



KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

2019



AS MERKO EHITUS

KONTSERN

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

01.01.2019 – 31.12.2019

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

SISUKORD

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

PEAMISED FAKTID



Suurim Baltimaade börsil noteeritud ehitusfirma

AS MERKO EHITUS KONTSERNI KUULUVAD:

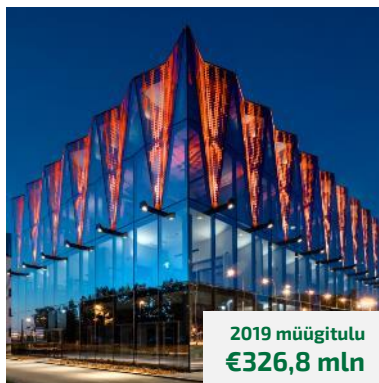
- Eesti juhtiv ehitusettevõtte AS Merko Ehitus Eesti
- Läti turule keskendunud SIA Merks
- Leedu turul tegutsev UAB Merko Statyba
- Norra ehitusettevõtte Peritus Entreprenør AS.

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

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



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



**2019 müügitulu
€326,8 mln**

KONKURENTSIEELISED:

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



**2019 EBITDA
€21,9 mln**



**2019 puhaskasum
€16,3 mln**



**31.12.2019
694 töötajat**

VÄÄRTUSPAKKUMINE

PEATÖÖVÕTJANA JUHIME KOGU EHITUSPROTSESSI NING VASTUTAME EHITUSPROJEKTI VALMIMISE EEST TERVIKUNA

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



Eesti suurim alajaamade ehitaja

JUHATUSE ESIMEHE PÖÖRDUMINE

Lugupeetud aktsionärid

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

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



ANDRES TRINK
AS MERKO EHITUS
JUHATUSE ESIMEES

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

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

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

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

Suur tänu!



Andres Trink

MERKO KONTSERN

VISIOON

Meie visioon on usaldusväärsed lahendused ja kvaliteetne teostus tellijate ideedele.

VÄÄRTUSED

VASTUTUS

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

LUBADUSTE PIDAMINE

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

PÄDEVUS

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

INITSIAATIIVIKUS

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

LOOVUS

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



VANALINNA FASSAADIVALGUSTUS TALLINNAS

STRATEEGIA

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

FINANTSEESMÄRGID

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

omakapitali tootlus minimaalselt 10%

dividendimäär 50-70% aastakasumist

omakapitali osatähtsus varade mahust vähemalt 40%

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

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

omakapitali tootlus 12,9%

omakapitali osatähtsus varade mahust 46%

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

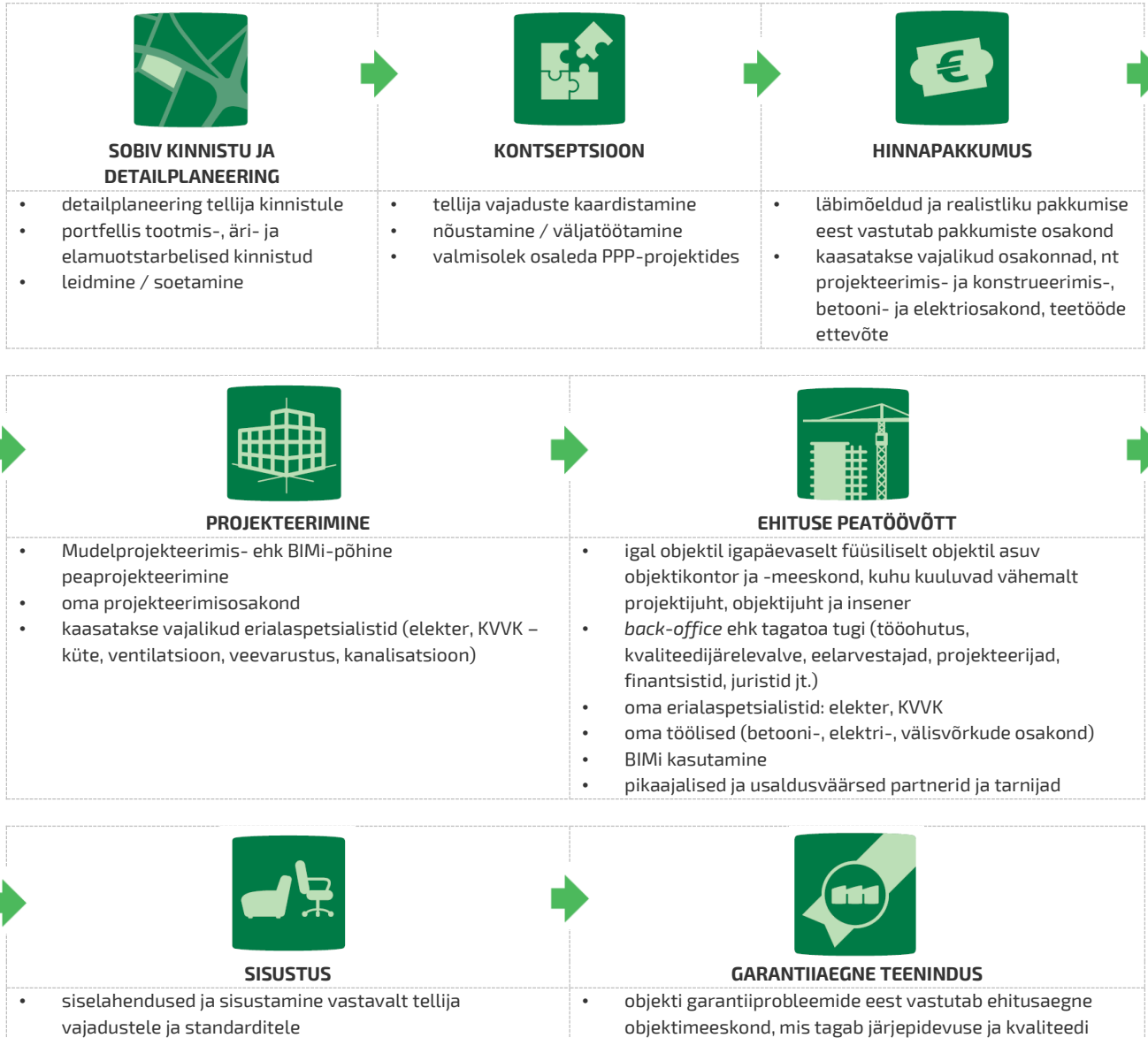
PIKAAJALISTE FINANTSEESMÄRKIDE TÄITMINE PERIOODIL 2015-2019

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

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

ÄRIMUDEL: TELLIJATELE EHTUSTEENUSTE PAKKUMINE

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



ÄRIMUDEL: OMAARENDUSED

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



TEGEVUSARUANNE

SUHTARVUD	10
2019. AASTAL E HITUSTURGU ENIM MÖJUTANUD TEGURID	11
VÄLJAVAATED 2020. AASTAKS	12
MAJANDUSTULEMUSED	14
MÜÜGITULU JA KASUM	14
ÄRISEGMENDID	16
EESTI EHITUSTEENUS	17
KINNISVARAARENDUS	18
LEPINGUTE PORTFELL	21
RAHAVOOD	22
RISKIDE JUHTIMINE	23
TÖÖTAJAD	25
PERSONALIPOLIITIKA	25
TÖÖHUTUS JA TERVIS	26
PERSONALI ARENDAMINE JA TUNNUSTAMINE	28
TASUSTAMINE	28
EETILISED ÄRITAVAD	29
KESKKOND	29
ÜHISKONDLIK VASTUTUS	30
SPORT JA TERVISESPORT	30
KULUTUUR JA HARIDUS	31
TUNNUSTUSED 2019	32
AKTSIA JA AKTSIONÄRID	34
DIVIDENDID JA DIVIDENDIPOLIITIKA	37
HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA ARUANNE	38
ÜHINGUJUHTIMINE JA STRUKTUUR	38
AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEK	38
NÕUKOGU	39
JUHATUS	40
TÜTARETTEVÖTETE NÕUKOGUD JA JUHATUSED	41
AUDITIKOMITEE	42
ARUANDLUS JA FINANTSAUDIT	42
HUVIDE KONFLIKT JA SISETEABE KÄSITLEMINE	43
TEABE AVALDAMINE	43
VASTAVUSE DEKLARATSIOON HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA SOOVITUSTELE	45

SUHTARVUD

(arvutatud emaettevõtte omanike osale)

KASUMIARUANDE KOKKUVÕTE		2019	2018	2017
Müügitulu	mln eurot	326,8	418,0	317,6
Brutokasum	mln eurot	34,8	33,0	30,9
Brutokasumimarginaal	%	10,7	7,9	9,7
Ärikasum	mln eurot	19,2	19,9	19,5
Ärikasumi marginaal	%	5,9	4,8	6,2
Kasum enne maksustamist	mln eurot	20,3	19,8	18,8
Maksude-eelse kasumi marginaal	%	6,2	4,7	5,9
Puhaskasum	mln eurot	16,5	19,4	15,8
emaettevõtte omanike osa	mln eurot	16,3	19,3	14,7
mittekontrolliva osaluse osa	mln eurot	0,2	0,1	1,1
Puhaskasumimarginaal	%	5,0	4,6	4,6
Muud kasumiaruande näitajad				
EBITDA	mln eurot	21,9	21,9	22,2
EBITDA marginaal	%	6,7	5,2	7,0
Üldkulud müügitulust	%	5,3	3,7	4,6
Tööjõukulud müügitulust	%	11,4	8,2	10,1
Müügitulu töötaja kohta	tuhat eurot	461	563	434
Muud olulised näitajad				
		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Omakapitali tootlus	%	12,9	15,3	11,9
Varade tootlus	%	5,6	6,9	5,8
Investeeringut kapitali tootlus	%	11,1	11,5	11,4
Varad	mln eurot	281,8	269,7	277,1
Omakapital	mln eurot	134,6	136,3	134,7
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	mln eurot	130,3	131,8	130,2
Omakapitali määr	%	46,2	48,9	47,0
Laenukohustuste määr	%	22,6	16,4	21,4
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	korda	2,4	2,2	2,2
Maksevõime kordaja	korda	0,8	1,1	1,1
Debitoorse võlgnevuse käibevälde	päeva	45	40	40
Tarnijate käibevälde	päeva	53	41	40
Keskmine töötajate arv (kontsernis)	inimest	709	743	732
Teostamata tööde jääk	mln eurot	141,4	229,0	344,4

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 108.

2019. AASTAL EHTUSTURGU ENIM MÕJUTANUD TEGURID

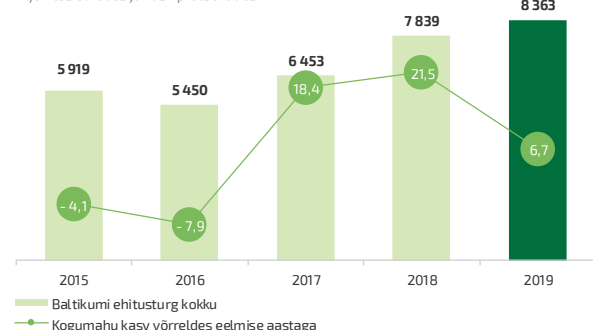
EHTUSVALDKOND

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

Allikas: Kohalikud statistikaametid / Eurostat.

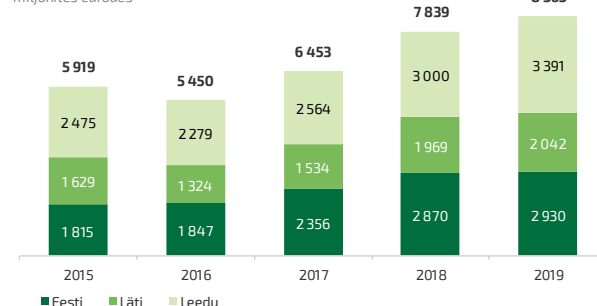
2019. aastal kasvasid Balti riikide majandused Euroopa Liidu keskmisest (+1,5%) jätkuvalt kiiremini. Samas Läti kasv selgelt pidurdus, olles oma näitaja poolest Euroopa keskmiste seas. Eesti ja Leedu kasv jätkus eelmise aastaga võrreldes enamvähem samas tempos. Keskmine kuupalk jätkas kiiret tõusu nii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

BALTIKUMI EHTUSTURGU KOKKUU (OMA JÕUDUDEGA) JA KASV
miljonites eurodes ja kasv protsentides



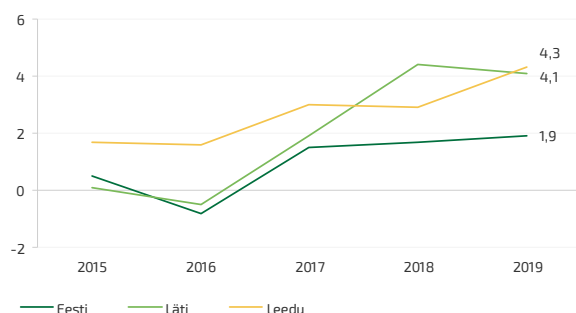
Allikas: Kohalikud statistikaametid.

BALTI RIIKIDE EHTUSTURU MAHUD (OMA JÕUDUDEGA) RIIGITI
miljonites eurodes



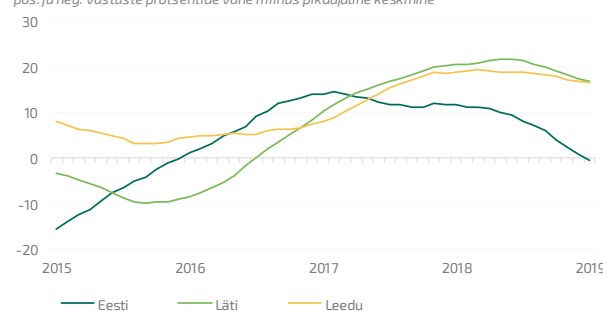
2019. aastal tehti Balti riikides oma jõududega ehitustöid 8363 mln euro eest. Esimest korda pärast eelmise buumiaja lõppu ületati sellega 2008. aasta tippnõu (8185 mln eurot). Eelkõige tuleneb see Eesti mahust, mis ületas 2007. aasta tippnõu 17%-ga. Läti ja Leedu jäid oma 2008. aasta tippnõule veel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

EHTUSHINNAINDEKSI MUUTUS
protsentides



Allikas: Kohalikud statistikaametid / Eurostat.

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



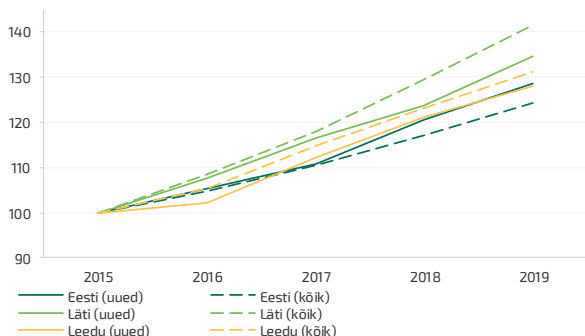
Ehitushinnad jätkasid tõusmist eelmise aastaga sarnases tempos Eestis (+1,9%) ja Lätis (+4,1%), kuid see kiirenes mahtude kasvu toel Leedus (+4,3%). Ehituse kindlustunde indikaator (sesoonsuse elimineerimiseks vaadeldud viimase 12 kuu keskmist taset) langes aasta jooksul Eestis pikaajalise keskmise tasemele,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

KORTERITE ARENDUS

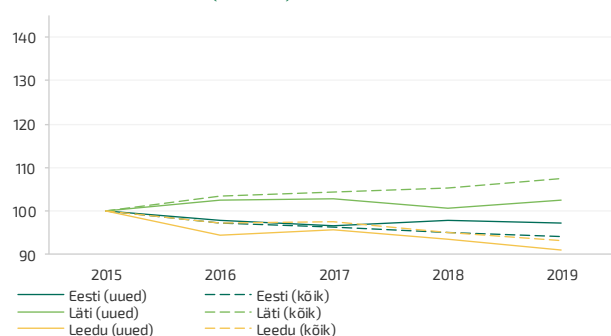
Eluasemete hinnad on viimastel aastatel olnud üpris ühtlases kasvutempos kõigis Balti riikides. Alates 2015. aastast on kõige kiirem hinnatõus toimunud Läti turul: keskmiselt ligi 8% aastas uute ning 9% kõigi ehitiste puhul. Kuivõrd samal ajal on keskmine sissetuleku kasv olnud 7% juures, on inimeste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

ja jäänud palgatõusule veidi alla. Nii on vaatamata pidevale hinnatõusule Eestis ja Leedus inimeste ostuvõime hoopis suurenenud. Kuivõrd suures plaanis tõuseb kinnisvara hind sisetulekutega samas tempos, siis nõu hinnamullist Balti riikides rääkida pole põhjust.

