfo OÜ                                                | 115 000           | 0,65%             | 0,57%             | 15 000         |
| Firebird Fund L.P.                                         | 114 585           | 0,65%             | 0,74%             | (16 746)       |
| Clearstream Banking AG                                     | 108 228           | 0,61%             | -                 | 108 228        |
| <b>Suurimad aktsionärid kokku</b>                          | <b>14 358 371</b> | <b>81,12%</b>     | <b>80,37%</b>     | <b>132 697</b> |
| Väikeaktsionärid kokku                                     | 3 341 629         | 18,88%            | 19,63%            | (132 697)      |
| <b>Kokku</b>                                               | <b>17 700 000</b> | <b>100%</b>       | <b>100%</b>       | <b>-</b>       |

## DIVIDENDID JA DIVIDENDIPOLIITIKA

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

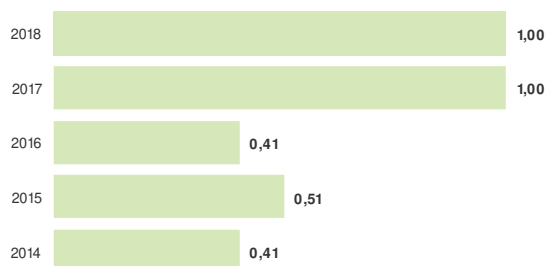
ASi Merko Ehitus pikaajaliste finantseesmärkide kohaselt makstakse aktsionäridele dividendidena välja 50-70% aastakasumist.

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse §50 lõige 11 kohaselt on ASil Merko Ehitus võimalik maksta dividende täiendavat tulumaksukulu ja -kohustust tekkimata ulatuses, milles Euroopa Majanduspiirkonna lepinguriigi residentidest ja tulumaksukohustuslastest tütarettevõtetelt on saadud dividendide väljamakseid. Kuivõrd kontsernil ei tekkinud 2018. aastal Eestis dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksukulu, siis rakendus 2019. aastal väljamakstud dividendidele ainult 20/80 tulumaksu tavamäär (ei rakendunud regulaarselt makstavatele netodividendidele rakendatavat 14/86 määra) ning füüsilisest isikust aktsionäridele makstud dividendidelt täiendavalt tulumaksu kinni ei peetud. Dividendide väljamakse aktsionäridele toimus 1. juulil 2019.

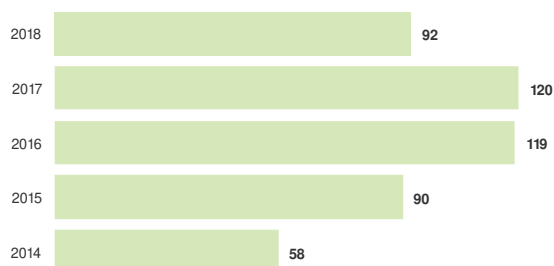
Kui 2018. aastal ei tekkinud kontsernil Eestis dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksukulu, siis 2019. aastal tekkis see 10,3 miljoni euro makstud dividendide ulatuses. Sellest tulenevalt arvestab kontsern 2020. aastal võimalikele välja makstavatele dividendidele nimetatud summast kolmandiku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

Viimasel viiel aastal on aruandeaasta puhaskasumist aktsionäridele dividende makstud järgmiselt:

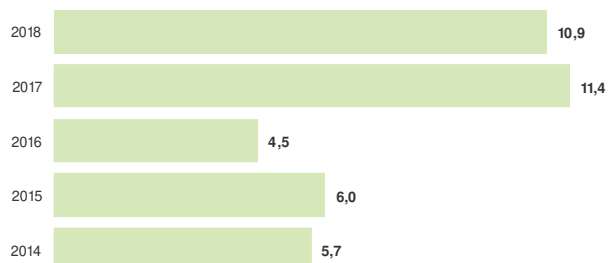
**DIVIDENDAKTSIA KOHTA**  
eurodes



**DIVIDENDIMÄÄR**  
protsentides



**DIVIDENDITOOTLUS\***  
protsentides



\* Arvestatud aktsia hinda seisuga 31.12.

Dividendide väljamaksed on teostatud järgneval aruandeaastal vastavalt aktsionäride üldkoosoleku otsustele, eelmise majandusaasta kohta.

## HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA ARUANNE

### ÜHINGUJUHTIMINE JA STRUKTUUR

Hea Ühingujuhtimise Tava põhimõtetest lähtumine kuulub AS Merko Ehitus juhtimise juurde. Üldjuhul reguleerivad seda süsteemi kehtivad seadused, äriühingu põhikiri ning äriühingu poolt koostatud sisemised reeglid. Nasdaq Tallinna börsil noteeritud aktsiate emitentidele kehtib alates 1. jaanuarist 2006 soovituslikult täitmiseks Finantsinspektsiooni poolt kinnitatud Hea Ühingujuhtimise Tava, mis käsitleb ettevõtte juhtimise ja aktsionäride kohtlemise head praktikat. Nimetatud põhimõtteid on AS Merko Ehitus kogu 2019. aasta jooksul järginud.

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

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

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

Kontsernis on oluline pidada organisatsiooni struktuur lihtsana ning juhtimisel lähtuda eelkõige kontserni eesmärkidest ja vajadustest. Kontserni võimalikult efektiivse juhtimise eesmärgil eristame teatud juhtudel juhtimisstruktuuri ja juriidilist struktuuri. Kontserni juhtimine toimub riikide põhiselt. Kontserni riikide ja ärivaldkondade detailne juhtimisstruktuur seisuga 31. detsember 2019 on alljärgnev:



Seisuga 31. detsember 2019 kuulub kontserni 33 ettevõtet (31.12.2018: 31). Kontserni juriidiline struktuur lähtub eelkõige regulatiivsetest nõuetest ning ei ole kõikidel juhtudel üks-ühele vastavuses kontserni juhtimisstruktuuriga. Kontserni struktuuri kuuluvate ettevõtete detailne loetelu on esitatud raamatupidamise aastaaruande lisades 19 ja 20.

### AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEK

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

8. mail 2019. aastal toimus aktsionäride korraline üldkoosolek. Üldkoosolek kinnitas 2018. aasta majandusaasta aruande ning kasumi jaotamise ettepaneku. Dividendide väljamakse aktsionäridele, summas 17,7 mln eurot (1 euro ühe aktsia kohta), toimus 1. juulil 2019.

Juhatus tegi ettekande ettevõtte majandustulemustest ning väljaaste perspektiividest.

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

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

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

Korralise või erakorralise aktsionäride üldkoosoleku juhataja on sõltumatu isik. 2019. aastal juhatas üldkoosolekut vandeadvokaat Vespe Võhma, kes tutvustas üldkoosoleku läbiviimise protseduuri ning juhatuselt ja nõukogult ettevõtte tegevuse kohta küsimuste esitamise korda.

AS Merko Ehitus üldkoosolekul osalevad tavaliselt ettevõtte poolt aktsiaseltsi juhatuse esimees ning nõukogu esimees, vajadusel kaasatakse teisi juhatuse ning nõukogu liikmeid. Vajadusel osaleb koosolekul ettevõtte audiitor.

2019. aastal toimunud ASi Merko Ehitus aktsionäride korralisel üldkoosolekul osalesid Andres Trink (juhatuse esimees), Tõnu Toomik (juhatuse liige), Priit Roosimägi (finantsüksuse juht) ja Janno Hermanson (audiitor).

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

## NÕUKOGU

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

Vastavalt AS Merko Ehitus põhikirjale koosneb nõukogu 3-5 liikmest, kes valitakse kolmeks aastaks. Seisuga 31. detsember 2019 oli AS Merko Ehitus nõukogu kolmeliikmeline. Kõigi liikmete volitused kinnitati 28.04.2017 toimunud üldkoosolekul kuni 28. aprillini 2020.

### Toomas Annus

*Nõukogu esimees*

#### Teenistuskäik:

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

#### Haridus:

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

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

*Toomas Annus omab ASis Riverito isiklikult ja valdusfirmade kaudu enamikku aktsiatega esindatud häälest (176 351 aktsiat kokku 270 000 aktsiast). Sellega loetakse Toomas Annusele kuuluvaks ASile Riverito kuuluvad hääled ASis Merko Ehitus (12 742 686 aktsiat).*

### Teet Roopalu

*Nõukogu liige*

#### Teenistuskäik:

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

#### Haridus:

Tallinna Tehnikaülikool ehituse ökonoomika ja organiseerimise eriala

**Kontrollitavate aktsiate arv: -**

### Indrek Neivelt

*Nõukogu liige*

#### Teenistuskäik:

|                                                                                                                                                                           |                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 2008-...                                                                                                                                                                  | AS Merko Ehitus, nõukogu liige  |
| 2018-...                                                                                                                                                                  | AS Pocopay, nõukogu liige       |
| 2015-2018                                                                                                                                                                 | AS Pocopay, juhatuse liige      |
| 2016-...                                                                                                                                                                  | OÜ Poco Holding, juhatuse liige |
| Töötanud erinevatel juhtivatel ametikohtadel Hansapangas (Swedbank), sealhulgas grupi peadirektori, juhatuse esimehena, samuti Bank Saint Petersburg'i nõukogu esimehena. |                                 |
| Kuulub erinevate ettevõtete nõukogudesse.                                                                                                                                 |                                 |

#### Haridus:

Tallinna Tehnikaülikool ehituse ökonoomika ja juhtimise eriala  
Stockholmi Ülikooli panganduse ja finantside eriala magistrakraad

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

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

Nõukogu koosolekud toimuvad üldjuhul üks kord kuus, v.a suvekuudel. 2019. aastal toimus 11 korralist nõukogu koosolekut. Erakorralisi nõukogu koosolekuid ei toimunud. Nõukogu liikmete osalemine koosolekutel:

| NIMI           | OSALEMINE KOOSOLEKUTEL | OSALEMISE % |
|----------------|------------------------|-------------|
| Toomas Annus   | 10                     | 91%         |
| Teet Roopalu   | 11                     | 100%        |
| Indrek Neivelt | 11                     | 100%        |

Nõukogu täitis kõik seadusest tulenevad kohustused.

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

Teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel või mittepikendamisel nõukogu liikmele lahkumishüvitist ei maksta. 2019. ja 2018. majandusaastal maksti nõukogu liikmetele tasusid (eurodes) järgmiselt:

| NIMI           | 2019          | 2018           |
|----------------|---------------|----------------|
| Toomas Annus   | -             | 35 152         |
| Teet Roopalu   | 38 347        | 38 347         |
| Indrek Neivelt | 38 347        | 38 347         |
| <b>KOKKU</b>   | <b>76 694</b> | <b>111 846</b> |

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

## JUHATUS

Juhatus on juhtimisorgan, mis esindab ja juhib ASi Merko Ehitus igapäevast tegevust kooskõlas seaduse ja ettevõtte põhikirja nõuetega. Juhatus on kohustatud tegutsema majanduslikult kõige otstarbekamal viisil, lähtudes ettevõtte ja kõikide aktsionäride parimatest huvidest ning tagades ettevõtte jätkusuutliku arengu vastavalt seatud eesmärkidele ja strateegiale. Juhatus ja nõukogu teevad ettevõtte huvide parimaks tagamiseks igakülgset koostööd. Vähemalt kord kuus toimub juhatuse ning nõukogu ühine korraline koosolek, kus juhatus teavitab nõukogu olulistest asjaoludest ettevõtte äritegevuses, arutatakse ettevõtte seatud lühi- ja pikaajaliste eesmärkide täitmist ning seda mõjutada võivaid riske. Juhatus koostab igakordselt nõukogu koosolekute jaoks juhatuse aruande, mis esitatakse piisava ajavaruga enne koosolekut nõukogule tutvumiseks. Juhatus koostab nõukogule aruandeid ka koosolekute väliselt, kui seda peab vajalikuks nõukogu või nõukogu esimees.

Vastavalt 2012. aasta üldkoosolekul kinnitatud põhikirjale võib juhatus koosneda kuni kolmest liikmest.

Valdusettevõtte AS Merko Ehitus juhatus on kaheliikmeline: Andres Trink (juhatuse esimees) ja Tõnu Toomik (juhatuse liige).

### Andres Trink

*Juhatusesimees*

Ametisse määramise aeg: 1. jaanuar 2012

Volituste kehtivuse tähtaeg: 1. jaanuar 2021

#### Teenistuskäik:

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

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

#### Haridus:

Tallinna Tehnikaülikool automatiseeritud juhtimissüsteemide eriala (summa cum laude)

Estonian Business School rahvusvaheline ärijuhtimine

Lõpetanud INSEADi ülikoolis Prantsusmaal tippjuhtide arenguprogrammi.

**Kontrollitavate aktsiate arv: 600**

### Tõnu Toomik

*Juhatuseliige*

Ametisse määramise aeg: 6. juuni 2013

Volituste kehtivuse tähtaeg: 5. juuni 2022

#### Teenistuskäik:

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

2011-2013 AS Merko Ehitus, nõukogu liige

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

2008-2011 AS Merko Ehitus, nõukogu esimees

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

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

1997-2008 AS Merko Ehitus, juhatuse esimees

1996-... AS Riverito, juhatuse liige

1993-1996 AS EKE Merko, Eesti piirkonna direktor

1993-1993 AS EKE Merko, projektijuht

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

#### Haridus:

Tallinna Tehnikaülikool tööstus- ja tsiviilehitus

**Kontrollitavate aktsiate arv: -**

Juhatusesimehe Andres Trinki ülesanneteks on muuhulgas täita ASi Merko Ehitus tegevjuhi igapäevaseid kohustusi, juhtides ja esindades ettevõtet, tagades vastavuse põhikirjale, seadustele, korraldades juhatuse ja olulisemate tütarettevõtete nõukogude tööd, koordineerides



strateegiate väljatöötamist ja tagades nende rakendamist, vastutades äriarenduse ja finantside eest. Tõnu Toomiku vastutusalaks on kinnistute portfelli juhtimise ja ehitusvaldkonna arendustegevuse koordineerimine üle kontserni ettevõtete.

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

2019. ja 2018. majandusaastal juhatusel liikmetele jooksva aruandeaasta eest arvestatud brutotasud (eurodes), sh nii teenistustasud kui määratud preemiad, olid järgmised:

| NIMI         | 2019           | 2018*          |
|--------------|----------------|----------------|
| Andres Trink | 329 702        | 312 674        |
| Tõnu Toomik  | 276 568        | 278 483        |
| <b>KOKKU</b> | <b>606 270</b> | <b>591 157</b> |

\* 2018. aasta andmed on korrigeeritud: varasema tasureserve kulu arvestuse asemel on kajastatud majandusaasta eest määratud tasu summad.

## TÜTARETTEVÕTETE NÕUKOGUD JA JUHATUSED

ASi Merko Ehitus tütarettevõtete nõukogude volitused ja vastutus tulenevad nende põhikirjast ning kontsernisestest reeglitest. Nõukogud on üldjuhul moodustatud vastava tütarettevõtte põhiosanikuks oleva ettevõtte juhatusel ja nõukogu liikmetest. Olulisemate tütarettevõtete nõukogude koosseis toimub tavaliselt kord kuus, muudel juhtudel lähtutakse kontserni vajadustest, tütarettevõtte põhikirjast ja õigusaktidest. Tütarettevõtete nõukogu liikmetele üldjuhul eraldi tasu ei maksta. Samuti ei maksta nõukogu liikmele teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel või mittepikendamisel lahkumishüvitist.

Tütarettevõtte juhataja või juhatusel liikme nimetab ametisse tütarettevõtte nõukogu. Alljärgnevalt on toodud ASi Merko Ehitus 100%lises omanduses olevate olulisemate tütarettevõtete nõukogud ja juhatused seisuga 31. detsember 2019:

| ETTEVÕTE*                                   | NÕUKOGU                                                                  | JUHATUS                                                      |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| AS Merko Ehitus Eesti<br>(62 868 838 eurot) | Andres Trink (esimees),<br>Teet Roopalu, Tõnu Toomik, Martin Rebane      | Keit Paal (esimees),<br>Jaan Mäe, Alar Lagus, Veljo Viitmann |
| Tallinna Teede AS<br>(11 778 565 eurot)     | Tõnu Toomik (esimees),<br>Keit Paal, Alar Lagus, Veljo Viitmann          | Jüri Läll (esimees),<br>Jüri Helila                          |
| OÜ Merko Investments<br>(21 579 141 eurot)  | -                                                                        | Andres Trink, Priit Roosimägi                                |
| SIA Merks<br>(23 307 046 eurot)             | Andres Trink (esimees),<br>Tõnu Toomik, Priit Roosimägi, Janis Šperbergs | Oskars Ozoliņš (esimees),<br>Andris Bišmeistars              |
| UAB Merko Bustas<br>(7 997 711 eurot)       | Andres Trink (esimees),<br>Tõnu Toomik, Priit Roosimägi                  | Saulius Putrimas (juhataja)                                  |

\* Sulgudes on näidatud olulise tütarettevõtte emaettevõtte omanikele kuuluv omakapitali suurus seisuga 31. detsember 2019.

### Muudatused kontserni tütarettevõtete juhtimises

ASi Merko Ehitus juhatus nimetas alates 30. aprillist 2019 kontserni tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti nõukogu liikmeks Martin Rebane. AS Merko Ehitus Eesti nõukogu jätkab 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 juhatusel esimehe Keit Paali volitusi 31. detsembrini 2019 ja nimetas alates 1. jaanuarist 2020 ettevõtte uueks juhatusel esimeheks Ivo Volkovi, kelle volitused AS Merko Ehitus Eesti juhatusel esimehena kehtivad 1. jaanuarist 2020 kuni 31. detsembrini 2022. AS Merko Ehitus Eesti juhatusel 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 juhatusel oma soovist taanduda nõukogu liikme kohalt alates 1. jaanuarist 2020. Vastavalt ASi Merko Ehitus juhatusel 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 juhatusel teha järgmised muudatused tütarettevõtte Tallinna Teede AS nõukogus: kutsuda liikme kohalt tagasi Keit Paal; nimetada liikmeks Ivo Volkov kolmeaastaseks ametiajaks 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 juhatusel esimehe Jüri Lälli volitusi alates 31. jaanuarist 2020 kuni 30. jaanuarini 2023. Tallinna Teede ASi juhatusel jätkab senises kaheliikmelises koosseisus: Jüri Läll (esimees) ja Jüri Helila.

1. aprillil 2020 toimub muudatus ASi Merko Ehitus kontserni kuuluva SIA Merks juhatuses. 2012. aastast juhatuse esimehe positsioonil töötanud Oskars Ozoliņš lahkub ettevõttest ning juhatuse esimehena asub ametisse SIA Merks juhatuse liige ja ehitusdirektor Andris Bišmeistars. SIA Merks juhatuse jätkab üheliikmelisena. Samuti lõppevad SIA Merks osanike üldkoosoleku 11. veebruari 2020 otsuse kohaselt alates 1. aprillist 2020 senise nõukogu liikme Janis Šperbergši volitused. SIA Merks nõukogu jätkab kolmeliikmelises koosseisus: Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik ja Priit Roosimägi.

Olulisemate tütarettevõtete juhatuse liikmetele arvestatud tasud on toodud ära raamatupidamise aastaaruande lisas 33.

## AUDITIKOMITEE

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

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

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

Auditikomitee liikmetele eraldi tasusid ei maksta.

## ARUANDLUS JA FINANTSAUDIT

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

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

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

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

ASile Merko Ehitus on oluline finantsauditi teostaja sõltumatus ja huvide konfliktide tekkimise vältimine. 2019. aastal on PwC osutanud ASile Merko Ehitus Eesti Vabariigi auditiortegevuse seaduse kohaselt lubatud nõustamisteenuseid. Leiame, et 2019. aastal on finantsauditi teostamine olnud kooskõlas regulatiivsete normidega, rahvusvaheliste standarditega ja püstitatud ootustega. Töö tulemusi tutvustas PwC kahes etapis: a) vaheauditi raames ja b) lõppauditi osas enne sõltumatu vandeaudiitori aruande väljastamist. Sõltumatu vandeaudiitori aruanne on esitatud lehekülgedel 95-101.

## HUVIDE KONFLIKT JA SISETEABE KÄSITLEMINE

Siseteabe nõuetekohane käsitlemine on oluline, et kaitsta aktsionäride huve ning tagada aktsiate aus ja õiglane kauplemine. Kõigile aktsionäridele ja potentsiaalsetele uutele aktsionäridele peab olema õigeaegselt, järjepidevalt ja võrdsetel tingimustel kättesaadav oluline informatsioon ASi Merko Ehitus ja tema tütarettevõtete kohta. ASil Merko Ehitus ja tema tütarettevõtetega seotud isikutel on oma ametikohast tulenevalt teatud aegadel ja juhtudel vältimatult rohkem teavet kontserni kohta, kui seda on investoritel ja avalikkusel. Sellise info väärkasutuse vältimiseks oleme kontserni ettevõtetes kehtestanud Siseteabe hoidmise ja avaldamise ning siseteabe alusel tehingute tegemise sisereeglid (edaspidi siseteabe reeglid). Siseteabe reeglid hõlmavad endas aruandluse süsteemi, mille kohaselt töötajad, kes tööülesandeid täites võivad sattuda huvide konflikti, esitavad oma majandushuvid ning kinnitavad enesehindamisega oma sõltumatust.

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

Seisuga 31.12.2019 on ettevõtte insaiderite registris registreeritud 77 püsivat juurdepääsu omavat isikut (31.12.2018: 74 isikut). Kontsern peab insaiderite arvestust vastavalt väärtipaberituruse seaduses, Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruses (EL) nr 596/2014 (turukuritarvituse määrus) ning Nasdaq Tallinna reeglendis sätestatud nõuetele.

Meile teadaolevalt ei esinenud 2019. majandusaastal ühtegi siseteabe väärkasutamise tunnustega juhtumit ega huvide konflikti ega ole tehtud turutingimustest erinevaid tehinguid seotud osapooltega. Ettevõtte ja juhatuse liikme või tema lähedase või temaga seotud isikuga ei tehtud 2019. majandusaastal ettevõtte jaoks olulisi tehinguid.

#### AS MERKO EHITUS NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE OSALUSED (ÜLE 5%) TEISTES ETTEVÕTETES

| NIMI           | SEOTUD ETTEVÕTE                                                            |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Toomas Annus   | AS Riverito, Kardispordi Arendamise OÜ, Kental Grupp OÜ, OÜ Unisport Narva |
| Teet Roopalu   | Teet Konsult OÜ                                                            |
| Indrek Neivelt | Trust IN OÜ                                                                |
| Andres Trink   | Puuduvad                                                                   |
| Tõnu Toomik    | AS Riverito, Loode Kalur OÜ                                                |

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

Ülevaade 2019. majandusaastal tehtud tehingutest seotud osapooltega on esitatud raamatupidamise aastaaruandes lisa 33.

### TEABE AVALDAMINE

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

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

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

Börsiteateid avaldatakse kindlasti alljärgnevate temade kohta:

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

Oluline informatsioon avaldatakse läbi börsisüsteemi ja ettevõtte veebilehel. 2019. aastal edastas AS Merko Ehitus börsi infosüsteemi kaudu 37 börsiteadet:

| TEADETE ARV | TEATE SISU                         |
|-------------|------------------------------------|
| 14          | Uued ehituslepingud                |
| 6           | Uued arendusprojektid              |
| 5           | Majandustulemused                  |
| 4           | Struktuuri ja juhtkonna muudatused |
| 2           | Üldkoosolek                        |
| 1           | Uued kinnistud                     |
| 5           | Muud teated                        |

2020. aasta konsolideeritud vahearuanded avaldame alljärgnevalt:

| KUUPÄEV    | SÜNDMUS                                                     |
|------------|-------------------------------------------------------------|
| 07.05.2020 | 2020. aasta 3 kuu auditeerimata vahearuanne                 |
| 06.08.2020 | 2020. aasta 6 kuu ja II kvartali auditeerimata vahearuanne  |
| 05.11.2020 | 2020. aasta 9 kuu ja III kvartali auditeerimata vahearuanne |

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

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

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

Ülevaate nii juba toimunud kui ka tulevikus toimuvate investorkohtumiste osas leiab AS Merko Ehitus kodulehel avaldatavast investorkalendrist [group.merko.ee/investorile/investorkalender/](http://group.merko.ee/investorile/investorkalender/). Investorkalendris toodud planeeritud kohtumistel on soovi korral võimalik osaleda ka olemasolevatel aktsionäridel, sellest eelnevalt aegsasti informeerides. Lisaks investorkohtumiste ajale, kohale ning osavõtjatele leiab meie kodulehel antud alajaotusest ka kohtumisel kasutatud presentatsioonid. 2019. aastal korraldas AS Merko Ehitus 9 investorkohtumist (2018: 9), sh 1 investortuur (2018: 1).

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

ASi Merko Ehitus analüüsivad järgmised peamised analüütikud:

| SWEDBANK AS                                                   | AS LHV PANK                                                 |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Liivalaia 8, 15040 Tallinn, Eesti                             | Tartu mnt 2, 10145 Tallinn, Eesti                           |
| tel +372 631 0310                                             | tel +372 680 0457                                           |
| e-post <a href="mailto:info@swedbank.ee">info@swedbank.ee</a> | e-post <a href="mailto:research@lhv.ee">research@lhv.ee</a> |
| <a href="http://www.swedbank.ee">www.swedbank.ee</a>          | <a href="http://www.lhv.ee">www.lhv.ee</a>                  |

ASi Merko Ehitus investorsuhete osas saab infot:

| ANDRES TRINK                                                            | PRIIT ROOSIMÄGI                                                               | AS MERKO EHITUS                                    |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Juhatuse esimees                                                        | Finantsüksuse juht                                                            | Delta Plaza, 7. Korrus                             |
| tel +372 650 1250                                                       | tel +372 650 1250                                                             | Pärnu mnt 141, 11314 Tallinn, Eesti                |
| faks +372 650 1251                                                      | faks +372 650 1251                                                            | tel +372 650 1250                                  |
| e-post <a href="mailto:andres.trink@merko.ee">andres.trink@merko.ee</a> | e-post <a href="mailto:priit.roosimagi@merko.ee">priit.roosimagi@merko.ee</a> | <a href="http://group.merko.ee">group.merko.ee</a> |

## VASTAVUSE DEKLARATSIOON HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA SOOVITUSTELE

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

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

| HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA <sup>1</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | JUHATUSE JA NÕUKOGU POOLNE PÕHJENDUS                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.3.2 Üldkoosolekul osalevad juhatuse liikmed, nõukogu esimees ning võimalusel ka nõukogu liikmed ja vähemalt 1 audiitoritest.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 2019. aastal toimunud korralisel üldkoosolekul ei osalenud nõukogu esimees isiklikel põhjustel.                                                                                                                                                                  |
| 1.3.3 Emitent teeb vastavate tehniliste vahendite olemasolul ning juhul, kui see ei ole talle liiga kulukas, üldkoosoleku jälgimise ja sellest osavõtu võimalikuks sidevahendite kaudu (nt Internet).                                                                                                                                                                                                                               | AS Merko Ehitus ei võimaldanud 2019. aastal korralist üldkoosolekut jälgida ega sellest osa võtta sidevahendite kaudu, kuna sellist vajadust pole seni ilmnenu.                                                                                                  |
| 2.2.7 Juhatuse liikme põhipalk, tulemustasu, lahkumishüvitus, talle makstavad muud hüved ning preemiasüsteemid, samuti nende olulised tunnused (sh võrdlusele põhinevad tunnused, motiveerivad tunnused ja riski tunnused) avaldatakse selges ja üheselt arusaadavas vormis emitendi veebilehel ning Hea Ühingujuhtimise Tava aruandes. Avaldatavad andmed on selged ja üheselt arusaadavad, kui need väljendavad otseselt kulutuse | AS Merko Ehitus avaldab aastaaruandes igale juhatuse liikmele makstud teenistustasude ning preemia üldsumma kokku, kuna on seisukohal, et üksikute tasuliikide avalikustamine ei loo aktsionäridele lisaväärtust, küll aga riivab juhatuse liikmete privaatsust. |

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

**HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA<sup>1</sup>****JUHATUSE JA NÕUKOGU POOLNE PÕHJENDUS**

suurust emitendile või tõenäolise kulutuse suurust avalikustamise päeva seisuga.

