



# AS MERKO EHITUS

## KONTSERN

2020. aasta 12 kuu ja IV kvartali  
konsolideeritud auditeerimata vahearuanne

Ärinimi:	AS Merko Ehitus
Põhitegevusalad:	valdusettevõtete tegevus ehituse peatöövõtt kinnisvaraarendus
Äriregistrikood:	11520257
Address:	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
Majandusaasta:	01.01.2020 – 31.12.2020
Aruandeperiood:	01.01.2020 – 31.12.2020
Nõukogu:	Toomas Annus, Teet Roopalu, Indrek Neivelt
Juhatus:	Andres Trink, Tõnu Toomik
Audiitor:	AS PricewaterhouseCoopers

# SISUKORD

KONTSERNI LÜHITUTVUSTUS.....	3
TEGEVUSARUANNE.....	5
JUHATUSE DEKLARATSIOON .....	20
RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE .....	21
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE .....	21
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE .....	22
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE .....	23
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	24
LISAD .....	25
LISA 1 KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED .....	25
LISA 2 ÄRISEGMENTID.....	25
LISA 3 MÜÜDUD TOODANGU KULU .....	28
LISA 4 PUHASKASUM JA DIVIDENDID AKTSIA KOHTA.....	29
LISA 5 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID.....	29
LISA 6 NÕUDED JA ETTEMAKSED .....	30
LISA 7 VARUD.....	30
LISA 8 PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED .....	31
LISA 9 KINNISVARAINVESTEERINGUD.....	31
LISA 10 MATERIAALNE PÕHIVARA.....	31
LISA 11 IMMATERIAALNE PÕHIVARA.....	32
LISA 12 LAENUKOHUSTUSED.....	32
LISA 13 VÕLAD JA ETTEMAKSED.....	33
LISA 14 LÜHIAJALISED ERALDISED .....	33
LISA 15 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD.....	33
LISA 16 TEHINGUD SEOTUD OSAPUOLTEGA.....	34
LISA 17 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED .....	36
SUHTARVUDE DEFINITSIOONID.....	37

# KONTSERNI LÜHITUTVUSTUS

AS Merko Ehitus on ehitus- ja kinnisvara arenduse kontsern, mis tegutseb Eestis, Lätis, Leedus ja Norras.



## TEGEVUSVALDKONNAD

### EESTI

Üldehitus  
Inseneerihitus  
Elektrihitus  
Teedeehitus  
Elukondliku kinnisvara  
arendus ja investeringud

### LÄTI

Üldehitus  
Inseneerihitus  
Elektrihitus  
Elukondliku kinnisvara  
arendus ja investeringud

### LEEDU

Üldehitus  
Elukondliku kinnisvara  
arendus ja investeringud

### NORRA

Üldehitus

**Suurima omakapitaliga Balti ehitusettevõtte**, võimeline projekte ise pikaajaliselt finantseerima

**Tugev positsioon Baltikumi ehitusturul**, juhtiv elukondliku kinnisvara arendaja

Rahvusvahelised kvaliteedi-, keskkonnakaitse- ja tööohutuse **sertifikaadid ISO 9001, ISO 14001, ISO 45001**

## AKTSIAD

Noteeritud NASDAQ Tallinna börsil alates 1997. aastast  
Suurim aktsionär AS Riverito (**72%**)

## 2020 NÄITAJAD

Müügitulu **315,9 mln** eurot

Puhaskasum **23,0 mln** eurot

**666** töötajat



## VISIOON

Usaldusväärsed lahendused ja kvaliteetne teostus teie ideedele.

## VÄÄRTUSED

<b>VASTUTUS</b>	Otsustame, lähtudes ärilisest mõtlemisest, teadlikkusest ja eetilistest tõekspidamistest. Pakume kestvaid ja keskkonnasõbralikke lahendusi.
<b>LUBADUSTE PIDAMINE</b>	Anname aktsionäridele, tellijatele, koostööpartneritele ja töötajatele realistlikke lubadusi ning peame neist kinni. Head lahendused sünnivad koostöös, lubadustest kinnipidamine on vastastikune.
<b>PÄDEVUS</b>	Hindame kvaliteeti ja erialast professionaalsust. Arendame pidevalt oma erialaseid teadmisi ja oskusi.
<b>INITSIAATIIVIKUS</b>	Juhime protsesse ja oleme orienteeritud tulemusele. Võtame vastu väljakutsed, mis eeldavad pingutusi.
<b>LOOVUS</b>	Oleme avatud, uuendusmeelsed ja loomingulised nii lahenduste väljatöötamisel kui ka teostamisel. Meil jagub head tahet edumeelsete mõtete elluviimiseks.

## STRATEEGIA

ASi Merko Ehitus äristrateegia fookus on ettevõtte väärtuse kasvatamisel, pakkudes peatöövõtu teenust 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.

# TEGEVUSARUANNE

## JUHTKONNA KOMMENTAAR

Merko Ehituse 2020. aasta neljanda kvartali müügitulu oli ligikaudu 106 miljonit eurot ja aasta müügitulu kokku oli 316 miljonit eurot. Kontserni 2020. aasta neljanda kvartali puhaskasum oli 10 miljonit eurot ning aastane puhaskasum kasvas üle 40%, ulatudes 23 miljoni euroni. Kooskõlastatult nõukoguga teeb kontserni juhatus ettepaneku maksta aktsionäridele dividendidena välja ühe euro aktsia kohta.

Juhtkond on 2020. aasta tulemustega rahul ja tänab kõiki kontserni töötajaid hea töö eest, eriti arvestades pandeemiast tingitud piiranguid. Üle poole kasumist teenis kontsern väljaspool Eestit ja eeskätt korteriarendusest. Paljude varem käivitatud korteriarendusprojektide müük realiseerus 2020. aastal, tänu millele müüsid kontserni ettevõtted kokku 900 uut kodu. Suur osa praegu arenduses olevatest korteritest saab müügivalmis 2022. aastal. Pandeemia mõjudest tulenevalt ei prognoosi juhtkond lähema aasta jooksul kasvu Balti ehitusturul.

Suurema osa kontserni kasumist andis kinnisvaraarenduse ärivaldkond, mille 2020. aasta müügitulu kasvas eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 84% ning müüdüd korterite arv ligi kaks korda (2020. aastal 895 korterit ning 2019. aastal 482 korterit). Suuremad korteriarendusprojektid olid Uus-Veerenni, Lahekalda ja Pikaliiva Tallinnas, Gaiļezers ja Viesturdārzs Riias ning Vilneles Slenis ja Rinktinės Urban Vilniuses.

2020. aasta jooksul sõlmisid kontserni ettevõtted uusi lepinguid 277 miljoni euro ja neljandas kvartalis 29,1 miljoni euro väärtuses, millest suuremad olid kaubandushoone ehitus Tiskres Eestis ning NATO baasi rajamine Ādažis Lätis. Kontserni ehituslepingute jääk aasta lõpu seisuga oli 225 miljonit eurot.

Neljandas kvartalis olid suuremad töös olevad objektid Eestis Põhja-Eesti Regionaalhaigla Mustamäe meditsiinilinnaku kolmas arendusetapp, Tallinna Muusika- ja Balletikool, Tallinna Arte Gümnaasium, andmekeskus Harjumaal, Nordic Hotel Forumi ja Tallink City Hoteli renoveerimine ning Eesti Vabariigi kagupiiri maismaaosa taristu projekteerimine ja ehitus. Lätis olid töös Orkla vahvli- ja küpsisetehase ehitus Ādažis ning lasteaia ehitus Salaspilsis ning Riia Tehnikaülikooli ehitusteaduskonnahoone rekonstrueerimine. Leedus olid suuremad töös olevad objektid Neringa hotell Vilniuses, tuulepargi taristurajatised Telšiai rajoonis ning Kaunase rajooni politseijaoskonna peakontori hoone ja NATO kasarmute ehitus.

**2020. AASTA 12 KUU  
MÜÜGITULU  
316 MILJONIT EUROT**

**KASUM ENNE  
MAKSE  
24,5 MILJONIT EUROT**

## KOKKUVÕTE IV KVARTALI JA 12 KUU TULEMUSTEST

### KASUMLIKKUS

2020. aasta 12 kuu kasum enne makse oli 24,5 mln eurot ja IV kvartalis 10,6 mln eurot (12 kuud 2019: 20,3 mln eurot ja IV kvartal 2019: 10,0 mln eurot), mis andis 12 kuu maksustamiseelse kasumi marginaaliks 7,7% (12 kuud 2019: 6,2%).

2020. aasta 12 kuu emaettevõtte omanike osa puhaskasumist oli 23,0 mln eurot (12 kuud 2019: 16,3 mln eurot) ja IV kvartali emaettevõtte omanike osa puhaskasumist 9,9 mln eurot (IV kvartal 2019: 9,3 mln eurot). 12 kuu puhaskasumi marginaal oli 7,3% (12 kuud 2019: 5,0%).

### MÜÜGITULU

2020. aasta IV kvartali müügitulu oli 106,4 mln eurot (IV kvartal 2019: 99,2 mln eurot) ning 12 kuu müügitulu oli 315,9 mln eurot (12 kuud 2019: 326,8 mln eurot). 12 kuu müügitulu vähenes 3,3% võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. Väljaspool Eestit teenitud 12 kuu müügitulu osakaal oli 43,9% (12 kuud 2019: 48,3%).

### LEPINGUTE PORTFELL

31. detsember 2020 seisuga oli kontserni teostamata tööde jääk 225,1 mln eurot (31. detsember 2019: 141,4 mln eurot). 2020. aasta 12 kuuga sõlmisid kontserni ettevõtted uusi lepinguid kogumalus 277,2 mln eurot (12 kuud 2019: 169,6 mln eurot). IV kvartali uute lepingute maht oli 29,1 mln eurot (IV kvartal 2019: 42,0 mln eurot).

### KINNISVARAARENDUS

2020. aasta 12 kuuga müüs kontsern 895 korterit (sh 3 korterit ühisprojektis), 2019. aasta 12 kuuga 482 korterit (sh 47 korterit ühisprojektis). Omaarenduste korterite müügist teenis kontsern müügitulu 2020. aasta 12 kuuga 116,6 mln eurot ning 2019. aasta samal perioodil 63,8 mln eurot. 2020. aasta IV kvartalis müüdi 361 korterit (kõik omaarendustest) võrreldes 2019. aasta IV kvartalis müüdud 276 (sh 11 korterit ühisprojektis) korteriga ning omaarenduste korterite müügist teenis kontsern müügitulu 49,6 mln eurot (IV kvartal 2019: 43,6 mln eurot).

### RAHAPOSITSIOON

Aruandeperioodi lõpus oli kontsernil rahalisi vahendeid 47,5 mln eurot ning omakapital 153,2 mln eurot (59,6% bilansimahust). Võrreldavad andmed 2019. aasta 31. detsember seisuga olid vastavalt 24,7 mln eurot ning 130,3 mln eurot (46,2% bilansimahust). Seisuga 31. detsember 2020 oli kontserni netovõlg -18,4 mln eurot (negatiivne) (31. detsember 2019: 39,0 mln eurot).

### ETTEPANEK DIVIDENDIDEKS

Juhatus teeb kooskõlastatult nõukoguga ettepaneku maksta aktsionäridele 2021. aastal eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 17,7 mln eurot (1 euro ühe aktsia kohta), mis annab 2020. aasta dividendimääraks 77%.

# EHTUS- JA KINNISVARATURU VÄLJAVAATED

## EHTUSTEENUS

Kuigi Baltikumis tervikuna ehitusmahud 2020. aastal vähenesid, võib seniseid arenguid (andmed kättesaadavad kuni III kvartalini) pidada üldist pandeemilist olukorda arvestades väga mõõdukateks. Kõige paremini on vastu pidanud Läti turg, kus mahud polegi langenud, samas kui Eestis ja Leedus on jooksva viimase nelja kvartali arvestuses tipust (I kvartal) tagasi antud 3...4%. Arvestades viimase paari aastaga saavutatud kõrgeid tasemeid, oleksid taolised arengud ootuspärased isegi ilma globaalse epideemilise probleemita.

Lühiajaliselt on Baltikumi ehitusturud seega hästi vastu pidanud. Küsimus on selles, millised on pikaajalised mõjud olukorras, kus ebakindlus on jätkuvalt suur ja seetõttu erasektori valmidus investeringuid teha, sh ehitustellimusi esitada, madal. Ehitussektori käekäik sõltub 2021. aastal sellest, kui aktiivne on avalik sektor. Riiklike investeringute toel on võimalik säilitada töökohtasid, tõeses sellega ka inimeste vankuma löönud kindlustunnet. See omakorda toetaks üldist majanduslikku aktiivsust ehk aitaks keerulistel aegadel paremini hakkama saada ka teiste sektorite ettevõtetel, tugevdades seeläbi majandust tervikuna. Küll aga ei pruugi ka riiklikud investeringud tagada piisavat nõudlust kõigile ehitusettevõtetele, eriti neile, mis on spetsialiseerunud hoonetele, siseviimistlusele jms, millel riiklike suuresti taristuga seotud investeringutega on ühisosa raskem leida. Nii on paraku keeruline prognoosida, et 2021. aastal võiks ehitusturg kasvule pöörduda.

Kuigi ehitushindade tõus on pidurdunud, pole korrigeerimist toimunud. Tõenäoliselt võib erisusi olla küll ehitustööde alamliigiti, kuid üldisena pole ehitamine odavamaks läinud. See seab nõudluse taastumisele samuti teatud piirid ette. Juba mõnda aega enne pandeemiat oli näha, et erasektori osad investeerimisplaanid pandi ootele, kuivõrd väljakujunenud hinnatasemetel ei vastanud nende potentsiaalne tootlus investorite ootustele. Oludes, kus tuleviku prognoosimine on läinud veel keerulisemaks, püsib ebakindlus ka ehitusteenuste tellijate seas.