UUTE JA KÕIGI (punktiirjoon) EHITISTE ELUASEME HINNAINDEKS (2015=100)



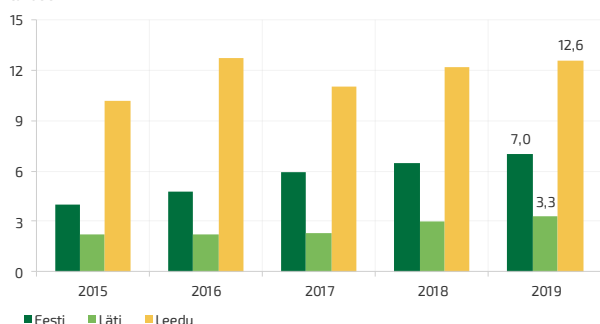
KESKMISE PALGA INDEKSI NING UUTE JA KÕIGI (punktiirjoon) EHITISTE ELUASEME HINNAINDEKSI SUHE (2015 = 100)



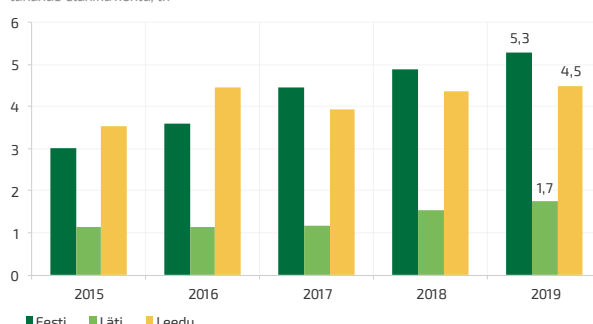
Allikas: Kohalikud statistikaametid / Eurostat.

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

UUTELE ELURUUMIDELE VÄLJASTATUD KASUTUSLÖAD tuhat tk



UUTELE ELURUUMIDELE VÄLJASTATUD KASUTUSLÖAD tuhande elaniku kohta, tk



Allikas: Kohalikud statistikaametid.

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

VÄLJAVAATED 2020. AASTAKS

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

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

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

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

EHITUSVALDKOND

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

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

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

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

KORTERITE ARENDUS

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

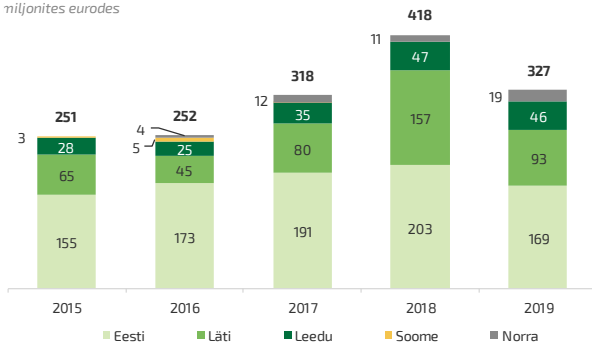
Selles olukorras on oluline, et arendajatel oleks piisav rahaline reserv, elamiseks üle pikenevad müügiperioodid, ilma et kreditoride surve peaks hakkama arendusi madalamatel hindadel ennaktempos realiseerima. Kinnisvaraarenduse turu vastupidavuse juures mängib eriti suurt rolli see, millise positsiooni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

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

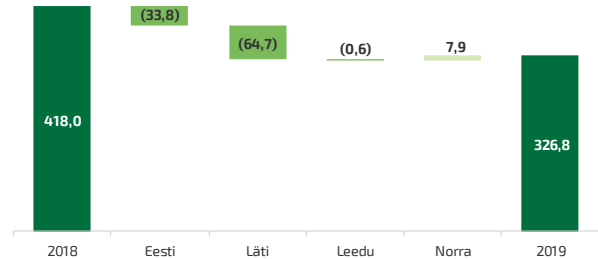
MAJANDUSTULEMUSED

MÜÜGITULU JA KASUM

KONTSERNI MÜÜGITULU RIIKIDE LÖIKES
miljonites eurodes

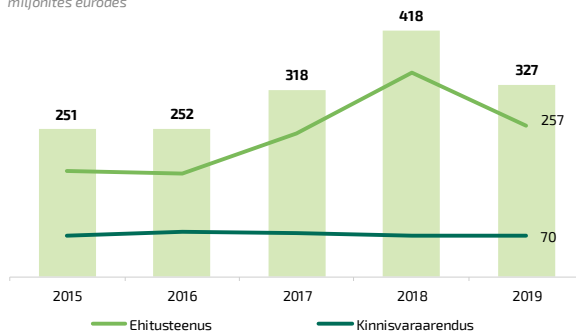


KONTSERNI MÜÜGITULU MUUTUS
miljonites eurodes

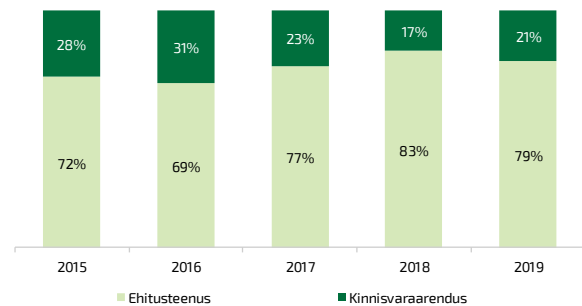


Merko Ehitus kontserni 2019. aasta müügitulu oli 326,8 mln eurot (2018. aasta: 418,0 mln eurot). Perioodi müügituludest teeniti Eestis 51,7%, Lätis 28,4%, Leedus 14,1% ja Norras 5,8% (2018. aasta: 48,5% Eestis, 37,7% Lätis, 11,2% Leedus ja 2,7% Norras). Võrreldes 2018. aastaga vähenes kontserni müügitulu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

KONTSERNI MÜÜGITULU JAOTUS TEGEVUSSEGMENTI
miljonites eurodes



KONTSERNI MÜÜGITULU JAOTUS TEGEVUSSEGMENTI
protsentides

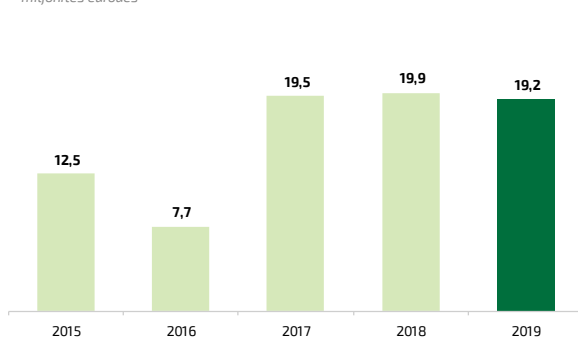


Müügitulu struktuuris moodustas ehitusteenuse langenu mahu tõttu mõnevõrra suurema osa kinnisvaraarendus, andes kontserni kogu müügitulust 21% (2018: 17%). Kontsern jälgib, et uusi ehitusprojekte töösse võttes oleks tagatud sobiv riski-tulu suhe. Pigem on loobutud hinnakonkurentsiga kaasa minemist, kui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

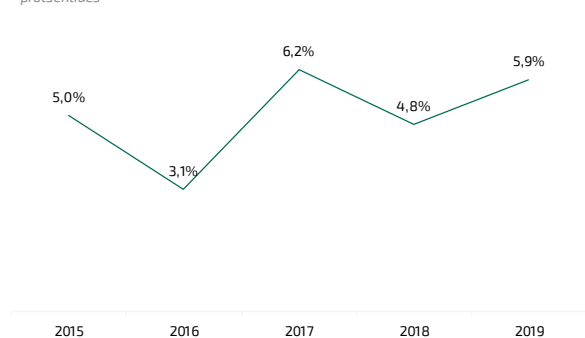
Riikide järgi andis Eesti jätkuvalt umbes poole kontserni müügituludest: 2019. aastal 52%, 2018. aastal 48%. Eesti osakaalu suurenemine tuli peamiselt Läti arvelt, kus 2018. aastal andsid tooni erakordselt suured ehitusobjektid, mida 2019. aastal sellises mahus polnud. Kontsern peab strateegiliselt oluliseks,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

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

KONTSERNI ÄRIKASUM
miljonites eurodes

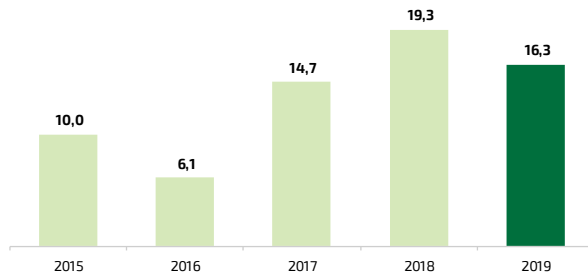


KONTSERNI ÄRIKASUMIMARGINAAL
protsentides

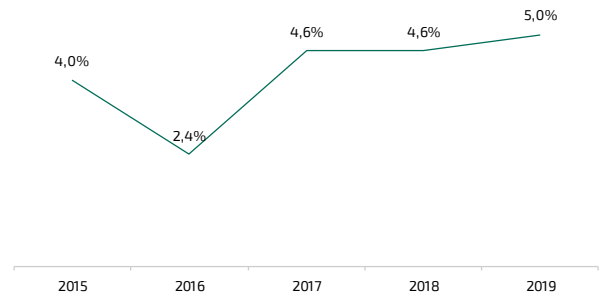


Kontserni 2019. aasta maksude-eelne kasum oli 20,3 mln eurot ning emaettevõtte omanike puhaskasum 16,3 mln eurot, võrreldes 19,8 mln euro suuruse maksude-eelse kasumi ja 19,3 mln euro suuruse emaettevõtte omanike puhaskasumiga 2018. aastal. Kontserni maksude-eelse kasumi marginaal oli 6,2% (2018. aasta: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

KONTSERNI PUHASKASUM
miljonites eurodes



KONTSERNI PUHASKASUMIMARGINAAL
protsentides



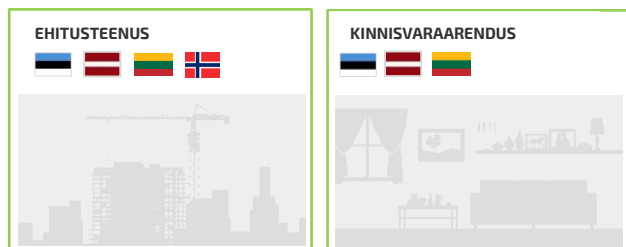
2019. aasta III kvartalis maksis kontsern dividende summas 17,7 mln eurot, millelt tekkis täiendav tulumaksukulu summas 2,7 mln eurot. 2018. aasta II kvartalis maksis kontsern dividende summas 17,7 mln eurot, mis oli varasemalt tütarfirmades saadud dividendidena maksustatud ja seetõttu kontsernile täiendavat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



2019. AASTAL VALMINUD RAKVERE AMETIKOOLI ÕPILASKODU.

ÄRITEGEVUS

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



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

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

- ehitusteenus;
- kinnisvaraarendus.

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

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

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

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



JÄTKUSUUTLIKKUSE STANDARDID

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

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

EHITUSTEENUS

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

miljonites eurodes

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

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

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

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

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

2019. AASTAL VALMINUD SUUREMAD OBJEKTID

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



RIIGIKAITSELISED OBJEKTID

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

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

KINNISVARAARENDUS

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

miljonites eurodes

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

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

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

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



VEERENNI ELUKESKKOND

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

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

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

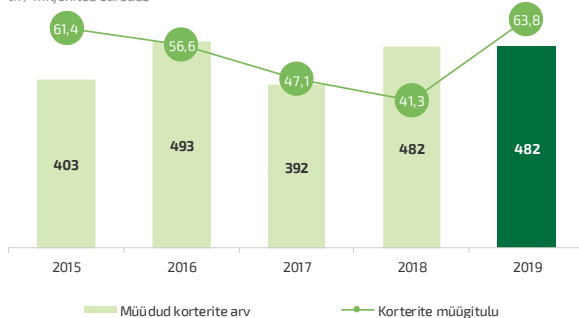
Omades kaalukat kinnistute portfelli, peab kogu arendusprotsess olema üksikasjadeni läbimõeldud: kortermajade arendus algab detailide korraldamisest, detailplaneeringust, projekteerimisest ja ehitamisest ning lõpeb valmistoodangu müügi ja garantiiaja teenindusega. Kontserni arendustegevuse kandvaks ideeks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

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

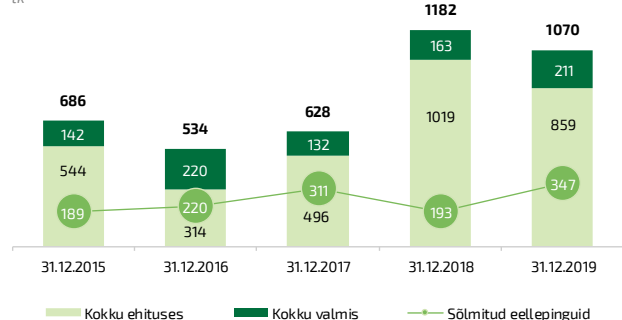
Kontserni eesmärgiks on alati luua konkreetsele piirkonnale arhitektuuriliselt sobilik, atraktiivse elukeskkonnaga, funktsionaalsete plaanilahendustega, kvaliteetsete siseviimistlusmaterjalidega, optimaalse ehitusmaksumusega ja energiasäästlik kodu. Klientidele pakutav kodu peab olema kvaliteetne ja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

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

MÜÜDUD KORTERITE ARV / KORTERITE MÜÜGITULU
tk / miljonites eurodes



KONTSERNI KORTERITE LAOJÄÄK
tk

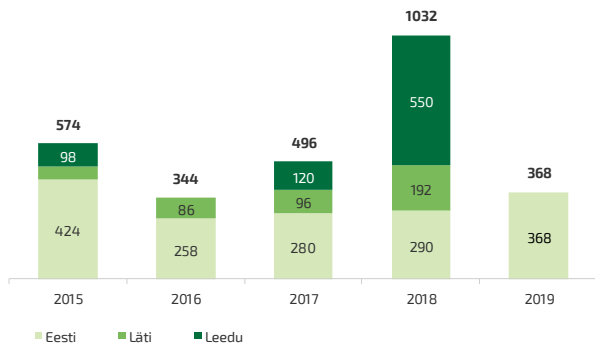


2019. aasta lõpus oli kontserni korterite laojääk kokku 1070 ühikut, neist valmis 211 ning ehituses 859. Eellepingutega oli kaetud 347 korterit, sh 29 valmis ehitatud korterit (8 Eestis, 19 Lätis, 2 Leedus) ja 318 ehitusjärgus olevat korterit (113 Eestis, 32 Lätis ja 173 Leedus). Eellepingutega kaetud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