3.2.2. Vähemalt pooled emitendi nõukogu liikmetest on sõltumatud. Kui nõukogus on paari arv liikmeid, siis võib sõltumatuid liikmeid olla 1 liige vähem kui sõltuvaid liikmeid.

Sõltumatu on isik, kellel ei ole emitendi, tema kontrollitava äriühinguga, emitenti kontrolliva aktsionäri, tema kontserni kuuluva äriühinguga ega nende äriühingute juhtorganite liikmetega selliseid ärilisi, perekondlikke või muid sidemeid, mis võivad huvide konflikti olemasolu tõttu mõjutada nende otsuseid. Sõltumatuse tunnused on esitatud Hea Ühingujuhtimise Tava lisas.

LISA. Sõltumatuse tunnused

Sõltumatu on nõukogu liige, kes:

(h) ei ole olnud sõltumatuks nõukogu liikmeks kauem kui kümme (10) aastat;

5.2 Emitent avalikustab aasta jooksul avalikustamisele kuuluva teabe (sealhulgas aastaaruanne, vahearanded, üldkoosoleku kokkukutsumise teade) avalikustamise kuupäevad majandusaasta alguses eraldi teates, nn finantskalendris.

6.1.1 Nõukogu koosolekul, kus vaadatakse läbi majandusaasta aruanne, osaleb nõukogu kutsel ka emitendi audiitor.

AS Merko Ehitus nõukogu koosneb kolmest liikmest, kellest Indrek Neivelt on sõltumatu nõukogu liige. Indrek Neivelt on nõukogu liige olnud alates 6. novembrist 2008 ehk kauem kui kümme aastat. Vaatamata sellele on juhatus ja nõukogu veendumusel, et Indrek Neivelt on nõukogu liikmena otsuste tegemisel jätkuvalt sõltumatu nii emitendist, tema kontrollitavatest äriühingutest, emitenti kontrollivast aktsionärist kui tema kontserni kuuluvatest äriühingutest. Indrek Neivelt vastab jätkuvalt kõigile teistele sõltumatuse tunnustele ning tegutseb nõukogu liikmena endiselt kõigi aktsionäride huvidest lähtudes.

AS Merko Ehitus avalikustas finantskalendri 2020. aasta osas 9. detsembril 2019. See ei sisaldanud üldkoosoleku kokkukutsumise teate avalikustamise kuupäeva, kuna see selgub juhatuse ja nõukogu otsuste tulemusena aasta jooksul hiljem.

ASi Merko Ehitus nõukogu koosolekul tavapäraselt audiitor ei osale. Audiitor annab ülevaate läbi viidud auditi tulemustest kirjaliku aruandena nõukogu poolt enda tööorganina moodustatud auditikomiteele. Juhul, kui auditikomitee liikmed peavad vajalikuks saada täiendavaid selgitusi, saavad nad audiitori poole pöörduda sidevahendite kaudu või kutsuda audiitori selgituste andmiseks auditikomitee koosolekule.

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

Merko Ehitus pole pidanud vajalikuks mitmekesisuspoliitikat rakendada, kuivõrd lähtub juhtide ja töötajate valimisel, töö tulemuslikkuse hindamisel ja tasustamisel kontserni huvidest ning juhi või töötaja haridusest, kompetentsist ja töötulemustest, mitte aga vastava juhi või töötaja soost, vanusest, etnilisest päritolust või muudest tunnustest. Kontsernis on kehtestatud ärieetika kodeks, mis muuhulgas hõlmab ka töötajate võrdse kohtlemise põhimõtet. 2019. aastal ei toimunud kontsernis ühtegi sellist rikkumist, mis oleks viidanud töötajate diskrimineerimisele või inimõiguste rikkumisele, samuti ei esitatud kontserni vastu 2019. aastal ühtegi tööalast kaebust tööväidluskomisjonidele.



## JUHTKONNA DEKLARATSIOON

Juhtkonna liikmed kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab vastavalt kehtivatele rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditele, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, koostatud 2019. aasta raamatupidamisaruanne õige ja õiglase ülevaate ASi Merko Ehitus ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtjate kui terviku varadest, kohustustest, finantsseisundist ja kasumist või kahjumist ning tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate ASi Merko Ehitus ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust.

Andres Trink

juhatuse esimees



31.03.2020

Tõnu Toomik

juhatuse liige



31.03.2020

# RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE.....                | 48 |
| KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE .....          | 49 |
| KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE .....     | 50 |
| KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE .....              | 51 |
| LISAD .....                                            | 52 |
| LISA 1 OLULISED ARVESTUSPÕHIMÕTTED .....               | 52 |
| LISA 2 MUUTUSED ARVESTUSPÕHIMÕTETES .....              | 60 |
| LISA 3 JUHTKONNAPOOSED HINNANGUD.....                  | 60 |
| LISA 4 TEGEVUSSEGMENDID.....                           | 61 |
| LISA 5 MÜÜDUD TOODANGU KULU.....                       | 64 |
| LISA 6 TURUSTUSKULUD .....                             | 65 |
| LISA 7 ÜLDHALDUSKULUD .....                            | 65 |
| LISA 8 MUUD ÄRITULUD .....                             | 65 |
| LISA 9 MUUD ÄRIKULUD .....                             | 65 |
| LISA 10 FINANTSTULUD .....                             | 66 |
| LISA 11 FINANTSKULUD .....                             | 66 |
| LISA 12 TULUMAKSUKULU .....                            | 66 |
| LISA 13 PUHASKASUM AKTSIA KOHTA.....                   | 67 |
| LISA 14 DIVIDENDID AKTSIA KOHTA.....                   | 67 |
| LISA 15 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID .....                | 67 |
| LISA 16 NÕUDED JA ETTEMAKSED .....                     | 68 |
| LISA 17 ANTUD LAENUD .....                             | 69 |
| LISA 18 VARUD.....                                     | 69 |
| LISA 19 TÜTARETTEVÕTETE AKTSIAD JA OSAD .....          | 70 |
| LISA 20 ÜHISETTEVÕTETE AKTSIAD JA OSAD .....           | 72 |
| LISA 21 MUUD PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED.....        | 72 |
| LISA 22 EDASILÜKKUNUD TULUMAKSUVARA JA -KOHUSTUS ..... | 73 |
| LISA 23 KINNISVARAINVESTEERINGUD .....                 | 73 |
| LISA 24 MATERIAALNE PÕHIVARA .....                     | 74 |
| LISA 25 IMMATERIAALNE PÕHIVARA.....                    | 75 |
| LISA 26 RENDITUD VARA.....                             | 75 |
| LISA 27 LAENUKOHUSTUSED .....                          | 77 |
| LISA 28 VÕLAD JA ETTEMAKSED .....                      | 79 |
| LISA 29 ERALDISED.....                                 | 79 |
| LISA 30 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD.....                   | 80 |
| LISA 31 LAENUDE TAGATISED JA PANDITUD VARA .....       | 80 |
| LISA 32 AKTSIAKAPITAL.....                             | 80 |
| LISA 33 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLETAGA.....              | 81 |
| LISA 34 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED .....                 | 83 |
| LISA 35 RISKIDE JUHTIMINE .....                        | 83 |
| LISA 36 LISAINFORMATSIOON EMAETTEVÕTTE KOHTA.....      | 90 |
| LISA 37 SÜNDMUSED PÄRAST BILANSIPÄEVA.....             | 94 |

## KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

tuhandetes eurodes

|                                                                                     | lisa | 2019          | 2018          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------|---------------|
| Müügitulu                                                                           | 4    | 326 779       | 418 011       |
| Müüdnud toodangu kulu                                                               | 5    | (291 958)     | (384 962)     |
| <b>Brutokasum</b>                                                                   |      | <b>34 821</b> | <b>33 049</b> |
| Turustuskulud                                                                       | 6    | (4 260)       | (3 285)       |
| Üldhalduskulud                                                                      | 7    | (12 988)      | (12 304)      |
| Muud äritulud                                                                       | 8    | 2 983         | 3 527         |
| Muud ärikulud                                                                       | 9    | (1 318)       | (1 115)       |
| <b>Äri kasum</b>                                                                    |      | <b>19 238</b> | <b>19 872</b> |
| Finantstulud                                                                        | 10   | 3             | 8             |
| Finantskulud                                                                        | 11   | (684)         | (696)         |
| Kasum (kahjum) tütarettevõtte müügist, likvideerimisest                             | 19   | -             | (62)          |
| Kasum (kahjum) ühisettevõtetest                                                     | 20   | 1 766         | 653           |
| <b>Kasum enne maksustamist</b>                                                      |      | <b>20 323</b> | <b>19 775</b> |
| Tulumaksukulu                                                                       | 12   | (3 833)       | (375)         |
| <b>Perioodi puhaskasum</b>                                                          |      | <b>16 490</b> | <b>19 400</b> |
| sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist                                           |      | 16 270        | 19 343        |
| mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist                                          |      | 220           | 57            |
| <b>Muu koondkasum (-kahjum), mida võib hiljem klassifitseerida kasumiaruandesse</b> |      |               |               |
| Valuutakursivahed välisettevõtete ümberarvestusel                                   |      | 13            | (6)           |
| <b>Perioodi koondkasum</b>                                                          |      | <b>16 503</b> | <b>19 394</b> |
| sh emaettevõtte omanike osa koondkasumist                                           |      | 16 281        | 19 324        |
| mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist                                          |      | 222           | 70            |
| Puhaskasum emaettevõtte omanike aktsia kohta (tava ja lahustatud, eurodes)          | 13   | 0,92          | 1,09          |

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 52-94 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                       | 15   | 24 749         | 39 978         |
| Nõuded ja ettemaksed                            | 16   | 50 413         | 76 183         |
| Ettemakstud tulumaks                            |      | 104            | 224            |
| Varud                                           | 18   | 166 226        | 117 992        |
|                                                 |      | <b>241 492</b> | <b>234 377</b> |
| <b>Põhivara</b>                                 |      |                |                |
| Ühisettevõtete aktsiad või osad                 | 20   | 2 498          | 732            |
| Muud pikaajalised laenud ja nõuded              | 21   | 11 094         | 10 391         |
| Kinnisvarainvesteeringud                        | 23   | 14 047         | 13 771         |
| Materiaalne põhivara                            | 24   | 11 919         | 9 715          |
| Immateriaalne põhivara                          | 25   | 777            | 671            |
|                                                 |      | <b>40 335</b>  | <b>35 280</b>  |
| <b>VARAD KOKKU</b>                              |      | <b>281 827</b> | <b>269 657</b> |
| <b>KOHUSTUSED</b>                               |      |                |                |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>                  |      |                |                |
| Laenukohustused                                 | 27   | 20 725         | 19 900         |
| Võlad ja ettemaksed                             | 28   | 69 585         | 77 016         |
| Tulumaksukohustus                               |      | 812            | 381            |
| Lühiajalised eraldised                          | 29   | 7 976          | 8 100          |
|                                                 |      | <b>99 098</b>  | <b>105 397</b> |
| <b>Pikaajalised kohustused</b>                  |      |                |                |
| Pikaajalised laenukohustused                    | 27   | 43 001         | 24 266         |
| Edasilükkunud tulumaksukohustus                 | 22   | 1 682          | 1 481          |
| Muud pikaajalised võlad                         | 30   | 3 491          | 2 179          |
|                                                 |      | <b>48 174</b>  | <b>27 926</b>  |
| <b>KOHUSTUSED KOKKU</b>                         |      | <b>147 272</b> | <b>133 323</b> |
| <b>OMAKAPITAL</b>                               |      |                |                |
| Mittekontrolliv osalus                          | 19   | 4 217          | 4 577          |
| <b>Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital</b> |      |                |                |
| Aktsiakapital                                   | 32   | 7 929          | 7 929          |
| Kohustuslik reservkapital                       |      | 793            | 793            |
| Realiseerimata kursivahed                       |      | (710)          | (721)          |
| Jaotamata kasum                                 |      | 122 326        | 123 756        |
|                                                 |      | <b>130 338</b> | <b>131 757</b> |
| <b>OMAKAPITAL KOKKU</b>                         |      | <b>134 555</b> | <b>136 334</b> |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>           |      | <b>281 827</b> | <b>269 657</b> |

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 52-94 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

## KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

tuhandetes eurodes

|                                                    | Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital |                    |                           |                 | Kokku           | Mitte-kontrolliv osalus | Kokku           |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------|---------------------------|-----------------|-----------------|-------------------------|-----------------|
|                                                    | Aktisia-kapital                          | Kohustuslik reserv | Realiseerimata kursivahed | Jaotamata kasum |                 |                         |                 |
| <b>Saldo 31.12.2017</b>                            | <b>7 929</b>                             | <b>793</b>         | <b>(702)</b>              | <b>122 150</b>  | <b>130 170</b>  | <b>4 567</b>            | <b>134 737</b>  |
| Perioodi puhaskasum (-kahjum)                      | -                                        | -                  | -                         | 19 343          | 19 343          | 58                      | 19 401          |
| Muu koondkasum (-kahjum)                           | -                                        | -                  | (19)                      | -               | (19)            | 13                      | (6)             |
| <b>Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku</b>         | <b>-</b>                                 | <b>-</b>           | <b>(19)</b>               | <b>19 343</b>   | <b>19 324</b>   | <b>71</b>               | <b>19 395</b>   |
| <b>Tehingud omanikega</b>                          |                                          |                    |                           |                 |                 |                         |                 |
| Soetatud tütarettevõtte mittekontrolliv osalus     | -                                        | -                  | -                         | (37)            | (37)            | 36                      | (1)             |
| Mittekontrolliva osaluse väljaostu optsoon         | -                                        | -                  | -                         | -               | -               | 19                      | 19              |
| Dividendid (lisa 14)                               | -                                        | -                  | -                         | (17 700)        | (17 700)        | (116)                   | (17 816)        |
| <b>Tehingud omanikega kokku</b>                    | <b>-</b>                                 | <b>-</b>           | <b>-</b>                  | <b>(17 737)</b> | <b>(17 737)</b> | <b>(61)</b>             | <b>(17 798)</b> |
| <b>Saldo 31.12.2018</b>                            | <b>7 929</b>                             | <b>793</b>         | <b>(721)</b>              | <b>123 756</b>  | <b>131 757</b>  | <b>4 577</b>            | <b>136 334</b>  |
| <b>Saldo 01.01.2019</b>                            | <b>7 929</b>                             | <b>793</b>         | <b>(721)</b>              | <b>123 756</b>  | <b>131 757</b>  | <b>4 577</b>            | <b>136 334</b>  |
| IFRS 16 rakendamisest tulenev mõju                 | -                                        | -                  | -                         | -               | -               | -                       | -               |
| <b>Korrigeeritud omakapital seisuga 01.01.2019</b> | <b>7 929</b>                             | <b>793</b>         | <b>(721)</b>              | <b>123 756</b>  | <b>131 757</b>  | <b>4 577</b>            | <b>136 334</b>  |
| Perioodi puhaskasum (-kahjum)                      | -                                        | -                  | -                         | 16 270          | 16 270          | 220                     | 16 490          |
| Muu koondkasum (-kahjum)                           | -                                        | -                  | 11                        | -               | 11              | 2                       | 13              |
| <b>Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku</b>         | <b>-</b>                                 | <b>-</b>           | <b>11</b>                 | <b>16 270</b>   | <b>16 281</b>   | <b>222</b>              | <b>16 503</b>   |
| <b>Tehingud omanikega</b>                          |                                          |                    |                           |                 |                 |                         |                 |
| Mittekontrolliva osaluse väljaostu optsoon         | -                                        | -                  | -                         | -               | -               | (510)                   | (510)           |
| Dividendid (lisa 14)                               | -                                        | -                  | -                         | (17 700)        | (17 700)        | (72)                    | (17 772)        |
| <b>Tehingud omanikega kokku</b>                    | <b>-</b>                                 | <b>-</b>           | <b>-</b>                  | <b>(17 700)</b> | <b>(17 700)</b> | <b>(582)</b>            | <b>(18 282)</b> |
| <b>Saldo 31.12.2019</b>                            | <b>7 929</b>                             | <b>793</b>         | <b>(710)</b>              | <b>122 326</b>  | <b>130 338</b>  | <b>4 217</b>            | <b>134 555</b>  |

Aktsiakapitali kohta vaata ka Lisa 32.

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 52-94 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

## KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

tuhandetes eurodes

|                                                       | lisa          | 2019            | 2018            |
|-------------------------------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|
| <b>Äritegevuse rahavoog</b>                           |               |                 |                 |
| Äri kasum                                             |               | 19 238          | 19 872          |
| Korrigeerimised:                                      |               |                 |                 |
| põhivara kulum ja väärtuse langus                     | 23-25         | 2 707           | 2 073           |
| (kasum) kahjum põhivara müügist                       | 8             | (309)           | (473)           |
| ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus  | 4             | (10 697)        | 11 153          |
| intressitulu äritegevusest                            | 8             | (2 190)         | (2 351)         |
| eraldiste muutus                                      | 29            | 282             | 4 732           |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     |               | 26 854          | (1 256)         |
| Varude muutus                                         | 18            | (48 118)        | 571             |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus |               | 1 811           | (1 759)         |
| Saadud intressid                                      | 8, 10, 16, 21 | 2 265           | 2 450           |
| Makstud intressid                                     | 11, 28        | (1 039)         | (799)           |
| Muud finantstulud (kulud)                             | 11            | (129)           | (44)            |
| Makstud ettevõtte tulumaks                            |               | (3 093)         | (383)           |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   |               | <b>(12 418)</b> | <b>33 786</b>   |
| <b>Investeeringutegevuse rahavoog</b>                 |               |                 |                 |
| Tütarettevõtte müük                                   | 19            | -               | 385             |
| Tütarettevõtte likvideerimine                         |               | -               | (3)             |
| Kinnisvarainvesteeringute soetus                      | 23            | (410)           | (92)            |
| Materiaalse põhivara soetus (v.a. renditav vara)      | 24, 27        | (2 199)         | (712)           |
| Materiaalse põhivara müük                             | 8, 24         | 508             | 664             |
| Immateriaalse põhivara soetus                         | 25            | (273)           | (281)           |
| Saadud intressid                                      | 10, 16        | 2               | 3               |
| <b>Kokku rahavood investeeringutegevusest</b>         |               | <b>(2 372)</b>  | <b>(36)</b>     |
| <b>Finantseerimisegevuse rahavoog</b>                 |               |                 |                 |
| Saadud laenud                                         | 27            | 46 527          | 30 139          |
| Saadud laenude tagasimaksed                           | 27            | (28 211)        | (44 670)        |
| Rendikohustuste põhiosa tagasimaksed                  | 27            | (1 006)         | (605)           |
| Mittekontrolliva osaluse väljaost                     | 19            | -               | (1)             |
| Makstud dividendid                                    | 14            | (17 772)        | (17 816)        |
| <b>Kokku rahavood finantseerimisegevusest</b>         |               | <b>(462)</b>    | <b>(32 953)</b> |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              |               | <b>(15 252)</b> | <b>797</b>      |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>     | 15            | <b>39 978</b>   | <b>39 210</b>   |
| <b>Valuutakursside muutuste mõju</b>                  |               | <b>23</b>       | <b>(29)</b>     |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>       | 15            | <b>24 749</b>   | <b>39 978</b>   |

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 52-94 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.



## LISAD

### LISA 1 OLULISED ARVESTUSPÕHIMÕTTED

#### 1.1. ÜLDINE INFORMATSIOON

ASi Merko Ehitus (edaspidi: ematettevõtte) ja tema tütarettevõtete (edaspidi koos: kontsern) 31. detsembril 2019 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne allkirjastati juhatuselt poolt 31. märtsil 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 nõukogu poolt kinnitatud ning esitatud majandusaasta aruannet mitte heaks kiita ja nõuda uue aruande koostamist.

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

Alates 22. juulist 1997 on ASi Merko Ehitus aktsiad olnud noteeritud Nasdaq Tallinna börsil, seejuures aruande kuupäeva seisuga börsil noteeritud aktsiad noteeriti 11. augustil 2008 – AS Järvevana (äriregistri kood 10068022, endise nimega AS Merko Ehitus, praeguse nimega OÜ Järvevana), mille aktsiad olid börsil noteeritud, jagunes 1. augustil 2008 ning selle käigus loodi AS Merko Ehitus (äriregistri kood 11520257), millele anti üle, teatud eranditega, AS Järvevana vara ja ettevõtte. Seisuga 31. detsember 2019 kuulus 71,99% aktsiatest enamusaktsionäridele ASile Riverito, läbi mille kontsernis lõplikku valitsevat mõju omav isik on Toomas Annus.

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

#### 1.2. AASTAARUANDE KOOSTAMISE ALUSED

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

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

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

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

Kasumiaruandes on kulud liigitatud nende funktsiooni järgi.

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

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

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

Järgmised uued või muudetud standardid ja tõlgendused muutusid Kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 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 laenu, eelisaktiade 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 hindamaks, 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 kokkuvõtet ja muud majanduslikku kasu. Samuti ei pea enam hindama, kas turuosalisel on võimalised puuduvad osi asendada või omandatud tegevusi ja varasid integreerima. Ettevõtte võib läbi viia „kontsentratsioonitesti“ – omandatud varad ei vasta äritegevuse mõistele kui omandatud brutovarade sisuliselt kogu õiglane väärtus kontsentreerub ühele varale (või ühesuguste varade kogumile). Kontserni hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis 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 muutuval 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. ÄRIÜHENDUSED

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

Kui üleantud tasu, omandatavas ettevõttes oleva mitte-kontrolliva osalusel ja omandajale eelnevalt omandatavas ettevõttes kuulunud omakapitaliosalusel õiglasest väärtuse (omandamise kuupäeva seisuga) summa ületab kontserni osalusel omandatud eristatavates varades ja ülevõetud kohustustes, kajastatakse vahe firmaväärtusena. Kui eelnimetatud summa on soodusostude puhul väiksem kui omandatud tütarettevõtte netovarade õiglane väärtus, kajastatakse vahe koheselt koondkasumiaruandes.

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

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

#### TEHINGUD MITTEKONTROLLIVA OSALUSEGA

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

### 1.6. ÜHISETTEVÕTTED

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

### 1.7. 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 materiaalset 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.

### 1.8. VÄLISVALUUTA

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja kohustused on aruande kuupäeva seisuga ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka 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 Keskpanka 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*.

### 1.9. FINANTSVARAD

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

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

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

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

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

Kontserni kõik võlainstrumentid on klassifitseeritud korrigeeritud soetusmaksumuse mõõtmiskategooriasse.

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

Seisuga 31. detsember 2018 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 investeeringuid omakapitaliinstrumentidesse.

## 1.10. VARA VÄÄRTUSE LANGUS

### FINANTSVARAD KORRIGEERITUD SOETUSMAKSUMUSES

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

- võlgniku olulised finantsraskused;
- lepingutingimuste rikkumine, sealhulgas maksete mittetähtaegne laekumine;
- võlgniku äri tuleviku väljavaated, sealhulgas vastava majandussektori tulevikuperspektiivide ning üldise majandusarengu kontekstis;
- tõenäosus, et võlgnik on pankrotti minemas;
- finantsvara aktiivse turu kadumine seoses finantsraskustega;
- teadaolev informatsioon, mis viitab olulisele langusele finantsvara või finantsvarade grupi oodatud tuleviku rahavoogudes, kuigi nimetatud langust ei ole võimalik veel usaldusväärselt mõõta.

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

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

### MITTEFINANTSVARAD

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

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

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

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

## 1.11. VARUD

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

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

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

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

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

## 1.12. KINNISVARAINVESTEERINGUD

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

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

## 1.13. MATERIAALNE PÕHIVARA

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

Materiaalne põhivara on finantsseisundi aruandes näidatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil. Kasutusõigusega varade osas vt lisa 1.15. Rendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga. Kulumit arvestatakse lineaarselt, lähtudes vara kasulikust tööeest järgnevalt:

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

Maad ei amortiseerita.

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

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

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

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

## 1.14. IMMATERIAALNE PÕHIVARA

Immateriaalset vara kajastatakse finantsseisundi aruandes siis, kui vara on kontserni poolt kontrollitav, selle kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ning vara soetusmaksumus on usaldusväärselt mõõdetav. Immateriaalse vara soetusmaksumus koosneb ostuhinnast ning otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalne põhivara on finantsseisundi aruandes näidatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud 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.

## 1.15. RENDITUD VARA

Arvestuspõhimõtted alates 01.01.2019

### KONTSEERN KUI RENTNIK

Rendilepingud klassifitseeritakse alates 1. jaanuarist 2019 kehtestatud IFRS 16 järgi vastavalt käesoleva lisa punktis 1.3.