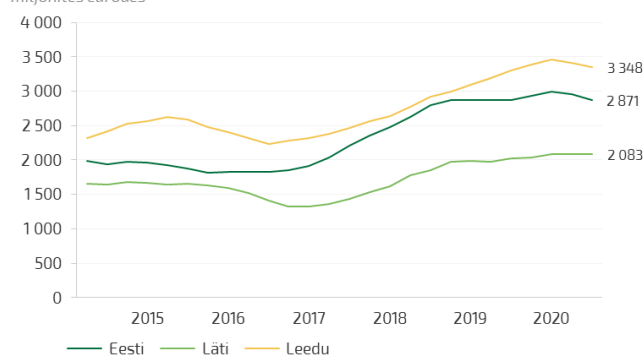
## KORTERITE ARENDUS

Kevadel, COVID-19 viiruse leviku nõrkes laine kõrgfaasis, vähenes uute korterite müük kõigil kolmel Baltikumi turul lühiajaliselt 10-20%-ni tavapärasest. Lepinguni jõudsid need müügid, kus eellepingud olid sõlmitud juba varem. Oma osa tehingute vähesusel mängisid ka füüsilised piirangud, mille tõttu oli mh notarite töö tugevalt häiritud. Pärast esimese šoki möödumist aga taastus korterite müügiaktiivsus väga kiiresti. Aasta teises pooles oli tehingute arv juba pandeemia eelsel tavapärasel tasemel ning aasta lõpus hakkasid kiused mahud juba ületama seniseid varasemaid rekordeid.

Korterite hinnad pole seejuures langenud. Lätis, kus hinnad on viimase viie aasta kokkuvõttes tõusnud kiiremini kui Eestis ja Leedus, hinnatõus küll pidurdus, kuid ülejäänud turgudel see jätkus. Arendajad võisid kevadel küll jätta mõnede uute projektide turule toomise olukorra selginemiseni ootele, kuid olemasolevaid kortereid odavamüüki ei paisatud. Selleks polnud vajadust, kuivõrd turul on peamiselt korralikult kapitaliseeritud arendajad ning finantseerivad pangad on nii arendajate kui ostjate suhtes käitunud väga konstruktiivselt. Turul pole olnud liigset närvilisust, et pangad kutsuksid arenduseks antud laenusid kiiresti tagasi, samuti on pärast kevadist madalseisu jätkunud kodulaenude väljastamine heas tempos ning senistel mõistlikel tingimustel. Nii pole ostjad pidanud ka taganema varem sõlmitud eellepingutest.

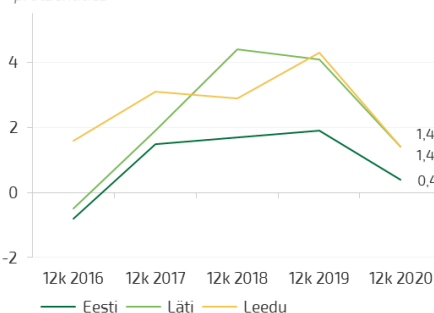
Jätkuvalt on küsimuseks see, millised saavad olema edasised üldised pandeemilised arengud. Haigestumus püsib nii Euroopas kui maailmas tervikuna suhteliselt kõrgel tasemel. Erinevalt kevadisest esimesest šokist on sellega nüüd paremini elama õpitud, kuid riiklikud piirangud on endiselt aktuaalne teema. Eksisteerib arvestatav tõenäosus, et viirusega seotud arengud jäävad ühiskondlikku toimimist oluliselt mõjutama pikemaks ajaks. Sellisel juhul ei pruugi ka uute korterite turu arengud jätkuda päris senisel positiivsel joonel. Siiski võib eeldada, et nii, nagu toimus kiire taastumine pärast kevadist madalseisu, tuleb turg tervikuna läbi ka praegusest ebakindlast perioodist. Valmis tuleb olla selleks, et tehingute aktiivsus võib lühiajaliselt ka väheneda. Seni saadud kogemustele tuginedes aga on arendajad taolisteks oludeks kindlasti paremini valmis kui aasta tagasi.

BALTI RIIKIDE EHTUSTURUD (OMA JÕUDUDEGA) VIIMASED 12 KUUD  
miljonites eurodes



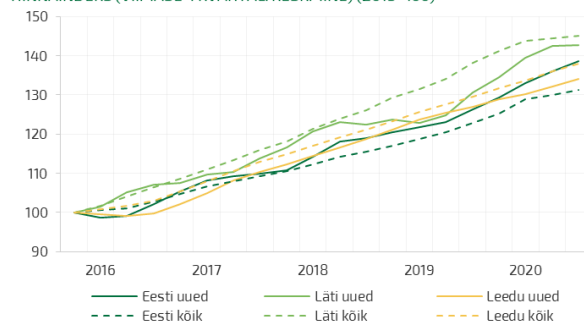
Allikas: Kohalikud statistikaametid

EHTUSHINNAINDEKSI 12 KUU MUUTUS  
protsentides



Allikas: Kohalikud statistikaametid

UUTE JA KÕIGI (punktiirjoon) EHTISTE KVARTAALNE ELUASEME  
HINNAINDEKS (VIIMASE 4 KVARTALI KESKMINNE) (2015=100)



Allikas: Eurostat

## ÄRITEGEVUS

Kontserni äritegevuse aruandlus on jagatud kahte valdkonda:

- ehitusteenus;
- kinnisvaraarendus.

## 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

	12K 2020	12K 2019	MUUTUS	IV KV 2020	IV KV 2019	MUUTUS
Müügitulu	186,8	256,7	-27,2%	52,7	52,7	0,0%
Osakaal kogu müügitulust	59,1%	78,6%		49,5%	53,1%	
Ärikasum	4,6	13,3	-65,6%	1,4	4,2	-66,2%
Ärikasumi marginaal	2,4%	5,2%		2,7%	8,0%	

Ehitusteenuse 2020. aasta 12 kuu müügitulu oli 186,8 mln eurot (12 kuud 2019: 256,7 mln eurot). Ärivaldkonna müügitulu vähenes eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 27,2%. 2020. aasta 12 kuu lõikes moodustas ehitusteenuse valdkond kontserni müügituludest 59,1% (12 kuud 2019: 78,6%). Ehitusteenuse valdkonnas teenis kontsern 12 kuu lõikes ärikasumit 4,6 mln eurot (12 kuud 2019: 13,3 mln eurot). Ärikasumi marginaal oli 2,4% (12 kuud 2019: 5,2%).

Neljandas kvartalis oli kontserni ehitustegevuse müügitulu sama suur kui aasta tagasi (52,7 mln eurot). 12 kuu müügitulu langus eelmise aastaga võrreldes tulenes madalamatest tasemetest aasta esimeses pooles. COVID-19 pandeemia või selle leviku tõkestamise meetmed seejuures olulist rolli ei mänginud – pigem oli see tulemus kontserni teadlikust otsusest olla juba viimased paar aastat uute ehituslepingute sõlmimisel valiv. Ehitusturg oli enne pandeemiat väga aktiivne, mis aga tõi kaasa ka ehituslepingutes üha suuremate riskide panemise peatöövõtjatele. Aasta lõpu poole on ehitustööde mahud kasvanud, mis väljendub ka suurenenud tellimuste portfellis (vt all). Valivus ehituslepingute osas on kontserni suund siiski ka edaspidi. Mõnede ehitusobjektide tulemuslikkus kujunes 2020. aastal oodatust madalamaks. Tegemist on ühekordse mõjuga asjaoludega, mis puudutab konkreetseid objekte, sh halvenenud maksevõimekusega üksikuid tellijaid.

Kontsern on jätkuvalt valmis võimalikeks negatiivseteks arenguteks, mis võivad seonduda pandeemia edasiste arengute ning viiruse leviku tõkestamiseks seatavate riiklike piirangutega. Nii kontserni ettevõtteid kui ehitussektor ja ühiskond tervikuna on ligikaudu aasta jooksul saanud kogemuse, kuidas keerulises olukorras toimida. Kontserni ettevõtteid on kaardistanud peamised riskid, üle vaadanud senise töökorralduse ning valmis seadnud plaanid, et jätkata sihikindlat tegutsemist ka piirangute oludes. Seetõttu võib eeldada, et vaatamata olukorra tõsidusele suudab kontsern ka edaspidi oma tööprotsessid käimas hoida ning pooleli olevatel ehitustel tegevust edukalt jätkata. Kuivõrd erasektori nõudlus on pandeemiast tingituna langenud, ei ole ehitusmahtude üldist kasvu turul lähiperspektiivis näha. Ehitusteenuse valdkonnas on avalik sektor juba enne pandeemiat andnud olulist tooni ning selle osakaal võib veelgi kasvada.

Suuremate objektidena olid IV kvartalis Eestis töös Põhja-Eesti Regionaalhaigla Mustamäe meditsiinilinnaku kolmas arendusetapp, Tallinna Muusika- ja Balletikool, andmekeskuse kompleks Saue vallas, Tallinna Arte Gümnaasium, Kohila vallas ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustike rajamine, Eesti Vabariigi kagupiiri maismaaosa taristu rajamine ning Nordic Hotel Forumi ja Tallink City Hoteli renoveerimine. Lätis olid neljanda kvartali suuremateks ehitusobjektideks Riia Tehnikaülikooli ehitusteaduskonna hoone rekonstrueerimine, Orkla vahvli- ja küpsisetehas Ādažis ning lasteaia ehitus Salaspilsis. Leedus olid suuremateks ehitusobjektideks Neringa hotell Vilniuses, tuulepargi taristurajatised Telšiai rajoonis ning Kaunases rajooni politseiijaoskonna peakontori hoone ja NATO kasarmud. Norras olid kontsernil neljandas kvartalis töös väiksemamahulised lepingud.



## 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, turundus ja müük ning garantiaegne teenindus.

miljonites eurodes

	12K 2020	12K 2019	MUUTUS	IV KV 2020	IV KV 2019	MUUTUS
Müügitulu	129,1	70,1	+84,2%	53,7	46,5	+15,6%
sh korterite müük	116,6	63,8		49,6	43,6	
ehitusteenus ühisprojektidele	1,6	2,1		0,6	0,2	
kinnistute müük	1,0	0,4		0,3	-	
Osakaal kogu müügitulust	40,9%	21,4%		50,5%	46,9%	
Ärikasum	23,7	8,1	+192,2%	10,9	5,9	+83,5%
Ärikasumi marginaal	18,4%	11,6%		20,3%	12,8%	

2020. aasta 12 kuuga müüs kontsern 895 korterit (sh 3 korterit ühisprojektis) ning 9 äripinda (sh 2 äripind ühisprojektis), 2019. aasta 12 kuuga 482 korterit (sh 47 korter ühisprojektis) ning 24 äripinda (sh 14 ühisprojektis). Omaarenduste korterite müügist teenis kontsern müügitulu 2020. aasta 12 kuuga 116,6 mln eurot (käibemaksuta) ning 2019. aasta samal perioodil 63,8 mln eurot (käibemaksuta).

Ühissettevõtete arenduses olevate projektide puhul kajastub kinnisvaraarenduse valdkonna müügitulus kontserni poolt projektile osutatav ehitusteenus ning ärikasumis jooksva perioodil ehitamisel realiseerunud ehituskasum. Korteri müügist lõppklientidele saadav arenduskasum realiseerub kontserni aruandluses kapitaliosaluse meetodil. Samuti kajastub kinnisvaraarenduse valdkonna müügitulus ja ärikasumis arendusprojektide äripindade ja parkimiskohtade müük ning tulemus avaliku ja erasektori koostöö lepingutest, mille alusel osutab kontsern ehitusteenust ja kinnisvara haldusteenust.

Kinnisvaraarenduse valdkonna 2020. aasta 12 kuu müügitulu kasvas eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 84,2%, moodustades 40,9% kontserni kogutuludest (2019. aasta 12 kuud: 21,4%). Võrreldes eelmise aastaga anti klientidele omaarendustes üle 457 korterit rohkem, mistõttu müügitulu kasvas oluliselt. Kuigi kasv on märkimisväärne, on taolised arengud ootuspärased – kontsern on viimasel paaril aastal suurendanud oluliselt investeeringuid korterite arendamisse. Alates 2019. aasta lõpust on need hakanud korterite müükide näol järkjärgult realiseeruma. See kajastub ka müügitulus ning kasuminumbri.

Valdkonna 2020. aasta 12 kuu ärikasum oli 23,7 mln eurot (12 kuud 2019: 8,1 mln eurot) ja ärikasumi marginaal 18,4% (12 kuud 2019: 11,6%). Korteri arendusprojektide kasumlikkus on olenevalt projektist erinev ning sõltub paljuski konkreetse projekti kulude struktuurist, sh maa soetamishinnast. 2020. aastal on tooni andnud suurenenud müük just enda arendatud korterite osas.

Perioodi lõpus oli kontsernil varudes 144 eellepingutega müüdud korterit (31. detsember 2019: 347 korterit), sh 36 valmis ehitatud korterit (28 Eestis, 3 Lätis ja 5 Leedus) ja 108 ehitusjärgus korterit (50 Eestis ja 58 Leedus). Nende korterite müügi lõplik vormistamine ning üleandmine klientidele pole veel toimunud, kuna arendusobjekt on ehituses või objekt on valminud käesoleva aruandeperioodi lõpus ning müügitehingud pole veel kõik lõplikult vormistatud.

Seisuga 31. detsember 2020 oli kontsernil aktiivselt müügis kokku 728 korterit (31. detsember 2019: 723 korterit), mille kohta ei ole eellepinguid sõlmitud ning millest 105 on valminud (42 Eestis, 58 Lätis ja 5 Leedus) ja 623 ehitusjärgus (238 Eestis, 167 Lätis ja 218 Leedus).

