



KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

**2021**



# AS MERKO EHITUS

## KONTSERN

### KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

01.01.2021 – 31.12.2021

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

# SISUKORD

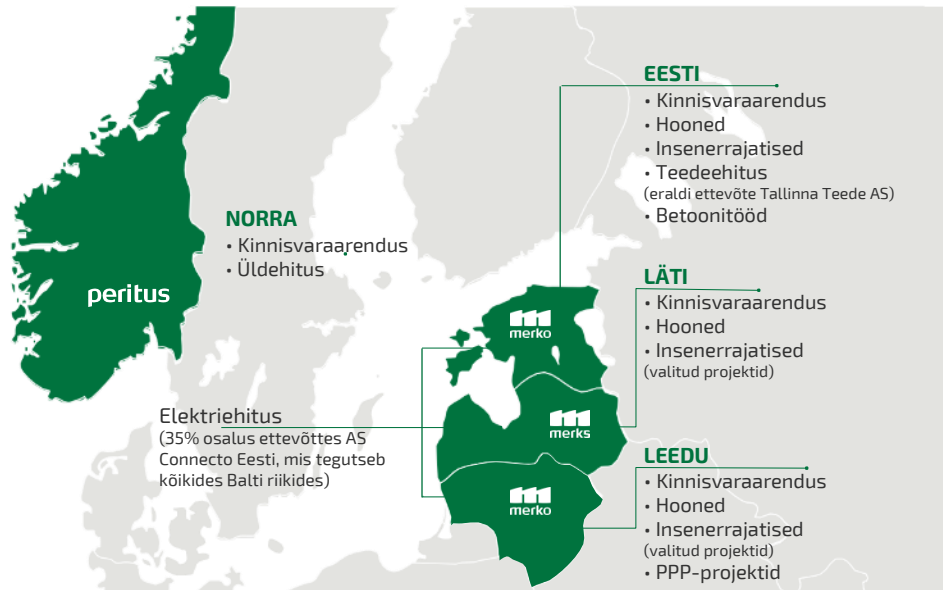
PEAMISED FAKTID.....	4
JUHATUSE ESIMEHE PÖÖRDUMINE .....	5
MERKO KONTSERN .....	6
TEGEVUSARUANNE.....	14
HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA ARUANNE.....	34
JUHTKONNA DEKLARATSIOON .....	41
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	42
SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE .....	89
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	98
MUUD ARUANDE LISAD.....	99

# PEAMISED FAKTID

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

**Rajame parema elukeskkonna ja ehitame tulevikku.**

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



**Oleme Baltimaade suurim börsil noteeritud ehitusettevõtte ja elukondliku kinnisvara arendaja**

## KONKURENTSIEELISED

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



2021 sõlmitud uusi lepinguid  
**288M**



2021 müügitulu  
**340M**



2021 EBITDA  
**35M**



2021 puhaskasum  
**29M**



31.12.2021 töötajate arv  
**670**

**~9000**

kvaliteetset kodu oleme rajanud oma tegutsemise aastate jooksul Eestis, Lätis ja Leedus.



## VÄÄRTUSPAKKUMINE

**Ehituse peatöövõtjana juhime kogu ehitusprotsessi ning vastutame ehitustööde valmimise eest. Pakume ka projekteerimis- ja ehitusteenust tervikuna.**

- Terviklahendus vastavalt tellija vajadustele: ettevalmistus, projekteerimine, ehitus, sisustus ja garantiiaegne teenindus. Vastavalt vajadustele kombineerime alltöövõtjate ning oma oskustööliste kogemusi ja ressursi.
- Kinnisvara arendamise täisteenus alates kinnistu hankimisest ja detailplaneeringute menetlusest kuni ehituse ettevalmistuse ja ehitustööde teostamiseni. Tagame kliendi vajaduste järgi kujundatud täislahendused nii erapartnerluses kui ka avaliku ja erasektori koostöös.
- Kontserni kvaliteedijuhtimine, keskkonnajuhtimine ning töötervishoiu ja tööohutuse juhtimine on sertifitseeritud vastavalt ISO 9001, ISO 14001 ja ISO 45001 standardite nõuetele.

**Korteriarendajana haldame kogu protsessi arendusest garantiiteeninduseni.**

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

# JUHATUSE ESIMEHE PÖÖRDUMINE

## Lugupeetud aktsionärid

2021. aasta oli Merkole edukas. Täitsime kontserni finantseesmärgid ja investeringute plaanid ning meie kasum kasvas 26%. Seda vaatamata jätkuvale pandeemiale, probleemidele tarnetega, kiirele ehituse kallinemisele, energia hinnašokile. Meie suurem strateegiline fookus elamuarendusele, panused valdavalt õigetele projektidele, otsuste hea elluviimine ja kiiresti kohanev organisatsioon on kandnud vilja.

Eelmisel aastal saavutatud 18,8%-line omakapitali tootlus on ühtepidi hea tulemus, eriti arvestades kontserni kõrget kapitaliseeritust. Teisalt oleme sisenenud kõrge inflatsiooni keskkonda, kus raha ostujõud väheneb. Tuleb rõõmustada, et meie omakapitali tootlus ületas inflatsiooni.

Viimase kahe aasta jooksul oleme õppinud tegutsema koroonapiirangute, ootamatute tarnekatkestuste ja hindade volatiilsuse keskkonnas. Ja kui arvasime, et ühel hetkel saab pandeemia läbi ning naaseme tavapärase stabiilsuse juurde, siis tänaseks on selge, et nii see ei ole. Ukraina sõda ja sellega koos alanud majandussõda ei jäta puutumata ka ehitus- ja kinnisvara arenduse valdkonda ega ka meid. Kuidas täpselt edasised arengud meid mõjutavad, me täna ei tea. Küll aga teame, et Merko on tugev ettevõtte, meil on hästi toimiv meeskond ja me saame hakkama.

Täna Merko kontserni töötajaid ja koostööpartnereid ühise pingutuse ja heade tulemuste eest. Täna meie rajatud kodude ostjaid ja ehitusteenuse tellijaid, et olete meid usaldanud. Täna kõiki aktsionäre, kes on otsustanud meiega koos edasi rännata ka praeguses ebakindlas maailmas.

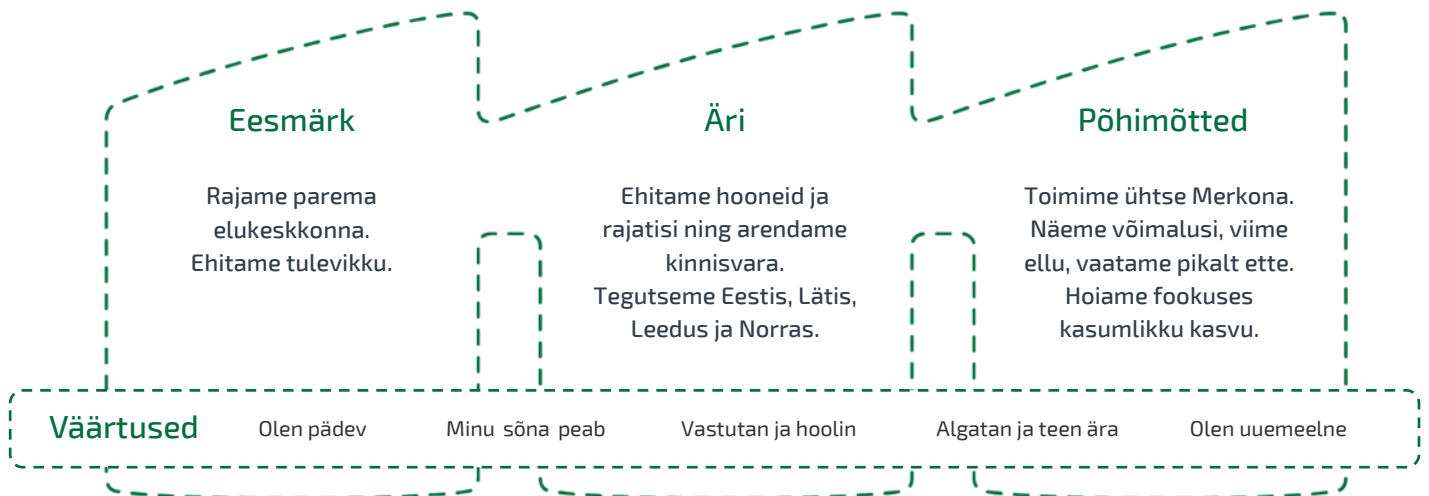


ANDRES TRINK  
AS MERKO EHITUS  
JUHATUSE ESIMEES



Andres Trink

# MERKO KONTSERN



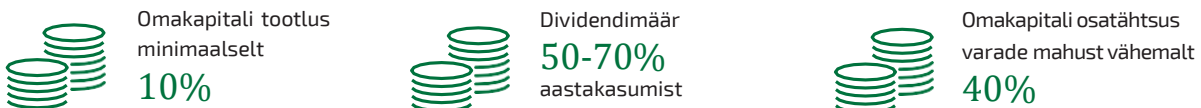
## STRATEEGIA

AS Merko Ehitus tütarettevõtted pakuvad ehitusteenust hoonete ja infrastruktuuri ehituse valdkonnas ning arendavad elukondlikku kinnisvara oma peamistel koduturgudel Eestis, Lätis, Leedus ja Norras. Soovime olla eelistatud partner kvaliteedi hindajale, seda nii ehitustööde teostamisel ning korterite arendamisel ja müügil kui ühiskonda panustamisel. Hooliva ja arendava tööandjana tagame professionaalsed ja motiveeritud töötajad, kellest igaüks panustab kontserni iga ettevõtte, iga üksuse ja Merko ühisesse tulemusse. Keskendudes kasumlikkusele, kulubaasi efektiivsusele ja parimatele töötajatele tagame investorile pikaajalise tasuva investeringu.



## FINANTSEESMÄRGID

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



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.

2021. aastal täitis kontsern nii omakapitali tootluse kui omakapitali osatähtsus varade mahust osas seatud finantseesmärgid:



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

### PIKAAJALISTE FINANTSEESMÄRKIDE TÄITMINE PERIOODIL 2017-2021

	2021	2020	2019	2018	2017	KESKMINE
Omakapitali tootlus (aastas)	18,8%	16,2%	12,9%	15,3%	11,9%	15,0%
Dividendimäär	*	77%	-	92%	120%	72%
Omakapitali osatähtsus varade mahust 31.12.	51,6%	59,6%	46,2%	48,9%	47,0%	50,7%

\* 2021. aasta dividendimäär sõltub aktsionäride üldkoosoleku otsusest dividendide maksmise kohta

## 2021. AASTAL VALMINUD OLULISED OBJEKTID



### HARIDUSLIKUD OBJEKTID



Merko on aastate jooksul rajanud kümneid hariduslikke objekte ning meil on praegugi mitu haridusasutust ehituses. Kui 2021. aastal valmis Tallinnas Arte Gümnaasium koos rikkalike spordirajatistega, siis 2022. aastal valmib Tallinna kesklinnas Tallinna Muusika- ja Balletikool umbes 700 õppekohaga ning Nõmmel 350 õpilasele mõeldud Püha Johannese Kool koos kiriku ja käärkambriga. Lätis on töös Salaspilsi lasteaed, kus Merks rajab uue, täielikult sisustatud hoone ja vajaliku infrastruktuuri. 288-kohalise lasteaia ehitusel kasutatakse kaasaegseid ja keskkonnasõbralikke liimitud puitpaneele (CLT), mis jätab väiksema CO<sub>2</sub> jalajälje ning kasutab looduslikke taastuvaid puiduressursse.



### AVALIKUD PARGID

Kujundame oma tegevusega linnaruumi ja maastikke, oleme rajanud parke ja linnaväljakuid. 2021. aastal valmis kontserni tütar-ettevõtte Tallinna Teede poolt Tallinnasse Lasnamäele rajatud Tondiraba park. 29 hektaril laiuvale rohe- ja puhkealal asub üle 5,7 hektari suurune spordi- ja mänguväljak, 10 km jooksu- ja metsaradu ning jalgteid, 2,5 km ainult jalgrattaga sõitmiseks mõeldud radu, koerapargid, grillimiskohad, jalgratta teeninduspunkt ja võrkkiiged. Tartu valda rajame Erminurme kodu ning nende lähiste ehitamise ja andsime Tartu vallale üle 7000 m<sup>2</sup> suuruse valgustatud pargiala, kus asuvad atraktsioonid eri vanuses lastele ning puhkeala täiskasvanutele.



### TUULEENERGIARAJATISED

Merko on ehitanud mitmeid kohalikku energiatootmist tähtsustavaid ja varustuskindlust parandavaid energiarajatisi nii Eestis, Lätis kui Leedus. Leedu on viimastel aastatel panustanud üha enam taastuenergiasse ning oleme tõusnud seal hinnatud tuuleparkide ehitajaks. 2021. aastal valmis Leedus Anykščiai rajoonis üheksa ja Telšiai rajoonis 13 uue põlvkonna tuulikut ning Jonava rajoonis uue põlvkonna tuulepargi vundamendid. 2021. aastal olid ehituses tuulepargirajatised Mažeikiai, Šitalė ning Akmenė rajoonis ning Jonava rajooni objekti teine etapp.

## MERKO RAJATAVAD SUUREMAD ELUKESKKONNAD

### NOBLESSNER

Baltimaade parima linnaruumi arenduse tunnustuse pälvinud Noblessneri elukeskkonda loob Merko koostöös BLRT Grupiga. Tallinnas, Lennusadama kõrval mere ääres asuvas sadamalinna on suurejoonelise arhitektuuriga ajaloolised tööstushooned, rannapromenaad, jahisadam ning kodude ja äripindade uusarendus. 2019. aastal Staapli tänavale valminud korterid on kaasaegne kodu 200 perele ning äripindadel asuvad teenused saanud klientide lemmikuks. 2021. aastal oli ehituses viis hoonet Vesilennuki tänaval ning üks hoone Allveelaeva tänaval, kokku 300 uue korteri ning 25 äripinnaga.



### LAHEKALDA

Tallinnas Kadrioru ja Pirita vahel Maarjamäe looduskaunil kõrgendikul asuv Lahekalda saab järgmise kümnekonna aasta jooksul koduks enam kui tuhandele perele. 2021. aasta lõpuks oli valminud viis hoonet 240 korteriga ning ehituses oli kolm hoonet kokku 146 korteriga. Hoonete sisehoovides on haljastatud puhke- ja mängualad ning siia on planeeritud lasteaed ja kodukauplus.



### UUS-VEERENNI

Tallinna kesklinnas asuv Uus-Veerenni saab kogu elukeskkonna valmimisel koduks 1400 perele. Esimese kolme etapi raames oleme ehitanud siia 23 hoonet 283 korteri ja 12 äripinnaga. 2021. aastal oli ehituses 15 hoonet kokku 221 korteri ja 8 äripinnaga. Hoonete vahel paikneb haljastatud sisehoov, mis on pälvinud Maastikuarhitektide Liidu aastapremia hooviruumi kategoorias ning kus asuvad puhke- ja mängualad. Parkimiskohad asuvad hoone maa-aluses parklas.



### MERKS VIESTURDARS

Riia kesklinnas asuv Merks Viesturdārzs arendusprojekt hõlmab kolme hoonet ligikaudu 350 korteriga. Esimene hoone 96 korteri ja 3 äripinnaga valmis 2020. aastal. 2021. aastal oli ehituses teine hoone 167 korteri ja 7 äripinnaga. A energiaklassiga hoonete igal korteril on rõdu või terrass, maa-alusel parkimiskorrusel panipaigad ja parkimiskohad koos elektriautode laadija paigaldamise võimalusega.



### VILNELES SKVERAI

Merko rajab Vilniuse vanalinna lähedale Vilneles Skverai elukeskkonna, mis saab koduks enam kui tuhandele perele. 2021. aastal oli ehituses arendusprojekti kaks esimest etappi 12 hoone ning 448 korteri ja 20 äripinnaga. A+ energiaklassiga kortermajade kõikidel korteritel on avar rõdu või terrass. Parkimiskohad, panipaigad ja elektriautode laadimiskohad asuvad maa-aluses garaažis.



## MUUD OLULISED TEEMAD 2021. AASTAL



### ELEKTRIEHITUSELE UUS SUUND

2021. aastal liitus Merko Ehitus Eesti elektriehituse ärivaldkond Connecto Eestiga. 15 aastaga Merkos üles ehitatud tugev elektriehituse meeskond keskendus seni peamiselt kõrgepinge-alajaamade projekteerimisele, ehitamisele ja seadistamisele, nüüd koos Connectoga saame pakkuda ka telekommunikatsiooni-, elektri- ja gaasivõrkude projekteerimise, ehitamise ja hoolduse teenuseid. Ühiselt Connecto kaubamärgi alt töötamine tõstab valmisolekut osaleda suurprojektidel nii Eestis kui välisriikides.

### FOOKUS OHUTUSKULTUURIL

Kontserni ettevõtetes on ohutu töökeskkond tööõnnetuste ja tervisekahjustuste vältimiseks esmane prioriteet. Varustame töötajaid vajalike töö- ja isikukaitsevahenditega ning korraldame töötervishoiu- ja tööohutusalast juhendamist, koolitust ja täiendõpet. Ehituse ohutuskultuuri teadvustamiseks käivitasime 2021. aastal Merko Ehitus Eestis ehitusplatside tööohutuse koordinaatoritele regulaarsed ohutusseminarid. Ohutuskultuuri üheks oluliseks osaks on ohu märkamise oskus, mis aitab ennetada õnnetusi. Monitoorime oma ehitusplatsidel selliseid ohulukordasid, et seminaridel nendest ühiselt õppida.



### MERKS MAJAS

2021. aastal lansseeritud Merks mājās bränd koondab kõikide Merksi korteriarendusprojektide info, mis teeb korteristjatel projektidega tutvumise ning sobiva kodu leidmise lihtsamaks. Tegemist on Merksi äristrateegia edasiarendusega, mille eesmärk on suhelda korteristjatega personaalsemalt, sõbralikumalt ja avatumalt. Brändi väljatöötamise käigus defineerisime ka oma kinnisvaraarenduse ärivaldkonna väärtused, et saaksime Läti elanikele üha paremaid kodusid arendada ja ehitada.

### VÄHENDAME MÕJU KESKKONNALE

2021. aastast hindame Merko Ehitus Eesti põhitegevuse CO<sub>2</sub> jalajälge, tuginedes rahvusvaheliselt tunnustatud ja enimkasutatud kasvuhoonegaaside raporteerimise meetodikale *Greenhouse Gas Protocol*. Olemasolevate andmete põhjal tehtud arvutused andsid ettevõtte 2020. ja 2021. aasta kasvuhoonegaaside heite hulgakvastavalt 4010 ja 7194 tonni CO<sub>2</sub>-ekvivalenti. Süsiniku jalajälge vähendamiseks kavandame roheline elektrienergia kasutamist ehitusprotsessides. Lisaks on meile oluline heakord nii ehitusplatsidel kui nende ümbruses. Tallinna kesklinnas asuva mastaapse Liivalaia, uue nimega Arter kvartali ehitusplatsi väravas on kasutusel pesur, millega ehitussoonist väljuva rasketehnika rehvid enne linnaliiklusesse naasmist puhtaks tehakse. Nii vähendame ehitustegevusega kaasnevat negatiivseid mõjusid ja hoiame linnakeskkonna puhtana.



## ÜHISKONDLIK VASTUTUS

### EESTI TERVISERAJAD

Liikumise ja tervisespordi valdkonnas keskendub Merko eesti-maalastele liikumis- ja sportimisharrastuse võimaluste loomisele, et anda seeläbi oma panus tervena elatud aastate arvu tõstmisesse. Merko suurimaks toetusprojektiks on 2005. aastal koos Swedbanki ja Eesti Energiaga algatatud Eesti Terviserajad, mille eesmärk on kindlustada võimalikult paljudele eestimaalastele aastaringne ja tasuta liikumisvõimalus värskes õhus ning seeläbi populariseerida tervislikke eluviise.

Üle Eesti on looduses 118 terviserada, mida külastatakse igal aastal hinnanguliselt kuus miljonit korda. Kokku on enam kui 1100 kilomeetrit aastaringset kasutatavaid terviseradasid, mida hooldab ligikaudu 200-liikmeline rajameistrite meeskond kas vabatahtlikuna või koostöös omavalitsusega. Radade kasutamist lihtsustavad rajakaardid ja rajatähistus ning kasutusvõimalusi laiendavad venitusseinad, jõulinnakud ja väljõusaalid, rattarajad ja *pumptrackid*. Radadele on paigaldatud ilmasensorid rajainfo edastamiseks, liikumissensorid külastusstatistika kogumiseks ning üksikute radadel on rattaremondipunktid ja joogiveekraanid.

Aastatel 2019–2022 on Eesti Terviseradadel fookuses regionaalsete tervisespordikeskuste kunstlume tootmise võimekuse tõstmine, mille raames investeeritakse koostöös riigi ja omavalitsustega 23 rajale kokku 4,8 miljonit eurot. 2021. aastal toodeti kunstlund 23 terviserajal.

15 aasta jooksul on SA Eesti Terviserajad oma kolme asutaja toel investeerinud terviseradade arendamisse 5,1 miljonit eurot ning koguinvesteering tervisespordi võimaluste loomisesse ulatub ligi 50 miljoni euroni, hõlmates lisaks SA Eesti Terviserajad vahenditele ka riigi ja kohalike omavalitsuste investeeringuid ning Euroopa Liidult saadud toetusi.

**Kontserni otsused ja tegevus mõjutab nii töötajaid, kliente ja partnereid kui ka kohalikke kogukondi, keskkonda ja ühiskonda laiemalt. Ettevõtte vastutab oma otsuste ja tegevuste mõju eest ning peab oluliseks ühiskonda panustamist. 2021. aastal jätkas Merko pikaajalisi koostööprojekte. Kontserni ettevõtted ja enamus-aktsionärid panustavad spordi, kultuuri ja hariduse toetamisse ning heategevusse igal aastal ligikaudu miljon eurot.**



### TALLINNA RING

Enim kasutajaid on Tallinna ja selle lähiumbruse terviseradadel. Eesti Terviseradade pikaajaline eesmärk on radade ühendamine Tallinna ümbritsevate ja läbivate kergliiklusteede kaudu, mis võimaldaks liigelda jalgsi ja rattaga ohutult ja mugavalt ühest linnaosast teise. 2021. aastal valmis mitu olulist etappi – Viljandi maantee äärsete kergliiklusteede ühendus Pärnu maanteeni ning tunnelid Liiva raudteejaamas ja Männiku teel. See uus lõik ühendab Järvevana tee kergliiklustee Nõmme-Mustamäe kergliiklus- ja terviseradadega, kust pääseb edasi Õismäele, Stroomi randa ja mujale linna. Projekti raames on töös ka Sütiste tee terviserada ning Ehitajate tee ja Paldiski maantee tunnelid, mis tagaksid ohutu liiklemise Harku ja Õismäe suunal.

### SPORDI TOETUSPROJEKTID

Lätis jätkas Merks murdmaasuusataja Patrīcija Eiduka toetamist, kes on ainsa Läti suusatajana osalenud taliolümpiamängudel ning näitas häid tulemusi ka 2021. aasta hooajal. Lisaks toetas Merks Läti väikelinna Talsi odaviskelubi, mis soetas toetussumma eest vormirõivad kõigile meeskonnaliikmetele ning korraldas laste treeninglaagri. Odaviskel on Lätis pikk ajalugu ning lätlane Jānis Lūsis on võitnud kolm olümpiamedalit. Leedu tütar-ettevõtte Merko Statyba toetas Balsiai Geležinis vilkas jalgpallikooli tegevust.



## KULTUUR

**Kultuurivaldkonnas väärtustame kunstipärandit, toetades võimaluste loomist erinevate kultuuride ja kunstide tutvustamiseks ning kaunistades kunstiga linnaruumi.**

### SKULPTUUR NOBLESSNERIS

Edith Karlsoni viiemeetrise alumiiniumist skulptuuri „Vanad head ajad“ püstitamist Tallinnas Noblessneri väljakule toetasid Merko ning BLRT Grupp. Tegemist on seni suurima Baltimaade avalikku linnaruumi püstitatud alumiiniumist skulptuuriga ning Eesti taasiseseisvusaja üks väheseid suuremõõtmelisi kunstiteoseid, mis on loodud erasektori initsiatiivil. Skulptuuri alumiiniumist pind on kare ja tahumatu, astudes huvitavasse dialoogi ümbritsevate hoonete ja Noblessneri väljakuga.



### NIGULISTE MUUSEUMI TORNILIFT

Eesti Kunstimuuseum käivitas Niguliste kiriku tornilifti projekti 2019. aastal ning Merko osaleb selles nii sisulise konsultandi kui toetajana. Idee avada Niguliste kiriku torni publikule, luua vaateplatvorm ning rajada torni lift pärineb 1970. aastatest. Niguliste kiriku torni rajatakse nüüd klaaslift, mis viib läbi nelja korruse 105 meetri kõrguses tornis olevale vaateplatvormile, kust avaneb igast küljest vaade Tallinna vanalinnale. Torni vahekorruste laiendatakse püsiekspositsiooni ning tuuakse juurde ka uusi kunstiteoseid.

## HARIDUS JA JÄRELKASV

**Aitame kasvatada ehitusvaldkonna professionaalset järelkasvu koostöös ülikoolidega, osaledes innovatsiooni- ja teadusprojektides ning toetades valdkonna olulisimaid konverentse. Lisaks aitame heategevuslike projektide kaudu abivajajaid.**

### MERKO STIPENDIUM

2007. aastast annab Merko koostöös Tallinna Tehnikaülikooli Arengufondiga välja omanimelisi stipendiumeid. 2021. aastal pälvis 4000-eurose noore õppejõu ja teadlase stipendiumi inseneriteaduskonna ehituse ja arhitektuuri instituudi abiprofessor tenuuris Martin Thalfeldt, kes on hinnatud ehitusvaldkonna õppejõud ning pühendunud noor teadlane. Inseneriõppe 2500-eurose stipendiumi pälvis ehitusjuhtimise ja ehitiste projekteerimise kolmanda kursuse tudeng Karro Haav, kes Merkos läbitud praktika järel jäi tööle Tallinna Balleti- ja Muusikakooli ehitusobjektile.

Lätis toetas Merks ehituse digitaliseerimise ehk BIM konverentsi, Baltimaade üht suurimat kinnisvara ja investeerimise konverentsi Baltic Real Estate Leaders Forum, DB.lv korraldatud konverentsi „Aregud uue kinnisvara turul“ ning Läti Inseneride ja Ehitajate Liidu ehitusõpet propageerivat kampaaniat, mis hõlmab nii loenguid kui objektide külastusi.



### HEADTEGEVUSPROJEKTID

Eestis toetas Merko 15 000 euroga MTÜ-d Do Good, kes soetab umbes poolesajale abi vajavale perele tarvilikke kodumasinaid. Tegemist on seni ühe suurima annetusega Do Goodile. Koostöö esimeste kuude jooksul on abivajajateni jõudnud tehnikat nii toidu valmistamiseks ja säilitamiseks, kui pesu pesemiseks ja kuivatamiseks, samuti perede igapäevaelu lihtsustavaid väiksemaid kodumasinaid. 2021. aastal koroonatõttu ära jäänud jõulupeo asemel korraldas Merks oma töötajatele heategevusliku veebiviktoriini, mille tulemusel annetati 3310 eurot Dod pieci heategevusprojektile. Läti suurima heategevusürituse 2021. aasta põhiteema oli erivajadustega inimestele maailma kättesaadavamaks muutmise.

## TUNNUSTUSED 2021. AASTAL

**Tunnustamine on osa meie ettevõtte kultuurist ning väärtustame kõrgelt kontserni ettevõtete, objektide ja kolleegide pälvitud tunnustusi.**

### OBJEKTIDE TUNNUSTUSED

Jänedalaajaam pälvis Eestis Elektrilevi 2020. aasta parima ehitusobjekti tiitli piirkonna- ja jaotusalajaamade kategoorias. Võidu toonud töö raames ehitati Jänedale täiesti uus alajaam, milles valmis nii Eleringi 110 kV osa kui ka Elektrilevi 10 kV osa.



Mitu Merko Ehitus Eesti objekti oli nomineeritud valdkondlikel konkurssidel: „Aasta ehitusprojekti“ rajatiste kategoorias Aaspere-Haljala 2+2 maanteelõigu ehitus, „Aasta betonehitus“ konkursil Lahekalda korterelamute I etapp, Aaspere liiklussõlm ja Saustinõmme viadukt, „Aasta puitehitus“ konkursil Kärkla uue keskväljaku paviljon ning Baltikumi kinnisvaraarenduse konkursil „Baltic Real Estate Awards 2021“ kandideeris parima elukeskkonna tiitlile Uus-Veerenni elukvartal, parima linna-keskkonna tiitlile Noblessner ja parima ostukeskuse kategoorias Väike-Järve ärikeskus.

Läti kõige prestiižikamal, Läti Ehitajate Assotsiatsiooni poolt korraldatud konkursil „Läti parim hoone 2020“ võitis tootmishoonete kategoorias esikoha Merksi rajatud Lidli logistikakeskus, puithoonete kategoorias rahvusvaheline kõrgkool Pinkis ning BIM projekti kategoorias Merks Viesturdärzs korteriarendusprojekti teine etapp. Lisaks pälvisid Merksi objektid nominatsiooni tootmishoone, parima uue avaliku hoone, BIM projekti ning uue kortermaja kategooriates.



Leedu Kinnisvaraarenduse Liidu ja Säästva Arengu Akadeemia poolt korraldatud konkursil „Säästva arengu heaks“ pälvis 2021. aasta parima elukondliku kinnisvaraarendusprojekti auhinna Merko poolt Vilniusesse rajatud Vilnelės Slėnis. PPP- projektina arendatud, Merko projekteeritud, ehitatud ning ettevõtte poolt seni hooldatav ja hallatav Balsiai kool sai kuldse eriauhinna – parimatest parim kinnisvaraprojekt aastatel 2007–2020.

Leedu Töösturite Konföderatsiooni korraldatud iga-aastasel konkursil „Leedu aasta toode“ pälvisid kuldmedali Merko kaks Vilniuses asuvat projekti – Vilnelės Slėnise korteriarendusprojekt ning Neringa hotell ja restoran.



„Läti energiatõhusaim hoone 2021“ konkursil sai kõige energiaefektiivsema uue kortermaja kategoorias teise koha Merks Viesturdärzs korteriarendusprojekti esimene etapp.

„Läti ehitusauhind 2020“ konkursil sai puithoonete kategoorias kolmanda koha rahvusvaheline kõrgkool Pinkis ning uute kortermajade kategoorias oli nomineeritud Merks Viesturdärzs korteriarendusprojekti esimene etapp.

„Jätksuutlikkus ehituses, arhitektuuris ja projekteerimises 2021“ konkursil pälvis lasteaed Salaspilsis teise koha kategoorias „Kõige jätkusuutlikum projekt Lätis 2021“ ning rahvusvaheline kõrgkool Pinkis kolmanda koha kategoorias „Kõige jätkusuutlikum hoone Lätis 2021“.

## TÖÖTAJATE TUNNUSTUSED

- Kontserni Läti tütarettevõtte Merks töötaja Jānis Dzenis pärjati aasta parimaks BIM-spetsialistiks.
- „Aasta noor ehitusinsener 2021“ konkursil oli nomineeritud Merko Ehitus Eesti konstrueerimise osakonna vaneminsener Uku Sikk Uus-Veerenni elukeskkonna teise etapi tööde eest ning „Aasta ehitaja 2021“ konkursil kontserni tütarettevõtte Tallinna Teede ASi projektijuht Raiki Reiljan Tondiraba pargi rajamise eest.
- Eesti Tööstus- ja Kaubanduskoostöö Keskliidu poolt korraldataval konkursil „Praktik Cum Laude“ oli nomineeritud üldehitusdivisjoni tehnik Karro Haav eduka praktika eest Merko Ehitus Eestis.
- Digiehituse tulevikutegija tiitli pälvis Digitaalehituse klasteri korraldataval konkursil Merko Ehitus Eesti mudelprojekteerimise nooreinsener Kerdo Kütt.

## ETTEVÕTETE TUNNUSTUSED

- Eesti Kaubandus- ja Tööstuskoostöö Keskliidu poolt korraldatud konkurentsivõimelisimate ettevõtete konkursil pälvis Merko juba viieteistkümnendat korda Eesti konkurentsivõimelisima ehitusettevõtte tunnustuse.
- 2021. aasta algul tegi tööportaal CVKeskus.ee kokkuvõtte viimase kümne aasta jooksul kõige enam töövõtjatele korda läinud ettevõtetest. Merko jõudis Eesti esimese kolmekümne ettevõtte hulka, kohale number 28, olles ainus ehitus- ja kinnisvarasektori tööandja, kes on viimase kümne aasta ihaldusväärsimate tööandjate edetabelis esile tõstetud.
- Töötaja brändingu agentuuri Instar poolt läbiviidud töö-ootuste ja tööandja maine uuringus hindas 9000 Eesti kõrg- ja kutsekoolide tudengit ning töökogemusega inimest kokku 242 Eesti organisatsiooni atraktiivsust. Merko saavutas tehnikatudengite eelistuste põhjal koostatavas valdkondlikus edetabelis esikoha.
- Tööportaalide CV-Online/CV.ee poolt läbi viidud uuringus hindas enam kui 3200 inimest erinevatest vanusegruppidest ja tegevusvaldkondadest parimaid tööandjaid. Merko pälvis Eesti tootmisvaldkonna parimate tööandjate edetabelis seitsmenda koha.



## EESTI MAINEKAM KORTERIARENDAJA

Kantar Emori poolt läbi viidud uuringu tulemuste kohaselt on Merko kolmandat aastat järjest Eesti tuntuim ja mainekaim kinnisvaraarendaja. Merko mainekuse aluseks peavad vastajad eelkõige kõrget professionaalsust. Uuringus osales kokku ligi 500 inimest, sealhulgas viimastel aastatel endale Tallinnas või Harjumaal korteri soetanud inimesed ning need, kes kavatsevad osta korteri Tallinna või selle lähiümbruse uusarendusse.



# TEGEVUSARUANNE

ÄRIMUDEL: TELLIJATELE EHITUSTEENUSTE PAKKUMINE.....	15
ÄRIMUDEL: OMAARENDUSED .....	16
SUHTARVUD.....	17
MAJANDUSKESKKOND 2021. AASTAL.....	18
VÄLJAVAATED 2022. AASTAKS .....	20
MAJANDUSTULEMUSED .....	21
MÜÜGITULU JA KASUM.....	21
ÄRITEGEVUS.....	22
EHITUSTEENUS.....	23
KINNISVARAARENDUS .....	24
LEPINGUTE PORTFELL .....	26
RAHAVOOD .....	27
RISKIDE JUHTIMINE.....	28
EETILISED ÄRITAVAD.....	29
TÖÖTAJAD .....	30
PERSONALIPOLIITIKA.....	30
ORGANISATSIOON, INIMESTE ARENDAMINE JA VÄÄRTUSTAMINE .....	30
KESKKOND JA SOTSIAALSED MÕJUD .....	30
AKTSIA JA AKTSIONÄRID .....	31
DIVIDENDID JA DIVIDENDIPOLIITIKA .....	33

## ÄRIMUDEL: TELLIJATELE EHITUSTEENUSTE 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 äriotsustarbelise 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.



### SOBIV KINNISTU JA DETAILPLANEERING

- detailplaneering tellija kinnistule
- portfelligis tootmis-, äri- ja elamuotstarbelised kinnistud
- leidmine / soetamine



### KONTSEPTSIOON

- tellija vajaduste kaardistamine
- nõustamine / väljatöötamine
- valmisolek osaleda PPP-projektides



### HINNAPAKKUMUS

- läbimõeldud ja realistliku pakkumise eest vastutab pakkumiste osakond
- kaasatakse vajalikud osakonnad, nt projekteerimis- ja konstrueerimis-, betooni- ja elektriosakond, teetööde ettevõtte



### PROJEKTEERIMINE

- Mudelprojekteerimis- ehk BIMi-põhine peaprojekteerimine
- oma projekteerimisosakond
- kaasatakse vajalikud erialaspetsialistid (elekter, KVVK – kütte, ventilatsioon, veevarustus, kanalisatsioon)



### EHITUSE PEATÖÖVÕTT

- igal objektil igapäevaselt füüsilisel objektil asuv objektikontor ja -meeskond, kuhu kuuluvad vähemalt projektijuht, objektijuht ja insener
- *back-office* ehk tagatootugi (tööhutus, kvaliteedijärelevalve, eelarvestajad, projekteerijad, finantsistid, juristid jt.)
- erialaspetsialistid: elekter, KVVK
- oma töölised: betooniosakond
- BIMi kasutamine
- pikaajalised ja usaldusväärsed partnerid ja tarnijad



### SISUSTUS

- siselahendused ja sisustamine vastavalt tellija vajadustele ja standarditele



### GARANTIAEGNE TEENINDUS

- objekti garantiiprobleemide eest vastutab ehitusaegne objektimeeskond, mis tagab järjepidevuse ja kvaliteedi

## ÄRIMUDEL: OMAARENDUSED

Merko on tõusnud Baltikumi juhtivaks korteriarendajaks – oleme arendanud ja ehitanud Eestis, Lätis ja Leedus. 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 energiasäästlike korterelamuid.





## SUHTARVUD

(arvutatud emaettevõtte omanike osale)

KASUMIARUANDE KOKKUVÕTE		2021	2020	2019
Müügitulu	mln eurot	339,4	315,9	326,8
Brutokasum	mln eurot	46,8	43,7	34,8
Brutokasumimarginaal	%	13,8	13,8	10,7
Ärikasum	mln eurot	32,2	25,5	19,2
Ärikasumi marginaal	%	9,5	8,1	5,9
Kasum enne maksustamist	mln eurot	32,1	24,5	20,3
Maksude-eelse kasumi marginaal	%	9,5	7,7	6,2
Puhaskasum	mln eurot	29,0	22,5	16,5
emaettevõtte omanike osa	mln eurot	29,1	23,0	16,3
mittekontrolliva osaluse osa	mln eurot	(0,1)	(0,5)	0,2
Puhaskasumimarginaal	%	8,6	7,3	5,0
<b>Muud kasumiaruande näitajad</b>				
EBITDA	mln eurot	34,8	28,2	21,9
EBITDA marginaal	%	10,3	8,9	6,7
Üldkulud müügitulust	%	5,2	5,6	5,3
Tööjõukulud müügitulust	%	11,3	11,5	11,4
Müügitulu töötaja kohta	tuhat eurot	521	478	461
<b>Muud olulised näitajad</b>				
		31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Omakapitali tootlus	%	18,8	16,2	12,9
Varade tootlus	%	10,0	8,4	5,6
Investeeringut kapitali tootlus	%	16,9	13,1	11,1
Varad	mln eurot	324,4	256,9	281,8
Omakapital	mln eurot	167,0	157,4	134,6
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	mln eurot	167,2	153,2	130,3
Omakapitali määär	%	51,6	59,6	46,2
Laenukohustuste määär	%	16,2	11,3	22,6
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	korda	2,4	2,7	2,4
Maksevõime kordaja	korda	0,9	1,0	0,8
Debitoorse võlgnevuse käibevälde	päeva	31	35	45
Tarnijate käibevälde	päeva	39	37	53
Töötajate arv 31.12	inimest	670	666	694
Keskmine töötajate arv (kontsernis)	inimest	651	661	709
Teostamata tööde jääk	mln eurot	257,3	225,1	141,4

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 104.