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 katkestamisoptsiooniga kaetud periood – juhul, kui rentnik on piisavalt kindel, et ei kasuta optsiooni;
- pikendamisoptsiooniga kaetud periood – juhul, kui rentnik on piisavalt kindel, et kasutab seda optsiooni 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 optsioonide kasutamise võimalust. Optsioonide kasutamise tõenäosust hinnatakse rentniku vaatenurgast ja seda mõjutavad:

- Optsioonide atraktiivsus võrrelduna turutingimustega;
- Kui suured on trahvid optsioonide 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 kasutusõiguse esemeks oleva vara korrigeerimisena. Kui aga kasutusõiguse esemeks oleva vara jääkväärtus väheneb nullini ja rendikohustise mõõtmisel ilmneb täiendav vähenemine, kajastab rentnik ümberhindluse järelejääva summa kasumiaruandes.

## KONTSEERN KUI RENDILEANDJA

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

### 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 õiglases väärtuses 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.

Kasutusrendimaksed kajastatakse kasumiaruandes kuluna lineaarselt rendiperioodi jooksul.

## 1.16. FINANTSKOHUSTUSED

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

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, laenukohustused ja muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende õiglases väärtuses 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 kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

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

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



## 1.17. 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 maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

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

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

Kontserni kuuluvad Läti, Leedu, Norra ja Soome juriidilised isikud arvutavad maksustamisele kuuluvat tulu ja tulumaksu vastavalt Läti Vabariigi, Leedu Vabariigi, Norra Kuningriigi ja Soome Vabariigi seadusandlusele. Läti Vabariigis maksustatakse kasum selle jaotamisel maksumääraga 20/80 (2018: ettevõtte kasum selle jaotamisel maksumääraga 20/80). Leedu Vabariigis maksustatakse kasum 15%lise tulumaksumääraga (2018: 15%), Norra Kuningriigis 22%lise tulumaksumääraga (2018: 23%) ja Soome Vabariigis 20%lise tulumaksumääraga (2018: 20%).

## 1.18. TÖÖTAJATE HÜVITISED

### TÖÖSUHTE LÕPETAMISE HÜVITISED

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

### KASUMI JAGAMISE JA PREEMIA SCHEEMID

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

## 1.19. ERALDISED

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

Eraldise kajastatakse finantsseisundi aruandes kohustuse täitmiseks juhtkonna parima hinnangu kohaselt tõenäoliselt vajamineva summa nüüdisväärtuses, kasutades maksueelset diskontomäära, mis kajastab hetke turuhinnanguid raha ajaväärtusele ja neid kohustusele iseloomulikke riske, mis ei kajastu sellega seotud kulutusi käsitlevas 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 kohe kuluna. Kahjumlike ehituslepingute katteks moodustatakse eraldis vastavalt lõpule viimata ehituslepingute osadele.

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

## 1.20. TULU KAJASTAMINE

### MÜÜGITULU KLIENDILEPINGUTELT

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

### MÜÜGITULU KLIENDILEPINGUTELT - EHITUSTEENUSED

Kontsern osutab ehituslepingute alusel ehitusteenuseid fikseeritud hinnaga. Müügitulu teenuste osutamisest kajastatakse perioodil kui teenused on osutatud ja tellija poolt aktsepteeritud. Fikseeritud hinnaga lepingute puhul kajastatakse müügitulu vastavalt tegelikult osutatud teenustele

aruandeperioodi lõpuks suhtena kogu lepingu mahtu, kuna klient saab teenusest kasu samal ajal kui seda osutatakse. Tegelikult osutatud teenuste suhtarv leitakse vastavalt lepingu tegelike kulude ja lepingu eeldatud kulude suhtele ehk lepinguga seotud projekti valmidusastmele.

Seadme müügi korral ehituslepingu raames, kus klient on ehitusteenuse tellinud koos spetsiifilise seadme paigaldusega ning see tarnitakse tehase otse kliendi objektile, kajastatakse müügitulu perioodi jooksul ühte 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 makseid ületavad osutatud teenuste maht, 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 ebaoluline.

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

### 1.21. RAHA JA RAHA EKVIVALENDID

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

Rahavoogude aruande koostamisel on kasutatud kaudset meetodit.

### 1.22. ANTUD LAENUD

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

### 1.23. TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

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

### 1.24. KOHUSTUSLIK RESERVKAPITAL

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

### 1.25. BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED

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

### 1.26. DIVIDENDID

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

## 1.27. SEGMENTIARUANDLUS

IFRS 8 „Tegevussegmentid“ kehtestab segmentiaruandluse esitamise äritegevuse segmentide kohta, milliste tulemust jälgitakse pidevalt kontserni juhtkonna poolt äritegevust puudutavate otsuste langetamisel. Tegevussegmentid on majandusüksuse äritegevuse osad, mille kohta on võimalik saada eraldiseisvat finantsinformatsiooni, võtmaks vastu otsuseid segmentide 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 kasutamiseõiguse esemeks oleva vara bilansiline väärtus ja rendikohustus esmase rakendamise kuupäeva seisuga sama, mis standardi IAS 17 kohaselt mõõdetud rendivara bilansiline väärtus ja rendikohustus vahetult enne nimetatud kuupäeva. Seisuga 31.12.2018 oli kapitalirendi tingimustel soetatud sõidukite jääk bilansis 1729 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 1. jaanuar 2019 seisuga 1009 tuhat eurot ja võlakohustuste maht kasvas 1009 tuhat eurot (lisad 26, 27). Kuna rendikohustuste maht ei ole kontsernis oluline, otsustas kontsern standardi rakendamisel kasutada lihtsustatud lähenemist, mille tulemusena ei mõõdetata rendikohustust järelejäänud rendimaksede nüüdisväärtuses läbi rendikohustuste diskonteerimise rentniku alternatiivse laenuintressimääraga.

Varasemalt kehtinud standardi IAS 17 põhimõtete järgi kajastati rendimakseid Müüdnud toodangu, Turustus- või Üldhalduskuludes, mis võeti arvesse EBITDA leidmisel. IFRS 16 standardi tulemusena paranes EBITDA 2019. aasta 12 kuu jooksul 329 tuhande euro võrra, kuna rendimakseid kajastatakse kulumina ja rendikohustustelt arvestatud intressikuluna.

## LISA 3 JUHTKONNAPOLSE HINNANGUD

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

### TULU EHITUSTEENUSTELT

Tulu ehitusteenuse osutamisega seonduvatelt kliendilepingutelt kajastatakse lähtudes tehtud lepingu tegelike kulude ja lepingu eeldatud kulude suhtes, 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 1295 tuhat eurot (2018: 247 tuhat eurot), mis määrati kindlaks ehituslepingute valmidusastme hindamisel Riskianalüüs näitas, et muutus hinnangus ehituslepingute täitmiseks tehtavate kulude osas +/-5% tooks kaasa puhaskasumi muutuse vastavalt -7 293/+7 718 tuhat eurot (2018: -20 209/+19 652 tuhat eurot).

### VARUDE ALLAHINDLUS

Varude hindamine toimub individuaalselt objektide (kinnistu või ehitise) 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

müügiks/arendustegevuseks) täiendav allahindlus olnud 2351 tuhat eurot (2018: 1127 tuhat eurot), sh ostetud kinnistud müügiks/arendustegevuseks 2285 tuhat eurot (2018: 1015 tuhat eurot), lõpetamata toodang 0 tuhat eurot (2018: 112 tuhat eurot) ja valmistoodang 66 tuhat eurot (2018: 0 tuhat eurot). 2019. aastal lõpetamata- ja valmistoodangule ning ostetud kinnistud müügiks/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 müügiks/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 (lisa 16).

## GARANTIIOHUSTUSTE ERALDIS

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

## MATERIAALSE JA IMMATERIAALSE PÕHIVARA VÄÄRTUSE HINDAMINE

Põhivara väärtust testitakse juhul, kui leiab aset mõni sündmus või ilmneb asjaolu, mis viitab vara väärtuse langusele. 31.12.2019 ja 31.12.2018 seisuga juhtkonna hinnangul vara väärtuse languse indikaatoreid ei esinenud, mistõttu vara väärtuse teste ei koostatud. 31.12.2019 seisuga on materiaalse põhivara jääkmaksumus 11 919 tuhat eurot (31.12.2018: 9715 tuhat eurot) ja immateriaalse põhivara jääkmaksumus 777 tuhat eurot (31.12.2018: 671 tuhat eurot) (lisa 24, 25).

## KINNISVARAINVESTEERINGUTE HINDAMINE

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad võimalikud allahindlused. Seisuga 31.12.2019 ei erine kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus oluliselt nende õiglasest väärtusest, v.a maa bilansilises väärtuses 11 940 tuhat eurot, mille õiglase väärtuse eksperthinnangu alusel on 27 410 tuhat eurot (31.12.2018: kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus ei erinenud oluliselt nende õiglasest väärtusest, v.a maa bilansilises väärtuses 11 940 tuhat eurot, mille õiglase väärtuse eksperthinnangu alusel on 27 410 tuhat eurot). Juhtkonna poolt antud hinnang kinnisvarainvesteeringute õiglasele väärtusele tugineb varaobjektide olemasoleval turuväärtusel. Turuväärtuseks loetakse hinnangulist summat, mille korral on hindamise kuupäeval varaobjekti võimalik vahetada sõltumatute osapoolte vahelises tehingus. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisse ei kaasatud ettevõtteväliseid eksperte, v.a varudest ümberliigitatud maa osas. Turuväärtus on valdavalt hinnatud turutehingute baasil, välja arvatud kinnisvara, mida on hinnatud diskonteeritud rahavoogude meetodil. 31.12.2019 seisuga on kinnisvarainvesteeringute jääkväärtus 14 047 tuhat eurot (31.12.2018: 13 771 tuhat eurot) (lisa 23).

## LISA 4 TEGEVUSSEGMENTID

ASi Merko Ehitus kontsernis esitati eelmistel aruandeperioodidel segmentiaruandluses finantsinformatsioon Eesti ehitusteenus, muude koduturgude ehitusteenus ja kinnisvaraarendus segmentide lõikes. Tulenevalt asjaolust, et ehitusteenuse mahud väljaspool Eestit on aastate jooksul oluliselt kasvanud, keskendub ASi Merko Ehitus juhatus ehitusteenuse ärivaldkonnale tervikuna ühes segmentis.

2019. aasta konsolideeritud majandusaasta aruande segmentiaruandluses esitatud eelmise majandusaasta võrdlusandmed on viidud vastavusse uue esitlusviisiga, sh kinnisvaraarenduse segmenti kajastamine võrreldes varasemaga ei ole muutunud ning antud segmenti võrdlusandmeid ei ole korrigeeritud.

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

Kontserni ärivaldkondade aruandlus on koondatud järgmiselt :

- ehitusteenus,
- kinnisvaraarendus.

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

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

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

Äritulemust hinnatakse segmenti kontsernivälise müügitulu, ärikasumi ja maksustamiseelse kasumi alusel. Segmentide ärikasumi ja maksustamiseelse kasumi moodustavad nende valdkondadega seotud tulud ja kulud. Muud, segmentidega mitteseotud tulud ja kulud, on seotud valdusettevõtete tegevusega ja neid jälgitakse kontserni tasandil tervikuna.

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

Lisainformatsiooni segmentide kohta vt Tegevusaruande peatükk Äritegevus.

tuhandetes eurodes

**2019**

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

| 2018                                                                      | Ehitusteenus   | Kinnisvara-arendus | Segmendid kokku |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------|-----------------|
| Müügitulu                                                                 | 347 100        | 85 343             | 432 443         |
| Segmentidevaheline müügitulu                                              | (37)           | (14 395)           | (14 432)        |
| <b>Müügitulu klientidelt</b>                                              | <b>347 063</b> | <b>70 948</b>      | <b>418 011</b>  |
| sh müügitulu kliendilt, mis moodustab vähemalt 10% kontserni müügitulust: |                |                    |                 |
| kliendilt A (Eesti riik)                                                  | 54 547         | -                  | 54 547          |
| kliendilt B                                                               | 42 978         | -                  | 42 978          |
| kliendilt C                                                               | 70 311         | -                  | 70 311          |
| Müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel                           | 2 226          | 52 846             | 55 072          |
| Müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul                      | 344 837        | 18 102             | 362 939         |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                                                 | <b>10 719</b>  | <b>11 319</b>      | <b>22 038</b>   |
| <b>Segmendi maksustamiseelne kasum (kahjum)</b>                           | <b>10 397</b>  | <b>11 658</b>      | <b>22 055</b>   |
| sh intressitulud äritegevusest (lisa 8)                                   | 289            | 2 061              | 2 350           |
| kulum (lisa 5, 6, 7)                                                      | (1 718)        | (290)              | (2 008)         |
| varade allahindlus (lisa 9)                                               | (66)           | -                  | (66)            |
| varude allahindlus (lisa 5, 18)                                           | -              | (300)              | (300)           |
| eraldiste moodustamine (lisa 5, 7, 29)                                    | (5 144)        | (480)              | (5 624)         |
| eraldiste tühistamine (lisa 5, 7, 29)                                     | 350            | 20                 | 370             |
| kasum (kahjum) ühisettevõtetelt (lisa 20)                                 | -              | 653                | 653             |
| muud finantstulud (-kulud) (lisa 10, 11)                                  | (27)           | (223)              | (250)           |
| sh intressikulud                                                          | (28)           | (206)              | (234)           |
| <b>Segmentide vara 31.12.2018</b>                                         | <b>71 773</b>  | <b>161 151</b>     | <b>232 924</b>  |
| sh ühisettevõtted (lisa 20)                                               | -              | 732                | 732             |

Lisaks segmentide varale on kontsernis vara seisuga 31.12.2019 summas 31 810 tuhat eurot (31.12.2018: 36 733 tuhat eurot), mida ei ole võimalik või otstarbekas seostada kindla segmendiga. Kontserni jaotamata varana on kajastatud raha ja raha ekvivalendid, deposiidid, maksude ettemaksud, muud nõuded ja põhivara jaotamata osa.

#### SEGMENTIDE MAKSUSTAMISEELSE KASUMI SEOSTAMINE KONTSERNI KASUMIGA

tuhandetes eurodes

|                                          | 2019          | 2018          |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Segmentide maksustamiseelne kasum</b> | <b>22 660</b> | <b>22 055</b> |
| Muu ärikasum (-kahjum)                   | (2 153)       | (2 166)       |
| sh eraldiste moodustamine (lisa 7, 29)   | (9)           | (7)           |
| finantstulud ja (-kulud)                 | (184)         | (114)         |
| sh intressitulud                         | -             | 1             |
| intressikulud                            | (178)         | (146)         |
| <b>Kokku kasum enne maksustamist</b>     | <b>20 323</b> | <b>19 775</b> |

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

Kuna müügitulu proportsiooni alusel segmendi maksustamiseelse kasumi (kahjumi) kirjele jagatava näitaja leidmise aluseks on kontsernis jaotamata kulude summa kokku, siis intressitulud (-kulud) summas -220 tuhat eurot (31.12.2018: -276 tuhat eurot) ei ole esitatud eraldi vastaval kulukirjel.



**MÜÜGITULU KLIENTIDE TEGEVUSASUKOHA JÄRGI**

tuhandetes eurodes ja protsentides

|              | 2019           |             | 2018           |             |
|--------------|----------------|-------------|----------------|-------------|
| Eesti        | 168 825        | 52%         | 202 627        | 48%         |
| Läti         | 92 772         | 28%         | 157 496        | 38%         |
| Leedu        | 46 202         | 14%         | 46 765         | 11%         |
| Norra        | 18 980         | 6%          | 11 123         | 3%          |
| <b>Kokku</b> | <b>326 779</b> | <b>100%</b> | <b>418 011</b> | <b>100%</b> |

**LEPINGULISED VARAD JA -KOHUSTUSED**

tuhandetes eurodes

|                                                                  | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Ehitustööde tellijatelt saada (lisad 16)                         | 11 689     | 9 847      |
| Ehitustööde tellijatel saada (lisad 28)                          | (8 058)    | (16 912)   |
| Lõpetamata ehituslepingute osas saadud ettemaksed (lisa 28)      | (5 637)    | (3 363)    |
| Kahjumlike ehituslepingute katteks moodustatud eraldis (lisa 29) | (1 295)    | (248)      |

Aruandeaastal kajastati müügituludes varasemalt saadud tellijate ettemaksed summas 5 637 tuhat eurot (2018: 3 363 tuhat eurot).

Seisuga 31.12.2019 on kontsernil ehituslepinguid summas 141 434 tuhat eurot (2018: 228 950 tuhat eurot), mille osas müügitulu kajastatakse tulevastel perioodidel. Juhtkonna hinnangul kajastatakse 82% müügitulu 2020 ja 18% müügitulu 2021. aastal.

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

tuhandetes eurodes

|              | 31.12.2019    | 31.12.2018    |
|--------------|---------------|---------------|
| Eesti        | 15 289        | 11 970        |
| Läti         | 13 333        | 12 782        |
| Leedu        | 476           | 13            |
| Norra        | 143           | 124           |
| <b>Kokku</b> | <b>29 241</b> | <b>24 889</b> |

**LISA 5 MÜÜDUD TOODANGU KULU**

tuhandetes eurodes

|                                              | 2019           | 2018           |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ehitusteenused ja ostetud kinnisvara müügiks | 185 121        | 262 190        |
| Materjal                                     | 49 121         | 60 096         |
| Tööjõukulu                                   | 26 323         | 23 666         |
| Ehitismehhanismid ja transport               | 8 911          | 10 214         |
| Projekteerimine                              | 4 394          | 8 345          |
| Kinnisvara halduskulud                       | 401            | 190            |
| Kulum (lisa 4)                               | 1 835          | 1 554          |
| Varude allahindlus (lisad 4, 18)             | 175            | 300            |
| Eraldised (lisad 4, 29)                      | 4 939          | 5 242          |
| Muud kulud                                   | 10 738         | 13 165         |
| <b>Müüdnud toodangu kulu kokku</b>           | <b>291 958</b> | <b>384 962</b> |

## LISA 6 TURUSTUSKULUD

tuhandetes eurodes

|                            | 2019         | 2018         |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Tööjõukulu                 | 2 560        | 2 454        |
| Reklaam, sponsorlus        | 1 166        | 352          |
| Transport                  | 187          | 214          |
| Kulum                      | 105          | 47           |
| Muud kulud                 | 242          | 218          |
| <b>Turustuskulud kokku</b> | <b>4 260</b> | <b>3 285</b> |

## LISA 7 ÜLDHALDUSKULUD

tuhandetes eurodes

|                                      | 2019          | 2018          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Tööjõukulu                           | 8 506         | 8 252         |
| Kontorikulud, sideteenused           | 462           | 554           |
| Konsultatsioonid, õigusabi, audiitor | 497           | 481           |
| Transport                            | 415           | 410           |
| Arvutustehnika ja tarkvara           | 570           | 690           |
| Kulum                                | 767           | 406           |
| Eraldised (lisad 4, 29)              | 280           | 20            |
| Muud kulud                           | 1 491         | 1 491         |
| <b>Üldhalduskulud kokku</b>          | <b>12 988</b> | <b>12 304</b> |

Aruandeaastal arvestatud audiitorettevõtjate kliendilepingu tasud olid auditi tasude osas 140 tuhat eurot (2018: 101 tuhat eurot) ning muu äritegevuse tasude osas 26 tuhat eurot (2018: 20 tuhat eurot).

## LISA 8 MUUD ÄRITULUD

tuhandetes eurodes

|                                               | 2019         | 2018         |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|
| Intressitulud äritegevusest                   | 2 190        | 2 351        |
| Kasum valuutakursi muutustest                 | 2            | -            |
| Kasum põhivara müügist                        | 309          | 473          |
| Saadud trahvid, viivised                      | 114          | 200          |
| Laekunud ebatõenäolised nõuded (lisad 16, 35) | 1            | 94           |
| Muud tulud                                    | 367          | 409          |
| <b>Muud äritulud kokku</b>                    | <b>2 983</b> | <b>3 527</b> |

## LISA 9 MUUD ÄRIKULUD

tuhandetes eurodes

|                                                | 2019         | 2018         |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Trahvid, viivised                              | 211          | 427          |
| Toetused, annetused                            | 181          | 289          |
| Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded (lisad 16, 35) | 795          | 292          |
| Põhivarade allahindlus (lisa 24)               | -            | 66           |
| Muud kulud                                     | 131          | 41           |
| <b>Muud ärikulud kokku</b>                     | <b>1 318</b> | <b>1 115</b> |

## LISA 10 FINANTSTULUD

tuhandetes eurodes

|                               | 2019     | 2018     |
|-------------------------------|----------|----------|
| Intressitulud (lisa 4)        | 2        | 3        |
| Kasum valuutakursi muutustest | -        | 5        |
| Muud finantstulud             | 1        | -        |
| <b>Finantstulud kokku</b>     | <b>3</b> | <b>8</b> |

## LISA 11 FINANTSKULUD

tuhandetes eurodes

|                            | 2019       | 2018       |
|----------------------------|------------|------------|
| Intressikulud (lisa 4, 27) | 656        | 652        |
| Muud finantskulud          | 28         | 44         |
| <b>Finantskulud kokku</b>  | <b>684</b> | <b>696</b> |

## LISA 12 TULUMAKSUKULU

tuhandetes eurodes

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

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

| 2018                                                                                                  | Läti       | Leedu        | Teised välisriigid | Eesti    | Kokku        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|--------------------|----------|--------------|
| Kasum (kahjum) enne maksustamist                                                                      | 3 130      | 3 591        | 214                | 12 840   | 19 775       |
| Tulumaksumäär                                                                                         | 0%         | 15%          | 23%                | 0%       |              |
| Asjaomases riigis teenitud kasumite suhtes rakendatava siseriikliku tulumaksumääraga arvatud tulumaks | (5)        | (539)        | (49)               | -        | (593)        |
| Maksustamisel mahaarvamisele mittekuuluvate kulude mõju tulumaksule                                   | -          | (30)         | -                  | -        | (30)         |
| Mittermaksustatavate tulude mõju tulumaksule                                                          | -          | 17           | -                  | -        | 17           |
| Aruandeperioodil kajastatud eelmiste perioodide maksukahjumid                                         | -          | 317          | 18                 | -        | 335          |
| Aruandeperioodil kajastamata maksukahjumid                                                            | -          | (104)        | -                  | -        | (104)        |
| <b>Tulumaksukulu kokku</b>                                                                            | <b>(5)</b> | <b>(339)</b> | <b>(31)</b>        | <b>-</b> | <b>(375)</b> |
| sh ettevõtte tulumaksukulu                                                                            | (5)        | (191)        | (31)               | -        | (227)        |
| edasilükkunud ettevõtte tulumaksukulu (lisa 22)                                                       | -          | (148)        | -                  | -        | (148)        |

Seisuga 31.12.2019 on emaettevõttes AS Merko Ehitus varasematel perioodidel tütarettevõtetelt saadud maksustatud dividendid ja välismaalt saadud tulu summas 1 tuhat eurot (31.12.2018: 2879 tuhat eurot), millelt tulumaks on kinnipeetud.

Seisuga 31.12.2019 oleks võimalik jaotamata kasumist omanikele dividendidena välja maksta 97 533 tuhat eurot (31.12.2018: 99 004 tuhat eurot). Arvestades saadud dividendide ja välismaalt saadud tulult kinnipeetud tulumaksu kokku summas 0 tuhat eurot 31.12.2018: 720 tuhat eurot), kaasneks dividendide väljamaksmisega täiendav dividendide tulumaks summas 24 083 tuhat eurot (31.12.2018: 24 031 tuhat eurot). Dividendide täiendava tulumaksu osas on arvestatud sellega, et 2019. aastal kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt on regulaarselt makstavate dividendide tulumaksumäär 14% (14/86 netodividendidest), mida rakendatakse kolme eelmise aasta keskmisele Eestis maksustatud dividendisummale. Seejuures rakendatakse regulaarselt makstavate dividendide tulumaksumäära alates 2018. aastal Eestis maksustatud dividendidele, mistõttu 2020. aastal maksustatakse 14% määraga üks kolmandik 2018. ja 2019. aastal Eestis maksustatud dividendide summast. Seda ületavale dividendide osale rakendatakse tulumaksu 20% tavamäära, mis on 20/80 netodividendidena väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide välja kuulutamisel.

## LISA 13 PUHASKASUM AKTSIA KOHTA

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

|                                                       | 2019        | 2018        |
|-------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Aktsionäridele kuuluv puhaskasum (tuhandetes eurodes) | 16 270      | 19 343      |
| Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tuhat tk)         | 17 700      | 17 700      |
| <b>Tavapuhaskasum aktsia kohta (eurodes)</b>          | <b>0,92</b> | <b>1,09</b> |

Kontsernis ei olnud 2019. ja 2018. aastal potentsiaalselt emiteeritavaid lihtaktsiaid, mistõttu lahustatud puhaskasum aktsia kohta võrdub tavapuhaskasumiga aktsia kohta.

## LISA 14 DIVIDENDID AKTSIA KOHTA

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

Kasumi jaotamise otsuse kohaselt maksti 2019. aastal emaeetevõttest AS Merko Ehitus dividende 17 700 tuhat eurot, s.o ühe aktsia kohta 1,00 eurot. Kontsernil tekkis 2019. aastal dividendide väljamaksmisega seotud tulumaksukulu 2749 tuhat eurot.

2018. aastal maksis emaeetevõtte AS Merko Ehitus dividende 17 700 tuhat eurot, s.o ühe aktsia kohta 1,00 eurot, millega ei kaasnenud tulumaksukohustust, kuna dividendimaksed olid kaetud välistütarettevõtete poolt AS Merko Ehitusele eelnevalt makstud dividendidega.