2020. aasta 12 kuuga käivitas kontsern Baltikumis kokku 698 korteri ehituse (2019. aasta 12 kuud: 368 korterit). 12 kuuga investeeris kontsern arendusprojektidesse kokku 52,6 mln eurot (2019. aasta 12 kuud: 87,4 mln eurot).

Aruandepäeva järgselt alustas kontsern Nõmme 328 korteriarendusprojekti 38 korteri ja 6 äripinna ehitust ning ühissetvõtte kaudu Noblessneri sadamalinnaku korteriarendusprojekti esimese etapi 60 korteri ja 6 äripinna ehitust Tallinnas. Lisaks alustati Mežpilsēta korteriarendusprojekti 117 korteriga esimese etapi ehitusega Riias ning Erminurme korteriarendusprojekti 37 korteriga teise etapi ehitusega Tartus.

Neljandas kvartalis sujus korterite müük väga heas tempos. Valminud arendustes vormistati varem sõlmitud eellepingud ümber asjaõiguslepinguteks. Vaatamata COVID-19 pandeemiast tulenevale ebakindlusele oli eellepingutest taganemisi läbi aasta minimaalselt. Müügiaktiivsus vähenes märkimisväärselt märtsist kuni maikuuni, kuid pärast seda oli taastumine kiire. Aasta lõpuks oli kõigil kolmel Balti turul nõudlus juba sellisel tasemel, mis hakkas ületama pandeemia eelset aega. Turu toimimist on aidanud toetada ka pankade üldine tänuväärne valmidus koduostjatele laenufinantseerimise pakkumist jätkata.

Kontserni üheks eesmärgiks on piisava kinnistute portfelli hoidmine, tagamaks stabiilset, turutingimusi arvestavat arendusprojektide varu. 31. detsember 2020 seisuga oli kontserni varudes arenduspotentsiaaliga kinnistuid, kus ehitustegevusega pole alustatud, summas 60,7 mln eurot (31.12.2019: 70,2 mln eurot).

## KONTSERNI ARENDUSPOTENTSIAALIGA VARUDE JAOTUS RIIGITI

miljonites eurodes

	31.12.2020	31.12.2019
Eesti	24,9	29,3
Läti	25,4	26,9
Leedu	10,4	14,0
<b>Kokku</b>	<b>60,7</b>	<b>70,2</b>

2020. aasta 12 kuuga kontserni arendustegevuse eesmärgil uusi kinnistuid ei soetanud (2019. aasta 12 kuud: 18,6 mln eurot).

## LEPINGUTE PORTFELL

31. detsember 2020 seisuga oli kontserni teostamata ehituslepingute portfell 225,1 mln eurot võrreldes 141,4 mln euroga 31. detsember 2019 seisuga. Portfell on aastases võrdluses kasvanud 59,2%. Lepingute portfellis ja sõlmitud uutes lepingutes ei kajasta kontserni omaarenduslikke elamuehitusprojekte ega kinnisvarainvesteeringute arendamisega kaasnevaid ehitustöid.

Uusi ehituslepinguid sõlmiti 2020. aasta 12 kuuga 277,2 mln euro ulatuses, mis on 63,4% enam võrreldes eelmise aasta sama perioodiga (12 kuud 2019: 169,6 mln eurot). 2020. aasta IV kvartalis sõlmiti uusi ehituslepinguid 29,1 mln euro väärtuses (2019. aasta IV kvartalis: 42,0 mln euro).

## SUUREMAD 2020. AASTA IV KVARTALIS SÕLMITUD EHITUSLEPINGUD

LEPINGU LÜHIKIRJELDUS	RIIK	VALMIMISAEG	MAKSUMUS MLN EURO
Ehitusleping hoone ning infrastruktuurirajatiste projekteerimiseks ja ehituseks NATO baasis Ādažis Lätis	Läti	2022. a juunis	6,1
Ehitusleping kaubandus- ja teenindushoone ehituseks Harku vallas Tiskres	Eesti	2021. a suvel	4,4

Bilansipäevajärgselt on kontserni sõlminud järgmised suuremad ehituslepingud:

- 5. jaanuaril 2021 sõlmiti ASi Merko Ehitus kontserni kuuluva AS Merko Ehitus Eesti ja OÜ Astlanda Ehitus vahel leping betoonitööde teostamiseks Tehnopoly büroohoone ja parkimismaja ehituseks Tallinnas. Lepingu maksumus on ligikaudu 3,85 miljonit eurot ja tööd valmivad 2021. aasta novembris.
- 22. jaanuaril 2021 sõlmiti ASi Merko Ehitus kontserni kuuluva UAB Merko Statyba ning UAB Tokvila vahel leping autohoolduskeskuse ehituseks Vilniuses. Lepingu maksumus on ligikaudu 7,5 miljonit eurot ja tööd valmivad 2022. aasta veebruaris.
- 8. veebruaril 2021 sõlmiti ASi Merko Ehitus kontserni kuuluva UAB Merko Statyba ning UAB Continental Automotive Lithuania vahel leping tootmishoone ehituseks Kaunase rajoonis Leedus. Lepingu maksumus on üle 10 miljoni euro ja tööd valmivad 2022. aasta esimeses pooles.
- 8. veebruaril 2021 sõlmiti ASi Merko Ehitus kontserni kuuluva AS Merko Ehitus Eesti ning ASi Kapitel gruppi kuuluva OÜ Tiigiveski Arendus vahel leping Liivalaia äri- ja elukvartali nulltsüklihituseks aadressil Liivalaia tn 34 ja 36, Tallinn. Lepingu maksumus on ligikaudu 14 miljonit eurot ja tööd kestavad ligikaudu 19 kuud.

31.12.2020 seisuga moodustasid avaliku sektori tellimused lepingute portfelli jäägis olevate projektide osakaalust ligikaudu 66% (31.12.2019 ligikaudu 64%). Avaliku sektori osakaal portfellis on juba alates 2019. aasta algusest ehk ammu enne COVID-19 levikut oluliselt tõusnud ning erasektori tellimuste maht langenud. Erasektori nõudlus Baltikumis on vaibunud, kuivõrd uut ärikinnisvara on viimase paari aasta jooksul juba jõudsalt turule toodud, mistõttu konkurents arendajate vahel on kasvanud ning ehitushinnad seejuures tõusnud. Osad arendusprojektid on pandud ootele. Viiruse levikuga seonduv aga on erasektori poolset nõudlust vähendanud veelgi.

Kontserni keskendub olemasolevatele koduturgudele, hoides strateegilise eesmärgina äritegevuse mitmekesisust, tasa-kaalustades omavahel erinevate riikide ehitustegevust ning kinnisvaraarendust. Kontserni on saavutanud tugeva positsiooni kõigis Balti riikides ning jätkab järkjärgulist arengut Norras.

## RAHAVOOD

Aruandeperioodi lõpus oli kontsernil rahalisi vahendeid 47,5 mln eurot (31.12.2019: 24,7 mln eurot). Kontserni rahaliste vahendite positsioon on jätkuvalt hea, mistõttu pole aruande perioodil kasutatud sõlmitud arvelduskrediidi- ja laenulepingute limiite. Aruandeperioodi lõpu seisuga oli kontserni ettevõtetel sõlmitud pankadega arvelduskrediidi lepinguid kogusummas 44,1 mln eurot, mis oli täies ulatuses kasutamata (31.12.2019: 37,6 mln eurot, millest kasutamata oli 30,0 mln eurot). Lisaks arvelduskrediitidele oli ettevõttel 3,5 mln euro suurune käibelaenu limiit ASilt Riverito, mis oli kasutamata (31.12.2019: 3,5 mln eurot, mis oli täies ulatuses kasutamata).

2020. aasta 12 kuu äritegevuse rahavoog oli positiivne 62,5 mln eurot (2019. aasta 12 kuud: negatiivne 12,4 mln eurot), investeerimistegevuse rahavoog negatiivne 4,2 mln eurot (2019. aasta 12 kuud: negatiivne 2,4 mln eurot) ja finantseerimistegevuse rahavoog negatiivne 35,5 mln eurot (2019. aasta 12 kuud: negatiivne 0,5 mln eurot).

Äritegevuse rahavoogusid mõjutas 2020. aasta 12 kuu jooksul positiivselt EBITDA 28,2 mln eurot (2019. aasta 12 kuud: 21,9 mln eurot), ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus 2,8 mln eurot (2019. aasta 12 kuud: negatiivne mõju 10,7 mln eurot), äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus 7,0 mln eurot (2019. aasta 12 kuud: positiivne muutus 26,9 mln eurot) ja varude muutus 40,2 mln eurot, (2019. aasta 12 kuud: negatiivne muutus 48,1 mln eurot). Varude rahavood on mõjutatud peamiselt omaarendatud korterite ehitus- ja müügi etappidest. Kui 2019. aastal oli negatiivne rahavoog tingitud korterite ehitusega seotud varude mahu kasvust, siis 2020. aasta positiivne rahavoog tulenes sellest, et korterite müügil varude maht vähenes. Negatiivselt mõjutas äritegevuse rahavoogusid eraldiste muutus 1,1 mln eurot (2019. aasta 12 kuud: positiivne muutus 0,3 mln eurot), äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus 11,9 mln eurot (2019. aasta 12 kuud: positiivne mõju 1,8 mln eurot), mis oli peamiselt seotud korteriosõtjate ettemaksete vähenemisega ning Leedus 2019. aastal soetatud arendusala viimase osamakse tasumisega, makstud intressid 1,1 mln eurot (2019. aasta 12 kuud: 1,0 mln eurot) ja makstud ettevõtte tulumaks 1,1 mln eurot (2019. aasta 12 kuud: 3,1 mln eurot).

Äritegevuse rahavoogude toetamiseks, sh korteriarenduse mahtude suurendamiseks, on kontsern kaasanud täiendavaid võõrvahendeid. Laenukohustuste määr on seejuures püsinud mõõdukal tasemel ning 2020. aastal langenud (31.12.2020 seisuga 11,3%; 31.12.2019 seisuga 22,6%).

Investeerimistegevuse rahavoogudes on negatiivne mõju põhivara soetustest summas 4,5 mln eurot, mis on peamiselt seotud ehitusseadmete uuendusega (2019. aasta 12 kuud: 2,5 mln eurot), ning positiivne mõju põhivara müügist 0,3 mln eurot (2019. aasta 12 kuud: 0,5 mln eurot).

Finantseerimistegevuse rahavoos olid suuremate mõjuritena negatiivse rahavoo poolel arendusprojektidega seotud saadud ja tagasimakstud laenude netomuutus summas 28,0 mln eurot (2019. aasta 12 kuud: positiivne rahavoog netosummas 25,6 mln eurot), mis tulenes korteriarenduse projektidele võetud laenude tagasimaksetest (korterid valminud ja müüdüd), rendikohustuste põhiosa tagasimaksed summas 0,9 mln eurot (2019. aasta 12 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 1,0 mln eurot) ja ehitusprojektide- ja muu tegevusega seotud laenude muutus netosummas 7,5 mln eurot (2019. aasta 12 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 6,8 mln eurot). Finantseerimistegevuse rahavoost moodustas positiivse rahavoo projektipõhiste kinnisvarainvesteeringute tagatisel saadud ja tagasimakstud laenude netomuutus summas 1,1 mln eurot (2019. aasta 12 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 0,5 mln eurot).

2020. aasta IV kvartali äritegevuse rahavoog oli positiivne 45,5 mln eurot (2019. aasta IV kvartal: positiivne 33,0 mln eurot), investeerimistegevuse rahavoog negatiivne 1,8 mln eurot (2019. aasta IV kvartal: negatiivne 0,8 mln eurot) ja finantseerimistegevuse rahavoog negatiivne 21,6 mln eurot (2019. aasta IV kvartal: negatiivne 20,9 mln eurot).

## SUHTARVUD

(arvutatud emaettevõtte omanike osale)

<b>KASUMIARUANDE KOKKUVÕTE</b>		<b>12K 2020</b>	<b>12K 2019</b>	<b>12K 2018</b>	<b>IV KV 2020</b>	<b>IV KV 2019</b>	<b>IV KV 2018</b>
Müügitulu	mln eurot	315,9	326,8	418,0	106,4	99,2	119,2
Brutokasum	mln eurot	43,7	34,8	33,0	18,5	13,9	11,3
Brutokasumimarginaal	%	13,8	10,7	7,9	17,4	14,0	9,4
Ärikasum	mln eurot	25,5	19,2	19,9	11,2	9,3	7,0
Ärikasumimarginaal	%	8,1	5,9	4,8	10,5	9,4	5,8
Kasum enne maksustamist	mln eurot	24,5	20,3	19,8	10,6	10,0	7,1
Maksude-eelse kasumi marginaal	%	7,7	6,2	4,7	9,9	10,1	6,0
Puhaskasum	mln eurot	22,5	16,5	19,4	9,9	9,2	6,9
emaettevõtte omanike osa	mln eurot	23,0	16,3	19,3	9,9	9,3	7,0
mittekontrolliva osaluse osa	mln eurot	(0,5)	0,2	0,1	(0,0)	(0,1)	(0,1)
Puhaskasumimarginaal	%	7,3	5,0	4,6	9,3	9,3	5,9
<b>Muud kasumiaruande näitajad</b>							
		<b>12K 2020</b>	<b>12K 2019</b>	<b>12K 2018</b>	<b>IV KV 2020</b>	<b>IV KV 2019</b>	<b>IV KV 2018</b>
EBITDA	mln eurot	28,2	21,9	21,9	11,8	10,2	7,6
EBITDA marginaal	%	8,9	6,7	5,2	11,1	10,3	6,3
Üldkulud müügitulust	%	5,6	5,3	3,7	5,9	5,8	3,8
Tööjõukulud müügitulust	%	11,5	11,4	8,2	11,8	10,2	8,6
Müügitulu töötaja kohta	tuhat eurot	478	461	563	161	140	161

<b>MUUD OLULISED NÄITAJAD</b>		<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Omakapitali tootlus	%	16,2	12,9	15,3
Varade tootlus	%	8,4	5,6	6,9
Investeeringud kapitali tootlus	%	13,1	11,1	11,5
Varad	mln eurot	256,9	281,8	269,7
Omakapital	mln eurot	157,4	134,6	136,3
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	mln eurot	153,2	130,3	131,8
Omakapitali määr	%	59,6	46,2	48,9
Laenukohustuste määr	%	11,3	22,6	16,4
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	korda	2,7	2,4	2,2
Maksevõime kordaja	korda	1,0	0,8	1,1
Debitoorse võlgnevuse käibevälde	päeva	35	45	40
Tarnijate käibevälde	päeva	37	53	41
Keskmine töötajate arv	inimest	661	709	743
Teostamata tööde jääk	mln eurot	225,1	141,4	229,0

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 37.