## MAJANDUSKESKKOND 2021. AASTAL

### ÜLDINE MAJANDUSKESKKOND

	2021				2020			
	Euroala	Eesti	Läti	Leedu	Euroala	Eesti	Läti	Leedu
SKP aastane muutus püsivhindades	+5,3%	+8,3%	+4,8%	+4,9%	-6,4%	-3,0%	-3,8%	-0,1%
Ehitushinnaindeksi aastane muutus	:	+9,4%	+6,8%	+6,6%	+1,3%	+0,5%	+7,3%	+2,0%
Töötuse määr (perioodi lõpu seisuga)	6,9%	5,1%	7,6%	5,8%	8,1%	7,1%	8,0%	9,5%

Allikas: Eurostat (:) aruande koostamisel avaldamata.

2021 aasta jääb meelde kiire taastumisega Covid-19 mõjudest üldisele majanduselule, kvalifitseeritud tööjõu puuduse, inflatsiooni ja energiahindade hüppelise kasvuga. Samuti üllatavalt tugeva nõudlusega uute eluasemete järgi. Kuigi endiselt kehtisid pandeemia leviku tõkestamisele suunatud piirangud paljudel elualadel, oli piirangute mõju ehituse ja kinnisvara-arenduse valdkonnas tagasihoidlik ning Covid-19 jätkuv paine avaldus pigem lokaalselt, konkreetsete haiguspuhangute mõjul edasilükkunud töödena.

Majandustegevuse taastumine oli valdkondade ja piirkondade lõikes kaunis ebaühtlane. Ühtlasemat taastumist takistasid nii jätkuvad torked globaalsetes tarneahelates, Covid-19 mõjud tööjõu vabale liikumisele, kui ka turismi, majutuse ja meelelahutuse kõrgem osakaal mõnede riikide majanduses. Aasta peale tervikuna kasvas euroala (EL 19 riiki) sisemajanduse koguprodukt +5,3% (2020 langes SKP -6,4%). Väiksema ja avatuma majandusega Balti riigid on Euroopa Liidus ühed kõige kiirema majanduse taastumise potentsiaaliga riikidest, esialgsel andmetel edestas Eesti 2021 aasta majanduskasvu euroala vaid samuti väike ja avatud Malta (+9,3%), Euroopa Liidu riikidest lisaks ka Horvaatia (+10,4%).

Aasta teises pooles kiirenes inflatsioon, seda eelkõige energiakandjate (nafta, gaas, elektrienergia) järsu hinnakasvu tõttu. Kuine tarbijahinnaindeksi kasv ulatus 2021 lõpus juba kõrgemale 10% tasemest kõikides Balti riikides, kuigi aasta-keskmise kasvuna jäi alla 5%. Isegi viimane ületab oluliselt harjumuspärasest ning keskpankade rahustavad sõnumid lakkasid aasta lõpuks mõjumast.

Majanduse kiire taastumisega langes praktiliselt kõikjal töötuse määr, küündides 2021 detsembris euroalal tervikuna 6,9%-ni (2020 detsembris 8,1%). Oluliselt langes töötus ka Balti riikides. Erakordselt suur oli muutus Leedus, kus töötuse määr langes 2020 septembri 9,9% pealt 15 kuuga 5,8%-ni. Üldiselt peetakse töötuse määra 5-6% juures juba minimaalseks töötuse määra, millest madalamale normaalselt toimiva tööjõuturu juures ei tohiks langeda. Seega saavutasid Eesti ja Leedu 2021. aasta lõpus olukorra, kus edasist kasvu on hakanud takistama vabade töökäte puudus. Lätis on küll olukord mõnevõrra parem, kuid samas on raske hinnata pandeemiaga seotud toetuste mõju erinevust riigiti, kuidas need pärsivad toetuste saajate motivatsiooni tööjõuturul aktiivseks osalemiseks. Samal ajal struktuurse tööjõupuuduse ilmnemisega kiirenes ka tööstuse, ehituse ja teeninduse sektorite tööjõukulude indeksi kasv, Leedus seejuures viimaste aastate rekordtempo: +14,6%. See kinnitab majanduseksperptide hinnangut, et Balti majandused toimivad teoreetilise maksimumi lähedal ning võitlus viimaste vabade töökäte eest on viinud massiivse palgatõusuni kasumlikult toimivates segmentides.

Tööjõukulu indeksi aastane muutus (%)	I kv 2020	II kv 2020	III kv 2020	IV kv 2020	I kv 2021	II kv 2021	III kv 2021
Euroala	3,8	4,0	1,6	3,0	1,2	0,3	2,4
Eesti	4,2	2,4	1,2	1,3	5,3	5,2	7,4
Läti	6,2	4,9	4,9	6,8	4,3	5,1	4,3
Leedu	8,4	11,5	5,8	5,0	11,0	6,8	14,6

Allikas: Eurostat

Sisetarbimist on lisaks palgakasvule toetanud oluliselt ka riikide erinevad toetusmeetmed, mis olid disainitud abistamiseks neid tegevusalasid ning töötajaid, kes on pandeemia oludes sattunud kõige keerulisemasse olukorda. Erakorraliselt mõjutas Eesti majandust ja sisetarbimist pensioni II samba reform ning selle tulemusel elanikkonnale välja makstud enam kui 1,2 miljardit eurot.

### EHITUSTURG

Teise pandeemia-aasta ehk 2021 lõpuks on Balti riikide ehitusmahud saavutanud praktiliselt kriisieelsed tasemed. Riigiti on erinevused küll olemas, kuid mitte nii olulised, et nendes peegelduks võimalik erinevus majanduse ja ehitustegevuse taastumises. 2021 aasta lõpus ehitusmahude nähtav langus ei ole kindlasti tingitud pandeemia mõjudest, vaid pigem:

- tarneahelates jätkuvatest probleemidest, mis takistavad piisava hulga materjalide õigeaegset kohaletoimetamist;
- kvalifitseeritud töökäte nappusest ehitussektoris, mis koosmõjus inflatsiooniliste survetega on palkasid tõstnud;
- ehitustevõtete poolt hindade tõstmisest, et tagada tegevuse kasumlikkus;
- tellijate poolt võetud täiendavast mõtlemisajast selgelt kallinenud investeeringute käivitamise eel.

Seejuures tasub ka tähele panna, et EL taastepaketi ergutusmeetmed ei ole jõudnud 2021 aastal rakenduda, vastavad rahasummad ei ole ühelegi Balti riigi ehitusturule veel tulnud.

Peamiseks mõjuteguriks ehitustegevusele sai meie hinnangul 2021 2. kvartalis alanud hüppeline ehitusteenuse hinnakasv. Aasta viimases kvartalis lisandusid energiakandjate hinnašokk ja keskpankade poolt alahinnatud inflatsiooni ootamatult jõuline kasv. Nende tegurite koosmõjul on ehitusteenuste hinnad jõudnud kõikides Merko tegutsemisriikides uute rekorditeni ning hakanud mõjutama ehitusmahtusid. Ehitusettevõtjate võime sisendite hinnatõusu edasikandmiseks tellijatele on küllalt piiratud lühikeses ajavahemikus, kuid surve selleks on kasvanud kogu 2021 aasta vältel, kuna sisendite hinnatõus ületab tavapäraseid ehituslepingute marginaale ning ükski ettevõtte ei saa püsivalt kahjumilikuna tegutseda.

Vaadates kõikidel Merko turgudel toimunud ehituse hinnaindeksi kasvu võib kõrge kindlusega väita, et ehitustegevuse sisendhinnad vanadele, 2020 aasta tasemetele tagasi ei lange. Jätkuv energiahindade tõus ning selle kaudu kõikidele teistele majandussektoritele avalduv hinnasurve ei lase ei materjalide ega palkade tasemel langusesse minna.

Merko enda objektidel ei olnud 2021 aastal olulisi tagasilööke tarnetega ega tulnud sulgeda pikemaks perioodiks suuremaid ehitusplatse seoses haiguse leviku või riiklike piirangutega. Erasektori nõudlus, mõõdetuna sõlmitud ehituslepingute osakaalus, kasvas ja avaliku sektori nõudlus langes. Tegu võib siiski olla ajutise osakaalu nihkega, kuna traditsiooniliselt on erasektor paindlikum ja kiirema reaktsiooniga muutuste ajal ning avalik sektor vajab enam aega uute hindadega kohanemiseks.

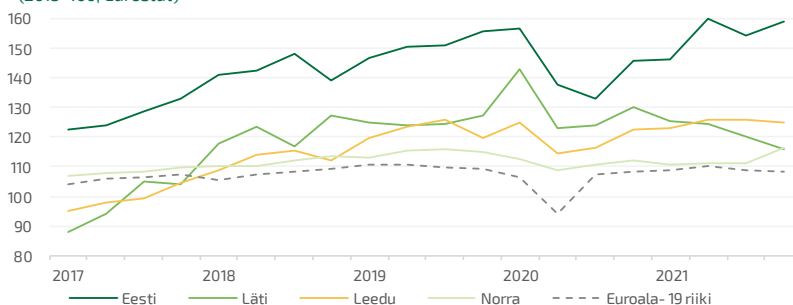
## KORTERITE ARENDUS

Uute korterite turu kõrge aktiivsus kestis läbi 2021 aasta kogu Baltikumis, jäädes kõige tagasihoidlikumaks Lätis, kuid püsisid väga kõrgel nii Eestis kui Leedus. Vaatamata ekspertide varasematele arvamustele, et hinnakasv pole jätkusuutlik, tegid korterite hinnad uusi rekordeid ja ka mahud naasid finantskriisi eelsesesse aega. Aasta esimesed kvartalid paigal tammunud Lätis näitas viimane kvartal samuti esimesi märke aktiivsemaks muutuvast korteriturust.

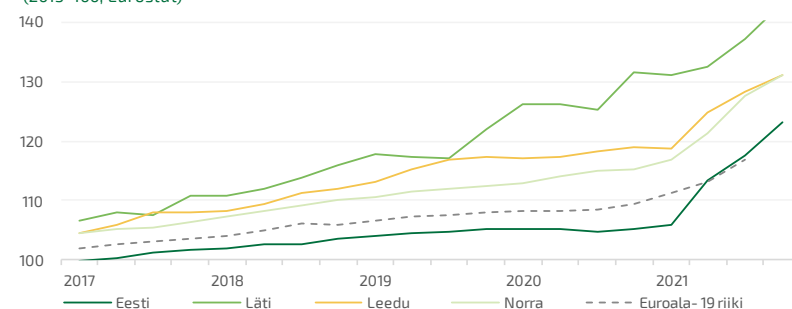
Ehitusturu kirjelduses mainitud ehitushindade tõus survestas kindlasti ka arendajate kasumimarginaale, kuid otsustades hinnatõusu järgi uute eluasemete turul, suutsid arendajad enamuse või isegi kogu hinnatõusu ostjatele edasi kanda. Tallinnas ja Vilniuses on uute eluasemete hinnad aastagustega võrreldes märgatavalt tõusnud, Riias ei ole tõus olnud nii märgatav.

Eluasemete hinnad on viimastel aastatel küll tõusnud üpris ühtlases kasvutempos kõigis Balti riikides, kuid seni on see toimunud võrreldavas tempos sissetulekute tõusuga. Riias on Swedbanki poolt peetava eluasemete taskukohasuse indeksi (Housing Affordability Index) järgi korterite taskukohasus alates 2015 järjekindlalt paranenud, kuid peamiselt järelturu suhteliselt madalama hinnatõusu arvelt. Leedus on samal perioodil taskukohasus samuti paranenud, siiski mitte nii jõuliselt, kui Riias. Eestis on korterite hinnad keskmise palgaga võrreldes pikalt enam-vähem samal tasemel, taskukohasus kõigub ilma trendi loomata. Eelnimetatud indeks näitab keskmise leibkonna palga katet korteri omandamiseks vajalikule miinimumsissetulekule. Indeksi väärtus 150 tähendab 150% katet ehk 50% vajaliku miinimumsissetuleku ületamist. Indeksi väärtused 2021 neljandas kvartalis (sulgudes 2020 neljandas kvartalis) olid vastavalt Tallinnas 147,5 (153,3); Vilniuses 145,3 (143,7) ja Riias 208,5 (189,0).

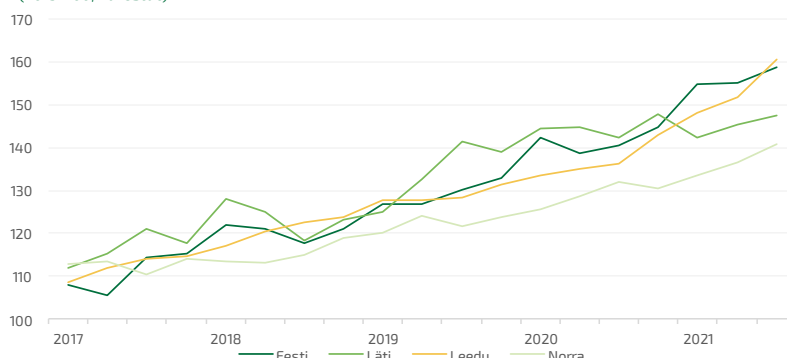
KVARTAALENE EHITUSMAHUINDEKS hooajaliselt kohandatud (2015=100; Eurostat)



KVARTAALENE EHITUSHINNAINDEKS (2015=100; Eurostat)



UUTE ELUASEMETE KVARTAALENE HINNAINDEKS (2015=100; Eurostat)



## VÄLJAVAATED 2022. AASTAKS

Merko kontsern ei koosta iseseisvaid makro-ökonoomilisi prognoose ning oma tegevuskavade koostamisel võtab aluseks Swedbank, SEB ja Luminori makroökonoomiliste prognooside põhjal kujundatud arvamuse.

Majandusaasta aruande koostamise perioodil kehtinud majandusprognoosid ennustavad 2022. aastaks majanduse taastumise jätkumist, kuid kasvu modereerumist, tasemetel 3,2-4,5%. Sama-aegselt prognoosivad pangad väga kõrget, 6,0-7,0% vahemikku jäävat tarbijahinnaindeksi kasvu ja jätkuvalt madalat, 4,5-6,6% vahemikku jäävat töötuse määra.

Pandeemiast lähtuvate probleemide taandumine ja majanduste täielik taastumine sai hirmsa hoobi Venemaa poolt 24. veebruaril valla päästetud sõja tõttu. Täiesti teist sorti ja teisel tasemel tekkivad mõjud ei ole hetkel prognoositavad, kuna Venemaale kehtestatud sanktsioonide ning Venemaa poolt kehtestatavate vastu-sanktsioonide mõju Balti riikide majandusele hakkab tõenäoliselt selguma alles 2022. aasta teisel poolel. Energi hindade käitumine ja energiakandjate saadavus tervikuna on küsimärgi all, kuni pole saavutatud uut, seni teadmata tasakaalu regiooni energiamaajanduses.

Rahamassi paisumise tõttu 2021 lõpus kahekohaliseks tõusnud inflatsioon ei pruugi uues situatsioonis taltuda, kuna sõja-ajale on omane teatud kaubagruppide defitsiitsus ja määramatu hinnaelastsus. Kuidas suudetakse panna toimima logistika uues olukorras ja kui suureks kujuneb energiakandjate hinnasiire tarbekaupade klassis, see mõjutab tarbijahinnaindeksit lähi-perspektiivis enam, kui seda suudab mõjutada keskpanga kursimuudatus rahatrüki ja baasintresside osas. Ühest küljest suurendab see kindlasti investeerimisvalmidust püsiva väärtusega varaklassidesse, sealhulgas kinnisvarasse, mille arendamise ja ehitamisega Merko kontsern tegeleb. Teisalt mõjutab kogu regiooni pikema väljavaate ebakindlus välisinvesteeringute voolu Balti regiooni ning sellest sõltub ettevõtluskeskkonna pikaajaline nõudlus näiteks ärikinnisvara järele.

Ebakindluse kasv on ilmselt 2022. aasta väljavaateid kõige paremini iseloomustav märksõna. Isegi kui käimasolev sõjategevus peaks lõppema Balti regiooni otseselt riivamata, siis pikemaks ajaks jäävad uut tasakaalu otsima mitmed regionaalselt olulised majandusharud. Sõjategevuses hävitatud taastamisele suunab ka Euroopa Liit kindlasti massiivsed rahalised vahendid, kuid vastavalt jäävad need vahendid mujal kasutamata ning lükkavad edasi tavapärase majandustegevuse taastumist sõjast puutumata aladel.

### EHITUSVALDKOND

2022. aastal ehitussektor tõenäoliselt olulist kasvu näidata ei suuda. Peamiseks takistuseks kujuneb töökäte nappus, jätkuvad probleemid tarneahelates ning nendest johtuv hinnatõusu püsimine. Töökäte nappuse leevenemine on muutunud enam kui kaheldavaks tulenevalt sõjast Ukrainas. Erasektori, eriti taastuenergeetika valdkonnas tuulikute ehitamise nõudlus on eeldatavasti tugev ning kasvanud energi hindade valguses ka kindlasti maksujõuline. Samuti peaks avaliku sektori nõudlus püsima tugevana mitmete juba väljakuulutatud infrastruktuuri objektide najal. Samas on avalik sektor pika-ajalist planeerimistsükli viljeleva eelarveprotsessi kammitsates oma kuluprognosidega ning ebaselgus on pigem isegi suurenenud täiendavate eelarvevahendite suunamisel kallinevate ehitushindade katteks.

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

Merko Ehitus kontserni tugevat finantsseisundit arvestades, samuti laiapõhjalist võimekust ehitusteenuste osutamisel, on olemas kõik eelduseks selleks, et ka 2022. aastast edukalt läbi tulla. Kindlasti tuleb olla valiv projektide osas ja tähelepanelikult analüüsida mitte ainult arenguid majanduskeskkonnas, vaid poliitilises situatsioonis laiemalt. Oluline on säilitada tegevuse kasumlikkus, tuues vajadusel ohvriks mahukasvu projektides, mille riskide hindamine on võimatu või raskendatud.

### KORTERITE ARENDUS

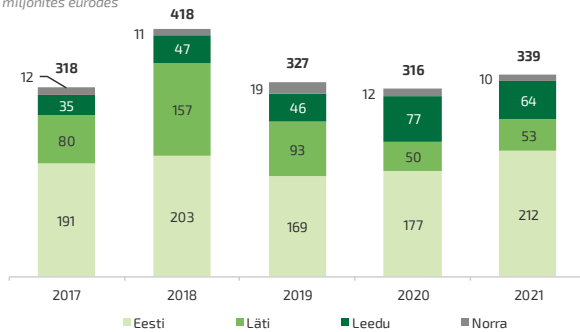
Ootame uute eluasemete turu järk-järgulist rahunemist 2022. aasta teises pooles, eelkõige aktiivsuse ja hinnatõusuga 2021. aastal silma paistnud Tallinnas ja Vilniuses. Kinnisvara, kui ühe turvalisema varaklassi vastu eelmisel aastal lahvatanud huvi peaks tasapisi taanduma. Sõjategevusest lähtuv ebakindlus ei jäta kindlasti puutumata ka korteriarenduse segmenti, eriti prognoosimatuks võib muutuda üürileandmise eesmärgil kortereid soetavate investorite edasine käitumine. Turg jääb siiski aktiivseks, kuna kasvanud energi hindade taustal kasvab energiatõhusamate lahenduste populaarsus. Peamiseks ohuks kinnisvaraturule saab kiirenev inflatsioon ja sellest tulenevad keskpankade vastumeetmed, mis võivad vähendada inimeste hulka, kellele on uue eluaseme soetamine jõukohane. Jätkuvalt on võtmeküsimuseks kommertspankade käitumine nii eraisikute kui ettevõtete, sh kinnisvaraarendajate, finantseerimisel.

Merko Ehituse pikaajaline vaade korterite arendustegevuse vallas pole muutunud – 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 investeerimisotsused vastavalt kujunevale olukorrale. Tänu tugevale finantsseisundile suudab Merko Ehitus vajadusel pikendada arenduste realiseerimisperioode ning ka keerulisematel aegadel vastu võtta investeerimisotsuseid, mis omavad pikaajalist positiivset mõju kontserni finantsseisundile.

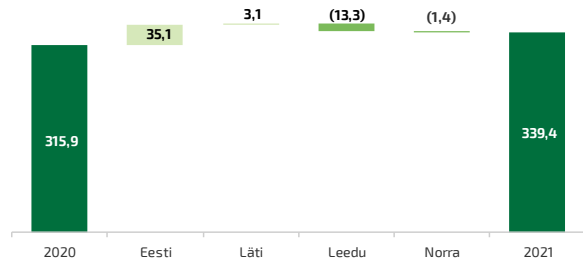
## MAJANDUSTULEMUSED

### MÜÜGITULU JA KASUM

KONTSERNI MÜÜGITULU RIIKIDE LÕIKES  
miljonites eurodes

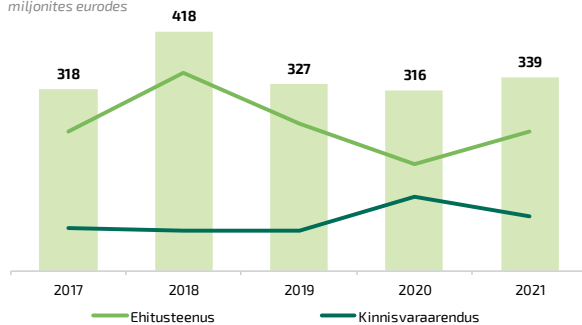


KONTSERNI MÜÜGITULU MUUTUS  
miljonites eurodes

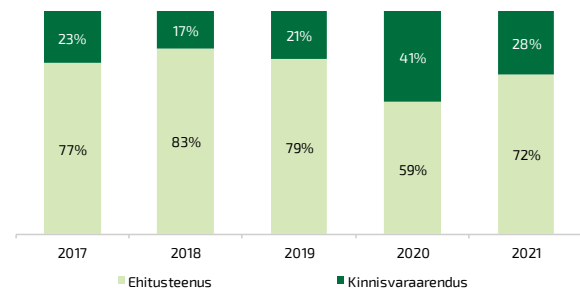


Merko Ehituse kontserni 2021. aasta müügitulu oli 339,4 mln eurot (2020. aasta: 315,9 mln eurot). Perioodi müügituludest teeniti Eestis 62,6%, Leedus 18,8%, Lätis 15,6% ja Norras 3,0% (2020. aasta: 56,1% Eestis, 24,4% Leedus, 15,7% Lätis ja 3,7% Norras). Võrreldes 2020. aastaga suurenes kontserni müügitulu 23 miljoni euro võrra ehk 7,4%, sh Eestis 19,8% ja Lätis 6,2% ning vähenes Leedus 17,2% ja Norras 12,2% võrra. Kontserni müügitulu suurenes ehitusmahtude kasvu tõttu, samas kinnisvaraarenduse ärivaldkonna müügitulu vähenes 2020. aastaga võrreldes, kuna polnud valmis kortereid, mida klientidele üle anda.

KONTSERNI MÜÜGITULU JAOTUSTEgevussegmenditi  
miljonites eurodes



KONTSERNI MÜÜGITULU JAOTUSTEgevussegmenditi  
protsentides

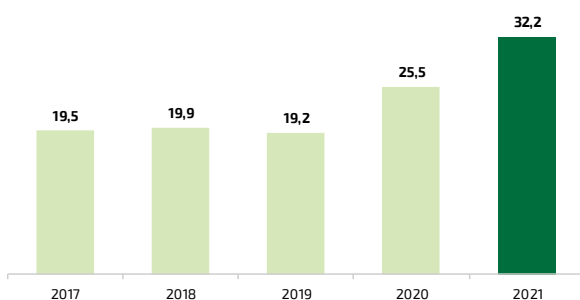


Müügitulu struktuuris moodustas oluliselt suurema osa taas ehitusteenus, andes kontserni kogu müügitulust 72% (2020: 59%). Kortrite müügimaht 2021. aastal vähenes, samas kui ehitusteenuse osutamisel mahud suurenesid. Kontsern on viimastel aastatel võtnud fookuse korterite arendamisele ning ehitusteenuse osas jälgib, et uute projektide juures oleks tagatud sobiv riski-tulu suhe. Pigem on loobunud hinnakonkurentsiga kaasa minemast, kui et kõrgemate riskide olemasolul suurendada ehituslepingute portfelli.

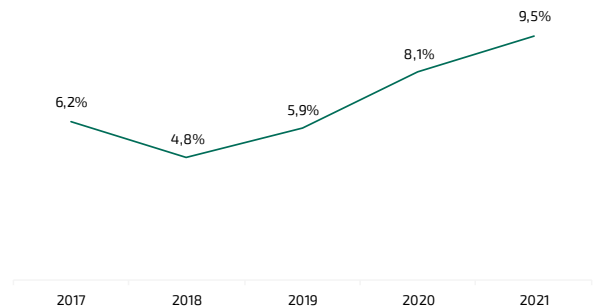
Riikide kaupa vaadeldes andis Eesti jätkuvalt üle poole kontserni müügituludest: 2021. aastal 63%, 2020. aastal 56%. Kontsern peab strateegiliselt oluliseks, et äritegevus oleks mitmekesine nii geograafiliselt kui valdkondade osas. Seetõttu jätkab kontsern oma konkurentsieeliste tugevdamist ja rakendamist väljaspool Eestit, jälgib tähelepanelikult arenguid ja võimalusi nii Baltikumis kui Norras, ning tasakaalustab ehitustegevust kinnisvara arendusprojektidega.

2021. aastal teenis kontsern ärikasumit 32,2 mln eurot (2020: 25,5 mln eurot). 2021. aasta ärikasumimarginaal (9,5%) on võrreldes eelmise aastaga 1,4 protsendipunkti võrra kõrgem (2020: 8,1%). Tulemust on andnud suund keskenduda rohkem kinnisvaraarenduse ärivaldkonnale, mille kasumlikkus on ehitusteenuse ärivaldkonna omast kõrgem.

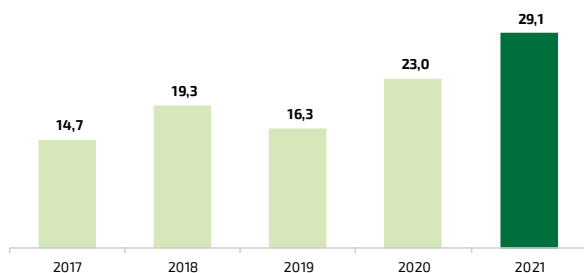
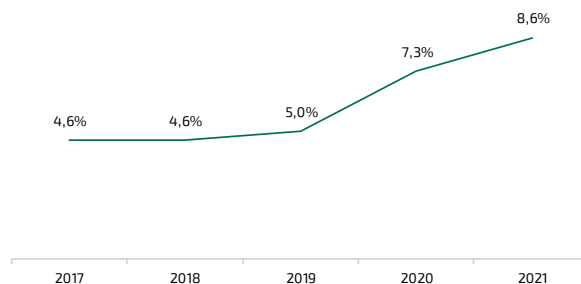
KONTSERNI ÄRIKASUM  
miljonites eurodes



KONTSERNI ÄRIKASUMIMARGINAAL  
protsentides

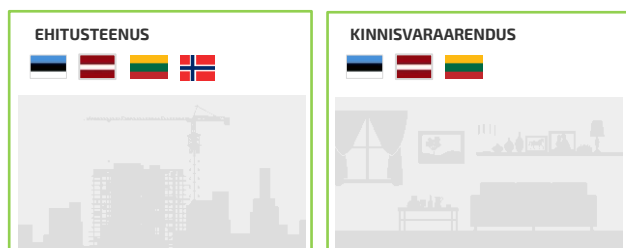


Kontserni 2021. aasta maksude-eelne kasum oli 32,1 mln eurot ning emaettevõtte omanike puhaskasum 29,1 mln eurot, võrreldes 24,5 mln euro suuruse maksude-eelse kasumi ja 23,0 mln euro suuruse emaettevõtte omanike puhaskasumiga 2020. aastal. Kontserni maksude-eelse kasumi marginaal oli 9,5% (2020. aasta: 7,7%) ning puhaskasumi marginaal 8,6% (2020. aasta: 7,3%).

**KONTSERNI PUHASKASUM**  
 miljonites eurodes

**KONTSERNI PUHASKASUMIMARGINAAL**  
 protsentides


## ÄRITEGEVUS

Kontsern tegutseb Eesti, Läti, Leedu ja Norra turul oma tütarettevõtete kaudu. Detailsem juhtimisstruktuur on toodud leheküljel 34.



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 keskkonnakaitse rajatisi, joogi- ja roveepuhasteid, nii lahtisel kui kinnisel meetodil ehitatud vee- ja kanalisatsiooniorustikke ning muid erinevaid inseneritehnilisi objekte.
- **ELEKTRIEHITUS:** elektriehituse ärivaldkond liikus ümberkujundamise tulemusel Merko ühissettevõtteks saanud ASI Connecto Eesti ja elektriehituse teenuste pakkumine jätkub ASis Connecto Eesti (loe lisa 19).
- **TEEDEEHITUS:** erinevad teehoiutööde teenused Eestis, sh teede ehitus, teede hooldusremont ja kaevetööde- ning teeseisundi järelevalve ja masinatele remonditeenuste osutamine.
- **BETOONITÖÖD:** lahendused monteeritavate või monoliitbetoonist ehitatavatele hoonetele ja rajatistele, mida ehitavad nii Merko ettevõtted kui ka välistellijad.
- **KINNISVARAARENDUS:** korteriprojektide arendus, pikaajalised kinnisvarainvesteeringud ning äriotstarbelised kinnisvara-projektid.

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

Merko grupi investeeringud 2021 aastal on detailselt esitatud raamatupidamise aastaaruande lisades 22-24  
 Merko grupi juriidiline struktuur on detailselt esitatud raamatupidamise aastaaruande lisades 18 ja 19.

## EHITUSTEENUS

Ehitusteenus hõlmab Eestis üld-, insener-, välisvõrkude ja teedeehitust ning betoonitöid, Lätis ja Leedus üld- ja insenerehitustöid ning Norras üldehitustöid.

miljonites eurodes

	2021	2020	MUUTUS
Müügitulu	243,4	186,8	+30,3%
Osakaal kogu müügitulust	71,7%	59,1%	
Ärikasum	11,8	4,6	+159,1%
Ärikasumi marginaal	4,9%	2,4%	

2021. aasta ehitusteenuse müügitulu oli 243,4 mln eurot (2020. aasta: 186,8 mln eurot). Võrreldes eelmise aastaga suurenes ärivaldkonna müügitulu 30,3%. Müügitulu kasv tulenes suuresti erasektori tellimuste kasvust 2020 aastal. Kontsern jääb ka edaspidi ehituslepingute osas valivaks. 2021. aastal moodustas ehitusteenuse müügitulu 71,7% kontserni müügituludest, olles aastases võrdluses tõusnud 12,6 protsendipunkti (pp) võrra (2020: 59,1%).

2021. aastal teenis kontsern ehitusteenuse äritegevuse lõikes ärikasumit 11,8 mln eurot (2020. aasta: 4,6 mln eurot). Ärikasumi marginaal oli 4,9%, mis on 2,5 pp võrra kõrgem kui 2020. aasta võrreldav suhtarv (2,4%).

COVID-19 pandeemia mõjud ehitusteenuse ärivaldkonnale jäid mõõdukateks. Töö objektidel jätkus enamvähem tavapärasel tempos, olulisi seisakuid töötajate tervise või tarnete viibimise tõttu ei esinenud. Kontserni ettevõtteid on kaardistanud peamised riskid, üle vaadanud senise töökorralduse ning juba harjunud kriisiplaneerimise meetmetega, et jätkata tegutsemist ka võimalike uute piirangute oludes. Kuigi erasektori nõudlus on pandeemiale paindlikumalt reageerinud ning taastunud avaliku sektoriga võrreldes kiiremini, ei ole ehitusmahtude üldist kasvu turul lähiperspektiivis näha, majanduslik ebakindlus ja Venemaa algatatud sõda muudavad investorid ebakindlamaks ning mõjutavad avaliku sektori prioriteete.

Nii 2021. aastal, kui ka varasemalt alustatud ning 2022. aastal jätkuvate suuremate töös olevate objektidena võib välja tuua Eestis Põhja-Eesti Regionaalhaigla Mustamäe meditsiinilinnaku kolmanda arendusetapi ja Tallinna Muusika- ja Balletikooli ehituse, Kohila vallas ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustike ning Eesti Vabariigi kagupiiri maismaaosa taristute rajamise kui ka Nordic Hotel Forum ja Tallink City Hotel renoveerimise. Lätis olid 2021. aasta suuremateks ehitusobjektideks Orkla vahvli- ja küpsisetehas, Riia Tehnikaülikooli ehitusteaduskonna hoone rekonstrueerimine, GUSTAVS ärikeskus, Kauguri linnapark ja noortemaja ning NATO baasi rajamine Ādažis. Leedus olid suuremateks ehitusobjektideks tuulepargi taristurajatised Mažeikiai, Šilalė ja Jonava rajoonides, Continental Automotive tootmishoone, Kaunase rajooni politseijaoskonna peakontori hoone ja NATO kasarmud. Norras olid kontsernil töös väiksemamahulised lepingud.

### 2021. AASTAL VALMINUD SUUREMAD OBJEKTID

PROJEKTI NIMI		ASUKOHT	RIIK
Kaubandus- ja teenindushoone	uus	Liiva tee 61, Tiskre	Eesti
Tondiraba park	uus	Lasnamäe, Tallinn	Eesti
Tallinna Arte Gümnaasium	rek	E. Vilde tee 62, Tallinn	Eesti
Tallink City Hotel	rek	A. Laikmaa 5, Tallinn	Eesti
Nordic Hotel Forum	rek	Viru väljak 3, Tallinn	Eesti
Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonirajatised	rek/uus	Saku vald, Harjumaa	Eesti
Kaunase Politseijaoskonna peakontor	uus	Radvilenu 1c, Kaunas	Leedu
Tuulepargi taristurajatised	uus	Telšiai piirkond, Tryškiai	Leedu
Tuulepargi taristurajatised	uus	Dejunai küla, Anyksciai	Leedu
Tuulepargi vundamendid	uus	Žeimių küla, Jonava	Leedu
NATO kasarmud	rek	Vaidoto tn 209, Kaunas	Leedu

## KINNISVARAARENDUS

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

miljonites eurodes

	2021	2020	MUUTUS
Müügitulu	96,0	129,1	-25,7%
sh korterite müük	72,7	116,6	
sh ehitusteenus avaliku ja erasektori koostöö lepingutest	6,9	6,4	
sh ehitusteenus ühisprojektidele	7,6	1,6	
sh kinnistute müük	5,2	1,0	
Osakaal kogu müügitulust	28,3%	40,9%	
Ärikasum	22,7	23,7	-4,4%
Ärikasumi marginaal	23,6%	18,4%	

2021. aastal müüs kontsern 496 korterit (sh 1 korter ühisprojektis) käibemaksuta kogumaksumusega 72,7 mln eurot (2020. aastal vastavalt 895 korterit (sh 3 korterit ühisprojektis) ja 116,6 mln eurot). Lisaks müüs kontsern 2021. aastal 7 äripinda, 2020. aastal 9 äripinda (sh 2 ühisprojektis). 496st müüdüd korterist müüdi Eestis, 59 Lätis ja 66 Leedus. Samuti kajastub kinnisvaraarenduse valdkonna müügitulus ja ärikasumis arendusprojektide äripindade ja parkimiskohtade müük ning tulemus ühissetevõtte arenduses olevate projektide, samuti avaliku ja erasektori koostöö lepingutest, mille alusel osutab kontsern ehitusteenust ja kinnisvara haldusteenust.

Kinnisvaraarenduse müügitulu moodustas 2021. aastal 28,3% kontserni kogutuludest (2020. aasta: 40,9%), olles aastaga vähenenud 12,6 pp võrra. Võrreldes eelmise aastaga anti klientidele omaarendustes üle 397 korterit vähem, mistõttu müügitulu langes oluliselt. Taolised arengud olid ootuspärased – kontsernil oli 2020. aastal asjaõiguslepingute sõlmimise valmiduses rohkem kortereid kui 2021. aastal. Turg on pandeemiast kiiresti taastunud, nõudlus on kõrge, korterite üleandmise ja asjaõiguslepingu sõlmimise valmidusse jõuavad korteriomandid vastavalt ehitusgraafikutele.

Kinnisvaraarenduse 2021. aasta ärikasum oli 22,7 mln eurot (2020. aasta: 23,7 mln eurot) ja ärikasumi marginaal 23,6% (2020. aasta: 18,4%), mis on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga tõusnud 5,2 pp võrra. Korterearendusprojektide 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 ja äripindade müük, ehitusteenus ühisprojektidele, kinnistute müük ning avaliku ja erasektori koostöölepingute tegevus). Muuhulgas realiseerub ühissetevõtte arenduses olevate projektide ehitusteenuse puhul ehituskasum paralleelselt ehitamisega ning arenduskasum arvestatakse kapitaliosaluse meetodil hilisemal korterite müügil lõppklientidele.

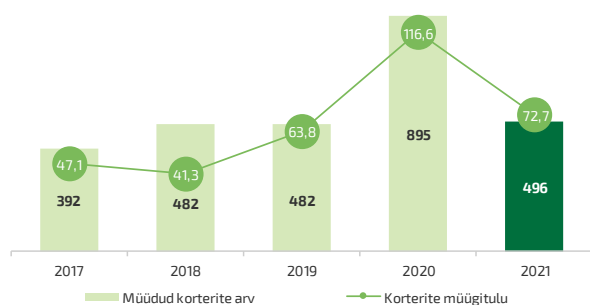
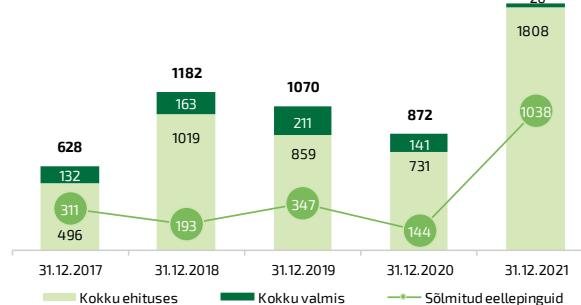
Omades kaalukat kinnistute portfelli, peab kogu arendusprotsess olema üksikasjadeni läbimõeldud: kortermajade arendus algab detailplaneeringust, projekteerimisest ja ehitamisest ning lõpeb valmistoodangu müügi ja garantiiaja teenindusega. Kontserni arendustegevuse kandvaks ideeks on olnud alati väärtustada 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, energiasäästlikkus, hea helipidavus nii sise- kui välismüra suhtes ja tervislik sisekliima. Tõhus ventilatsioon nii korterites kui ka trepikodades, liftides ja parklates aitab minimeerida õhu teel levivate haiguste ohtu.