## LISA 15 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID

tuhandetes eurodes

|                                                  | 31.12.2019    | 31.12.2018    |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Sularaha kassas                                  | 6             | -             |
| Arvelduskontod                                   | 24 743        | 39 915        |
| Lühiajalised pangadeposiidid                     | -             | 63            |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 35)</b> | <b>24 749</b> | <b>39 978</b> |

## LISA 16 NÕUDED JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

|                                                                     | 31.12.2019    | 31.12.2018    |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Nõuded ostjate vastu (lisa 35)</b>                               |               |               |
| ostjatelt laekumata arved                                           | 34 148        | 42 835        |
| ebatõenäoliselt laekuvad arved                                      | (856)         | (81)          |
|                                                                     | <b>33 292</b> | <b>42 754</b> |
| <b>Maksude ettemaksed v.a ettevõtte tulumaks</b>                    |               |               |
| käibemaks                                                           | 695           | 944           |
| muud maksud                                                         | 3             | 2             |
|                                                                     | <b>698</b>    | <b>946</b>    |
| <b>Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 4, 35)</b>                   | <b>11 689</b> | <b>9 847</b>  |
| <b>Muud lühiajalised nõuded</b>                                     |               |               |
| lühiajalised laenud (lisa 17, 35)                                   | 1 700         | 14 590        |
| intressinõuded (lisa 35)                                            | 3             | 112           |
| muud lühiajalised nõuded (lisa 35)                                  | 172           | 271           |
|                                                                     | <b>1 875</b>  | <b>14 973</b> |
| <b>Ettemaksed teenuste eest</b>                                     |               |               |
| ettemaksed ehitusteenuste eest                                      | 2 441         | 7 064         |
| ettemakstud kindlustusmaksed                                        | 117           | 195           |
| muud ettemakstud kulud                                              | 301           | 404           |
|                                                                     | <b>2 859</b>  | <b>7 663</b>  |
| <b>Nõuded ja ettemaksed kokku</b>                                   | <b>50 413</b> | <b>76 183</b> |
| sh lühiajalised laenuõuded seotud osapooltele (lisa 17)             | 1 650         | 9 000         |
| muud lühiajalised nõuded ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 33) | 89            | 1 521         |

2019. aastal tõusis üle tähtaja arvete osakaal eelmise aasta 6,2%-lt kogunõuetest 15,8%-ni ning aruande kuupäeva (31.12.2019) seisuga oli üle tähtaja arvete summa 5257 tuhat eurot (2018: 2639 tuhat eurot). 12. märtsiks 2020 oli aruande kuupäeva seisuga üle tähtaja arvetest jätkuvalt üle tähtaja 1142 tuhat eurot ehk 3,4% kogunõuetest aruande kuupäeva seisuga. 2019. aastal vähenes üle 180 päeva võlas olevate nõuete osakaal, kuid kasvas üle 30 ja 60 päeva võlas olevate nõuete osakaalud, mistõttu tõusis debitoorse võla käibevälde 45 päeva tasemele (2018: 40 päeva).

|                                                      | 2019         | 2018         |
|------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded aasta alguses</b> | <b>(81)</b>  | <b>(103)</b> |
| aruandeperioodi ebatõenäoliste nõuete kulu (lisa 9)  | (794)        | (90)         |
| bilansist välja kantud lootusetud nõuded             | 18           | 18           |
| laekunud ebatõenäolised nõuded (lisa 8)              | 1            | 94           |
| <b>Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded aasta lõpus</b>   | <b>(856)</b> | <b>(81)</b>  |

Täiendavalt kanti 2019. aastal maha hankijatele tasutud ettemakse summas 1 tuhat eurot (2018: 202 tuhat eurot) (lisa 9). Vastavalt juhtkonna ajaloolisel kogemusel põhinevale hinnangule on piisav alus eeldada, et aruandes kajastatud nõuded tasutakse ostjate poolt.

Kontserni krediidiriski osas vaata detailsemalt lisa 35.

## LISA 17 ANTUD LAENUD

tuhandetes eurodes

|                                              | Ühisettevõtetele<br>(lisa 33) | Mitteseotud juriidi-<br>listele isikutele | Kokku         |
|----------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------|---------------|
| <b>2019</b>                                  |                               |                                           |               |
| Laenu jääk aasta alguses                     | 9 000                         | 5 590                                     | 14 590        |
| Laekunud                                     | (7 350)                       | (5 540)                                   | (12 890)      |
| <b>Laenu jääk aasta lõpus</b>                | <b>1 650</b>                  | <b>50</b>                                 | <b>1 700</b>  |
| sh lühiajaline osa (lisad 16, 35)            | 1 650                         | 50                                        | 1 700         |
| Intressimäär                                 | 6.0%                          | 10%                                       |               |
| <b>2018</b>                                  |                               |                                           |               |
| Laenu jääk aasta alguses                     | 9 000                         | 5 590                                     | 14 590        |
| Intressinõude ümberliigitamine antud laenuks | 366                           | -                                         | 366           |
| Laekunud                                     | (366)                         | -                                         | (366)         |
| <b>Laenu jääk aasta lõpus</b>                | <b>9 000</b>                  | <b>5 590</b>                              | <b>14 590</b> |
| sh lühiajaline osa (lisad 16, 35)            | 9 000                         | 5 590                                     | 14 590        |
| Intressimäär vahemik                         | 6.0%                          | 6,5%-15%                                  |               |

## LISA 18 VARUD

tuhandetes eurodes

|                                             | 31.12.2019     | 31.12.2018     |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Tooraine ja materjal                        | 236            | 797            |
| Lõpetamata toodang                          | 65 550         | 43 081         |
| Valmistoodang                               | 28 252         | 15 991         |
| Müügiks ostetud kaubad                      |                |                |
| ostetud kinnistud müügiks/arendustegevuseks | 70 193         | 54 532         |
| ostetud muud kaubad müügiks                 | 133            | 705            |
|                                             | <b>70 326</b>  | <b>55 237</b>  |
| Ettemaksed varude eest                      |                |                |
| Ettemaksed kinnisvara eest                  | -              | 1 300          |
| ettemaksed muude varude eest                | 1 862          | 1 586          |
|                                             | <b>1 862</b>   | <b>2 886</b>   |
| <b>Varud kokku</b>                          | <b>166 226</b> | <b>117 992</b> |

Seisuga 31.12.2019 on laenude tagatisteks panditud varusid kokku summas 95 719 tuhat eurot (31.12.2018: 50 374 tuhat eurot) (lisa 31). 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).

|                                             | Bilansiline<br>maksumus enne<br>allahindlust | Allahindlus  | Bilansiline maksumus<br>pärast allahindlust |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------|---------------------------------------------|
| <b>31.12.2019</b>                           |                                              |              |                                             |
| Ostetud muud kaubad müügiks                 | 308                                          | (175)        | 133                                         |
| <b>Kokku</b>                                | <b>308</b>                                   | <b>(175)</b> | <b>133</b>                                  |
| <b>31.12.2018</b>                           |                                              |              |                                             |
| Ostetud kinnistud müügiks/arendustegevuseks | 54 832                                       | (300)        | 54 532                                      |
| <b>Kokku</b>                                | <b>54 832</b>                                | <b>(300)</b> | <b>54 532</b>                               |



## LISA 19 TÜTARETTEVÕTETE AKTSIAD JA OSAD

|                                           | Osalus ja hääleõigus % |            | Asukoht         | Tegevusala   |
|-------------------------------------------|------------------------|------------|-----------------|--------------|
|                                           | 31.12.2019             | 31.12.2018 |                 |              |
| AS Merko Ehitus Eesti                     | 100                    | 100        | Eesti, Tallinn  | ehitus       |
| Tallinna Teede AS                         | 100                    | 100        | Eesti, Tallinn  | teedeehitus  |
| AS Merko Infra                            | 100                    | 100        | Eesti, Tallinn  | ehitus       |
| OÜ Tähelinna Kinnisvara                   | 100                    | 100        | Eesti, Tallinn  | kinnisvara   |
| OÜ Vahi Lastehoid                         | 100                    | -          | Eesti, Tallinn  | kinnisvara   |
| OÜ Merko Kaevandused                      | 100                    | -          | Eesti, Tallinn  | kaevandamine |
| UAB Merko Statyba                         | 100                    | 100        | Leedu, Vilnius  | ehitus       |
| UAB Statinių priežiūra ir administravimas | 100                    | 100        | Leedu, Vilnius  | kinnisvara   |
| UAB Timana                                | 100                    | 100        | Leedu, Vilnius  | kinnisvara   |
| UAB VPSP 2                                | 100                    | -          | Leedu, Vilnius  | kinnisvara   |
| UAB VPSP Projektas                        | 100                    | -          | Leedu, Vilnius  | kinnisvara   |
| OÜ Merko Property                         | 100                    | 100        | Eesti, Tallinn  | kinnisvara   |
| UAB Balsiu mokyklos SPV                   | 100                    | 100        | Leedu, Vilnius  | kinnisvara   |
| UAB Merko Bustas                          | 100                    | 100        | Leedu, Vilnius  | kinnisvara   |
| UAB MN Projektas                          | 100                    | 100        | Leedu, Vilnius  | kinnisvara   |
| UAB Jurininkų aikštele                    | 100                    | 100        | Leedu, Vilnius  | kinnisvara   |
| UAB Rinktinės projektai                   | -                      | 100        | Leedu, Vilnius  | kinnisvara   |
| UAB MB Projektas                          | 100                    | -          | Leedu, Vilnius  | kinnisvara   |
| OÜ Kiviaia Kinnisvara                     | 100                    | 100        | Eesti, Tallinn  | kinnisvara   |
| SIA Merko Investments                     | -                      | 100        | Läti, Riia      | valdus       |
| OÜ Merko Investments                      | 100                    | 100        | Eesti, Tallinn  | valdus       |
| SIA Merks                                 | 100                    | 100        | Läti, Riia      | ehitus       |
| SIA SK Viesturdarzs                       | 100                    | 100        | Läti, Riia      | kinnisvara   |
| SIA Merks Investicijas                    | 100                    | 100        | Läti, Riia      | kinnisvara   |
| SIA Industriālais Parks                   | 100                    | 100        | Läti, Riia      | kinnisvara   |
| SIA Ropažu Priedes                        | 100                    | 100        | Läti, Riia      | kinnisvara   |
| PS Merko-Merks                            | 100                    | 100        | Läti, Riia      | ehitus       |
| SIA Zakusala Estates                      | 75                     | 75         | Läti, Riia      | kinnisvara   |
| PS Merks-Ostas celtnieks                  | 65                     | 65         | Läti, Riia      | ehitus       |
| PS Merks Merko Infra                      | 100                    | 100        | Läti, Riia      | ehitus       |
| Merko Finland Oy                          | 100                    | 100        | Soome, Helsinki | ehitus       |
| Hartian Oy                                | -                      | 100        | Soome, Helsinki | kinnisvara   |
| Merko Investments AS                      | 100                    | 100        | Norra, Sofiemyr | valdus       |
| Peritus Entreprenør AS                    | 56                     | 56         | Norra, Sofiemyr | ehitus       |

29. oktoobril 2018 algatasid ASi Merko Ehitus kontserni kuuluvad OY Merko Finland ja Hartian OY protsessi omavaheliseks ühinemiseks. Ühendavaks ühinguks oli OY Merko Finland. Ühinemise tulemusel lõppes ühendatav ühing Hartian OY likvideerimismenetlusest ning OY Merko Finland sai ühendatava ühingu õigusjärglaseks. Ühinemise bilansipäev, alates millest loetakse kõik ühendatava ühingu tehingud tehtuks ühendava ühingu arvelt, oli 1. jaanuar 2019. Ühendamiskanne äriregistris tehti 30. aprillil 2019.

17. detsembril 2018 allkirjastas ASi Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte 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.

2018. aasta 28. detsembril algatas AS Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte UAB Merko Bustas Leedus restruktureerimise. Restruktureerimiskava kohaselt ühendati UAB Merko Bustas 100%line tütarettevõtte UAB Rinktinės projektai emaettevõttega. Restruktureerimine viidi lõpule ja vastav ühinemiskanne tehti äriregistrisse 27. novembril 2019.

14. jaanuaril 2019 asutas ASi Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte UAB Merko Statyba Leedus ettevõtte UAB VPSP 2, mille kaudu teostatakse Leedu Vabariigi siseministeeriumi politseiosakonna ja erasektori vahel sõlmitud koostöö ehk PPP (*public private partnership*) projekt Kaunase rajooni politseiosakonna uue peakontori projekteerimis- ja ehitustööde teostamiseks.

1. aprillil 2019 asutas ASi Merko Ehitus 100%line Leedu tütarettevõtte UAB Merko Bustas 100%lise tütarettevõtte UAB MB Projektas.

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

10. aprillil 2019 asutas ASi Merko Ehitus 100%line Leedu tütarettevõtte UAB Merko Statyba 100%lise tütarettevõtte UAB VPSP Projektas.

10. mail 2019 otsustas ASi Merko Ehitus juhatus alustada 100% tütarettevõtte SIA Merko Investments likvideerimisega. Ettevõtte likvideerimine viidi lõpule ja kustutati äriregistrist 2. septembril 2019.

17. septembril 2019 otsustas ASi Merko Ehitus kontserni kuuluva 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 eraldub 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.

## FINANTSINFORMATSIOON OLULISE MITTEKONTROLLIVA OSALUSEGA TÜTARETTEVÕTTE KOHTA

tuhandetes eurodes

| SIA Zakusala Estates                                   |                  |                  |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Finantsseisundi aruanne                                | 31.12.2019       | 31.12.2018       |
| Raha                                                   | 122              | 136              |
| Nõuded ja ettemaksed                                   | 30               | 12               |
| Varud                                                  | 18 001           | 17 759           |
| Lühiajalised varad kokku                               | 18 153           | 17 907           |
| Lühiajalised kohustused                                | 348              | 70               |
| Netovara                                               | 17 805           | 17 837           |
|                                                        |                  |                  |
| Omakapital                                             | 17 805           | 17 837           |
| Mittekontrolliv osalus %                               | 25%              | 25%              |
| Mittekontrolliv osalus                                 | 4 451            | 4 459            |
|                                                        |                  |                  |
| Koondkasumiaruanne                                     | 01.01-31.12.2019 | 01.01-31.12.2018 |
| Muud kulud                                             | (3)              | (4)              |
| Maamaks                                                | (29)             | (29)             |
| Perioodi puhaskasum (kahjum)                           | (32)             | (33)             |
| Perioodi koondkasum (kahjum)                           | (32)             | (33)             |
| sh emaettevõtte omanike osa koondkasumist (kahjumist)  | (24)             | (25)             |
| mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist (kahjumist) | (8)              | (8)              |
|                                                        |                  |                  |
| Rahavoogude aruanne                                    | 01.01-31.12.2019 | 01.01-31.12.2018 |
| Äri kasum                                              | (32)             | (33)             |
| Äritegevusega seotud nõuete muutus                     | (18)             | (6)              |
| Varude muutus                                          | (242)            | (102)            |
| Äritegevusega seotud kohustuste muutus                 | 278              | 47               |
| Kokku rahavood äritegevusest                           | (14)             | (94)             |
| Raha ja ekvivalentide muutus                           | (14)             | (94)             |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses             | 136              | 230              |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus               | 122              | 136              |

Seisuga 31.12.2019 on kontserni omakapitalis mittekontrolliv osalus kokku 4217 tuhat eurot (31.12.2018: 4577 tuhat eurot), sh. SIA Zakusala Estates mittekontrolliv osalus summas 4451 tuhat eurot (31.12.2018: 4459 tuhat eurot). Ülejäänud mittekontrolliva osalusega ettevõtted kokku summas - 234 tuhat eurot (31.12.2018: 118 tuhat eurot) ei ole kontserni jaoks eraldiseisvalt olulise tähtsusega.

## LISA 20 ÜHISETTEVÕTETE AKTSIAD JA OSAD

|                       | Osalus ja hääleõigus % |            | Asukoht        | Tegevusala |
|-----------------------|------------------------|------------|----------------|------------|
|                       | 31.12.2019             | 31.12.2018 |                |            |
| <b>Ühisettevõtted</b> |                        |            |                |            |
| Kodusadam OÜ          | 50                     | 50         | Eesti, Tallinn | kinnisvara |

tuhandetes eurodes

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

tuhandetes eurodes

|                      | Investeering<br>31.12.2017 | Muutused 2018. aastal<br>kasum (kahjum) ettevõtetelt | Investeering 31.12.2018 |
|----------------------|----------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------|
| Ühisettevõtted       |                            |                                                      |                         |
| Kodusadam OÜ         | 79                         | 653                                                  | 732                     |
| Ühisettevõtted kokku | 79                         | 653                                                  | 732                     |

### ÜHISETTEVÕTTED

tuhandetes eurodes

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

Ühisettevõtte kuludes ei ole 2019. aastal ega eelmisel aastal kajastatud intressikulud, kuna laenukasutuse kulud ehitusperioodil kapitaliseeritakse. Seoses ühisettevõtetega on kontsernil seisuga 31.12.2019 lepingulisi kohustusi finantseerida laenudega vastavalt vajadusele ühisettevõtete tegevusi kokku summas 9000 tuhat eurot (31.12.2018: 9000 tuhat eurot), millest kontsern oli teostanud kokku 1650 tuhat eurot (31.12.2018: 9000 tuhat eurot). Lisaks kohustus osutada ehitusteenust tulevastes perioodides kokku summas 264 tuhat eurot (31.12.2018: 2307 tuhat eurot).

## LISA 21 MUUD PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED

tuhandetes eurodes

|                                                 | 31.12.2019    | 31.12.2018    |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Pikaajalised nõuded ostjate vastu (lisa 35) *   | 11 094        | 10 391        |
| <b>Muud pikaajalised laenud ja nõuded kokku</b> | <b>11 094</b> | <b>10 391</b> |

\* sh pikaajaline nõue Balsiu koolimaja ostja vastu 10 293 tuhat eurot (31.12.2018: 10 253 tuhat eurot).

## LISA 22 EDASILÜKKUNUD TULUMAKSUVARA JA -KOHUSTUS

tuhandetes eurodes

Läti ja Leedu tütarettevõtetes edasilükkunud tulumaksuvara ja -kohustuse kujunemine:

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

| 31.12.2018                                          | Leedu   | Norra | Kokku   |
|-----------------------------------------------------|---------|-------|---------|
| <b>Edasilükkunud tulumaksukohustus</b>              |         |       |         |
| muude võlgade mõju                                  | (1 407) | (74)  | (1 481) |
| Edasilükkunud tulumaksukulu aruandeaastal (lisa 12) | (148)   | -     | (148)   |

## LISA 23 KINNISVARAINVESTEERINGUD

tuhandetes eurodes

|                                | Maa           | Hoonestusõigus | Ehitised     | Kokku         |
|--------------------------------|---------------|----------------|--------------|---------------|
| Soetusmaksumus 31.12.2017      | 11 902        | 29             | 5 252        | 17 183        |
| Akumuleeritud kulum 31.12.2017 | -             | (12)           | (1 452)      | (1 464)       |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2017</b> | <b>11 902</b> | <b>17</b>      | <b>3 800</b> | <b>15 719</b> |
| Soetamine ja parendused        | 89            | -              | 2            | 91            |
| Müük äriühenduste käigus       | -             | -              | (1 873)      | (1 873)       |
| Kulum                          | -             | 0              | (166)        | (166)         |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2018</b> | <b>11 991</b> | <b>17</b>      | <b>1 763</b> | <b>13 771</b> |
| Soetusmaksumus 31.12.2018      | 11 991        | 29             | 2 631        | 14 651        |
| Akumuleeritud kulum 31.12.2018 | -             | (12)           | (868)        | (880)         |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2018</b> | <b>11 991</b> | <b>17</b>      | <b>1 763</b> | <b>13 771</b> |
| Soetamine ja parendused        | 409           | -              | -            | 409           |
| Kulum                          | -             | (1)            | (132)        | (133)         |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2019</b> | <b>12 400</b> | <b>16</b>      | <b>1 631</b> | <b>14 047</b> |
| Soetusmaksumus 31.12.2019      | 12 400        | 29             | 2 631        | 15 060        |
| Akumuleeritud kulum 31.12.2019 | -             | (13)           | (1 000)      | (1 013)       |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2019</b> | <b>12 400</b> | <b>16</b>      | <b>1 631</b> | <b>14 047</b> |

Seisuga 31.12.2019 ei erine kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus oluliselt nende õiglasest väärtusest, v.a maa, mille õiglane väärtus eksperthinnangu alusel on 27 410 tuhat eurot (31.12.2018: kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus ei erinenud oluliselt nende õiglasest väärtusest, v.a maa, mille õiglane väärtus eksperthinnangu alusel on 27 410 tuhat eurot). Õiglane väärtus on valdavalt hinnatud võrreldavate tehingute baasil (tase 2). Õiglase väärtuse määrtamine toimus õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele vastavate sisendite alusel.

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

Seisuga 31.12.2019 on laenu tagatisteks panditud kinnisvarainvesteeringuid summas 13 816 tuhat eurot (31.12.2018: 13 436 tuhat eurot) (lisa 31).

## LISA 24 MATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

|                                                   | Maa        | Ehitised     | Masinad ja seadmed | Muu põhivara | Lõpetamata ehitus ja ettemaksed | Kokku         |
|---------------------------------------------------|------------|--------------|--------------------|--------------|---------------------------------|---------------|
| Soetusmaksumus 31.12.2017                         | 811        | 5 530        | 13 707             | 5 561        | 310                             | 25 919        |
| Akumuleeritud kulum 31.12.2017                    | -          | (2 077)      | (9 458)            | (4 719)      | -                               | (16 254)      |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2017</b>                    | <b>811</b> | <b>3 453</b> | <b>4 249</b>       | <b>842</b>   | <b>310</b>                      | <b>9 665</b>  |
| Soetamine ja parendused                           | -          | 40           | 1 623              | 184          | 282                             | 2 129         |
| sh renditud vara                                  | -          | -            | 1 418              | -            | -                               | 1 418         |
| Müük                                              | (2)        | (44)         | (151)              | (82)         | -                               | (279)         |
| Ümberliigitamine                                  | -          | 313          | 148                | 21           | (482)                           | -             |
| Allahindlus                                       | (66)       | -            | -                  | -            | -                               | (66)          |
| Mahakandmine                                      | -          | (1)          | -                  | (1)          | -                               | (2)           |
| Kulum                                             | -          | (176)        | (1 160)            | (396)        | -                               | (1 732)       |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2018</b>                    | <b>743</b> | <b>3 585</b> | <b>4 709</b>       | <b>568</b>   | <b>110</b>                      | <b>9 715</b>  |
| Soetusmaksumus 31.12.2018                         | 743        | 5 765        | 14 473             | 5 474        | 110                             | 26 565        |
| Akumuleeritud kulum 31.12.2018                    | -          | (2 180)      | (9 764)            | (4 906)      | -                               | (16 850)      |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2018</b>                    | <b>743</b> | <b>3 585</b> | <b>4 709</b>       | <b>568</b>   | <b>110</b>                      | <b>9 715</b>  |
| IFRS 16 esmakordne rakendamine (lisa 2)           | -          | 770          | 239                | -            | -                               | 1 009         |
| <b>Korrigeeritud jääkmaksumus 01.01.2019</b>      | <b>743</b> | <b>4 355</b> | <b>4 948</b>       | <b>568</b>   | <b>110</b>                      | <b>10 724</b> |
| Soetamine ja parendused                           | -          | 23           | 2 599              | 394          | 591                             | 3 607         |
| sh renditud vara                                  | -          | 23           | 1 384              | -            | -                               | 1 407         |
| Müük                                              | -          | -            | (348)              | (17)         | -                               | (365)         |
| Ümberliigitamine                                  | (31)       | -            | 189                | 401          | (199)                           | 360           |
| Mahakandmine                                      | -          | -            | (21)               | (2)          | -                               | (23)          |
| Kulum ja väärtuse langus                          | -          | (449)        | (1 667)            | (268)        | -                               | (2 384)       |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2019</b>                    | <b>712</b> | <b>3 929</b> | <b>5 700</b>       | <b>1 076</b> | <b>502</b>                      | <b>11 919</b> |
| Soetusmaksumus 31.12.2019                         | 712        | 6 558        | 14 371             | 4 018        | 502                             | 26 161        |
| Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus 31.12.2019 | -          | (2 629)      | (8 671)            | (2 942)      | -                               | (14 242)      |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2019</b>                    | <b>712</b> | <b>3 929</b> | <b>5 700</b>       | <b>1 076</b> | <b>502</b>                      | <b>11 919</b> |
| sh renditud vara (lisa 26)                        | -          | 526          | 2 456              | -            | -                               | 2 982         |

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

Seisuga 31.12.2019 on laenude tagatisteks panditud materiaalseid põhivarasid summas 3021 tuhat eurot (31.12.2018: 2639 tuhat eurot) (lisa 31).