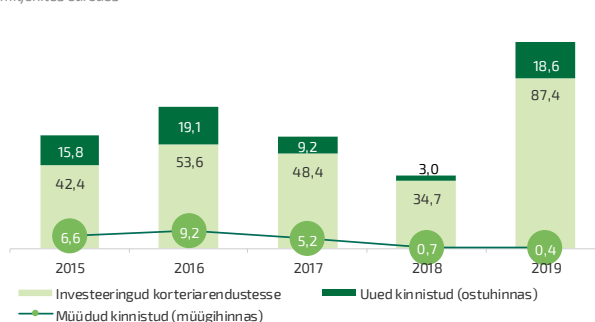
Seisuga 31. detsember 2019 oli Merko Ehitus kontsernil aktiivselt müügis kokku 723 korterit (31. detsember 2018: 989 korterit). Need on korterid, mille kohta ei ole eellepinguid sõlmitud. Neist 182 on valmis ehitatud (43 Eestis, 111 Lätis, 28 Leedus) ja 541 ehitusjärgus (255 Eestis, 64 Lätis, 222 Leedus).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

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

ALUSTATUD KORTERITE ARV RIIGITI tk



INVESTEERINGUD KORTERIARENDUSPROJEKTIDESSE NING KINNISTUTE OSTUD JA MÜÜGID miljonites eurodes



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

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

KONTSERNI ARENDUSPOTENTSIAALIGA VARUDE JAOTUS RIIGITI 31.12. SEISUGA

miljonites eurodes

	31.12.2019	31.12.2018
Eesti	29,3	26,9
Läti	26,9	26,6
Leedu	14,0	1,0
Kokku	70,2	54,5

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

2019. AASTAL VALMINUD OBJEKTIDE ISELOOMULIKUD ANDMED

PROJEKT		ASUKOHT	SUURUS
Tähepargi kortermajad	uus	Tartu, Eesti	3278 m ² , 45 korterit
Pikaliiva 18 ja 20	uus	Tallinn, Eesti	3907 m ² , 66 korterit
Suur-Patarei 20	uus	Tallinn, Eesti	3360 m ² , 31 korterit
Veerenni I etapp	uus	Tallinn, Eesti	9169 m ² , 137 korterit
Fizikų 18	uus	Vilnius, Leedu	3478 m ² , 70 korterit
Gaiļezers 5, 7 ja 13	uus	Riia, Läti	6908 m ² , 96 korterit



KORTERIOSTJATE RAHULOLU-UURINGUD

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

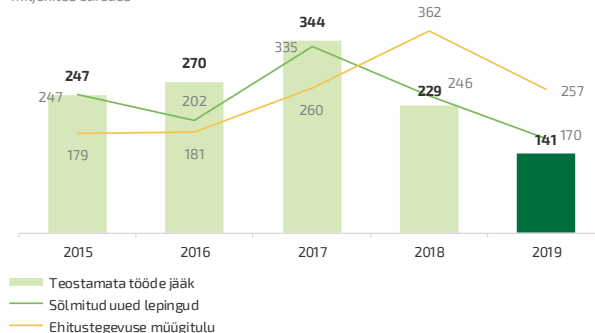
Uuringus mõõdeti Merko üldist soovitusindeksit ehk kliendi-lojaalsusindeksit. Antud projektide keskmine tulemus oli +63 (skaalal -100 kuni +100). Lisaks uuriti klientide rahulolu müügi- ja turundusmaterjalide, ostuprotsessi, korteri läbimõelduse ja ehituskvaliteediga ning loodud elukeskkonnaga. Kõik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

LEPINGUTE PORTFELL

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

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

LEPINGUTE PORTFELL
miljonites eurodes



2019. AASTAL SÕLMITUD SUUREMAD EHTUSLEPINGUD

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

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

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



PAREM ENERGIAVARUSTUS SAARTELE

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

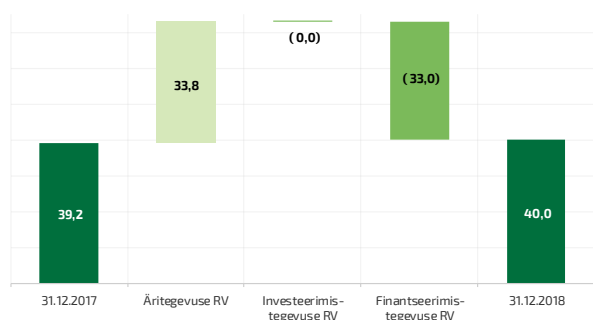
Tänu Väikesesse väina merekaablile ning 2020. aastal paigaldatavale mandrit ja Muhumaad ühendavale Suure väina merekaablile paraneb oluliselt Eesti suurimate saarte elektriavarustuskindlus.

RAHAVOOD

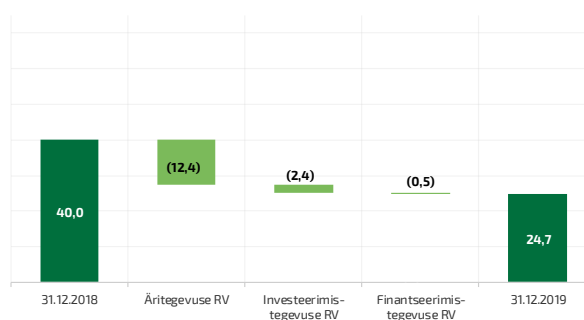
Merko Ehituse kontserni 2019. aasta lühiajaliste investeringute ning rahaliste vahendite muutus oli -15,3 mln eurot ning 31. detsembri 2019 seisuga oli kontserni arvelduskontodel ja tähtajalistel hoiustel rahalisi vahendeid summas 24,7 mln eurot (31.12.2018: 40,0 mln eurot).

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

RAHA JA RAHAÄKVIVALENTIDE MUUTUS
miljonites eurodes



RAHA JA RAHAÄKVIVALENTIDE MUUTUS
miljonites eurodes



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

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

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

RISKIDE JUHTIMINE

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

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

Merko Ehitus jagab riskid nelja põhikategooriasse:



Äririsk

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

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

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

Tururisk

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

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

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

Finantsrisk

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

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

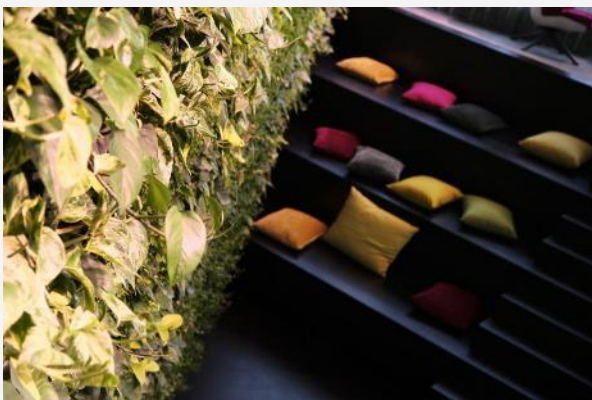
Tegevusrisk

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

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

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

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



NORRA ETTEVÕTTE JUHTIMISSÜSTEEM

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

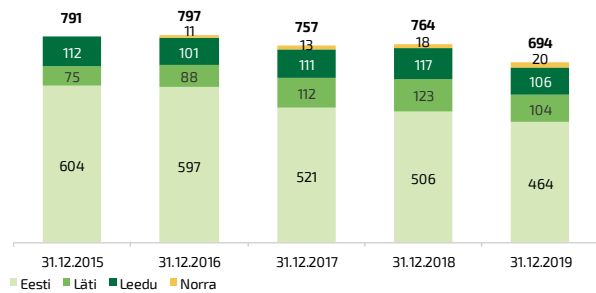
Antud täiendus juhtimissüsteemi sertifikaatides kinnitab, et tüüarretevõtted võtavad Merko juhtimispõhimõtteid tõsiselt kõigil kontserni koduturgudel. Rahvusvahelise juhtimissüsteemi standardi nõuetele vastavus tõendab, et ettevõtte teeb oma tööd pühendunult ja on usaldusväärne partner. Samuti kinnitab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

TÖÖTAJAD

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

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

TÖÖTAJATE ARV
inimest



TÖÖTAJATE ARV KOKKU TÖÖLEPINGU TÜÜBI JÄRGI

	2019		2018	
Tähtajatu leping	642	93%	699	91%
Tähtajaline leping	52	7%	65	9%
Kokku	694	100%	764	100%

TÖÖTAJATE ARV KOKKU ASUKOHA JÄRGI

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

TÄHTAJATU LEPINGUGA TÖÖTAJATE ARV KOKKU TÖÖAJA TÜÜBI JÄRGI

	2019		2018	
Täistööaeg	612	95%	660	94%
Osaline tööaeg	30	5%	39	6%
Kokku	642	100%	699	100%

TÖÖTAJATE ARV KOKKU AMETIKOHA JÄRGI

	2019		2018	
Juhtkond	17	2%	19	2%
Keskastme juhid, spetsialistid	448	65%	493	65%
Töölised	229	33%	252	33%
Kokku	694	100%	764	100%

TÖÖTAJATE ARV KOKKU TÖÖTAJATE SOO JÄRGI

	2019		2018	
Mehed	589	85%	646	85%
Naised	105	15%	118	15%
Kokku	694	100%	764	100%



VALDKONNA SUURIM MAKSUMAKSJA

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

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

PERSONALIPOLIITIKA

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

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

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

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

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

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

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

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

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



PRAKTIKANDID

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

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

TÖÖOHUTUS JA TERVIS

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

Kontserni ehitusettevõtetes tagatakse töötervishoiu ja tööohutuse valdkonnas seadusega ettenähtud tegevused, mida täiendab töötervishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteemi täitmine. Kontserni Eesti ja Leedu ehitusettevõtted sertifitseeriti 2019. aastal uue töötervishoiu- ja ohutuse standardi ISO 45001 järgi. Läti ettevõtte on OHSAS 18001 standardilt ülemineku protsessis ISO 45001 standardile.

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

korraldatakse eraldi laste jõulupidu ja suve alguses Merko lastepäev, mille käigus tutvustatakse neile vanemate tööd ja ehitusvaldkonda laiemalt.

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



HOOLIV TÖÖANDJA

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

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

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 töönalast, millest igäüks koosneb 40 töötunnist.

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

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

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 108.

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



TÖÖOHUTUSE VALDKONNA ARENDAMINE

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

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

PERSONALI ARENDAMINE JA TUNNUSTAMINE

Merko suurim väärtus on inimesed. Tööandjana

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

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

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

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

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

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

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



SISEKOOLITUSED

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

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

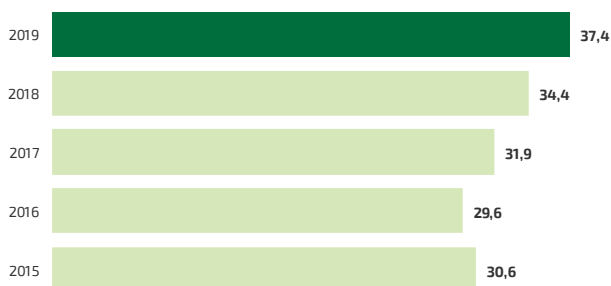
TASUSTAMINE

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

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

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

TÖÖJÕUKULU
miljonites eurodes



EETILISED ÄRITAVAD

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

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

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

KESKKOND

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

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

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



KESKKONNAKAITSELISED OBJEKTID

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

Maadevahe ja Priimetsa asfaltbetoonitehaste jääkreostuse ohutus muutmine algas 2018. aastal koostöös KMG Insenerihituse ASiga. Maadevahes suunati käitlemisse enam kui 21 000 m³ ja Priimetsas ligi 11 000 m³ reostunud pinnast. Maadevahe tehase endiste alade ohutustamise teise etapi raames likvideeritakse täiendavalt ligi 17 500 m³ reostunud pinnast, tööd valmivad 2020. aastal.

ÜHISKONDLIK VASTUTUS

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

2019. aastal jätkas Merko Ehitus pikaajalisi koostööprojekte senistes toetusvaldkondades:

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

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

SPORT JA TERVISESPORT

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

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

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



TUGEV TERVISERADADE VÕRGUSTIK

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

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

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

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

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

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

KULTUUR JA HARIDUS

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

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

Oleme alates 2007. aastast tunnustanud stipendiumitega Tallinna Tehnikaülikooli inseneriõppe tudengeid ja noori õppejõude, et aidata tagada ehitusvaldkonna järelkasvu ja õppejõududel tuleviku ehitusmeistritele paremat ehitusõpet pakkuda. Merko nime kandva õppejõu stipendiumi pälvis 2019. aastal inseneriteaduskonna teadustöötaja Ergo Pikas, kes on noore teadlasena osalenud aktiivselt teadustöös ja mitmetes uurimistöo projektides nii Eestis kui välismaal. Inseneriõppe stipendiumiga tunnustati ehitiste projekteerimise ja ehitusjuhtimise V kursuse tudengit Jane Kikojani, kes paistab silma äärmiselt fookuseeritud õppurina ning tema Merkos läbitud praktika kinnitas, et tema kohusetundlikkus ja suur tahe end proovile panna päädib tulevikus kindlasti tiptegijaks saamisega.

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

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

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



HARIDUSLIKUD OBJEKTID

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

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

TUNNUSTUSED 2019. AASTAL

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

KONKURENTSIVÕIMELISIM EHITUSETTEVÕTE JA SUURETTEVÕTE

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

EESTI MAINEKAIM KINNISVARAARENDAJA

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



LINNARUUMI ARENG NOBLESSNERIS

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

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

AASTA EHITAJA

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

AASTA EHITUSPROJEKT JA PARIM DIGITAALSE INNOVATSIOONI PROJEKT

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

ATRAKTIIVNE TÖÖANDJA TEHNIKAERIALADE TUDENGITE SEAS

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

BETOONIÜHINGU TUDENGIPREEMIA

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

ENERGIATÕHUSAIM HOONE LÄTIS

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

EHITUSTÖÖSTUSE GRAND PRIX 2019

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

LÄTI AASTA HOONE 2018

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

LEEDU PARIM BIM PROJEKT

Korteriarendusprojekt Vīlnelēs slēnis pälvis konkursil “Leedu BIM projektid 2019” esikoha elukondlike hoonete kategoorias.