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

Kinnisvaraarenduse ühisprojektides toob Merko partnerluse 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.

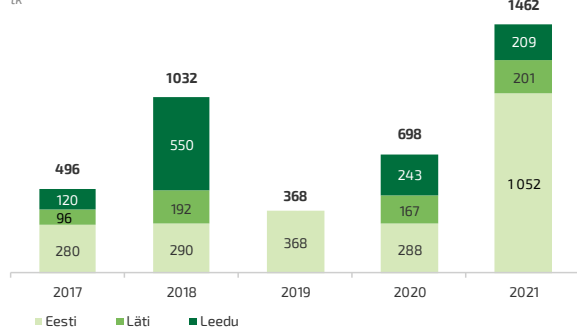
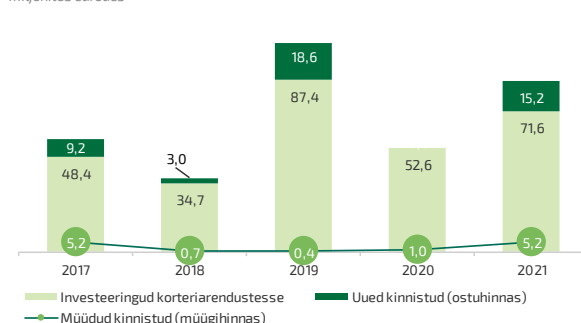


**MÜÜDUD KORTERITE ARV / KORTERITE MÜÜGITULU**  
 tk / miljonites eurodes

**KONTSERNI KORTERITE LAOJÄÄK**  
 tk


2021. aasta lõpus oli kontserni korterite laojääk kokku 1834 ühikut, neist valmis 26 ning ehituses 1808. Eellepingutega oli kaetud 1038 korterit, sh 20 valmis ehitatud korterit ja 1018 ehitusjärgus olevat korterit. 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 2021 oli Merko Ehitus kontsernil aktiivselt müügis kokku 796 korterit (31. detsember 2020: 728 korterit). Need on korterid, mille suhtes ei ole eellepinguid sõlmitud. Neist 6 on valmis ehitatud ja 790 ehitusjärgus. 31. detsember 2021 aktiivselt müügis olevate korterite arv on võrreldes 31. detsember 2020 68 korteri võrra tõusnud, samas kui 2021. aastal alustati 1462 uue korteri ehitusega, võrreldes 698 uue korteri ehitusega 2020. aastal.

2021. aastal investeeris kontsern kokku 71,6 mln eurot (2020. aastal 52,6 mln eurot) uute ja juba töös olevate projektide ehitusse.

**ALUSTATUD KORTERITE ARV RIIGITI**  
 tk

**INVESTEERINGUD KORTERIARENDESPROJEKTIDESSE NING KINNISTUTE OSTUD JA MÜÜGID**  
 miljonites eurodes


Kontserni pikaajaline siht on jätkata investeerimist elukondliku kinnisvara projektidesse. Iga-aastased tegelikud investeeringute mahud sõltuvad nii globaalsetest arengutest laiemalt, kui ka Balti riikide korterituru olukorrast kitsamalt ning samuti otseselt ehituslubade väljastamise kiirusest ja ajastusest.

Kontserni üheks eesmärgiks on hoida kinnistute portfelli mahus, mis tagab stabiilse, turutingimusi arvestava arendusprojektide varu. 2021. aasta lõpu seisuga oli kontserni varudes arenduspotentsiaaliga kinnistuid, millel ehitustegevusega ei ole alustatud, summas 66,1 mln eurot (31.12.2020: 60,7 mln eurot).

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

miljonites eurodes

	31.12.2021	31.12.2020
Eesti	25,9	24,9
Läti	25,0	25,4
Leedu	13,6	10,4
Norra	1,6	-
<b>Kokku</b>	<b>66,1</b>	<b>60,7</b>

2021. aastal soetas kontsern arendustegevuse eesmärgil uusi kinnistuid 15,2 mln euro väärtuses (2020. aastal uusi kinnistuid ei soetatud).

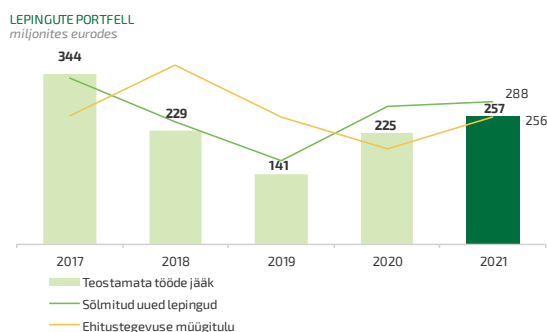
## 2021. AASTAL VALMINUD KORTERIARENDED

PROJEKT	ASUKOHT	SUURUS
Erminurme 10 (Erminurme I etapp)	uus	Tartu, Eesti
Äkke 1, 3 (Pikaliiva IV etapp)	uus	Tallinn, Eesti
Pille 4 (Veerenni III etapp)	uus	Tallinn, Eesti
Paekalda 16, 12 (Lahekalda II etapp)	uus	Tallinn, Eesti
Äkke 5, 7 (Pikaliiva V etapp)	uus	Tallinn, Eesti
Erminurme 12, 16 (Erminurme II etapp)	uus	Tartu, Eesti

## LEPINGUTE PORTFELL

31. detsember 2021 seisuga oli kontserni teostamata ehituslepingute portfell 257,3 mln eurot, võrreldes 225,1 mln euroga 31. detsember 2020. Lepingute portfellis ei kajasta kontserni omaarenduste elamu-ehitusprojekte ega kinnisvara investeeringute arendamisega kaasnevaid töid.

2021. aastal sõlmiti uusi ehituslepinguid 288,1 mln euro ulatuses (ei sisalda omaarendusi) võrreldes 277,2 mln euroga eelmisel aastal.



## 2021. AASTAL SÕLMITUD SUUREMAD EHTUSLEPINGUD

miljonites eurodes (vastavalt 2021. aasta jooksul Nasdaq Baltic börsil avaldatud teadetele)

LEPINGU LÜHIKIRJELDUS	RIIK	VALMIMISAEG	MAKSUMUS
Projekteerimis- ja ehitusleping kontserni 50%lise ühissettevõttega Kodusadam OÜ uue korteriarendusprojekti rajamiseks Noblessneri sadamalinnakus Tallinnas*	Eesti	2023. a. I pooles	31,4
Projekteerimis- ja ehitusleping Eesti Vabariigi kagupiiri maismaaosa taristu lõikude 4–6 rajamiseks	Eesti	2025. a. aprillis	15,8
Ehitusleping Liivalaia äri- ja elukvartali ehituseks Tallinnas	Eesti	2022. a. I pooles	14,0
Ehitusleping Elemental Skanste büroohoonete ehituseks Riias	Läti	2023. a. kevad	49,0
Ehitusleping GUSTAVS ärikeskuse ehituseks Riias	Läti	2022. a. detsember	22,0
Ehitusleping linnapargi ja noortemaja rajamiseks Kauguris	Läti	2022. a. suvel	6,7
Ehitusleping tuulepargi taristurajatiste ehituseks Akmenē rajoonis	Leedu	2022. a. III kvartal	19,0
Ehitusleping tuulepargi taristurajatiste ehituseks Šilalē rajoonis	Leedu	2023. a. I kvartal	15,0
Ehitusleping tootmishoone ehituseks Kaunase rajoonis	Leedu	2022. a. I pooles	10,0
Tesla teeninduskeskuse teise etapi projekteerimis- ja ehitusleping Oslos	Norra	2022. a. veebruar	4,1

\*Kodusadam OÜ lepingu müügitulu ja kasum realiseeruvad kontsernis kinnisvaraarenduse segmendis vastavalt ehitusteenuse osutamisele.

2021. aastal kasvas oluliselt sõlmitud lepingute maht erasektoriga, moodustades aasta lõpus kontserni lepingute portfelli jäägist 73% (31.12.2020: ligikaudu 34%).

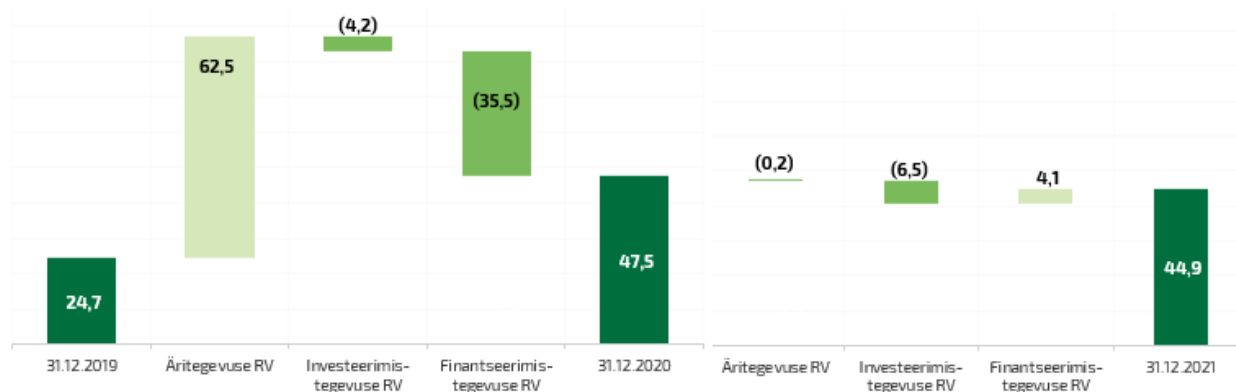
## RAHAVOOD

Merko Ehituse kontserni 2021. aasta lühiajaliste investeeringute ning rahaliste vahendite muutus oli -2,6 mln eurot ning 31. detsembri 2021 seisuga oli kontserni arvelduskontodel ja tähtajalistel hoiustel rahalisi vahendeid summas 44,9 mln eurot (31.12.2020: 47,5 mln eurot).

2021. aasta äritegevuse rahavoog oli negatiivne 0,2 mln eurot (2020. aasta: positiivne 62,5 mln eurot), investeerimistegevuse rahavoog negatiivne 6,5 mln eurot (2020. aasta: negatiivne 4,2 mln eurot) ja finantseerimistegevuse rahavoog positiivne 4,1 mln eurot (2020. aasta: negatiivne 35,5 mln eurot).

### RAHA JA RAHA EKVIVALENTIDE MUUTUS

miljonites eurodes



Äritegevuse rahavoogusid mõjutas aruandeaastal positiivselt EBITDA 34,8 mln eurot (2020. aasta: positiivne mõju 28,2 mln eurot), äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus 30,9 mln eurot (2020. aasta: negatiivne mõju 11,9 mln eurot) ja eraldiste muutus 2,0 mln eurot (2020. aasta: negatiivne muutus 1,1 mln eurot). Negatiivselt mõjutas äritegevuse rahavoogusid ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus 7,2 mln eurot (2020. aasta: positiivne mõju 2,8 mln eurot), äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus 21,1 mln eurot (2020. aasta: positiivne muutus 7,0 mln eurot) ja varude muutus 34,1 mln eurot, (2020. aasta: positiivne muutus 40,2 mln eurot). Varude rahavood on mõjutatud peamiselt omaarendatud korterite ehitus- ja müügi-etappidest. Kui 2021. aastal oli negatiivne rahavoog tingitud korterite ehitusega seotud varude mahu kasvust, siis 2020. aasta positiivne rahavoog tulenes sellest, et korterite müügil varude maht vähenes. Intresse maksti 0,8 mln eurot (2020. aasta: 1,1 mln eurot) ja ettevõtte tulumaksu maksti 3,2 mln eurot (2020. aasta: 1,1 mln eurot).

Investeerimistegevuse rahavoogudes on negatiivne mõju põhivara soetustest summas 2,6 mln eurot (2020. aasta: 4,5 mln eurot), mis on peamiselt seotud ehitusseadmete uuendusega ja sidusettevõtte soetusest netosummas 4,1 mln eurot (2020. aasta: soetusi polnud), ning suurim positiivne rahavoog tuli põhivara müügist 0,2 mln eurot (2020. aasta: 0,3 mln eurot).

Äritegevuse rahavoogude toetamiseks on kontsern kaalutletult kaasanud täiendavaid võõrvahendeid. Laenukohustuste määr on seejuures püsinud mõõdukal tasemel (31.12.2021 seisuga 16,2% bilansimahust; 31.12.2020 seisuga 11,3%).

Finantseerimistegevuse rahavoos olid suuremate mõjuritena negatiivse rahavoo poolal dividendimakse summas 17,7 mln eurot (2020. aasta: 0,1 mln eurot), rendikohustuste põhiosa tagasimaksed summas 1,0 mln eurot (2020. aasta: negatiivne rahavoog netosummas 0,9 mln eurot). Finantseerimistegevuse rahavoost moodustas positiivse rahavoo projektipõhiste kinnisvara-investeeringute tagasisel saadud ja tagasimaksitud laenude netomuutus summas 9,4 mln eurot (2020. aasta: positiivne rahavoog netosummas 1,1 mln eurot) ja arendusprojektidega seotud saadud ja tagasimaksitud laenude netomuutus summas 13,4 mln eurot (2020. aasta: negatiivne rahavoog netosummas 28,0 mln eurot), mis tulenes korteriarenduse projektides ehitamisel olevate korterite arvu suurenemisest.

## RISKIDE JUHTIMINE

Riskide juhtimine on osa strateegilisest juhtimisest ning on ettevõtte igapäevategevuse lahutamatuks osaks. Riskide juhtimisel on ettevõtte peamiseks eesmärgiks määratleda olulisemad riskid ning juhtida riske tasakaalukalt, et ettevõtte saavutaks oma strateegilised ja finantsilised eesmärgid. Ettevõtte peab oluliseks hinnata riske terviklikult, mitte üksiku riski mõjudest tulenevalt või riske kumulatiivselt liites. Pidev tähelepanu riskide juhtimisele võimaldab välistada või minimeerida võimalikku majanduslikku kahju. Olulisemateks riskideks peab ettevõtte äririski, tururiski, tegevusriski ja finantsriske, neist viimane hõlmab omakorda krediidiriski, likviidsusriski ja juriidilisi riske. Finantsriskide detailne kirjeldus on esitatud raamatupidamise aastaaruande lisa 34. Lähtuvalt kontserni bilansistruktuurist ja positsioonist turul ei oma aruande koostamise seisuga ükski nimetatud riskidest olulist mõju.

Riskijuhtimist koordineerib kontserni juhatus. Iga kontserni tütaretevõtte juhtkond omakorda arendab, juurutab ja hoiab töös protsesse vastava tütaretevõtte tegevust ja tulemusi mõjutavate oluliste riskide juhtimiseks. Iga kontserni ettevõtte 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 tegevuse jätkusuutlikkus. Kontsernis hinnatakse kaalutletult nii jooksvat äritegevust kui ka investeringuid mõjutavaid riske.

Merko Ehitus jagab riskid nelja põhikategooriasse:



### Äririsk

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

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

Investeringute vaatevinklist on peamised äririskid seotud kinnistute portfelliga ning arendusprojektide realiseerimise ajastusega. Merko Ehitus viib kinnisvara arendusprojekte läbi tervikliku protsessina, mis hõlmab kõiki tegevusi alustades kinnistu ostust, detailplaneeringuga seotud menetlustest, projekteerimise ja ehitamise korraldamisest ning lõpetades valmis korterite üleandmisega ostjale ja selle garantiaegse teenindusega. Kontsernis on kasutusel ühtsed põhimõtted kinnisvara arendusprojektide läbiviimiseks, tagamaks kogu kontsernis aastatega kogunenud parima praktika rakendamine. Merko Ehitus analüüsib pidevalt oma olemasolevat arenduspotentsiaaliga maade varu, veendumaks, et portfellis on piisavalt kinnistuid turule sobivate arenduste läbiviimiseks. Investeringud uutesse kinnistutesse või projektidesse summas kuni 3 mln euro otsustatakse reeglina tütaretevõtete nõukogu tasandil, suuremates summades investeringud kinnitatakse täiendavalt kontserni nõukogu tasandil.

### Tururisk

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

Üheks peamiseks kinnisvara väärtuse muutusest tingitud tururiski kandjaks on Merko Ehitus kontsernis elamuarendus. Kinnisvaraturul on konkurents muutunud tihedamaks ning enne iga projekti alustamist on riskide hindamisel olulisel kohal projekti asukoht, arendusmaht, planeeringu lahendused ning sihtgrupp. Tänu kinnisvaraturu konkurentsi kasvule on olulisel kohal uutele arendusprojektidele vastavas piirkonnas õige müügihinna määramine. Piirkonna hinnariski maandamiseks analüüsitakse pidevalt nii enda kui avalikest allikatest kättesaadavat hinnastatistikat.

2020. aastal lisandus olulise tururiski allikana COVID-19 pandeemia ning sellega seotud riiklike piirangute, turu toimimise ja ühiskondlike käitumisviiside muutumine. Kontsern on juurutanud käitumisjuhised, mida kohaldatakse olenevalt nakkuse leviku tasemest. Samuti on pandeemiast mõjutatud tarnekindlus: ehitusmaterjalide, -kaupade, -masinate ja vajalike seadmete tarne takerdumine seab ohtu ehitusobjekti õigeaegse valmimise või muudab selle oluliselt kallimaks. Nii tuleb juba lepingute sõlmimisel vastavat riski teadvustada ning ette näha võimalused selle maandamiseks. Kontsern jälgib pandeemia nii kohalikke kui rahvusvahelisi arenguid, et vajadusel teha tegevusplaanides õigeaegselt korrektsioone.

Tururisk hõlmab ka **valuutariski ja intressiriski**, mõlema avaldumine on seotud finantsriskidega. Nimetatud riskide analüüs on välja toodud raamatupidamise aastaaruande lisas 34.

#### Finantsrisk

Finantsriskid seisnevad piisava kapitaliseerituse ning finantseerimisega seotud riskides, valuuta-, intressi- ja krediidiriskis. Finantsriske hallatakse raamatupidamise- ja finantseeskirjade rakendamise ning kontrolli abil. Merko Ehituse rahavoogude planeerimise eest vastutab kontserni finantsüksus, mis jälgib ning koordineerib tüarettevõtete likviidsust ja rahavoogude projektsioone. Kontsernis on kehtestatud eelarvestamise ja aruandluse protseduur, mille raames uuendatakse kolm korda aastas kontserni aastaprognose ja kontrollitakse tegeliku tulemuste kõrvalekaldeid prognoosidest.

**Krediidi-, likviidsus- ja juriidiliste riskide** analüüsi leiab raamatupidamise aastaaruande lisast 34.

#### 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. Kontserni ehitusettevõtetes on juurutatud kvaliteedijuhtimissüsteem ISO 9001 ja keskkonnajuhtimissüsteem ISO 14001 ning töötervishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteem ISO 45001. Kõik juhtimissüsteemid on sertifitseeritud. Kontsernis töötab 8 (2020: 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-ehitus, sillad jne), kaardistatakse riskid täiendavalt ja igale objektile sõlmitakse selle eripära arvestav kindlustusleping. Projekteerimise töövõtulepingute sõlmimisel nõutakse alltöövõtjalt erialase vastutuse kindlustuslepingut või sõlmitakse omal kulul kindlustusleping, millega kaetakse projekteerimisest, ekslikest mõõtmistest, nõuannetest ja juhustest tulenevad kahjud. Riskide kaardistamisel, kindlustuslepingute sõlmimisel ning kahjujuhtumite käsitlemisel kasutatakse kindlustusmaakleri teenust. 2021. aastal esitati kindlustusseltsidele hüvitistaotlusi summas 0,35 mln eurot (2020. aastal: 0,08 mln eurot), millest saadi kindlustushüviti summas 0,13 mln eurot (2020. aastal: 0,04 mln eurot).

Garantiiperioodil ilmnevate ehitusvigade kõrvaldamiseks on ettevõttes moodustatud garantiieraldis. 2021. aastal moodustati kontsernis garantiieraldisi kogusummas 2,14 mln eurot (2020. aastal: 1,17 mln eurot) ning sellest reservist kaeti kulused 1,29 mln euro ulatuses (2020. aastal: 1,15 mln eurot). Aasta lõpu seisuga oli ettevõtte garantiieraldiste reserv 3,77 mln eurot (31.12.2020: 3,45 mln eurot). Alltöövõtjate poolt tehtud tööde osas kõrvaldavad garantiiajal ilmnevad vead alltöövõtjad. Kriitiliste töövõtude puhul on töövõtulepingust tulenevate töövõtja lepinguliste kohustuste täitmine tagatud esimesel nõudmisel väljamakstavate pangagarantiidega.

## EETILISED ÄRITAVAD

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

Kõikidel töötajatel, koostööpartneritel ja tellijatel on võimalus kindlast või võimalikust ebaeetilisest käitumisest teada anda erinevate anonüümsete kanalite kaudu, millest saab ülevaate kodulehel <https://group.merko.ee/vastutustundlik-ettevõtte/teavitamise-kanalid/>. ASis Merko Ehitus rakendatud teavitamise süsteem tagab konfidentsiaalsuse ja soovi korral vihje tegija anonüümisuse. Iga teavitatud võimalikku rikkumist uuritakse sõltumatu koostööpartneri poolt, kelleks on ASi Merko Ehitus lepinguline koostööpartner Ernst & Young, ning vajadusel rakendatakse kohaseid meetmeid. 2021. aastal kontsern vihjeid ei saanud (2020: vihjeid ei saadud).

Merko Ehituse võtmeisikutel on kohustus esitada isiklike huvide deklaratsioon, mis hõlmab endas andmeid osaluste kohta äriühingutes, kuulumist äriühingute või muude juriidiliste isikute juhtorganitesse, kuulumist erialaliitudesse, kehtivate majandustegevuste registreeringute informatsiooni ning muid asjaolusid, mis võivad põhjustada huvide konflikti. 2021. ega 2020. aastatel kontsern ühtegi võtmeisikute huvide konflikti juhtumit ei tuvastanud.

## TÖÖTAJAD

Kontserni ettevõtetes on ohutu töökeskkond tööõnnetuste ja tervisekahjustuste vältimiseks esmane prioriteet. Kontserni ehitusettevõtete töötervishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteem on sertifitseeritud ISO 45001 järgi. Valdkonna eest vastutajad või selle teemaga oma töös tihedamalt kokku puutuvad töötajad (esmaabi andjad, tuletöö tegijad, troppijad jt) läbivad seetõttu regulaarselt töötervishoiu ja -ohutusalaseid koolitusi.

Tööandjana rakendab Merko vajalikke meetmeid, et kaitsta töötajat diskrimineerimise eest. Merko on vastavad põhimõtted kirjutanud kontserni Ärietika koodeksisse ja käsiraamatusse. Ärietika teemat on põhjalikumalt käsitletud kontserni kodulehel <https://group.merko.ee/vastutustundlik-ettevõtte/>.

## PERSONALIPOLIITIKA

Kontserni personalipoliitika toetab Merko eesmärkide saavutamist, tagades organisatsiooni ja juhtimise järjepidevuse, ühiste väärtuse hoidmise ja pädevate töötajate olemasolu. Merko edu toetub pika staažiga oma ala professionaalide ning noorte tuleviku tipptegijate koostööle. Kolleegilt kolleegile üle antav tarkus ja kogemus tagab meie seniste tugevuste jätkumise ning uute ja innovaatiliste praktikate kasutuselevõtu. Tagame toetava töökeskkonna, töötaja panusele vastava õiglase ja konkurentsivõimelise töötasu. Täiendava motivatsioonipakett on suunatud tervislike eluviiside ja pereväärtuste esiletõstmisele. Töötajate rahulolu hindamiseks ja tagasiside kogumiseks viime regulaarselt läbi arenguveestlusi ning rahulolu-uuringuid.

## ORGANISATSIOON, INIMESTE ARENDAMINE JA VÄÄRTUSTAMINE

Merko suurim väärtus on inimesed ja ettevõtte edu üks oluline alustala on töötajate professionaalsus. Ettevõtte õppe- ja arendustegevuse eesmärk on inimeste igakülgse arengu toetamine, meeskondade tugevdamine ning kogemuste jagamine. Tunnustame töö kõrvalt täiendava hariduse ning töötajate pädevuse ja erialakutsete omandamist. Lisaks toetame töötajate osalemist ettevõttevälistel erialakoolitustel ja konverentsidel. Kasutatud on nii füüsilise osalusega sündmuseid, veebi vahendusel otseülekandeid kui ka järelvaadatavaid 24/7 koolitusi, mille puhul saab töötajal omandada uusi teadmisi talle sobilikul ajal.

Eesmärgiga panustada ehitusvaldkonna professionaalsesse järelkasvu rikastame koolides antavat akadeemilist õpet praktiliste kogemuste ja teadmiste jagamisega. Korraldame noortele oma objektidele ekskursioone ja töövarjupäevi, viime läbi loenguid koolides, osaleme tudengiüritustel, pakume praktikavõimalusi ning anname välja omanimelisi stipendiume.

Tasustame töötajaid õiglaselt, arvestades nende panust ettevõtte eesmärkide saavutamisse. Tasustamise täpsem ülevaade on toodud Tasustamisaruande osana (vt lk. 100). Tunnustame kokkulepitud eesmärkide saavutamist ja nende ületamist. Merkos on ka tavaks pidada meeles töötajate isikliku elu tähtsündmusi – sünnipäev, kooli lõpetamine, abiellumine, lapse sünd ja esimesse klassi minek jms. Pereväärtuste hindajana korraldame ühisüritusi, mis on mõeldud nii töötajatele kui nende kaaslastele. Staažikatele töötajatele pakume täiendavaid soodustusi lisapuhkuse näol, säilitame riigikaitseliste õppuste ajaks töötajate töötasu.

## KESKKOND JA SOTSIAALSED MÕJUD

Merko kontserni ehitusettevõtted kujundavad ja mõjutavad oma tegevusega linnaruumi ja maastikke. Ehitussektori peamiseks keskkonnamõjuriks on ehitusplatsil tekkivad ehitusjäätmek. Merko ehitusplatsidel on keskkonnaaspektidega arvestamine väga kõrge tähtsusega - ehitusjäätmek tekke järeltegevused on hoolega planeeritud ja kavandatud. Ehitusplatsidel korraldatakse võimalusel jäätmek liigiti sorteerimine, kõik ehitusjäätmek antakse üle vastava jäätmeliigi keskkonnaluba omavale jäätmekäitlejale ja ehitusplatsidel tekkinud ehitusjäätmek kohta peame süsteemset statistikat.

Samuti hinnatakse Merko ehitusplatsidel keskkonnoahu riskid ja määratakse meetmed nende maandamiseks. Merko keskkonna eesmärkideks on ressursside (materjalid, kütus, energia, vesi) säästlik kasutamine, jäätmek tekke vähendamine ja materjalide taaskasutamine. Kõige selle saavutamiseks edendame töötajate ja koostööpartnerite teadlikkust keskkonnast tervikuna ning oleme Eestis ehitussektori eestvedajaks ehitusjäätmek ringmajanduse põhimõtete kujundamisel.

## AKTSIA JA AKTSIONÄRID

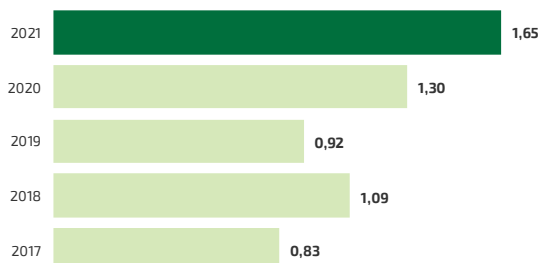
Merko Ehitus aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinna põhinimekirjas. Ettevõttel on seisuga 31. detsember 2021 17 700 000 aktsiat. Aktsiate arv ei ole 2021. aastal muutunud.

2021. aastal sooritati Merko Ehitus aktsiatega 46 961 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 2,06 mln aktsiat (11,6% kõigist aktsiatest) ning tehingute käive oli 29,8 mln eurot (võrreldavad andmed 2020. aasta kohta: 22 033 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 1,62 mln aktsiat (9,2% kõigist aktsiatest) ja tehingute käive oli 14,0 mln eurot). Madalaim tehing aktsiaga sooritati tasemel 9,48 eurot ning kõrgeim tasemel 17,14 eurot aktsia (2020. aasta: vastavalt 6,56 eurot ja 10,60 eurot). Aktsia sulgemishind seisuga 31. detsember 2021 oli 15,22 eurot (31.12.2020: 9,46 eurot). AS Merko Ehitus turuväärtus, Nasdaq Balti väärtpaperituru andmetel, oli seisuga 31. detsember 2021 269,4 mln eurot, mis on tõusnud 60,9% võrra võrreldes eelmise aasta sama perioodi lõpu seisuga (31.12.2020: 167,4 mln eurot).

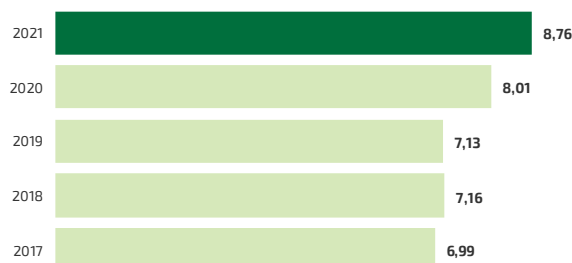
### VÄÄRTPABERI INFORMATSIOON

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

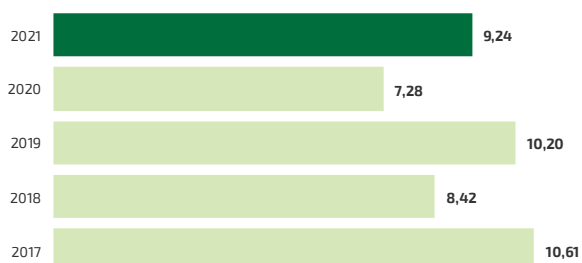
PUHASKASUM AKTSIA KOHTA (EPS)  
eurodes



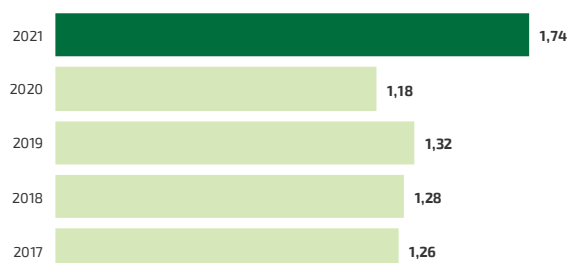
OMAKAPITAL AKTSIA KOHTA  
eurodes



P/E SUHTARV  
korda



P/B SUHTARV  
korda



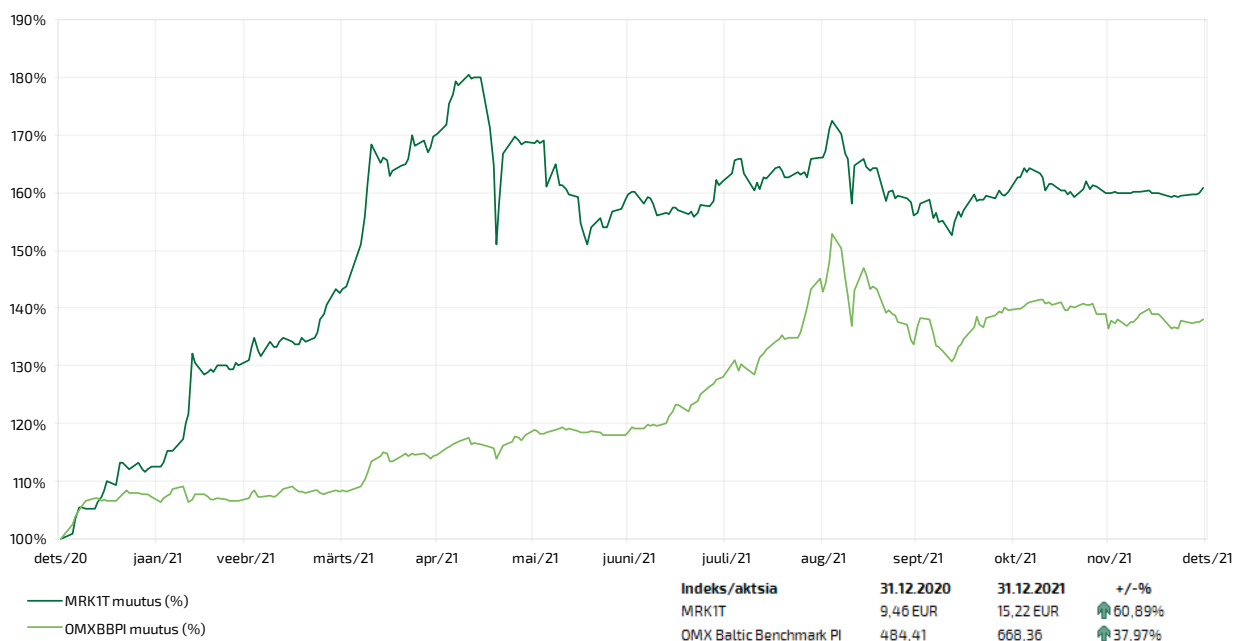
## VÄÄRTPABERI KAUPLEMISAJALUGU, EURODES

	2021	2020	2019
Kõrgeim	17,14	10,60	10,30
Madalaim	9,48	6,56	8,74
Keskmine	14,41	8,80	9,55
Viimane 31.12	15,22	9,46	9,38
Muutus 31.12, %	+60,89	+0,85	+2,00
Kaubeldud aktsiaid, tk	2 061 047	1 623 435	2 231 912
Käive, mln eurodes	29,78	13,97	21,31
Turuväärtus 31.12, mln eurot	269,4	167,4	166,0

## AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR AKTSIATE ARVU JÄRGI SEISUGA 31.12.2021

AKTSIATE ARV	AKTSIONÄRIDE ARV	% AKTSIONÄRIDEST	AKTSIATE ARV	% AKTSIADEST
1 000 001 - ...	1	0,01%	12 742 686	71,99%
100 001 – 1 000 000	7	0,07%	1 362 455	7,70%
10 001 – 100 000	49	0,53%	1 087 146	6,14%
1001-10 000	511	5,49%	1 476 206	8,34%
101-1000	2 425	26,05%	849 612	4,80%
1-100	6 316	67,85%	181 895	1,03%
<b>Kokku</b>	<b>9 309</b>	<b>100%</b>	<b>17 700 000</b>	<b>100%</b>

## MERKO EHITUS AKTSIA HINNA JA VÖRDLUSINDEKSI OMX BALTIC BENCHMARK HINNAINDEKSI MUUTUSED 2021. AASTAL





## AS MERKO EHITUS AKTSIONÄRID SEISUGA 31.12.2021 JA MUUTUS VÕRRELDES EELMISE AASTAGA

	AKTSIATE ARV	OSALUS 31.12.2021	OSALUS 31.12.2020	MUUTUS
AS Riverito	12 742 686	71,99%	71,99%	-
OÜ Midas Invest	377 435	2,13%	1,86%	47 435
Firebird Republics Fund Ltd	313 953	1,77%	1,83%	(9 347)
Firebird Avrora Fund Ltd	174 894	0,99%	1,01%	(3 173)
SEB Life and Pension Baltic SE Eesti filiaal	148 787	0,84%	0,84%	-
Siseinfo OÜ	130 000	0,73%	0,71%	4 129
Clearstream Banking AG	113 665	0,64%	0,63%	1 724
Firebird Fund L.P.	103 721	0,59%	0,59%	-
Seitse Samuraid OÜ	100 000	0,56%	0,56%	-
Sven Einar Stefan Andersson	80 000	0,45%	0,54%	(16 410)
<b>Suurimad aktsionärid kokku</b>	<b>14 285 141</b>	<b>80,71%</b>	<b>80,57%</b>	<b>24 358</b>
Väikeaktsionärid kokku	3 414 859	19,29%	19,43%	(24 358)
<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.

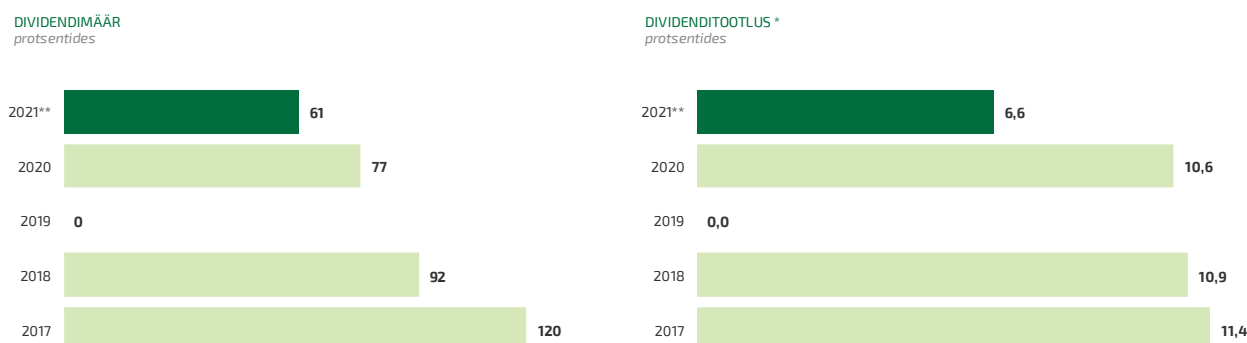
ASi Merko Ehitus pikaajaliste finantseesmärkide kohaselt makstakse aktsionäridele dividendidena välja 50-70% aastakasumist.

5. mail 2021 aktsionäride otsusega kinnitati nõukogu ettepanek maksta aktsionäridele eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 17,7 mln eurot (1 euro ühe aktsia kohta), mis andis 2020. aasta dividendimääraks 77% ja dividenditootluseks 10,6% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2020). Võrreldavad andmed 2020. aasta kohta puuduvad, kuna 6. mail 2020 toimunud aktsionäride üldkoosolekul kinnitati nõukogu ettepanek jätta aktsionäridele eelnevate perioodide kasumist dividendid maksmata.

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

Juhatus teeb kooskõlastatult nõukoguga ettepaneku maksta aktsionäridele 2022. aastal eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 17,7 mln eurot (1 euro ühe aktsia kohta), mis teeb 2021. aasta dividendimääraks 61% ning dividendi-tootluseks 6,6% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2021).