## 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.

Merko Ehitus jagab riskid nelja põhikategooriasse: äririskid, tururiskid (sh intressirisk ja valuutarisk), finantsriskid (sh krediidirisk ja likviidsusrisk) ning tegevusriskid (sh tervise ja ohutuse riskid ning keskkonnoahutuse riskid). Riskide juhtimist on põhjalikumalt käsitletud kontserni kodulehel: [group.merko.ee/investorile/riskide-juhtimine/](http://group.merko.ee/investorile/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 31.12.2020 moodustatud eraldi summas 0,2 mln eurot (31.12.2019: 0,2 mln eurot).

Alljärgnevalt on esitatud ülevaade kontserni ettevõteteid puudutavatest olulisematest 2020. aasta jooksul aset leidnud, lõppenud või seisuga 31.12.2020 poolleilolevatest juriidilistest vaidlustest ja menetlustest:

### Eesti

#### Kaebus keskkonnaministri määruse tühistamiseks

Kohtuasjad seoses keskkonnaministri 27. märtsi 2015 määrusega nr 22, millega muudeti püsielupaiga kaitse-eeskirja selliselt, et ASi Merko Ehitus tütarettevõtetele Suur-Paekalda OÜ ja Väike-Paekalda OÜ (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 rahuldus 22. aprillil 2019 kaebuse osaliselt ning mõistis Eesti Vabariigilt AS Merko Ehitus Eesti kasuks välja 760 tuhat eurot ja viivise kuni põhinõude kohase täitmiseni. Samuti mõistis kohtu AS Merko Ehitus Eesti kasuks välja menetluskulu 12 tuhat eurot. Mõlemad pooled esitasid apellatsioonkaebuse Tallinna Ringkonnakohtule, mis tühistas osaliselt Tallinna Halduskohtu otsuse ja saatis hüvitise suuruse kindlaksmääramiseks tagasi Tallinna Halduskohtule. Vaidluse mõlema poole kassatsioonkaebused on Riigikohtu menetluses. 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. Kohtuistung, mis oli määratud 3. detsembriks 2020 on COVID-19 pandeemia tõttu tühistatud ja uut kohtuistungit kuupäeva pole veel määratud. 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 reiserterminali 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 garantiiaegse tagatisena kinni peetud summa 920 tuhande euro väärtuses.

8. juunil 2018 tasus Riia rahvusvaheline lennujaam osaliselt 21. septembril 2017 esitatud nõude, mistõttu SIA Merks vähendas nõude 248 tuhande euro suuruseks (76 tuhat eurot põhinõue ja 172 tuhat eurot viivised). Pooled jõudsid kokkuleppele, mille kohaselt teostab SIA Merks 31. märtsiks 2020 kokkulepitud tööd, misjärel allkirjastab Riia rahvusvaheline lennujaam viimase tööde üleandmise akti. COVID-19 pandeemiaga seotud piirangute tõttu on tööde protsess pikenenud. 2020. aasta lõpus on osapooled edastanud uue kokkuleppe kohtule, mille heakskiitu oodatakse 2021. aasta esimeses pooles. Kõnealuse hagi võimaliku mõju osas ei ole kontsern teinud täiendavaid eraldi.

#### Läti konkurentsivõime haldusmenetlus

Augustis 2019 algatas Läti konkurentsivõime haldusmenetluse (Konkurences padome) haldusmenetluse, mille eesmärk on kontsernile teadaolevalt välja selgitada, kas Lätis on ehitusettevõtte toime pannud konkurentsiseaduse rikkumisi. Menetlusega seotud ehitusettevõtjate seas on SIA Merks. Aruande avaldamise seisuga pole juhatusel teavet, kuidas menetlus edasi kulgeb.

Juhatusel teadaolevalt on konkurentsinookogu menetluse lõpptähtaega pikendanud 1. augustini 2021. 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 viis 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. Kohus võttis mõlema osapoolle tõendid menetlusse. Järgmine kohtuistung toimub 13. aprillil 2021. Nimetatud nõude mõju ei ole kontsern aruandes kajastanud.

#### **Leedu**

##### UAB Axis Power

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. UAB Merko Statyba tellitud ekspertiis on esitatud kohtule, teise osapoolse ekspertiisi esitati kohtule 15. oktoobril 2020. Uus kohtuistung toimub 15. veebruaril 2021. Kontsern ei pea nõuet põhjendatuks ning ei ole kõnealuse hagi osas teinud eraldisi.

## TÖÖTAJAD JA TÖÖJÕUKULUD

Merko Ehitus kontsernis töötas 31. detsember 2020 seisuga 666 inimest (sh nii tähtajalise kui ka osalise tööajaga töötajad). Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on kontserni töötajate arv vähenenud 28 võrra (-4,0%). Töötajate arv vähenes Eestis ja Lätis ning suurenes Leedus ja Norras.

Pikaajaliste kogemustega oma ala professionaalid on ettevõtte võtmeväärus. Kontserni eesmärk on maksta oma töötajatele konkurentsivõimelist töötasu. Töötajate ja ettevõtte huve tasakaalustab tulemustest sõltuv tasustamine.

Kontsern loeb tööjõukuludeks töötasu (sh põhitöötasu, lisatöötasu, puhkusetasu ning tulemustasu), töötasult arvestatud makse, erisoodustusi ning erisoodustustelt arvestatud makse. 2020. aasta 12 kuu tööjõukulu oli 36,4 mln eurot (2019. aasta 12 kuud: 37,4 mln eurot), mis eelmise aasta sama perioodiga võrreldes vähenes 2,6%, ning tööjõukulude osakaal müügituludest tõusis 0,1 pp võrra 11,4%-lt 11,5%-ni.

Kontserni kuuluv Eesti üks suurimaid ehitusettevõtteid AS Merko Ehitus Eesti on 12 kuuga tasunud Eestis 7,3 mln eurot tööjõumakse, olles sellega 2020. aasta 12 kuu üks suurimatest ehitusvaldkonna tööjõumaksude maksja (2019 12 kuud: 7,9 mln eurot).

## EETILISED ÄRITAVAD

Kontserni põhiväärtuste hulka kuulub eetiline äritegevus, mis on pikas perspektiivis oluline edufaktor. Kõrgeid eetilisi põhimõtteid järgides edendame kasumlikku kasvu, võidame oma sidusrühmade usalduse ning toetame ausat konkurentsi ja võrdset kohtlemist.

Teeme äri ausalt, juhime oma tegevuses eetilistest põhimõtetest ning hoolitseme selle eest, et meie töötajad tunneksid ja järgiksid eetilisi äritavasid oma igapäevatoos. Põhimõtete kinnistamiseks on kontsernis kehtestatud ärietika koodeks.

Ärietika teemat on põhjalikumalt käsitletud kontserni kodulehel: [group.merko.ee/vastutustundlik-ettevete/](http://group.merko.ee/vastutustundlik-ettevete/).

## AKTSIA JA AKTSIONÄRID

### VÄÄRTPABERI INFORMATSIOON

Emitent	AS Merko Ehitus
Väärtpaberi nimi	Merko Ehitus aktsia
Väärtpaberi lühinimi	MRKIT
Emitendi residentsus	Eesti
Turg	Nasdaq Tallinn, Balti põhinimekiri
Tööstusharu	Ehitus
ISIN	EE3100098328
Nimiväärtus	Nimiväärtuseta
Emiteeritud väärtpaberite arv	17 700 000
Noteeritud väärtpaberite arv	17 700 000
Valuuta	EUR
Noteerimise kuupäev	11.08.2008

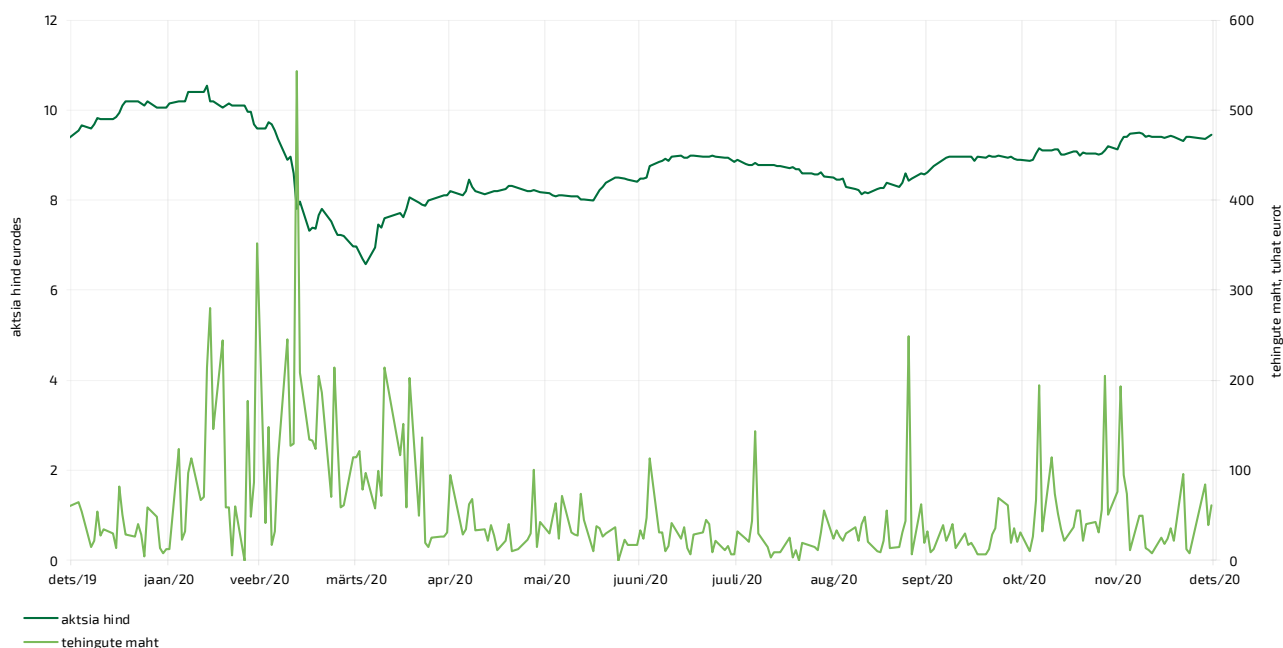
Merko Ehitus aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinn põhinimekirjas. 31. detsember 2020 seisuga on ettevõttel 17 700 000 aktsiat. Aktsiate arv ei ole 2020. aastal muutunud.

2020. aasta 12 kuuga sooritati Merko Ehitus aktsiatega 22 033 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 1,62 mln aktsiat (9,2% kõigist aktsiatest) ning tehingute käive oli 14,0 mln eurot (võrreldavad andmed 2019. aasta 12 kuu kohta: 8558 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 2,23 mln aktsiat (12,6% kõigist aktsiatest) ja tehingute käive oli 21,3 mln eurot). Madalaim tehing aktsiaga sooritati tasemel 6,56 eurot ning kõrgeim tasemel 10,60 eurot aktsia kohta (2019. aasta 12 kuul: vastavalt 8,74 eurot ja 10,30 eurot). Aktsia sulgemishind 31. detsember 2020 seisuga oli 9,46 eurot (31.12.2019: 9,38 eurot). ASi Merko Ehitus turuväärtus, Nasdaq Balti väärtpaberituru andmetel, oli seisuga 31. detsember 2020 167,4 mln eurot, mis on kasvanud 0,9% võrreldes eelmise aasta sama perioodi lõpu seisuga (31.12.2019: 166,0 mln).

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Aktsiate arv	17 700 000	17 700 000	17 700 000
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot	1,30	0,92	1,09
Omakapital aktsia kohta, eurot	8,01	7,13	7,16
P/B suhtarv	1,18	1,32	1,28
P/E suhtarv	7,28	10,20	8,42
Turuväärtus, mln eurot	167,4	166,0	162,8

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 37.