## LISA 25 IMMATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

|                                                   | Firmaväärtus | Tarkvara   | Ettemaksed | Kokku      |
|---------------------------------------------------|--------------|------------|------------|------------|
| Soetusmaksumus 31.12.2017                         | 74           | 1 471      | 44         | 1 589      |
| Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus 31.12.2017 | -            | (1 092)    | -          | (1 092)    |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2017</b>                    | <b>74</b>    | <b>379</b> | <b>44</b>  | <b>497</b> |
| Realiseerimata kursivahed                         | (1)          | -          | -          | (1)        |
| Soetamine                                         | -            | 100        | 182        | 282        |
| Ümberliigitamine                                  | -            | 187        | (187)      | -          |
| Kulum ja väärtuse langus                          | -            | (107)      | -          | (107)      |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2018</b>                    | <b>73</b>    | <b>559</b> | <b>39</b>  | <b>671</b> |
| Soetusmaksumus 31.12.2018                         | 73           | 1 716      | 39         | 1 828      |
| Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus 31.12.2018 | -            | (1 157)    | -          | (1 157)    |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2018</b>                    | <b>73</b>    | <b>559</b> | <b>39</b>  | <b>671</b> |
| Soetamine                                         | -            | 112        | 161        | 273        |
| Ümberliigitamine                                  | -            | 200        | (200)      | -          |
| Mahakandmine                                      | -            | (2)        | -          | (2)        |
| Kulum ja väärtuse langus                          | -            | (165)      | -          | (165)      |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2019</b>                    | <b>73</b>    | <b>704</b> | <b>-</b>   | <b>777</b> |
| Soetusmaksumus 31.12.2019                         | 73           | 2 024      | -          | 2 097      |
| Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus 31.12.2019 | -            | (1 320)    | -          | (1 320)    |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2019</b>                    | <b>73</b>    | <b>704</b> | <b>-</b>   | <b>777</b> |

## LISA 26 RENDITUD VARA

tuhandetes eurodes

|                                            | Kontori-ja laopinnad | Sõidukid ja seadmed | Kokku        |
|--------------------------------------------|----------------------|---------------------|--------------|
| <b>31.12.2018</b>                          |                      |                     |              |
| Soetusmaksumus                             | -                    | 3 476               | 3 476        |
| Akumuleeritud kulum                        | -                    | (1 747)             | (1 747)      |
| <b>Jääkmaksumus</b>                        | <b>-</b>             | <b>1 729</b>        | <b>1 729</b> |
| <b>01.01.2019</b>                          |                      |                     |              |
| Arvele võetud seoses IFRS 16 rakendamisega | 770                  | 239                 | 1 009        |
| <b>2019</b>                                |                      |                     |              |
| Lisandumised                               | 23                   | 1 384               | 1 407        |
| Rendilepingute lõpetamised                 | -                    | (246)               | (246)        |
| Kulum                                      | (267)                | (650)               | (917)        |
| <b>31.12.2019</b>                          |                      |                     |              |
| Soetusmaksumus                             | 793                  | 3 665               | 4 458        |
| Akumuleeritud kulum                        | (267)                | (1 209)             | (1 476)      |
| <b>Jääkmaksumus (lisa 24)</b>              | <b>526</b>           | <b>2 456</b>        | <b>2 982</b> |

Kontserni konsolideeritud koondkasumiaruandes on kajastatud järgmised summad seoses rendilepingutega:



tuhandetes eurodes

|                                           | 2019 | Lisa    |
|-------------------------------------------|------|---------|
| Intressikulu                              | 33   | 11      |
| Lühiajaliste rendilepingutega seotud kulu | 357  | 5, 6, 7 |
| Väheväärtuslike varade rendikulu          | 112  | 5, 6, 7 |

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

Lühiajaliste katkestatavate rendilepingute alusel tasuti 2019. aastal sõidukite varade kasutusõiguse lepingute eest rendimakseid 308 tuhat eurot (2018: 521 tuhat eurot). Kontsernil puudub kavatsus kasutada aruandeperioodil kasutusrendi tingimustel renditud varade soodusostuoptiooni. 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      | 2 682        | 2 682        |
| Akumuleeritud kulum | (1 000)      | (868)        |
| <b>Jääkmaksumus</b> | <b>1 682</b> | <b>1 814</b> |

|                                                             | 2019       | 2018         |
|-------------------------------------------------------------|------------|--------------|
| Saadud kinnisvarainvesteeringute kasutusrenditulu (lisa 23) | 303        | 403          |
| Järgmiste perioodide kasutusrenditulu laekumised:           | <b>914</b> | <b>1 384</b> |
| laekumised järgmisel aastal                                 | 246        | 302          |
| laekumised 2...5. aastal                                    | 660        | 857          |
| laekumised peale 5. aastat                                  | 7          | 225          |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed halduskulud (lisa 23)     | (153)      | (213)        |

## LISA 27 LAENUKOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

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

|                                                | Rendi-<br>kohustused<br>nüüdis-<br>väärtuses | Laenud                                                         |                                                               |                              |          | Laenu-<br>kohus-<br>tused<br>kokku<br>(lisa 35) |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------|----------|-------------------------------------------------|
|                                                |                                              | pankadest                                                      | ühise kontrolli<br>all olevatelt<br>ettevõtetelt<br>(lisa 33) | muudelt<br>ette-<br>võtetelt | kokku    |                                                 |
| 2018                                           |                                              |                                                                |                                                               |                              |          |                                                 |
| Jääk aasta alguses                             | 863                                          | 50 383                                                         | 6 000                                                         | 2 110                        | 58 493   | 59 356                                          |
| Saadud                                         | 1 477                                        | 20 399                                                         | -                                                             | 9 740                        | 30 139   | 31 616                                          |
| Tasutud                                        | (605)                                        | (38 645)                                                       | -                                                             | (6 025)                      | (44 670) | (45 275)                                        |
| Müük rendileandjale                            | (88)                                         | -                                                              | -                                                             | -                            | -        | (88)                                            |
| Tütarettevõtte müügiga seotud<br>laenukohustus | -                                            | (1 443)                                                        | -                                                             | -                            | (1 443)  | (1 443)                                         |
| Jääk aasta lõpus                               | 1 647                                        | 30 694                                                         | 6 000                                                         | 5 825                        | 42 519   | 44 166                                          |
| sh lühiajaline osa                             | 524                                          | 12 551                                                         | 1 000                                                         | 5 825                        | 19 376   | 19 900                                          |
| pikaajaline osa 2...5 aastat                   | 1 123                                        | 18 143                                                         | 5 000                                                         | -                            | 23 143   | 24 266                                          |
| Aruandeperioodi intressikulu                   | 21                                           | 617                                                            | 145                                                           | -                            | 762      | 783                                             |
| sh kapitaliseeritud intressikulu               | -                                            | 131                                                            | -                                                             | -                            | 131      | 131                                             |
| Intressimäära vahemik                          | 1,0%-3,55%<br>+3-6 kuu<br>euribor            | 0,65%-2,3% +1-<br>6 kuu euribor;<br>1,69%+Eonia<br>6,46%-7,26% | 2,65%+6 kuu<br>euribor                                        | 0%                           |          |                                                 |
| Alusvaluutad                                   | EUR                                          | EUR, NOK                                                       | EUR                                                           | EUR                          |          |                                                 |

|                                                      | 2019  | 2018  |
|------------------------------------------------------|-------|-------|
| Rendikohustuste tulevaste rendimaksete miinimumsumma | 2 974 | 1 703 |
| sh lühiajaline osa                                   | 839   | 545   |
| pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal         | 2 135 | 1 158 |

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

|                                                          | 2019          | 2018          |
|----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Rendikohustused</b>                                   |               |               |
| 1-5 kuud                                                 | 522           | 431           |
| 6-12 kuud                                                | 1 840         | 1 185         |
| <b>Pangalaenud</b>                                       |               |               |
| 1-5 kuud                                                 | 26 864        | 13 809        |
| 6-12 kuud                                                | 27 945        | 16 850        |
| <b>Laenud ühise kontrolli all olevatelt ettevõtetelt</b> |               |               |
| 6-12 kuud                                                | 6 000         | 6 000         |
| <b>Kokku</b>                                             | <b>63 171</b> | <b>38 275</b> |

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

|                             | 2019       | 2018         |
|-----------------------------|------------|--------------|
| Rendikohustused             | 529        | 31           |
| Pangalaenud                 | 26         | 35           |
| Laenud muudelt ettevõtetelt | -          | 5 825        |
| <b>Kokku</b>                | <b>555</b> | <b>5 891</b> |

Laenude tagatised ja panditud varad on esitatud lisa 31.

## LISA 28 VÕLAD JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

|                                           | 31.12.2019    | 31.12.2018    |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|
| Võlad tarnijatele (lisa 35)               | 30 681        | 38 327        |
| Võlad töövõtjatele                        | 10 647        | 10 067        |
| Maksuvõlad v.a ettevõtte tulumaks         |               |               |
| käibemaks                                 | 4 270         | 1 102         |
| füüsilise isiku tulumaks                  | 485           | 648           |
| sotsiaalmaks                              | 1 146         | 1 166         |
| töötuskindlustusmaks                      | 48            | 57            |
| kohustusliku kogumispensioni makse        | 33            | 42            |
| muud maksud                               | 205           | 229           |
|                                           | 6 187         | 3 244         |
| Ehitustööde tellijatel saada (lisa 4, 35) | 8 058         | 16 912        |
| Muud võlad (lisa 35)                      |               |               |
| intressivõlad                             | 5             | 6             |
| muud võlad                                | 218           | 345           |
|                                           | 223           | 351           |
| Saadud ettemaksed *                       | 13 789        | 8 115         |
| <b>Võlad ja ettemaksed kokku</b>          | <b>69 585</b> | <b>77 016</b> |
| sh võlad seotud osapooltele (lisa 33)     | 12            | 293           |

\* Seisuga 31.12.2019 jaguneb saadud ettemaksete saldo ehituslepingute raames saadud ettemakseteks (tellijate ettemaksed) summas 5637 tuhat eurot (31.12.2018: 3363 tuhat eurot) ning elamuarenduse raames saadud ettemakseteks (korterite ostjad) summas 8152 tuhat eurot (31.12.2018: 4752 tuhat eurot) (lisa 4).

## LISA 29 ERALDISED

tuhandetes eurodes

|                            | Ehituse<br>garantii-<br>kohustuse<br>eraldis | Eraldis<br>kahjumlike<br>ehitus-lepingute<br>katteks | Eraldis<br>kohtukulude ja<br>kahjunõuete<br>katteks<br>(lisa 35)* | Eraldis<br>müüdnud ja<br>töösolevate<br>projektide<br>kulude katteks | Muud<br>eraldised | Kokku        |
|----------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------|
| <b>2019</b>                |                                              |                                                      |                                                                   |                                                                      |                   |              |
| Jääk aasta alguses         | 3 373                                        | 248                                                  | 120                                                               | 4 330                                                                | 29                | 8 100        |
| Moodustatud (lisa 4, 5, 7) | 1 361                                        | 1 381                                                | 202                                                               | 2 454                                                                | 78                | 5 476        |
| Kasutatud                  | (1 090)                                      | (334)                                                | -                                                                 | (3 890)                                                              | (29)              | (5 343)      |
| Tühistatud (lisa 4, 7)     | (137)                                        | -                                                    | (120)                                                             | -                                                                    | -                 | (257)        |
| <b>Jääk aasta lõpus</b>    | <b>3 507</b>                                 | <b>1 295</b>                                         | <b>202</b>                                                        | <b>2 894</b>                                                         | <b>78</b>         | <b>7 976</b> |
| sh lühiajaline osa         | 3 507                                        | 1 295                                                | 202                                                               | 2 894                                                                | 78                | 7 976        |
| <b>2018</b>                |                                              |                                                      |                                                                   |                                                                      |                   |              |
| Jääk aasta alguses         | 2 874                                        | 224                                                  | 120                                                               | 1 221                                                                | 130               | 4 569        |
| Moodustatud (lisa 4, 5, 7) | 1 442                                        | 282                                                  | -                                                                 | 3 878                                                                | 29                | 5 631        |
| Kasutatud                  | (643)                                        | (258)                                                | -                                                                 | (752)                                                                | (80)              | (1 733)      |
| Tühistatud (lisa 4, 7)     | (300)                                        | -                                                    | -                                                                 | (20)                                                                 | (50)              | (370)        |
| Kursivahe                  | -                                            | -                                                    | -                                                                 | 3                                                                    | -                 | 3            |
| <b>Jääk aasta lõpus</b>    | <b>3 373</b>                                 | <b>248</b>                                           | <b>120</b>                                                        | <b>4 330</b>                                                         | <b>29</b>         | <b>8 100</b> |
| sh lühiajaline osa         | 3 373                                        | 248                                                  | 120                                                               | 4 330                                                                | 29                | 8 100        |

\* Lisainformatsioon on toodud lisa 35 alalõigus Juriidiline risk.

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

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

## LISA 30 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD

tuhandetes eurodes

|                                                          | 31.12.2019   | 31.12.2018   |
|----------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Võlad tarnijatele (lisa 35)                              | 2 476        | 1 675        |
| Muud pikaajalised võlad (lisa 35)                        | 1 015        | 504          |
| <b>Muud pikaajalised võlad kokku</b>                     | <b>3 491</b> | <b>2 179</b> |
| sh muud pikaajalised võlad seotud osapooltele (lisad 33) | 1 015        | 504          |

## LISA 31 LAENUDE TAGATISED JA PANDITUD VARA

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

tuhandetes eurodes

| <b>Kommertspandid</b> | 31.12.2019    | 31.12.2018    |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Vallasvara            | 49 413        | 62 891        |
| Finantsvarad *        | 12 356        | 12 425        |
| <b>Kokku</b>          | <b>61 769</b> | <b>73 316</b> |

\* UAB Balsiu mokyklos SPV finantsvarad, mis OÜ Merko Property on pantinud OP Corporate Bank plc Leedu filiaali kasuks investeerimislaenu summas 7132 tuhat eurot katteks (31.12.2018: 7657 tuhat eurot OP Corporate Bank plc Leedu filiaali kasuks).

| <b>Hüpoteegid</b>                  | 31.12.2019     | 31.12.2018    |
|------------------------------------|----------------|---------------|
| Varud (lisa 18)                    | 95 719         | 50 374        |
| Maa ja ehitised (lisa 24)          | 3 021          | 2 639         |
| Kinnisvarainvesteeringud (lisa 23) | 13 816         | 13 436        |
| <b>Kokku</b>                       | <b>112 556</b> | <b>66 449</b> |

### Aktsiapandid

Lisaks finantsvarade kommertspandile on OÜ Merko Property pantinud enda omanduses olevad (100%) tütarettevõtte UAB Balsiu mokyklos SPV osad OP Corporate Bank plc Leedu filiaali kasuks. Antud pandiga on tagatud investeerimislaenu summas 7132 tuhat eurot (31.12.2018: 7657 tuhat eurot OP Corporate Bank plc Leedu filiaali kasuks).

## LISA 32 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 kehtivale põhikirjale koosneb ettevõtte aktsiakapital 17 700 tuhandest nimiväärtuseta nimelisest lihtaktsiast, mille eest on täielikult tasutud ning aktsiaseltsi põhikirja muutmata võib ettevõtte aktsiakapitali muuta vahemikus 6 000 – 24 000 tuhat eurot.

Seisuga 31.12.2019 ja 31.12.2018 oli Asi Merko Ehitus aktsiakapital 7 929 tuhat eurot ja konsolideeritud netovara 31.12.2019 seisuga 130 338 tuhat eurot (31.12.2018: 131 757 tuhat eurot) ning seega vastas ettevõtte aktsia- ja omakapital kummalgi bilansipäeval Eesti Vabariigis kehtestatud nõuetele. Aktsia arvestuslik väärtus oli 0,447966 eurot.

## LISA 33 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

Kontserni aruandes on loetud seotud osapoolteks:

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

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

ASi Merko Ehitus emaettevõtte on AS Riverito. Seisuga 31.12.2019 ja 31.12.2018 kuulus ASile Riverito 71,99% ASi Merko Ehitus aktsiatest. Kontsernis lõplikku valitsevat mõju omav isik on Toomas Annus.

### KAUBAD JA TEENUSED

tuhandetes eurodes

|                                                 | 2019         | 2018          |
|-------------------------------------------------|--------------|---------------|
| <b>Osutatud teenused ja müüdud kaubad</b>       |              |               |
| Emaettevõtte                                    | 15           | 15            |
| Ühisettevõtted*                                 | 2 770        | 16 505        |
| Ühise kontrolli all olevad ettevõtted           | 847          | 91            |
| Juhtkonna liikmed**                             | 2 441        | 43            |
| Muud seotud osapooled                           | -            | 28            |
| <b>Osutatud teenused ja müüdud kaubad kokku</b> | <b>6 073</b> | <b>16 682</b> |
| <b>Intressitulud</b>                            |              |               |
| Ühisettevõtted                                  | 377          | 559           |
| <b>Ostetud teenused ja kaubad</b>               |              |               |
| Emaettevõtte                                    | 90           | 90            |
| Ühise kontrolli all olevad ettevõtted           | 137          | 57            |
| <b>Ostetud teenused ja kaubad kokku</b>         | <b>227</b>   | <b>147</b>    |
| <b>Intressikulud</b>                            |              |               |
| Ühise kontrolli all olevad ettevõtted           | 145          | 145           |
| <b>Intressikulud kokku</b>                      | <b>145</b>   | <b>145</b>    |

### SALDOD SEOTUD OSAPOOLTEGA

tuhandetes eurodes

|                                            | 31.12.2019   | 31.12.2018    |
|--------------------------------------------|--------------|---------------|
| <b>Nõuded seotud osapoolte vastu</b>       |              |               |
| Antud laenud (lisa 16, 17, 21)             |              |               |
| Ühisettevõtted                             | 1 650        | 9 000         |
| <b>Nõuded ja ettemaksed (lisa 16)</b>      |              |               |
| Emaettevõtte                               | 4            | 4             |
| Ühisettevõtted                             | 64           | 1 385         |
| Ühise kontrolli all olevad ettevõtted      | 9            | 88            |
| Juhtkonna liikmed                          | 12           | 44            |
| <b>Nõuded ja ettemaksed kokku</b>          | <b>89</b>    | <b>1 521</b>  |
| <b>Nõuded seotud osapoolte vastu kokku</b> | <b>1 739</b> | <b>10 521</b> |



|                                              | 31.12.2019   | 31.12.2018   |
|----------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Kohustused seotud osapoolte ees</b>       |              |              |
| Rendikohustused (lisa 27)                    |              |              |
| Ühise kontrolli all olevad ettevõtted        | 124          | -            |
| Lühiajalised saadud laenud (lisa 27)         |              |              |
| Ühise kontrolli all olevad ettevõtted        | 1 000        | 1 000        |
| Võlad ja ettemaksed (lisa 28)                |              |              |
| Emaettevõtte                                 | 9            | 9            |
| Ühisettevõtted                               | -            | 14           |
| Ühise kontrolli all olevad ettevõtted        | 3            | 1            |
| Juhtkonna liikmed                            | -            | 269          |
| Võlad ja ettemaksed kokku                    | 12           | 293          |
| Pikaajalised saadud laenud (lisa 27)         |              |              |
| Ühise kontrolli all olevad ettevõtted        | 5 000        | 5 000        |
| Muud pikaajalised võlad (lisa 30)            |              |              |
| Muud seotud osapooled                        | 1 015        | 504          |
| <b>Kohustused seotud osapoolte ees kokku</b> | <b>7 151</b> | <b>6 797</b> |

\* Ühisettevõttele osutatud teenused koosnevad peamiselt ehitusteenustest.

\*\* Juhtkonnaliikmetele müüdi ja anti üle 2019. aastal kortereid. Kontserni jaoks ei olnud tegemist oluliste tehingutega.

Seotud osapoolte vastu kajastatud nõuete osas ei ole 2019. ega 2018. aastal allahindluseid teostatud.

#### NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TASUD

ASi Merko Ehitus kontserni nõukogu ja juhatuse liikmete ning olulisemate tütarettevõtete juhatuse liikmete 2019. aasta teenistuslepingute alusel arvestatud tasud olid 3212 tuhat eurot (2018: 2643 tuhat eurot).

#### NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TÖÖSUHTE LÕPETAMISE HÜVITISED

Nõukogu liikmetega on sõlmitud käsunduslepingud, mille kohaselt neile lepingu lõpetamisel hüvitist ei maksta. ASi Merko Ehitus juhatuse liikmete ning olulisemate tütarettevõtete juhatuse liikmete ennetähtaegse tagasikutsumise või volituste lõppemisel uue teenistuslepingu mittesõlmimisel on kohustus maksta hüvitist kokku summas 1084 tuhat eurot (2018: 1052 tuhat eurot). 2019. aastal ei makstud kontserni olulisemates tütarettevõtetes juhatuse liikmetele hüvitisi (2018: 34 tuhat eurot).

#### NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMED

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

ASi Merko Ehitus nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2019:

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

\* Toomas Annus omab ASis Riverito isiklikult ja valdusfirmade kaudu enamikku aktsiatega esindatud häälest (176 351 aktsiat kokku 270 000 aktsiast). Sellela loetakse Toomas Annusele kuuluvaks ASile Riverito kuuluvad hääled ASis Merko Ehitus (12 742 686 aktsiat).

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

ASi Merko Ehitus juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2019:

|              |                 | AKTSIATE ARV | OSAKAAL      |
|--------------|-----------------|--------------|--------------|
| Andres Trink | Juhatus esimees | 600          | 0,00%        |
| Tõnu Toomik  | Juhatus liige   | -            | -            |
|              |                 | <b>600</b>   | <b>0,00%</b> |

## LISA 34 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

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

tuhandetes eurodes

|                                       | 31.12.2019    | 31.12.2018     |
|---------------------------------------|---------------|----------------|
| Ehitusaegne garantii tellijale        | 24 896        | 34 511         |
| Pakkumusgarantii                      | 916           | 655            |
| Garantiiaja garantii                  | 19 964        | 17 666         |
| Ettemakse garantii                    | 6 835         | 12 098         |
| Maksegarantii                         | -             | 30 500         |
| Käendused                             | 7 783         | 7 734          |
| Avatud akreditiiv                     | -             | 428            |
| <b>Tingimuslikud kohustused kokku</b> | <b>60 394</b> | <b>103 592</b> |

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

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

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

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

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

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

**Akreditiiv** – akreditiiv on ostja ehk akreditiivi avaja panga kohustus maksta müüjale ehk akreditiivi saajale välja akreditiivi summa, kui müüja on täitnud akreditiivis määratud tingimused ja esitanud panka tingimuste täitmist tõendavad, akreditiivis loetletud, dokumendid.

31.12.2019 seisuga on kontsernis moodustatud garantiiaja garantii kohta eraldi (lisa 29), mis põhineb ajaloolisele kogemusele vastavalt ehituslepingute mahtudele.

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

Juriidiliste riskide osas vaata lisa 35 vastavat alalõiku.

## LISA 35 RISKIDE JUHTIMINE

### FINANTSRIISKIDE JUHTIMINE

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

#### 1. KREDIIDIRISK

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

Vabu rahalisi vahendeid hoitakse põhiliselt Swedbanki, SEB, Luminori ja OP Corporate Bank gruppi kuuluvate pankade arvelduskontodel või tähtajalistes hoiustes. Swedbanki ja SEB gruppi kuuluvad Baltikumis tegutsevad pangad ei oma eraldi Moody'se krediidiireitinguid. Swedbanki grupi emaettevõtte Swedbank AB omab Moody'se pikaajalist krediidiireitingut Aa2 (2018. aastal Aa2) ning SEB grupi emaettevõtte Skandinaviska Enskilda Banken AB omab Moody'se pikaajalist krediidiireitingut Aa2 (2018. aastal Aa2). OP Corporate Bank PLC omab Moody'se pikaajalist krediidiireitingut Aa3 (2018. aastal Aa3), Luminor Bank omab Moody'se pikaajalist krediidiireitingut Baa1 (2018. aastal Baa1).

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

#### FINANTSVARAD, MIS ON AVATUD KREDIIDIRISKILE

tuhandetes eurodes

|                                            | Jaotus maksetähtaja järgi |               | Bilansiline väärtus | Tagatis      |
|--------------------------------------------|---------------------------|---------------|---------------------|--------------|
|                                            | 1-12 kuud                 | 2-5 aastat    |                     |              |
| <b>31.12.2019</b>                          |                           |               |                     |              |
| Raha ja raha ekvivalendid (lisa 15)        | 24 749                    | -             | 24 749              | -            |
| Nõuded ostjatele (lisa 16, 21)             | 33 292                    | 11 094        | 44 386              | -            |
| Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 4, 16) | 11 689                    | -             | 11 689              | -            |
| Antud laenud (lisa 16, 17, 21)             | 1 700                     | -             | 1 700               | 50           |
| Intressinõuded (lisa 16, 21)               | 3                         | -             | 3                   | -            |
| Muud lühiajalised nõuded (lisa 16)         | 172                       | -             | 172                 | -            |
| <b>Kokku</b>                               | <b>71 605</b>             | <b>11 094</b> | <b>82 699</b>       | <b>50</b>    |
| <b>31.12.2018</b>                          |                           |               |                     |              |
| Raha ja raha ekvivalendid (lisa 15)        | 39 978                    | -             | 39 978              | -            |
| Nõuded ostjatele (lisa 16, 21)             | 42 754                    | 10 391        | 53 145              | -            |
| Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 4, 16) | 9 847                     | -             | 9 847               | -            |
| Antud laenud (lisa 16, 17, 21)             | 14 590                    | -             | 14 590              | 5 590        |
| Intressinõuded (lisa 16, 21)               | 112                       | -             | 112                 | -            |
| Muud lühiajalised nõuded (lisa 16)         | 271                       | -             | 271                 | -            |
| <b>Kokku</b>                               | <b>107 552</b>            | <b>10 391</b> | <b>117 943</b>      | <b>5 590</b> |

Kontserni kliendid on enamjaolt kas suuremad kohalikud ettevõtted või avaliku sektori tellijad teadaoleva ja piisava krediitdivõimega (seisuga 31.12.2019 oli avaliku sektori osakaal laekumata arvetest 13,3%; 31.12.2018 8,0%).

#### NÕUDED OSTJATE VASTU MAKSETÄHTAEGADE LÖIKES:

tuhandetes eurodes

|                                                  | 31.12.2019    |             | 31.12.2018    |             |
|--------------------------------------------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
| Maksetähtaeg saabumata                           | 39 128        | 88,2%       | 50 507        | 95,0%       |
| Üle tähtaja 1-30 päeva                           | 2 376         | 5,3%        | 1 006         | 1,9%        |
| Üle tähtaja 31-60 päeva                          | 2 419         | 5,4%        | 294           | 0,6%        |
| Üle tähtaja 61-90 päeva                          | 86            | 0,2%        | 64            | 0,1%        |
| Üle tähtaja 91-120 päeva                         | 58            | 0,1%        | 12            | 0,0%        |
| Üle tähtaja 121-180 päeva                        | 30            | 0,1%        | 16            | 0,1%        |
| Üle tähtaja üle 180 päeva                        | 289           | 0,7%        | 1 246         | 2,3%        |
| <b>Nõuded ostjate vastu kokku* (lisa 16, 21)</b> | <b>44 386</b> | <b>100%</b> | <b>53 145</b> | <b>100%</b> |

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

Bilansipäeva seisuga oli üle tähtaja arvete summa 5257 tuhat eurot (31.12.2018: 2639 tuhat eurot), millest 12. märtsiks 2020 oli laekunud 2632 tuhat eurot. Aastaga kasvas üle tähtaja arvete osakaal kogunõuetest 5,0%lt 11,8%ni. Kontsernis jälgitakse jooksvalt kõigi ostjate maksekäitumist eraldi kõigi nõuete lõikes. Maksetähtaja ületanud klientidega tegeletakse personaalselt, leidmaks lahendused, mis tagaksid parimal võimalikul moel kontserni huvide kaitse. Juhtkonna hinnangul, mis tugineb klientide ajaloolisel maksekäitumisel ning uute klientide äriperspektiivide hindamisel ja maksekäitumise taustkontrollil, on aruandes kajastatud nõuded klientidelt laekuvad. Sealhulgas nõuded, millel oli aruandepäeva seisuga maksetähtaeg saabumata, tasutakse ostjate poolt maksetähtaja saabudes. Samuti, nagu arveldatud nõuete puhul, hindab juhtkond aruandepäeval ehitustööde eest veel arveldamata nõuete laekumise krediidiriski madalaks. Juhtkond tugineb oma hinnangul regulaarsele lepingupartneri finantsseisu ja maksekäitumise seirele ning lepingupartneri majandussektori ning üldiste majandusarengute väljavaatele. Nõuded ostjate vastu ja arveldamata nõuded ehitustööde tellijatele ei ole vastavalt tööstusharu praktikale täiendavate tagatistega garanteeritud.

Bilansipäeva seisuga moodustasid antud laenudest 1650 tuhat eurot (31.12.2018: 9000 tuhat eurot) laen ühissetevõttele, millede majandustegevusest omatakse head ülevaadet ning seetõttu ei ole täiendavaid tagatise nõutud. 31.12.2019 seisuga mitteseotud juriidiliste 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 pangalaenu intressimäärade pole fikseeritud, vaid on seotud Euriboriga või ettevõtete asukohamaa pankadevahelise rahaturu intressimäärade. Kontserni kapitalistruktuuris suurenes 2019. aastal intressikandvate kohustuste osakaal, kuid juhtkonna hinnangul on osakaal jätkuvalt mõõdukas (31.12.2019 seisuga 22,6% bilansimahust; 31.12.2018 seisuga 16,4% bilansimahust) ning intressikeskkonna muutuste mõju 12 kuu perspektiivis kontserni tulemustele väheoluline.