Viimasel viiel aastal on aruandeaasta puhaskasumist aktsionäridele dividende makstud järgmiselt:



\* Arvestatud aktsia hinda seisuga 31.12.

\*\* 2021. aasta näitajad tuginevad juhatuse ettepanekule dividendide maksmise osas.

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. Lisaks õigusaktidele, äriühingu põhikirjale ning sisemistele eeskirjadele, kehtib Nasdaq Tallinna börsil noteeritud aktsiate emitentidele 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 2021. 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 valdusettevõttena, mille kontserni kuuluvad Eestis, Lätis, Leedus ja Norras ehitusalaseid terviklahendusi pakkuvad ehitus- ja kinnisvaraarenduse ettevõtted. Suuremad kontserni kuuluvad ettevõtted on AS Merko Ehitus Eesti, Tallinna Teede AS, SIA Merks, UAB Merko Statyba, UAB Merko Bustas ja AS Peritus Entreprenør ning SIA Merks kontserni kuuluv SIA Merks Mājas.

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

Kontserni tegevuse tulemuslikuks juhtimiseks on oluline pidada organisatsiooni struktuur lihtsana ning 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 äriühingute detailne juhtimisstruktuur seisuga 31. detsember 2021 on alljärgnev:



Seisuga 31. detsember 2021 kuulub kontserni 33 ettevõtet (31.12.2020: 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 18 ja 19.

## AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEK

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

Eesmärgiga vältida füüsilisi kogunemisi COVID-19 koroonapandeemia oludes võeti aktsionäride otsused 5. mail 2021 vastu üldkoosolekut kokku kutsumata. Hääletuse teel kinnitati 2020. aasta majandusaasta aruanne ning kasumi jaotamise ettepanek. Dividendide väljamakse aktsionäridele summas 17,7 mln eurot (1 euro ühe aktsia kohta) toimus 18. juunil 2021.

Lisaks otsustati kinnitada ASi Merko Ehitus audiitoriks 2021. ja 2022. aasta majandusaastateks audiitorühing AS PricewaterhouseCoopers ning tasuta audiitorühingule auditeerimise eest vastavalt ASiga PricewaterhouseCoopers sõlmitavale lepingule.

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. 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.

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

## NÕUKOGU

Nõukogu planeerib ettevõtte tegevust ja korraldab selle juhtimist ning teostab järelevalvet juhatuse tegevuse üle. Kontrolli tulemused teeb nõukogu teatavaks üldkoosolekule. Nõukogu 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 2021 oli AS Merko Ehitus nõukogu kolmeliikmeline. Kõigi liikmete volitused kehtivad 6. maini 2023.

### Toomas Annus

*Nõukogu esimees*

#### Teenistuskäik:

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

#### Haridus:

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

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

*Toomas Annus kontrollib valdusfirma kaudu enamikku AS Riverito aktsiatega määratud häälest. Sellega loetakse Toomas Annuse kontrolli all olevateks AS Riverito osalus ja sellega määratud hääled ASis Merko Ehitus (12 742 686 aktsiat)*

### Teet Roopalu

*Nõukogu liige*

#### Teenistuskäik:

2004-...	AS Merko Ehitus, nõukogu liige
2010-...	AS Riverito, juhatuse liige
2003-...	AS Kapitel (AS E.L.L. Kinnisvara kuni 2017), nõukogu liige
2015-...	Järvevana OÜ, juhatuse liige
2002-2004	AS Merko Ehitus, juhatuse nõunik

Töötanud erinevates ehitusettevõtetes, sh finantsdirektorina; juhtinud ökonomikaalast tegevust EKE süsteemis peaökonomistina; töötanud ka pangadirektorina ning projekteerimises. Kuulub kontserni tütarettevõtete nõukogudesse.

#### Haridus:

Tallinna Tehnikaülikool ehituse ökonomika ja organiseerimise eriala

**Kontrollitavate aktsiate arv: -**

## Indrek Neivelt

### Nõukogu liige

#### Teenistuskäik:

2008-...	AS Merko Ehitus, nõukogu liige
2020-...	OÜ Respiray, juhatuse esimees
2018-...	AS Pocopay, nõukogu liige
2015-2018	AS Pocopay, juhatuse liige
2016-...	OÜ Poco Holding, juhatuse liige

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

Kuulub erinevate ettevõtete nõukogudesse.

#### Haridus:

Tallinna Tehnikaülikool ehituse ökonomika ja juhtimise eriala  
Stockholmi Ülikooli panganduse ja finantside eriala magistrkraad

**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. 2021. aastal toimus 16 korralist nõukogu koosolekut. Erakorralisi nõukogu koosolekuid ei toimunud. Nõukogu liikmete osalemine koosolekutel:

NIMI	OSALEMINE KOOSOLEKUTEL	OSALEMISE %
Toomas Annus	16	100%
Teet Roopalu	16	100%
Indrek Neivelt	16	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. 2021. ja 2020. majandusaastal maksti nõukogu liikmetele tasusid (eurodes) järgmiselt:

NIMI	2021	2020
Teet Roopalu	38 347	38 347
Indrek Neivelt	38 347	38 347
<b>KOKKU</b>	<b>76 694</b>	<b>76 694</b>

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

## JUHATUS

Juhatus on juhtimisorgan, mis esindab ja juhib ASi Merko Ehitus igapäevast tegevust kooskõlas seaduse ja ettevõtte põhikirja nõuetega. Juhatus on kohustatud tegutsema majanduslikult kõige otstarbekamal viisil, lähtudes ettevõtte ja kõikide aktsionäride parimatest huvidest ning tagades ettevõtte jätkusuutliku arengu vastavalt seatud eesmärkidele ja strateegiale. Juhatus ja nõukogu teevad ettevõtte huvide parimaks tagamiseks igakülgset koostööd. Vähemalt kord kuus toimub juhatuse ning nõukogu ühine korraline koosolek, kus juhatust 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 juhatust koostada kuni kolmest liikmest.

**Andres Trink**

Juhatuses esimees

Ametisse määramise aeg: 1. jaanuar 2012

Volituste kehtivuse tähtaeg: 31. detsember 2023

**Teenistuskäik:**

2012-... AS Merko Ehitus, juhatuses 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 juhatuses liikmena.

**Haridus:**

Tallinna Tehnikaülikool automatiseeritud juhtimissüsteemide eriala (summa cum laude)

Estonian Business School rahvusvaheline ärijuhtimine (lõpetamata)

Lõpetanud INSEADi ülikoolis Prantsusmaal tippjuhtide arenguprogrammi.

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

Juhatuses liige

Ametisse määramise aeg: 6. juuni 2013

Volituste kehtivuse tähtaeg: 5. juuni 2022

**Teenistuskäik:**

2013-... AS Merko Ehitus, juhatuses 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, juhatuses esimees  
1996-... AS Riverito, juhatuses 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: -**

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

Juhatuses liikmed on sõlminud ettevõttega kolmeaastased teenistuslepingud. Juhatuses liikmete tasustamise korrast ning põhimõtetest on kirjutatud Tasustamisaruandes leheküljel 100.

## TÜTARETTEVÕTETE NÕUKOGUD JA JUHATUS

ASi Merko Ehitus tütarettevõtete nõukogude volitused ja vastutus tulenevad nende põhikirjast ning kontsernisestest reeglitest. Nõukogud on üldjuhul moodustatud vastava tütarettevõtte põhiosanikuks oleva ettevõtte juhatuses 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 juhatuses liikme nimetab ametisse tütarettevõtte nõukogu. Alljärgnevalt on toodud ASi Merko Ehitus 100%lises omanduses olevate olulisemate tütarettevõtete nõukogud ja juhatused seisuga 31. detsember 2021:

ETTEVÕTE*	NÕUKOGU	JUHATUS
AS Merko Ehitus Eesti (66 452 918 eurot)	Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik, Martin Rebane	Ivo Volkov (esimees), Jaani Mäe, Veljo Viitmann
OÜ Merko Investments (21 583 804 eurot)	-	Andres Trink, Urmas Somelar
SIA Merks (28 244 920 eurot)	Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik, Urmas Somelar	Andris Bišmeistars (juhataja)
SIA Merks Mājas (57 243 097 eurot)	-	Andris Bišmeistars (juhataja)
UAB Merko Statyba (12 464 412 eurot)	Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik, Urmas Somelar	Saulius Putrimas (esimees), Jaanus Rāstas
UAB Merko Bustas (10 672 555 eurot)	Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik, Urmas Somelar	Saulius Putrimas (juhataja)

\* Sulgudes on näidatud olulise tütarettevõtte emaettevõtte omanikele kuuluv omakapitali suurus seisuga 31. detsember 2021.

### Muudatused kontserni tütarettevõtete juhtimises

ASi Merko Ehitus tütarettevõtte Tallinna Teede ASi juhatuses liikme Jüri Helila volitused lõppesid 30. jaanuaril 2021. Tallinna Teede ASi nõukogu otsustas 19. jaanuaril 2021 valida ettevõtte juhatuses liikmeks Marek Rand'i alates 1. veebruarist 2021 kuni 31. jaanuarini 2024. Tallinna Teede ASi juhatus jätkab kaheliikmelises koosseisus: Jüri Läll (esimees) ja Marek Rand.

Vastavalt AS Merko Ehitus juhatuses 9. juuli 2021 otsusele on alates 16. juulist 2021 Urmas Somelar AS Merko Ehitus kontserni kuuluvate UAB Merko Statyba, UAB Merko Bustas ja SIA Merks nõukogu liige ning OÜ Merko Investments juhatuses liige senise liikme Priit Roosimägi asemel.

Kontserni struktuur on raamatupidamise aastaaruandes lisas 18 ja olulisemate tütarettevõtete juhatuses liikmetele arvestatud tasud on toodud ära raamatupidamise aastaaruandes lisas 32.

## AUDITIKOMITEE

AS Merko Ehitus nõukogu on moodustanud enda tööorganina auditikomitee, kelle ülesanne on nõukogu nõustamine järelevalvega seotud küsimustes. Komitee teostab kogu kontserni (sh tütarettevõtted) järelevalvet: a) raamatupidamise korraldamise, b) finantseelarve ja -aruannete koostamise ja kinnitamise, c) finantsriskide juhtimise, d) välisauditi teostamise, e) sisekontrolli-süsteemi 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

Adekvatse 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 vahearuanannetest 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). AS Merko Ehitus audiitori kinnitab üldkoosolek. Valikuprotsessi juhivad nõukogu ja selle tulemused esitatakse üldkoosolekule kinnitamiseks. 2021. aasta üldkoosoleku otsusega on 2021-2022 majandusaastate finantsaudiitoriks AS PricewaterhouseCoopers (PwC). Sõltumalt kontserni kuuluva ettevõtte asukohamaast on allkirjaõiguslik audiitor erinev. Konsolideeritud aruande auditi eest vastutab vannutatud audiitor Eva Jansen-Diener.

ASile Merko Ehitus on oluline finantsauditi teostaja sõltumatus ja huvide konfliktide tekkimise vältimine. 2021. aastal on PwC osutanud ASile Merko Ehitus Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduse kohaselt lubatud nõustamisteenuseid. Leiame, et 2021. 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 89-97

## 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 käitlemise ja Merko aktsiatega 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 emaettevõtte finantsvaldkonna töötajad, kes puutuvad kokku kontserni konsolideeritud majandusnäitajatega ning olulisemate tütarettevõtete juhatuse ja nõukogu liikmed koos raamatupidamis-info koostamise ja esitamise eest vastutavate töötajatega.

Seisuga 31.12.2021 oli ettevõtte insaiderite registris registreeritud 89 püsivat juurdepääsu omavat isikut (31.12.2020: 84 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 2021. majandusaastal mitte 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 2021. majandusaastal ettevõtte jaoks olulisi tehinguid.

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

Ülevaade 2021. majandusaastal tehtud tehingutest seotud osapooltega on esitatud raamatupidamise aastaaruandes lisis 32.

## TEABE AVALDAMINE

AS Merko Ehitus juhindub teabe avaldamisel Eesti õigusaktidest, Nasdaq Tallinna börsi reeglistikust ja Eesti Finantsinspektsiooni juhistest ning avalikustab aktsionäridele ettevõtte tegevust puudutava olulise informatsiooni kohe, kui 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.

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 väärtpaperite hinda, ning mis seaduste ja määruste kohaselt kuuluvad avalikustamisele. Börsiteated avaldatakse eesti ja inglise keeles.

Oluline informatsioon avaldatakse läbi börsisüsteemi ja ettevõtte veebilehel. 2021. aastal edastas AS Merko Ehitus börsi infosüsteemi kaudu 49 börsiteadet:

TEADETE ARV	TEATE SISU
18	Uued ehituslepingud
14	Uued arendusprojektid
2	Struktuuri ja juhtkonna muudatused
6	Majandustulemused
2	Üldkoosolek
7	Muud teated

2022. aasta konsolideeritud vahearuaanded avaldame alljärgnevalt:

KUUPÄEV	SÜNDMUS
05.05.2022	2022. aasta 3 kuu auditeerimata vahearuanne
04.08.2022	2022. aasta 6 kuu ja II kvartali auditeerimata vahearuanne
03.11.2022	2022. 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 analüütikutest. Selle eesmärgi saavutamiseks koostatakse nii kvartali- kui aastaaruandeid, börsiteateid ja presentatsioone ning korraldatakse investorkohtumisi nii aktsionäride kui ka analüütikutega. Samuti kogutakse ja analüüsitakse investoritelt ja analüütikutelt saadud tagasisidet, et tõsta avalikustatava informatsiooni väärtuslikkust.

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

Ülevaate nii juba toimunud kui ka tulevikus toimuvate investorkohtumiste osas leiab AS Merko Ehitus kodulehel avaldatavast investorkalendrist [group.merko.ee/investorile/aruanded-ja-investorkalender/](https://group.merko.ee/investorile/aruanded-ja-investorkalender/). Investorkalendris toodud planeeritud kohtumistel on soovi korral võimalik osaleda ka olemasolevatel aktsionäridel, sellest eelnevalt aegsasti informeerides. Lisaks investorkohtumiste ajale, kohale ning osavõtjatele leiab kontserni kodulehel antud alajaotusest ka kohtumisel kasutatud presentatsioonid. 2021. aastal korraldas AS Merko Ehitus 1 investorkohtumise (2020: 5).

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 investorsuhete osas saab infot:

ANDRES TRINK	URMAS SOMELAR	AS MERKO EHITUS
Juhatuse esimees	Finantsüksuse juht / investorsuhete kontaktisik	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:urmas.somelar@merko.ee">urmas.somelar@merko.ee</a>	<a href="https://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.

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

2021. aastal viidi jätkuva pandeemiaolukorra tõttu üldkoosolek läbi kirjalikult.

AS Merko Ehitus seab jätkuvalt inimeste tervise kaitsmise vajaduse ettepoole tavaolukorras kohaldatavatest reeglitest.

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 2021. aastal korralist üldkoosolekut jälgida ega sellest osa võtta sidevahendite kaudu, kuna sellist vajadust pole seni ilmenud.

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

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.

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.

AS Merko Ehitus avalikustas finantskalendri 2022. aasta osas 20. detsembril 2021. See ei sisaldanud üldkoosoleku kokkukutsumise teate avalikustamise kuupäeva, kuna see selgub juhatuse ja nõukogu otsuste tulemusena hiljem.

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

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

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

Merko Ehitus pole pidanud vajalikuks mitmekesisuspoliitikat rakendada, kuivõrd lähtub juhtide ja töötajate valimisel, töö tulemuslikkuse hindamisel ja tasustamisel kontserni huvidest ning juhi või töötaja haridusest, kompetentsist ja töötulemustest, mitte aga vastava juhi või töötaja soost, vanusest, etnilisest päritolust või muudest tunnustest. Kontsernis on kehtestatud ärietiika kodeks, mis muuhulgas hõlmab ka töötajate võrdse kohtlemise põhimõtet. 2021. aastal ei toimunud kontsernis ühtegi sellist rikkumist, mis oleks viidanud töötajate diskrimineerimisele või inimõiguste rikkumisele, samuti ei esitatud kontserni vastu 2021. aastal ühtegi tööalast kaebust töövaidluskomisjonidele.

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



# JUHTKONNA DEKLARATSIOON

Juhtkonna liikmed kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab vastavalt kehtivatele rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditele, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, koostatud 2021. aasta raamatupidamisaruanne õige ja õiglase ülevaate ASi Merko Ehitus ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtjate kui terviku varadest, kohustustest, finantsseisundist ja kasumist või kahjumist ning tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate ASi Merko Ehitus ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust.

Andres Trink	juhatuse esimees	/ allkirjastatud digitaalselt /	31.03.2022
Tõnu Toomik	juhatuse liige	/ allkirjastatud digitaalselt /	31.03.2022

# RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE.....	43
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE.....	44
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	45
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE .....	46
LISAD .....	47
LISA 1 OLULISED ARVESTUSPÕHIMÕTTED .....	47
LISA 2 JUHTKONNAPOOLESED HINNANGUD .....	55
LISA 3 TEGEVUSSEGMENDID.....	56
LISA 4 MÜÜDUD TOODANGU KULU.....	59
LISA 5 TURUSTUSKULUD .....	59
LISA 6 ÜLDHALDUSKULUD.....	60
LISA 7 MUUD ÄRITULUD.....	60
LISA 8 MUUD ÄRIKULUD .....	60
LISA 9 FINANTSTULUD .....	60
LISA 10 FINANTSKULUD .....	60
LISA 11 TULUMAKSUKULU .....	61
LISA 12 PUHASKASUM AKTSIA KOHTA .....	62
LISA 13 DIVIDENDID AKTSIA KOHTA.....	62
LISA 14 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID .....	62
LISA 15 NÕUDED JA ETTEMAKSED.....	63
LISA 16 ANTUD LAENUD.....	64
LISA 17 VARUD.....	64
LISA 18 TÛTARETTEVÕTETE AKTSIAD JA OSAD .....	65
LISA 19 SIDUS- JA ÛHISETTEVÕTETE AKTSIAD JA OSAD .....	66
LISA 20 MUUD PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED .....	68
LISA 21 EDASILÛKKUNUD TULUMAKSUVARA JA -KOHUSTUS.....	68
LISA 22 KINNISVARAINVESTEERINGUD .....	69
LISA 23 MATERIAALNE PÕHIVARA .....	70
LISA 24 IMMATERIAALNE PÕHIVARA.....	71
LISA 25 RENDITUD VARA.....	71
LISA 26 LAENUKOHUSTUSED .....	72
LISA 27 VÕLAD JA ETTEMAKSED .....	74
LISA 28 ERALDISED .....	74
LISA 29 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD.....	75
LISA 30 LAENUDE TAGATISED JA PANDITUD VARA.....	75
LISA 31 AKTSAKAPITAL.....	75
LISA 32 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA.....	76
LISA 33 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED .....	78
LISA 34 RISKIDE JUHTIMINE .....	78
LISA 35 LISAINFORMATSIOON EMAETTEVÕTTE KOHTA.....	85

## KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

tuhandetes eurodes

	lisa	2021	2020
Müügitulu	3	339 375	315 918
Müüdnud toodangu kulu	4	(292 563)	(272 169)
<b>Brutokasum</b>		<b>46 812</b>	<b>43 749</b>
Turustuskulud	5	(3 611)	(4 212)
Üldhalduskulud	6	(13 925)	(13 412)
Muud äritulud	7	3 508	2 320
Muud ärikulud	8	(582)	(2 979)
<b>Ärikasum</b>		<b>32 202</b>	<b>25 466</b>
Finantstulud	9	12	1
Finantskulud	10	(886)	(866)
Kasum (kahjum) sidus-ja ühisettevõtetelt	19	799	(144)
<b>Kasum enne maksustamist</b>		<b>32 127</b>	<b>24 457</b>
Tulumaksukulu	11	(3 104)	(1 954)
<b>Perioodi puhaskasum</b>		<b>29 023</b>	<b>22 503</b>
sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		29 140	22 994
mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist		(117)	(491)
<b>Muu koondkasum (-kahjum), mida võib hiljem klassifitseerida kasumiaruandesse</b>			
Valuutakursivahed välisettevõtete ümberarvestusel		33	(115)
<b>Perioodi koondkasum</b>		<b>29 056</b>	<b>22 388</b>
sh emaettevõtte omanike osa koondkasumist		29 163	22 890
mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist		(107)	(502)
Puhaskasum emaettevõtte omanike aktsia kohta (tava ja lahustatud, eurodes)	12	1,65	1,30

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 47-88 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

## KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

tuhandetes eurodes

	lisa	31.12.2021	31.12.2020
<b>VARAD</b>			
<b>Käibevara</b>			
Raha ja raha ekvivalendid	14	44 930	47 480
Nõuded ja ettemaksed	15	55 484	32 657
Ettemakstud tulumaks		114	306
Varud	17	160 593	126 332
		<b>261 121</b>	<b>206 775</b>
<b>Põhivara</b>			
Sidus- ja ühisettevõtete aktsiad või osad	19	7 703	2 354
Muud pikaajalised laenud ja nõuded	20	24 079	17 979
Edasilükkunud tulumaksuvara	21	622	653
Kinnisvarainvesteeringud	22	13 828	13 922
Materiaalne põhivara	23	16 350	14 521
Immateriaalne põhivara	24	669	711
		<b>63 251</b>	<b>50 140</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>324 372</b>	<b>256 915</b>
<b>KOHUSTUSED</b>			
<b>Lühiajalised kohustused</b>			
Laenukohustused	26	11 636	13 649
Võlad ja ettemaksed	27	90 054	55 846
Tulumaksukohustus		681	1 202
Lühiajalised eraldised	28	7 976	6 347
		<b>110 347</b>	<b>77 044</b>
<b>Pikaajalised kohustused</b>			
Pikaajalised laenukohustused	26	41 001	15 409
Edasilükkunud tulumaksukohustus	21	3 112	3 001
Muud pikaajalised võlad	29	2 900	4 026
		<b>47 013</b>	<b>22 436</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>157 360</b>	<b>99 480</b>
<b>OMAKAPITAL</b>			
Mittekontrolliv osalus	18	(227)	4 207
<b>Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital</b>			
Aktsiakapital	31	7 929	7 929
Kohustuslik reservkapital		793	793
Realiseerimata kursivahed		(791)	(814)
Jaotamata kasum		159 308	145 320
		<b>167 239</b>	<b>153 228</b>
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>167 012</b>	<b>157 435</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>324 372</b>	<b>256 915</b>

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 47-88 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

## KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

tuhandetes eurodes

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				Kokku	Mittekontrolliv osalus	Kokku
	Aksia-kapital	Kohustuslik reserv	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum			
<b>Saldo 31.12.2019</b>	<b>7 929</b>	<b>793</b>	<b>(710)</b>	<b>122 326</b>	<b>130 338</b>	<b>4 217</b>	<b>134 555</b>
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	22 994	22 994	(491)	22 503
Muu koondkasum (-kahjum)	-	-	(104)	-	(104)	(11)	(115)
<b>Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(104)</b>	<b>22 994</b>	<b>22 890</b>	<b>(502)</b>	<b>22 388</b>
<b>Tehingud omanikega</b>							
Mittekontrolliva osaluse väljaostu optsoon	-	-	-	-	-	625	625
Dividendid (lisa 13)	-	-	-	-	-	(133)	(133)
<b>Tehingud omanikega kokku</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>492</b>	<b>492</b>
<b>Saldo 31.12.2020</b>	<b>7 929</b>	<b>793</b>	<b>(814)</b>	<b>145 320</b>	<b>153 228</b>	<b>4 207</b>	<b>157 435</b>
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	29 140	29 140	(117)	29 023
Muu koondkasum (-kahjum)	-	-	23	-	23	10	33
<b>Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>23</b>	<b>29 140</b>	<b>29 163</b>	<b>(107)</b>	<b>29 056</b>
<b>Tehingud omanikega</b>							
Soetatud tütaretevõtte vähemusosa	-	-	-	-	-	1	1
Sissemakse tütaretevõtte aktsiakapitali	-	-	-	-	-	37	37
Mittekontrolliva osaluse väljaost (lisa 18)	-	-	-	2 548	2 548	(4 434)	(1 886)
Mittekontrolliva osaluse väljaostu optsoon	-	-	-	-	-	69	69
Dividendid (lisa 13)	-	-	-	(17 700)	(17 700)	-	(17 700)
<b>Tehingud omanikega kokku</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(15 152)</b>	<b>(15 152)</b>	<b>(4 327)</b>	<b>(19 479)</b>
<b>Saldo 31.12.2021</b>	<b>7 929</b>	<b>793</b>	<b>(791)</b>	<b>159 308</b>	<b>167 239</b>	<b>(227)</b>	<b>167 012</b>

Aktsiakapitali kohta vaata ka Lisa 31.

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 47-88 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

## KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

tuhandetes eurodes

	lisa	2021	2020
<b>Äritegevuse rahavoog</b>			
Ärikasum		32 202	25 466
Korrigeerimised:			
põhivara kulum ja väärtuse langus	22-24	2 593	2 751
(kasum) kahjum põhivara müügist	7	(111)	(250)
(kasum) kahjum valdkonna müügist	7	(500)	-
ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus	3	(7 164)	2 794
intressitulu äritegevusest	7	(2 116)	(1 499)
eraldiste muutus	28	1 981	(1 072)
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		(21 079)	7 017
Varude muutus	17	(34 148)	40 231
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		30 916	(11 937)
Saadud intressid	7, 9, 15, 20	1 355	1 349
Makstud intressid	10, 27	(764)	(1 068)
Muud finantstulud (kulud)	10	(204)	(139)
Makstud ettevõtte tulumaks		(3 161)	(1 132)
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>		<b>(200)</b>	<b>62 511</b>
<b>Investeeringutegevuse rahavoog</b>			
Tütarettevõtte soetus	18	(1)	-
Sidusettevõtte soetus	19	(4 550)	-
Kinnisvarainvesteeringute soetus	22	(7)	(7)
Materiaalse põhivara soetus (v.a. renditav vara)	23, 26	(2 403)	(4 321)
Materiaalse põhivara müük	7, 23	146	289
Immateriaalse põhivara soetus	24	(233)	(143)
Immateriaalse põhivara müük	24	19	-
Tegevusvaldkonna müük	7, 19	500	-
Saadud intressid	9, 15	12	1
<b>Kokku rahavood investeeringutegevusest</b>		<b>(6 517)</b>	<b>(4 181)</b>
<b>Finantseerimisegevuse rahavoog</b>			
Saadud laenud	26	27 882	20 433
Saadud laenude tagasimaksud	26	(5 119)	(54 911)
Rendikohustuste põhiosa tagasimaksud	26	(951)	(922)
Laekunud tütar-ettevõtte osade emiteerimisest mittekontrollivald osanikult	18	9	-
Makstud dividendid	13	(17 686)	(133)
<b>Kokku rahavood finantseerimisegevusest</b>		<b>4 135</b>	<b>(35 533)</b>
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>		<b>(2 582)</b>	<b>22 797</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	14	<b>47 480</b>	<b>24 749</b>
<b>Valuutakursside muutuste mõju</b>		<b>32</b>	<b>(66)</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	14	<b>44 930</b>	<b>47 480</b>

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 47-88 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

## LISAD

### LISA 1 OLULISED ARVESTUSPÕHIMÕTTED

#### 1.1. ÜLDINE INFORMATSIOON

ASi Merko Ehitus (edaspidi: emaettevõte) ja tema tütaretevõtete (edaspidi koos: kontsern) 31. detsembril 2021 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne allkirjastati juhatuse poolt 31. märtsil 2022.

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

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

Alates 22. juulist 1997 on ASi Merko Ehitus aktsiad olnud noteeritud Nasdaq Tallinna börsil, seejuures aruande kuupäeva seisuga börsil noteeritud aktsiad noteeriti 11. augustil 2008 – AS Järvevana (äriregistri kood 10068022, endise nimega AS Merko Ehitus, praeguse nimega OÜ Järvevana), mille aktsiad olid börsil noteeritud, jagunes 1. augustil 2008 ning selle käigus loodi AS Merko Ehitus (äriregistri kood 11520257), millele anti üle, teatud eranditega, AS Järvevana vara ja ettevõte. Seisuga 31. detsember 2021 kuulus 71,99% aktsiatest enamusaktsionäri ASile Riverito, läbi mille kontsernis lõplikku valitsevat mõju omav isik on Toomas Annus.

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

#### 1.2. AASTAARUANDE KOOSTAMISE ALUSED

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

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsibist.

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 äriotsuse 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

Käesoleva aruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on samad, mida kasutati kontserni 31. detsembril 2020 lõppenud majandusaasta konsolideeritud aruandes.

##### UUED STANDARDID, TÕLGENDUSED JA NENDE MUUDATUSED

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2022 või hilisematel perioodidel ja mida kontsern ei ole rakendanud ennetähtaegselt:

**„Kohustuste liigitamine lühi- või pikaajaliseks” - IAS 1 muudatused** (rakendub 1. jaanuaril 2022 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Piiratud ulatusega muudatused selgitavad, et kohustused liigitatakse kas lühiaajalisteks või pikaajalisteks sõltuvalt aruandeperioodi lõpus kehtivatest õigustest. Kohustused on pikaajalised, kui ettevõttel on aruandeperioodi lõpus oluline õigus lükata edasi arveldust rohkem kui kaheteistkümneks kuuks. Juhised ei nõua enam sellisel juhul tingimusteta õigust. Juhtkonna kavatsus järgnevalt arvelduste edasilükkamise õigust kasutada või mitte ei mõjuta kohustuste liigitamist. Õigus edasilükkamiseks on olemas vaid siis, kui ettevõtte täidab aruandeperioodi lõpu seisuga asjakohased tingimused. Kohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui tingimust rikutakse aruandeperioodi lõpus või enne seda, isegi kui laenuandja nõustub pärast aruandeperioodi lõppu sellest tingimusest loobuma. Vastupidi, laen liigitatakse pikaajaliseks, kui laenulepingu

eringimusi rikutakse alles pärast aruandekuupäeva. Lisaks sisaldavad muudatused selgitust sellise võla liigitamise nõuete kohta, mida ettevõtte võib rahuldada, muutes seda omakapitaliks. 'Arveldus' on defineeritud kui kohustuse tasumine sularahaga, muude majanduslikku kasu sisaldavate ressurssidega või ettevõtte enda omakapitaliinstrumentidega. Konverteeritavate instrumentide puhul, mida võib konverteerida omakapitaliks, on olemas erand, kuid ainult nende instrumentide puhul, kus vahetusõigus liigitatakse liitfinantsinstrumendi eraldi komponendina omakapitaliinstrumentis. Kontserni hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

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

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

- IAS 16 muudatus keelab ettevõttel põhivara soetusmaksumusest maha arvata põhivara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimise aja jooksul toodetud toodangu müügist saadud tulu. Sellise toodangu müügist saadud tulu koos tootmiskuludega kajastatakse nüüd kasumiaruandes. Ettevõtte hakkab kasutama IAS 2 standardit sellise toodangu kulude mõõtmiseks. Kulud ei sisalda testitava vara amortisatsiooni kuna ta ei ole valmis otstarbekohaseks kasutamiseks. IAS 16 muudatus selgitab samuti, et ettevõtte peab 'testima vara korralikku töökorda' kui ta hindab vara tehnilist ja füüsilist taset. Vara finantstulemused ei ole sellisel hindamisel asjakohased. Seega võib vara olla viidud juhtkonna poolt ette nähtud tööseisundisse ning selle suhtes võib kohaldada kulumit enne, kui ta saavutab juhtkonna poolt eeldatavat põhitegevuse tulemust.
- IAS 37 muudatus selgitab mõistet 'lepingu täitmise kulud'. Muudatus selgitab, et lepingu täitmise otsesed kulud sisaldavad lepingu täitmise lisakulusid ning muude kulude jaotamise, mis on otseselt seotud selle täitmisega. Muudatus selgitab samuti, et enne kahjulikust lepingust tuleneva eraldise moodustamist, peab ettevõtte kajastama väärtuse langusest tulenevat kahjumit, mis on tekkinud lepingu täitmiseks kasutatud varade, mitte selle lepinguga seotud varade puhul.
- IFRS 3 muudatused viitavad 2018. aastal välja antud Finantsaruandluse kontseptuaalsele raamistikule, et määrata kindlaks, mis on äriühenduse mõistes vara ja kohustus. Enne muudatust viitas IFRS 3 2001. aastal välja antud Finantsaruandluse kontseptuaalsele raamistikule. Lisaks, IFRS 3 standardis on lisatud uus erand kohustuste ja tingimuslike kohustuste osas. Erand täpsustab, et mõnede kohustuste ja tingimuslike kohustuste liikide kajastamisel peab ettevõtte IFRS 3 standardi kohaselt viitama hoopis IAS 37 või IFRIC 21 standardile, mitte 2018. aastal välja antud Finantsaruandluse kontseptuaalsele raamistikule. Ilma uue erandita, kajastaks ettevõtte mõned kohustused äriühenduses, mida ta ei kajastaks vastavalt IAS 37 standardile.
- IFRS 9 muudatus käsitleb, millised tasud tuleb arvesse võtta finantskohustuste kajastamise lõpetamise hindamisel, kasutades 10% testi. Kulud või tasud võivad olla makstud kas kolmandatele osapooltele või laenuandjale. Muudatuste kohaselt, kolmandatele osapooltele makstud kulused või tasused ei arvestata 10% testi.
- IFRS 16-ga kaasnev illustreeriv näide 13 on muudetud, et eemaldada rendileandja renditud vara täiustamisega seotud maksete kirjeldus. Muudatuse põhjuseks on kõrvaldada kõik võimalikud segadused rendi stiimulite käsitlemisel.
- IFRS 1 lubab vabastuse teha, kui tütarettevõttest saab esmakordne IFRS-i kasutuselevõtja hiljem kui tema emaettevõttest. Tütarettevõtte saab mõõta oma varasid ja kohustusi bilansilistes (jäak)maksumustes, mida oleks kasutatud emaettevõtte konsolideeritud finantsaruannetes emaettevõtte IFRS-idele ülemineku kuupäeva seisuga, kui seoses konsolideerimisprotseduuridega ja äriühenduse, mille raames emaettevõtte tütarettevõtte omandas, mõjude arvestamisega ei ole tehtud mingeid korrigeerimisi. IFRS 1 on muudetud, et IFRS 1 vabastust kasutavad ettevõtted saaksid mõõta kumulatiivseid kursivahesid, kasutades emaettevõttes kajastatud summasid emaettevõtte IFRS-idele ülemineku kuupäeva seisuga. IFRS 1 muudatus laiendab eelnimetatud vabastust kumulatiivsetele kursivahedele, et esmakordsete kasutuselevõtjate kulused vähendada. Muudatus kehtib ka sidusettevõttele või ühisettevõtmisele, kes kasutavad sama IFRS 1 vabastust.
- Nõue, mille kohaselt ettevõtted elimineerivad rahavood maksustamisest IAS 41 õiglase väärtuse mõõtmisel on nüüd tühistatud. Selle muudatuse eesmärk on viia standard vastavusse nõudega diskonteerida rahavooge maksujärgselt. Kontserni hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

**„Arvestuspõhimõtete avalikustamine” - IAS 1 ja IFRS rakendusjuhendi nr 2 muudatused** (rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

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

**„Arvestushinnangute mõiste” - IAS 8 muudatused** (rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

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



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

## 1.4. KONSOLIDEERIMINE

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

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

Kontserni kuuluvad ettevõtted kasutavad ühtseid arvestuspõhimõtteid.

Emaettevõtja konsolideerimata aruannetes kajastatakse investeringuid 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 omakapaliinstrumentide 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 õiglastest väärtustest. Iga äriühenduse puhul teeb kontsern valiku, kas kajastada mittekontrolliva osalus omandatavas ettevõttes õiglastest väärtustest või mittekontrolliva osaluse proportsionaalses osas omandatavast netovarast. Alates omandamise kuupäevast kajastatakse omandatud ettevõtte tulused ja kulused kontserni kasumiaruandes ning tekkinud firmaväärtust kontserni finantsseisundi aruandes.

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

Edasisel kajastamisel mõeldakse firmaväärtust tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Äriühendusest tekkinud firmaväärtust ei amortiseerita. Selle asemel viiakse kord aastas läbi vara väärtuse languse test. Firmaväärtus hinnatakse alla tema kaetavale väärtusele juhul, kui see on väiksem bilansilisest jääkmaksumuselt (lisa 1.11).

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 müükidelt tekkinud kasumid ja kahjumid kajastatakse samuti omakapitalis.

## 1.6. SIDUSETTEVÕTTED

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

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

Omavahelistest tehingutest tulenevad realiseerumata kasumid on vastavalt kontserni osalusele sidusettevõttes elimineeritud. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus. Sidusettevõtte finantsaruannete koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtteid on vajadusel muudetud vastavaks kontserni poolt rakendatavate arvestuspõhimõtetega.

## 1.7. ÜHISETTEVÕTTED

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

## 1.8. 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 materiaalselt 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.

## 1.9. VÄLISVALUUTA

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

## 1.10. FINANTSVARAD

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

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

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

Finantsvarad kajastatakse esmasel arvele võtmisel õiglases väärtuses, millele on lisatud tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara omandamisega, välja arvatud finantsvarade puhul, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastavate finantsvarade tehingutasud kajastatakse kuluna kasumiaruandes.

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

Kontserni kõik võlainstrumentid on klassifitseeritud korrigeeritud soetusmaksumuse 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 2020 ja 31. detsember 2021 olid kõik kontserni finantsvarad (nõuded ostjate vastu, lepingulised varad, antud laenuid, pangadeposiidid, raha ja raha ekvivalendid, muud finantsvarad) klassifitseeritud korrigeeritud soetusmaksumuse kategoorias.

Kontsernil ei ole investeringuid omakapitaliinstrumentidesse.

## 1.11. 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 (kahjulikul 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 väärtpaperite väärtuse langusele viitavad objektiivsed asjaolud, siis tekkinud kahju leitakse vara bilansilise maksumuse ja tuleviku rahavoogude nüüdisväärtuse (välja arvatud tuleviku allahindlused, mis on juba arvesse võetud) vahena, mis on diskonteeritud finantsvara esialgse sisemise intressimäära abil. Vara bilansilist maksumust vähendatakse läbi nõuete allahindluse konto ja tekkinud kahju kajastatakse kasumiaruandes.

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

### MITTEFINANTSVARAD

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

Kontserni põhivarade kaetav väärtus on suurem kahest näitajast: kas vara õiglane väärtus (miinus müügiikulused) 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.