### MERKO EHITUS AKTSIA HINNA JA KAUPLEMISMAHU DÜNAAMIKA NASDAQ TALLINN BÖRSIL 2020. AASTAL



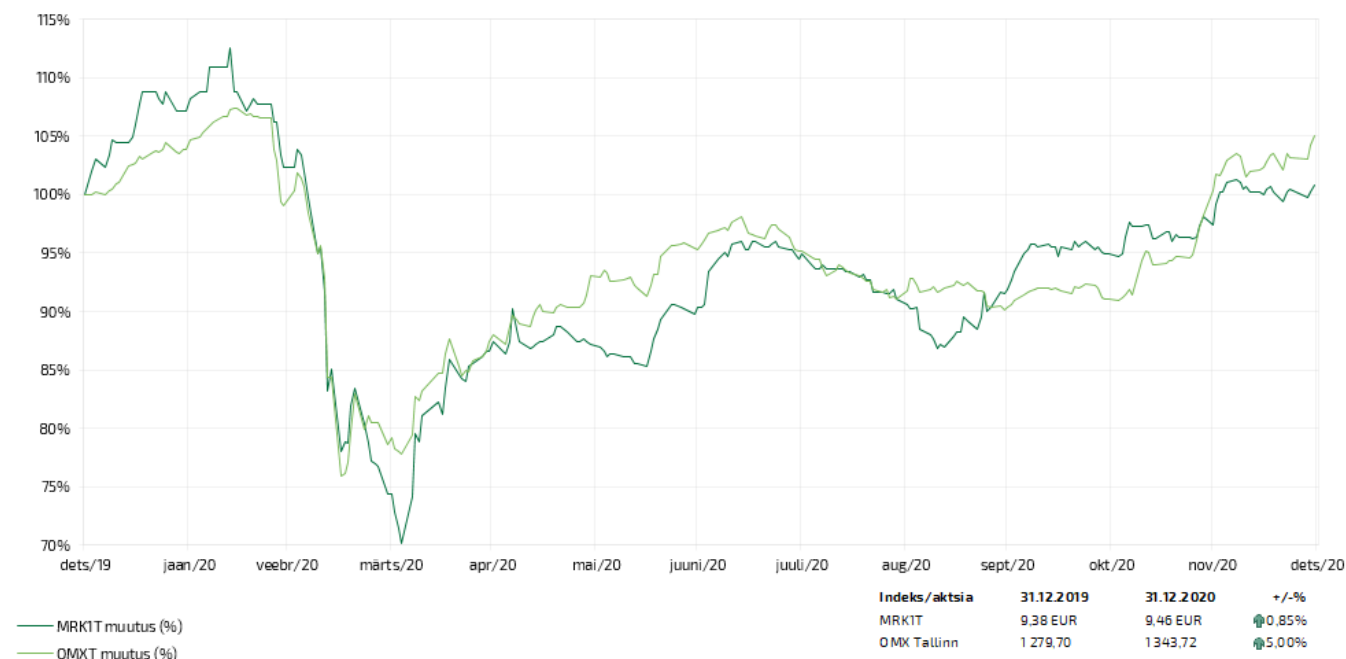
## AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR AKTSIATE ARVU JÄRGI SEISUGA 31.12.2020

AKTSIATE ARV	AKTSIONÄRIDE ARV	% AKTSIONÄRIDEST	AKTSIATE ARV	% AKTSIATEST
1 000 001 - ...	1	0,02%	12 742 686	71,99%
100 001 – 1 000 000	8	0,14%	1 475 020	8,33%
10 001 – 100 000	47	0,83%	1 113 273	6,29%
1 001-10 000	506	8,94%	1 465 675	8,28%
101-1 000	2 168	38,32%	795 129	4,49%
1-100	2 928	51,75%	108 217	0,62%
<b>Kokku</b>	<b>5 658</b>	<b>100%</b>	<b>17 700 000</b>	<b>100%</b>

## AS MERKO EHITUS AKTSIONÄRID SEISUGA 31.12.2020 JA MUUTUS VÕRRELDES EELMISE KVARTALIGA

	AKTSIATE ARV	OSALUS 31.12.2020	OSALUS 30.09.2020	MUUTUS
AS Riverito	12 742 686	71,99%	71,99%	-
OÜ Midas Invest	330 000	1,87%	1,87%	-
Firebird Republics Fund Ltd	323 300	1,83%	1,85%	(3 348)
Firebird Avrora Fund Ltd	178 067	1,01%	1,02%	(2 883)
Skandinaviska Enskilda Banken AB, Rootsi kliendid	153 333	0,87%	0,88%	(1 667)
SEB Life and Pension Baltic SE Eesti filiaal	148 787	0,84%	0,84%	-
Siseinfo OÜ	125 871	0,71%	0,68%	5 871
Clearstream Banking AG	111 941	0,63%	0,63%	204
Firebird Fund L.P.	103 721	0,58%	0,60%	(3 069)
Seitse Samuraid OÜ	100 000	0,56%	0,59%	(5 000)
<b>Suurimad aktsionärid kokku</b>	<b>14 317 706</b>	<b>80,89%</b>	<b>80,95%</b>	<b>(9 892)</b>
Väikeaktsionärid kokku	3 382 294	19,11%	19,05%	9 892
<b>Kokku</b>	<b>17 700 000</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>-</b>

## MERKO EHITUS AKTSIA HINNA JA VÕRDLUSINDEKSI OMX TALLINN MUUTUSED 2020. AASTAL





## DIVIDENDID JA DIVIDENDIPOLIITIKA

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

Kehtiva dividendipoliitika kohaselt on eesmärgiks maksta aktsionäridele dividendidena välja 50-70% aastakasumist.

6. mail 2020 toimunud aktsionäride üldkoosolekul kinnitati nõukogu ettepanek jätta aktsionäridele eelnevate perioodide kasumist dividendid maksmata. 2019. aastal maksti dividende summas 17,7 mln eurot (1 euro ühe aktsia kohta), mis andis 2018. aasta dividendimääraks 92% ning dividenditootluseks 10,9% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2018).

Juhatus teeb kooskõlastatult nõukoguga ettepaneku maksta aktsionäridele 2021. aastal eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 17,7 mln eurot (1 euro ühe aktsia kohta), mis teeb 2020. aasta dividendimääraks 77% ning dividenditootluseks 10,6% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2020). Kui 2018. ja 2020. aastal ei tekkinud kontsernil Eestis dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksukulu, siis 2019. aastal tekkis see 10,3 miljoni euro makstud dividendide ulatuses. Sellest tulenevalt arvestab kontsern 2021. aastal välja makstavatele dividendidele nimetatud summast kolmandiku ehk 3,4 miljoni euro ulatuses regulaarselt makstavatele (neto)dividendidele rakendatavat 14/86 tulumaksumäära. Füüsilisest isikust aktsionäridele makstavatelt dividendidelt peab kontsern 14/86 tulumaksumääraga maksustatud osalt täiendavalt kinni 7% tulumaksu.

## ÜHINGU JUHTIMINE

### ÜHINGUJUHTIMINE JA STRUKTUUR

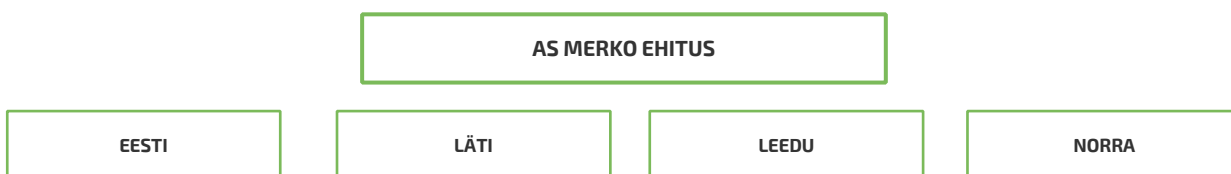
AS Merko Ehitus tegutseb valdusettevõtena, mille kontserni kuuluvad Eestis, Lätis, Leedus ja Norras ehitusalaseid terviklahendusi pakkuvad ehitus- ja kinnisvaraarenduse ettevõtted. Suuremad valdusettevõttele kuuluvad ettevõtted on AS Merko Ehitus Eesti (100%), SIA Merks (100%), UAB Merko Statyba (100%), UAB Merko Bustas (100%), Peritus Entreprenør AS (56%) ning AS Merko Ehitus Eesti kontserni kuuluvad ettevõtted Tallinna Teede AS (100%) ja AS Merko Infra (100%).

Valdusettevõtte põhitegevuseks on Merko Ehitus kontserni erinevate ärivaldkondade strateegiate väljatöötamine ning elluviimine ressursside planeerimise, olulisemate investeeringute üle otsustamise, tütarettevõtete tegevuse eesmärgistamise ja järelevalve ning partnersuhete koordineerimise kaudu. Valdusettevõtte AS Merko Ehitus juhatus tegutseb kaheliikmelisena: Andres Trink ja Tõnu Toomik.

Juhatus ja nõukogu tutvustus on toodud aruande leheküljel 18 ja raamatupidamise vahearuande lisas 16 ning täiendavalt avalikustatud koos teenistuskäigu ja fotodega ettevõtte kodulehel: <https://group.merko.ee/juhatus-ja-noukogu/>.

Kontsernis on oluline pidada organisatsiooni struktuuri lihtsana ning juhtimisel lähtuda eelkõige kontserni eesmärkidest ja vajadustest. Kontserni võimalikult efektiivse juhtimise eesmärgil eristame teatud juhtudel juhtimisstruktuuri ja juriidilist struktuuri. Kontserni äritegevuse juhtimine toimub riikide põhiselt ja seda koordineeritakse valdusettevõtte tasandil.

Juhtimisstruktuur 31. detsember 2020 seisuga on alljärgnev:



### KONTSERNI JURIIDILINE STRUKTUUR

31. detsember 2020 seisuga kuulus kontserni 31 ettevõtet (31.12.2019: 33). 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 vahearuande lisas 16.

#### *Muudatused kontserni juriidilises struktuuris*

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.

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 tehti 18. juunil 2020.

2020. aasta 6. novembril algatas AS Merko Ehitus 100%lises omanduses oleva Leedu tütarettevõtte UAB Merko Bustas restruktureerimise. Restruktureerimiskava kohaselt ühendati UAB Merko Bustas 100%lises omanduses olev tütarettevõtte UAB Jurininku Aikštele emaettevõttega. Restruktureerimine plaanitakse lõpule viia ja vastav ühinemiskanne äriregistrisse teha 2021. aasta esimese kvartali jooksul.

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

31. detsembril 2020 omandas ASi Merko Ehituse 100% tütarettevõtte UAB Merko Bustas kontsernisisesega tehinguga Leedus sõsarettevõttelt UAB Merko Statyba 100% osaluse kinnisvaraarendusega tegelevas tütarettevõttes UAB Statinių Priežiūra ir Administravimas.

## AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEK

Ettevõtte kõrgeim juhtorgan on aktsionäride üldkoosolek, mille pädevus on reguleeritud seadusandluse ning ettevõtte põhikirjaga.

6. mail 2020. aastal toimus aktsionäride korraline üldkoosolek. Selleks, et koroonaviiruse põhjustatud haiguse COVID-19 pandeemia oludes minimeerida üldkoosolekul füüsiliselt viibivate isikute hulka, võimaldas juhatus aktsionäridel hääletada üldkoosoleku päevakorras olevate punktide kohta koostatud eelnõusid elektrooniliselt enne üldkoosolekut. Üldkoosolek kinnitas 2019. aasta majandusaasta aruande ning kasumi jaotamise ettepaneku. Dividende otsustati aktsionäridele 2019. aasta eest mitte maksta.

Lisaks kinnitati järgmiseks kolmeks aastaks valitavate nõukogu liikmete arvuks kolm ning pikendati praeguste nõukogu liikmete Toomas Annuse, Teet Roopalu ja Indrek Neivelti ametiaega kuni 6. maini 2023, s.o kolmeks aastaks pikendamise otsusest. Nõukogu liikmete tasustamise osas muutusi ei toimunud ning tasustamist otsustati jätkata 31. oktoobril 2008 toimunud aktsionäride erakorralisel üldkoosolekul kinnitatud tasustamise tingimustel.

Korralise või erakorralise aktsionäride üldkoosoleku juhataja on sõltumatu isik. 2020. aastal juhatas korralist üldkoosolekut vandeadvokaat Vesse Võhma, kes tutvustas üldkoosoleku läbiviimise protseduuri ning juhatuselt ja nõukogult ettevõtte tegevuse kohta küsimuste esitamise korda.

Aktsionäride üldkoosolekul osalevad tavaliselt ettevõtte poolt aktsiaseltsi juhatuse esimees, vajadusel kaasatakse teisi juhatuse ning nõukogu liikmeid. Koosolekul osaleb tavaliselt ka ettevõtte audiitor.

2020. aastal toimunud aktsionäride korralisel üldkoosolekul osalesid Andres Trink (juhatuse esimees), Tõnu Toomik (juhatuse liige) ja Priit Roosimägi (finantsüksuse juht).

## 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 ASi Merko Ehitus põhikirjale koosneb nõukogu 3-5 liikmest, kes valitakse kolmeks aastaks.

Seisuga 31. detsember 2020 oli ASi Merko Ehitus nõukogu kolmeliikmeline ning vastavalt Hea Ühingujuhtimise Tava nõuetele oli Indrek Neivelt sõltumatu liige.

## 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 tagab ettevõtte jätkusuutliku arengu, vastavalt seatud eesmärkidele ja strateegiale. Juhatus ja nõukogu teevad ettevõtte huvide parimaks tagamiseks igakülgset koostööd. Vähemalt kord kvartalis 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.

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

ASi Merko Ehitus nõukogu pikendas ettevõtte juhatuse esimehe Andres Trinki volitusi alates 1. jaanuarist 2021 järgmiseks kolmeks aastaks. ASi Merko Ehitus juhatus jätkab kaheliikmelisena: Andres Trink (esimees) ja Tõnu Toomik.

## TÜTARETTEVÕTETE NÕUKOGUD JA JUHATUSED

ASi Merko Ehitus tütarettevõtete nõukogude volitused ja vastutus tulenevad nende põhikirjast ning kontsernisestest reeglitest. Nõukogud on üldjuhul moodustatud vastava tütarettevõtte põhiosanikuks oleva ettevõtte juhatuse ja nõukogu liikmetest. Olulisemate tütarettevõtete nõukogude koosolekud 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% omanduses olevate oluliste tütarettevõtete nõukogud ja juhatused seisuga 31. detsember 2020:

ETTEVÕTE	NÕUKOGU	JUHATUS
AS Merko Ehitus Eesti	Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik, Martin Rebane	Ivo Volkov (esimees), Jaan Mäe, Alar Lagus, Veljo Viitmann
OÜ Merko Investments	-	Andres Trink, Priit Roosimägi
SIA Merks	Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik, Priit Roosimägi	Andris Bišmeistars (juhataja)
UAB Merko Statyba	Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik, Priit Roosimägi	Saulius Putrimas (esimees), Jaanus Rästas
UAB Merko Bustas	Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik, Priit Roosimägi	Saulius Putrimas (juhataja)

### Muudatused kontserni tütarettevõtete juhtimises

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

10. juulil 2020 otsustas AS Merko Ehitus kontserni kuuluva AS Merko Ehitus Eesti nõukogu pikendada ettevõtte juhatuse liikme Alar Laguse volitusi kuni 31. detsembrini 2020. AS Merko Ehitus Eesti juhatuse jätkas neljaliikmelisena: Ivo Volkov (esimees), Jaan Mäe, Alar Lagus ja Veljo Viitmann.