### INTRESSIRISKIDE MUUTUSTE MÕJU FINANTSKULUDELE JA -TULUDELE

31.12.2019 seisuga oli kontsernis intressikandvaid kohustusi 63 726 tuhat eurot (31.12.2018: 44 166 tuhat eurot), millest 20 725 tuhat eurot moodustasid lühiajalised laenud ja pikaajaliste kohustuste tagasimaksed 2020. aastal (31.12.2018: 19 900 tuhat eurot) ning 43 001 tuhat eurot pikaajalised laenud ja kapitalirendi kohustused (31.12.2018: 24 266 tuhat eurot). 31.12.2019 seisuga oli kontserni laenuühete kogusumma 1 700 tuhat eurot (31.12.2018: 14 590 tuhat eurot), millest kõik olid klassifitseeritud lühiajaliseks laenuks tagasimaksega 2020. aastal (31.12.2018: lühiajaline laen 14 590 tuhat eurot). Muutuva intressimääraga laenu intressimäärad sõltusid ettevõtte asukohamaa pankadevahelise rahaturu 1-12 kuuliste laenu baasintressidest ja Euriborist. Intressikandvad laenuühed ja -kohustused jagunesid bilansipäevade seisuga järgmiselt:

|                                              | 31.12.2019    | 31.12.2018    |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Fikseeritud intressiga kohustused            | 555           | 5 892         |
| Muutuva intressiga kohustused 1-5 kuud       | 27 668        | 14 239        |
| Muutuva intressiga kohustused 6-12 kuud      | 35 503        | 24 035        |
| <b>Intressikandvad laenukohustused kokku</b> | <b>63 726</b> | <b>44 166</b> |
|                                              |               |               |
| Fikseeritud intressiga laenuühed             | 1 700         | 14 590        |

Juhtkonna hinnangul muutusi baasintressides, mis võiksid avaldada olulist mõju kontserni finantsseisundile, ei toimu: turg on jätkuvalt madalate (sh negatiivsete) baasintressidega. Eeldades, et järgneva 12 kuu keskmine Euribor tõuseks 0 tasemest 10 baaspunkti kõrgemaks, tähendaks see olemasolevate kohustuste mahu juures kontsernile intressikulude suurenemist 63 tuhande euro võrra (31.12.2018: 38 tuhande euro võrra). Kõik antud laenud on fikseeritud intressiga ja seega ei oma baasintressi muutus intressituludele mingit mõju.

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

Aastavahetuse seisuga oli kontserni ettevõtetele sõlmitud pankade ja teiste mitteseotud kolmandate osapooltega arvelduskrediidi lepinguid limiidiga kogusummas 37 603 tuhat eurot, millest kasutuses oli 7563 tuhat eurot. 2020. aastal lõpevad lepingud kogusummas 25 000 tuhat eurot, mille pikendamise vajadust kaalutakse jooksvalt.

### VALUUTARISK

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

|                   | EUR-ides | NOK-ides |
|-------------------|----------|----------|
| <b>31.12.2019</b> |          |          |
| Varad             | 94,5%    | 5,5%     |
| Kohustused        | 97,9%    | 2,1%     |
| <b>31.12.2018</b> |          |          |
| Varad             | 96,1%    | 3,9%     |
| Kohustused        | 97,1%    | 2,9%     |

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

## 3. LIKVIIDSUSRISK

Ettevõtte likviidsus ehk maksevõime kajastab tema võimet täita tähtaegselt oma maksekohustusi võlausaldajate ees. Seisuga 31.12.2019 oli kontserni lühiajaliste kohustuste kattekordaja (*current ratio*) 2,4 (31.12.2018: 2,2) ning maksevõime kattekordaja (*quick ratio*) 0,8 (31.12.2018: 1,1). Lisaks lühiajalistele käibevahenditele kasutab kontsern rahavoogude paremaks juhtimiseks ning likviidsuse tagamiseks krediitdiastutustelt võetud käibekrediite. Aastavahetuse seisuga oli kontserni ettevõtetele sõlmitud pankade ja teiste mitteseotud kolmandate osapooltega arvelduskrediidi lepinguid kogusummas 37 603 tuhat eurot, mis oli kasutamata 30 040 tuhande euro ulatuses (31.12.2018: 34 103 tuhat eurot, millest kasutamata oli

25 584 tuhat eurot). Lisaks arvelduskrediitidele oli ettevõtte 3500 tuhande euro suurune käibelaenu limiit ASilt Riverito (31.12.2018: 3500 tuhat eurot), mis oli kogu ulatuses kasutamata nii käesoleva aruandeperioodi kui ka eelmise aasta lõpu seisuga.

Juhtkonna hinnangul tagab kontserni tänane kapitalistruktuur, kus omakapitali määra on 46,2% (31.12.2018: 48,9%) ning intressikandvate võlakohustuste osakaal mõõdukas 22,6% (31.12.2018: 16,4%) bilansimahust, ettevõtte usaldusväärsuse kreditoride jaoks. Samuti võimaldab see vajadusel pikendada olemasolevaid finantskohustusi ja kaasata täiendavaid käibevahendeid.

#### FINANTSVARA/KOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

|                                                                | Jaotus maksetähtaja järgi |                 |                 | Kokku           | Bilansiline väärtus |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------------|
|                                                                | 1-3 kuud                  | 4-12 kuud       | 2-5 aastat      |                 |                     |
| <b>31.12.2019</b>                                              |                           |                 |                 |                 |                     |
| <b>Vara</b>                                                    |                           |                 |                 |                 |                     |
| Raha ja üleöödeposiidid (lisa 15)                              | 24 749                    | -               | -               | 24 749          | 24 749              |
| Nõuded ostjate vastu (lisa 16, 21)                             | 25 758                    | 7 534           | 11 094          | 44 386          | 44 386              |
| Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 4, 16)                     | 11 689                    | -               | -               | 11 689          | 11 689              |
| Laenu- ja intressid (lisa 16, 17, 21)                          | 53                        | 1 650           | -               | 1 703           | 1 703               |
| Muud lühiajalised nõuded (lisa 16)                             | 172                       | -               | -               | 172             | 172                 |
| <b>Kokku</b>                                                   | <b>62 421</b>             | <b>9 184</b>    | <b>11 094</b>   | <b>82 699</b>   | <b>82 699</b>       |
| <b>Kohustused</b>                                              |                           |                 |                 |                 |                     |
| Võlad tarnijatele (lisa 28, 30)                                | 14 739                    | 15 942          | 2 476           | 33 157          | 33 157              |
| Ehitustööde tellijatel saada (lisa 4, 28)                      | 8 058                     | -               | -               | 8 058           | 8 058               |
| Laenu- ja kapitalirendi kohustustega seotud maksed (lisa 27) * | 4 380                     | 16 345          | 43 001          | 63 726          | 63 726              |
| Muud võlad (lisa 28, 30)                                       | 79                        | 144             | 1 015           | 1 238           | 1 238               |
| <b>Kokku</b>                                                   | <b>27 256</b>             | <b>32 431</b>   | <b>46 492</b>   | <b>106 179</b>  | <b>106 179</b>      |
| <b>Netovara /-kohustus</b>                                     | <b>35 165</b>             | <b>(23 247)</b> | <b>(35 398)</b> | <b>(23 480)</b> | <b>(23 480)</b>     |
|                                                                |                           |                 |                 |                 |                     |
|                                                                | Jaotus maksetähtaja järgi |                 |                 | Kokku           | Bilansiline väärtus |
|                                                                | 1-3 kuud                  | 4-12 kuud       | 2-5 aastat      |                 |                     |
| <b>31.12.2018</b>                                              |                           |                 |                 |                 |                     |
| <b>Vara</b>                                                    |                           |                 |                 |                 |                     |
| Raha ja üleöödeposiidid (lisa 15)                              | 39 978                    | -               | -               | 39 978          | 39 978              |
| Nõuded ostjate vastu (lisa 16, 21)                             | 26 765                    | 15 989          | 10 391          | 53 145          | 53 145              |
| Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 4, 16)                     | 9 847                     | -               | -               | 9 847           | 9 847               |
| Laenu- ja intressid (lisa 16, 17, 21)                          | 1 702                     | 13 000          | -               | 14 702          | 14 702              |
| Muud lühiajalised nõuded (lisa 16)                             | 129                       | 142             | -               | 271             | 271                 |
| <b>Kokku</b>                                                   | <b>78 421</b>             | <b>29 131</b>   | <b>10 391</b>   | <b>117 943</b>  | <b>117 943</b>      |
| <b>Kohustused</b>                                              |                           |                 |                 |                 |                     |
| Võlad tarnijatele (lisa 28, 30)                                | 25 199                    | 13 128          | 1 675           | 40 002          | 40 002              |
| Ehitustööde tellijatel saada (lisa 4, 28)                      | 16 912                    | -               | -               | 16 912          | 16 912              |
| Laenu- ja kapitalirendi kohustustega seotud maksed (lisa 27) * | 3 646                     | 16 254          | 24 266          | 44 166          | 44 166              |
| Muud võlad (lisa 28, 30)                                       | 255                       | 96              | 504             | 855             | 855                 |
| Finantsgarantiid                                               | 30 500                    | -               | -               | 30 500          | -                   |
| <b>Kokku</b>                                                   | <b>76 512</b>             | <b>29 478</b>   | <b>26 445</b>   | <b>132 435</b>  | <b>101 935</b>      |
| <b>Netovara /-kohustus</b>                                     | <b>1 909</b>              | <b>(347)</b>    | <b>(16 054)</b> | <b>(14 492)</b> | <b>16 008</b>       |

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

## 4. ÕIGLASE VÄÄRTUSE HINNANG

Kontserni hinnangul ei erine konsolideeritud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvarade (lisa 15, 16, 17, 21) ja -kohustuste (lisa 27, 28, 30) bilansilised väärtused seisuga 31. detsember 2019 ja 31. detsember 2018 oluliselt nende õiglasest väärtusest.

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

Balsiu koolimajaga seotud pikaajaliste nõuete (31.12.2019: 10 293 tuhat eurot; 31.12.2018: 10 253 tuhat eurot) õiglase väärtus vastab nende bilansilisele väärtusele, kuna diskonteerimise mõju ei ole oluline. Rakendades efektiivset intressimäära 0,31%, on Balsiu koolimajaga seotud tulevaste nõuete õiglase väärtus 21 966 tuhat eurot (31.12.2018: 23 347 tuhat eurot, intressimäär 0,31%) ning bilansiline väärtus 22 532 tuhat eurot (31.12.2018: 23 986 tuhat eurot). Kuna laekumata nõuete vastaspool on riiklik institutsioon, on õiglase väärtuse arvutustes võetud aluseks aruandeperioodi lõpus Leedu Vabariigile kehtinud pikaajaliste laenude intressimäär ([www.ecb.europa.eu/stats/financial\\_markets\\_and\\_interest\\_rates/long\\_term\\_interest\\_rates](http://www.ecb.europa.eu/stats/financial_markets_and_interest_rates/long_term_interest_rates)).

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

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

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

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

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

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

## KAPITALI JUHTIMINE

Kontsern loeb kapitaliks laenukapitali ja kogu omakapitali. 31.12.2019 seisuga oli emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku 130 338 tuhat eurot (31.12.2018: 131 757 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.

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

Kontsern peab oluliseks optimaalse omakapitali struktuuri tagamist. Seetõttu jälgitakse, et kontserni omakapitali osakaal varadesse oleks minimaalselt 40% (31.12.2019: 46,2%, 31.12.2018: 48,9%).

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

|                                                                | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|----------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Laenukohustused                                                | 63 726     | 44 166     |
| Miinus: raha ja raha ekvivalendid ning lühiajalised deposiidid | (24 749)   | (39 978)   |
| Netovõlg                                                       | 38 977     | 4 188      |
| Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku                 | 130 338    | 131 757    |
| Netovõlg ja emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku     | 169 315    | 135 945    |
| Neto võlakohustuste osakaal                                    | 23,0%      | 3,1%       |

Kontserni netovõlg oli seisuga 31.12.2019 39,0 mln eurot (31.12.2018: 4,2 mln eurot).

## MUUDE RISKIDE JUHTIMINE

### JURIIDILINE RISK

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

Erinevatest juriidilistest vaidlustest tulenevate võimalike kahjunõuete ning õigusabikulude katteks on kontsernis seisuga 31.12.2019 moodustatud eraldi summas 202 tuhat eurot (31.12.2018: 120 tuhat eurot) (lisa 29).

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



## EESTI

### Kaebus keskkonnaministri määruse tühistamiseks

Kohtuasjad seoses keskkonnaministri 27. märtsi 2015 määrusega nr 22, millega muudeti püsielupaiga kaitse-eeskirja selliselt, et ASi Merko Ehitus tütarettevõtetele Suur-Paekalda OÜ ja Väike-Paekalda OÜ (tänapäevaseks ühendatud kontserni kuuluva AS Merko Ehitus Eestiga) kuuluvad Paekalda tänava kinnisasjad jäeti püsielupaiga piiridest välja. 2. veebruaril 2016 esitasid Merko Ehitus kontserni kuuluvad ettevõtted Suur-Paekalda OÜ ja Väike-Paekalda OÜ Tallinna Halduskohtusse kaebuse kahju hüvitamiseks. Kaebajad paluvad kohtul mõista Eesti Vabariigilt välja Suur-Paekalda OÜ kasuks kahju summas ligikaudu 3,2 mln eurot (kahjuse summa täpsustub) ja Väike-Paekalda kasuks kahju summas ligikaudu 1,6 mln eurot (kahjuse summa täpsustub) ning viivise võlgnevuse 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 Halduskohtus 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 kohtus AS Merko Ehitus Eesti kasuks välja menetluskulu 12 tuhat eurot. Mõlemad pooled esitasid apellatsioonkaebuse Tallinna Ringkonnakohtule, mis tühistas osaliselt Tallinna Halduskohtu otsuse ja saatis hüvitise suuruse kindlaksmääramiseks tagasi Tallinna Halduskohtule. Mõlemad vaidluse osapooled on esitanud kassatsioonkaebuse Riigikohtule. Nimetatud nõude mõju ei ole kontserni aruandes kajastatud.

## LÄTI

### Hagi endise töötaja vastu

5. mail 2015 esitas SIA Merks Riia Ringkonnakohtule hagiavalduse SIA Merks endise töötaja Rolands Mēnesise vastu kahju hüvitamise nõudes summas 337 tuhat eurot. Hagiavalduse esemeks on Rolands Mēnesise poolt ehitustööde projektijuhina SIA Merksile fiktiivsete tehingute sõlmimise ning lepingulisteks töödeks mittevajalike materjalide ostmisega tahtlikult kahju tekitamine. Nimetatud hagi võimaliku positiivse tulemuse mõju ei ole kajastatud kontserni aruandes.

### Starptautiskā lidosta "Rīga"

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

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

8. juunil 2018 tasus Riia rahvusvaheline lennujaam osaliselt 21. septembril 2017 esitatud nõude, mistõttu SIA Merks vähendas nõude 248 tuhande euro suuruseks (76 tuhat eurot põhinõue ja 172 tuhat eurot viivised). Pooled on jõudnud kokkuleppele, mille kohaselt teostab SIA Merks 31. märtsiks 2020 kokkulepitud tööd, misjärel allkirjastab Riia rahvusvaheline lennujaam viimase tööde üleandmise akti. Tulenevalt kokkuleppest on pooled palunud kohtumenetlus peatada ning järgmine kohtuistung on kavandatud 7. mais 2020. Kõnealuse hagi võimaliku mõju osas ei ole kontsern teinud täiendavaid eraldisi.

### Lāti konkurentsinsinokogu haldusmenetlus

3. septembril 2019 viisid SIA Merks kontorist läbi haldusmenetluse toiminguid Lāti konkurentsinsinokogu (*Konkurences padome*) ametnikud. Toimingute raames intervjuerisid ametnikud SIA Merksi juhatuse esimeest. Kontsernile teadaolevalt on jätkuva menetluse eesmärk välja selgitada, kas Lātis on ehitusettevõtted toime pannud konkurentsiseaduse rikkumisi. Menetlusega seotud ehitusettevõtjate seas on SIA Merks. Aruande avaldamise seisuga pole juhatusel teavet, kuidas menetlus edasi kulgeb. Juhatusele teadaolevalt on konkurentsinsinokogu menetluse lõpptähtaega pikendanud 1. augustini 2020 ning vastavalt seadusele on nõukogul pärast seda õigus menetlust pikendada veel ühe aasta võrra. Menetluse võimaliku mõju osas ei ole kontsern teinud eraldisi.

### SIA Ostas celtnieks

6. novembril 2019 esitas SIA Merks hagi SIA "Ostas celtnieks" vastu summas 230 tuhat eurot, millele lisandub viivis 21 tuhat eurot. SIA Merks nõude aluseks on konsortiumlepinguna teostatud Ventspils muusikakooli ja kontserdisaali ehitusobjektilt saadud kahjum, millest vastavalt lepingu osaluse proportsioonidele kuulub SIA „Ostas celtnieks” poolt katmisele 35%. SIA „Ostas celtnieks” pole enda osa kahjumist seni katnud. Kohtuistungil kuupäevaks on määratud 27. aprill 2020. Nimetatud nõude mõju ei ole kontserni aruandes kajastatud.

## LEEDU

### UAB Vilniaus vandenys

18. mail 2016 esitasid AS Merko Ehitus ja UAB Merko Statyba, tegutsedes vastavalt ühisetevõtte lepingule, hagiavalduse UAB Vilniaus vandenys vastu, kogusummas 183 tuhat eurot. Hagejad on seisukohal, et UAB Vilniaus vandenys tegevusest tingituna pikenes nii ehitusaeg kui suurenes teostatud lisatööde maht, mille eest tellija keeldus hiljem maksmast. 9. jaanuari 2018 otsusega määras kohus ekspertiisi, mille tulemus esitati kohtule 14. detsembril 2018. 7. juuni 2019 otsusega lükkas kohus hagi tagasi. 5. juulil 2019 esitati kõrgemale kohtule apellatsioonkaebus. Nimetatud hagi võimaliku positiivse tulemuse mõju ei ole kontserni aruandes kajastatud.

### UAB Axis

3. septembril 2018 esitas UAB Axis power (alltöövõtja) kontserni kuuluva UAB Merko Statyba (peatöövõtja) vastu hagiavalduse summas 846 tuhat eurot kompensatsiooniks selle eest, et on teostanud lepingu sõlmimisel ette nähtust keerulisemaid betoonitöid. 18. august 2019 otsusega määras kohus kohtuekspertiisi, mille eeldatav tähtaeg on kuni 6 kuud. Kontsern ei pea nõuet põhjendatuks ning ei ole kõnealuse hagi osas teinud eraldisi.



**VARADE VÄÄRTUS**

Kuigi majanduskeskkond on saavutanud teatava stabiilsuse, säilitas kontsern tegevuse hindamisel olulise koha kinnisvaraturu riski mõju. 2019. aastal sai kontsern varade ja varude allahindlusest 970 tuhat eurot (2018: 658 tuhat eurot) kahjumit, sh ostetud muud kaubad müügiks alla hindamisest 175 tuhat eurot (2018: 0 tuhat eurot), ebatõenäoliste ja lootusetute nõuete mahakandmisest 794 tuhat eurot (2018: 90 tuhat eurot) ning hankijatele tasutud ettemaksude mahakandmisest 1 tuhat eurot kahjumit (2018: 202 tuhat eurot). Varasematel perioodidel kulusse kantud nõudeid laekus summas 1 tuhat eurot (2018: 94 tuhat eurot). Täiendav info lisades 16, ja 18.

## LISA 36 LISAINFORMATSIOON EMAETTEVÖTTE KOHTA

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

### KASUMIARUANNE

tuhandetes eurodes

|                                                  | 2019          | 2018          |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu                                        | 336           | 4 797         |
| Müüdud toodangu kulu                             | (234)         | (4 112)       |
| <b>Brutokasum</b>                                | <b>102</b>    | <b>685</b>    |
| Turustuskulud                                    | (32)          | (60)          |
| Üldhalduskulud                                   | (2 022)       | (1 891)       |
| Muud äritulud                                    | 2 059         | 25 430        |
| Muud ärikulud                                    | (129)         | (245)         |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                        | <b>(22)</b>   | <b>23 919</b> |
| Finantskulud                                     | (183)         | (182)         |
| Finantstulud investeringutelt tütarettevõtetesse | 14 477        | 20 322        |
| <b>Kasum enne maksustamist</b>                   | <b>14 272</b> | <b>44 059</b> |
| Tulumaksukulu                                    | (87)          | -             |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum</b>                   | <b>14 185</b> | <b>44 059</b> |

## FINANTSSEISUNDI ARUANNE

tuhandetes eurodes

|                                         | 31.12.2019     | 31.12.2018     |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>VARAD</b>                            |                |                |
| <b>Käibevara</b>                        |                |                |
| Raha ja raha ekvivalendid               | 103            | 7 979          |
| Nõuded ja ettemaksed                    | 3 441          | 1 081          |
| Varud                                   | 560            | 746            |
|                                         | <b>4 104</b>   | <b>9 806</b>   |
| <b>Põhivara</b>                         |                |                |
| Tütarettevõtete aktsiad või osad        | 123 120        | 123 332        |
| Muud pikaajalised finantsinvesteeringud | 48 776         | 44 831         |
| Materiaalne põhivara                    | 246            | 155            |
| Immateriaalne põhivara                  | 96             | 108            |
|                                         | <b>172 238</b> | <b>168 426</b> |
| <b>VARAD KOKKU</b>                      | <b>176 342</b> | <b>178 232</b> |
| <b>KOHUSTUSED</b>                       |                |                |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>          |                |                |
| Laenukohustused                         | 3 058          | 1 032          |
| Võlad ja ettemaksed                     | 1 068          | 1 516          |
| Lühiajalised eraldised                  | 9              | 16             |
|                                         | <b>4 135</b>   | <b>2 564</b>   |
| <b>Pikaajalised kohustused</b>          |                |                |
| Pikaajalised laenukohustused            | 5 169          | 5 115          |
|                                         | <b>5 169</b>   | <b>5 115</b>   |
| <b>KOHUSTUSED KOKKU</b>                 | <b>9 304</b>   | <b>7 679</b>   |
| <b>OMAKAPITAL</b>                       |                |                |
| Aktsiakapital                           | 7 929          | 7 929          |
| Kohustuslik reservkapital               | 793            | 793            |
| Jaotamata kasum                         | 158 316        | 161 831        |
| <b>OMAKAPITAL KOKKU</b>                 | <b>167 038</b> | <b>170 553</b> |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>   | <b>176 342</b> | <b>178 232</b> |

## OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

tuhandetes eurodes

| Emaettevõtte                                                                                | Aksia-kapital | Kohustuslik reserv | Jaotamata kasum | Kokku          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------|-----------------|----------------|
| <b>Saldo 31.12.2017</b>                                                                     | <b>7 929</b>  | <b>793</b>         | <b>135 472</b>  | <b>144 194</b> |
| Aruandeperioodi puhaskasum                                                                  | -             | -                  | 44 059          | 44 059         |
| Dividendid                                                                                  | -             | -                  | (17 700)        | (17 700)       |
| <b>Saldo 31.12.2018</b>                                                                     | <b>7 929</b>  | <b>793</b>         | <b>161 831</b>  | <b>170 553</b> |
| Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus                          |               |                    |                 | (123 332)      |
| Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil |               |                    |                 | 84 536         |
| <b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018</b>                                 |               |                    |                 | <b>131 757</b> |
| Aruandeperioodi puhaskasum                                                                  | -             | -                  | 14 185          | 14 185         |
| Dividendid                                                                                  | -             | -                  | (17 700)        | (17 700)       |
| <b>Saldo 31.12.2019</b>                                                                     | <b>7 929</b>  | <b>793</b>         | <b>158 316</b>  | <b>167 038</b> |
| Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus                          |               |                    |                 | (123 120)      |
| Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil |               |                    |                 | 86 420         |
| <b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2019</b>                                 |               |                    |                 | <b>130 338</b> |

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

## RAHAVOOGUDE ARUANNE

tuhandetes eurodes

|                                                       | 2019            | 2018            |
|-------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Äritegevuse rahavoog</b>                           |                 |                 |
| Ärikasum (-kahjum)                                    | (22)            | 23 919          |
| Korrigeerimised:                                      |                 |                 |
| põhivara kulum ja väärtuse langus                     | 108             | 46              |
| (kasum) kahjum põhivara müügist                       | -               | (3)             |
| (kasum) kinnisvara valdkonna üleandmisest             | -               | (24 519)        |
| intressitulu äritegevusest                            | (2 058)         | (900)           |
| eraldiste muutus                                      | 160             | 22              |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | (6 969)         | (19 592)        |
| Varude muutus                                         | 186             | 4 006           |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | (613)           | (168)           |
| Saadud intressid                                      | 2 722           | 216             |
| Makstud intressid                                     | (178)           | (169)           |
| Muud finantstulud (kulud)                             | (2)             | (17)            |
| Makstud ettevõtte tulumaks                            | (86)            | (7)             |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>(6 752)</b>  | <b>(17 166)</b> |
| <b>Investeeringustegevuse rahavoog</b>                |                 |                 |
| Tütarettevõtete omakapitali suurendamine              | (204)           | (38 601)        |
| Tütarettevõtte müük                                   | -               | 400             |
| Tütarettevõtte likvideerimine                         | 365             | -               |
| Tütarettevõtte omakapitali vähendamine                | 60              | 17 387          |
| Materiaalse põhivara müük                             | -               | 6               |
| Immateriaalse põhivara soetus                         | (19)            | (15)            |
| Kinnisvara valdkonna üleandmine                       | -               | 53 322          |
| Saadud intressid                                      | 0               | 1               |
| Saadud dividendid                                     | 14 467          | 20 165          |
| <b>Kokku rahavood investeeringustegevusest</b>        | <b>14 669</b>   | <b>52 665</b>   |
| <b>Finantseerimistegevuse rahavoog</b>                |                 |                 |
| Saadud laenud                                         | 1 988           | -               |
| Laenude tagasimaksed                                  | -               | (10 974)        |
| Rendikohustuste põhiosa tagasimaksed                  | (79)            | (29)            |
| Makstud dividendid                                    | (17 700)        | (17 700)        |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>(15 791)</b> | <b>(28 703)</b> |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>(7 874)</b>  | <b>6 796</b>    |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>     | <b>7 979</b>    | <b>1 183</b>    |
| <b>Valuutakursside muutuste mõju</b>                  | <b>(2)</b>      | <b>-</b>        |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>       | <b>103</b>      | <b>7 979</b>    |

## LISA 37 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 kõigis riikides, kus grupi ettevõtted tegutsevad. 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. Ettevõtte keskendub nii lühi- kui pikaajalise likviidsuse jälgimisele ning tagamisele koostöös klientide ning finantseerimist pakkuvate pankadega. Grupi finantsolukord on kindlatel alustel – omakapitali osakaal on 46% bilansimahust ning grupil on piisavad rahalised varud ning kasutamata finantseerimislimiidid pankadest, et vältida tõsiseid likviidsusprobleeme. Samal ajal hoiab grupp tervikuna ning iga grupi ettevõtte eraldi fookuses kulude juhtimise, sh kärbete tegemise ulatuses, mis on vajalik efektiivsuse säilitamiseks oludes, kus teostatavate tööde maht tõenäoliselt väheneb.