## 1.12. 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 müügi valmiduse ning see aeg ei saa olla hiljem kui ehitusobjekt on saanud kasutusloa. Kinnisvara hooldmisega või kasutusega seotud intressikulused 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 1.21). Kinnisvara müügil sõlmitakse võõrandaja ja omandaja vahel notariaalselt tõestatud kokkulepe kinnisomandi üleandmiseks ning tehakse sellekohane kanne kinnistusraamatusse.

## 1.13. 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.

## 1.14. 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 akumuleeritud kulum. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab vara-objektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärset mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil. Kasutusõigusega varade osas vt lisa 1.16. Rendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga. Kulumit arvestatakse lineaarselt, lähtudes vara kasulikust tööeas 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 kasumi-aruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

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

## 1.15. IMMATERIAALNE PÕHIVARA

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

### TARKVARA JA INFOSÜSTEEMID

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

## 1.16. RENDITUD VARA

### KONTSERN KUI RENTNIK

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

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

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

Selliseid maksed kajastatakse kasumiaruandes kuluna lineaarselt rendiperioodi jooksul.

IFRS 16 kohaselt on rendiperiood:

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

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

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

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

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

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

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

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

## KONTSERN KUI RENDILEANDJA

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

## 1.17. FINANTSKOHUSTUSED

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

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

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

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

## 1.18. ETTEVÕTTE TULUMAKS JA EDASILÜKKUNUD TULUMAKS

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud oma teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksu makstakse erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, dividendidelt ja ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. Alates 01.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad tulumaksu kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäär 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksule, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse koondkasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis edasilükkunud tulumaksukohustusena planeeritava dividendi väljamakse ulatuses. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Edasilükkunud tulumaks makstakse omandamise järgselt jaotamata kasumi ja muude omandamise järgsete tütarettevõtete reservide liikumiste arvelt, välja arvatud juhul, kui kontsern kontrollib tütarettevõtte dividendipoliitikat ja on tõenäoline, et erinevus dividendide kaudu ega lähitulevikus muul viisil ei kao. Kuna kontsern kontrollib tütarettevõtete dividendipoliitikat, on tal võimalik kontrollida ka kõnealuse investeeringuga seotud ajutiste erinevuste tühistamise ajastamist. Kontsern ei kajasta selliste ajutiste erinevuste osas edasilükkunud tulumaksu kohustusi, välja arvatud juhul, kui juhtkond eeldab, et ajutised erinevused lähitulevikus taastuvad. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneb vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisega, on avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, lisas 11.

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 (2020: ettevõtte kasum selle jaotamisel maksumääraga 20/80). Leedu Vabariigis maksustatakse kasum 15%lise tulumaksumääraga (2020: 15%), Norra Kuningriigis 22%lise tulumaksumääraga (2020: 22%) ja Soome Vabariigis 20%lise tulumaksumääraga (2020: 20%).

## 1.19. TÖÖTAJATE HÜVITISED

### TÖÖSUHTE LÕPETAMISE HÜVITISED

Töösuhete lõpetamise hüvitised kuuluvad maksmisele tulenevalt kas kontserni otsusest lõpetada töösuhete töötajaga enne tavapäraselt 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 töösuhete töötaja(te)ga vastavalt ametlikule üksikasjalikule plaanile töösuhete lõpetamiseks ja puudub reaalne võimalus seda tagasi võtta; või maksta töösuhete lõpetamise hüvitisi pakkumise tulemusel, mille eesmärgiks oli ärgitada vabatahtlikku töölt lahkumist. Töösuhete lõpetamise hüvitised on kajastatud diskonteeritud nüüdisväärtuses.

### KASUMI JAGAMISE JA PREEMIA SKEEMID

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

## 1.20. ERALDISED

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

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

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

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

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

## 1.21. 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 tehases otse kliendi objektile, kajastatakse müügitulu perioodi jooksul ühtse teostamiskohustusena. Klient ei saa ehitusteenusest ja seadmest eraldi kasu ja on huvitatud ainult täislahenduse ostmisest.

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

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

Kontsern osutab PPP (*public private partnership*) projekti kaudu ehitusteenuseid, mida kajastatakse kontsessioonilepingu (IFRIC 12) põhimõtteid järgides. Müügitulu ehitusteenuste osutamisest kajastatakse perioodil kui teenused on osutatud ja tellija poolt aktsepteeritud. Kuna ehitusperiood ja lepingulise vara haldamine kestab kokku üle 10 aasta, kajastatakse nõue kliendi vastu pikaajalise

nõudena, millelt arvestatakse intressitulu. Nõue intressitulu osas kajastatakse samuti pikaajalise nõudena, kuna klient maksab lepingulise vara ehitusteenuse ja haldamise eest alles haldamise perioodi jooksul (lisa 20).

#### ELAMUEHITUS

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

#### FINANTSEERIMISE KOMPONENT

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

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

### 1.22. RAHA JA RAHA EKVIVALENDID

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

Rahavoogude aruande koostamisel on kasutatud kaudset meetodit.

### 1.23. ANTUD LAENUD

Antud laenuid kajastatakse kontsernis äritegevuse põhimõtetest lähtuvalt ja laenuid väljastatakse ettevõtetele, kellega on sõlmitud lepingud arendusprojektide kaasfinantseerimise eesmärgil. Kinnisvaraarendajatele antakse laenu eeldusel, et kontsern saab võimaluse rahastatavates arendusprojektides osutada ehitusteenust. Tulenevalt antud laenu otsesest seosest kontserni äritegevusega, kajastatakse nimetatud laenusid ja nendega seotud saadud intresse rahavoogude aruandes äritegevuse rahavoogudes (lisa 16).

### 1.24. 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 33).

### 1.25. KOHUSTUSLIK RESERVKAPITAL

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

### 1.26. 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.

### 1.27. DIVIDENDID

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

### 1.28. SEGMENTIARUANDLUS

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

## LISA 2 JUHTKONNAPOOLED 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. Valdloomad, 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 osutamise seaduse kohaselt kliendilepingutelt kajastatakse lähtudes tehtud lepingu tegelike kulude ja lepingu eeldatud kulude suhtest, mis eeldab muu hulgas, et ehituslepingute valmidust aruande kuupäeval on võimalik usaldusväärselt hinnata. Lepingute valmiduse hindamiseks on juurutatud täpne, süsteemne kulude arvestus, prognoosimine ja tulude-kulude aruandlus. Iga ehitusobjekti eeldatav lõpptulem on järjepideva kontrolli all, analüüsitakse kõrvalekaldeid eelarvest ja vajadusel korrigeeritakse lõpptulemi prognoosi. Seisuga 31.12.2021 on lõpetamata ehitusteenuste valmidusastme hindamise tulemusena kahjumlike lepingute eraldise summa 582 tuhat eurot (2020: 312 tuhat eurot), mis määrati kindlaks ehituslepingute valmidusastme hindamisel Riskianalüüs näitas, et muutus hinnangus ehituslepingute täitmiseks tehtavate kulude osas +/-5% tooks kaasa puhaskasumi muutuse vastavalt -10 112/+5499 tuhat eurot (2020: -8350/+2976 tuhat eurot).

## VARUDE ALLAHINDLUS

Varude hindamine toimub individuaalselt objektide (kinnistu või ehitus) kaupa. Igale objektile koostatakse tema eripärast (kasutamise sihtotstarve ja kehtiv/kehtestamisel olev ehitusõigus) tulenev äriplaan ning võrreldakse objekti kulusid võimalike tuludega. Juhul, kui objekti kulud ületavad objekti realiseerimisel saadavat tulu (neto realiseerimisväärtus), hindab kontsern tulusid ületava kulude summa ulatuses varasid alla. Tulenevalt ehitusturu volatiilsusest ning kinnisvaraturu madalast likviidsusest, sõltub neto realiseerimisväärtuse leidmine olulisel määral juhtkonna hinnangutest. Varude allahindluse tundlikkuse test näitas, et neto realiseerimisväärtuse ülehindamisel 10% võrra (st, et varude realiseerimisel on tulud juhtkonna hinnangust 10% võrra väiksemad) oleks kontserni 2021. aasta varude (lõpetamata toodang, valmistoodang, ostetud kinnistud müügiks/arendustegevuseks) täiendav allahindlus olnud 34 tuhat eurot (2020: 741 tuhat eurot), sh ostetud kinnistud müügiks/arendustegevuseks 33 tuhat eurot (2020: 741 tuhat eurot) ja lõpetamata toodang 1 tuhat eurot (2020: 0 eurot). 2021. aastal lõpetamata- ja valmistoodangule ning ostetud kinnistud müügiks/arendustegevuseks varudele allahindlusi ei tehtud mistõttu allahindluse realiseerimisväärtuse analüüsi ei teostatud. 2020. aastal realiseerimisväärtuse alahindamisel 10% võrra (st, et varude realiseerimisel on tulud 10% võrra kõrgemad) oleks varude allahindlus olnud 222 tuhande euro võrra väiksem, sh valmistoodang 222 tuhat.

## NÕUETE HINDAMINE

Nõuete hindamisel analüüsitakse iga nõuet individuaalselt. Nõude osalise või täieliku alla hindamise 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 15).

## GARANTIIOHUSTUSTE ERALDIS

Garantiiohustuste eraldise määramisel lähtutakse ettevõtte garantiitööde ajaloolisest kulust (lisa 28).

## MATERIAALSE JA IMMATERIAALSE PÕHIVARA VÄÄRTUSE HINDAMINE

Põhivara väärtust testitakse juhul, kui leiab aset mõni sündmus või ilmneb asjaolu, mis viitab vara väärtuse langusele. 31.12.2021 ja 31.12.2020 seisuga juhtkonna hinnangul vara väärtuse languse indikatsioone ei esinenud, mistõttu vara väärtuse teste ei koostatud. 31.12.2021 seisuga on materiaalse põhivara jääkmaksumus 16 350 tuhat eurot (31.12.2020: 14 521 tuhat eurot) ja immateriaalse põhivara jääkmaksumus 669 tuhat eurot (31.12.2020: 711 tuhat eurot) (lisa 23, 24).

## KINNISVARAINVESTEERINGUTE HINDAMINE

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad võimalikud allahindlused. Seisuga 31.12.2021 ei erine kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus oluliselt nende õiglasest väärtusest, v.a maa bilansilises väärtuses 12 363 tuhat eurot, mille õiglane väärtus ekspert hinnangu alusel on 28 376 tuhat eurot (31.12.2020: kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus ei erinenud oluliselt nende õiglasest väärtusest, v.a maa bilansilises väärtuses 12 356 tuhat eurot, mille õiglane väärtus ekspert hinnangu alusel on 27 970 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 ümberliigutatud maa osas. Turuväärtus on valdavalt hinnatud turutehingute baasil, väljaarvatud kinnisvara, mida on hinnatud diskonteeritud rahavoogude meetodil. 31.12.2021 seisuga on kinnisvarainvesteeringute jääkväärtus 13 828 tuhat eurot (31.12.2020: 13 922 tuhat eurot) (lisa 22).

## LISA 3 TEGEVUSSEGMENTID

Kõrgeim äriotsustaja, kelleks on emaettevõtte ASi Merko Ehitus juhatus, jälgib kontserni äritegevust ärivaldkondade lõikes. Kontserni ärivaldkondade aruandlus on koondatud järgmiselt:

- ehitusteenus,
- kinnisvaraarendus.

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



Kõigi segmendiaruandluses avalikustatava kulukirje summaks on näitaja, mis esitatakse kontserni juhtkonnale otsuste vastu võtmiseks vahendite eraldamiseks segmendile ja segmendi tegevuse tulemuste hindamiseks. Raporteeritavate segmentide kasumile järgnevaid kulusid kajastatakse segmendiaruandluses 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). Segmendi ärikasumile on lisaks segmendi kulukirjele kantud vahenditele jagatud vastavalt segmendi müügitulu proportsioonile jaotamata turustus- ja üldkulud, muud äritulud ja -kulud ning finantstulud ja -kulud.

Äritulemust hinnatakse segmendi 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

2021	Ehitusteenus	Kinnisvara-arendus	Segmentid kokku
Müügitulu	247 694	130 176	377 870
Segmentidevaheline müügitulu	(4 271)	(34 224)	(38 495)
<b>Müügitulu klientidelt</b>	<b>243 423</b>	<b>95 952</b>	<b>339 375</b>
sh müügitulu kliendilt, mis moodustab vähemalt 10% kontserni müügitulust:			
kliendilt A (Eesti riik)	69 436	-	69 436
Müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	1 846	80 536	82 382
Müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	241 577	15 416	256 993
<b>Ärikasum (-kahjum)</b>	<b>11 819</b>	<b>22 673</b>	<b>34 492</b>
<b>Segmendi maksustamiseelne kasum (kahjum)</b>	<b>12 477</b>	<b>22 149</b>	<b>34 626</b>
sh intressitulud äritegevusest (lisa 7)	97	2 019	2 116
kulum (lisa 4, 5, 6)	(2 064)	(529)	(2 593)
eraldiste moodustamine (lisa 4, 6, 28)	(5 806)	(2 241)	(8 047)
eraldiste tühistamine (lisa 4, 6, 28)	513	101	614
kasum (kahjum) sidus- ja ühisettevõtetest (lisa 19)	827	(28)	799
muud finantstulud (-kulud) (lisa 9, 10)	(41)	(467)	(508)
sh intressikulud	(34)	(346)	(380)
<b>Segmentide vara 31.12.2021</b>	<b>65 923</b>	<b>203 775</b>	<b>269 698</b>
sh sidus- ja ühisettevõtted (lisa 19)	5 377	2 326	7 703

2020	Ehitusteenus	Kinnisvara-arendus	Segmentid kokku
Müügitulu	188 735	147 891	336 626
Segmentidevaheline müügitulu	(1 888)	(18 820)	(20 708)
<b>Müügitulu klientidelt</b>	<b>186 847</b>	<b>129 071</b>	<b>315 918</b>
sh müügitulu kliendilt, mis moodustab vähemalt 10% kontserni müügitulust:			
kliendilt A (Eesti riik)	95 359	-	95 359
Müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	1 381	119 915	121 296
Müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	185 466	9 156	194 622
<b>Ärikasum (-kahjum)</b>	<b>4 561</b>	<b>23 710</b>	<b>28 271</b>
<b>Segmenti maksustamiseelne kasum (kahjum)</b>	<b>4 385</b>	<b>23 122</b>	<b>27 507</b>
sh intressitulud äritegevusest (lisa 7)	23	1 476	1 499
kulum (lisa 4, 5, 6)	(2 245)	(506)	(2 751)
varude allahindlus (lisa 4, 17)	(382)	(222)	(604)
eraldiste moodustamine (lisad 4, 6, 28)	(1 806)	(1 430)	(3 236)
eraldiste tühistamine (lisad 4, 6, 28)	79	-	79
kasum (kahjum) ühissettevõtelt (lisa 19)	-	(144)	(144)
muud finantstulud (-kulud) (lisa 9, 10)	(27)	(353)	(380)
sh intressikulud	(29)	(288)	(317)
<b>Segmentide vara 31.12.2020</b>	<b>52 239</b>	<b>163 083</b>	<b>215 322</b>
sh ühissettevõtted (lisa 19)	-	2 354	2 354

Lisaks segmentide varale on kontsernis vara seisuga 31.12.2021 summas 54 674 tuhat eurot (31.12.2020: 41 593 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

	2021	2020
<b>Segmentide maksustamiseelne kasum</b>	<b>34 626</b>	<b>27 507</b>
Muu ärikasum (-kahjum)	(2 291)	(2 805)
sh eraldiste moodustamine (lisa 6, 28)	(17)	(9)
finantstulud ja (-kulud)	(208)	(245)
sh intressikulud	(131)	(176)
<b>Kokku kasum enne maksustamist</b>	<b>32 127</b>	<b>24 457</b>

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

Kuna müügitulu proportsiooni alusel segmenti maksustamiseelse kasumi (kahjumi) kirjele jagatava näitaja leidmise aluseks on kontsernis jaotamata kulude summa kokku, siis intressitulud (-kulud) summas -158 tuhat eurot (31.12.2020: -225 tuhat eurot) ei ole esitatud eraldi vastaval kulukirjel.

#### MÜÜGITULU KLIENTIDE TEGEVUSASUKOHA JÄRGI

tuhandetes eurodes ja protsentides

	2021		2020	
Eesti	212 405	62%	177 344	56%
Läti	52 825	16%	49 735	16%
Leedu	63 905	19%	77 173	24%
Norra	10 240	3%	11 666	4%
<b>Kokku</b>	<b>339 375</b>	<b>100%</b>	<b>315 918</b>	<b>100%</b>

**LEPINGULISED VARAD JA -KOHUSTUSED**

tuhandetes eurodes

	31.12.2021	31.12.2020
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 15)	15 050	7 741
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 27)	(7 024)	(6 926)
Lõpetamata ehituslepingute osas saadud ettemaksed (lisa 27, 29)	(12 963)	(8 576)
Kahjumlike ehituslepingute katteks moodustatud eraldis (lisa 28)	(582)	(312)

Aruandeaastal kajastati müügituludes varasemalt saadud tellijate ettemaksed summas 8576 tuhat eurot (2020: 5637 tuhat eurot).

Seisuga 31.12.2021 on kontsernil ehituslepinguid summas 257 266 tuhat eurot (2020: 225 114 tuhat eurot), mille osas müügitulu kajastatakse tulevastel perioodidel. Juhtkonna hinnangul kajastatakse ligikaudu 84% müügitulu 2022. aastal ning 16% 2023. aastal ja edasi.

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

tuhandetes eurodes

	31.12.2021	31.12.2020
Eesti	24 175	17 896
Läti	13 202	13 096
Leedu	1 039	383
Norra	134	133
<b>Kokku</b>	<b>38 550</b>	<b>31 508</b>

**LISA 4 MÜÜDUD TOODANGU KULU**

tuhandetes eurodes

	2021	2020
Ehitusteenused ja ostetud kinnisvara müügiks	181 370	174 208
Materjal	49 647	42 526
Tööjõukulu	26 313	24 509
Ehitusmehhanismid ja transport	10 027	11 687
Projekteerimine	5 022	5 103
Kinnisvara halduskulud	385	323
Kulum (lisa 3)	1 731	1 815
Varude allahindlus (lisa 3, 17)	-	604
Eraldised (lisa 3, 28)	7 565	3 100
Muud kulud	10 503	8 294
<b>Müüdnud toodangu kulu kokku</b>	<b>292 563</b>	<b>272 169</b>

**LISA 5 TURUSTUSKULUD**

tuhandetes eurodes

	2021	2020
Tööjõukulu	2 369	2 380
Reklaam, sponsorlus	793	1 350
Transport	127	143
Kulum	107	117
Muud kulud	215	222
<b>Turustuskulud kokku</b>	<b>3 611</b>	<b>4 212</b>

## LISA 6 ÜLDHALDUSKULUD

tuhandetes eurodes

	2021	2020
Tööjõukulu	9 706	9 546
Kontorikulud, sideteenused	438	469
Konsultatsioonid, õigusabi, audiitor	634	433
Transport	300	348
Arvutustehnika ja tarkvara	551	631
Kulum	755	819
Eraldised (lisad 3, 28)	(115)	66
Muud kulud	1 656	1 100
<b>Üldhalduskulud kokku</b>	<b>13 925</b>	<b>13 412</b>

Aruandeaastal arvestatud audiitorettevõtjate kliendilepingu tasud olid auditi tasude osas 143 tuhat eurot (2020: 137 tuhat eurot) ning muu äritegevuse tasude osas 156 tuhat eurot (2020: 15 tuhat eurot).

## LISA 7 MUUD ÄRITULUD

tuhandetes eurodes

	2021	2020
Intressitulud äritegevusest	2 116	1 499
Kasum põhivara müügist	111	250
Saadud trahvid, viivised	202	409
Laekunud ebatõenäolised nõuded (lisad 15, 34)	2	5
Muud tulud	1 077	157
<b>Muud äritulud kokku</b>	<b>3 508</b>	<b>2 320</b>

Aruandeaastal arvestatud muud tulud sisaldavad AS Merko Infra elektritööde ärivaldkonna müüki ASile Connecto Eesti summas 500 tuhat eurot (lisa 19).

## LISA 8 MUUD ÄRIKULUD

tuhandetes eurodes

	2021	2020
Trahvid, viivised	154	48
Toetused, annetused	212	218
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded (lisad 15, 34)	87	2 683
Muud kulud	129	30
<b>Muud ärikulud kokku</b>	<b>582</b>	<b>2 979</b>

## LISA 9 FINANTSTULUD

tuhandetes eurodes

	2021	2020
Intressitulud (lisa 3)	12	1
<b>Finantstulud kokku</b>	<b>12</b>	<b>1</b>

## LISA 10 FINANTSKULUD

tuhandetes eurodes

	2021	2020
Intressikulud (lisad 3, 26)	681	719
Kahjum valuutakursi muutustest	8	7
Muud finantskulud	197	140
<b>Finantskulud kokku</b>	<b>886</b>	<b>866</b>

## LISA 11 TULUMAKSUKULU

tuhandetes eurodes

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

2021	Läti	Leedu	Norra	Eesti	Kokku
Kasum (kahjum) enne maksustamist	474	10 753	(316)	21 216	32 127
Tulumaksuäär	0%	15%	22%	0%	
Asjaomases riigis teenitud kasumite suhtes rakendatava siseriikliku tulumaksuääruga arvatud tulumaks	0	(1 613)	70	-	(1 543)
Maksustamisel mahaarvamisele mittekuuluvate kulude mõju tulumaksule	-	(218)	-	-	(218)
Mittmaksustatavate tulude mõju tulumaksule	-	171	-	-	171
Aruandeperioodil kajastatud eelmiste perioodide maksukahjumid	-	1	(2)	-	(1)
Aruandeperioodil kajastamata maksukahjumid	-	(12)	(16)	-	(28)
Dividendide tulumaksukulu (lisa 13)	-	-	-	(1 334)	(1 334)
Edasilükkunud tulumaksukulu dividendidelt	-	-	-	(151)	(151)
<b>Tulumaksukulu kokku</b>	<b>0</b>	<b>(1 671)</b>	<b>52</b>	<b>(1 485)</b>	<b>(3 104)</b>
sh ettevõtte tulumaksukulu	0	(1 610)	(24)	(1 334)	(2 968)
edasilükkunud ettevõtte tulumaksukulu (lisa 21)	-	(61)	76	(151)	(136)

2020	Läti	Leedu	Norra	Eesti	Kokku
Kasum (kahjum) enne maksustamist	1 897	11 276	(1 405)	12 689	24 457
Tulumaksuäär	0%	15%	22%	0%	
Asjaomases riigis teenitud kasumite suhtes rakendatava siseriikliku tulumaksuääruga arvatud tulumaks	(1)	(1 691)	309	-	(1 383)
Maksustamisel mahaarvamisele mittekuuluvate kulude mõju tulumaksule	-	642	(12)	-	630
Mittmaksustatavate tulude mõju tulumaksule	-	88	-	-	88
Aruandeperioodil kajastatud eelmiste perioodide maksukahjumid	-	69	10	-	79
Edasilükkunud tulumaksukulu dividendidelt	-	-	-	(1 368)	(1 368)
<b>Tulumaksukulu kokku</b>	<b>(1)</b>	<b>(892)</b>	<b>307</b>	<b>(1 368)</b>	<b>(1 954)</b>
sh ettevõtte tulumaksukulu	(1)	(1 574)	296	-	(1 279)
edasilükkunud ettevõtte tulumaksukulu (lisa 21)	-	682	11	(1 368)	(675)

Vastavalt IAS 12-le kajastatakse AS Merko Ehitus kontserni konsolideeritud finantsaruannetes edasilükkunud tulumaksukulu- ja kohustust tütarettevõtete lõppenud aasta puhaskasumi osalt, mida ettenähtavas tulevikus planeeritakse dividendideks maksta (lisa 1.18).

Seisuga 31.12.2021 sisaldab bilansis edasilükkunud tulumaksukohustus dividendide edasilükkunud tulumaksu summas 1519 tuhat eurot (31.12.2020: 1368 tuhat eurot).

Varasemalt maksustatud dividendid ja välismaalt saadud tulud, millelt tulumaks on kinnipeetud, puuduvad emaettevõttes AS Merko Ehitus 31.12.2021 seisuga (31.12.2020: 3507 tuhat eurot).

Seisuga 31.12.2021 oleks võimalik jaotamata kasumist omanikele dividendidena välja maksta 126 814 tuhat eurot (31.12.2020: 116 547 tuhat eurot). Arvestades saadud dividendide ja välismaalt saadud tulult kinnipeetud tulumaksu kokku summas 0 tuhat eurot (31.12.2020: 877 tuhat eurot), kaasneks dividendide väljamaksmisega täiendav dividendide tulumaks summas 31 703 tuhat eurot (31.12.2020: 27 959 tuhat eurot). Dividendide täiendava tulumaksu osas on arvestatud sellega, et 2021. aastal kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt on regulaarselt makstavate dividendide tulumaksuäär 14% (14/86 netodividendidest), mida rakendatakse kolme eelmise aasta keskmisele Eestis maksustatud dividendisummale. Seda ületavale dividendide osale rakendatakse tulumaksu 20% tavamaära, mis on 20/80 netodividendidena väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel.

## LISA 12 PUHASKASUM AKTSIA KOHTA

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

	2021	2020
Aktsionäridele kuuluv puhaskasum (tuhandetes eurodes)	29 140	22 994
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tuhat tk)	17 700	17 700
<b>Tavapuhaskasum aktsia kohta (eurodes)</b>	<b>1,65</b>	<b>1,30</b>

Kontsernis ei olnud 2021. ja 2020. aastal potentsiaalselt emiteeritavaid lihtaktsiaid, mistõttu lahustatud puhaskasum aktsia kohta võrdub tavapuhaskasumiga aktsia kohta.

## LISA 13 DIVIDENDID AKTSIA KOHTA

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

5. mail 2021 langetatud aktsionäride otsusega kinnitati nõukogu ettepanek maksta aktsionäridele eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 17 700 tuhat eurot, s.o ühe aktsia kohta 1,00 eurot. Võrreldavad andmed 2020. aasta kohta puuduvad, kuna 6. mail 2020 toimunud aktsionäride üldkoosolekul kinnitati nõukogu ettepanek jätta aktsionäridele eelnevate perioodide kasumist dividendid maksmata. Kontsernil tekkis 2021. aastal dividendide väljamaksmisega seotud tulumaksukulu 1334 tuhat eurot (lisa 11).

## LISA 14 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID

tuhandetes eurodes

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskontod	44 930	47 480
<b>Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 34)</b>	<b>44 930</b>	<b>47 480</b>

## LISA 15 NÕUDED JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ostjate vastu (lisa 34)		
ostjatelt laekumata arved	35 444	25 391
ebatõenäoliselt laekuvad arved	(3 347)	(3 525)
	<b>32 097</b>	<b>21 866</b>
Maksude ettemaksed v.a ettevõtte tulumaks		
käibemaks	1 021	585
muud maksud	50	35
	<b>1 071</b>	<b>620</b>
Ehitustööde tellijatelt saada (lisad 3, 34)	<b>15 050</b>	<b>7 741</b>
Muud lühiajalised nõuded		
lühiajalised laenud (lisad 16, 34)	1 115	371
intressinõuded (lisa 34)	-	1
muud lühiajalised nõuded (lisa 34)	195	118
	<b>1 310</b>	<b>490</b>
Ettemaksed teenuste eest		
ettemaksed ehitusteenuste eest	5 547	1 570
ettemakstud kindlustusmaksed	158	137
muud ettemakstud kulud	251	233
	<b>5 956</b>	<b>1 940</b>
<b>Nõuded ja ettemaksed kokku</b>	<b>55 484</b>	<b>32 657</b>
sh lühiajalised laenuõuded seotud osapooltele (lisa 16)	1 115	-
muud lühiajalised nõuded ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 32)	3 573	369

Kuigi 2021. aastal langes üle tähtaja arvete osakaal laekumata arvetest 8,6%-lt 7,3%-ni, siis võrreldes eelmise aastaga kasvas 31.12.2021 seisuga üle tähtaja arvete summa 2338 tuhat eurot (2020: 1885 tuhat eurot), kuna nõuete kogusumma suurenes. 10. märtsiks 2022 oli aruande kuupäeva seisuga üle tähtaja arvetest laekunud 935 tuhat eurot ehk 40,0%. 2021. aastal kasvas üle 121 päeva võlas olevate nõuete osakaal kui ka üle tähtaja võlas olevate nõuete kogusumma, samas debitoorse võla käibevälde lühenes 31 päeva tasemele (2020: 35 päeva).

	2021	2020
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded aasta alguses	(3 525)	(856)
aruandeperioodi ebatõenäoliste nõuete kulu (lisa 8)	(56)	(2 683)
bilansist välja kantud lootusetud nõuded	232	9
laekunud ebatõenäolised nõuded (lisa 7)	2	5
<b>Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded aasta lõpus</b>	<b>(3 347)</b>	<b>(3 525)</b>

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

Kontserni krediidiriski osas vaata detailsemalt lisa 34.

## LISA 16 ANTUD LAENUD

tuhandetes eurodes

	Ühisettevõtetele (lisa 32)	Mitteseotud juriidilistele isikutele	Mitteseotud füüsilistele isikutele	Kokku
<b>2021</b>				
Laenu jääk aasta alguses	1 115	368	3	1 486
Antud	-	3 861	-	3 861
Laekunud	-	(4 229)	(3)	(4 232)
<b>Laenu jääk aasta lõpus</b>	<b>1 115</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 115</b>
sh lühiajaline osa (lisa 15, 34)	1 115	-	-	1 115
Intressimäär	6.0%	7-15%	5%	
<b>2020</b>				
Laenu jääk aasta alguses	1 650	50	-	1 700
Antud	1 210	339	6	1 555
Laekunud	(1 745)	(21)	(3)	(1 769)
<b>Laenu jääk aasta lõpus</b>	<b>1 115</b>	<b>368</b>	<b>3</b>	<b>1 486</b>
sh lühiajaline osa (lisa 15, 34)	-	368	3	371
pikaajaline osa 2...5 aastat	1 115	-	-	1 115
Intressimäär	6.0%	7-15%	5%	

Bilansipäeva seisuga kajastatud antud laenude maksetähtajad olid saabumata.

## LISA 17 VARUD

tuhandetes eurodes

	31.12.2021	31.12.2020
Tooraine ja materjal	347	351
Lõpetamata toodang	82 953	38 626
Valmistoodang	6 819	25 210
Müügiks ostetud kaubad		
ostetud kinnistud müügiks/arendustegevuseks	66 160	60 667
ostetud muud kaubad müügiks	149	87
	<b>66 309</b>	<b>60 754</b>
Ettemaksed varude eest		
ettemaksed kinnisvara eest	4 109	-
ettemaksed muude varude eest	56	1 391
	<b>4 165</b>	<b>1 391</b>
<b>Varud kokku</b>	<b>160 593</b>	<b>126 332</b>

Seisuga 31.12.2021 on laenude tagatisteks panditud varusid kokku summas 90 959 tuhat eurot (31.12.2020: 57 706 tuhat eurot) (lisa 30). 2021. aastal ei tehtud varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtuseni (2020: 604 tuhat eurot).

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



## LISA 18 TÜTARETTEVÖTETE AKTSIAD JA OSAD

	Osalus ja hääleõigus %		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2021	31.12.2020		
AS Merko Ehitus Eesti	100	100	Eesti, Tallinn	ehitus
Tallinna Teede AS	-	100	Eesti, Tallinn	teedehitus
AS Merko Infra	100	100	Eesti, Tallinn	ehitus
OÜ Tähelinna Kinnisvara	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Vahi Lastehoid	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Merko Kaevandused	100	100	Eesti, Tallinn	kaevandamine
Tallinna Teede AS	100	-	Eesti, Tallinn	ehitus
UAB Merko Statyba	100	100	Leedu, Vilnius	ehitus
UAB Timana	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB VPSP 2	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB VPSP Projektai	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
OÜ Merko Property	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
UAB Balsiu Mokyklos SPV	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Merko Bustas	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB MN Projektas	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB MB Projektas	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Statinių Priežiūra ir Administravimas	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
OÜ Merko Investments	100	100	Eesti, Tallinn	valdus
SIA Merks	100	100	Läti, Riia	ehitus
SIA SK Viesturdarzs	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Industrialais Parks	100	-	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Merks Mājas (end. SIA Merks Investicijas)	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Industrialais Parks	-	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Ropažu Priedes	100	-	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Zakusala Estates	100	-	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Ropažu Priedes	-	100	Läti, Riia	kinnisvara
PS Merko-Merks	100	100	Läti, Riia	ehitus
SIA Zakusala Estates	-	75	Läti, Riia	kinnisvara
PS Merks-Ostas Celtnieks	65	65	Läti, Riia	ehitus
PS Merks Merko Infra	100	100	Läti, Riia	ehitus
Merko Finland Oy	100	100	Soome, Helsinki	ehitus
Merko Investments AS	100	100	Norra, Sofiemyr	valdus
Peritus Entreprenør AS	56	56	Norra, Sofiemyr	ehitus
Løkenskogen Bolig AS	62	-	Norra, Sofiemyr	kinnisvara

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

18. veebruaril 2021 omandas AS Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte Merko Investments AS Norras 56%lise osaluse äriühingus Løkenskogen Bolig AS osakapitaliga 30 tuhat Norra krooni (2884 eurot) ostuhinnaga 2 tuhat eurot kinnisvaraarenduse eesmärgil.

3. septembril 2021 toimus Läti äriregistris ASi Merko Ehitus kontserni kuuluva ettevõtte SIA Merks 100%lise tütarettevõtte SIA Merks Investicijas nimevahetus ning uueks nimeks sai SIA Merks Mājas. 21. septembril 2021 omandas SIA Merks Mājas kontsernisisesest tehingutega, emaettevõttelt SIA Merks, 100%lise osaluse kinnisvaraarendusega tegelevates tütarettevõtetes SIA Ropažu Priedes ja SIA Zakusala Estates. Edaspidi tegutseb Merko Ehitus kontsernis Läti elukondliku kinnisvara arendus kaubamärgi Merks mājas all ja korteriarendusprojektid teostatakse SIA Merks Mājas kaudu.

21. oktoobril 2021, sõlmisid ASi Merko Ehitus kontserni kuuluvad OÜ Merko Kaevandused ja AS Merko Infra ühinemislepingu. Ühendavaks ühinguks on OÜ Merko Kaevandused. Ühinemise tulemusel lõppeb ühendatav ühing AS Merko Infra likvideerimismenetluseta ning OÜ Merko Kaevandused saab ühendatava ühingu õigusjärglaseks. Ühinemise bilansipäev, alates millest loetakse kõik ühendatava ühingu tehingud tehtuks ühendava ühingu arvelt, oli 1. jaanuar 2022.

30. novembril 2021 omandas ASi Merko Ehituse 100% tütarettevõtte SIA Merks kontsernisisesest tehinguga Lätis tütarettevõttelt SIA Merks Mājas 100% osaluse kinnisvaraarendusega tegelevas tütarettevõttes SIA Industrialais Parks.

15. detsembril 2021 sõlmis AS Merko Ehitus kontserni kuuluv tütarettevõtte SIA Merks Mājas lepingu 25%lise osaluse omandamiseks tütarettevõttes SIA Zakusala Estates mittekontrollivalt osanikult ZE-Holding ostuhinnaga 1886 tuhat eurot. Peale täiendava osaluse omandamist muutus SIA Zakusala Estates SIA Merks Mājas 100%liseks tütarettevõtteks.

Seisuga 31.12.2021 on kontserni omakapitalis mittekontrolliva osalusega ettevõtted kokku -227 tuhat eurot (31.12.2020: 4207 tuhat eurot, sh. SIA Zakusala Estates mittekontrolliv osalus summas 4444 tuhat eurot).

#### BILANSIPÄEVAJÄRGSED TEHINGUD

16. märtsil 2022 omandas AS Merko Ehitus kontserni kuuluv ettevõtte OÜ Merko Kaevandused 100%lise osaluse äriühingus OÜ Metsara-Metspere Kinnisvara, omakapitaliga 409 tuhat eurot ja ostuhinnaga 695 tuhat eurot.

## LISA 19 SIDUS- JA ÜHISETTEVÕTETE AKTSIAD JA OSAD

	Osalus ja hääleõigus %		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2021	31.12.2020		
<b>Sidus- ja ühisettevõtted</b>				
AS Connecto Eesti	35	-	Eesti, Tallinn	elektrihitus
Kodusadam OÜ	50	50	Eesti, Tallinn	kinnisvara

tuhandetes eurodes

	Investeering 31.12.2020	Muutused 2021. aastal		Investeering 31.12.2021
		soetamine	kasum (kahjum) ettevõtetelt	
<b>Sidus- ja ühisettevõtted</b>				
AS Connecto Eesti	-	4 550	827	5 377
Kodusadam OÜ	2 354	-	(28)	2 326
<b>Sidus- ja ühisettevõtted kokku</b>	<b>2 354</b>	<b>4 550</b>	<b>799</b>	<b>7 703</b>

tuhandetes eurodes

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

2. juunil 2021 sõlmis ASi Merko Ehitus kontserni kuuluv tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti lepingu Aardekapp OÜga 35% osaluse (192 500 aktsia) omandamiseks elektri-, gaasi- ja telekommunikatsioonivõrke projekteerivas, ehitavas ja hooldavas ettevõttes AS Connecto Eesti. Tehingu jõustumiseks vajalik luba anti Konkurentsiameti poolt 25. juunil 2021. Aktsiate üleminek toimus 1. juulil 2021. Osaluse omandamise käigus müüdi AS Merko Ehitus Eesti 100% tütarettevõtja AS Merko Infra elektrihituse ärivaldkond ASile Connecto Eesti. Augustikuus jõudsid lõpuni tehingud, mille käigus ühinesid AS Connecto Eesti, AS Merko Infra elektrihituse ärivaldkond ja OÜ Elrek-Mont. Teenuseid pakutakse edaspidi ühiselt Connecto kaubamärgi alt.

#### SIDUSETTEVÕTTE SOETAMINE

Omandatava ettevõtte nimi	AS Connecto Eesti
Osalus %	35
Omandamise kuupäev	01.07.2021

tuhandetes eurodes

	Õiglane väärtus
Raha	1 363
Nõuded	3 347
Põhivara	1 009
Laenukohustused	(482)
Muud kohustused	(2 970)
<b>Netovara õiglane väärtus</b>	<b>2 267</b>
<b>Osaluse soetusmaksumus</b>	<b>4 550</b>
<b>Firmaväärtus</b>	<b>2 283</b>

## Õiglane väärtus

Osaluse eest tasutud rahas	(4 550)
Merko Infra elekritööde valdkonna müügist laekus rahas	500
<b>Kokku rahaline mõju investeerimistegevuses</b>	<b>(4 050)</b>

Investeering sidusettevõttesse sisaldab soetamisel identifitseeritud firmaväärtust summas 2283 tuhat eurot, mis suures osas on seotud ettevõtte võimega ühiselt võita Connecto kaubamärgi alt hangetes korduvaid pikaajalisi lepinguid ning valmisolekuga osaleda suurprojektides nii Eestis kui välisriikides.