12. novembril 2020 otsustas AS Merko Ehitus kontserni kuuluva AS Merko Ehitus Eesti nõukogu pikendada ettevõtte juhatuse liikmete Jaan Mäe ja Veljo Viitmanni volitusi alates 1. jaanuarist 2021 järgmiseks kolmeks aastaks. Ettevõtte senise juhatuse liikme Alar Laguse teenistusleping lõppes 31. detsembril 2020. AS Merko Ehitus Eesti juhatuse jätkab kolmeliikmelisena: Ivo Volkov (esimees), Jaan Mäe ja Veljo Viitmann.

21. detsembril 2020 otsustas AS Merko Ehitus juhatuse jätkada AS Merko Ehitus Eesti nõukogu liikmete Andres Trinki ja Tõnu Toomiku volitusi alates 1. jaanuarist 2021 kuni 31. detsembrini 2023. AS Merko Ehitus Eesti nõukogu jätkab kolmeliikmelisena: Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik ja Martin Rebane.



# RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE

## KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	2020.a. 12 kuud	2019.a. 12 kuud	2020.a. IV kvartal	2019.a. IV kvartal
Müügitulu	2	315 918	326 779	106 438	99 159
Müüdnud toodangu kulu	3	(272 169)	(291 958)	(87 901)	(85 235)
<b>Brutokasum</b>		<b>43 749</b>	<b>34 821</b>	<b>18 537</b>	<b>13 924</b>
Turustuskulud		(4 212)	(4 260)	(1 055)	(1 634)
Üldhalduskulud		(13 412)	(12 988)	(5 264)	(4 147)
Muud äritulud		2 320	2 983	606	1 243
Muud ärikulud		(2 979)	(1 318)	(1 663)	(96)
<b>Äri kasum</b>		<b>25 466</b>	<b>19 238</b>	<b>11 161</b>	<b>9 290</b>
Finantstulud (-kulud)		(1 009)	1 085	(577)	722
sh kasum (kahjum) ühissettevõttelt		(144)	1 766	(348)	921
intressikulud		(719)	(656)	(189)	(185)
kasum (kahjum) valuutakursi muutustest		(7)	-	5	-
muud finantstulud (-kulud)		(139)	(25)	(45)	(14)
<b>Kasum enne maksustamist</b>		<b>24 457</b>	<b>20 323</b>	<b>10 584</b>	<b>10 012</b>
Tulumaksukulu		(1 954)	(3 833)	(727)	(850)
<b>Perioodi puhaskasum</b>		<b>22 503</b>	<b>16 490</b>	<b>9 857</b>	<b>9 162</b>
sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		22 994	16 270	9 923	9 267
mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist		(491)	220	(66)	(105)
<b>Muu koondkasum, mida võib hiljem klassifitseerida kasumiaruandesse</b>					
Valuutakursivahed välisettevõtete ümberarvestusel		(115)	13	2	23
<b>Perioodi koondkasum</b>		<b>22 388</b>	<b>16 503</b>	<b>9 859</b>	<b>9 185</b>
sh emaettevõtte omanike osa koondkasumist		22 890	16 281	9 951	9 279
mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist		(502)	222	(92)	(94)
Puhaskasum emaettevõtte omanike aktsia kohta (tava ja lahustatud, eurodes)	4	1,30	0,92	0,56	0,52

Raamatupidamise vahearuande lisad lehekülgedel 25-36 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

## KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	31.12.2020	31.12.2019
<b>VARAD</b>			
<b>Käibevara</b>			
Raha ja raha ekvivalendid	5	47 480	24 749
Nõuded ja ettemaksed	6	32 657	50 413
Ettemakstud tulumaks		306	104
Varud	7	126 332	166 226
		<b>206 775</b>	<b>241 492</b>
<b>Põhivara</b>			
Ühisettevõtte osad		2 354	2 498
Muud pikaajalised laenud ja nõuded	8	17 979	11 094
Edasilükkunud tulumaksuvara		653	-
Kinnisvarainvesteeringud	9	13 922	14 047
Materiaalne põhivara	10	14 521	11 919
Immateriaalne põhivara	11	711	777
		<b>50 140</b>	<b>40 335</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>256 915</b>	<b>281 827</b>
<b>KOHUSTUSED</b>			
<b>Lühiajalised kohustused</b>			
Laenukohustused	12	13 649	20 725
Võlad ja ettemaksed	13	55 846	69 585
Tulumaksukohustus		1 202	812
Lühiajalised eraldised	14	6 347	7 976
		<b>77 044</b>	<b>99 098</b>
<b>Pikaajalised kohustused</b>			
Pikaajalised laenukohustused	12	15 409	43 001
Edasilükkunud tulumaksukohustus		3 001	1 682
Muud pikaajalised võlad	15	4 026	3 491
		<b>22 436</b>	<b>48 174</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>99 480</b>	<b>147 272</b>
<b>OMAKAPITAL</b>			
Mittekontrolliv osalus		4 207	4 217
<b>Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital</b>			
Aktsiakapital		7 929	7 929
Kohustuslik reservkapital		793	793
Realiseerimata kursivahed		(814)	(710)
Jaotamata kasum		145 320	122 326
		<b>153 228</b>	<b>130 338</b>
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>157 435</b>	<b>134 555</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>256 915</b>	<b>281 827</b>

Raamatupidamise vahearuande lisad lehekülgedel 25-36 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

## KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					Mitte-kontrolliv osalus	Kokku
	Aktsia-kapital	Kohustuslik reserv	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum	Kokku		
<b>Saldo 31.12.2018</b>	<b>7 929</b>	<b>793</b>	<b>(721)</b>	<b>123 756</b>	<b>131 757</b>	<b>4 577</b>	<b>136 334</b>
<b>Saldo 01.01.2019</b>	<b>7 929</b>	<b>793</b>	<b>(721)</b>	<b>123 756</b>	<b>131 757</b>	<b>4 577</b>	<b>136 334</b>
IFRS 16 rakendamisest tulenev mõju	-	-	-	-	-	-	-
<b>Korrigeeritud omakapital seisuga 01.01.2019</b>	<b>7 929</b>	<b>793</b>	<b>(721)</b>	<b>123 756</b>	<b>131 757</b>	<b>4 577</b>	<b>136 334</b>
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	16 270	16 270	220	16 490
Muu koondkasum	-	-	11	-	11	2	13
<b>Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11</b>	<b>16 270</b>	<b>16 281</b>	<b>222</b>	<b>16 503</b>
<b>Tehingud omanikega</b>							
Mittekontrolliva osaluse väljaostu optsoon	-	-	-	-	-	(510)	(510)
Dividendid (lisa 4)	-	-	-	(17 700)	(17 700)	(72)	(17 772)
<b>Tehingud omanikega kokku</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(17 700)</b>	<b>(17 700)</b>	<b>(582)</b>	<b>(18 282)</b>
<b>Saldo 31.12.2019</b>	<b>7 929</b>	<b>793</b>	<b>(710)</b>	<b>122 326</b>	<b>130 338</b>	<b>4 217</b>	<b>134 555</b>
<b>Saldo 31.12.2019</b>	<b>7 929</b>	<b>793</b>	<b>(710)</b>	<b>122 326</b>	<b>130 338</b>	<b>4 217</b>	<b>134 555</b>
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	22 994	22 994	(491)	22 503
Muu koondkasum	-	-	(104)	-	(104)	(11)	(115)
<b>Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(104)</b>	<b>22 994</b>	<b>22 890</b>	<b>(502)</b>	<b>22 388</b>
<b>Tehingud omanikega</b>							
Mittekontrolliva osaluse väljaostu optsoon	-	-	-	-	-	625	625
Dividendid (lisa 4)	-	-	-	-	-	(133)	(133)
<b>Tehingud omanikega kokku</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>492</b>	<b>492</b>
<b>Saldo 31.12.2020</b>	<b>7 929</b>	<b>793</b>	<b>(814)</b>	<b>145 320</b>	<b>153 228</b>	<b>4 207</b>	<b>157 435</b>

ASi Merko Ehitus aktsiakapital koosneb 17 700 000 nimiväärtuseta lihtaktsiast.

Raamatupidamise vahearuande lisad lehekülgedel 25-36 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

## KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	2020.a. 12 kuud	2019.a. 12 kuud
<b>Äritegevuse rahavoog</b>			
Ärikasum		25 466	19 238
Korrigeerimised:			
põhivara kulum ja väärtuse langus		2 751	2 707
(kasum) kahjum põhivara müügist		(250)	(309)
ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus		2 794	(10 697)
intressitulu äritegevusest		(1 499)	(2 190)
eraldiste muutus		(1 072)	282
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		7 017	26 854
Varude muutus		40 231	(48 118)
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		(11 937)	1 811
Saadud intressid		1 349	2 265
Makstud intressid		(1 068)	(1 039)
Muud finantstulud (kulud)		(139)	(129)
Makstud ettevõtte tulumaks		(1 132)	(3 093)
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>		<b>62 511</b>	<b>(12 418)</b>
<b>Investeeringustegevuse rahavoog</b>			
Kinnisvarainvesteeringute soetus		(7)	(410)
Materiaalse põhivara soetus (v.a. renditav vara)		(4 321)	(2 199)
Materiaalse põhivara müük		289	508
Immateriaalse põhivara soetus		(143)	(273)
Saadud intressid		1	2
<b>Kokku rahavood investeeringustegevusest</b>		<b>(4 181)</b>	<b>(2 372)</b>
<b>Finantseerimistegevuse rahavoog</b>			
Saadud laenud		20 433	46 527
Saadud laenude tagasimaksed		(54 911)	(28 211)
Rendikohustuste põhiosa tagasimaksed		(922)	(1 006)
Makstud dividendid		(133)	(17 772)
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>		<b>(35 533)</b>	<b>(462)</b>
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>		<b>22 797</b>	<b>(15 252)</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	5	<b>24 749</b>	<b>39 978</b>
<b>Valuutakursside muutuste mõju</b>		<b>(66)</b>	<b>23</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	5	<b>47 480</b>	<b>24 749</b>

Raamatupidamise vahearuande lisad lehekülgedel 25-36 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.



# LISAD

## LISA 1 KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

ASi Merko Ehitus kontserni konsolideeritud raamatupidamise 2020. aasta 12 kuu vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise raamatupidamisstandardi IAS 34 "Interim Financial Reporting" nõuetega lühendatud vahearuannete kohta (condensed interim financial statements). Raamatupidamise vahearuanndes järgitakse samu arvestuspõhimõtteid ja -meetodeid, mida rakendati 2019. aasta raamatupidamise aastaaruandes. Raamatupidamise vahearuanne koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Käesolevas aruandes on võrdlusandmetena esitatud 2019. aasta auditeeritud andmed ja 2019. aasta 12 kuu vahearuanndes esitatud auditeerimata andmed.

Juhatus hinnangul kajastab ASi Merko Ehitus 2020. aasta 12 kuu konsolideeritud vahearuanne õigesti ja õiglaselt kontserni majandustulemust vastavalt jätkuvuse printsiibile. Ehitustegevuse sesoonsuse ning arendustegevuse tsüklilisuse mõju perioodi tulemustele oli väheoluline.

### LISA 1.1 MUUDATUS ARVESTUSPÕHIMÕTTES

#### Rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite tõlgendamise komitee (IFRIC) tõlgendusotsus edasilükkunud tulumaksu kohta, mis on seotud investeeringutega tütarettevõtjatesse

Nii Eesti kui ka Läti on asendanud tavapärase kasumipõhise maksustamise kasumi väljamaksetel põhineva maksustamisega, kus ettevõtte tulumaks kuulub tasumisele mitte kasumilt, vaid väljamakstavatelt dividendidelt. Kooskõlas standardi IAS 12 paragrahvidega 52A ja 57A ei arvestata kasumi väljamaksetel põhineva maksustamise korral jooksvat või edasilükkunud maksukohustust jaotamata kasumilt kuni dividendide maksmise kohustuse kajastamiseni. Nagu Eesti turul tavaks, on seda arvestuspõhimõtet rakendatud järjepidevalt kontserni kõikide jaotamata kasumite suhtes, olenemata sellest, kas need kasumid on kogunenud emaettevõtjas või tütarettevõtjates.

2020. aasta juunis tegi rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite tõlgendamise komitee (IFRIC) tõlgendusotsuse, milles järeldas, et standardi IAS 12 paragrahvides 52A ja 57A sätestatud põhimõte kehtib üksnes emaettevõtjas kogunenud jaotamata kasumi suhtes ja ei hõlma tütarettevõtjates kogunenud jaotamata kasumit. Selle asemel tuleks tütarettevõtjate jaotamata kasumi puhul järgida standardi IAS 12 paragrahve 39–40, milles sätestatakse, et edasilükkunud tulumaksu kajastatakse kogunenud jaotamata kasumilt, välja arvatud juhul, kui on tõenäoline, et seda ettenähtavas tulevikus emaettevõtjale ei jaotata.

AS Merko Ehitus on hinnanud IFRS tõlgenduskomitee tõlgendusotsuse võimalikku mõju finantsaruannetele ja on jõudnud järeldusele, et mõju ei ole oluline ning kajastab edasilükkunud tulumaksu 2020. aasta finantsaruannetes, tegemata korrigeerimisi möödunud aruandlusperioodidesse (lisa 4).