Selles, et ehitussektor taastuks võimalikult kiiresti, on kriitiline roll mängida riigisectoril nii majanduslanguse kompensatsioonimehhanismide 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 investeeringuid taristusse ning hoonetesse, tagades sellega töö ehitussektorile tervikuna. Grupp 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.

## Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

AS-i Merko Ehitus aktsionäridele

### Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kohta

---

#### Meie arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS-i Merko Ehitus 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.

Meie auditi arvamus on kooskõlas auditikomiteele 31. märtsil 2020 esitatud täiendava aruandega.

#### 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

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

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

#### Sõltumatus

Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas 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.

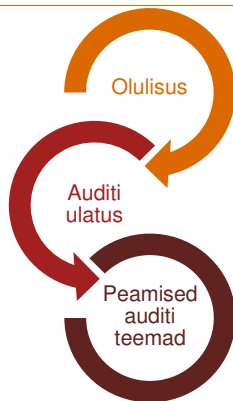
Oma parima teadmise ja veendumuse kohaselt kinnitame, et meie poolt Kontsernile osutatud auditivälised teenused on olnud kooskõlas Eesti Vabariigis kehtivate seaduste ja regulatsioonidega ning et me ei ole osutanud auditiväliseid teenuseid, mis on keelatud Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduse §-i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



Meie poolt 2019. aasta jooksul Kontsernile osutatud auditivälised teenused on avalikustatud tegevusaruandes ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisa 7.

## Ülevaade meie auditist

### Kokkuvõte



Kontserni auditi olulisus on 3,2 miljonit eurot, mis on määratud kui ligikaudu 1% kontserni konsolideeritud müügitulust.

Täismahus audit viidi läbi kas meie poolt või meie juhendamisel teiste PwC võrgustiku ja PwC võrgustiku väliste audiitorfirmade poolt Kontserni ettevõtetes, mis kokku katavad 99% Kontserni müügitulust ja 96% varadest. Ülejäänud saldode osas viisime läbi valikulisi auditi protseduure, saamaks piisavat asjakohast tõendusmaterjali, et väljastada audiitori aruanne Kontserni raamatupidamise aastaaruandele tervikuna.

- Ehituslepingute tulu arvestus
- Kinnisvaraarendusega soetud varade hindamine

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

### Olulisus

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

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

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kontserni auditi olulisus</b>                  | 3,2 miljonit eurot                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Kuidas me selle määrasime</b>                  | Ligikaudu 1% konsolideeritud müügitulust                                                                                                                                                                              |
| <b>Rakendatud olulisuse kriteeriumi põhjendus</b> | Arvutasime olulisuse lähtudes konsolideeritud müügitulust, kuna meie hinnangul on see üks peamisi mõõdikuid, mida jälgivad nii juhtkond, kui meie arvates ka aktsionärid ja kreditorid, hindamaks Kontserni tulemusi. |

## Peamised auditi teemad

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

| Peamised auditi teemad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Kuidas me tegelesime peamiste auditi teemadega oma auditis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><i>Ehituslepingute tulu arvestus</i> (täiendav info lisa 1 „Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted“ alapunktides 1.20 „Tulu kajastamine“ ja lisa 4 „Tegevussegmentid“).</p> <p>2019. aastal kajastas Kontsern 327 miljonit eurot müügitulu, millest 257 miljonit eurot on seotud ehitusteenustega.</p> <p>Kontserni ehitusteenuste osutamise aluseks on suur hulk ehituslepinguid, mille tingimused erinevad üksteisest nii teenustasu, allhankijate või koostööpartnerite kaasamise kui kasumi jagamise osas. Tulu ehituslepingutelt kajastatakse lähtuvalt teostamiskohustuste täitmise edenemisest (valmidusastmest). Valmidusastme tuvastamisel peab juhtkond igal bilansipäeval hindama nii lepingu täitmiseks vajalikke kulutusi kui võimalikke lepingutasu muudatusi.</p> <p>Raamatupidamislikud hinnangud on oma olemuselt subjektiivsed ning ehituslepingute täitmisega kaasneva tulemuse prognoosimisel tuginetakse paljudele nii Kontserni sisestele kui välistele infoallikatele. Hindamise keerukus, mis tuleneb nii suurest hulgast erinevatest lepingutingimustest kui prognoosimisega seotud ebakindlusest, võib põhjustada kogumina olulisi vigu.</p> <p>Eeltoodu tõttu nõuab ehituslepingute müügitulu auditeerimine märkimisväärse osa auditi ajast ja ressurssidest ning on seetõttu üks peamistest auditi teemadest.</p> | <p>Ehituslepingute müügitulu auditeerimisel testisime nii juhtkonnapoolseid kontrollisüsteeme kui viisime läbi detailseid teste.</p> <p>Hindasime, kas Kontsern on õigesti rakendanud müügitulu kajastamise standardit IFRS 15, sealhulgas perioodi jooksul kajastatava müügitulu osas.</p> <p>Me testisime ehituslepingute tingimuste analüüsimist, asjakohaste arvestusmeetodite valikut ja valmidusastme hindamist toetavate kontsernisiseste kontrolliprotseduuride ülesehitust, nende rakendamist ja tõhusust.</p> <p>Lisaks kontrollide testimisele viisime läbi detailseid auditi protseduure. Me moodustasime valimi ehituslepingutest, mille osas viisime läbi detailseid teste, mis sisaldasid muu hulgas järgmist:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ehituslepingute arvestatud tulu arvutusel kasutatud lepingulise tasu võrdlemine aluseks oleva lepinguga;</li><li>• müügitulu arvestust mõjutavate ehituslepingute täitmiseks tehtud kulude võrdlemine raamatupidamise alusandmetega ja kulude korrektse ehituslepingutele jagamise testimine;</li><li>• ehituslepingute täitmiseks tehtud kulude korrektse periodiseerimise testimine;</li><li>• ehituslepingute tulu arvestamiseks kasutatava valemi õigsuse kontroll;</li><li>• tulu arvestusel kasutatud kasumimarginaali võrdlust konkreetsete lepingute osas aruandeaastal ja varasematel aastatel tuvastamaks võimalikku juhatuse hinnangute kallutatust.</li></ul> <p>Lisaks hindasime ehituslepingute kohta aastaaruandes avaldatud informatsiooni korrektsust.</p> |

*Kinnisvaraarendustega seotud varude hindamine* (täiendav info lisa 1 „Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted“ alapunktis 1.11 „Varud“, lisas 18 „Varud“ ja lisa 35 „Riskide juhtimine“ alapunktis „Varade väärtus“).

Seisuga 31. detsember 2019 on Kontserni finantsseisundi aruandes kajastatud varusid kokku summas 164 miljonit eurot, millest 28 miljonit moodustavad valmis korterid, 66 miljonit eurot lõpetamata korterid ja 70 miljonit eurot arendamise ja edasimüügi otstarbel (peamiselt elukondliku kinnisvara arenduse eesmärgil) soetatud maa.

Varusid kajastatakse madalamas soetusmaksumusest ja neto realiseerimismaksumusest.

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

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

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

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

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

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

Me lugesime ka varude neto realiseerimismaksumuse kohta avalikustatud informatsiooni, sealhulgas tundlikkuse analüüsi.

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

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

Kontsern hõlmab suure hulga tütarettevõtteid, mida on täpsemalt kirjeldatud aastaaruande lisas 19. Täismahus audit viidi läbi kas meie või meie juhendamisel teiste PwC võrgustiku ja PwC võrgustiku väliste firmade poolt Kontserni ettevõtetes, mis kokku katavad 96% Kontserni varadest ja 99% müügitulust. Ülejäänud Kontserni ettevõtted olid ebaolulise suurusega, mistõttu viisime läbi üksnes valikulised auditi protseduurid nende ettevõtete teatud saldode või avalikustatud informatsiooni osas.



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

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

---

## Muu informatsioon

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

Meie 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 väärtkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärtkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

---

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

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

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

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

---

## Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

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

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

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

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

## Aruanne muude seadustest ja regulatsioonidest tulenevate nõuete kohta

### Audiitoriks määramine ja audiitorteenuse osutamise periood

Meid määrati esmakordselt AS-i Merko Ehitus kui avaliku huvi üksuse audiitoriks 31. detsembril 2008 lõppenud majandusaasta suhtes. Meid on uuesti audiitoriks määratud vastavalt vahepealsetel aastatel toimunud konkurssidele ja aktsionäride otsustele; meie audiitorteenuse katkematu osutamise periood AS-ile Merko Ehitus kui avaliku huvi üksusele on kokku 12 aastat. Vastavalt Eesti Vabariigi audiitortegevuse seadusele ja Euroopa Liidu määrusele 537/2014 on võimalik meie volitusi AS-i Merko Ehitus audiitorina pikendada kuni 31. detsembril 2027 lõppeva majandusaastani.

AS PricewaterhouseCoopers

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Raimla'.

Tiit Raimla  
Vastutav vandeaudiitor, litsents nr 287

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hermanson'.

Janno Hermanson  
Vandeaudiitor, litsents nr 570

31. märts 2020

# KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

eurodes

|                                                                                     |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Jaotamata kasum seisuga 31.12.2019</b>                                           | <b>122 325 819</b> |
| sh 2019. aasta puhaskasum                                                           | 16 269 700         |
| Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:                           |                    |
| Arvata 31. detsembril 2019 lõppenud majandusaasta puhaskasum jaotamata kasumi hulka | 16 269 700         |
| <b>Jaotamata kasumi jääk pärast kasumi jaotamist</b>                                | <b>122 325 819</b> |

Andres Trink

juhatuse esimees

31.03.2020

Tõnu Toomik

juhatuse liige

31.03.2020





# MUUD ARUANDE LISAD

|                                                         |     |
|---------------------------------------------------------|-----|
| OLULISEMAD FINANTSNAITAJAD PERIOODIL 2015-2019.....     | 104 |
| KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE .....                     | 104 |
| KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE.....            | 105 |
| MUUD OLULISED NÄITAJAD .....                            | 106 |
| AKTSIAGA SEOTUD PÕHINÄITAJAD.....                       | 107 |
| SUHTARVUDE DEFINITSIOONID .....                         | 108 |
| EMAETTEVÕTTE MÜÜGITULU EMTAK KLASSIFIKAATORI JÄRGI..... | 109 |
| JÄTKUSUUTLIKKUS.....                                    | 110 |
| JÄTKUSUUTLIKKUSE ARUANDE KOOSTAMISE PÕHIMÕTTED .....    | 110 |
| SIDUSRÜHMAD .....                                       | 110 |
| GRI SISUREGISTER .....                                  | 111 |

## OLULISEMAD FINANTSNÄITAJAD PERIOODIL 2015-2019

### KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

tuhandetes eurodes

|                                            | 2019          | 2018          | 2017          | 2016          | 2015          |
|--------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Müügitulu                                  | 326 779       | 418 011       | 317 598       | 251 970       | 251 012       |
| Müüdnud toodangu kulu                      | (291 958)     | (384 962)     | (286 747)     | (232 961)     | (228 044)     |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                | <b>34 821</b> | <b>33 049</b> | <b>30 851</b> | <b>19 009</b> | <b>22 968</b> |
| % müügitulust                              | 10,7%         | 7,9%          | 9,7%          | 7,5%          | 9,1%          |
| Turustuskulud                              | (4 260)       | (3 285)       | (3 215)       | (3 281)       | (3 230)       |
| Üldhalduskulud                             | (12 988)      | (12 304)      | (11 289)      | (10 076)      | (8 907)       |
| Muud äritulud                              | 2 983         | 3 527         | 3 793         | 2 466         | 1 943         |
| Muud ärikulud                              | (1 318)       | (1 115)       | (601)         | (399)         | (278)         |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                  | <b>19 238</b> | <b>19 872</b> | <b>19 539</b> | <b>7 719</b>  | <b>12 496</b> |
| % müügitulust                              | 5,9%          | 4,8%          | 6,2%          | 3,1%          | 5,0%          |
| Finantstulud                               | 3             | 8             | 4             | 46            | 120           |
| Finantskulud                               | (684)         | (696)         | (849)         | (649)         | (786)         |
| Kasum (kahjum) ühisettevõtetelt            | 1 766         | 591           | 78            | 163           | (138)         |
| <b>Kasum (kahjum) enne maksustamist</b>    | <b>20 323</b> | <b>19 775</b> | <b>18 772</b> | <b>7 279</b>  | <b>11 692</b> |
| % müügitulust                              | 6,2%          | 4,7%          | 5,9%          | 2,9%          | 4,7%          |
| Tulumaksukulu                              | (3 833)       | (375)         | (3 020)       | (1 275)       | (1 857)       |
| <b>Perioodi puhaskasum (-kahjum)</b>       | <b>16 490</b> | <b>19 400</b> | <b>15 752</b> | <b>6 004</b>  | <b>9 835</b>  |
| sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist  | 16 270        | 19 343        | 14 694        | 6 122         | 10 000        |
| % müügitulust                              | 5,0%          | 4,6%          | 4,6%          | 2,4%          | 4,0%          |
| mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist | 220           | 57            | 1 058         | (118)         | (165)         |

## KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

tuhandetes eurodes

|                                                 | 31.12.2019     | 31.12.2018     | 31.12.2017     | 31.12.2016     | 31.12.2015     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>VARAD</b>                                    |                |                |                |                |                |
| <b>Käibevara</b>                                |                |                |                |                |                |
| Raha ja raha ekvivalendid                       | 24 749         | 39 978         | 39 210         | 33 544         | 39 905         |
| Nõuded ja ettemaksed                            | 50 413         | 76 183         | 75 844         | 45 566         | 24 854         |
| Ettemakstud tulumaks                            | 104            | 224            | 492            | 617            | 421            |
| Varud                                           | 166 226        | 117 992        | 118 421        | 123 364        | 109 090        |
|                                                 | <b>241 492</b> | <b>234 377</b> | <b>233 967</b> | <b>203 091</b> | <b>174 270</b> |
| <b>Põhivara</b>                                 |                |                |                |                |                |
| Ühisettevõtete aktsiad või osad                 | 2 498          | 732            | 79             | 434            | 284            |
| Muud pikaajalised laenud ja nõuded              | 11 094         | 10 391         | 17 163         | 15 371         | 16 419         |
| Edasilükkunud tulumaksuvara                     | -              | -              | 5              | 1 325          | 1 423          |
| Kinnisvarainvesteeringud                        | 14 047         | 13 771         | 15 719         | 4 108          | 4 371          |
| Materiaalne põhivara                            | 11 919         | 9 715          | 9 665          | 12 838         | 13 442         |
| Immateriaalne põhivara                          | 777            | 671            | 497            | 673            | 879            |
|                                                 | <b>40 335</b>  | <b>35 280</b>  | <b>43 128</b>  | <b>34 749</b>  | <b>36 818</b>  |
| <b>VARAD KOKKU</b>                              | <b>281 827</b> | <b>269 657</b> | <b>277 095</b> | <b>237 840</b> | <b>211 088</b> |
| <b>KOHUSTUSED</b>                               |                |                |                |                |                |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>                  |                |                |                |                |                |
| Laenukohustused                                 | 20 725         | 19 900         | 24 218         | 21 485         | 5 525          |
| Võlad ja ettemaksed                             | 69 585         | 77 016         | 74 972         | 56 259         | 43 266         |
| Tulumaksukohustus                               | 812            | 381            | 413            | 278            | 711            |
| Lühiajalised eraldised                          | 7 976          | 8 100          | 4 569          | 5 637          | 5 013          |
|                                                 | <b>99 098</b>  | <b>105 397</b> | <b>104 172</b> | <b>83 659</b>  | <b>54 515</b>  |
| <b>Pikaajalised kohustused</b>                  |                |                |                |                |                |
| Pikaajalised laenukohustused                    | 43 001         | 24 266         | 35 138         | 24 516         | 25 660         |
| Edasilükkunud tulumaksukohustus                 | 1 682          | 1 481          | 1 259          | 1 122          | 788            |
| Muud pikaajalised võlad                         | 3 491          | 2 179          | 1 789          | 2 061          | 1 159          |
|                                                 | <b>48 174</b>  | <b>27 926</b>  | <b>38 186</b>  | <b>27 699</b>  | <b>27 607</b>  |
| <b>KOHUSTUSED KOKKU</b>                         | <b>147 272</b> | <b>133 323</b> | <b>142 358</b> | <b>111 358</b> | <b>82 122</b>  |
| <b>OMAKAPITAL</b>                               |                |                |                |                |                |
| Mittekontrolliv osalus                          | 4 217          | 4 577          | 4 567          | 3 692          | 3 268          |
| <b>Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital</b> |                |                |                |                |                |
| Aktsiakapital                                   | 7 929          | 7 929          | 7 929          | 7 929          | 7 929          |
| Kohustuslik reservkapital                       | 793            | 793            | 793            | 793            | 1 200          |
| Realiseerimata kursivahed                       | (710)          | (721)          | (702)          | (645)          | (663)          |
| Jaotamata kasum                                 | 122 326        | 123 756        | 122 150        | 114 713        | 117 232        |
|                                                 | <b>130 338</b> | <b>131 757</b> | <b>130 170</b> | <b>122 790</b> | <b>125 698</b> |
| <b>OMAKAPITAL KOKKU</b>                         | <b>134 555</b> | <b>136 334</b> | <b>134 737</b> | <b>126 482</b> | <b>128 966</b> |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>           | <b>281 827</b> | <b>269 657</b> | <b>277 095</b> | <b>237 840</b> | <b>211 088</b> |

## MUUD OLULISED NÄITAJAD

arvutatud emaettevõtte omanike osale

|                                      |             | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|--------------------------------------|-------------|------|------|------|------|------|
| EBITDA                               | mln eurot   | 21,9 | 21,9 | 22,2 | 11,2 | 15,5 |
| EBITDA marginaal                     | %           | 6,7  | 5,2  | 7,0  | 4,4  | 6,2  |
| Üldkulud müügitulust                 | %           | 5,3  | 3,7  | 4,6  | 5,3  | 4,8  |
| Tööjõukulud müügitulust              | %           | 11,4 | 8,2  | 10,1 | 11,7 | 12,2 |
| Müügitulu töötaja kohta              | tuhat eurot | 461  | 563  | 434  | 325  | 322  |
|                                      |             |      |      |      |      |      |
| Omakapitali tootlus                  | %           | 12,9 | 15,3 | 11,9 | 5,0  | 8,0  |
| Varade tootlus                       | %           | 5,6  | 6,9  | 5,8  | 2,8  | 4,4  |
| Investeeritud kapitali tootlus       | %           | 11,1 | 11,5 | 11,4 | 5,1  | 7,9  |
|                                      |             |      |      |      |      |      |
| Omakapitali määr                     | %           | 46,2 | 48,9 | 47,0 | 51,6 | 59,5 |
| Laenukohustuste määr                 | %           | 22,6 | 16,4 | 21,4 | 19,3 | 14,8 |
|                                      |             |      |      |      |      |      |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja | korda       | 2,4  | 2,2  | 2,2  | 2,9* | 3,2  |
| Maksevõime kordaja                   | korda       | 0,8  | 1,1  | 1,1  | 1,1* | 1,2  |
| Debitoorse võlgnevuse käibevälde     | päeva       | 45   | 40   | 40   | 37   | 39   |
| Tarnijate käibevälde                 | päeva       | 53   | 41   | 40   | 38   | 39   |
|                                      |             |      |      |      |      |      |
| Töötajate arv 31.12                  | inimest     | 694  | 764  | 757  | 797  | 791  |
| Töötajate keskmine arv               | inimest     | 709  | 743  | 732  | 776  | 779  |
|                                      |             |      |      |      |      |      |
| Teostamata tööde jääk 31.12          | mln eurot   | 141  | 229  | 344  | 270  | 247  |
| Sõlmitud uusi lepinguid              | mln eurot   | 170  | 246  | 335  | 202  | 247  |

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

## AKTSIAGA SEOTUD PÕHINÄITAJAD

arvutatud emaettevõtte omanike osale

|                            |           | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  | 2015  |
|----------------------------|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Puhaskasum aktsia kohta    | eurot     | 0,92  | 1,09  | 0,83  | 0,35  | 0,56  |
| Omakapital aktsia kohta    | eurot     | 7,13  | 7,16  | 6,99  | 6,90  | 7,02  |
| Dividend aktsia kohta      | eurot     | *     | 1,00  | 1,00  | 0,41  | 0,51  |
| Dividendimäär              | %         | *     | 92    | 120   | 119   | 90    |
| Dividenditootlus           | %         | *     | 10,9  | 11,4  | 4,5   | 6,0   |
| P/E suhtarv                | korda     | 10,20 | 8,42  | 10,61 | 26,17 | 15,01 |
| P/B suhtarv                | korda     | 1,32  | 1,28  | 1,26  | 1,31  | 1,21  |
| <b>Aktsia hinna trend</b>  |           |       |       |       |       |       |
| Keskmine                   | eurot     | 9,55  | 10,02 | 9,27  | 8,44  | 8,47  |
| Kõrgeim                    | eurot     | 10,30 | 11,80 | 9,69  | 9,22  | 10,50 |
| Madalaim                   | eurot     | 8,74  | 8,70  | 8,75  | 7,60  | 7,06  |
| Aktsia hind 31.12          | eurot     | 9,38  | 9,20  | 8,81  | 9,05  | 8,48  |
| Turuväärtus 31.12          | mln eurot | 166,0 | 162,8 | 155,9 | 160,2 | 150,1 |
| <b>Aktsia käibe trend</b>  |           |       |       |       |       |       |
| Käive                      | mln eurot | 21,31 | 12,16 | 4,69  | 5,35  | 7,71  |
| Tehinguid                  | tk        | 8 558 | 4 299 | 2 203 | 2 312 | 2 829 |
| Kaubeldud aktsiaid         | mln tk    | 2,23  | 1,18  | 0,51  | 0,63  | 0,90  |
| Kaubeldud aktsiate osakaal | %         | 12,6  | 6,7   | 2,9   | 3,6   | 5,1   |
| Aktsiate arv kokku         | mln tk    | 17,70 | 17,70 | 17,70 | 17,70 | 17,70 |
| Aktsionäride arv 31.12.    | tk        | 3 924 | 2 664 | 2 040 | 1 813 | 1 624 |

\* dividendidega seotud suhtarvud sõltuvad 2019. aasta osas aktsionäride üldkoosoleku otsusest dividendide maksmise kohta

## SUHTARVUDE DEFINITSIOONID

|                                           |   |                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Brutokasumimarginaal (%)                  | = | $\frac{\text{Brutokasum}}{\text{Müügitulu}}$                                                                                                                                                                                                          |
| Ärikasumi marginaal (%)                   | = | $\frac{\text{Ärikasum}}{\text{Müügitulu}}$                                                                                                                                                                                                            |
| Maksude-eelse kasumi marginaal (%)        | = | $\frac{\text{Kasum enne maksustamist}}{\text{Müügitulu}}$                                                                                                                                                                                             |
| Puhaskasumi marginaal (%)                 | = | $\frac{\text{Puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Müügitulu}}$                                                                                                                                                                               |
| Omakapitali tootlus (%)                   | = | $\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Aksionäridele kuuluv omakapital (viimase 4 kvartali keskmine)}}$                                                                                                |
| Varade tootlus (%)                        | = | $\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Varad kokku (viimase 4 kvartali keskmine)}}$                                                                                                                    |
| Investeeringut kapitali tootlus (%)       | = | $\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali (kasum enne maksustamist + intressikulu - valuutakursi muutus + muud finantskulud)}}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali (aksionäridele kuuluv omakapital (keskmine) + intressikandvad kohustused (keskmine))}}$ |
| Omakapitali määr (%)                      | = | $\frac{\text{Aksionäridele kuuluv omakapital}}{\text{Varad kokku}}$                                                                                                                                                                                   |
| Laenukohustuste määr (%)                  | = | $\frac{\text{Intressi kandvad kohustused}}{\text{Varad kokku}}$                                                                                                                                                                                       |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja      | = | $\frac{\text{Käibevarad}}{\text{Lühiajalised kohustused}}$                                                                                                                                                                                            |
| Maksevõime kordaja                        | = | $\frac{\text{Käibevarad - varud}}{\text{Lühiajalised kohustused}}$                                                                                                                                                                                    |
| Debitoorse võlgnevuse käibevälde (päeva)  | = | $\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali nõuded ostjate vastu (keskmine)} \times 365}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali müügitulu}}$                                                                                                                    |
| Tarnijate käibevälde (päeva)              | = | $\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali võlad tarnijatele (keskmine)} \times 365}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali müüdnud toodangu kulu}}$                                                                                                           |
| EBITDA (mln EUR)                          | = | Ärikasum + kulum                                                                                                                                                                                                                                      |
| EBITDA marginaal (%)                      | = | $\frac{\text{Ärikasum} + \text{kulum}}{\text{Müügitulu}}$                                                                                                                                                                                             |
| Üldkulud müügitulust (%)                  | = | $\frac{\text{Turustuskulud} + \text{Üldhalduskulud}}{\text{Müügitulu}}$                                                                                                                                                                               |
| Tööjõukulud müügitulust (%)               | = | $\frac{\text{Tööjõukulud}}{\text{Müügitulu}}$                                                                                                                                                                                                         |
| Müügitulu töötaja kohta (EUR)             | = | $\frac{\text{Müügitulu}}{\text{Töötajate arv (keskmine)}}$                                                                                                                                                                                            |
| Puhaskasum aktsia kohta (EUR)             | = | $\frac{\text{Puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Aktsiate arv}}$                                                                                                                                                                            |
| Omakapital aktsia kohta (EUR)             | = | $\frac{\text{Aksionäridele kuuluv omakapital (viimase 4 kvartali keskmine)}}{\text{Aktsiate arv}}$                                                                                                                                                    |
| Dividend aktsia kohta (EUR)               | = | $\frac{\text{Väljamakstavad dividendid}}{\text{Aktsiate arv}}$                                                                                                                                                                                        |
| Dividendimäär (%)                         | = | $\frac{\text{Väljamakstavad dividendid} \times 100}{\text{Puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}$                                                                                                                                                    |
| Dividenditootlus (%)                      | = | $\frac{\text{Väljamakstavad dividendid aktsia kohta}}{\text{Aktsia hind 31.12}}$                                                                                                                                                                      |
| P/E                                       | = | $\frac{\text{Aktsia hind 31.12}}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali kasum aktsia kohta}}$                                                                                                                                                               |
| P/B                                       | = | $\frac{\text{Aktsia hind 31.12}}{\text{Omakapital aktsia kohta (viimase 4 kvartali keskmine)}}$                                                                                                                                                       |
| Turuväärtus                               | = | Aktsia hind 31.12 x Aktsiate arv                                                                                                                                                                                                                      |
| Kaubeldud aktsiate osakaal                | = | $\frac{\text{Kaubeldud aktsiate arv aastas}}{\text{Aktsiate arv kokku}}$                                                                                                                                                                              |
| Vigastuste määr (100 töötaja kohta)       | = | $\frac{\text{Vigastuste, v.a väikesed (esmaabi tasandil) vigastused, arv kokku} \times 200\,000}{\text{Töötundide arv kokku aastas}}$                                                                                                                 |
| Kutsehaiguste määr (100 töötaja kohta)    | = | $\frac{\text{Kutsehaiguste arv kokku} \times 200\,000}{\text{Töötundide arv kokku aastas}}$                                                                                                                                                           |
| Kaotatud päevade määr (100 töötaja kohta) | = | $\frac{\text{Kutsehaiguste ja vigastuste tõttu kaotatud päevade arv kokku} \times 200\,000}{\text{Töötundide arv kokku aastas}}$                                                                                                                      |
| Puudujate määr aastas                     | = | $\frac{\text{Puudunud päevade arv kokku}}{\text{Arvestuslik tööpäevade arv aastas kokku}}$                                                                                                                                                            |