LEEDU EHITUSSEKTORI ATRAKTIIVSEIM TÖÖANDJA

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

AKTSIA JA AKTSIONÄRID

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

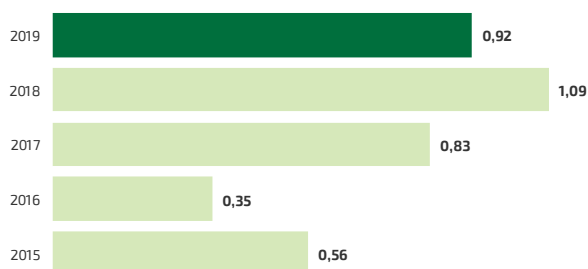
2019. aastal sooritati Merko Ehitus aktsiatega 8558 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 2,23 mln aktsiat (12,6% kõigist aktsiatest) ning tehingute käive oli 21,3 mln eurot (võrreldavad andmed 2018. aasta kohta: 4299 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 1,18 mln aktsiat (6,7% kõigist aktsiatest)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

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

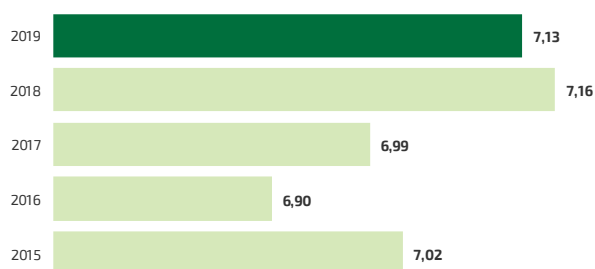
VÄÄRTPABERI INFORMATSIOON

Emitent	AS Merko Ehitus
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

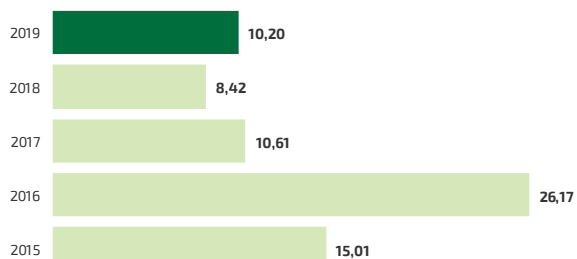
PUHASKASUM AKTSIA KOHTA (EPS)
eurodes



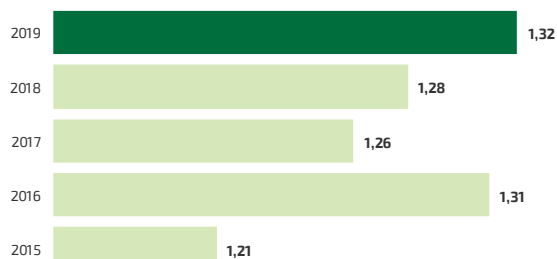
OMAKAPITAL AKTSIAKOHTA
eurodes



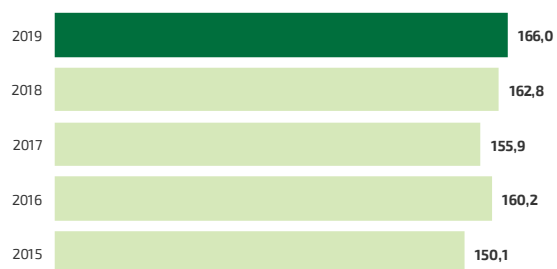
P/E SUHTARV
korda



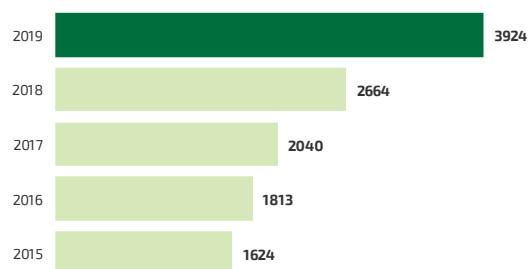
P/B SUHTARV
korda



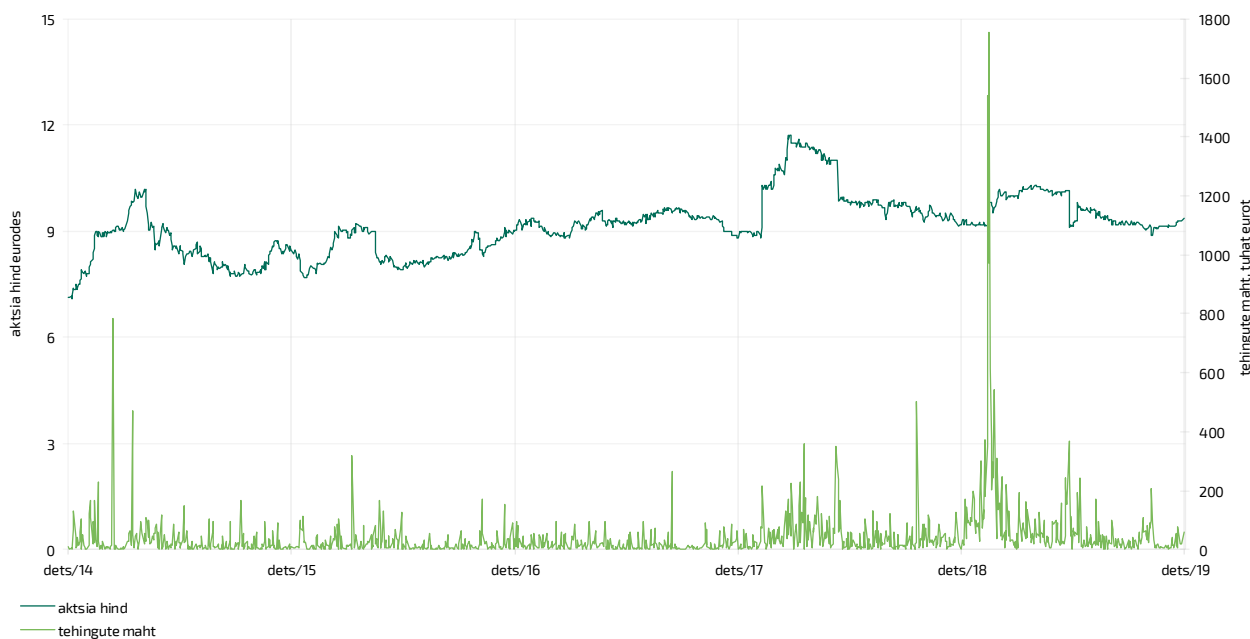
TURUVÄÄRTUS
miljonites eurodes



AKTSIONÄRIDE ARV, PERIOODI LÕPUS
tk



MERKO EHITUS AKTSIA HINNA JA KAUPLEMISMAHU DÜNAAMIKA NASDAQ TALLINNA BÖRSIL



VÄÄRTPABERI KAUPLEMISAJALUGU, EURODES

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

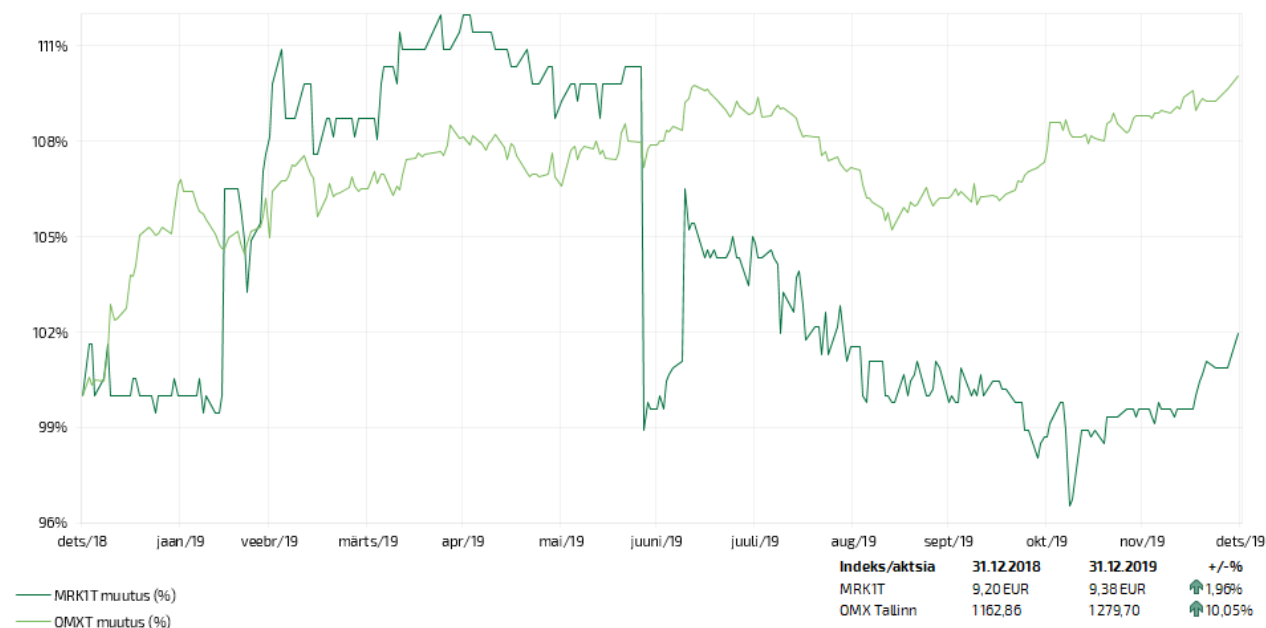
AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR AKTSIATE ARVU JÄRGI SEISUGA 31.12.2019

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

AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR KATEGOORIAE JÄRGI SEISUGA 31.12.2019

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

MERKO EHITUS AKTSIA HINNA JA VÖRDLUSINDEKSI OMX TALLINN MUUTUSED 2019. AASTAL



AS MERKO EHITUS AKTSIONÄRID SEISUGA 31.12.2019 JA MUUTUS VÖRRELDES EELMISE AASTAGA

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

DIVIDENDID JA DIVIDENDIPOLIITIKA

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

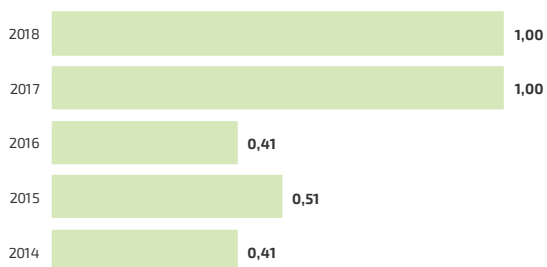
ASi Merko Ehitus pikaajaliste finantseesmärkide kohaselt makstakse aktsionäridele dividendidena välja 50-70% aastakasumist.

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

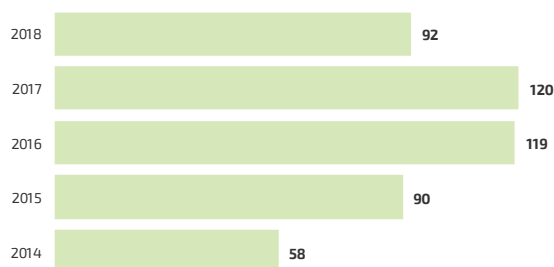
Kui 2018. aastal ei tekkinud kontsernil Eestis dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksukulu, siis 2019. aastal tekkis see 10,3 miljoni euro makstud dividendide ulatuses. Sellest tulenevalt arvestab kontsern 2020. aastal võimalikele välja makstavatele dividendidele nimetatud summast kolmandiku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

Viimasel viiel aastal on aruandeaasta puhaskasumist aktsionäridele dividende makstud järgmiselt:

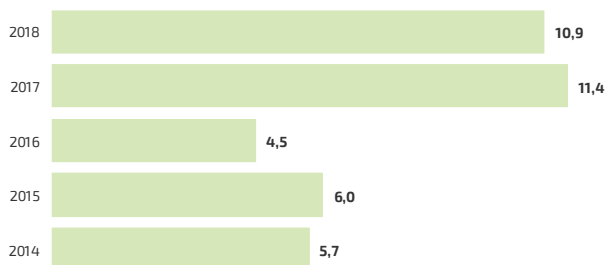
DIVIDENDAKTSIA KOHTA
eurodes



DIVIDENDIMÄÄR
protsentides



DIVIDENDITOOTLUS*
protsentides



* Arvestatud aktsia hinda seisuga 31.12.

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

HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA ARUANNE

ÜHINGUJUHTIMINE JA STRUKTUUR

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

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

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

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

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



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

AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEK

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

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

Juhatus tegi ettekande ettevõtte majandustulemustest ning väljavaate perspektiividest.

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

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

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

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

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

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

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

NÕUKOGU

Nõukogu planeerib ettevõtte tegevust ja korraldab selle juhtimist ning teostab 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 2019 oli AS Merko Ehitus nõukogu kolmeliikmeline. Kõigi liikmete volitused kinnitati 28.04.2017 toimunud üldkoosolekul kuni 28. aprillini 2020.

Toomas Annus

Nõukogu esimees

Teenistuskäik:

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

Haridus:

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

Kontrollitavate aktsiate arv: 12 742 686 (AS Riverito)

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

Teet Roopalu

Nõukogu liige

Teenistuskäik:

2004-...	AS Merko Ehitus, nõukogu liige
2010-...	AS Riverito, juhatuse liige
2003-...	AS Kapital (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 peaökonmistina; 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

2018-... AS Pocopay, nõukogu liige

2015-2018 AS Pocopay, juhatuse liige

2016-... OÜ Poco Holding, juhatuse liige

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

Kuulub erinevate ettevõtete nõukogudesse.

Haridus:

Tallinna Tehnikaülikool ehituse ökonomika ja juhtimise eriala

Stockholmi Ülikooli panganduse ja finantside eriala magistrikraad

Kontrollitavate aktsiate arv: 31 635 (Trust IN OÜ)

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

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

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

Nõukogu täitis kõik seadusest tulenevad kohustused.

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

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

NIMI	2019	2018
Toomas Annus	-	35 152
Teet Roopalu	38 347	38 347
Indrek Neivelt	38 347	38 347
KOKKU	76 694	111 846

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

JUHATUS

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

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

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

Andres Trink*Juhatuse esimees*

Ametisse määramise aeg: 1. jaanuar 2012

Volituste kehtivuse tähtaeg: 1. jaanuar 2021

Teenistuskäik:

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

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

Haridus:

Tallinna Tehnikaülikool automatiseeritud juhtimissüsteemide eriala (summa cum laude)

Estonian Business School rahvusvaheline ärijuhtimine

Lõpetanud INSEADi ülikoolis Prantsusmaal tippjuhtide arenguprogrammi.

Kontrollitavate aktsiate arv: 600**Tõnu Toomik***Juhatuse liige*

Ametisse määramise aeg: 6. juuni 2013

Volituste kehtivuse tähtaeg: 5. juuni 2022

Teenistuskäik:

2013-... AS Merko Ehitus, juhatuse liige
2014-... AS Kapitel (AS E.L.L. Kinnisvara kuni 2017), nõukogu liige
2011-2013 AS Merko Ehitus, nõukogu liige
2009-2014 AS E.L.L. Kinnisvara, nõukogu esimees
2008-2011 AS Merko Ehitus, nõukogu esimees
1999-2009 AS E.L.L. Kinnisvara, nõukogu liige
1997-1999 AS E.L.L. Kinnisvara, nõukogu esimees
1997-2008 AS Merko Ehitus, juhatuse esimees
1996-... AS Riverito, juhatuse liige
1993-1996 AS EKE Merko, Eesti piirkonna direktor
1993-1993 AS EKE Merko, projektijuht
Merko Ehitus Eesti AS, SIA Merks, UAB Merko Statyba ja UAB Merko Bustas nõukogu liige, Tallinna Teede AS nõukogu esimees.

Haridus:

Tallinna Tehnikaülikool tööstus- ja tsiviilehitus

Kontrollitavate aktsiate arv: -

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

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

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

NIMI	2019	2018*
Andres Trink	329 702	312 674
Tõnu Toomik	276 568	278 483
KOKKU	606 270	591 157

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

TÜTARETTEVÖTETE NÕUKOGUD JA JUHATUSED

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

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

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

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

Muudatused kontserni tütarettevõtete juhtimises

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

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

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

23. jaanuaril 2020 otsustas ASi Merko Ehitus kontserni kuuluva AS Merko Ehitus Eesti juhatus teha järgmised muudatused tütarettevõtte Tallinna Teede AS nõukogus: kutsuda liikme kohalt tagasi Keit Paal; nimetada liikmeks Ivo Volkov kolmeaastaseks ametiajaks alates 23.01.2020 ja pikendada liikme Tõnu Toomiku volitusi kolmeks aastaks alates 23.01.2020.

Tallinna Teede ASi nõukogu jätkab neljaliikmelisena: Tõnu Toomik (esimees), Ivo Volkov, Veljo Viitmann ja Alar Lagus.