#### IAS 12 KAJASTAMISE VÕIMALIK MÕJU FINANTSARUANNETELE

tuhandetes eurodes

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Edasilükkunud tulumaksu kajastamise mõju jaotamata kasumile	(1 368)	2 500	(2 500)
Edasilükkunud tulumaksu kajastamise mõju kohustustele bilansis	1 368	-	2 500
<b>Kokku mõju jaotamata kasumile seisuga 31.12.2020</b>	<b>(1 368)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## LISA 2 ÄRISEGMENTID

tuhandetes eurodes

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

Kontserni ärivaldkondade aruandlus on koondatud järgmiselt:

- ehitusteenus,
- kinnisvaraarendus.

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

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.

Lisainformatsiooni segmentide kohta vt tegevusaruande peatükis „Äritegevus“.

Segmentiaruandes on segmentide maksustamiseelsest kasumist elimineeritud segmentide vahelised tulud ja kulud ning segmentide varadest on elimineeritud segmentide vahelised realiseerumata sisemised kasumid.

2020.a. 12 kuud	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid kokku
Müügitulu	188 735	147 891	336 626
Segmentidevaheline müügitulu	(1 888)	(18 820)	(20 708)
<b>Müügitulu klientidelt</b>	<b>186 847</b>	<b>129 071</b>	<b>315 918</b>
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	1 381	119 915	121 296
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	185 466	9 156	194 622
<b>Ärikasum (-kahjum)</b>	<b>4 561</b>	<b>23 710</b>	<b>28 271</b>
<b>Maksustamiseelne kasum (-kahjum)</b>	<b>4 385</b>	<b>23 122</b>	<b>27 507</b>
sh intressitulud äritegevusest	23	1 476	1 499
kulum	(2 245)	(506)	(2 751)
varude allahindlus	(382)	(222)	(604)
eraldiste moodustamine	(1 806)	(1 430)	(3 236)
eraldiste tühistamine	79	-	79
kasum (-kahjum) ühisettevõttelt	-	(144)	(144)
muud finantstulud (-kulud)	(27)	(353)	(380)
sh intressikulud	(29)	(288)	(317)
<b>Vara 31.12.2020</b>	<b>52 239</b>	<b>163 083</b>	<b>215 322</b>
sh ühisettevõte	-	2 354	2 354

2019.a. 12 kuud	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid kokku
Müügitulu	256 749	99 863	356 612
Segmentidevaheline müügitulu	(47)	(29 786)	(29 833)
<b>Müügitulu klientidelt</b>	<b>256 702</b>	<b>70 077</b>	<b>326 779</b>
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	2 155	66 384	68 539
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	254 547	3 693	258 240
<b>Ärikasum (-kahjum)</b>	<b>13 276</b>	<b>8 115</b>	<b>21 391</b>
<b>Maksustamiseelne kasum (-kahjum)</b>	<b>13 053</b>	<b>9 607</b>	<b>22 660</b>
sh intressitulud äritegevusest	47	2 143	2 190
kulum	(2 264)	(443)	(2 707)
varude allahindlus	(175)	-	(175)
eraldiste moodustamine	(3 934)	(1 533)	(5 467)
eraldiste tühistamine	257	-	257
kasum ühisettevõttelt	-	1 766	1 766
muud finantstulud (-kulud)	(13)	(256)	(269)
sh intressikulud	(17)	(239)	(256)
<b>Vara 31.12.2019</b>	<b>54 944</b>	<b>195 073</b>	<b>250 017</b>
sh ühisettevõte	-	2 498	2 498

2020.a. IV kvartal	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid kokku
Müügitulu	54 047	57 935	111 982
Segmentidevaheline müügitulu	(1 344)	(4 200)	(5 544)
<b>Müügitulu klientidelt</b>	<b>52 703</b>	<b>53 735</b>	<b>106 438</b>
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	363	50 609	50 972
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	52 340	3 126	55 466
<b>Ärikasum (-kahjum)</b>	<b>1 427</b>	<b>10 893</b>	<b>12 320</b>
<b>Maksustamiseelne kasum (-kahjum)</b>	<b>1 404</b>	<b>10 392</b>	<b>11 796</b>
sh intressitulud äritegevusest	5	409	414
kulum	(479)	(169)	(648)
varude allahindlus	(382)	(222)	(604)
eraldiste moodustamine	(410)	(1 115)	(1 525)
eraldiste tühistamine	76	-	76
kasum (-kahjum) ühissettevõttelt	-	(348)	(348)
muud finantstulud (-kulud)	(10)	(144)	(154)
sh intressikulud	(12)	(119)	(131)
<b>Vara muutus IV kvartalis</b>	<b>(3 334)</b>	<b>(26 107)</b>	<b>(29 441)</b>
sh ühissettevõte	-	(348)	(348)

2019.a. IV kvartal	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid kokku
Müügitulu	52 700	54 524	107 224
Segmentidevaheline müügitulu	(23)	(8 042)	(8 065)
<b>Müügitulu klientidelt</b>	<b>52 677</b>	<b>46 482</b>	<b>99 159</b>
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	575	45 580	46 155
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	52 102	902	53 004
<b>Ärikasum (-kahjum)</b>	<b>4 230</b>	<b>5 936</b>	<b>10 166</b>
<b>Maksustamiseelne kasum (-kahjum)</b>	<b>4 159</b>	<b>6 781</b>	<b>10 940</b>
sh intressitulud äritegevusest	8	896	904
kulum	(755)	(173)	(928)
eraldiste moodustamine	(378)	(953)	(1 331)
eraldiste tühistamine	257	-	257
kasum ühissettevõttelt	-	921	921
muud finantstulud (-kulud)	(7)	(66)	(73)
sh intressikulud	(7)	(58)	(65)
<b>Vara muutus IV kvartalis</b>	<b>(21 394)</b>	<b>(19 198)</b>	<b>(40 592)</b>
sh ühissettevõte	-	921	921

Lisaks segmentide varale on kontsernis vara seisuga 31.12.2020 summas 41 593 tuhat eurot (31.12.2019: 31 810 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

	2020.a. 12 kuud	2019.a. 12 kuud	2020.a. IV kvartal	2019.a. IV kvartal
<b>Segmentide maksustamiselne kasum</b>	<b>27 507</b>	<b>22 660</b>	<b>11 796</b>	<b>10 940</b>
Muu ärikasum (-kahjum)	(2 805)	(2 153)	(1 160)	(875)
sh eraldiste moodustamine	(9)	(9)	(9)	(9)
finantstulud (-kulud)	(245)	(184)	(52)	(53)
sh intressikulud	(176)	(178)	(38)	(51)
<b>Kokku kasum enne maksustamist</b>	<b>24 457</b>	<b>20 323</b>	<b>10 584</b>	<b>10 012</b>

Muud, segmentidega otseselt mitteseotud tulud ja kulud on seotud valdusettevõtete tegevusega.

## MÜÜGITULU KLIENTIDE TEGEVUSASUKOHA JÄRGI

tuhandetes eurodes ja protsentides

	2020.a. 12 kuud		2019.a. 12 kuud		2020.a. IV kvartal		2019.a. IV kvartal	
Eesti	177 344	56%	168 825	52%	67 671	64%	62 260	63%
Läti	49 735	16%	92 772	28%	9 652	9%	18 073	18%
Leedu	77 173	24%	46 202	14%	25 597	24%	16 747	17%
Norra	11 666	4%	18 980	6%	3 518	3%	2 079	2%
<b>Kokku</b>	<b>315 918</b>	<b>100%</b>	<b>326 779</b>	<b>100%</b>	<b>106 438</b>	<b>100%</b>	<b>99 159</b>	<b>100%</b>

## LEPINGULISED VARAD JA -KOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	31.12.2020	31.12.2019
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 6)	7 741	11 689
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 13)	(6 926)	(8 058)
Lõpetamata ehituslepingute osas saadud ettemaksed (lisad 13, 15)	(8 576)	(5 637)
Kahjumlike ehituslepingute katteks moodustatud eraldis (lisa 14)	(312)	(1 295)

## PÕHIVARADE (V.A FINANTSVARAD) JAOTUS VARADE ASUKOHA JÄRGI

tuhandetes eurodes

	31.12.2020	31.12.2019
Eesti	17 896	15 289
Läti	13 096	13 333
Leedu	383	476
Norra	133	143
<b>Kokku</b>	<b>31 508</b>	<b>29 241</b>

## LISA 3 MÜÜDUD TOODANGU KULU

tuhandetes eurodes

	2020.a. 12 kuud	2019.a. 12 kuud	2020.a. IV kvartal	2019.a. IV kvartal
Ehitusteenused ja ostetud kinnisvara müügiks	174 208	185 121	64 821	61 817
Materjal	42 526	49 121	7 509	9 329
Tööjõukulu	24 509	26 323	7 887	6 812
Ehitusmehhanismid ja transport	11 687	8 911	2 134	2 164
Projekteerimine	5 103	4 394	1 245	1 476
Kinnisvara halduskulud	323	401	84	106
Kulum	1 815	1 835	412	701
Varude allahindlus	604	175	604	-
Eraldised	3 100	4 939	1 392	803
Muud kulud	8 294	10 738	1 813	2 027
<b>Müüdü toodangu kulu kokku</b>	<b>272 169</b>	<b>291 958</b>	<b>87 901</b>	<b>85 235</b>

## LISA 4 PUHASKASUM JA DIVIDENDID AKTSIA KOHTA

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

	2020.a. 12 kuud	2019.a. 12 kuud	2020.a. IV kvartal	2019.a. IV kvartal
Aktsionäridele kuuluv puhaskasum (tuhandetes eurodes)	22 994	16 270	9 923	9 267
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tuhat tk)	17 700	17 700	17 700	17 700
<b>Tavapuhaskasum aktsia kohta (eurodes)</b>	<b>1,30</b>	<b>0,92</b>	<b>0,56</b>	<b>0,52</b>

Kontsernis ei olnud potentsiaalselt emiteeritavaid lihtaktsiaid, mistõttu lahustatud puhaskasum aktsia kohta võrdub tavapuhaskasumiga aktsia kohta.

Väljamaksmisele kuuluvad dividendid kajastatakse siis, kui kasumi jaotamise ettepanek on aktsionäride üldkoosoleku poolt kinnitatud. Kasumi jaotamise otsuse kohaselt ei makstud emaettevõttest AS Merko Ehitus 2020. aastal dividende (2019. aastal maksti dividende 17 700 tuhat eurot, s.o ühe aktsia kohta 1,00 eurot). Seetõttu ei tekkinud kontsernil 2020. aastal dividendide väljamaksmisega seotud tulumaksulu (2019. aastal tekkis vastav tulumaksukulu 2749 tuhat eurot).

Vastavalt IAS 12-le kajastatakse AS Merko Ehitus kontserni konsolideeritud finantsaruannetes edasilükkunud tulumaksukulu- ja kohustust tütarettevõtete lõppenud aasta puhaskasumi osalt, mida ettenähtavas tulevikus planeeritakse dividendideks maksta (lisa 1.1).

Seisuga 31.12.2020 sisaldab bilansis edasilükkunud tulumaksukohustus dividendide edasilükkunud tulumaksu summas 1 368 tuhat eurot (31.12.2019: 0 tuhat eurot).

Seisuga 31.12.2020 on emaettevõttes AS Merko Ehitus varasematel perioodidel tütarettevõtetest saadud dividendid ja välismaalt saadud tulu summas 3507 tuhat eurot (31.12.2019: 1 tuhat eurot), millelt tulumaks on kinnipeetud.

Seisuga 31.12.2020 oleks võimalik jaotamata kasumist omanikele dividendidena välja maksta 116 547 tuhat eurot (31.12.2019: 97 533 tuhat eurot). Arvestades saadud dividendide ja välismaalt saadud tulult kinnipeetud tulumaksu kokku summas 877 tuhat eurot (31.12.2019: 0 tuhat eurot), kaasneks dividendide väljamaksmisega täiendav dividendide tulumaks summas 27 959 tuhat eurot (31.12.2019: 24 083 tuhat eurot). Dividendide täiendava tulumaksu osas on arvestatud sellega, et kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt on regulaarselt makstavate dividendide tulumaksumäär 14% (14/86 netodividendidest), mida rakendatakse kolme eelmise aasta keskmisele Eestis maksustatud dividendisummale. Seda ületavale dividendide osale rakendatakse tulumaksu 20% tavamäära, mis on 20/80 netodividendidena väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel.

## LISA 5 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID

tuhandetes eurodes

	31.12.2020	31.12.2019
Sularaha kassas	-	6
Arvelduskontod	47 480	24 743
<b>Raha ja raha ekvivalendid kokku</b>	<b>47 480</b>	<b>24 749</b>

## LISA 6 NÕUDED JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Nõuded ostjate vastu</b>		
ostjatelt laekumata arved	25 391	34 148
ebatõenäoliselt laekuvad arved	(3 525)	(856)
	<b>21 866</b>	<b>33 292</b>
<b>Maksude ettemaksed v.a ettevõtte tulumaks</b>		
käibemaks	585	695
muud maksud	35	3
	<b>620</b>	<b>698</b>
Ehitustööde tellijatelt saada	7 741	11 689
<b>Muud lühiajalised nõuded</b>		
lühiajalised laenud	371	1 700
intressinõuded	1	3
muud lühiajalised nõuded	118	172
	<b>490</b>	<b>1 875</b>
<b>Ettemaksed teenuste eest</b>		
ettemaksed ehitusteenuste eest	1 570	2 441
ettemakstud kindlustusmaksed	137	117
muud ettemakstud kulud	233	301
	<b>1 940</b>	<b>2 859</b>
<b>Nõuded ja ettemaksed kokku</b>	<b>32 657</b>	<b>50 413</b>
sh lühiajalised laenunõuded seotud osapooltele (lisa 16)	-	1 650
muud lühiajalised nõuded ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 16)	369	89

Aruandeaastal on üle tähtaja võlas olevaid nõudeid allahinnatud summas 2683 tuhat eurot (2019. aasta 12 kuuga 795 tuhat eurot).