## EMAETTEVÖTTE MÜÜGITULU JAOTUS EMTAK KLASSIFIKAATORI JÄRGI

Emaettevõtte ASi Merko Ehitus 2019. aasta müügitulu jaotus vastavalt Äriseadustiku §4 lõige 6 alusel kehtestatud Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile EMTAK:

tuhandetes eurodes

| EMTAKi kood            |                                                      | 2019       | 2018         |
|------------------------|------------------------------------------------------|------------|--------------|
| Kinnisvaraala tegevus  |                                                      |            |              |
| 6810                   | enda kinnisvara ost ja müük                          | 282        | 4 735        |
| 6820                   | enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 54         | 62           |
| <b>Müügitulu kokku</b> |                                                      | <b>336</b> | <b>4 797</b> |



# JÄTKUSUUTLIKKUS

## JÄTKUSUUTLIKKUSE ARUANDE KOOSTAMISE PÕHIMÕTTED



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

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

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

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

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

## SIDUSRÜHMAD

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

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

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Töötajad                                             | Töötajate igapäevane koostöö ja suhtlus ettevõtte kolleegide ja erineva tasandi juhtidega, igaaastased arenguveestlused, ettevõtte koduleht, intranet ja siseajakiri, ettevõtte infopäevad ja muud üritused, sisekoolitused, sotsiaalmeedia. |
| Aktsionärid, investorid, pangad                      | Börsisüsteem ja börsiteated, investoritele suunatud kodulehe alamleht, investor-kohtumised, -materjalid ja üritused.                                                                                                                         |
| Tellijad ja korteriootajad                           | Igapäevane koostöö ja suhtlus ehitusprotsessi käigus, kohtumised ja üritused, tellijate tagasiside ja rahulolu-uuringud, ettevõtte koduleht, avalik kommunikatsioon.                                                                         |
| Koostööpartnerid, alltöövõtjad ja tarnijad           | Täiendavad kommunikatsioonikanalid korteriootajatele: korterarendusprojekti koduleht ja müügmaterjalid, müügijuht ja teatud arendusprojektidel kohapealne müügiesindus, kliendipäevad, näidiskorterid, sotsiaalmeedia, rahulolu-uuringud.    |
| Kohalikud omavalitsused ja avalikud organisatsioonid | Igapäevane koostöö ja suhtlus ehitusprotsessi käigus, kohtumised ja üritused, avalik kommunikatsioon.                                                                                                                                        |
| Laiem avalikkus                                      | Kohtumised, avalik kommunikatsioon.                                                                                                                                                                                                          |

## GRI REGISTER

| Standard                                   | Avalikustatud teave                                                 | Lehekülg              | Informatsioon                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>GRI 102: Üldine avalikustatav teave</b> |                                                                     |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>ORGANISATSIOONI PROFIIL</b>             |                                                                     |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 102-1                                      | Organisatsiooni nimi                                                | lk 2                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 102-2                                      | Tooted, teenused ja kaubamärgid                                     | lk 4, 7-8, 16, lisa 4 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 102-3                                      | Organisatsiooni peakontori asukoht                                  | lk 2                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 102-4                                      | Organisatsiooni tegevuskohad                                        | lk 4, 16, lisa 19     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 102-5                                      | Omandivorm ja õiguslik vorm                                         | lk 4, 34-36, 38-42,   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 102-6                                      | Teenindatavad turud                                                 | lk 4, 16, lisa 4      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 102-7                                      | Organisatsiooni suurus                                              | lk 4, 10, 25          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 102-8                                      | Põhiteave töötajate kohta                                           | lk 25                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 102-9                                      | Tarneahela kirjeldus                                                |                       | Merko Ehitus kontserni äriühingud kasutavad oma tegevuses palju tarnijaid ja alltöövõtjaid kõikides riikides, kus kontsern tegutseb. Ehituses kasutatavad materjalid pärinevad laialt tarnijate võrgustikult, mis paikneb peamiselt Euroopas, eelkõige nendes riikides, kus kontsern praegu tegutseb. Merko Ehitus kontserni äriühingud tegutsevad põhiliselt peatöövõtjatena, seega saab kontsern suure osa ehituses kasutatavast tööjõust (v.a projektijuhtimise valdkonnas ja oma töölistega teostatavad tööloigud) alltöövõtjate võrgustikust. Alltöövõtjad ja nende töötajad on valdavalt pärit riikidest, kus kontsern tegutseb.                    |
| 102-10                                     | Olulised muutused organisatsioonis ja selle tarneahelas             |                       | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 102-11                                     | Ettevaatusprintsipil põhinev lähenemine                             | lk 23-24, 29          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 102-12                                     | Välised initsiatiivid                                               |                       | Olulised kohustused seoses vabatahtlike initsiatiivide ja muude algatustega puuduvad.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 102-13                                     | Liikmelisus ühingutes                                               |                       | Merko Ehitus kontserni ettevõtted on liikmed järgmistes assotsiatsioonides ja organisatsioonides:<br>Eesti Kaubandus-Tööstuskoda<br>Eesti Ehitusettevõtjate Liit<br>Eesti Vee-ettevõtete Liit<br>Eesti Betooniühing<br>Digitaalehituse Klaster<br>Eesti Elektritööde Ettevõtjate Liit<br>Eesti Elektroenergeetika Selts<br>Eesti Asfaldiliit<br>Läti Kaubandus-Tööstuskoda<br>Läti Ehitusettevõtjate Liit<br>Läti Riiklik Kinnisvaraarendajate Allianss<br>Läti Ehitustööstuse Digitaliseerimise Assotsiatsioon<br>Läti Tsiviilehituse Assotsiatsioon<br>Skanstese Arendamise Agentuur<br>Läti Ehitajate Assotsiatsioon<br>Leedu Ehitajate Assotsiatsioon |
| <b>STRATEEGIA</b>                          |                                                                     |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 102-14                                     | Juhatuse esimehe pöördumine                                         | lk 5                  | Pöördumine ei hõlma jätkusuutlikkuse olulisust ja strateegiat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>EETIKA JA USALDUSVÄÄRSUS</b>            |                                                                     |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 102-16                                     | Organisatsiooni väärtused, põhimõtted, standardid ja käitumisnormid | lk 6, 29-31           | Lisaks Merko Ehituse väärtustele, missioonile ja visioonile lähtume oma tegevuses vastutustundlikest juhtimissüsteemi- ja äripõhimõtetest, sh ärieetika koodeksist. Neid tutvustatakse uutele töötajatele tööülesannete selgitamisel ning rõhutatakse ka mitmesugustel üritustel ja töötajatele suunatud materjalides.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>JUHTIMINE</b>                           |                                                                     |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 102-18                                     | Juhtimisstruktuur                                                   | lk 38-42              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>SIDUSRÜHMADE KAASAMINE</b>              |                                                                     |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 102-40                                     | Sidusrühmade loetelu                                                | lk 110                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 102-41                                     | Kollektiivlepingud                                                  |                       | Merko Ehituse kontsernil ei ole üldisi kollektiivlepinguid, järgitakse äriühingupõhiseid lepinguid, mis on kooskõlas kohalike õigusaktidega.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 102-42                                     | Sidusrühmade kindlakstegemine ja valik                              | lk 110                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                            |                                         |            |                                                                                                                                               |
|----------------------------|-----------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 102-43                     | Sidusrühmade kaasamise viis             | lk 110     |                                                                                                                                               |
| 102-44                     | Olulised tõstatatud teemad ja murekohad | lk 20, 26  | Klientide ja töötajate rahulolu-uuringute tulemused, tööjõu juhtimisega seotud kaebused                                                       |
| <b>ARUANDLUSPÕHIMÕTTED</b> |                                         |            |                                                                                                                                               |
| 102-45                     | Aruande käsitusala                      |            | Kui ei ole täpsustatud teisiti, käsitleb aruanne kõiki Merko Ehitus kontserni toiminguid.                                                     |
| 102-46                     | Aruande sisu ja teemade ulatuse määr    | lk 110     |                                                                                                                                               |
| 102-47                     | Oluliste teemade loetelu                | lk 110     |                                                                                                                                               |
| 102-48                     | Avalikustatava teabe korrigeerimine     |            | -                                                                                                                                             |
| 102-49                     | Muutused aruandluses                    |            | -                                                                                                                                             |
| 102-50                     | Aruandeperiood                          |            | Aruandlusperiood on kalendriaasta: 1. jaanuar 2019 – 31. detsember 2019                                                                       |
| 102-51                     | Eelmise aruande kuupäev                 |            | Eelmine integreeritud majandusaasta aruanne avaldati 10. aprillil 2019.                                                                       |
| 102-52                     | Aruandlustsükkel                        |            | Aruanne avaldatakse igal aastal                                                                                                               |
| 102-53                     | Kontaktisik                             |            | Priit Roosimägi, finantsüksuse juht                                                                                                           |
| 102-54                     | Aruande vastavus GRI Standardile        |            | Käesolev aruanne on koostatud vastavalt rahvusvahelise <i>Global Reporting Initiative</i> (GRI) standardi põhinõuetele ( <i>Core option</i> ) |
| 102-55                     | GRI register                            | lk 111-115 |                                                                                                                                               |
| 102-56                     | Väline kontroll                         |            | GRI aruanne ei ole kolmandate osapoolte poolt kinnitatud                                                                                      |

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

|                                 |                              |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|------------------------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>GRI 103-1 kuni GRI 103-3</b> | Juhtimisviisi kirjeldus 2016 | lk 25 | Merko Ehituse kontserni tegevusel on suur majandusmõju ühiskonnale ja ettevõtte peamistele sidusrühmadele. Kontserni kuuluvad ettevõtted on olulised tööandjad ja maksumaksjad, oma tegevusega loob ettevõtte äri võimalusi tarnijatele ja alltöövõtjatele. Merko Ehituse äritegevus on oma olemuselt pikaajaline. Oleme teinud märkimisväärsed investeeringuid varadesse, mille realiseerimise ajahorisont on mõeldud aastates. Äritegevuse jätkusuutlikkuse tagamiseks on koostöö sidusrühmadega kontserni jaoks oluline. |
|---------------------------------|------------------------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Otsene loodud ja sidusrühmadele jagatud majanduslik väärtus 2019 (2018)**

|                                                                        |                                                                                                                                      |                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kliendid</b><br>Müügitulu:<br>326,8<br>miljonit<br>eurot<br>(418,0) | <b>Tarnijad</b><br>Materjalid ja kaubad: 58,0<br>miljonit eurot (70,3)<br>Kontsernivälised teenused:<br>185,1 miljonit eurot (262,2) | <b>Töötajad</b><br>694 töötajat (764)<br>Tööjõukulud: 37,4<br>miljonit eurot (34,4) |
|                                                                        | <b>Investorid</b><br>Dividendid: 17,7 miljonit eurot<br>(17,7)                                                                       | <b>Avalik sektor</b><br>Äriühingu tulumaksu<br>kulu: 3,8 miljonit eurot<br>(0,4)    |

**Merko Ehitus kontserni lähenemisviis maksudele**

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

201-1 Otsene loodud ja jagatud majanduslik väärtus

**MAKSTUD\* MAKSUD RIIKIDE JÄRGI**

tuhandetes eurodes

|              | 2019          | 2018          |
|--------------|---------------|---------------|
| Eesti        | 22 100        | 17 999        |
| Läti         | 2 123         | 2 559         |
| Leedu        | -226          | 4 706         |
| Norra        | 1 434         | 1 234         |
| <b>Kokku</b> | <b>25 431</b> | <b>26 498</b> |

\* Reaalselt makstud, mitte arvestatud maksusummad.

**MAKSTUD\* MAKSUD MAKSU TÜÜBI JÄRGI**

tuhandetes eurodes

|           | 2019  | 2018   |
|-----------|-------|--------|
| Käibemaks | 5 297 | 12 108 |

|                    |               |               |
|--------------------|---------------|---------------|
| Tööjõumaksud ja    | 15 395        | 12 894        |
| Muud maksud        | 1 287         | 1 107         |
| Ettevõtte tulumaks | 3 452         | 389           |
| <b>Kokku</b>       | <b>25 431</b> | <b>26 498</b> |

\* Reaalselt makstud, mitte arvestatud maksusummad.

|                                                   |                                                                                            |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>GRI 202: Kohalolek turul 2016</b>              |                                                                                            |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>GRI 103-1 kuni GRI 103-3</b>                   | Juhtimisviisi kirjeldus 2016                                                               |                 | Kontserni äritegevuse edukus igal koduturul (Eesti, Läti, Leedu, Norra) sõltub sealset ärikeskkonda ja -kultuuri tundvatest kohalikest inimestest. Kuigi kontserni ülesehitus on rahvusvaheline, tegutseme igas riigis kui kohalikud ettevõtted.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>202-2</b>                                      | Kohalikust kogukonnast palgatud juhtkonna liikmete osakaal olulistest tegevuskohtades      | lk 39-42        | Kontserni juhtimine toimub riikide põhiselt, kus juhid on üldjuhul kohalikud ja antud riigi kodanikud.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>GRI 203: Kaudne majandusmõju 2016</b>          |                                                                                            |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>GRI 103-1 kuni GRI 103-3</b>                   | Juhtimisviisi kirjeldus 2016                                                               | lk 18           | Balti regiooni juhtiva ehitusettevõttena mõjutab meie majandustegevus kohalikku majanduskeskkonda olulisel määral. Ehitame uusi hooneid: nii kodusid sadadele peredele kui suuri avalikke hooneid, teiste seas haridusasutusi, riigikaitseobjekte, büroohooneid ja kaubanduskeskusi. Lisaks rajame ja hooldame üldkasutatavaid teid, tagame parema energiavarustuse, samuti teeme koostööd kohalike omavalitsustega avaliku ruumi kujundamisel. Kõik see uuendab ja parendab üldist keskkonda, kus muuhulgas majandussuhted saavad senisest efektiivsemalt ja tihedamalt areneda ning selle kaudu muudele turuosalistele väärtust luua.                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>203-1</b>                                      | Investeeringud taristusse ja teenustesse                                                   | lk 17, 21, 30   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>203-2</b>                                      | Oluline kaudne majandusmõju                                                                | lk 17-19, 30-32 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>GRI 204: Hankepraktikad 2016</b>               |                                                                                            |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>GRI 103-1 kuni GRI 103-3</b>                   | Juhtimisviisi kirjeldus 2016                                                               |                 | Kontserni äritegevus tugineb ausale ja läbipaistvale ärieetikale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>204-1</b>                                      | Kohalikele tarnijatele tehtud kulutuste osakaal olulistest tegevuskohtades                 | lk 4, 65        | Ehituses kasutatavad materjalid ja teenused pärinevad reeglina kohalikult turult või tarnitakse Euroopa Liidust. Täpsemaid andmeid ei koguta grupi tasemel.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>GRI 205: Korruptsioonivastane võitlus 2016</b> |                                                                                            |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>GRI 103-1 kuni GRI 103-3</b>                   | Juhtimisviisi kirjeldus 2016                                                               |                 | Merko põhiväärtuste hulka kuulub eetiline äritegevus ning korruptsiooni mis tahes vorm on kontserni jaoks vastuvõetamatu. Kontserni kõik töötajad peavad juhinduma eetilistest põhimõtetest ning järgima kontsernis kehtestatud ärieetika koodeksit.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>205-2</b>                                      | Korruptsioonivastase võitluse poliitikast ja korrast teavitamine ja sellealased koolitused | lk 29           | Merko pakub oma töötajatele koolitusi ja juhiseid korruptsiooni ja muu ebaseadusliku tegevuse ära tundmiseks ja vältimiseks. Koolituse sisu ja ulatus sõltub koolitatava isiku rollist ettevõttes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>205-3</b>                                      | Kinnitust leidnud korruptsioonijuhtumid ja võetud meetmed                                  |                 | 2019. aastal ei toimunud ühtegi kinnitust leidnud korruptsioonijuhtumit. Lisaks korruptsiooni vältimisele juhindub Merko Ehitus kontserni põhimõttest, et kõiki võimalikke rikkumisi uuritakse ning otsus edasiste meetmete kohta tehakse uurimistulemuste põhjal.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>GRI 301: Materjalid 2016</b>                   |                                                                                            |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>GRI 103-1 kuni GRI 103-3</b>                   | Juhtimisviisi kirjeldus 2016                                                               |                 | Tulenevalt sellest, et ehitustegevuses kasutatakse rohkelt erinevaid ehitusmaterjale ja -tooteid, on nende kasutamise tõhusus oluline kuludega seotud valdkond, millele pööratakse suurt tähelepanu. Iga ehitusprojekt on projektipõhiselt ainulaadne, mistõttu on keeruline töötada välja ühest materjalitõhususe näitajat, mis tõhususe tegelikku taset täpselt kajastaks. Seetõttu jälgitakse ja hallatakse materjalitõhusust projektipõhiselt. Peale projektipõhise analüüsi tegeleb Merko Ehitus ka projekteerimise korraldamise ja tehniliste kalkulatsioonide koostamise tavade laiemal väljatöötamisega materjalitõhususe seisukohast, keskendudes ehituskonstruksioonide optimeerimisele ja materjalide valikule. Merko kontserni ehitusettevõtete põhimõtte ehitusmaterjalide- ja toodete valikul on tagada Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse nr 305/2011 ja riiklikud õigusaktide nõuded. |
| <b>GRI 302 Energia 2016</b>                       |                                                                                            |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>GRI 103-1 kuni GRI 103-3</b>                   | Juhtimisviisi kirjeldus 2016                                                               |                 | Kontserni põhitegevuseks on ehitusjuhtimine, mis ei ole võrreldes tootmisettevõtlusega kuigi energiamahukas. Kontserni äritegevus hõlmab hulganiisti eri tüübi ja mahuga projekte, mistõttu võib energiatarbimine periooditi väga erinev olla. Äriühing pöörab oma tegevuste läbiviimisel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                                 |                                                                                                                                                             |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                 |                                                                                                                                                             |              | energiatõhususele tähelepanu eelkõige projektide ja üksuste tasandil, kujundades välja mitmesuguseid energiatõhusaid töömeetodeid ning vahetades energiatõhususe paranedes välja oma sõidukeid ja töövahendeid.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 301-1                                           | Energiatarbimine organisatsioonis                                                                                                                           |              | Kontserni ehitusettevõtted järgivad keskkonnajuhtimissüsteemi standardi ISO 14001 põhimõtteid ja on vastavalt sertifitseeritud. Euroopa Liidu liikmesriikides on kohustus järgida energiasäästu direktiivi EED 2012/27/EU ja kohalikke õigusakte, mille kohaselt tagab Merko suurettevõtte energiaauditi kohustuse täitmise. Merko kontserni ettevõtete regulaarsed energiaauditid on korrapäraselt esitatud ja nõuetele vastavaks tunnistatud.                                                                                                                                                                                                          |
| 301-2                                           | Energiatarbimine väljaspool organisatsiooni                                                                                                                 |              | Kontserni energiatarbimine väljaspool organisatsiooni on peamiselt lokaalse iseloomuga ja tugineb ehitusjuhtimise põhimõtetele – suurema mehitatusega objektid on valdavalt pealinnade ehk töötajate elukoha lähistel, väiksemad ja peakontorist kaugemal paiknevad objektid on projektijuhtimise tasandil sageli ühildatud ja juhitud peakontorist, mis vähendab energiatarbimist, kütusekulu ja CO <sup>2</sup> emissiooni. Alates 2019 aastast järgitakse ehitiste projekteerimisel ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri määrust nr 63, mille rakendamisega tagatakse energiasäästlikud ehituslahendused.                                           |
| <b>GRI 306: Jäätmed 2016</b>                    |                                                                                                                                                             |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| GRI 103-1 kuni GRI 103-3                        | Juhtimisviisi kirjeldus 2016                                                                                                                                |              | Ehitustegevuses, eeskätt lammutustöid hõlmavatel objektidel, tekib suur hulk jäätmeid. Sarnaselt materjalidele ja energiale on jäätmete taaskasutamine, jäätmemahu vähendamine ja jäätmete ringlussevõtt kontserni jaoks kulutõhususega seotud küsimus, mida juhitakse projektide ja üksuste põhisel. Ehitusplatsidel tekkinud jäätmed sorteeritakse ning antakse üle jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale. Võimalusel võetakse jäätmed taaskasutusse sõltuvalt kohapealsetest ringlusse võtmise meetoditest ja õigusaktide põhimõtetele. Merko peab tekkinud jäätmete kohta ettevõttesisest statistikat ja esitab igal aastal korraliselt jäätmearuande. |
| <b>GRI 307: Keskkonnanõuetele vastavus 2016</b> |                                                                                                                                                             |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| GRI 103-1 kuni GRI 103-3                        | Juhtimisviisi kirjeldus 2016                                                                                                                                | lk 29        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 307-1                                           | Keskkonnanõuetele mittevastavuse eest määratud olulised trahvid ja sanktsioonid                                                                             |              | Perioodi jooksul ei määratud keskkonnanõuetele mittevastavuse eest olulisi trahve ega sanktsioone.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>GRI 401: Tööhõive 2016</b>                   |                                                                                                                                                             |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| GRI 103-1 kuni GRI 103-3                        | Juhtimisviisi kirjeldus 2016                                                                                                                                | lk 25-28     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 401-1                                           | Uute töötajate koguarv ja määrad ning tööjõu voolavus                                                                                                       | lk 25        | Töötajate vanuselist jaotust ei koguta grupi tasandil                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 401-2                                           | Täistööajaga töötajatele pakutavad hüvitised                                                                                                                | lk 28        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>GRI 403: Töötervishoid ja -ohutus 2016</b>   |                                                                                                                                                             |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| GRI 103-1 kuni GRI 103-3                        | Juhtimisviisi kirjeldus 2016                                                                                                                                | lk 26-27     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 403-2                                           | Vigastuste, surmajuhtumite ja töölt puudumise määrad                                                                                                        | lk 27        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>GRI 404: Koolitus ja haridus 2016</b>        |                                                                                                                                                             |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| GRI 103-1 kuni GRI 103-3                        | Juhtimisviisi kirjeldus 2016                                                                                                                                | lk 25-26, 28 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 404-2                                           | Oskuste juhtimise ja elukestva õppe programmid, mis toetavad töötajate tööalase konkurentsivõime säilimist ja aitavad neil toime tulla karjääri lõppemisega | lk 28        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 404-3                                           | Töötajad, kellega toimuvad regulaarsed arenguveestlused ja karjäärinõustamised                                                                              | lk 26        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

| GRI 413: Kohalikud kogukonnad 2016   |                                                                                                                         |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| GRI 103-1<br>kuni<br>GRI 103-3       | Juhtimisviisi kirjeldus 2016                                                                                            |                    | Ehitus- ja kinnisvaraarenduse valdkonnas tegutsemine eeldab head läbisaamist kohalike kogukondadega, keda ettevõtte äritegevus mõjutab. Ehitusobjektidel planeeritakse töid viisil, mis häiriks ümbritsevaid elanikke, ärisid ja möödakäijaid minimaalselt, ehitustegevusest otseselt mõjutatud informeeritakse tööde ellu viimise plaanist ennetavalt. Kinnisvaraarendusi ette valmistades arvestatakse arendusala seniste kasutajate harjumustega, hoonete ümber rajatakse terviklikud keskkonnad, mis vastaksid kohalike kogukondade ootustele ja sobituks linnapilti. |
| 413-1                                | Nende tegevuste osakaal, mille puhul on kaasatud kohalik kogukond, koostatud mõjuhinnang või viidud ellu arenguprogramm | lk 7-8, 30-31, 110 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 413-2                                | Tegevused, millel on oluline tegelik või potentsiaalne kahjulik mõju kohalikele kogukondadele                           | -                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| GRI 415: Poliitilised annetused 2016 |                                                                                                                         |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| GRI 103-1<br>kuni<br>GRI 103-3       | Juhtimisviisi kirjeldus 2016                                                                                            |                    | Kontserni põhimõte on poliitilisi annetusi mitte teha.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 415-1                                | Annetused poliitilistele parteidele ja seotud institutsioonidele                                                        |                    | Merko Ehitus kontsern ei toeta ühtegi poliitikut, poliitilist parteid ega muud poliitilist organisatsiooni.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda kinnisvara ost ja müük                          | 68101      | 281750          | 83.82%      | Jah            |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 54406           | 16.18%      | Ei             |

## Sidevahendid

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Liik              | Sisu               |
| Telefon           | +372 6501250       |
| Faks              | +372 6501251       |
| E-posti aadress   | group@merko.ee     |
| Veebilehe aadress | www.group.merko.ee |