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

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

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

AUDITIKOMITEE

AS Merko Ehitus nõukogu on moodustanud enda tööorganina auditikomitee, kelle ülesanne on nõukogu nõustamine järelevalvega seotud küsimustes. Komitee teostab kogu kontserni (sh 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

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

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

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

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

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

HUVIDE KONFLIKT JA SISETEABE KÄSITLEMINE

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

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

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

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

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

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

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

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

TEABE AVALDAMINE

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

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

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

Börsiteateid avaldatakse kindlasti alljärgnevate teemade kohta:

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

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

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

2020. aasta konsolideeritud vahearuanDED avaldame alljärgnevalt:

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

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

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

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

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

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

ASi Merko Ehitus analüüsivad järgmised peamised analüütikud:

SWEDBANK AS	AS LHV PANK
Liivalaia 8, 15040 Tallinn, Eesti	Tartu mnt 2, 10145 Tallinn, Eesti
tel +372 631 0310	tel +372 680 0457
e-post info@swedbank.ee	e-post research@lhv.ee
www.swedbank.ee	www.lhv.ee

ASi Merko Ehitus investorsuhete osas saab infot:

ANDRES TRINK	PRIIT ROOSIMÄGI	AS MERKO EHITUS
Juhatusesimees	Finantsüksuse juht	Delta Plaza, 7. Korrus
tel +372 650 1250	tel +372 650 1250	Pärnu mnt 141, 11314 Tallinn, Eesti
faks +372 650 1251	faks +372 650 1251	tel +372 650 1250
e-post andres.trink@merko.ee	e-post priit.roosimagi@merko.ee	group.merko.ee

VASTAVUSE DEKLARATSIOON HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA SOOVITUSTELE

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

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

HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA¹

JUHATUSE JA NÕUKOGU POOLNE PÕHJENDUS

1.3.2 Üldkoosolekul osalevad juhatuse liikmed, nõukogu esimees ning võimalusel ka nõukogu liikmed ja vähemalt 1 audiitoritest.	2019. aastal toimunud korralisel üldkoosolekul ei osalenud nõukogu esimees isiklikel põhjustel.
1.3.3 Emitent teeb vastavate tehniliste vahendite olemasolul ning juhul, kui see ei ole talle liiga kulukas, üldkoosoleku jälgimise ja sellest osavõtu võimalikuks sidevahendite kaudu (nt Internet).	AS Merko Ehitus ei võimaldanud 2019. aastal korralist üldkoosolekut jälgida ega sellest osa võtta sidevahendite kaudu, kuna sellist vajadust pole seni ilmnenud.
2.2.7 Juhatuse liikme põhipalk, tulemustasu, lahkumishüvitus, talle makstavad muud hüved ning preemiasüsteemid, samuti nende olulised tunnused (sh võrdlusele põhinevad tunnused, motiveerivad tunnused ja riski tunnused) avaldatakse selges ja üheselt arusaadavas vormis emitendi veebilehel ning Hea Ühingujuhtimise Tava aruandes. Avaldatavad andmed on selged ja üheselt arusaadavad, kui need väljendavad otseselt kulutuse suurust emitendile või tööajalise kulutuse suurust avalikustamise päeva seisuga.	AS Merko Ehitus avaldab aastaaruandes igale juhatuse liikmele makstud teenistustasude ning preemia üldsumma kokku, kuna on seisukohal, et üksikute tasuliikide avalikustamine ei loo aktsionäridele lisaväärtust, küll aga riivab juhatuse liikmete privaatsust.
3.2.2. Vähemalt pooled emitendi nõukogu liikmetest on sõltumatu. 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 juhatuse 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, vahearuanded, üldkoosoleku kokkukutsumise teade) avalikustamise kuupäevad majandusaasta alguses eraldi teates, nn finantskalendris.	AS Merko Ehitus avalikustas finantskalendri 2020. aasta osas 9. detsembril 2019. See ei sisaldanud üldkoosoleku kokkukutsumise teate avalikustamise kuupäeva, kuna see selgub juhatuse ja nõukogu otsuste tulemusena aasta jooksul hiljem.
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 §24² 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 koodeks, mis muuhulgas hõlmab ka töötajate võrdse kohtlemise põhimõtet. 2019. aastal ei toimunud kontsernis ühtegi sellist rikkumist, mis oleks viidanud töötajate diskrimineerimisele või inimõiguste rikkumisele, samuti ei esitatud kontserni vastu 2019. aastal ühtegi tööalast kaebust töövaidluskomisjonidele.

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

JUHTKONNA DEKLARATSIOON

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

Andres Trink	juhatuse esimees	/ allkirjastatud digitaalselt /	31.03.2020
--------------	------------------	---------------------------------	------------

Tõnu Toomik	juhatuse liige	/ allkirjastatud digitaalselt /	31.03.2020
-------------	----------------	---------------------------------	------------

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE.....	48
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE.....	49
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	50
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	51
LISAD	52
LISA 1 OLULISED ARVESTUSPÕHIMÕTTED	52
LISA 2 MUUTUSED ARVESTUSPÕHIMÕTTETES.....	60
LISA 3 JUHTKONNAPÕLSED HINNANGUD	61
LISA 4 TEGEVUSSEGMENTID	62
LISA 5 MÜÜDUD TOODANGU KULU	65
LISA 6 TURUSTUSKULUD.....	65
LISA 7 ÜLDHALDUSKULUD	65
LISA 8 MUUD ÄRITULUD	66
LISA 9 MUUD ÄRIKULUD	66
LISA 10 FINANTSTULUD	66
LISA 11 FINANTSKULUD.....	66
LISA 12 TULUMAKSUKULU	67
LISA 13 PUHASKASUM AKTSIA KOHTA.....	68
LISA 14 DIVIDENDID AKTSIA KOHTA.....	68
LISA 15 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID.....	68
LISA 16 NÕUDED JA ETTEMAKSED.....	69
LISA 17 ANTUD LAENUD	70
LISA 18 VARUD	70
LISA 19 TÛTARETTEVÕTETE AKTSIAD JA OSAD	71
LISA 20 ÛHISETTEVÕTETE AKTSIAD JA OSAD.....	73
LISA 21 MUUD PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED	73
LISA 22 EDASILÛKKUNUD TULUMAKSUVARA JA -KOHUSTUS.....	74
LISA 23 KINNISVARAINVESTEERINGUD	74
LISA 24 MATERIAALNE PÕHIVARA	75
LISA 25 IMMATERIAALNE PÕHIVARA	76
LISA 26 RENDITUD VARA.....	76
LISA 27 LAENUKOHUSTUSED	77
LISA 28 VÕLAD JA ETTEMAKSED.....	79
LISA 29 ERALDISED.....	79
LISA 30 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD.....	80
LISA 31 LAENUDE TAGATISED JA PANDITUD VARA.....	80
LISA 32 AKTSIAKAPITAL.....	80
LISA 33 TEHINGUD SEOTUD OSAPÕOLTEGA.....	81
LISA 34 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED	83
LISA 35 RISKIDE JUHTIMINE.....	83
LISA 36 LISAINFORMATSIOON EMAETTEVÕTTE KOHTA	90
LISA 37 SÛNDMUSED PÄRAST BILANSIPÄEVA.....	94

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

tuhandetes eurodes

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

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

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

tuhandetes eurodes

	lisa	31.12.2019	31.12.2018
VARAD			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	15	24 749	39 978
Nõuded ja ettemaksed	16	50 413	76 183
Ettemakstud tulumaks		104	224
Varud	18	166 226	117 992
		241 492	234 377
Põhivara			
Ühisettevõtete aktsiad või osad	20	2 498	732
Muud pikaajalised laenud ja nõuded	21	11 094	10 391
Kinnisvarainvesteeringud	23	14 047	13 771
Materiaalne põhivara	24	11 919	9 715
Immateriaalne põhivara	25	777	671
		40 335	35 280
VARAD KOKKU		281 827	269 657
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	27	20 725	19 900
Võlad ja ettemaksed	28	69 585	77 016
Tulumaksukohustus		812	381
Lühiajalised eraldised	29	7 976	8 100
		99 098	105 397
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	27	43 001	24 266
Edasilükkunud tulumaksukohustus	22	1 682	1 481
Muud pikaajalised võlad	30	3 491	2 179
		48 174	27 926
KOHUSTUSED KOKKU		147 272	133 323
OMAKAPITAL			
Mittekontrolliv osalus	19	4 217	4 577
Emettevõtte omanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital	32	7 929	7 929
Kohustuslik reservkapital		793	793
Realiseerimata kursivahed		(710)	(721)
Jaotamata kasum		122 326	123 756
		130 338	131 757
OMAKAPITAL KOKKU		134 555	136 334
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		281 827	269 657

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 52-94 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			
Saldo 31.12.2017	7 929	793	(702)	122 150	130 170	4 567	134 737
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	19 343	19 343	58	19 401
Muu koondkasum (-kahjum)	-	-	(19)	-	(19)	13	(6)
Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku	-	-	(19)	19 343	19 324	71	19 395
Tehingud omanikega							
Soetatud tütaretevõtte mittekontrolliv osalus	-	-	-	(37)	(37)	36	(1)
Mittekontrolliva osaluse väljaostu optsoon	-	-	-	-	-	19	19
Dividendid (lisa 14)	-	-	-	(17 700)	(17 700)	(116)	(17 816)
Tehingud omanikega kokku	-	-	-	(17 737)	(17 737)	(61)	(17 798)
Saldo 31.12.2018	7 929	793	(721)	123 756	131 757	4 577	136 334
Saldo 01.01.2019	7 929	793	(721)	123 756	131 757	4 577	136 334
IFRS 16 rakendamisest tulenev mõju	-	-	-	-	-	-	-
Korrigeeritud omakapital seisuga 01.01.2019	7 929	793	(721)	123 756	131 757	4 577	136 334
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	16 270	16 270	220	16 490
Muu koondkasum (-kahjum)	-	-	11	-	11	2	13
Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku	-	-	11	16 270	16 281	222	16 503
Tehingud omanikega							
Mittekontrolliva osaluse väljaostu optsoon	-	-	-	-	-	(510)	(510)
Dividendid (lisa 14)	-	-	-	(17 700)	(17 700)	(72)	(17 772)
Tehingud omanikega kokku	-	-	-	(17 700)	(17 700)	(582)	(18 282)
Saldo 31.12.2019	7 929	793	(710)	122 326	130 338	4 217	134 555

Aktsiakapitali kohta vaata ka Lisa 32.

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

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

tuhandetes eurodes

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

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

LISAD

LISA 1 OLULISED ARVESTUSPÕHIMÕTTED

1.1. ÜLDINE INFORMATSIOON

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

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

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

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

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

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

Kasumiaruandes on kulud liigitatud nende funktsiooni järgi.

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

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

UUTE VÕI MUUDETUD STANDARDITE JA TÕLGENDUSTE RAKENDAMINE

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

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

„Pikaajalised investeeringud sidus- ja ühisettevõtetesse“ – IAS 28 muudatused (rakendus 1. jaanuaril 2019). Muudatus täpsustab, et kui investori osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumites ületab investeeringu summa, siis enne kui nende kahjumite võrra vähendatakse selliste pikaajaliste laenude, eelisaktsiate ja sarnaste instrumentide, mis moodustavad osa

netoinvesteeringust, bilansilist väärtust, tuleb neile instrumentidele rakendada IFRS 9 nõudeid. Kontserni hinnangul ei ole muudatus aruande koostamise seisuga ning olemasolevate investeeringute valguses kontsernile olulise mõjuga.

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

UUED STANDARDID, TÕLGENDUSED JA NENDE MUUDATUSED

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

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

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

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

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

1.4. KONSOLIDEERIMINE

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

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

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

1.5. ÄRIÜHENDUSED

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

Kui üleantud tasu, omandatavas ettevõttes oleva mitte-kontrolliva osaluse ja omandajale eelnevalt omandatavas ettevõttes kuulunud omakapitaliosaluse õiglase väärtuse (omandamise kuupäeva seisuga) summa ületab kontserni osalust omandatud eristatavates

varades ja ülevõetud kohustustes, kajastatakse vahe firmaväärtusena. Kui eelnimetatud summa on soodusostude puhul väiksem kui omandatud tütarettevõtte netovarade õiglane väärtus, kajastatakse vahe koheselt koondkasumiaruandes.

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

Juhul kui omandatud osaluse soetusmaksumus on väiksem kui omandatud netovara 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. 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 kasumiaruande sisaldab kontserni osa ühiselt kontrollitava majandusüksuse kasumist või kahjumist. Omavahelistest tehingutest tulenevad realiseerumata kasumid ja kahjumid elimineeritakse.

1.7. ÜHISELT KONTROLLITAVAD TEGEVUSED

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

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

1.8. VÄLISVALUUTA

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

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

1.9. FINANTSVARAD

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

Tavapäraselt 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 arvelevõtmisel õiglasel väärtuses, millele on lisatud tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara omandamisega, välja arvatud finantsvarade puhul, mida kajastatakse õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastavate finantsvarade tehingutasud kajastatakse kuluna kasumiaruandes. Võlainstrumentide edasine kajastamine sõltub kontserni ärimudelitest finantsvarade haldamisel ning finantsvara lepingulistest rahavoogudest.

Kontserni kõik võlainstrumentid on klassifitseeritud korrigeeritud soetusmaksumuse mõõtmiskategooriasse.

Korrigeeritud soetusmaksumus: varad, mida hoitakse lepinguliste rahavoogude kogumiseks ning mille rahavood on ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intress, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Nendest varadest saadav intressitulud

kajastatakse finantstuludes sisemise intressimäära meetodil. Kajastamise lõpetamisel kajastatakse saadud kasum või kahjum kasumiaruandes muudes tuludes/kuludes. Valuutakursi kasumid ja kahjumid ning krediidikahjumid kajastatakse kasumiaruandes eraldi ridadel.

Seisuga 31. detsember 2018 ja 31. detsember 2019 olid kõik kontserni finantsvarad (nõuded ostjate vastu, lepingulised varad, antud laenuid, pangadeposiidid, raha ja raha ekvivalendid, muud finantsvarad) klassifitseeritud korrigeeritud soetusmaksumuse kategoorias.

Kontsernil ei ole investeringuid omakapaliinstrumentidesse.

1.10. VARA VÄÄRTUSE LANGUS

FINANTSVARAD KORRIGEERITUD SOETUSMAKSUMUSES

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

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

Kui korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud laenude ja nõuete või lõpptähtajani hoitavate 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 müügikulutused) või kasutusväärtus. Vara kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse hinnangulised tulevased rahavood nende nüüdisväärtuseni, kasutades diskontomäära, mis peegeldab nii hetke turuhinnangut raha väärtuse muutumisele ajas, kui ka varaga seonduvaid spetsiifilisi riske. Vara puhul, mis ei genereeri oluliselt iseseisvaid rahavoogusid, leitakse kaetav väärtus raha teeniva üksuse kohta, mille koosseisu nimetatud vara kuulub.

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

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

1.11. VARUD

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

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

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

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

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

1.12. KINNISVARAINVESTEERINGUD

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

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

1.13. MATERIAALNE PÕHIVARA

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

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

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

Maad ei amortiseerita.

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

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

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

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

1.14. IMMATERIAALNE PÕHIVARA

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

TARKVARA JA INFOSÜSTEEMID

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

1.15. RENDITUD VARA

Arvestuspõhimõtted alates 01.01.2019

KONTSERN KUI RENTNIK

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

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

Ainult juhul, kui rendiperiood on 12 kuud või vähem, võib renditud vara bilansist välja jätta ja kajastada nii nagu seni kasutusrente. Selliseid maksed kajastatakse kasumiaruandes kuluna lineaarselt rendiperioodi jooksul.

IFRS 16 kohaselt on rendiperiood:

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

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

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

Lisaks tuleb rendilepingu pikendamise või lõpetamise võimaluse kindlaksmääramisel arvesse võtta rentniku varasemat äritegevust. Rendiperiood ei sisalda perioode, mil mõlemal osapoolel on võimalik rendilepingust väljuda. Rentnik võib küll tahta renti pikendada, aga see ei sõltu enam ainult tema tahtest.

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

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

KONTSERN KUI RENDILEANDJA

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

Arvestuspõhimõtted kuni 31.12.2018

KAPITALI- JA KASUTUSRENT

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

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

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

Kasutusrendimaksed kajastatakse kasumiaruandes kuluna lineaarselt rendiperioodi jooksul.