Investeeringut sidusettevõttesse kajastatakse algselt soetusmaksumuses ning alates juulikuust kapitaliosaluse meetodil.

Kapitaliosaluse meetodil 2021. aastal kajastatud muutused sidusettevõttelt sisaldavad vastavalt IAS 12-le dividendide edasilükkunud tulumaksu ja Eesti Finantsaruandluse Standardi ning IFRS erinevusest tingitud firmaväärtuse amortisatsiooni elimineerimist kokku summas 61 tuhat eurot.

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

## SIDUS- JA ÜHISETTEVÕTTED

tuhandetes eurodes

	Varad 31.12.			Kohustused 31.12				Oma-kapital 31.12	Tulud	Kulud	Puhaskasum (kahjum)
	Raha	Muu käibevara	Põhivara	Lühi-ajalised laenud	Muud lühi-ajalised kohustused	Pika-ajalised laenud	Muud pika-ajalised kohustused				
<b>2021</b>											
AS Connecto Eesti	8 947	12 573	3 251	248	14 190	434	82	9 817	33 778	(31 242)	2 536
Kodusadam OÜ	4 164	14 244	85	2 230	11 611	-	-	4 652	420	(475)	(55)
<b>Kokku</b>	<b>13 111</b>	<b>26 817</b>	<b>3 336</b>	<b>2 478</b>	<b>25 801</b>	<b>434</b>	<b>82</b>	<b>14 469</b>	<b>34 198</b>	<b>(31 717)</b>	<b>2 481</b>
<b>2020</b>											
Kodusadam OÜ	712	7 253	-	-	1 028	2 230	-	4 707	2 112	(2 401)	(289)
<b>Kokku</b>	<b>712</b>	<b>7 253</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 028</b>	<b>2 230</b>	<b>-</b>	<b>4 707</b>	<b>2 112</b>	<b>(2 401)</b>	<b>(289)</b>

Ühisettevõtte kuludes ei ole 2021. aastal ega eelmisel aastal kajastatud intressikuludid, kuna laenukasutuse kulud ehitusperioodil kapitaliseeritakse. Sidusettevõtte 2021. aasta kuludes on kajastatud intressikuludid summas 9 tuhat eurot.

Seoses ühisettevõtetega on kontsernil seisuga 31.12.2021 lepingulisi kohustusi finantseerida laenudega vastavalt vajadusele ühisettevõtete tegevusi kokku summas 3250 tuhat eurot (31.12.2020: 3250 tuhat eurot), millest kontsern oli teostanud kokku 1115 tuhat eurot (31.12.2020: 1115 tuhat eurot). Lisaks kohustus osutada ehitusteenust tulevastes perioodides kokku summas 48 644 tuhat eurot (31.12.2020: 233 tuhat eurot).

## BILANSIPÄEVAJÄRGSED TEHINGUD

25. veebruaril 2022 sõlmis AS Merko Ehitus kontserni kuuluv AS Merko Ehitus Eesti lepingu Aardekapp OÜga täiendava 15% osaluse (82 500 aktsia) omandamiseks AS-s Connecto Eesti. Leping on jätkuks 2. juunil 2021 sõlmitud osaluse omandamise kokkulepetele. Peale täiendava osaluse omandamist kuulub Merko kontsernile 50% ASist Connecto Eesti ja ettevõtte muutus AS Merko Ehitus Eesti ning Aardekapp OÜ ühisettevõtteks.

## LISA 20 MUUD PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED

tuhandetes eurodes

	31.12.2021	31.12.2020
Pikaajalised laenud (lisa 34)	-	1 115
Pikaajalised pangadeposiidid (lisa 34)	5	2
Pikaajalised nõuded ostjate vastu (lisa 34) *	24 074	16 862
<b>Muud pikaajalised laenud ja nõuded kokku</b>	<b>24 079</b>	<b>17 979</b>
sh pikaajalised laenuõuded seotud osapooltele (lisa 16)	-	1 115

\* sh pikaajaline nõue Balsiu koolimaja ostja vastu 9682 tuhat eurot (31.12.2020: 10 009 tuhat eurot) ja pikaajaline nõue Kaunase rajooni politseijaoskonna peakontorihoone ostja vastu 14 311 tuhat eurot (lisa 1.21).

## LISA 21 EDASILÜKKUNUD TULUMAKSUVARA JA -KOHUSTUS

tuhandetes eurodes

Tütarettevõtetes edasilükkunud tulumaksuvara ja -kohustuse kujunemine:

31.12.2021	Leedu	Norra	Eesti	Kokku
<b>Edasilükkunud tulumaksuvara</b>				
lõpetamata ehituslepingute mõju	274	-	-	274
moodustatud eraldise mõju	345	-	-	345
muud mõjud	3	-	-	3
<b>Edasilükkunud tulumaksuvara kokku</b>	<b>622</b>	-	-	<b>622</b>
<b>Edasilükkunud tulumaksukohustus</b>				
muude võlgade mõju	(1 545)	(43)	-	(1 588)
valuutakursimuutuse mõju	-	(5)	-	(5)
edasilükkunud tulumaks dividendidelt	-	-	(1 519)	(1 519)
<b>Edasilükkunud tulumaksukohustus kokku</b>	<b>(1 545)</b>	<b>(48)</b>	<b>(1 519)</b>	<b>(3 112)</b>
Edasilükkunud tulumaksukulu aruandeaastal (lisa 11)	(61)	76	(151)	(136)
<b>31.12.2020</b>	<b>Leedu</b>	<b>Norra</b>	<b>Eesti</b>	<b>Kokku</b>
<b>Edasilükkunud tulumaksuvara</b>				
lõpetamata ehituslepingute mõju	256	-	-	256
moodustatud eraldise mõju	395	-	-	395
muud mõjud	2	-	-	2
<b>Edasilükkunud tulumaksuvara kokku</b>	<b>653</b>	-	-	<b>653</b>
<b>Edasilükkunud tulumaksukohustus</b>				
muude võlgade mõju	(1 514)	(127)	-	(1 641)
valuutakursimuutuse mõju	-	8	-	8
edasilükkunud tulumaks dividendidelt	-	-	(1 368)	(1 368)
<b>Edasilükkunud tulumaksukohustus kokku</b>	<b>(1 514)</b>	<b>(119)</b>	<b>(1 368)</b>	<b>(3 001)</b>
Edasilükkunud tulumaksukulu aruandeaastal (lisa 11)	682	11	(1 368)	(675)

## LISA 22 KINNISVARAINVESTEERINGUD

tuhandetes eurodes

	Maa	Hoonestusõigus	Ehitised	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2019	12 400	29	2 631	15 060
Akumuleeritud kulum 31.12.2019	-	(13)	(1 000)	(1 013)
<b>Jääkmaksumus 31.12.2019</b>	<b>12 400</b>	<b>16</b>	<b>1 631</b>	<b>14 047</b>
Soetamine ja parendused	7	-	-	7
Kulum	-	-	(132)	(132)
<b>Jääkmaksumus 31.12.2020</b>	<b>12 407</b>	<b>16</b>	<b>1 499</b>	<b>13 922</b>
Soetusmaksumus 31.12.2020	12 407	29	2 631	15 067
Akumuleeritud kulum 31.12.2020	-	(13)	(1 132)	(1 145)
<b>Jääkmaksumus 31.12.2020</b>	<b>12 407</b>	<b>16</b>	<b>1 499</b>	<b>13 922</b>
Soetamine ja parendused	7	-	-	7
Kulum	-	(1)	(100)	(101)
<b>Jääkmaksumus 31.12.2021</b>	<b>12 414</b>	<b>15</b>	<b>1 399</b>	<b>13 828</b>
Soetusmaksumus 31.12.2021	12 414	29	2 631	15 074
Akumuleeritud kulum 31.12.2021	-	(14)	(1 232)	(1 246)
<b>Jääkmaksumus 31.12.2021</b>	<b>12 414</b>	<b>15</b>	<b>1 399</b>	<b>13 828</b>

Seisuga 31.12.2021 ei erine kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus oluliselt nende õiglasest väärtusest, v.a maa, mille õiglane väärtus eksperthinnangu alusel on 28 370 tuhat eurot (31.12.2020: kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus ei erinenud oluliselt nende õiglasest väärtusest, v.a maa, mille õiglane väärtus eksperthinnangu alusel on 27 970 tuhat eurot). Õiglase väärtus on valdavalt hinnatud võrreldavate tehingute baasil (tase 2). Õiglase väärtuse määramine toimus õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele vastavate sisendite alusel.

Kinnisvarainvesteeringuid on soetatud renditulu teenimiseks ja/või väärtuse kasvu eesmärgil hoidmiseks. Maatüki paiknevat ehitist on kasutusrendi tingimustel ajutiselt välja renditud. Renditud kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulude ja otseste haldamiskulude kohta on toodud andmed lisa 25.

Seisuga 31.12.2021 on laenu tagatisteks panditud kinnisvarainvesteeringuid summas 13 618 tuhat eurot (31.12.2020: 13 692 tuhat eurot) (lisa 30).

## LISA 23 MATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Lõpetamata ehitus ja ettemaksed	Kokku
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 25)	-	526	2 456	-	-	2 982
Realiseerimata kursivahed	-	-	(1)	(4)	-	(5)
Soetamine ja parendused	-	8	1 387	190	3 739	5 324
sh renditud vara	-	8	995	-	-	1 003
Müük	-	(91)	(211)	(2)	-	(304)
Ümberliigitamine	-	-	282	-	(282)	-
Mahakandmine	-	(65)	-	(9)	-	(74)
Kulum ja väärtuse langus	-	(430)	(1 540)	(369)	-	(2 339)
<b>Jääkmaksumus 31.12.2020</b>	<b>712</b>	<b>3 351</b>	<b>5 617</b>	<b>882</b>	<b>3 959</b>	<b>14 521</b>
Soetusmaksumus 31.12.2020	712	6 040	14 377	4 027	3 959	29 115
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus 31.12.2020	-	(2 689)	(8 760)	(3 145)	-	(14 594)
<b>Jääkmaksumus 31.12.2020</b>	<b>712</b>	<b>3 351</b>	<b>5 617</b>	<b>882</b>	<b>3 959</b>	<b>14 521</b>
sh renditud vara (lisa 25)	-	186	2 487	-	-	2 673
Realiseerimata kursivahed	-	-	-	2	-	2
Soetamine ja parendused	-	521	1 873	224	1 848	4 466
sh renditud vara	-	521	1 541	-	-	2 062
Müük	-	-	(306)	-	-	(306)
Müük äriühenduste käigus	-	-	-	(63)	-	(63)
Ümberliigitamine	-	1 623	2 737	703	(5 063)	-
Mahakandmine	-	-	(2)	-	-	(2)
Kulum ja väärtuse langus	-	(359)	(1 635)	(274)	-	(2 268)
<b>Jääkmaksumus 31.12.2021</b>	<b>712</b>	<b>5 136</b>	<b>8 284</b>	<b>1 474</b>	<b>744</b>	<b>16 350</b>
Soetusmaksumus 31.12.2021	712	8 184	17 920	4 523	744	32 083
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus 31.12.2021	-	(3 048)	(9 636)	(3 049)	-	(15 733)
<b>Jääkmaksumus 31.12.2021</b>	<b>712</b>	<b>5 136</b>	<b>8 284</b>	<b>1 474</b>	<b>744</b>	<b>16 350</b>
sh renditud vara (lisa 25)	-	543	2 881	-	-	3 424

Renditud põhivara kohta on toodud andmed lisas 25, rendimaksete kohta lisas 26.

Seisuga 31.12.2021 on laenu tagatisteks panditud materiaalseid põhivarasid summas 2299 tuhat eurot (31.12.2020: 2892 tuhat eurot) (lisa 30).

## LISA 24 IMMATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	Firmaväärtus	Tarkvara	Ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2019	73	2 024	-	2 097
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus 31.12.2019	-	(1 320)	-	(1 320)
<b>Jääkmaksumus 31.12.2019</b>	<b>73</b>	<b>704</b>	<b>-</b>	<b>777</b>
Realiseerimata kursivahed	(4)	1	-	(3)
Soetamine	-	25	118	143
Ümberliigitamine	-	103	(103)	-
Mahakandmine	-	(1)	-	(1)
Kulum ja väärtuse langus	-	(205)	-	(205)
<b>Jääkmaksumus 31.12.2020</b>	<b>69</b>	<b>627</b>	<b>15</b>	<b>711</b>
Soetusmaksumus 31.12.2020	69	2 122	15	2 206
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus 31.12.2020	-	(1 495)	-	(1 495)
<b>Jääkmaksumus 31.12.2020</b>	<b>69</b>	<b>627</b>	<b>15</b>	<b>711</b>
Realiseerimata kursivahed	3	1	-	4
Soetamine	-	55	178	233
Äriühenduste käigus saadud	1	-	-	1
Müük	-	(19)	-	(19)
Müük äriühenduste käigus	-	(39)	-	(39)
Ümberliigitamine	-	121	(121)	-
Mahakandmine	-	(14)	-	(14)
Kulum ja väärtuse langus	-	(208)	-	(208)
<b>Jääkmaksumus 31.12.2021</b>	<b>73</b>	<b>524</b>	<b>72</b>	<b>669</b>
Soetusmaksumus 31.12.2021	73	1 401	72	1 546
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus 31.12.2021	-	(877)	-	(877)
<b>Jääkmaksumus 31.12.2021</b>	<b>73</b>	<b>524</b>	<b>72</b>	<b>669</b>

## LISA 25 RENDITUD VARA

tuhandetes eurodes

	Kontori- ja laopinnad	Sõidukid ja seadmed	Kokku
<b>31.12.2019</b>			
Soetusmaksumus	793	3 665	4 458
Akumuleeritud kulum	(267)	(1 209)	(1 476)
<b>Jääkmaksumus (lisa 23)</b>	<b>526</b>	<b>2 456</b>	<b>2 982</b>
Lisandumised	8	995	1 003
Rendilepingute lõpetamised	(90)	(172)	(262)
Kulum	(258)	(792)	(1 050)
<b>31.12.2020</b>			
Soetusmaksumus	495	3 684	4 179
Akumuleeritud kulum	(309)	(1 197)	(1 506)
<b>Jääkmaksumus (lisa 23)</b>	<b>186</b>	<b>2 487</b>	<b>2 673</b>
Lisandumised	521	1 541	2 062
Rendilepingute lõpetamised	-	(333)	(333)
Kulum	(164)	(814)	(978)
<b>31.12.2021</b>			
Soetusmaksumus	1 016	4 538	5 554
Akumuleeritud kulum	(473)	(1 657)	(2 130)
<b>Jääkmaksumus (lisa 23)</b>	<b>543</b>	<b>2 881</b>	<b>3 424</b>

Kontserni konsolideeritud koondkasumiaruandes on kajastatud järgmised summad seoses rendilepingutega:

tuhandetes eurodes

	2021	2020	Lisa
Intressikulu	45	41	10
Lühiajaliste rendilepingutega seotud kulu	112	187	4, 5, 6
Väheväärtuslike varade rendikulu	94	105	4, 5, 6

Materiaalse põhivarana kajastatavate rendilepingutega (sh perioodi jooksul lõppenud lepingud) kaasnev kogu rahaline väljamakse oli 2021. aastal 834 tuhat eurot (2020: 1144 tuhat eurot).

Lühiajaliste katkestatavate rendilepingute alusel tasuti 2021. aastal sõidukite varade kasutusõiguse lepingute eest rendimakseid 71 tuhat eurot (2020: 148 tuhat eurot). Rendile võetud vara ei ole edasi antud allrendile.

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

	31.12.2021	31.12.2020
Soetusmaksumus	2 682	2 682
Akumuleeritud kulum	(1 232)	(1 132)
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>1 450</b>	<b>1 550</b>

	2021	2020
Saadud kinnisvarainvesteeringute kasutusrenditulu (lisa 22)	234	243
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu laekumised:	<b>559</b>	<b>697</b>
laekumised järgmisel aastal	266	234
laekumised 2...5. aastal	286	456
laekumised peale 5. aastat	7	7
Kinnisvarainvesteeringute otsesed halduskulud (lisa 22)	(148)	(192)

## LISA 26 LAENUKOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	Rendi- kohustused	Laenud				Laenu- kohus- tused kokku (lisa 34)
		pankadest	ühise kontrolli all olevatelt ettevõtetelt (lisa 32)	muudelt ettevõt- etelt	kokku	
<b>2021</b>						
<b>Jääk aasta alguses</b>	2 703	20 299	6 000	56	26 355	29 058
Saadud	2 068	27 833	-	49	27 882	29 950
Tasutud	(951)	(5 070)	-	(49)	(5 119)	(6 070)
Müük/tagastus rendileandjale	(301)	-	-	-	-	(301)
<b>Jääk aasta lõpus</b>	<b>3 519</b>	<b>43 062</b>	<b>6 000</b>	<b>56</b>	<b>49 118</b>	<b>52 637</b>
sh lühiajaline osa	868	10 712	-	56	10 768	11 636
pikaajaline osa 2...5 aastat	2 651	32 350	6 000	-	38 350	41 001
Aruandeperioodi intressikulu	45	596	130	1	727	772
sh kapitaliseeritud intressikulu	-	101	-	-	101	101
Intressimäära vahemik	1,0%-2,49% +3-6 kuu Euribor	0,98%-2,7% +3-12 kuu Euribor	2,65%+6 kuu Euribor	4%+12 kuu Euribor		
Alusvaluutad	EUR	EUR	EUR	EUR		



	Rendi- kohustused	Laenud			Kokku	Laenu- kohus- tused kokku (lisa 34)
		pankadest	ühise kontrolli all olevatelt ettevõtetelt (lisa 32)	muudelt seotud osa- pooltelt (lisa 32)		
<b>2020</b>						
<b>Jääk aasta alguses</b>	2 891	54 835	6 000	-	60 835	63 726
Saadud	1 003	20 377	-	56	20 433	21 436
Tasutud	(922)	(54 911)	-	-	(54 911)	(55 833)
Müük/tagastus rendileandjale	(269)	-	-	-	-	(269)
Kursivahe	-	(2)	-	-	(2)	(2)
<b>Jääk aasta lõpul</b>	<b>2 703</b>	<b>20 299</b>	<b>6 000</b>	<b>56</b>	<b>26 355</b>	<b>29 058</b>
sh lühiajaline osa	790	6 859	6 000	-	12 859	13 649
pikaajaline osa 2...5 aastat	1 913	13 440	-	56	13 496	15 409
Aruandeperioodi intressikulu	41	856	142	0	998	1 039
sh kapitaliseeritud intressikulu	-	320	-	-	320	320
Intressimäärade vahemik	1,0%-2,49% +3-6 kuu Euribor	1,05%-2,78% +3-12 kuu Euribor; 1,69%+Eonia 6,46%-7,26%	2,65%+6 kuu Euribor	4%+12 kuu Euribor		
Alusvaluutat	EUR	EUR, NOK	EUR	EUR		

	2021	2020
Rendikohustuste tulevaste rendimaksete miinimumsumma	3 628	2 788
sh lühiajaline osa	911	826
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	2 717	1 962

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

	2021	2020
<b>Rendikohustused</b>		
1-5 kuud	681	435
6-12 kuud	2 295	2 082
<b>Pangalaenud</b>		
1-5 kuud	14 410	11 381
6-12 kuud	28 652	8 918
<b>Laenud ühise kontrolli all olevatelt ettevõtetelt</b>		
6-12 kuud	6 000	6 000
<b>Laenud muudelt seotud osapooltelt</b>		
6-12 kuud	56	56
<b>Kokku</b>	<b>52 094</b>	<b>28 872</b>

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

	2021	2020
Rendikohustused	543	186
<b>Kokku</b>	<b>543</b>	<b>186</b>

Laenude tagatised ja panditud varad on esitatud lisis 30.

## LISA 27 VÕLAD JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	31.12.2021	31.12.2020
Võlad tarnijatele (lisa 34)	29 413	20 948
Võlad töövõtjatele	11 640	11 788
Maksuvõlad v.a ettevõtte tulumaks		
käibemaks	3 119	3 199
füüsilise isiku tulumaks	546	470
sotsiaalmaks	1 270	1 180
töötuskindlustusmaks	58	50
kohustusliku kogumispensioni makse	39	36
muud maksud	124	98
	<b>5 156</b>	<b>5 033</b>
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 3, 34)	<b>7 024</b>	<b>6 926</b>
Muud võlad (lisa 34)		
intressivõlad	20	1
muud võlad	2 338	592
	<b>2 358</b>	<b>593</b>
Saadud ettemaksed *	<b>34 463</b>	<b>10 558</b>
<b>Võlad ja ettemaksed kokku</b>	<b>90 054</b>	<b>55 846</b>
sh võlad ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 32)	2 503	3

\* Seisuga 31.12.2021 jaguneb saadud ettemaksete saldo ehituslepingute raames saadud ettemakseteks (tellijate ettemaksed) summas 12 435 tuhat eurot (31.12.2020: 6997 tuhat eurot) ning elamuarenduse raames saadud ettemakseteks (korterite ostjad) summas 22 028 tuhat eurot (31.12.2020: 3561 tuhat eurot) (lisa 3).

## LISA 28 ERALDISED

tuhandetes eurodes

	Ehituse garantii- kohustuse eraldis	Eraldis kahjulike ehitus- lepingute katteks	Eraldis kohtukulude ja kahjunõuete katteks (lisa 34)*	Eraldis müüdü ja töösolevate projektide kulude katteks	Muud eraldised	Kokku
<b>2021</b>						
Jääk aasta alguses	3 448	312	202	2 319	66	6 347
Moodustatud (lisa 3, 4, 6)	2 145	644	-	5 189	86	8 064
Tühistatud (lisa 3, 6)	(412)	-	(202)	-	-	(614)
Kasutatud	(1 292)	(374)	-	(3 971)	(66)	(5 703)
Äriühendustega seotud eraldised	(118)	-	-	-	-	(118)
<b>Jääk aasta lõpus</b>	<b>3 771</b>	<b>582</b>	<b>-</b>	<b>3 537</b>	<b>86</b>	<b>7 976</b>
sh lühiajaline osa	3 771	582	-	3 537	86	7 976
<b>2020</b>						
Jääk aasta alguses	3 507	1 295	202	2 894	78	7 976
Moodustatud (lisa 3, 4, 6)	1 170	285	-	1 724	66	3 245
Tühistatud (lisa 3, 6)	(79)	-	-	-	-	(79)
Kasutatud	(1 150)	(1 268)	-	(2 299)	(78)	(4 795)
<b>Jääk aasta lõpus</b>	<b>3 448</b>	<b>312</b>	<b>202</b>	<b>2 319</b>	<b>66</b>	<b>6 347</b>
sh lühiajaline osa	3 448	312	202	2 319	66	6 347

\* Lisainformatsioon on toodud lisa 34 alalõigus Juriidiline risk.

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

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

## LISA 29 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD

tuhandetes eurodes

	31.12.2021	31.12.2020
Võlad tarnijatele (lisa 34)	2 110	2 120
Saadud ettemaksed*	528	1 579
Muud pikaajalised võlad (lisa 34)	262	327
<b>Muud pikaajalised võlad kokku</b>	<b>2 900</b>	<b>4 026</b>
sh muud pikaajalised võlad seotud osapooltele (lisa 32)	262	327

\* Seisuga 31.12.2021 sisaldab saadud ettemaksete saldo ehituslepingute raames saadud ettemakseid (tellijate ettemaksed) summas 528 tuhat eurot (31.12.2020: 1579 tuhat eurot) (lisa 3).

## LISA 30 LAENUDE TAGATISED JA PANDITUD VARA

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

tuhandetes eurodes

Kommertspandid	31.12.2021	31.12.2020
Vallasvara	59 464	42 941
Finantsvarad *	25 679	18 778
<b>Kokku</b>	<b>85 143</b>	<b>61 719</b>

\* UAB Balsiu Mokyklos SPV finantsvarad, mis OÜ Merko Property on pantinud OP Corporate Bank plc Leedu filiaali kasuks investeerimislaenu summas 6082 tuhat eurot katteks (31.12.2020: 6607 tuhat eurot OP Corporate Bank plc Leedu filiaali kasuks) ja UAB VPSP 2 finantsvarad, mis UAB Merko Statyba on pantinud AB SEB bankas kasuks investeerimislaenu summas 1576 tuhat eurot katteks.

Hüpoteegid	31.12.2021	31.12.2020
Varud (lisa 17)	90 959	57 706
Maa ja ehitised (lisa 23)	2 299	2 892
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 22)	13 618	13 692
<b>Kokku</b>	<b>106 876</b>	<b>74 290</b>

### Aktsiapandid

Lisaks finantsvarade kommertspandile on OÜ Merko Property pantinud enda omanduses olevad (100%) tütarettevõtte UAB Balsiu Mokyklos SPV osad OP Corporate Bank plc Leedu filiaali kasuks. Antud pandiga on tagatud investeerimislaen summas 6082 tuhat eurot (31.12.2020: 6607 tuhat eurot OP Corporate Bank plc Leedu filiaali kasuks). UAB Merko Statyba on pantinud enda omanduses olevad (100%) tütarettevõtte UAB VPSP 2 aktsiad AB SEB bankas kasuks, millega on tagatud investeerimislaen summas 11 508 tuhat eurot.

## LISA 31 AKTSIAKAPITAL

2021. ja 2020. 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 31.12.2021 ja 31.12.2020 oli ASi Merko Ehitus aktsiakapital 7 929 tuhat eurot ja konsolideeritud netovara 31.12.2021 seisuga 167 239 tuhat eurot (31.12.2020: 153 228 tuhat eurot) ning seega vastas ettevõtte aktsia- ja omakapital kummalgi bilansipäeval Eesti Vabariigis kehtestatud nõuetele. Aktsia arvestuslik väärtus oli 0,447966 eurot.

## LISA 32 TEHINGUD SEOTUD OSAPPOOLTEGA

Kontserni aruandes on loetud seotud osapoolteks:

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

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

ASi Merko Ehitus emaettevõtte on AS Riverito. Seisuga 31.12.2021 ja 31.12.2020 kuulus ASile Riverito 71,99% ASi Merko Ehitus aktsiatest. Kontsernis lõplikku valitsevat mõju omav isik on Toomas Annus.

### KAUBAD JA TEENUSED

tuhandetes eurodes

	2021	2020
<b>Osutatud teenused ja müüdüd kaubad</b>		
Emaettevõtte	13	13
Ühisettevõtted*	6 307	1 494
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	15 729	844
Juhtkonna liikmed**	399	838
<b>Osutatud teenused ja müüdüd kaubad kokku</b>	<b>22 448</b>	<b>3 189</b>
<b>Intressitulud</b>		
Ühisettevõtted	68	74
<b>Ostetud teenused ja kaubad</b>		
Emaettevõtte	90	90
Sidusettevõtte	145	-
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	64	68
Juhtkonna liikmed	1	3
<b>Ostetud teenused ja kaubad kokku</b>	<b>300</b>	<b>161</b>
<b>Intressikulud</b>		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	130	142
Muud seotud osapooled	1	-
<b>Intressikulud kokku</b>	<b>131</b>	<b>142</b>

### SALDOD SEOTUD OSAPPOOLTEGA

tuhandetes eurodes

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Nõuded seotud osapoolte vastu</b>		
Antud laenud (lisa 15, 16, 20)		
Ühisettevõtted	1 115	1 115
Nõuded ja ettemaksed (lisa 15)		
Emaettevõtte	4	4
Sidus- ja ühisettevõtte	1 924	25
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	1 616	340
Juhtkonna liikmed	29	-
Nõuded ja ettemaksed kokku	<b>3 573</b>	<b>369</b>
<b>Nõuded seotud osapoolte vastu kokku</b>	<b>4 688</b>	<b>1 484</b>

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Kohustused seotud osapoolte ees</b>		
Rendikohustused (lisa 26)		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	31	82
Lühiajalised saadud laenud (lisa 26)		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	-	6 000
Võlad ja ettemaksed (lisa 27)		
Emaettevõtte	9	-
Sidus- ja ühissetevõtte	8	-
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	2 446	3
Juhtkonna liikmed	40	-
Võlad ja ettemaksed kokku	<b>2 503</b>	<b>3</b>
Pikaajalised saadud laenud (lisa 26)		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	6 000	-
Muud seotud osapooled	-	56
Pikaajalised saadud laenud kokku	<b>6 000</b>	<b>56</b>
Muud pikaajalised võlad (lisa 29)		
Muud seotud osapooled	262	327
<b>Kohustused seotud osapoolte ees kokku</b>	<b>8,796</b>	<b>6 468</b>

\* Ühissetevõttele osutatud teenused koosnevad peamiselt ehitusteenustest.

\*\* 2021. aastal osutati juhtkonna liikmetele ehitus- ja projekteerimisteenust ja müüdi korter. 2020. aastal müüdi ja anti üle kortereid. Kontserni jaoks ei olnud tegemist oluliste tehingutega.

Seotud osapoolte vastu kajastatud nõuete osas ei ole 2021. ega 2020. aastal allahindluseid teostatud.

### NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TASUD

ASi Merko Ehitus kontserni nõukogu ja juhatuse liikmete ning olulisemate tütarettevõtete juhatuse liikmete 2021. aasta teenistuslepingute alusel arvestatud tasud olid 2937 tuhat eurot (2020: 3857 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 1196 tuhat eurot (2020: 974 tuhat eurot). 2021. aastal maksti kontserni olulisemates tütarettevõtetes juhatuse liikmetele hüvitisi 141 tuhat eurot (2020: 157 tuhat eurot).

### NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMED

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

ASi Merko Ehitus nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2021:

		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 kontrollib valdusfirma kaudu enamikku AS Riverito aktsiatega määratud häälest. Sellega loetakse Toomas Annuse kontrolli all olevateks AS Riverito osalus ja sellega määratud hääled ASis Merko Ehitus (12 742 686 aktsiat).

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

ASi Merko Ehitus juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2021:

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

## LISA 33 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

Kontsern on ostnud 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

	31.12.2021	31.12.2020
Ehitusaegne garantii tellijale	28 573	24 901
Pakkumusgarantii	31	669
Garantiaaja garantii	19 639	22 253
Ettemakse garantii	15 026	11 589
Maksegarantii	0	516
Käendused	1 466	1 834
<b>Tingimuslikud kohustused kokku</b>	<b>64 735</b>	<b>61 762</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.

**Garantiaaja garantii** – garant tagab tellijale ehituse garantiajal 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.

31.12.2021 seisuga on kontsernis moodustatud garantiaaja garantii kohta eraldis (lisa 28), 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 34 vastavat alalõiku.

## LISA 34 RISKIDE JUHTIMINE

### FINANTSRIISKIDE JUHTIMINE

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

#### 1. KREDIIDIRISK

Krediidirisk väljendab potentsiaalset kahju, mis tekib juhul, kui vastaspoolde ei suuda täita oma lepingulisi kohustusi. Krediidiriskide vähendamiseks jälgitakse pidevalt klientide maksekäitumist, analüüsitakse nende äride tulevikuperspektiive, sealhulgas ärioloogikat ja selle vastavust nii üldistele majandusarengutele kui vastava majandussektori arengutele, ning finantsseisu. Vajaduse korral kaasatakse riskide maandamiseks 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 Aa3 (2020. aastal Aa3) ning SEB grupi emaettevõtte Skandinaviska Enskilda Banken AB omab Moody'se pikaajalist krediidiireitingut Aa2 (2020. aastal Aa2). OP Corporate Bank PLC omab Moody'se pikaajalist krediidiireitingut Aa3 (2020. aastal Aa3), Luminor Bank omab Moody'se pikaajalist krediidiireitingut Baa1 (2020. aastal Baa1).

Kuigi raha ja raha ekvivalendid kuuluvad samuti IFRS 9 oodatava krediidikahjumi mudeli alla, siis tuvastatud väärtuse langus oli ebaoluline 31. detsembri 2021 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>31.12.2021</b>				
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 14, 20)	44 930	5	44 935	-
Nõuded ostjatele (lisa 15, 20)	32 097	24 074	56 171	-
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 3, 15)	15 050	-	15 050	-
Antud laenud (lisa 15, 16, 20)	1 115	-	1 115	-
Muud lühiajalised nõuded (lisa 15)	195	-	195	-
<b>Kokku</b>	<b>93 387</b>	<b>24 079</b>	<b>117 466</b>	<b>-</b>
<b>31.12.2020</b>				
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 14, 20)	47 480	2	47 482	-
Nõuded ostjatele (lisa 15, 20)	21 866	16 862	38 728	-
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 3, 15)	7 741	-	7 741	-
Antud laenud (lisa 15, 16, 20)	371	1 115	1 486	367
Intressinõuded (lisa 15, 20)	1	-	1	-
Muud lühiajalised nõuded (lisa 15)	118	-	118	-
<b>Kokku</b>	<b>77 577</b>	<b>17 979</b>	<b>95 556</b>	<b>-</b>

Kontserni kliendid on enamjaolt kas suuremad kohalikud ettevõtted või avaliku sektori tellijad teadaoleva ja piisava krediidivõimega (seisuga 31.12.2021 oli avaliku sektori osakaal laekumata arvetest 21,4%; 31.12.2020 28,9%).

## NÕUDED OSTJATE VASTU MAKSETÄHTAEGADE LÖIKES:

tuhandetes eurodes

	31.12.2021		31.12.2020	
Maksetähtaeg saabumata	53 833	95,8%	36 843	95,1%
Üle tähtaja 1-30 päeva	723	1,3%	946	2,5%
Üle tähtaja 31-60 päeva	566	1,0%	87	0,2%
Üle tähtaja 61-90 päeva	192	0,3%	107	0,3%
Üle tähtaja 91-120 päeva	34	0,1%	45	0,1%
Üle tähtaja 121-180 päeva	194	0,4%	7	0,0%
Üle tähtaja üle 180 päeva	629	1,1%	693	1,8%
<b>Nõuded ostjate vastu kokku*</b> (lisa 15, 20)	<b>56 171</b>	<b>100%</b>	<b>38 728</b>	<b>100%</b>

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

Bilansipäeva seisuga oli üle tähtaja arvete summa 2338 tuhat eurot (31.12.2020: 1885 tuhat eurot), millest 10. märtsiks 2022 oli laekunud 935 tuhat eurot. Aastaga vähenes üle tähtaja arvete osakaal kogunõuetest 4,9%lt 4,2%ni. Kontsernis jälgitakse jooksvalt kõigi ostjate maksekäitumist eraldi kõigi nõuete löikes. 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 1115 tuhat eurot (31.12.2020: 1115 tuhat eurot) laen ühissetvõttele, mille majandustegevusest omatakse head ülevaadet ning seetõttu ei ole täiendavaid tagatiseid nõutud. 31.12.2021 seisuga mitteseotud osapooltele antud laenusid polnud (31.12.2020: 371 tuhat eurot).

## 2. TURURISK

## INTRESSIRISK

Intressirisk tuleneb intressimäärade muutusest rahaturgudel, mille tulemusena võib tekkida vajadus hinnata ümber ettevõtte finantsvarad ja arvestada finantseerimiskulude kallinemisega tulevikus. Enamik kontserni pangalaenude intressimäärade pole fikseeritud, vaid on seotud Euriboriga või ettevõtete asukohamaa pankadevahelise rahaturu intressimääradega. Kontserni kapitalistruktuuris oli intressikandvate kohustuste osakaal 31.12.2021 seisuga 16,2% bilansimahust (31.12.2020 seisuga 11,3% bilansimahust). Intressikeskkonna muutuste mõju 12 kuu perspektiivis on juhtkonna hinnangul kontserni tulemustele väheoluline.

### INTRESSIRISKIDE MUUTUSTE MÕJU FINANTSKULUDELE JA -TULUDELE

31.12.2021 seisuga oli kontsernis intressikandvaid kohustusi 52 637 tuhat eurot (31.12.2020: 29 058 tuhat eurot), millest 11 636 tuhat eurot moodustasid lühiajalised laenud ja pikaajaliste kohustuste tagasimaksed 2022. aastal (31.12.2020: 13 648 tuhat eurot) ning 41 001 tuhat eurot pikaajalised laenud ja rendikohustused (31.12.2020: 15 410 tuhat eurot). 31.12.2021 seisuga oli kontserni laenuõuete kogusumma 1115 tuhat eurot (31.12.2020: 1486 tuhat eurot), mis kõik oli klassifitseeritud lühiajaliseks laenuks tagasimaksega 2022. aastal (31.12.2020: lühiajaline laen 371 tuhat eurot). Muutuva intressimääraga laenude intressimäärad sõltusid ettevõtte asukohamaa pankadevahelise rahaturu 1-12 kuuliste laenude baasintressidest või Euriborist. Intressikandvad laenuõuded ja -kohustused jagunesid bilansipäevade seisuga järgmiselt:

	31.12.2021	31.12.2020
Fikseeritud intressiga kohustused	543	186
Muutuva intressiga kohustused 1-5 kuud	15 092	11 815
Muutuva intressiga kohustused 6-12 kuud	37 002	17 057
<b>Intressikandvad laenukohustused kokku (lisa 26)</b>	<b>52 637</b>	<b>29 058</b>
<b>Fikseeritud intressiga laenuõuded</b>	<b>1 115</b>	<b>1 486</b>

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 53 tuhande euro võrra (31.12.2020: 29 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 arvelduskrediidilepingute pikendamise võimalikus vajaduses.

### VALUUTARISK

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

	EUR-ides	NOK-ides
<b>31.12.2021</b>		
Varad	96,8%	3,2%
Kohustused	97,0%	3,0%
<b>31.12.2020</b>		
Varad	96,7%	3,3%
Kohustused	95,3%	4,7%

Arvestades asjaolu, et ehitustegevuseks kasutatavad materjalid ja teenused on üldjuhul kohalikest turgudest 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 31.12.2021 oli kontserni lühiajaliste kohustuste kattekordaja (*current ratio*) 2,4 (31.12.2020: 2,7) ning maksevõime kattekordaja (*quick ratio*) 0,9 (31.12.2020: 1,0). Lisaks lühiajalistele käibevahenditele kasutab kontsern rahavoogude paremaks juhtimiseks ning likviidsuse tagamiseks krediitiasutustelt võetud käibekrediite. Aastavahetuse seisuga oli kontserni ettevõtetele sõlmitud pankadega arvelduskrediidi lepinguid kogusummas 49 000 tuhat eurot, mis olid kasutamata 48 981 tuhande euro ulatuses (31.12.2020: 44 103 tuhat eurot, millest kasutamata oli 44 085 tuhat eurot). 2022. aastal lõpevad lepingud kogusummas 4000 tuhat eurot, mille pikendamise vajadust kaalutakse jooksvalt.