## LISA 7 VARUD

tuhandetes eurodes

	31.12.2020	31.12.2019
Tooraine ja materjal	351	236
Lõpetamata toodang	38 626	65 550
Valmistoodang	25 210	28 252
<b>Müügiks ostetud kaubad</b>		
ostetud kinnistud müügiks/arendustegevuseks	60 667	70 193
ostetud muud kaubad müügiks	87	133
	<b>60 754</b>	<b>70 326</b>
<b>Ettemaksed varude eest</b>		
ettemaksed muude varude eest	1 391	1 862
<b>Varud kokku</b>	<b>126 332</b>	<b>166 226</b>

## LISA 8 PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED

tuhandetes eurodes

	31.12.2020	31.12.2019
Pikaajalised laenud	1 115	-
Pikaajalised pangadeposiidid	2	-
Pikaajalised nõuded ehitusteenuste ostjate vastu	16 862	11 094
<b>Muud pikaajalised laenud ja nõuded kokku</b>	<b>17 979</b>	<b>11 094</b>
sh pikaajalised laenunõuded seotud osapooltele (lisa 16)	1 115	-

## LISA 9 KINNISVARAINVESTEERINGUD

tuhandetes eurodes

	31.12.2020	31.12.2019
Maa	12 407	12 400
Hoonestusõigus jääkmaksumuses		
soetusmaksumus	29	29
akumuleeritud kulum	(13)	(13)
	<b>16</b>	<b>16</b>
Ehitised jääkmaksumuses		
soetusmaksumus	2 631	2 631
akumuleeritud kulum	(1 132)	(1 000)
	<b>1 499</b>	<b>1 631</b>
<b>Kinnisvarainvesteeringud kokku</b>	<b>13 922</b>	<b>14 047</b>

## LISA 10 MATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	31.12.2020	31.12.2019
Maa	712	712
Ehitised jääkmaksumuses*		
soetusmaksumus	6 040	6 558
akumuleeritud kulum	(2 689)	(2 629)
	<b>3 351</b>	<b>3 929</b>
Masinaid ja seadmed jääkmaksumuses*		
soetusmaksumus	14 377	14 371
akumuleeritud kulum	(8 760)	(8 671)
	<b>5 617</b>	<b>5 700</b>
Muu inventar jääkmaksumuses		
soetusmaksumus	4 027	4 018
akumuleeritud kulum	(3 145)	(2 942)
	<b>882</b>	<b>1 076</b>
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed materiaalse põhivara eest	3 959	502
<b>Materiaalne põhivara kokku</b>	<b>14 521</b>	<b>11 919</b>

\* Seisuga 31.12.2020 sisaldab ehitised jääkmaksumuses saldo renditud vara saldot summas 186 tuhat eurot (31.12.2019: 526 tuhat eurot). Masinaid ja seadmed jääkmaksumuses saldo sisaldab renditud vara saldot 2487 tuhat eurot (31.12.2019: 2456 tuhat eurot).

## LISA 11 IMMATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Firmaväärtus</b>		
soetusmaksumus	69	73
	<b>69</b>	<b>73</b>
<b>Tarkvara jääkmaksumuses</b>		
soetusmaksumus	2 122	2 024
akumuleeritud kulum	(1 495)	(1 320)
	<b>627</b>	<b>704</b>
Ettemaksud immateriaalse põhivara eest	15	-
<b>Immateriaalne põhivara kokku</b>	<b>711</b>	<b>777</b>

## LISA 12 LAENUKOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Rendikohustused*</b>		
Rendikohustuste jääk	<b>2 703</b>	<b>2 891</b>
sh lühiajaline osa	790	806
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	1 913	2 085
<b>Pangalaenud</b>		
Laenu jääk	<b>20 299</b>	<b>54 835</b>
sh lühiajaline osa	6 859	18 919
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	13 440	35 916
<b>Laenud ühise kontrolli all olevatelt ettevõtetelt</b>		
Laenu jääk	<b>6 000</b>	<b>6 000</b>
sh lühiajaline osa (lisa 16)	6 000	1 000
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal (lisa 16)	-	5 000
<b>Laenud seotud osapooltelt</b>		
Laenu jääk	<b>56</b>	-
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal (lisa 16)	56	-
<b>Laenud kokku</b>		
Laenude jääk	<b>26 355</b>	<b>60 835</b>
sh lühiajaline osa	12 859	19 919
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	13 496	40 916
<b>Laenukohustused kokku</b>	<b>29 058</b>	<b>63 726</b>
sh lühiajaline osa	13 649	20 725
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	15 409	43 001

\* Seisuga 31.12.2020 sisaldavad rendikohustused saldot seotud osapooltele summas 82 tuhat eurot (31.12.2019: 124 tuhat eurot) (lisa 16).



## LISA 13 VÕLAD JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	31.12.2020	31.12.2019
Võlad tarnijatele	20 948	30 681
Võlad töövõtjatele	11 788	10 647
Maksuvõlad, v.a ettevõtte tulumaks		
käibemaks	3 199	4 270
füüsilise isiku tulumaks	470	485
sotsiaalmaks	1 180	1 146
töötuskindlustusmaks	50	48
kohustusliku kogumispensioni makse	36	33
muud maksud	98	205
	<b>5 033</b>	<b>6 187</b>
Ehitustööde tellijatel saada	6 926	8 058
Muud võlad		
intressivõlad	1	5
muud võlad	592	218
	<b>593</b>	<b>223</b>
Saadud ettemaksed*	10 558	13 789
<b>Võlad ja ettemaksed kokku</b>	<b>55 846</b>	<b>69 585</b>
sh võlad ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 16)	3	12

\* Seisuga 31.12.2020 jaguneb saadud ettemaksete saldo ehituslepingute raames saadud ettemakseteks (tellijate ettemaksed) summas 6997 tuhat eurot (31.12.2019: 5637 tuhat eurot) ning elamuarenduse raames saadud ettemakseteks (korterite ostjad) summas 3561 tuhat eurot (31.12.2019: 8152 tuhat eurot) (lisa 2).

## LISA 14 LÜHIAJALISED ERALDISED

tuhandetes eurodes

	31.12.2020	31.12.2019
Ehituse garantiikohustuse eraldis	3 448	3 507
Eraldis müüdüd ja töös olevate projektide kulude katteks	2 319	2 894
Eraldis kahjumlike ehituslepingute katteks	312	1 295
Eraldis kohtukulude ja kahjunõuete katteks	202	202
Muud eraldised	66	78
<b>Lühiajalised eraldised kokku</b>	<b>6 347</b>	<b>7 976</b>

## LISA 15 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD

tuhandetes eurodes

	31.12.2020	31.12.2019
Võlad tarnijatele	2 120	2 476
Saadud ettemaksed*	1 579	-
Muud pikaajalised võlad	327	1 015
<b>Muud pikaajalised võlad kokku</b>	<b>4 026</b>	<b>3 491</b>
sh muud pikaajalised võlad seotud osapooltele (lisa 16)	327	1 015

\* Seisuga 31.12.2020 sisaldab saadud ettemaksete saldo ehituslepingute raames saadud ettemakseid (tellijate ettemaksed) summas 1579 tuhat eurot (31.12.2019: 0 tuhat eurot) (lisa 2).

## LISA 16 TEHINGUD SEOTUD OSAPPOOLTEGA

tuhandetes eurodes

Kontserni aruandes on loetud seotud osapoolteks:

- emaettevõtte AS Riverito;
- AS Riverito aktsionärid, kes AS Riverito kaudu omavad ASis Merko Ehitus olulist mõju;
- teised olulist mõju omavad aktsionärid;
- AS 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 31.12.2020 ja 31.12.2019 kuulus ASile Riverito 71,99% ASi Merko Ehitus aktsiatest. Kontsernis lõplikku valitsevat mõju omav isik on Toomas Annus.

### ASi MERKO EHITUS TÜTAR- JA ÜHISETTEVÕTTED

	Osalus ja hääleõigus %		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2020	31.12.2019		
<b>Tütarettevõtted</b>				
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	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Merko Kaevandused	100	100	Eesti, Tallinn	kaevandamine
UAB Merko Statyba	100	100	Leedu, Vilnius	ehitus
UAB Statinių Priėžiūra ir Administravimas	-	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Timana	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB VPSP 2	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB VPSP Projektas	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
OÜ Merko Property	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
UAB Balsiu Mokyklos SPV	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Merko Bustas	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB MN Projektas	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Jurininku Aikštele	-	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB MB Projektas	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Statinių Priėžiūra ir Administravimas	100	-	Leedu, Vilnius	kinnisvara
OÜ Kiviaia Kinnisvara	-	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Merko Investments	100	100	Eesti, Tallinn	valdus
SIA Merks	100	100	Läti, Riia	ehitus
SIA SK Viesturdarzs	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA 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
Merko Investments AS	100	100	Norra, Sofiemyr	valdus
Peritus Entreprenør AS	56	56	Norra, Sofiemyr	ehitus
<b>Ühisettevõtte</b>				
Kodusadam OÜ	50	50	Eesti, Tallinn	kinnisvara

Aruandeperioodil toimunud muudatused kontserni juriidilises struktuuris on esitatud tegevusaruande peatükis „Ühingu juhtimine“, lk 17-18.

## KAUBAD JA TEENUSED

tuhandetes eurodes

	2020.a. 12 kuud	2019.a. 12 kuud
<b>Osutatud teenused ja müüdüd kaubad</b>		
Emaettevõte	13	15
Ühisettevõte	1 494	2 770
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	844	847
Juhtkonna liikmed	838	2 441
<b>Osutatud teenused ja müüdüd kaubad kokku</b>	<b>3 189</b>	<b>6 073</b>
<b>Intressitulud</b>		
Ühisettevõte	74	377
<b>Ostetud teenused ja kaubad</b>		
Emaettevõte	90	90
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	68	137
Juhtkonna liikmed	3	-
<b>Ostetud teenused ja kaubad kokku</b>	<b>161</b>	<b>227</b>
<b>Intressikulud</b>		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	142	145
<b>Intressikulud kokku</b>	<b>142</b>	<b>145</b>

## SALDOD SEOTUD OSAPPOOLTEGA

tuhandetes eurodes

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Nõuded seotud osapoolte vastu</b>		
Antud laenud (lisa 6,8)		
Ühisettevõte	1 115	1 650
Nõuded ja ettemaksed (lisa 6)		
Emaettevõte	4	4
Ühisettevõte	25	64
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	340	9
Juhtkonna liikmed	-	12
Nõuded ja ettemaksed kokku	<b>369</b>	<b>89</b>
<b>Nõuded seotud osapoolte vastu kokku</b>	<b>1 484</b>	<b>1 739</b>
<b>Kohustused seotud osapoolte ees</b>		
Rendikohustused (lisa 12)		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	82	124
Lühiajalised saadud laenud (lisa 12)		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	6 000	1 000
Võlad ja ettemaksed (lisa 13)		
Emaettevõte	-	9
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	3	3
Võlad ja ettemaksed kokku	<b>3</b>	<b>12</b>
Pikaajalised saadud laenud (lisa 12)		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	-	5 000
Muud seotud osapooled	56	-
Muud pikaajalised võlad (lisa 15)		
Muud seotud osapooled	327	1 015
<b>Kohustused seotud osapoolte ees kokku</b>	<b>6 468</b>	<b>7 151</b>

## NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TASUD

ASi Merko Ehitus kontserni nõukogu ja juhatuse liikmete ning olulisemate tütarettevõtete juhatuse liikmete 2020. aasta 12 kuu teenistuslepingute alusel arvestatud tasud olid 3857 tuhat eurot (2019. aasta 12 kuud: 3212 tuhat eurot).

## NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TÖÖSUHTE LÕPETAMISE HÜVITISED

Nõukogu liikmetega on sõlmitud käsunduslepingud, mille kohaselt neile lepingu lõpetamisel hüvitist ei maksta. 2020. aasta 12 kuuga maksti kontserni olulisemates tütarettevõtetes juhatuse liikmetele hüvitisi 157 tuhat eurot (2019. aasta 12 kuud: 0 tuhat eurot).

## NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMED

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

ASi Merko Ehitus nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2020:

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

\* Toomas Annus omab ASis Riverito isiklikult ja valdusfirmade kaudu enamikku aktsiatega esindatud häälest (176 351 aktsiat kokku 250 540 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 31.12.2020:

		AKTSIATE ARV	OSAKAAL
Andres Trink	Juhatusesimees	1100	0,01%
Tõnu Toomik	Juhatusesimees	-	-
		<b>1100</b>	<b>0,01%</b>

## LISA 17 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

Kontsern on ostnud finantsinstitutsioonidelt järgmised garantiid ning andnud käendusi, 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 kulutuste tekkimine ebatõenäoline.

	31.12.2020	31.12.2019
Ehitusaegne garantii tellijale	24 901	24 896
Pakkumusgarantii	669	916
Garantiiaja garantii	22 253	19 964
Ettemakse garantii	11 589	6 835
Maksegarantii	516	-
Käendused	1 834	7 783
<b>Tingimuslikud kohustused kokku</b>	<b>61 762</b>	<b>60 394</b>

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

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

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

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

**Maksegarantii** – garant tagab tellija/arendaja laenu tagasimakseid 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.

## 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 määär (%)	=	$\frac{\text{Aktionäridele kuuluv omakapital}}{\text{Varad kokku}}$
Laenukohustuste määär (%)	=	$\frac{\text{Intressi kandvad kohustused}}{\text{Varad kokku}}$
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	=	$\frac{\text{Käibevarad}}{\text{Lühiajalised kohustused}}$
Maksevõime kordaja	=	$\frac{\text{Käibevarad} - \text{varud}}{\text{Lühiajalised kohustused}}$
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)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali võlad tarnijatele (keskmine)} \times 365}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali müüdüd toodangu kulu}}$
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