1.16. FINANTSKOHUSTUSED

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

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

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

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

1.17. TULUMAKS

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

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

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

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

1.18. TÖÖTAJATE HÜVITISED

TÖÖSUHTE LÕPETAMISE HÜVITISED

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

KASUMI JAGAMISE JA PREEMIA SKHEEMID

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

1.19. ERALDISED

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

Eraldisi 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 eraldi vastavalt lõpule viimata ehituslepingute osadele.

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

1.20. TULU KAJASTAMINE

MÜÜGITULU KLIENDILEPINGUTELT

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

MÜÜGITULU KLIENDILEPINGUTELT - E HITUSTEENUSED

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 ülevaatamise, said juhtkonnale teatavaks.

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

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 suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

1.21. 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.

1.22. 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 laenude otsesest seosest kontserni

äritegevusega, kajastatakse nimetatud laenusid ja nendega seotud saadud intresse rahavoogude aruandes äritegevuse rahavoogudes (lisa 17).

1.23. TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

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

1.24. KOHUSTUSLIK RESERVKAPITAL

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

1.25. BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED

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

1.26. DIVIDENDID

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

1.27. SEGMENTIARUANDLUS

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

LISA 2 MUUTUSED ARVESTUSPÕHIMÕTETES

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

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

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

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

Selliste rentide suhtes, mis liigitati IAS 17 kohaselt kapitalirendiks, on kasutamiseõiguse esemeks oleva vara bilansiline väärtus ja rendikohustus esmase rakendamise kuupäeva seisuga sama, mis standardi IAS 17 kohaselt mõõdetud rendivara bilansiline väärtus ja rendikohustus vahetult enne nimetatud kuupäeva. Seisuga 31.12.2018 oli kapitalirendi tingimustel soetatud sõidukite jääk bilansis 1729 tuhat eurot.

Renditavat vara („kasutusõigusega vara“) kajastatakse finantsseisundi aruandes kirjel, kus kajastatakse sarnaseid omatavaid varasid (materjalne põhivara) soetusmaksumus miinus amortisatsioon meetodil. Amortisatsiooniperiood kattub üldjuhul rendiperioodiga. Arvestuspõhimõtte muudatuste rakendamisel kasvas põhivarade maht kontserni finantsseisundi aruandes 1. jaanuar 2019 seisuga 1009 tuhat eurot ja võlakohustuste maht kasvas 1009 tuhat eurot (lisa 26, 27). Kuna rendikohustuste maht ei ole kontsernis oluline, otsustas kontsern standardi rakendamisel kasutada lihtsustatud lähenemist, mille tulemusena ei mõõdetata rendikohustust järelejäänud rendimaksete nüüdsväärtuses läbi rendikohustuste diskonteerimise rentniku alternatiivse laenuintressimääraga.

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

LISA 3 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. Vald-konnad, 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 E HITUSTEENUSTELT

Tulu ehitusteenuse osutamisega seonduvatelt kliendilepingutelt kajastatakse lähtudes tehtud lepingu tegelike kulude ja lepingu eeldatud kulude suhtest, mis eeldab muu hulgas, et ehituslepingute valmidust aruande kuupäeval on võimalik usaldusväärset hinnata. Lepingute valmiduse hindamiseks on juurutatud täpne, süsteemne kulude arvestus, prognoosimine ja tulude-kulude aruandlus. Iga ehitusobjekti eeldatav lõpptulem on järjepideva kontrolli all, analüüsitakse kõrvalekaldeid eelarvest ja vajadusel korrigeeritakse lõpptulemi prognoosi. Seisuga 31.12.2019 on lõpetamata ehitusteenuste valmidusastme hindamise tulemusena kahjumlike lepingute eraldise summa 1295 tuhat eurot (2018: 247 tuhat eurot), mis määrati kindlaks ehituslepingute valmidusastme hindamisel Riskianalüüs näitas, et muutus hinnangus ehituslepingute täitmiseks tehtavate kulude osas +/-5% tooks kaasa puhaskasumi muutuse vastavalt -7 293/+7 718 tuhat eurot (2018: -20 209/+19 652 tuhat eurot).

VARUDE ALLAHINDLUS

Varude hindamine toimub individuaalselt objektide (kinnistu või ehitis) kaupa. Igale objektile koostatakse tema eripärast (kasutamise sihtotstarve ja kehtiv/kehtestamisel olev ehitusõigus) tulenev äriplaan ning võrreldakse objekti kulusid võimalike tuludega. Juhul, kui objekti kulud ületavad objekti realiseerimisel saadavat tulu (neto realiseerimisväärtus), hindab kontsern tulusid ületava kulude summa ulatuses varasid alla. Tulenevalt ehitusturu volatiilsusest ning kinnisvaraturu madalast likviidsusest, sõltub neto realiseerimisväärtuse leidmine olulisel määral juhtkonna hinnangutest. Varude allahindluse tundlikkuse test näitas, et neto realiseerimisväärtuse ülehindamisel 10% võrra (st, et varade realiseerimisel on tulud juhtkonna hinnangust 10% võrra väiksemad) oleks kontserni 2019. aasta varude (lõpetamata toodang, valmistoodang, ostetud kinnistud müügiks/arendustegevuseks) täiendav allahindlus olnud 2351 tuhat eurot (2018: 1127 tuhat eurot), sh ostetud kinnistud müügiks/arendustegevuseks 2285 tuhat eurot (2018: 1015 tuhat eurot), lõpetamata toodang 0 tuhat eurot (2018: 112 tuhat eurot) ja valmistoodang 66 tuhat eurot (2018: 0 tuhat eurot). 2019. aastal lõpetamata- ja valmistoodangule ning ostetud kinnistud müügiks/arendustegevuseks varudele allahindlusi ei tehtud mistõttu allahindluse realiseerimisväärtuse analüüsi ei ole teostatud. 2018. aastal realiseerimisväärtuse alahindamisel 10% võrra (st, et varade realiseerimisel on tulud 10% võrra kõrgemad) oleks varude allahindlus olnud 170 tuhande euro võrra väiksem, sh ostetud kinnistud müügiks/arendustegevuseks 170 tuhat.

NÕUETE HINDAMINE

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

GARANTIIOHUSTUSTE ERALDIS

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

MATERIAALSE JA IMMATERIAALSE PÕHIVARA VÄÄRTUSE HINDAMINE

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

KINNISVARAINVESTEERINGUTE HINDAMINE

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

LISA 4 TEGEVUSSEGMENTID

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

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

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

Kontserni ärivaldkondade aruandlus on koondatud järgmiselt :

- ehitusteenus,
- kinnisvaraarendus.

Ehitusteenuse segment hõlmab kõiki koduturgude ehitusprojekte nii üld-, insener- kui teedehituse valdkonnas. Muud tegevusalad (juhtimisalased teenused, järelevalve teenus jt) on kontserni seisukohalt väheolulised ja kajastatakse ehitusteenuse segmendis. 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 vastuvõtmiseks vahendite eraldamiseks segmendile ja segmenti tegevuse tulemuste hindamiseks. Raporteeritavate segmentide kasumile järgnevat 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). Segmenti ärikasumile on lisaks segmenti kulukirjele kantud vahenditele jagatud vastavalt segmenti müügitulu proportsioonile jaotamata turustus- ja üldkulud, muud äritulud ja -kulud ning finantstulud ja -kulud.

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

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

Lisainformatsiooni segmentide kohta vt Tegevusaruande peatükk Äritegevus.

tuhandetes eurodes

2019	Ehitusteenus	Kinnisvara-arendus	Segmentid kokku
Müügitulu	256 749	99 863	356 612
Segmentidevaheline müügitulu	(47)	(29 786)	(29 833)
Müügitulu klientidelt	256 702	70 077	326 779
sh müügitulu kliendilt, mis moodustab vähemalt 10% kontserni müügitulust:			
kliendilt A (Eesti riik)	57 687	-	57 687
kliendilt B	37 179	-	37 179
Müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	2 155	66 384	68 539
Müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	254 547	3 693	258 240
Ärikasum (-kahjum)	13 276	8 115	21 391

2019	Ehitusteenus	Kinnisvara-arendus	Segmentid kokku
Segmenti maksustamiselne kasum (kahjum)	13 053	9 607	22 660
sh intressitulud äritegevusest (lisa 8)	47	2 143	2 190
kulum (lisa 5, 6, 7)	(2 264)	(443)	(2 707)
varude allahindlus (lisa 5, 18)	(175)	-	(175)
eraldiste moodustamine (lisa 5, 7, 29)	(3 934)	(1 533)	(5 467)
eraldiste tühistamine (lisa 5, 7, 29)	257	-	257
kasum (kahjum) ühissettevõtelt (lisa 20)	-	1 766	1 766
muud finantstulud (-kulud) (lisa 10, 11)	(13)	(256)	(269)
sh intressikulud	(17)	(239)	(256)
Segmentide vara 31.12.2019	54 944	195 073	250 017
sh ühissetvõtted (lisa 20)	-	2 498	2 498

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

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

SEGMENTIDE MAKSUSTAMISEELSE KASUMI SEOSTAMINE KONTSERNI KASUMIGA

tuhandetes eurodes

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

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

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

MÜÜGITULU KLIENTIDE TEGEVUSASUKOHA JÄRGI

tuhandetes eurodes ja protsentides

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

LEPINGULISED VARAD JA -KOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

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

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

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

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

tuhandetes eurodes

	31.12.2019	31.12.2018
Eesti	15 289	11 970
Läti	13 333	12 782
Leedu	476	13
Norra	143	124
Kokku	29 241	24 889

LISA 5 MÜÜDUD TOODANGU KULU

tuhandetes eurodes

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

LISA 6 TURUSTUSKULUD

tuhandetes eurodes

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

LISA 7 ÜLDHALDUSKULUD

tuhandetes eurodes

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

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

LISA 8 MUUD ÄRITULUD

tuhandetes eurodes

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

LISA 9 MUUD ÄRIKULUD

tuhandetes eurodes

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

LISA 10 FINANTSTULUD

tuhandetes eurodes

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

LISA 11 FINANTSKULUD

tuhandetes eurodes

	2019	2018
Intressikulud (lisa 4, 27)	656	652
Muud finantskulud	28	44
Finantskulud kokku	684	696

LISA 12 TULUMAKSUKULU

tuhandetes eurodes

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

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

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

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

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

LISA 13 PUHASKASUM AKTSIA KOHTA

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

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

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

LISA 14 DIVIDENDID AKTSIA KOHTA

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

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

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

LISA 15 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID

tuhandetes eurodes

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

LISA 16 NÕUDED JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

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

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

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

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

Kontserni krediidiriski osas vaata detailsemalt lisa 35.

LISA 17 ANTUD LAENUD

tuhandetes eurodes

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

LISA 18 VARUD

tuhandetes eurodes

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

Seisuga 31.12.2019 on laenu tagatisteks panditud varusid kokku summas 95 719 tuhat eurot (31.12.2018: 50 374 tuhat eurot) (lisa 31). 2019. aastal on varusid allahinnatud nende neto realiseerimisväärtuseni 175 tuhande euro võrra (2018: 300 tuhat eurot). Eelnevalt tehtud allahindlusi jooksva aastal ei tühistatud (31.12.2018: 0).

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

LISA 19 TÜTARETTEVÖTETE AKTSIAD JA OSAD

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

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

17. detsembril 2018 allkirjastas ASi Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti notariaalse jagunemiskava, mille kohaselt asutati jagunemise tulemusena OÜ Vahi Lastehoid, millele läksid jagunemiskava alusel üle Tartu vallas Pärna alleel asuvad korteriomandid. Jagunemine jõustus kandega äriregistris 20. juunil 2019.

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

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

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

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

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

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

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

2019. aasta 18. detsembril asutas ASi Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti uue ettevõtte OÜ Merko Kaevandused.

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

FINANTSINFORMATSIOON OLULISE MITTEKONTROLLIVA OSALUSEGA TÛTARETTEVÕTTE KOHTA

tuhandetes eurodes

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

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

LISA 20 ÜHISETTEVÖTETE AKTSIAD JA OSAD

	Osalus ja hääleõigus %		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2019	31.12.2018		
Ühisettevõtted				
Kodusadam OÜ	50	50	Eesti, Tallinn	kinnisvara

tuhandetes eurodes

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

tuhandetes eurodes

	Investeering 31.12.2017	Muutused 2018. aastal		Investeering 31.12.2018
		kasum (kahjum) ettevõtetelt		
Ühisettevõtted				
Kodusadam OÜ	79		653	732
Ühisettevõtted kokku	79		653	732

ÜHISETTEVÕTTED

tuhandetes eurodes

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

Ühisettevõtte kuludes ei ole 2019. aastal ega eelmisel aastal kajastatud intressikulusid, kuna laenukasutuse kulud ehitusperioodil kapitaliseeritakse.

Seoses ühisettevõtetega on kontsernil seisuga 31.12.2019 lepingulisi kohustusi finantseerida laenudega vastavalt vajadusele ühisettevõtete tegevusi kokku summas 9000 tuhat eurot (31.12.2018: 9000 tuhat eurot), millest kontsern oli teostanud kokku 1650 tuhat eurot (31.12.2018: 9000 tuhat eurot). Lisaks kohustus osutada ehitusteenust tulevastest perioodides kokku summas 264 tuhat eurot (31.12.2018: 2307 tuhat eurot).

LISA 21 MUUD PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED

tuhandetes eurodes

	31.12.2019	31.12.2018
Pikaajalised nõuded ostjate vastu (lisa 35) *	11 094	10 391
Muud pikaajalised laenud ja nõuded kokku	11 094	10 391

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

LISA 22 EDASILÜKKUNUD TULUMAKSUVARA JA -KOHUSTUS

tuhandetes eurodes

Läti ja Leedu tütarettevõtetes edasilükkunud tulumaksuvara ja -kohustuse kujunemine:

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

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

LISA 23 KINNISVARAINVESTEERINGUD

tuhandetes eurodes

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

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

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

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

LISA 24 MATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

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

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

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

LISA 25 IMMATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

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

LISA 26 RENDITUD VARA

tuhandetes eurodes

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

Kontserni konsolideeritud koondkasumiaruandes on kajastatud järgmised summad seoses rendilepingutega:

tuhandetes eurodes

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

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

Lühiajaliste katkestatavate rendilepingute alusel tasuti 2019. aastal sõidukite varade kasutusõiguse lepingute eest rendimakseid 308 tuhat eurot (2018: 521 tuhat eurot). Kontsernil puudub kavatsus kasutada aruandeperioodil kasutusrendi tingimustel renditud varade soodusostuotsiooni. Rendile võetud vara ei ole edasi antud allrendile.

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

	31.12.2019	31.12.2018
Soetusmaksumus	2 682	2 682
Akumuleeritud kulum	(1 000)	(868)
Jääkmaksumus	1 682	1 814
	2019	2018
Saadud kinnisvarainvesteeringute kasutusrenditulu (lisa 23)	303	403
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu laekumised:	914	1 384
laekumised järgmisel aastal	246	302
laekumised 2...5. aastal	660	857
laekumised peale 5. aastat	7	225
Kinnisvarainvesteeringute otsesed halduskulud (lisa 23)	(153)	(213)

LISA 27 LAENUKOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

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

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

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

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

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

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

	2019	2018
Rendikohustused	529	31
Pangalaenud	26	35
Laenud muudelt ettevõtetelt	-	5 825
Kokku	555	5 891

Laenude tagatised ja panditud varad on esitatud lisa 31.

LISA 28 VÕLAD JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

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

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

LISA 29 ERALDISED

tuhandetes eurodes

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

* Lisainformatsioon on toodud lisa 35 alalõigus Juriidiline risk.