Juhtkonna hinnangul tagab kontserni tänane kapitalistruktuur, kus omakapitali määr on 51,6% (31.12.2020: 59,6%) ning intressikandvate võlakohustuste madal osakaal 16,2% (31.12.2020: 11,3%) 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>31.12.2021</b>					
<b>Vara</b>					
Raha ja üleöödeposiidid (lisa 14, 20)	44 930	-	5	44 935	44 935
Nõuded ostjate vastu (lisa 15, 20)	26 659	5 438	24 074	56 171	56 171
Ehitustööde tellijalt saada (lisa 3, 15)	15 050	-	-	15 050	15 050
Laenud ja intressid (lisa 15, 16, 20)	-	1 115	-	1 115	1 115
Muud lühiajalised nõuded (lisa 15)	127	68	-	195	195
<b>Kokku</b>	<b>86 766</b>	<b>6 621</b>	<b>24 079</b>	<b>117 466</b>	<b>117 466</b>
<b>Kohustused</b>					
Võlad tarnijatele (lisa 27, 29)	24 049	5 364	2 110	31 523	31 523
Ehitustööde tellijalt saada (lisa 3, 27)	7 024	-	-	7 024	7 024
Laenu- ja rendikohustustega seotud maksed (lisa 26) *	4 459	7 177	41 001	52 637	52 637
Muud võlad (lisa 27, 29)	2 034	324	262	2 620	2 620
<b>Kokku</b>	<b>37 566</b>	<b>12 865</b>	<b>43 373</b>	<b>93 804</b>	<b>93 804</b>
<b>Netovara /-kohustus</b>	<b>49 200</b>	<b>(6 244)</b>	<b>(19 294)</b>	<b>23 662</b>	<b>23 662</b>
	Jaotus maksetähtaja järgi			Kokku	Bilansiline väärtus
	1-3 kuud	4-12 kuud	2-5 aastat		
<b>31.12.2020</b>					
<b>Vara</b>					
Raha ja üleöödeposiidid (lisa 14, 20)	47 480	-	2	47 482	47 482
Nõuded ostjate vastu (lisa 15, 20)	18 893	2 973	16 862	38 728	38 728
Ehitustööde tellijalt saada (lisa 3, 15)	7 741	-	-	7 741	7 741
Laenud ja intressid (lisa 15, 16, 20)	31	341	1 115	1 487	1 487
Muud lühiajalised nõuded (lisa 15)	58	60	-	118	118
<b>Kokku</b>	<b>74 203</b>	<b>3 374</b>	<b>17 979</b>	<b>95 556</b>	<b>95 556</b>
<b>Kohustused</b>					
Võlad tarnijatele (lisa 27, 29)	16 278	4 670	2 120	23 068	23 068
Ehitustööde tellijalt saada (lisa 3, 27)	6 926	-	-	6 926	6 926
Laenu- ja rendikohustustega seotud maksed (lisa 26) *	3 827	9 822	15 409	29 058	29 058
Muud võlad (lisa 27, 29)	233	360	327	920	920
<b>Kokku</b>	<b>27 264</b>	<b>14 852</b>	<b>17 856</b>	<b>59 972</b>	<b>59 972</b>
<b>Netovara /-kohustus</b>	<b>46 939</b>	<b>(11 478)</b>	<b>123</b>	<b>35 584</b>	<b>35 584</b>

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

#### 4. ÕIGLASE VÄÄRTUSE HINNANG

Kontserni hinnangul ei erine konsolideeritud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvarade (lisa 14, 15, 16, 20) ja -kohustuste (lisa 26, 27, 29) bilansilised väärtused seisuga 31. detsember 2021 ja 31. detsember 2020 oluliselt nende õiglasest väärtusest.

Juhatus hinnangul ei erine pikaajaliste antud laenude õiglase väärtus oluliselt nende bilansilisest väärtusest, kuna laenusajaate 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 (31.12.2021: 9682 tuhat eurot; 31.12.2020: 10 009 tuhat eurot) õiglase väärtus vastab nende bilansilisele väärtusele, kuna diskonteerimise mõju ei ole oluline. Rakendades efektiivset intressimäära 0,16%, on Balsiu koolimajaga seotud tulevaste nõuete õiglase väärtus 19 399 tuhat eurot (31.12.2020: 20 819 tuhat eurot, intressimäär 0,16%) ning bilansiline väärtus 19 625 tuhat eurot (31.12.2020: 21 079 tuhat eurot). Kaunase rajooni politseijaoskonna peakontoriga seotud pikaajaliste nõuete (31.12.2021: 14 311 tuhat eurot) õiglase väärtus vastab nende bilansilisele väärtusele, kuna diskonteerimise mõju

ei ole oluline. Rakendades efektiivset intressimäära 0,16%, on Kaunase rajooni politseijaoskonna peakontoriga seotud tulevaste nõuete õiglase väärtus 20 698 tuhat eurot, intressimääraga 0,16% ning bilansiline väärtus 20 914 tuhat eurot. Kuna tulevaste nõuete vastaspooleks on riiklikud institutsioonid, 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 koolimaja ja Kaunase rajooni politseijaoskonna peakontoriga 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 finants-instrumentide kasutamisel (tase 3).

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

Tase 1: Finantsinstrumendid, mida hinnatakse börsi või muu aktiivse reguleeritud turu korrigeerimata hinnas. Seisuga 31. detsember 2021 ja 2020 ei olnud kontsernil finantsinstrumente, mis kuuluksid tasemele 1.

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

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

## KAPITALIJUHTIMINE

Kontsern loeb kapitaliks laenukapitali ja kogu omakapitali. 31.12.2021 seisuga oli emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku 167 239 tuhat eurot (31.12.2020: 153 228 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 soetatud kinnistute 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% (31.12.2021: 51,6%, 31.12.2020: 59,6%).

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

	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustused	52 637	29 058
Miinus: raha ja raha ekvivalendid ning lühiajalised deposiidid	(44 930)	(47 480)
Netovõlg	7 707	(18 422)
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku	167 239	153 228
Netovõlg ja emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku	174 946	134 806
Neto võlakohustuste osakaal	4,4%	(13,7%)

Kontserni netovõlg seisuga 31.12.2021 oli 7,7 mln eurot (31.12.2020 negatiivne -18,4 mln eurot).

	31.12.2021	31.12.2020
Raha ja raha ekvivalendid	44 930	47 480
Lühiajalised laenukohustused	(11 636)	(13 649)
Pikaajalised laenukohustused	(41 001)	(15 409)
<b>Netovõlg</b>	<b>(7 707)</b>	<b>18 422</b>
Raha ja raha ekvivalendid	44 930	47 480
Fikseeritud intressimääraga laenukohustused	(543)	(186)
Ujuva intressimääraga laenukohustused	(52 094)	(28 872)
<b>Netovõlg</b>	<b>(7 707)</b>	<b>18 422</b>

	Raha ja raha ekvivalendid	Võla-kohustused	Rendi-kohustused	Kokku
<b>Netovõlg 31.12.2019</b>	24 749	(60 835)	(2 891)	(38 977)
Rahavoog	22 797	34 478	922	58 197
Valuutakursside mõju	(66)	2	-	(64)
Lisandunud rendikohustused	-	-	(1 003)	(1 003)
Rendikohustuste eemaldamine	-	-	269	269
<b>Netovõlg 31.12.2020</b>	<b>47 480</b>	<b>(26 355)</b>	<b>(2 703)</b>	<b>18 422</b>
Rahavoog	(2 582)	(22 763)	951	(24 394)
Valuutakursside mõju	32	-	-	32
Lisandunud rendikohustused	-	-	(2 068)	(2 068)
Rendikohustuste eemaldamine	-	-	301	301
<b>Netovõlg 31.12.2021</b>	<b>44 930</b>	<b>(49 118)</b>	<b>(3 519)</b>	<b>(7 707)</b>

## 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 pole kontsernis seisuga 31.12.2021 moodustatud eraldi (31.12.2020: 202 tuhat eurot) (lisa 28).

Alljärgnevalt on esitatud ülevaade kontserni ettevõtete olulisematest 2021. aasta jooksul lõppenud ning seisuga 31.12.2021 pooleli 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 (tänaseks ühendatud kontserni kuuluva ASiga Merko Ehitus Eesti) kuuluvad Paekalda tänava kinnisasjad jäeti püsielupaiga piiridest välja. 2. veebruaril 2016 esitasid Merko Ehitus kontserni kuuluvad ettevõtted Tallinna Halduskohtusse kaebuse kahju hüvitamiseks. Nõue koosneb otsese varalise kahju (kinnistute väärtuse vähenemine ning arendustegevuseks tehtud kulutused) ja saamata jäänud tulu nõuetest (luhtunud arendustegevus aastatel 2005-2007). Tallinna Halduskohus rahuldab 22. aprillil 2019 kaebuse osaliselt ning mõistis Eesti Vabariigilt AS Merko Ehitus Eesti kasuks välja 760 tuhat eurot ja viivise kuni põhinõude kohase täitmiseni. Samuti mõistis kohus AS Merko Ehitus Eesti kasuks välja menetluskulu 12 tuhat eurot. Mõlemad pooled esitasid apellatsioonkaebuse Tallinna Ringkonnakohtule, mis tühistas osaliselt Tallinna Halduskohtu otsuse ja saatis hüvitise suuruse kindlaksmääramiseks tagasi Tallinna Halduskohtule. Vaidluse mõlemad pooled esitasid kassatsioonkaebused Riigikohtule. 5. märtsi 2021 otsusega jättis Riigikohus AS Merko Ehitus Eesti kassatsioonkaebuse rahuldamata, kuid saatis kaebuse Eesti Vabariigi õiguspärase tegevusega tekitatud otsese varalise kahju hüvitamise nõude osas uueks läbi vaatamiseks Tallinna Halduskohtule. Tallinna Halduskohus peatas menetluse haldusasjas kuni vaidlusaluste kinnistute detailplaneeringu menetluse lõppemiseni. Nimetatud nõude mõju ei ole kontsern aruandes kajastanud.

### LÄTI

#### Hagi endise töötaja vastu

5. mail 2015 esitas SIA Merks Riia Ringkonnakohtule hagiavalduse SIA Merks endise töötaja Rolands Mēnesise vastu kahju hüvitamise nõudes summas 337 tuhat eurot. Hagiavalduse esemeks on Rolands Mēnesise poolt ehitustööde projektjuhina SIA Merksile fiktiivsete tehingute sõlmimise ning lepingulisteks töödeks mittevajalike materjalide ostmisega tahtlikult kahju tekitamine. Osapooled jõudsid kohtuväliselt kompromissini ning hagi positiivne mõju on 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 korralikult 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 jõudsid kokkuleppele, mille kohaselt teostab SIA Merks 31. märtsiks 2020 kokkulepitud tööd, misjärel allkirjastab Riia rahvusvaheline lennujaam viimase tööde üleandmise akti. COVID-19 pandeemiaga seotud piirangute tõttu tööde protsess pikenes, kuid 2020. aasta lõpuks oli SIA Merks kokkulepitud tööd

teostanud ning osapooled edastasid kohtule uue kokkuleppe, mille kohus 8. märtsi 2021 otsusega heaks kiitis. Aruandeaastal sai osapoolte nõuded rahuldatud ning Riia rahuvaheline lennujaam garantiiaegse tagatisena kinni peetud summad SIAle Merks tasutud.

#### Läti konkurentsinsinõukogu haldusmenetlus

9. augustil 2021 sai AS Merko Ehitus tütarettevõtte SIA Merks Läti konkurentsinsinõukogu otsuse ettevõtte suhtes 2019. aastal algatatud haldusmenetluses. Kontsern on menetluse kohta jooksvalt info avalikustanud börsiteadetes, aasta- ja vahearuannetes.

30.07.2021 otsuse kohaselt peab Läti konkurentsinsinõukogu SIA Merksi ühena üheksast ettevõttest osaliseks Läti ehitusettevõtete keelatud koostöös töövõtumahtude (turu) jagamiseks perioodil 2015–2019, mis tähendab Läti konkurentsiseaduse § 11 lõige 1 rikkumist. Konkurentsinsinõukogu otsus sätestab SIA Merksile rahalise trahvi suuruses 5,4% SIA Merksi 2020. aasta müügitulust ehk kogusummas 2689 tuhat eurot. Otsuse kohaselt on AS Merko Ehitus SIA Merksi ematettevõtjana solidaarselt vastutav, kui SIA Merks ise ei täida või ei saa täita oma kohustusi.

Otsuse tekst (üksnes lätikeeelne) leitav aadressilt

[https://lemumi.kp.gov.lv/files/documents/21210809\\_L%C4%93mums\\_Publiskojam%C4%81\\_versija.pdf](https://lemumi.kp.gov.lv/files/documents/21210809_L%C4%93mums_Publiskojam%C4%81_versija.pdf).

13. septembril 2021 vaidlustasid SIA Merks ja AS Merko Ehitus Läti konkurentsinsinõukogu otsuse Läti halduskohtus. Konkurentsinsinõukogu poolt määratud trahv ei kuulu tasumisele, kolmandate isikute võimalikud kahjunõuded ei kuulu läbivaatamisele ega ka muud võimalikud seadusest tulenevad tagajärjed ei rakendu enne kohtuotsuse jõustumist.

Läti konkurentsinsinõukogu palus kohtult hagejate seisukohtade vastu oma argumentide esitamiseks ajapikendust ning vastavalt määras Läti halduskohtus uueks vastamise tähtajaks 15.12.2021. Käesoleva aruande koostamise hetkeks ei ole Läti konkurentsinsinõukogu vastus hagejatele kättesaadavaks tehtud ega kohtuistungit määratud.

AS Merko Ehitus peab jätkuvalt Läti konkurentsinsinõukogu järeldusi SIA Merksi äritegevuse kohta põhjendamatuteks nii faktiliselt kui õiguslikult ning kasutab kõiki õigusriigis antud võimalusi selliste järelduste ümberlõkkamiseks.

Arvestades kohtuliku menetluse määramata tähtaegasid, ei ole võimalik mõistlikult kõrge tõenäosuse tasemega (usaldusväärset) hinnata võimaliku trahvisumma diskonteeritud ehk nüüdisväärtust, mistõttu ei ole kontsern teinud eraldi.

#### 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. Kohus võttis mõlema osapoolte tõendid menetlusse ja soovitas osapooltel sõlmida mõlemale poolele sobiv kokkulepe. Kokkulepet ei saavutatud, SIA "Ostas Celtnieks esitas omakorda SIAle Merks saamata kasumi osas vastunõude, mistõttu protsess pikeneb. SIA Merks esitas avalduse kohtumenetluse üleviimiseks Liepāja ringkonnakohtust 2021 asutatud ja avatud Riia majandusasjade kohtusse. Järgmine kohtuistung on määratud 19. aprilliks 2022. Nimetatud nõude mõju ei ole kontsern aruandes kajastanud.

#### **VARADE VÄÄRTUS**

2021. aastal sai kontsern varade ja varude allahindlusest 86 tuhat eurot kahjumit (2020: 3287 tuhat eurot), sh ebatõenäoliste ja lootusetute nõuete mahakandmisest 56 tuhat eurot (2020: 2683 tuhat eurot) ning hankijatele tasutud ettemaksude mahakandmisest 30 tuhat eurot kahjumit (2020: 336 tuhat eurot), 2021. aastal varude allahindlust ei tehtud (2020: valmistoodangu alla hindamisest 222 tuhat eurot, ostetud muud kaubad müügiks alla hindamisest 46 tuhat eurot). Varasematel perioodidel kulusse kantud nõudeid laekus summas 2 tuhat eurot (2020: 5 tuhat eurot). Täiendav info lisades 15 ja 17.

#### **SÕJATEGEVUS UKRAINAS**

Venemaa alustatud sõda Ukrainas mõjutab negatiivselt nii ühiskonda, kui ka majandust. Sõda põhjustab lisaks üldisele ebakindluse kasvule mitmeid turutõrke situatsioone: toormeturgude äralangemine, tarneahelate katkemine, mõnede kaubagruppide määramatuks muutuv hinnaelastsus, regulatsioonide kiire muutumine. Loodetavasti jäävad turutõrked ajutiseks ja piiritletuks üksikute kaupade ja teenustega ega kasva üle suures ulatuses seniseid toimetehhanisme tühistavaks majanduse ja poliitika kriisideks. Üksikute ja piiritletud turutõrgete mõju saab ettevõtja leevendada paindlikkuse ja kiire reageerimisega tekkivatele tõrkesituatsioonidele, tagamaks alternatiivsed tarned, negatiivse finantsmõju minimeerimise ja klientidele objektide õigeaegne valmimine.

## LISA 35 LISAINFORMATSIOON EMAETTEVÖTTE KOHTA

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

### KASUMIARUANNE

tuhandetes eurodes

	2021	2020
Müügitulu	1 360	284
Müüdud toodangu kulu	(594)	(45)
<b>Brutokasum</b>	<b>766</b>	<b>239</b>
Turustuskulud	(20)	(569)
Üldhalduskulud	(2 185)	(2 160)
Muud äritulud	1 608	1 908
Muud ärikulud	(102)	(148)
<b>Ärikasum (-kahjum)</b>	<b>67</b>	<b>(730)</b>
Finantskulud	(208)	(245)
Finantstulud investeringutelt tüdarettevõttesse	14 077	3 512
<b>Kasum enne maksustamist</b>	<b>13 936</b>	<b>2 537</b>
Tulumaksukulu	(19)	-
<b>Aruandeaasta puhaskasum</b>	<b>13 917</b>	<b>2 537</b>

## FINANTSSEISUNDI ARUANNE

tuhandetes eurodes

	31.12.2021	31.12.2020
<b>VARAD</b>		
<b>Käibevara</b>		
Raha ja raha ekvivalendid	6 827	4 220
Nõuded ja ettemaksed	173	11 331
Varud	-	561
	<b>7 000</b>	<b>16 112</b>
<b>Põhivara</b>		
Tütarettevõtete aktsiad või osad	115 264	123 887
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	50 955	36 881
Materiaalne põhivara	166	210
Immateriaalne põhivara	44	69
	<b>166 429</b>	<b>161 047</b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>173 429</b>	<b>177 159</b>
<b>KOHUSTUSED</b>		
<b>Lühiajalised kohustused</b>		
Laenukohustused	55	6 075
Võlad ja ettemaksed	1 467	1 374
Lühiajalised eraldised	16	8
	<b>1 538</b>	<b>7 457</b>
<b>Pikaajalised kohustused</b>		
Pikaajalised laenukohustused	6 099	127
	<b>6 099</b>	<b>127</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>	<b>7 637</b>	<b>7 584</b>
<b>OMAKAPITAL</b>		
Aktsiakapital	7 929	7 929
Kohustuslik reservkapital	793	793
Jaotamata kasum	157 070	160 853
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>165 792</b>	<b>169 575</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>173 429</b>	<b>177 159</b>

## OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

tuhandetes eurodes

<b>Emaettevõte</b>	<b>Aksia- kapital</b>	<b>Kohustuslik reserv</b>	<b>Jaotamata kasum</b>	<b>Kokku</b>
<b>Saldo 31.12.2019</b>	<b>7 929</b>	<b>793</b>	<b>158 316</b>	<b>167 038</b>
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	2 537	2 537
<b>Saldo 31.12.2020</b>	<b>7 929</b>	<b>793</b>	<b>160 853</b>	<b>169 575</b>
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				(123 887)
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				107 540
<b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2020</b>				<b>153 228</b>
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	13 917	13 917
Dividendid	-	-	(17 700)	(17 700)
<b>Saldo 31.12.2021</b>	<b>7 929</b>	<b>793</b>	<b>157 070</b>	<b>165 792</b>
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				(115 264)
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				116 711
<b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021</b>				<b>167 239</b>

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

## RAHAVOOGUDE ARUANNE

tuhandetes eurodes

	2021	2020
<b>Äritegevuse rahavoog</b>		
Ärikasum (-kahjum)	67	(730)
Korrigeerimised:		
põhivara kulum ja väärtuse langus	112	106
intressitulu äritegevusest	(1 605)	(1 899)
eraldiste muutus	(25)	324
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	(3 442)	2 840
Varude muutus	561	(1)
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	113	(18)
Saadud intressid	2 129	2 066
Makstud intressid	(132)	(176)
Muud finantstulud (kulud)	(76)	(63)
Makstud ettevõtte tulumaks	(19)	-
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>(2 317)</b>	<b>2 449</b>
<b>Investeeringustegevuse rahavoog</b>		
Tütarettevõtte soetamine	(19 500)	-
Tütarettevõtete omakapitali suurendamine	(77)	(3)
Tütarettevõtte omakapitali vähendamine	28 200	235
Materiaalse põhivara soetus	(3)	(5)
Materiaalse põhivara müük	-	2
Immateriaalse põhivara soetus	(9)	(5)
Saadud intressid	1	-
Saadud dividendid	14 077	3 506
<b>Kokku rahavood investeeringustegevusest</b>	<b>22 689</b>	<b>3 730</b>
<b>Finantseerimistegevuse rahavoog</b>		
Saadud laenud	-	1
Laenude tagasimaksud	(4)	(1 986)
Rendikohustuste põhiosa tagasimaksud	(75)	(75)
Makstud dividendid	(17 686)	-
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>(17 765)</b>	<b>(2 060)</b>
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>2 607</b>	<b>4 119</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	<b>4 220</b>	<b>103</b>
<b>Valuutakursside muutuste mõju</b>	<b>-</b>	<b>(2)</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>6 827</b>	<b>4 220</b>





## Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

Aktsiaseltsi MERKO EHITUS aktsionäridele

### Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kohta

---

#### Meie arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt Aktsiaseltsi MERKO EHITUS (Ettevõtte) ja selle tütarettevõtete (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantsstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Meie auditi arvamus on kooskõlas auditikomiteele 31. märtsil 2022 esitatud täiendava aruandega.

#### Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud koondkasumiaruannet 31. detsember 2021 lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2021;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

---

#### Arvamuse alus

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

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

#### Sõltumatus

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

Perioodi 1. jaanuar 2021 - 31. detsember 2021 jooksul me ei ole osutanud Ettevõttele ja selle tütarettevõtetele auditiväliseid teenuseid.

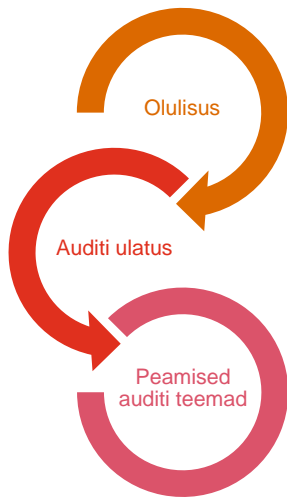
AS PricewaterhouseCoopers

Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn; tegevusluba nr 6; registrikood: 10142876

T: 614 1800, F: 614 1900, [www.pwc.ee](http://www.pwc.ee)

## Ülevaade meie auditist

### Kokkuvõte



- Kontserni auditi olulisus on 3,4 miljonit eurot, mis on määratud kui ligikaudu 1% kontserni konsolideeritud müügitulust.
- Täismahus audit viidi läbi kas Kontserni auditi meeskonna või meie juhendamisel teiste PwC võrgustiku ja teiste audiitorfirmade poolt Kontserni ettevõtetes, mis kokku katavad 97% Kontserni müügitulust ja 96% varadest. Ülejäänud saldode osas viisime läbi valikulisi auditi protseduure.
- Ehituslepingute tulu arvestus
- Kinnisvaraarendusega soetud varade hindamine

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

### Olulisus

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

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

#### Kontserni auditi olulisus

Olulisuse määr aruandele tervikuna on 3,4 miljonit eurot

#### Kuidas me selle määrasime

Olulisus aruande kui terviku suhtes: ligikaudu 1% konsolideeritud müügitulust

## Rakendatud olulisuse kriteeriumi põhjendus

Arvutasime olulisuse lähtudes konsolideeritud müügitulust, kuna meie hinnangul on see peamine mõõdik, mida jälgivad nii Kontserni juhtkond, 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.

Peamine auditi teema	Kuidas me tegelesime peamise auditi teemaga oma auditis
<p><i>Ehituslepingute tulu arvestus</i> (täiendav info lisa 1 „Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted“ alapunktis 1.21 „Tulu kajastamine“ ja lisa 3 „Tegevussegmendid“).</p> <p>2021. aastal kajastas Kontsern 339 miljonit eurot müügitulu, millest 243 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 kontrolli;</li><li>tulu arvestusel kasutatud kasumimarginaali võrdlust konkreetsete lepingute osas aruandeaastal ja</li></ul>

---

varasematel aastatel tuvastamaks võimalikku juhatuse hinnangute kallutatust.

Lisaks hindasime ehituslepingute kohta aastaaruandes avaldatud informatsiooni korrektsust.

---

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

„Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted“ alapunktis 1.12 „Varud“, lisa 17 „Varud“ ja lisa 34 „Riskide juhtimine“ alapunktis „Varade väärtus“).

Seisuga 31. detsember 2021 on Kontserni finantsseisundi aruandes kajastatud kinnisvaraarendusega seotud varusid kokku summas 156 miljonit eurot, millest 7 miljonit moodustavad valmis korterid, 83 miljonit eurot lõpetamata korterid ja 66 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 majandustsüklit 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.

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

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

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

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



## 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.

Kontserni kuulub suur hulk tütaretevõtteid, mida on täpsemalt kirjeldatud aastaaruande lisas 18. Täismahus audit viidi läbi kas meie või meie juhendamisel teiste PwC võrgustiku ja PwC võrgustiku väliste firmade poolt Kontserni ettevõtetes, mis kokku katavad 97% Kontserni müügitulust ja 96% varadest. Ülejäänud Kontserni ettevõtted olid ebaolulised, mistõttu viisime läbi üksnes valikulised auditi protseduurid nende ettevõtete teatud saldode või avalikustatud informatsiooni osas.

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

---

## Muu informatsiooni, sealhulgas tegevusaruande, aruandlus

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

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

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

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

Vastavalt väärtpaberituru seadusele tasustamisaruande osas on meie kohustus kontrollida, kas tasustamisaruanne sisaldab väärtpaberituru seaduse § 1353 lg 3 nõuetele vastavat informatsiooni.

Tuginedes auditi käigus tehtud töödele, on meie arvates:

- tegevusaruandes toodud informatsioon olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega selle aasta osas, mille kohta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud;
- tegevusaruanne koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt; ja
- tasustamisaruanne koostatud vastavalt väärtpaberituru seaduse §-le 1353 lg 3.



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

---

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

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

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Kontserni jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatses 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 ohtude kõrvaldamiseks rakendatud meetmete või kaitsemehhanismide kohta.

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

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

### **Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviisi vastavuse kohta Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) nõuetele**

Meid on tellitud auditilepingu raames Ettevõtte juhatuse poolt läbi viima põhjendatud kindlustandvat töövõttu, et kontrollida Aktsiaseltsi MERKO EHITUS 31. detsembril 2021 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviisi vastavust kohaldatavatele nõuetele ("Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis").

## **Käsitletava küsimuse kirjeldus ja kohaldatavad kriteeriumid**

Ettevõtte juhatus on rakendanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviisi, et vastata artiklite 3 ja 4 nõuetele, mis on KOMISJONI DELEGEERITUD MÄÄRUSES (EL) 2018/815, 17. detsember 2018, millega täiendatakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2004/109/EÜ seoses regulatiivsete tehniliste standarditega, millega määratakse kindlaks ühtne elektrooniline aruandlusvorming (ESEF-i määrus). Kohaldatavad nõuded konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviisi kohta on sätestatud ESEF-i määruses.

Eelmises lauses kirjeldatud nõuded määravad aluse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviisi kohaldamiseks ja on meie hinnangul asjakohane kriteerium meie põhjendatud kindlustandva kokkuvõtte koostamiseks.

## **Juhatuse ja nende, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, kohustused**

Ettevõtte juhatus vastutab selle eest, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis vastaks ESEF-i määruse nõuetele.

See kohustab juhatust valima ja rakendama sobivaid märgistusi iXBRL-märgistuskeeles ESEF taksonoomia baasilt ning looma, rakendama ning hoidma sisekontrolle, mis on asjakohased konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviisi koostamiseks, mis ei sisalda olulisi väärkajastamisi ESEF-i määruse nõuetele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad finantsaruandluse protsessi järelevalve eest, mille all tuleb mõista ka konsolideeritud finantsaruannete koostamist vastavalt ESEF-i määrusest tulenevale vormingule.

## **Audiitori kohustused**

Meie kohustuseks on avaldada sõltumatu vandeaudiitori põhjendatud kindlustandev kokkuvõte, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis vastab kõigis olulistes aspektides ESEF-i määrusele.

Viisime oma töövõtu läbi kooskõlas rahvusvahelise kindlustandvate töövõtude standardiga (Eesti) 3000 (muudetud) "Kindlustandvad töövõttud, mis on muud kui möödunud perioodide finantsinformatsiooni auditid või ülevaatused" (ISAE (EE) 3000 (muudetud)) põhjendatud kindlustandva töövõtuna. See standard nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime kindlustandva töövõtu läbi, omandamaks põhjendatud kindlustunnet, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis vastab kõigis olulistes aspektides kohaldatavatele nõuetele.

Kuigi põhjendatud kindlustunne on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISAE (EE) 3000 (muudetud) standardiga kooskõlas läbiviidud töövõtt garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse (oluline nõuetele mittevastavus).

## **Kvaliteedikontroll**

Me rakendame rahvusvahelist kvaliteedikontrolli standardit (Eesti) 1 (täiendatud) ja sellest tulenevalt on kehtestanud mitmekülgse kvaliteedikontrollisüsteemi, mis sisaldab dokumenteeritud poliitikaid ja protseduure vastavuse osas eetikanõuetele, kutsestandarditele ning rakendatavatest seadustest ja regulatsioonidest tulenevatele nõuetele





Me oleme vastavuses Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks) sõltumatuse ja muude eetikanõuetega. Eetikakoodeks põhineb järgmistel aluspõhimõtetel: ausus, objektiivsus, kutsealane kompetentsus ja nõutav hoolsus, konfidentsiaalsus ja kutsealane käitumine.

### Läbiviidud protseduuride kokkuvõte

Meie planeeritud ja läbiviidud protseduuride eesmärgiks oli saada põhjendatud kindlust, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis on vastavuses, kõigis olulistest aspektides, kohaldatavate nõuetega ja selline vastavus ei sisalda olulisi vigu ega väljajätmissi. Meie protseduurid hõlmasid eelkõige järgmist:

- arusaamise loomine sisekontrollisüsteemist ja protsessidest, mis on olulised konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande elektroonilise aruandlusvormingu rakendamisel, sealhulgas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande XHTML-vormingus koostamisel ja märgistuskeele kasutamisel;
- kontrollimine, kas XHTML-vormingut rakendati õigesti;
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande märgistamise täielikkuse hindamine iXBRL-märgistuskeele abil vastavalt ESEF-i määruses kirjeldatud elektroonilise aruandlusvormingu rakendamise nõuetele;
- Kontserni ESEF-i taksonoomiast valitud XBRL-märgistuste kasutamise.

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

### Kokkuvõte

Meie arvates, tuginedes käesolevas aruandes kirjeldatud protseduuridele, vastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest aspektides ESEF-i määrusele.

---

### Audiitoriks määramine ja audiitorteenuse osutamise periood

Meid määrati esmakordselt Aktsiaseltsi 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 Aktsiaseltsile MERKO EHITUS kui avaliku huvi üksusele on kokku 14 aastat. Vastavalt Eesti Vabariigi audiitortegevuse seadusele ja Euroopa Liidu määrusele 537/2014 on võimalik meie volitusi Aktsiaseltsi MERKO EHITUS audiitorina pikendada kuni 31. detsembril 2027 lõppeva majandusaastani.

AS PricewaterhouseCoopers

/digitaalselt allkirjastatud/

Eva Jansen-Diener  
Vastutav vandeaudiitor, litsents nr 501

31. märts 2022  
Tallinn, Eesti

/digitaalselt allkirjastatud/

Janno Hermanson  
Vandeaudiitor, litsents nr 570

# KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

eurodes

<b>Jaotamata kasum seisuga 31.12.2021</b>	<b>159 308 499</b>
sh 2021. aasta puhaskasum	29 140 326

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

Dividendideks (1,00 eurot aktsia kohta)	17 700 000
<b>Jaotamata kasumi jääk pärast kasumi jaotamist</b>	<b>141 608 499</b>

Andres Trink	juhatuse esimees	/ allkirjastatud digitaalselt /	31.03.2022
Tõnu Toomik	juhatuse liige	/ allkirjastatud digitaalselt /	31.03.2022

# MUUD ARUANDE LISAD

TASUSTAMISARUANNE.....	100
JUHTIDE TASUSTAMINE.....	100
TÖÖTAJATE TASUSTAMINE.....	100
OLULISEMAD FINANTSNAITAJAD PERIOODIL 2017-2021.....	101
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE.....	101
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE.....	102
MUUD OLULISED NÄITAJAD.....	103
AKTSIAGA SEOTUD PÕHINÄITAJAD.....	103
SUHTARVUDE DEFINITSIOONID.....	104
EMAETTEVÖTTE MÜÜGITULU EMTAK KLASSIFIKAATORI JÄRGI.....	105
JÄTKUSUUTLIKKUS.....	106
JÄTKUSUUTLIKKUSE ARUANDE KOOSTAMISE PÕHIMÕTTED.....	106
SIDUSRÜHMAD.....	106
GRI SISUREGISTER.....	107

## TASUSTAMISARUANNE

### JUHTIDE TASUSTAMINE

Vastavalt õigusaktidele avaldab ASi Merko Ehitus ülevaate juhtidele makstud tasude ja nende vastavuse kohta tasustamise põhimõtetele. Juhtide tasustamise põhimõtted ning vastava korra töötab välja ja kinnitab AS Merko Ehitus nõukogu, ennetades ja maandades sellega huvide konflikti. Viimati kinnitas nõukogu juhtide tasustamise põhimõtted täismahus uuendatuna 14.12.2021 ja see esitatakse korralisele aktsionäride üldkoosolekule 2022. aastal. Aktsionäride poolt koosolekul esitatud ettepanekud juhtide tasustamise põhimõtete muutmiseks vaadatakse läbi ja võetakse arvesse juhul, kui neid toetab aktsionäride koosoleku lihthääleenamus.

2021. ja 2020. majandusaastal juhatuse liikmetele jooksva aruandeaasta eest arvestatud tööjõukulu (eurodes), sh nii põhitöötasud, tulemustasud kui maksud ja reservide muutused, olid järgmised:

	2021	2021 tulemustasu ROE komponent	2021 tulemustasu strateegiliste eesmärkide komponent	2020
Andres Trink	383 836	97 200	132 800	528 499
sh põhitöötasu	136 142	-	-	111 389
sh tulemustasu	230 000	97 200	132 800	200 000
sh maksud ja reservide muutus	17 694	-	-	217 110
Tõnu Toomik	373 723	87 480	117 520	509 216
sh põhitöötasu	115 305	-	-	93 322
sh tulemustasu	205 000	87 480	117 520	180 000
sh maksud ja reservide muutus	53 418	-	-	235 894
<b>KOKKU</b>	<b>757 559</b>	<b>184 680</b>	<b>250 320</b>	<b>1 037 715</b>

Tulemustasuna on kajastatud aruandeaastal eelmise aasta tulemuste eest määratud ja makstud brutotasu. Reservide muutustes on kajastatud muu hulgas ka aruandeaasta eest järgnevatel aastatel makstavate tulemustasude katteks formeeritud reserv.

2021. majandusaasta tulemuste eest juhtidele määratud tasud vastavad tasustamise põhimõtetele, motiveerides juhte saavutama ja hoidma omakapitali tootluse kõrget taset ning algatama ning ellu viima strateegilisi initsiatiive kontserni koduturgudel positsiooni tugevdamiseks. 2021. majandusaasta tulemuste eest juhtidele tasude määramisel ei tehtud erandeid tasustamise põhimõtetest.

2021. majandusaastal ei saanud ükski juhtidest tasu teistelt kontserni kuuluvatelt ettevõtetelt ning neile ei antud ega pakutud tasuna aktsiad või aktsiaoptioone. Samuti ei algatanud kontserni nõukogu juhtide suhtes tulemustasu tagasinõudmist.

### TÖÖTAJATE TASUSTAMINE

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

Kontsern loeb tööjõukuludeks töötasu (sh põhitöötasu, lisatöötasu (öötöö, ületundide ja riigipühade eest), puhkusetasu ning tulemustasu), töötasult arvestatud makse, erisoodustusi ning erisoodustustelt arvestatud makse. 2021. aasta tööjõukulu oli 38,4 mln eurot (2020. aasta: 36,4 mln eurot), mis suurenes eelmise aastaga võrreldes 5,4%.

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

Alljärgnevas tabelis on esitatud kontserni tulemuslikkuse, töötajate ja juhtide keskmise tasu iga-aastane muutus viimase viie majandusaasta kohta. Töötajate keskmise tasu kasv viieaastasel perioodil (35,3%) on jaotunud aastate lõikes küll erinevalt juhtide keskmise tasu kasvust viieaastasel perioodil (24,7%), kokkuvõttes on aga oluliselt suurem.

	2021	2020	2019	2018	2017
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (mln eurot)	29,1	23,0	16,3	19,3	14,7
Omakapitali tootlus (%)	18,8	16,2	12,9	15,3	11,9
Keskmine täistööajaga töötajate arv (inimest)	651	661	709	743	732
Tööjõukulu (mln eurot)	38,4	36,4	37,4	34,4	31,9
Keskmine kulu töötajatele aastas (tuhat eurot)	59,0	55,1	52,7	46,3	43,6
Juhtide arv	2	2	2	2	2
Keskmine kulu juhtidele aastas (tuhat eurot)	378,8	518,9	405,7	386,5	303,8
Töötajate tööjõukulu muutus (%)	7,0	4,5	14,0	6,0	14,4
Juhtide tööjõukulu muutus (%)	-27,0	27,9	5,0	27,2	4,6

Vastavalt tekkepõhise arvestuse printsiipidele sisaldab tööjõukulu aruandeaastal ettevõtte poolt kantud kulu reservide moodustamisele ning ei võrdu tegelike väljamaksetega aruandeaastal, vaid sisaldab tulevastel perioodidel väljamakstavat tasusid.

## OLULISEMAD FINANTSNÄITAJAD PERIOODIL 2017-2021

### KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

tuhandetes eurodes

	2021	2020	2019	2018	2017
Müügitulu	339 375	315 918	326 779	418 011	317 598
Müüdnud toodangu kulu	(292 563)	(272 169)	(291 958)	(384 962)	(286 747)
<b>Brutokasum (-kahjum)</b>	<b>46 812</b>	<b>43 749</b>	<b>34 821</b>	<b>33 049</b>	<b>30 851</b>
% müügitulust	13,8%	13,8%	10,7%	7,9%	9,7%
Turustuskulud	(3 611)	(4 212)	(4 260)	(3 285)	(3 215)
Üldhalduskulud	(13 925)	(13 412)	(12 988)	(12 304)	(11 289)
Muud äritulud	3 508	2 320	2 983	3 527	3 793
Muud ärikulud	(582)	(2 979)	(1 318)	(1 115)	(601)
<b>Äri kasum (-kahjum)</b>	<b>32 202</b>	<b>25 466</b>	<b>19 238</b>	<b>19 872</b>	<b>19 539</b>
% müügitulust	9,5%	8,1%	5,9%	4,8%	6,2%
Finantstulud	12	1	3	8	4
Finantskulud	(886)	(866)	(684)	(696)	(849)
Kasum (kahjum) ühis- ja sidusettevõtetest	799	(144)	1 766	591	78
<b>Kasum (kahjum) enne maksustamist</b>	<b>32 127</b>	<b>24 457</b>	<b>20 323</b>	<b>19 775</b>	<b>18 772</b>
% müügitulust	9,5%	7,7%	6,2%	4,7%	5,9%
Tulumaksukulu	(3 104)	(1 954)	(3 833)	(375)	(3 020)
<b>Perioodi puhaskasum (-kahjum)</b>	<b>29 023</b>	<b>22 503</b>	<b>16 490</b>	<b>19 400</b>	<b>15 752</b>
sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	29 140	22 994	16 270	19 343	14 694
% müügitulust	8,6%	7,3%	5,0%	4,6%	4,6%
mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist	(117)	(491)	220	57	1 058

## KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

tuhandetes eurodes

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
<b>VARAD</b>					
<b>Käibevara</b>					
Raha ja raha ekvivalendid	44 930	47 480	24 749	39 978	39 210
Nõuded ja ettemaksed	55 484	32 657	50 413	76 183	75 844
Ettemakstud tulumaks	114	306	104	224	492
Varud	160 593	126 332	166 226	117 992	118 421
	<b>261 121</b>	<b>206 775</b>	<b>241 492</b>	<b>234 377</b>	<b>233 967</b>
<b>Põhivara</b>					
Ühisettevõtete aktsiad või osad	7 703	2 354	2 498	732	79
Muud pikaajalised laenud ja nõuded	24 079	17 979	11 094	10 391	17 163
Edasilükkunud tulumaksuvara	622	653	-	-	5
Kinnisvarainvesteeringud	13 828	13 922	14 047	13 771	15 719
Materiaalne põhivara	16 350	14 521	11 919	9 715	9 665
Immateriaalne põhivara	669	711	777	671	497
	<b>63 251</b>	<b>50 140</b>	<b>40 335</b>	<b>35 280</b>	<b>43 128</b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>324 372</b>	<b>256 915</b>	<b>281 827</b>	<b>269 657</b>	<b>277 095</b>
<b>KOHUSTUSED</b>					
<b>Lühiajalised kohustused</b>					
Laenukohustused	11 636	13 649	20 725	19 900	24 218
Võlad ja ettemaksed	90 054	55 846	69 585	77 016	74 972
Tulumaksukohustus	681	1 202	812	381	413
Lühiajalised eraldised	7 976	6 347	7 976	8 100	4 569
	<b>110 347</b>	<b>77 044</b>	<b>99 098</b>	<b>105 397</b>	<b>104 172</b>
<b>Pikaajalised kohustused</b>					
Pikaajalised laenukohustused	41 001	15 409	43 001	24 266	35 138
Edasilükkunud tulumaksukohustus	3 112	3 001	1 682	1 481	1 259
Muud pikaajalised võlad	2 900	4 026	3 491	2 179	1 789
	<b>47 013</b>	<b>22 436</b>	<b>48 174</b>	<b>27 926</b>	<b>38 186</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>	<b>157 360</b>	<b>99 480</b>	<b>147 272</b>	<b>133 323</b>	<b>142 358</b>
<b>OMAKAPITAL</b>					
Mittekontrolliv osalus	(227)	4 207	4 217	4 577	4 567
<b>Emettevõtte omanikele kuuluv omakapital</b>					
Aktsiakapital	7 929	7 929	7 929	7 929	7 929
Kohustuslik reservkapital	793	793	793	793	793
Realiseerimata kursivahed	(791)	(814)	(710)	(721)	(702)
Jaotamata kasum	159 308	145 320	122 326	123 756	122 150
	<b>167 239</b>	<b>153 228</b>	<b>130 338</b>	<b>131 757</b>	<b>130 170</b>
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>167 012</b>	<b>157 435</b>	<b>134 555</b>	<b>136 334</b>	<b>134 737</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>324 372</b>	<b>256 915</b>	<b>281 827</b>	<b>269 657</b>	<b>277 095</b>

### MUUD OLULISED NÄITAJAD

arvutatud emaettevõtte omanike osale

		2021	2020	2019	2018	2017
EBITDA	mln eurot	34,8	28,2	21,9	21,9	22,2
EBITDA marginaal	%	10,3	8,9	6,7	5,2	7,0
Üldkulud müügitulust	%	5,2	5,6	5,3	3,7	4,6
Tööjõukulud müügitulust	%	11,3	11,5	11,4	8,2	10,1
Müügitulu töötaja kohta	tuhad eurot	521	478	461	563	434
Omakapitali tootlus	%	18,8	16,2	12,9	15,3	11,9
Varade tootlus	%	10,0	8,4	5,6	6,9	5,8
Investeeritud kapitali tootlus	%	16,9	13,1	11,1	11,5	11,4
Omakapitali määr	%	51,6	59,6	46,2	48,9	47,0
Laenukohustuste määr	%	16,2	11,3	22,6	16,4	21,4
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	korda	2,4	2,7	2,4	2,2	2,2
Maksevõime kordaja	korda	0,9	1,0	0,8	1,1	1,1
Debitorse võlgnevuse käibevalde	päeva	31	35	45	40	40
Tarnijate käibevalde	päeva	39	37	53	41	40
Töötajate arv 31.12	inimest	670	666	694	764	757
Töötajate keskmine arv	inimest	651	661	709	743	732
Teostamata tööde jääk 31.12	mln eurot	257	225	141	229	344
Sõlmitud uusi lepinguid	mln eurot	288	277	170	246	335

### AKTSIAGA SEOTUD PÕHINÄITAJAD

arvutatud emaettevõtte omanike osale

		2021	2020	2019	2018	2017
Puhaskasum aktsia kohta	eurot	1,65	1,30	0,92	1,09	0,83
Omakapital aktsia kohta	eurot	8,76	8,01	7,13	7,16	6,99
Dividend aktsia kohta	eurot	*	1,00	-	1,00	1,00
Dividendimäär	%	*	77	-	92	120
Dividenditootlus	%	*	10,6	-	10,9	11,4
P/B suhtarv	korda	1,74	1,18	1,32	1,28	1,26
P/E suhtarv	korda	9,24	7,28	10,20	8,42	10,61
<b>Aktsia hinna trend</b>						
Keskmine	eurot	14,41	8,80	9,55	10,02	9,27
Kõrgeim	eurot	17,14	10,60	10,30	11,80	9,69
Madalaim	eurot	9,48	6,56	8,74	8,70	8,75
Aktsia hind 31.12	eurot	15,22	9,46	9,38	9,20	8,81
Turuväärtus 31.12	mln eurot	269,4	167,4	166,0	162,8	155,9
<b>Aktsia käibe trend</b>						
Käive	mln eurot	29,78	13,97	21,31	12,16	4,69
Tehinguid	tk	46 961	22 033	8 558	4 299	2 203
Kaubeldud aktsiaid	mln tk	2,06	1,62	2,23	1,18	0,51
Kaubeldud aktsiate osakaal	%	11,6	9,2	12,6	6,7	2,9
Aktsiate arv kokku	mln tk	17,70	17,70	17,70	17,70	17,70
Aktsionäride arv 31.12.	tk	9 309	5 658	3 924	2 664	2 040

\* dividendidega seotud suhtarvud sõltuvad 2021. 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 (%)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Aktsoonäridele kuuluv omakapital (viimase 4 kvartali keskmine)}}$
Varade tootlus (%)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Varad kokku (viimase 4 kvartali keskmine)}}$
Investeeritud kapitali tootlus (%)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali (kasum enne maksustamist + intressikulu - valuutakursi muutus + muud finantskulud)}}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali (aktsoonäridele kuuluv omakapital (keskmine) + intressikandvad kohustused (keskmine))}}$
Omakapitali määr (%)	=	$\frac{\text{Aktsoonäridele kuuluv omakapital}}{\text{Varad kokku}}$
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)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali võlad tarnijatele (keskmine)} \times 365}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali müüditoodangu kulu}}$
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)	=	$\frac{\text{Aktsoonäridele kuuluv omakapital (viimase 4 kvartali keskmine)}}{\text{Aktsiate arv}}$
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 2021. aasta müügitulu jaotus vastavalt Äriseadustiku §4 lõige 6 alusel kehtestatud Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile EMTAK:

tuhandetes eurodes

EMTAKi kood		2021	2020
Kinnisvaraalane tegevus			
6420	valdusfirmade tegevus	452	249
6810	enda kinnisvara ost ja müük	895	23
6820	enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	13	12
<b>Müügitulu kokku</b>		<b>1 360</b>	<b>284</b>

# JÄTKUSUUTLIKKUS

## JÄTKUSUUTLIKKUSE ARUANDE KOOSTAMISE PÕHIMÕTTED



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

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

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

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

Rohkem informatsiooni rahvusvahelise integreeritud aruandluse raamistiku ja GRI standardite osas saab kodulehtedelt [integratedreporting.org](http://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 korteriootjad, kohalikud omavalitsused ja avalikud organisatsioonid, koostööpartnerid, alltöövõtjad ja tarnijad ning avalikkuse. Sidusrühmad on kaardistatud ja valitud nii ettevõtte, kui ka sidusrühma seisukohast lähtuvalt, võttes arvesse osapoolte omavahelist koostööd ning ettevõtte mõju sidusrühmale.

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

Töötajad	Töötajate igapäevane koostöö ja suhtlus ettevõtte kolleegide ja erineva tasandi juhtidega, iga-aastased arenguvestlused, ettevõtte koduleht, intranet ja siseajakiri, ettevõtte infopäevad ja muud üritused, sisekoolitused, sotsiaalmeedia.
Aktsionärid, investorid, pangad	Börsisüsteem ja börsiteated, investoritele suunatud kodulehe alamleht, investorikohtumised, -materjalid ja üritused.
Tellijad ja korteriootjad	Igapäevane koostöö ja suhtlus ehitus- ja müügiprotsessi käigus, kohtumised ja üritused, klientide tagasiside ja rahulolu-uuringud, ettevõtte koduleht, avalik kommunikatsioon. Täiendavad kommunikatsioonikanalid korteriootjatele: korteriarendusprojekti koduleht ja müügmaterjalid, müügijuht ja teatud arendusprojektidel kohapealne müügiesindus, korteriootjaid kaasavad sündmused ja sotsiaalmeedia.
Koostööpartnerid, alltöövõtjad ja tarnijad	Igapäevane koostöö ja suhtlus ehitusprotsessi käigus, kohtumised ja üritused, avalik kommunikatsioon.
Kohalikud omavalitsused ja avalikud organisatsioonid	Kohtumised, avalik kommunikatsioon.
Laiem avalikkus	Sotsiaalse vastutustundlikkuse tegevused ning toetus- ja koostööprojektid, koostöö erinevate organisatsioonidega, avalik kommunikatsioon, sotsiaalmeedia.

## GRI REGISTER

Standard	Avalikustatud teave	Lehekülj	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, 15-16, 22, lisa 3	
102-3	Organisatsiooni peakontori asukoht	lk 2	
102-4	Organisatsiooni tegevuskohad	lk 4, 22, lisa 18	
102-5	Omandivorm ja õiguslik vorm	lk 4, 31-33, 34-38	
102-6	Teenindatavad turud	lk 4, 22, 34, lisa 3	
102-7	Organisatsiooni suurus	lk 4, 17, 22-24	
102-8	Põhiteave töötajate kohta	lk 30, 100, 111	
102-9	Tarneahela kirjeldus		Merko Ehitus kontserni äriühingud kasutavad oma tegevuses palju tarnijaid ja alltöövõtjaid kõikides tegutsemisriikides. Ehituses kasutatavad materjalid pärinevad laialt tarnijate võrgustikult, mis asub peamiselt Euroopas ja kontserni ettevõtete tegutsemisriikides. Kontserni äriühingud tegutsevad põhiliselt peatöövõtjatena, millest tulenevalt on enamik ehituses kasutatavast tööjõust (v.a projekti-juhtimise valdkonnas ja oma töölistega teostatavad töölõigud) alltöövõtjate töötajad ehitusobjekti asukohariigis.
102-10	Olulised muutused organisatsioonis ja selle tarneahelas	-	
102-11	Ettevaatusprintsibiil põhinev lähenemine	lk 9, 28-30, 111-112	
102-12	Välised initsiatiivid		Olulised kohustused seoses vabatahtlike initsiatiivide ja muude algatustega puuduvad.
102-13	Liikmelisus ühingutes		Merko Ehitus kontserni ettevõtted on liikmed järgmistes assotsiatsioonides ja organisatsioonides: Eesti Kaubandus-Tööstuskoda Eesti Ehitusettevõtjate Liit Eesti Vee-ettevõtete Liit Eesti Betooniühing Digitaalehituse Klaster Eesti Kommunaalmajanduse Ühing MTÜ Eesti Taristuehituse liit Läti Kaubandus-Tööstuskoda Läti Riiklik Kinnisvaraarendajate Allianss Läti Ehitustööstuse Digitaliseerimise Assotsiatsioon Läti Tsiivilihituse Assotsiatsioon Skanstese Arendamise Agentuur Leedu Ehitajate Assotsiatsioon Leedu Kinnisvaraarendajate Assotsiatsioon Entreprenørforeningen - Bygg og Anlegg
<b>STRATEEGIA</b>			
102-14	Juhatuse esimehe pöördumine	lk 5	-
<b>EETIKA JA USALDUSVÄÄRSUS</b>			
102-16	Organisatsiooni väärtused, põhimõtted, standardid ja käitumisnormid	lk 6, 29	Kontsern lähtub oma tegevuses Merko Ehituse strateegiast ja väärtustest ning vastutustundlikest juhtimis- ja äripõhimõtetest, sh ärieetika koodeksist ning Merko olemust, põhimõtteid ja väärtusi kokkuvõtvas Meie Merko (Lätis, Leedus ja Norras- <i>One Merko</i> ) raamistikust. Neid tutvustatakse uutele töötajatele tööülesannete selgitamisel ning rõhutatakse ka mitmesugustel üritustel ja töötajatele suunatud materjalides.
<b>JUHTIMINE</b>			
102-18	Juhtimisstruktuur	lk 34-38	
<b>SIDUSRÜHMAD KAASAMINE</b>			
102-40	Sidusrühmade loetelu	lk 106	
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 106	
102-43	Sidusrühmade kaasamise viis	lk 106	
102-44	Olulised tõstatatud teemad ja murekohad		<p>Klientide ja töötajate rahulolu-uuringute tulemused, töajõu juhtimisega seotud kaebused. 2021. aastal pole Merko kontserni vastu töövaidluskomisjonidele tööalaseid kaebusi esitatud (2020: 0), menetletud ja menetlemises kaebuste (nii jooksvast kui varasematest aastatest) arv oli 0 (2020: 0) ning lahendatud kaebuste (nii jooksvast kui varasematest aastatest) arv 0 (2020: 0).</p> <p>2021. aasta märksõna oli pandeemia ning sellest tulenevalt pöörasime suuremat tähelepanu info jagamisele ja töötajate tervise hoidmisele. Jätkasime nii kontserni ettevõtete juhtkondadele kui tütarettevõtete töötajatele mõeldud kvartaalseid infokoosolekuid ning hoidsime avatud kommunikatsiooni. Viiruse leviku tõkestamiseks koostasime käitumisjuhised ja andsime regulaarselt suuniseid, mis kokkuvõttes tagasid tõrgeteta töö.</p>

Kontserni Eesti tütarettevõttes Merko Ehitus Eesti 2021. aastal läbi viidud rahulolu-uuringule vastas 73% töötajatest, kes hindasid rahuolu töö ja töökorraldusega, koostööd oma tiimis ja teiste üksustega ning toimetulekut COVID-19-st tulenevad muudatustega. Vaatamata keerulisele aastale oli töötajate rahulolu võrreldes eelmise uuringu tulemustega pea kõikides valdkondades tõusnud. Pandeemiast tingitud töökorralduse muudatustega said töötajad enamasti hakkama ega tunnetanud töö tulemuslikkuse langust. Kaugtöö tegemist hinnati erinevalt, kuid suuremale osale töötajatest kodust töötamine sobis ja seda võimalust soovitakse ka tulevikus kasutada.

Kontserni Läti ettevõttes Merks 2021. aastal läbi viidud töötajate rahulolu-uuring keskendus töötajate vaimsele tervisele COVID-19 pandeemiast tingitud piirangute perioodil. Muu hulgas uuriti töötajate plaani kohta naasta korona nii-öelda teise laine ajal kontorisse, kodukontoris töötamise kogemuse ja vajaliku varustuse olemasolu kohta, töötajate otsuste toetamise kohta ning anti võimalus esitada küsimusi ettevõtte juhtkonnale. Uuringu tulemuste kohaselt olid Merksi töötajad rahul kodus töötamisega, töötajad soovisid aga ka naasta kontorisse, seega seati ettevõttes sisse nii kontorisse kui kodus töötamist võimaldavad töökorraldused. Pea kõik töötajad kinnitasid vajaliku toe saamist oma otseselt juhit.



## KLIENTIDE RAHULOLU

Klientide tagasiside aitab muuta meie tooteid ja teenuseid paremaks. Eestis küsisime 2021. aastal ligi 500 kliendi ostujärgset rahulolu erinevate aspektidega nii korteri kui ka ostuprotsessi juures. Tagasiside-uuringule vastas kolmandik inimesi, kelle keskmine soovitusindeks oli +61 skaalal -100 kuni +100. Lätis viisime Riia korteriarendusprojekti Merks Viesturdärzs esimese etapi ostjate seas läbi tagasiside-uuringu, mis keskendus nende rahulolule küttesüsteemi uuendusega. Ehitusobjekti valmimise järel hindame tellijate rahulolu meie teenuse ja ehitusprotsessiga, 2021. aastal viidi Eestis läbi rahulolu-uuring kuue valminud ehitusobjekti tellija seas.

ARUANDLUSPÕHIMÕTTED			
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 106	
102-47	Oluliste teemade loetelu	lk 106	
102-48	Avalikustatava teabe korrigeerimine		-
102-49	Muutused aruandluses		-
102-50	Aruandeperiood	lk 2	Aruandlusperiood on kalendriaasta: 1. jaanuar 2021 – 31. detsember 2021
102-51	Eelmise aruande kuupäev		Eelmine integreeritud majandusaasta aruanne avaldati 7. aprillil 2021.
102-52	Aruandlustsükkel		Aruanne avaldatakse igal aastal
102-53	Kontaktisik		Urmas Somelar, AS Merko Ehitus kontserni finantsüksuse juht
102-54	Aruande vastavus GRI Standardile		Käesolev aruanne on koostatud vastavalt rahvusvahelise <i>Global Reporting Initiative</i> (GRI) standardi põhinoetetele ( <i>Core option</i> )
102-55	GRI register	lk 107-113	
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 101-103	Merko Ehituse kontserni tegevusel on suur majandusmõju ühiskonnale ja ettevõtte peamistele sidusrühmadele. Kontserni kuuluvad ettevõtted on olulised tööandjad ja maksumaksjad, oma tegevusega loob ettevõtte äri võimalusi tarnijatele ja alltöövõtjatele. Merko Ehituse äritegevus on oma olemuselt pikaajaline ja tulevikku suunatud. Kontsern on teinud märkimisväärsed investeeringuid varadesse, mille realiseerimise ajahorisont on möödame aastates. Äritegevuse jätkusuutlikkuse tagamiseks on koostöö sidusrühmadega kontserni jaoks oluline.		
<b>Otsene loodud ja sidusrühmadele jagatud majanduslik väärtus 2021 (2020)</b>					
<b>201-1</b>	Otsene loodud ja jagatud majanduslik väärtus	<b>Kliendid</b> Müügitulu: 339,4 miljonit eurot (315,9)	<b>Tarnijad</b> Materjalid ja kaubad: 59,7 miljonit eurot (54,2) Kontsernivälised teenused: 181,4 miljonit eurot (174,2)	<b>Töötajad</b> 670 töötajat (666) Tööjõukulud: 38,4 miljonit eurot (36,4)	
			<b>Investorid</b> Dividendid: 17,7 miljonit eurot (0,0)	<b>Avalik sektor</b> Äriühingu tulumaksu kulu: 3,1 miljonit eurot (2,0)	
<b>Merko Ehitus kontserni lähenemisviis maksudele</b>			Kontsern on võtnud endale kohustuse olla vastutustundlik maksu- maksja kõikides tegutsemisriikides. Kontsern järgib nii kohalikke ja rahvusvahelisi maksueeskirju, tavaid ja tõlgendusi kui ka maksu- deklaratsioone ja muid dokumente käsitlevaid nõudeid. Kontserni- sisestes äritehingutes kohaldab Merko Ehituse kontsern OECD siirdehindade alaseid suuniseid ja siirdehindu käsitlevaid kohalikke eeskirju.		
<b>MAKSTUD* MAKSUD RIIKIDE JÄRGI</b> tuhandetes eurodes		<b>MAKSTUD* MAKSUD MAKSU TÜÜBI JÄRGI</b> tuhandetes eurodes			
	<b>2021</b>	<b>2020</b>			
Eesti	24 620	23 463	Käibemaks	14 057	26 612
Läti	2 025	5 553	Tööjõumaksud ja	14 571	14 804
Leedu	7 806	13 682	Muud maksud	1 455	1 417
Norra	838	1 165	Ettevõtte tulumaks	5 206	1 030
<b>Kokku</b>	<b>35 289</b>	<b>43 863</b>	<b>Kokku</b>	<b>35 289</b>	<b>43 863</b>
* Reaalselt makstud, mitte arvestatud maksusummad.		* Reaalselt makstud, mitte arvestatud maksusummad.			
GRI 202: Kohalolek turul 2016					
<b>GRI 103-1 kuni GRI 103-3</b>	Juhtimisviisi kirjeldus 2016		Kontserni äritegevuse edukus igas tegutsemisriigis (Eesti, Läti, Leedu, Norra) sõltub sealset ärikeskkonda ja -kultuuri tunnustest kohalikest inimestest. Kuigi kontserni ülesehitus on rahvus- vaheline, tegutseme igas riigis kui kohalikud ettevõtted.		
<b>202-2</b>	Kohalikust kogukonnast palgatud juhtkonna liikmete osakaal olulistest tegevuskohtades	lk 34-38	Kontserni juhtimine toimub tegutsemisriikide põhiselt ning kohalike ettevõtete juhid on üldjuhul vastavate riikide kodanikud.		
GRI 203: Kaudne majandusmõju 2016					
<b>GRI 103-1 kuni GRI 103-3</b>	Juhtimisviisi kirjeldus 2016		Balti regiooni juhtiva ehitusettevõtte mõjutab kontserni majandus- tegevus kohaliku majanduskeskkonda olulisel määral. Kontserni ettevõtted ehitavad hooneid ja rajatisi ning arendavad kinnisvara, rajades parema elukeskkonna. Kontserni ettevõtted projekteerivad ja ehitavad uusi hooneid: nii kodusid tuhandetele peredele kui suuri avalikke hooneid, teiste seas haridusasutusi, riigikaitseobjekte, büroohooneid ja kaubanduskeskusi. Merko rajatud maanteed, sillad, tunnelid ja viaduktid muudavad liiklemise turvalisemaks ja kiiremaks, veepuhastid ning ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustikud tõstavad elukvaliteeti ning tagavad kvaliteetse joogivee sadadele tuhandetele inimestele. Merko on aidanud tagada eluks vajaliku elektriühenduse sadadele tuhandetele ettevõtetele ja peredele ning rajab ja hooldab üld- kasutatavaid teid. Lisaks enda poolt arendatud ja rajatud elukesk- kondadele arendab kontsern avallikku ruumi koostöös kohalike oma- valitsustega. Kõik see uuendab ja parendab üldist keskkonda, kus muuhulgas majandussuhted saavad senisest efektiivsemalt ja tihedamalt arenada ning selle kaudu muudele turuosalistele väärtust luua.		

203-1	Investeeringud taristusse ja teenustesse	lk 7, 23	
203-2	Oluline kaudne majandusmõju	lk 7-11, 30	
<b>GRI 204: Hankepraktikad 2016</b>			
GRI 103-1 kuni GRI 103-3	Juhtimisviisi kirjeldus 2016		Kontserni äritegevus tugineb ausale ja läbipaistvale ärieetikale.
204-1	Kohalikele tarnijatele tehtud kulutuste osakaal olulistes tegevuskohtades	lisad 4-5	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>			
GRI 103-1 kuni GRI 103-3	Juhtimisviisi kirjeldus 2016		Merko põhiväärtuste hulka kuulub eetilise äritegevus ning korruptsiooni mis tahes vorm on kontserni jaoks vastuvõetamatu. Kontserni kõik töötajad peavad juhinduma eetilistest põhimõtetest ning järgima kontsernis kehtestatud ärieetika koodeksit ning kontserni ettevõtete muudest dokumentidest ja juhistest ning koolitustel jagatud põhimõtetest. Ootame igapäevatoos eetiliste äritavade järgimist ka oma klientidelt ja koostööpartneritelt.
205-2	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.
205-3	Kinnitust leidnud korruptsioonijuhtumid ja võetud meetmed		2021. 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>			
GRI 103-1 kuni GRI 103-3	Juhtimisviisi kirjeldus 2016		Tulenevalt sellest, et ehitustegevuses kasutatakse rohkelt erinevaid ehitusmaterjale ja -tooteid, on nende kasutamise tõhusus oluline kuludega seotud valdkond, millele pööratakse suurt tähelepanu. Iga ehitusprojekt on projektipõhiselt ainulaadne, mistõttu on keeruline töötada välja ühest materjalitõhususe näitajat, mis tõhususe tegelikku taset täpselt kajastaks. Seetõttu jälgitakse ja hallatakse materjalitõhusust projektipõhiselt. Peale projektipõhise analüüsi tegeleb Merko Ehitus ka projekteerimise korraldamise ja tehniliste kalkulatsioonide koostamise tavade laiemal väljatöötamisega materjalitõhususe seisukohast, keskendudes ehituskonstruktsioonide 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>			
GRI 103-1 kuni GRI 103-3	Juhtimisviisi kirjeldus 2016		Kontserni põhitegevuseks on ehitusjuhtimine, mis ei ole võrreldes tootmisettevõtlusega kuigi energiamahukas. Kontserni äritegevus hõlmab hulganisti eri tüüpi ja mahuga projekte, mistõttu võib energiatarbimine periooditi väga erinev olla. Äriühing pöörab oma tegevuste läbiviimisel energiatõhususele tähelepanu eelkõige projektide ja üksuste tasandil, kujundades välja mitmesuguseid energiatõhusaid töömeetodeid ning vahetades energiatõhususe paranedes välja oma sõidukeid ja töövahendeid.
301-1	Energiatarbimine organisatsioonis		Kontserni ehitusettevõtte järgivad keskkonnajuhtimissüsteemi standardi ISO 14001 põhimõtteid ja on vastavalt sertifitseeritud. Euroopa Liidu liikmesriikides on kohustus järgida energiasäästu direktiivi EED 2012/27/EU ja kohalikke õigusakte, mille kohaselt tagab Merko suuretegevõtte 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 projekti juhtimise tasandil sageli ühildatud ja juhitud peakontorist, mis vähendab energiatarbimist, kütusekulu ja CO <sub>2</sub> emissiooni. Merko grupi ettevõtte järgivad ehitiste projekteerimisel energiasäästlike ehituslahendusi, mis vastavad kontserni ehitusettevõtete siseriiklikele nõuetele.

GRI 306: Jäätmed 2016			
<b>GRI 103-1 kuni GRI 103-3</b>	Juhtimisviisi kirjeldus 2016		Ehitustegevuses, eeskätt lammutustöid hõlmavatel objektidel, tekib suur hulk jäätmeid. Sarnaselt materjalidele ja energiale on jäätmete taaskasutamine, jäätmemahu vähendamine ja jäätmete ringlussevõtt kontserni jaoks kulutõhususega seotud küsimus, mida juhitakse projektide ja üksuste põhisel. Ehitusplatsidel tekkinud jäätmed sorteeritakse ning antakse üle jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale. Võimalusel võetakse jäätmed taaskasutusse sõltuvalt kohapealsetest ringlusse võtmise meetoditest ja õigusaktide põhimõtetele.
GRI 307: Keskkonnanõuetele vastavus 2016			
<b>GRI 103-1 kuni GRI 103-3</b>	Juhtimisviisi kirjeldus 2016	lk 9, 30	
<b>307-1</b>	Keskkonnanõuetele mittevastavuse eest määratud olulised trahvid ja sanktsioonid		Perioodi jooksul ei määratud keskkonnanõuetele mittevastavuse eest olulisi trahve ega sanktsioone.
GRI 401: Tööhõive 2016			
<b>GRI 103-1 kuni GRI 103-3</b>	Juhtimisviisi kirjeldus 2016	lk 30,100	
<b>401-1</b>	Uute töötajate koguarv ja määrad ning tööjõu voolavus		Aruandeaastal on Merko kontserni töötajate (sh nii tähtajatu kui tähtajalise lepinguga töötajad) hulka lisandunud 144 uut ja lahkunud 140 inimest (2020: 90 uut ja 118 lahkunud inimest). Kontsernis ei koguta töötajate vanuselise jaotuse osas andmeid.
<b>401-2</b>	Täistööajaga töötajatele pakutavad hüvitised	lk 30	
TÖÖTAJATE ARV KOKKU TÖÖLEPINGU TÜÜBI JÄRGI			
		<b>2021</b>	<b>2020</b>
Tähtajatu leping	632 94%	630 95%	
Tähtajaline leping	38 6%	36 5%	
<b>Kokku</b>	<b>670 100%</b>	<b>666 100%</b>	
TÖÖTAJATE ARV KOKKU ASUKOHA JÄRGI			
		<b>2021</b>	<b>2020</b>
Eesti	440 66%	458 69%	
Läti	85 13%	76 11%	
Leedu	122 18%	109 16%	
Norra	23 3%	23 4%	
<b>Kokku</b>	<b>670 100%</b>	<b>666 100%</b>	
TÄHTAJATU LEPINGUGA TÖÖTAJATE ARV KOKKU TÖÖAJA TÜÜBI JÄRGI			
		<b>2021</b>	<b>2020</b>
Täistööaeg	602 95%	592 94%	
Osaline tööaeg	30 5%	38 6%	
<b>Kokku</b>	<b>632 100%</b>	<b>630 100%</b>	
TÖÖTAJATE ARV KOKKU AMETIKOHA JÄRGI			
		<b>2021</b>	<b>2020</b>
Juhtkond	16 2%	16 2%	
Keskastme juhid, spetsialistid	423 63%	421 63%	
Töölised	233 35%	229 35%	
<b>Kokku</b>	<b>670 100%</b>	<b>666 100%</b>	
TÖÖTAJATE ARV KOKKU TÖÖTAJATE SOO JÄRGI			
		<b>2021</b>	<b>2020</b>
Mehed	555 83%	570 86%	
Naised	115 17%	96 14%	
<b>Kokku</b>	<b>670 100%</b>	<b>666 100%</b>	
GRI 403: Töötervishoid ja -ohutus 2018			
<b>GRI 103-1 kuni GRI 103-3</b>	Juhtimisviisi kirjeldus 2016		Kontserni ettevõtetes on ohutu töökeskkond tööõnnetuste ja tervisekahjustuste vältimiseks esmane prioriteet. Personali pikaajalise tööväime ja heaolu tagamiseks varustame töötajaid tööks vajalike töö- ja isikukaitsevahenditega ning korraldame töötervishoiu- ja tööohutusosalast juhendamist, koolitust ja täiendõpet. Terviseprobleemide ennetamiseks, ohutuma töökeskkonna planeerimiseks ja tervise rehabilitatsioonimeetmete (nt ravimassaažide) rakendamiseks korraldame oma tervishoiupartnerite juures perioodiliselt tervisekontrolle, mille sisu ja sagedus lähtub konkreetse inimese töö ohutegurite olemusest. Täiendavalt pakume töötajatele terviseriskide maandamiseks võimalust nii gripi kui ka puukentsefaliidi vastu. Alates 2020. aastast tagame ka COVID-19 testimise võimaluse.

Ehitusvaldkonna pingelist tööd tasakaalustab töötajate isikliku elu ja tervislike eluviiside heaks tehtav. Tervisespordi propageerimiseks ja töövõime säilitamiseks populariseerime tervislikke eluviise ning hüvitame töötaja spordi- ja tervisekulusid. Koroonaaastal innustasime rohkem liikuma värskes õhus ja kasutama terviseradasid üle Eesti, mille rajamist ja arendamist on Merko üle 15 aasta toetanud.

<b>403-1</b> <b>kuni</b> <b>403-7</b>	Kontserni ehitusettevõtetes tagatakse töötervishoiu ja tööohutuse valdkonnas seadusega ettenähtud tegevused, mida täiendatakse töötervishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteemis ettenähtu rakendamise ja kontserni ehitusettevõtete töötervishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteem on sertifitseeritud ISO 45001 järgi.
<b>403-9</b> <b>403-10</b>	Rahvusvahelise töötervishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteemi sertifikaadiga ISO 45001 ettevõtetes töötas 2021. aastal 79% Merko Ehitus kontserni töötajatest (2020: 79%). Avalikustamine sisaldab teavet kontserni töötajate osas (laialdasemalt pole kontserni andmeid kogunud).
<b>403-9</b> <b>403-10</b>	Vigastuste, surmajuhtumite ja töölt puudumise määrad

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

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

	2021	2020	2019
Vigastuste, v.a väikesed (esmaabi taseme) vigastused, arv kokku *	5	9	3
Kutsehaiguste juhtumeid kokku	0	0	0
Kaotatud päevi tulenevalt tööalasest vigastusest või haigusest	212	368	138
Puudunud päevi kokku	7 668	5 757	4 451
Hukkunute arv kokku *	0	0	0
Vigastuste määr (100 töötaja kohta)	0,8	1,5	0,5
Kutsehaiguste määr (100 töötaja kohta)	0,0	0,0	0,0
Kaotatud päevade määr (100 töötaja kohta)	52,9	61,6	21,6
Puudunud päevade määr aastas (%)	5,1	3,9	2,8

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 104.

\* Alltöövõtjate töötajatega, kelle töökeskkonna üldise turvalisuse eest on Merko kontserni ettevõtted vastutavad, ei toimunud 2021. aastal ühtegi vigastust (2020: 0; 2019: 1) ega surmaga (2020: 0; 2019: 0) lõppenud tööõnnetust.

#### GRI 404: Koolitus ja haridus 2016

<b>GRI 103-1</b> <b>kuni</b> <b>GRI 103-3</b>	Juhtimisviisi kirjeldus 2016	
<b>404-2</b>	Oskuste juhtimise ja elukestva õppe programmid, mis toetavad töötajate tööalase konkurentsivõime säilimist ja aitavad neil toime tulla karjääri lõppemisega	lk 30, 111
		2021. aastal jätkus 2020. aastal loodud Merko meistriklass, mis koondab Merko Ehitus Eesti töötajate õppe- ja arendustegevuse. Hea kogemus veebiõppes lubas koroonaviiruse leviku kõrgema riski ajal jätkata sisekoolitusi MS Teams keskkonnas. Digitaalse keskkonna eeliseks on võimalus osaleda koolitusel distantsilt ning koolituste salvestusi ka järele vaadata. Vajalikke ohutusreegleid järgides toimus 2021. aastal ka füüsilisi seminaripäevi. Kvaliteediosakond algatas kahe olulise valdkondliku seminari, ohutusseminari ja ehituskvaliteedi seminari traditsiooni, mille eesmärk on varasemast kogemusest õpitu jagamine ettevõtte sees. Ehituskvaliteedi seminaril räägiti viimase aja kõige olulisematest õppetundidest. On ülioluline, et ühel platsil õpitu jõuaks ettevõttes võimalikult paljude ehitusinsenerideni, et seeläbi edasise töö kvaliteeti tõsta. Kontserni Läti tütarettevõtte Merks korraldas oma töötajatele professionaalse coachi loengu, kuidas kohaneda uue töökorraldusega ning ennetada kodukontoris töötamisel läbipõlemist. Kahetunnisel koolitusel osales üle 90% töötajatest ning see päev tagasisideküsitluses 10-pallisel skaalal 7,2 punkti ning 60% töötajatest pidasid kuulnud infot kasulikuks. Töötajad hindasid kõrgelt grupitööna lahendatud praktilisi ülesandeid, mis võimaldas suhelda ka nende kolleegidega, kellega igapäevatoos kokku puutepunkte ei ole.



		TÖÖTAJATE ARV, KELLEGA VIIDI LÄBI ARENGUVESTLUS, KOKKU RIIGITI JA OSAKAAL RIIGI TÖÖTAJATEST				
		2021		2020		
404-3	Töötajad, kellega toimuvad regulaarsed arenguveestlused ja karjäärinõustamised	Eesti*	-	-	150	33%
		Läti	23	27%	15	20%
		Leedu	122	100%	109	100%
		Norra	3	13%	-	-
		<b>Kokku</b>	<b>148</b>	<b>22%</b>	<b>274</b>	<b>41%</b>

\* 2021. aastal pandeemia tõttu Eestis arenguveestlusi läbi ei viidud

GRI 413: Kohalikud kogukonnad 2016		
GRI 103-1 kuni 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 sobitaks linnapilti.
413-1	Nende tegevuste osakaal, mille puhul on kaasatud kohalik kogukond, koostatud mõjuhindang või viidud ellu arenguprogramm	lk 10-11, 15-16, 106 2021. aastal jätkas Merko Ehitus pikaajalisi koostööprojekte senistes valdkondades, toetades sporti, kultuuri ja haridust ning annetades heategevuseks kokku 0,14 mln eurot (2020. aasta: 0,14 mln eurot).
413-2	Tegevused, millel on oluline tegelik või potentsiaalne kahjulik mõju kohalikele kogukondadele	-
GRI 415: Poliitilised annetused 2016		
GRI 103-1 kuni 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.