Garantiikohustuse reservi koostamise aluspõhimõtteks on ajalooliselt välja kujunenud statistiline osa ehituslepingute mahtudest. Ajalooliselt ei ole kasutatud eraldise summa oluliselt varieerunud moodustatud eraldise summast. Müüdnud projektide eraldis baseerub projektide äriplaani listel kogukuludel, mida pidevalt uuendatakse ja mis realiseerub vastavalt teostatud töödele.

LISA 30 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD

tuhandetes eurodes

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

LISA 31 LAENUDE TAGATISED JA PANDITUD VARA

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

tuhandetes eurodes

Kommertsandid	31.12.2019	31.12.2018
Vallasvara	49 413	62 891
Finantsvarad *	12 356	12 425
Kokku	61 769	73 316

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

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

Aktsiapandid

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

LISA 32 AKTSIAKAPITAL

2019. ja 2018. aastal aktsiakapitalis muutusi ei toimunud.

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

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

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

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

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

LISA 33 TEHINGUD SEOTUD OSAPPOOLTEGA

Kontserni aruandes on loetud seotud osapoolteks:

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

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

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

KAUBAD JA TEENUSED

tuhandetes eurodes

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

SALDOD SEOTUD OSAPPOOLTEGA

tuhandetes eurodes

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

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

* Ühisettevõttele osutatud teenused koosnevad peamiselt ehitusteenustest.

** Juhtkonnaliikmetele müüdi ja anti üle 2019. aastal kortereid. Kontserni jaoks ei olnud tegemist oluliste tehingutega. Seotud osapoolte vastu kajastatud nõuete osas ei ole 2019. ega 2018. aastal allahindluseid teostatud.

NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TASUD

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

NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TÖÖSUHTE LÕPETAMISE HÜVITISED

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

NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMED

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

ASi Merko Ehitus nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2019:

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

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

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

ASi Merko Ehitus juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2019:

		AKTSIATE ARV	OSAKAAL
Andres Trink	Juhatusesimees	600	0,00%
Tõnu Toomik	Juhatusliige	-	-
		600	0,00%

LISA 34 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

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

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.

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

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

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

Juriidiliste riskide osas vaata lisa 35 vastavat alalõiku.

LISA 35 RISKIDE JUHTIMINE

FINANTSRISKIDE JUHTIMINE

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

1. KREDIIDIRISK

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

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

Corporate Bank PLC omab Moody'se pikaajalist krediireitingut Aa3 (2018. aastal Aa3), Luminor Bank omab Moody'se pikaajalist krediireitingut Baa1 (2018. aastal Baa1).

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

FINANTSVARAD, MIS ON AVATUD KREDIIDIRISKILE

tuhandetes eurodes

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

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

NÕUDED OSTJATE VASTU MAKSETÄHTAEGADE LÕIKES:

tuhandetes eurodes

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

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

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

Bilansipäeva seisuga moodustasid antud laenudest 1650 tuhat eurot (31.12.2018: 9000 tuhat eurot) laen ühissetevõttele, millele majandustegevusest omatakse head ülevaadet ning seetõttu ei ole täiendavaid tagatise nõutud. 31.12.2019 seisuga mitteseotud juriidilistele isikutele antud laenu jääk aasta lõpus oli 50 tuhat eurot (31.12.2018: 5590 tuhat eurot), mille osas juhtkonna hinnangul oluline krediidirisk puudub.

2. TURURISK

INTRESSIRISK

Intressirisk tuleneb intressimäärade muutusest rahaturgudel, mille tulemusena võib tekkida vajadus hinnata ümber ettevõtte finantsvarad ja arvestada finantseerimiskulude kallinemisega tulevikus. Enamik kontserni pangalaenude intressimäärade pole fikseeritud, vaid on seotud Euriboriga või ettevõtete asukohamaa pankadevahelise rahaturu intressimääradega. Kontserni kapitali-struktuuris suurenes 2019. aastal intressikandvate kohustuste osakaal, kuid juhtkonna hinnangul on osakaal jätkuvalt mõõdukas (31.12.2019 seisuga 22,6% bilansimahust; 31.12.2018 seisuga 16,4% bilansimahust) ning intressikeskkonna muutuste mõju 12 kuu perspektiivis kontserni tulemustele väheoluline.

INTRESSIRISKIDE MUUTUSTE MÕJU FINANTSKULUDELE JA -TULUDELE

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

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

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

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

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

VALUUTARISK

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

	EUR-ides	NOK-ides
31.12.2019		
Varad	94,5%	5,5%
Kohustused	97,9%	2,1%
31.12.2018		
Varad	96,1%	3,9%
Kohustused	97,1%	2,9%

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

3. LIKVIIDSUSRISK

Ettevõtte likviidsus ehk maksevõime kajastab tema võimet täita tähtaegselt oma maksekohustusi võlausaldajate ees. Seisuga 31.12.2019 oli kontserni lühiajaliste kohustuste kattekordaja (*current ratio*) 2,4 (31.12.2018: 2,2) ning maksevõime kattekordaja (*quick*

ratio) 0,8 (31.12.2018: 1,1). Lisaks lühiajalistele käibevahenditele kasutab kontsern rahavoogude paremaks juhtimiseks ning likviidsuse tagamiseks krediidiastutustelt võetud käibekrediite. Aastavahetuse seisuga oli kontserni ettevõtetel sõlmitud pankade ja teiste mitteseotud kolmandate osapooltega arvelduskrediidi lepinguid kogusummas 37 603 tuhat eurot, mis oli kasutamata 30 040 tuhande euro ulatuses (31.12.2018: 34 103 tuhat eurot, millest kasutamata oli 25 584 tuhat eurot). Lisaks arvelduskrediitidele oli ettevõtetel 3500 tuhande euro suurune käibelaenu limiit ASilt Riverito (31.12.2018: 3500 tuhat eurot), mis oli kogu ulatuses kasutamata nii käesoleva aruandeperioodi kui ka eelmise aasta lõpu seisuga.

Juhtkonna hinnangul tagab kontserni tänane kapitalistruktuur, kus omakapitali määr on 46,2% (31.12.2018: 48,9%) ning intressikandvate võlakohustuste osakaal mõõdukas 22,6% (31.12.2018: 16,4%) bilansimahust, ettevõtte usaldusväarsuse 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		
31.12.2019					
Vara					
Raha ja üleöödeposiidid (lisa 15)	24 749	-	-	24 749	24 749
Nõuded ostjate vastu (lisa 16, 21)	25 758	7 534	11 094	44 386	44 386
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 4, 16)	11 689	-	-	11 689	11 689
Laenu- ja intressid (lisa 16, 17, 21)	53	1 650	-	1 703	1 703
Muud lühiajalised nõuded (lisa 16)	172	-	-	172	172
Kokku	62 421	9 184	11 094	82 699	82 699
Kohustused					
Võlad tarnijatele (lisa 28, 30)	14 739	15 942	2 476	33 157	33 157
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 4, 28)	8 058	-	-	8 058	8 058
Laenu- ja kapitalirendi kohustustega seotud maksed (lisa 27) *	4 380	16 345	43 001	63 726	63 726
Muud võlad (lisa 28, 30)	79	144	1 015	1 238	1 238
Kokku	27 256	32 431	46 492	106 179	106 179
Netovara /-kohustus	35 165	(23 247)	(35 398)	(23 480)	(23 480)
	Jaotus maksetähtaja järgi			Kokku	Bilansiline väärtus
	1-3 kuud	4-12 kuud	2-5 aastat		
31.12.2018					
Vara					
Raha ja üleöödeposiidid (lisa 15)	39 978	-	-	39 978	39 978
Nõuded ostjate vastu (lisa 16, 21)	26 765	15 989	10 391	53 145	53 145
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 4, 16)	9 847	-	-	9 847	9 847
Laenu- ja intressid (lisa 16, 17, 21)	1 702	13 000	-	14 702	14 702
Muud lühiajalised nõuded (lisa 16)	129	142	-	271	271
Kokku	78 421	29 131	10 391	117 943	117 943
Kohustused					
Võlad tarnijatele (lisa 28, 30)	25 199	13 128	1 675	40 002	40 002
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 4, 28)	16 912	-	-	16 912	16 912
Laenu- ja kapitalirendi kohustustega seotud maksed (lisa 27) *	3 646	16 254	24 266	44 166	44 166
Muud võlad (lisa 28, 30)	255	96	504	855	855
Finantsgarantiid	30 500	-	-	30 500	-
Kokku	76 512	29 478	26 445	132 435	101 935
Netovara /-kohustus	1 909	(347)	(16 054)	(14 492)	16 008

* Tulevaste intressimaksete graafikut ei ole võimalik määratleda piisava täpsusega. Vastavalt kinnisvaraarenduses levinud praktikale, on kinnistute ostmiseks võetud laenu määratlemata tagasimaksegraafikuga. Nende laenu tagasimaksed sõltuvad vastava arendusprojekti valmimise kiirusest ning rahavoogude tekkimise perioodist projekti valmides. Sellest tulenevalt on juhtkond 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 (lisad 15, 16, 17, 21) ja -kohustuste (lisad 27, 28, 30) bilansilised väärtused seisuga 31. detsember 2019 ja 31. detsember 2018 oluliselt nende õiglasest väärtusest.

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

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

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

Kontserni pikaajalised võlakohustused kannavad olulises osas fikseerimata intressimäära, mis muutub vastavalt turu intressimäära kõikumistele. Juhtkonna hinnangul ei ole kontserni riskimarginaalid oluliselt muutunud, võrreldes laenude saamise ajaga ja kontserni võlakohustuste intressimäärad vastavad turutingimustele. Pikaajaliste finantskohustuste õiglane 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 2019 ja 2018 ei olnud kontsernil finantsinstrumente, mis kuuluksid tasemele 1.

Tase 2: Finantsinstrumendid, mida hinnatakse hindamise meetoditega, 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 hindamise meetodid põhinevad mittejälgitavatel sisenditel.

KAPITALIJUHTIMINE

Kontsern loeb kapitaliks laenukapitali ja kogu omakapitali. 31.12.2019 seisuga oli emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku 130 338 tuhat eurot (31.12.2018: 131 757 tuhat eurot). Kontserni põhimõtteks on tugeva omakapitalibaasi hoidmine eesmärgiga säilitada usaldusväärsus aktsionäride, võlausaldajate ja turu silmis ning tagada kontserni jätkusuutlik areng. Pikas perspektiivis on kontserni eesmärgiks kasvatada aktsionäride tulu ning tagada võimekus maksta dividende.

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

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

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

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

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

MUUDE RISKIDE JUHTIMINE

JURIIDILINE RISK

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

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

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

EESTI

Kaebus keskkonnaministri määruse tühistamiseks

Kohtuasjad seoses keskkonnaministri 27. märtsi 2015 määrusega nr 22, millega muudeti püsielupaiga kaitse-eeskirja selliselt, et ASI Merko Ehitus tütaretevõtetele Suur-Paekalda OÜ ja Väike-Paekalda OÜ (tänapäevaks ühendatud kontserni kuuluva AS Merko Ehitus Eestiga) kuuluvad Paekalda tänava kinnisasjad jäeti püsielupaiga piiridest välja. 2. veebruaril 2016 esitasid Merko Ehitus kontserni kuuluvad ettevõtted Suur-Paekalda OÜ ja Väike-Paekalda OÜ Tallinna Halduskohtusse kaebuse kahju hüvitamiseks. Kaebajad paluvad kohtul mõista Eesti Vabariigilt välja Suur-Paekalda OÜ kasuks kahju summas ligikaudu 3,2 mln eurot (kahjusumma täpsustub) ja Väike-Paekalda kasuks kahju summas ligikaudu 1,6 mln eurot (kahjusumma täpsustub) ning viivisevõlgnevuse VÕS § 113 lõikes 1 sätestatud määras hüvitisnõudest alates 2. veebruarist 2016 kuni hüvitisnõude kohase täitmiseni. Nõuded koosnevad otsese varalise kahju (kinnistute väärtuse vähenemine ning arendustegevuseks tehtud kulutused) ja saamata jäänud tulu nõuetest (luhtunud arendustegevus aastatel 2005-2007). Tallinna Halduskohtu rahuldab 22. aprillil 2019 kaebuse osaliselt ning mõistis Eesti Vabariigilt AS Merko Ehitus Eesti kasuks välja 760 tuhat eurot ja viivise kuni põhinõude kohase täitmiseni. Samuti mõistis kohus AS Merko Ehitus Eesti kasuks välja menetluskulu 12 tuhat eurot. Mõlemad pooled esitasid apellatsioonkaebuse Tallinna Ringkonnakohtule, mis tühistas osaliselt Tallinna Halduskohtu otsuse ja saatis hüvitise suuruse kindlaksmääramiseks tagasi Tallinna Halduskohtule. Mõlemad vaidluse osapooled on esitanud kassatsioonkaebuse Riigikohtule. 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 projektijuhina SIA Merksile fiktiivsete tehingute sõlmimise ning lepingulisteks töödeks mittevajalike materjalide ostmisega tahtlikult kahju tekitamine. Nimetatud hagi võimaliku positiivse tulemuse mõju ei ole kajastatud kontserni aruandes.

Starptautiskā lidosta "Rīga"

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

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

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

Läti konkurentsinsinõukogu haldusmenetlus

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

SIA Ostas celtnieks

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

LEEDU

UAB Vilniaus vandenys

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

UAB Axis

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

VARADE VÄÄRTUS

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

LISA 36 LISAINFORMATSIOON EMAETTEVÖTTE KOHTA

Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele on lisades avaldatud informatsioon konsolideeriva üksuse konsolideerimata 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

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

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

tuhandetes eurodes

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

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

tuhandetes eurodes

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

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

RAHAVOOGUDE ARUANNE

tuhandetes eurodes

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

LISA 37 SÜNDMUSED PÄRAST BILANSIPÄEVA

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

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

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



Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

AS-i Merko Ehitus aktsionäridele

Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kohta

Meie arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS i Merko Ehitus ja selle tütarettevõtete (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

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

Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud koondkasumiaruannet 31. detsembril 2019 lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2019;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

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

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

Sõltumatus

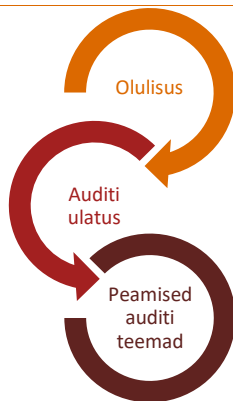
Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduses sätestatud eetikanõuetega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused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

Oma parima teadmise ja veendumuse kohaselt kinnitame, et meie poolt Kontsernile osutatud auditivälised teenused on olnud kooskõlas Eesti Vabariigis kehtivate seaduste ja regulatsioonidega ning et me ei ole osutanud auditiväliseid teenuseid, mis on keelatud Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduse §-i 59¹ poolt.

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

Ülevaade meie auditist

Kokkuvõte



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

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

- Ehituslepingute tulu arvestus
- Kinnisvaraarendusega soetud varade hindamine

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

Olulisus

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

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

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

Peamised auditi teemad

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

Peamised auditi teemad

Ehituslepingute tulu arvestus (täiendav info lisa 1 „Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted“ alapunktides 1.20 „Tulu kajastamine“ ja lisa 4 „Tegevussegmentid“).

2019. aastal kajastas Kontsern 327 miljonit eurot müügitulu, millest 257 miljonit eurot on seotud ehitusteenustega.

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.

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.

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

Kuidas me tegelesime peamiste auditi teemadega oma auditis

Ehituslepingute müügitulu auditeerimisel testisime nii juhtkonnapoolseid kontrollisüsteeme kui viisime läbi detailseid teste.

Hindasime, kas Kontsern on õigesti rakendanud müügitulu kajastamise standardit IFRS 15, sealhulgas perioodi jooksul kajastatava müügitulu osas.

Me testisime ehituslepingute tingimuste analüüsimist, asjakohaste arvestusmeetodite valikut ja valmidusastme hindamist toetavate kontsernisestse kontrolliprotseduuride ülesehitust, nende rakendamist ja tõhusust.

Lisaks kontrollide testimisele viisime läbi detailseid auditi protseduure. Me moodustasime valimi ehituslepingutest, mille osas viisime läbi detailseid teste, mis sisaldasid muu hulgas järgmist:

- Ehituslepingute arvestatud tulu arvutusel kasutatud lepingulise tasu võrdlemine aluseks oleva lepinguga;
- müügitulu arvestust mõjutavate ehituslepingute täitmiseks tehtud kulude võrdlemine raamatupidamise alusandmetega ja kulude korrektse ehituslepingutele jagamise testimine;
- ehituslepingute täitmiseks tehtud kulude korrektse periodiseerimise testimine;
- ehituslepingute tulu arvestamiseks kasutatava valemi õigsuse kontroll;
- tulu arvestusel kasutatud kasumimarginaali võrdlust konkreetsete lepingute osas aruandeaastal ja varasematel aastatel tuvastamiseks võimalikku juhatuse hinnangute kallutatust.

Lisaks hindasime ehituslepingute kohta aastaaruandes avaldatud informatsiooni korrektsust.

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

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

Varusid kajastatakse madalamas soetusmaksumusel ja neto realiseerimismaksumusel.

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 seotus asjaoludest. Hinnangutel põhinevate sisendite, nagu müügihind ja ehituse lõpetamiseks vajalik kulu ühiku kohta, mõistlikkuse hindamiseks võrdlesime neid lõppenud projektide tegelike andmetega ning saadaoleva turuinfo, nagu näiteks ehitushinna indeksitega. Hinnangulisi müügihindu võrdlesime võimaluse korral võrreldavate turutehingutega.

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

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

Kuidas me kujundasime oma auditi ulatuse

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

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



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

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

Muu informatsioon

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

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

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

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

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

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



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

Aruanne muude seadustest ja regulatsioonidest tulenevate nõuete kohta

Audiitoriks määramine ja audiitorteenuse osutamise periood

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

AS PricewaterhouseCoopers

/ allkirjastatud digitaalselt /

Tiit Raimla
Vastutav vandeaudiitor, litsents nr 287

/ allkirjastatud digitaalselt /

Janno Hermanson
Vandeaudiitor, litsents nr 570

31. märts 2020

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

eurodes

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2019	122 325 819
sh 2019. aasta puhaskasum	16 269 700

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

Arvata 31. detsembril 2019 lõppenud majandusaasta puhaskasum jaotamata kasumi hulka	16 269 700
Jaotamata kasumi jääk pärast kasumi jaotamist	122 325 819

Andres Trink	juhatuse esimees	/ allkirjastatud digitaalselt /	31.03.2020
Tõnu Toomik	juhatuse liige	/ allkirjastatud digitaalselt /	31.03.2020

MUUD ARUANDE LISAD

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

OLULISEMAD FINANTSNÄITAJAD PERIOODIL 2015-2019

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

tuhandetes eurodes

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

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

tuhandetes eurodes

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

MUUD OLULISED NÄITAJAD

arvutatud emaettevõtte omanike osale

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

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

AKTSIAGA SEOTUD PÕHINÄITAJAD

arvutatud emaettevõtte omanike osale

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

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

SUHTARVUDE DEFINITSIOONID

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

EMAETTEVÖTTE MÜÜGITULU JAOTUS EMTAK KLASSIFIKAATORI JÄRGI

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

tuhandetes eurodes

EMTAKi kood		2019	2018
Kinnisvaraalne tegevus			
6810	enda kinnisvara ost ja müük	282	4 735
6820	enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	54	62
Müügitulu kokku		336	4 797

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 eripärasest tulenevatele olulistele teemadele, milleks on:

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

Rohkem informatsiooni rahvusvahelise integreeritud aruandluse raamistiku ja GRI standardite osas saab kodulehtedelt www.integratedreporting.org ja www.globalreporting.org.

SIDUSRÜHMAD

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

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

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

GRI REGISTER

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

102-42	Sidusrühmade kindlakstegemine ja valik	lk 110	
102-43	Sidusrühmade kaasamise viis	lk 110	
102-44	Olulised tõstatatud teemad ja murekohad	lk 20, 26	Klientide ja töötajate rahulolu-uuringute tulemused, tööjõu juhtimisega seotud kaebused
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 110	
102-47	Oluliste teemade loetelu	lk 110	
102-48	Avalikustatava teabe korrigeerimine		-
102-49	Muutused aruandluses		-
102-50	Aruandeperiood		Aruandlusperiood on kalendriaasta: 1. jaanuar 2019 – 31. detsember 2019
102-51	Eelmise aruande kuupäev		Eelmine integreeritud majandusaasta aruanne avaldati 10. aprillil 2019.
102-52	Aruandlustsükkel		Aruanne avaldatakse igal aastal
102-53	Kontaktisik		Priit Roosimägi, finantsüksuse juht
102-54	Aruande vastavus GRI Standardile		Käesolev aruanne on koostatud vastavalt rahvusvahelise <i>Global Reporting Initiative (GRI)</i> standardi põhinõuetele (<i>Core option</i>)
102-55	GRI register	lk 111-115	
102-56	Väline kontroll		GRI aruanne ei ole kolmandate osapoolte poolt kinnitatud

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

GRI 103-1 kuni GRI 103-3	Juhtimisviisi kirjeldus 2016	lk 25	Merko Ehituse kontserni tegevusel on suur majandusmõju ühiskonnale ja ettevõtte peamistele sidusrühmadele. Kontserni kuuluvad ettevõtted on olulised tööandjad ja maksumaksjad, oma tegevusega loob ettevõtte ärivõimalusi tarnijatele ja alltöövõtjatele. Merko Ehituse äritegevus on oma olemuselt pikaajaline. Oleme teinud märkimisväärseid investeeringuid varadesse, mille realiseerimise ajahorisonti möödame aastates. Äritegevuse jätkusuutlikkuse tagamiseks on koostöö sidusrühmadega kontserni jaoks oluline.
--------------------------	------------------------------	-------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Otsene loodud ja sidusrühmadele jagatud majanduslik väärtus 2019 (2018)

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

Merko Ehitus kontserni lähenemisviis maksudele

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

MAKSTUD* MAKSUD RIIKIDE JÄRGI

tuhandetes eurodes

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

* Reaalselt makstud, mitte arvestatud maksusummad.

MAKSTUD* MAKSUD MAKSU TÜÜBI JÄRGI

tuhandetes eurodes

	2019	2018
Käibemaks	5 297	12 108
Tööjõumaksud ja	15 395	12 894
Muud maksud	1 287	1 107
Ettevõtte tulumaks	3 452	389
Kokku	25 431	26 498

* Reaalselt makstud, mitte arvestatud maksusummad.

GRI 202: Kohalolek turul 2016			
GRI 103-1 kuni GRI 103-3	Juhtimisviisi kirjeldus 2016		Kontserni äritegevuse edukus igal koduturul (Eesti, Läti, Leedu, Norra) sõltub sealset ärikeskkonda ja -kultuuri tundvatest kohalikest inimestest. Kuigi kontserni ülesehitus on rahvusvaheline, tegutseme igas riigis kui kohalikud ettevõtted.
202-2	Kohalikust kogukonnast palgatud juhtkonna liikmete osakaal olulistest tegevuskohtades	lk 39-42	Kontserni juhtimine toimub riikide põhiselt, kus juhid on üldjuhul kohalikud ja antud riigi kodanikud.
GRI 203: Kaudne majandusmõju 2016			
GRI 103-1 kuni GRI 103-3	Juhtimisviisi kirjeldus 2016	lk 18	Balti regiooni juhtiva ehitusettevõttena mõjutab meie majandustegevus kohalikku majanduskeskkonda olulisel määral. Ehitame uusi hooneid: nii kodusid sadadele peredele kui suuri avalikke hooneid, teiste seas haridusasutusi, riigikaitseobjekte, büroohooneid ja kaubanduskeskusi. Lisaks rajame ja hooldame üldkasutatavaid teid, tagame parema energiavarustuse, samuti teeme koostööd kohalike omavalitsustega avaliku ruumi kujundamisel. Kõik see uuendab ja parendab üldist keskkonda, kus muuhulgas majandussuhted saavad senisest efektiivsemalt ja tihedamalt areneda ning selle kaudu muudele turuosalistele väärtust luua.
203-1	Investeeringud taristusse ja teenustesse	lk 17, 21, 30	
203-2	Oluline kaudne majandusmõju	lk 17-19, 30-32	
GRI 204: Hankepraktikad 2016			
GRI 103-1 kuni GRI 103-3	Juhtimisviisi kirjeldus 2016		Kontserni äritegevus tugineb ausale ja läbipaistvale ärieetikale.
204-1	Kohalikele tarnijatele tehtud kulutuste osakaal olulistest tegevuskohtades	lk 4, 65	Ehituses kasutatavad materjalid ja teenused pärinevad reeglina kohalikult turult või tarnitakse Euroopa Liidust. Täpsemaid andmeid ei koguta grupi tasemel.
GRI 205: Korruptsioonivastane võitlus 2016			
GRI 103-1 kuni GRI 103-3	Juhtimisviisi kirjeldus 2016		Merko põhiväärtuste hulka kuulub eetilise äritegevuse ning korruptsiooni mis tahes vorm on kontserni jaoks vastuvõetamatu. Kontserni kõik töötajad peavad juhinduma eetilistest põhimõtetest ning järgima kontsernis kehtestatud ärieetika koodeksit.
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		2019. aastal ei toimunud ühtegi kinnitust leidnud korruptsioonijuhtumit. Lisaks korruptsiooni vältimisele juhindub Merko Ehitus kontserni põhimõttest, et kõiki võimalikke rikkumisi uuritakse ning otsus edasiste meetmete kohta tehakse uurimistulemuste põhjal.
GRI 301: Materjalid 2016			
GRI 103-1 kuni GRI 103-3	Juhtimisviisi kirjeldus 2016		Tulenevalt sellest, et ehitustegevuses kasutatakse rohkelt erinevaid ehitusmaterjale ja -tooteid, on nende kasutamise tõhusus oluline kuludega seotud valdkond, millele pööratakse suurt tähelepanu. Iga ehitusprojekt on projektipõhiselt ainulaadne, mistõttu on keeruline töötada välja ühest materjalitõhususe näitajat, mis tõhususe tegelikku taset täpselt kajastaks. Seetõttu jälgitakse ja hallatakse materjalitõhusust projektipõhiselt. Peale projektipõhise analüüsi tegeleb Merko Ehitus ka projekteerimise korraldamise ja tehniliste kalkulatsioonide koostamise tavade laiemal väljatöötamisega materjalitõhususe seisukohast,

keskendudes ehituskonstruksioonide optimeerimisele ja materjalide valikule. Merko kontserni ehitusettevõtete põhimõtte ehitusmaterjalide- ja toodete valikul on tagada Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse nr 305/2011 ja riiklikud õigusaktide nõuded.

GRI 302 Energia 2016		
GRI 103-1 kuni GRI 103-3	Juhtimisviisi kirjeldus 2016	
		Kontserni põhitegevuseks on ehitusjuhtimine, mis ei ole võrreldes tootmisettevõtlusega kuigi energiamahukas. Kontserni äritegevus hõlmab hulganisti eri 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	Engiatarbimine organisatsioonis	
		Kontserni ehitusettevõtte järgivad keskkonnajuhtimissüsteemi standardi ISO 14001 põhimõtteid ja on vastavalt sertifitseeritud. Euroopa Liidu liikmesriikides on kohustus järgida energiasäästu direktiivi EED 2012/27/EU ja kohalikke õigusakte, mille kohaselt tagab Merko suurettevõtte energiaauditi kohustuse täitmise. Merko kontserni ettevõtete regulaarsed energiaauditid on korrapäraselt esitatud ja nõuetele vastavaks tunnistatud.
301-2	Engiatarbimine väljaspool organisatsiooni	
		Kontserni energiatarbimine väljaspool organisatsiooni on peamiselt lokaalse iseloomuga ja tugineb ehitusjuhtimise põhimõtetele – suurema mehitatusega objektid on valdavalt pealinnade ehk töötajate elukoha lähistel, väiksemad ja peakontorist kaugemal paiknevad objektid on projektijuhtimise tasandil sageli ühildatud ja juhitud peakontorist, mis vähendab energiatarbimist, kütusekulu ja CO ² emissiooni. Alates 2019 aastast järgitakse ehitiste projekteerimisel ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri määrust nr 63, mille rakendamisega tagatakse energiasäästlikud ehituslahendused.
GRI 306: Jäätmed 2016		
GRI 103-1 kuni GRI 103-3	Juhtimisviisi kirjeldus 2016	
		Ehitustegevuses, eeskätt lammutustöid hõlmavatel objektidel, tekib suur hulk jäätmeid. Sarnaselt materjalidele ja energiale on jäätmete taaskasutamine, jäätmemahu vähendamine ja jäätmete ringlussevõtt kontserni jaoks kulutõhususega seotud küsimus, mida juhitakse projektide ja üksuste põhisel. Ehitusplatsidel tekkinud jäätmed sorteeritakse ning antakse üle jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale. Võimalusel võetakse jäätmed taaskasutusse sõltuvalt kohapealsetest ringlusse võtmise meetoditest ja õigusaktide põhimõtetele. Merko peab tekkinud jäätmete kohta ettevõttesisest statistikat ja esitab igal aastal korraliselt jäätmearuande.
GRI 307: Keskkonnanõuetele vastavus 2016		
GRI 103-1 kuni GRI 103-3	Juhtimisviisi kirjeldus 2016	lk 29
307-1	Keskkonnanõuetele mittevastavuse eest määratud olulised trahvid ja sanktsioonid	Perioodi jooksul ei määratud keskkonnanõuetele mittevastavuse eest olulisi trahve ega sanktsioone.
GRI 401: Tööhõive 2016		
GRI 103-1 kuni GRI 103-3	Juhtimisviisi kirjeldus 2016	lk 25-28
401-1	Uute töötajate koguarv ja määrad ning tööjõu voolavus	lk 25 Töötajate vanuselist jaotust ei koguta grupi tasandil
401-2	Täistööajaga töötajatele pakutavad hüvitised	lk 28
GRI 403: Töötervishoid ja -ohutus 2016		
GRI 103-1 kuni GRI 103-3	Juhtimisviisi kirjeldus 2016	lk 26-27
403-2	Vigastuste, surmajuhtumite ja töölt puudumise määrad	lk 27
GRI 404: Koolitus ja haridus 2016		
GRI 103-1 kuni GRI 103-3	Juhtimisviisi kirjeldus 2016	lk 25-26, 28

404-2	Oskuste juhtimise ja elukestva õppe programmid, mis toetavad töötajate tööalase konkurentsivõime säilimist ja aitavad neil toime tulla karjääri lõppemisega	lk 28	
404-3	Töötajad, kellega toimuvad regulaarsed arenguveestlused ja karjäärinõustamised	lk 26	
GRI 413: Kohalikud kogukonnad 2016			
GRI 103-1 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 mõjutatuid informeeritakse tööde ellu viimise plaanist ennetavalt. Kinnisvaraarendusi ette valmistades arvestatakse arendusala seniste kasutajate harjumustega, hoonete ümber rajatakse terviklikud keskkonnad, mis vastaksid kohalike kogukondade ootustele ja sobituks linnapilti.
413-1	Nende tegevuste osakaal, mille puhul on kaasatud kohalik kogukond, koostatud mõjuhinnang või viidud ellu arenguprogramm	lk 7-8, 30-31, 110	
413-2	Tegevused, millel on oluline tegelik või potentsiaalne kahjulik mõju kohalikele kogukondadele		-
GRI 415: Poliitilised annetused 2016			
GRI 103-1 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.