

# AS Merko Ehitus

Konsolideeritud  
majandusaasta  
aruanne 2022



merko

# AS MERKO EHITUS

## KONTSERN

# KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

## 01.01.2022–31.12.2022

**Ärinimi:** AS Merko Ehitus  
**Põhitegevusalad:** valdusettevõtete tegevus,  
ehituse peatöövõtt, kinnisvaraarendus  
**Äriregistrikood:** 11520257  
**Õiguslik vorm:** aktsiaselts  
**Registririik:** Eesti Vabariik

**Nõukogu:** Toomas Annus, Teet Roopalu,  
Indrek Neivelt, Kristina Siimar  
**Juhatus:** Andres Trink, Tõnu Toomik  
**Audiitor:** AS PricewaterhouseCoopers

**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

## SISUKORD

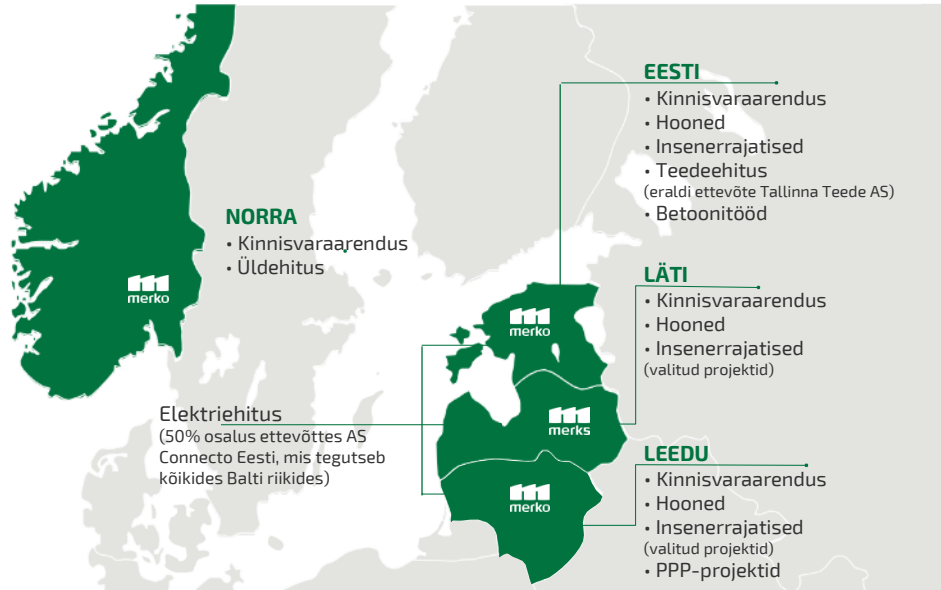
|                                        |     |
|----------------------------------------|-----|
| PEAMISED FAKTID.....                   | 3   |
| JUHATUSE ESIMEHE PÖÖRDUMINE .....      | 4   |
| MERKO KONTSERN .....                   | 5   |
| TEGEVUSARUANNE.....                    | 13  |
| HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA ARUANNE.....  | 33  |
| JUHTKONNA DEKLARATSIOON .....          | 41  |
| RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....      | 42  |
| SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE ..... | 91  |
| KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....        | 100 |
| MUUD ARUANDE LISAD.....                | 101 |

# PEAMISED FAKTID

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

**Rajame parema elukeskkonna ja ehitame tulevikku.**

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



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

## KONKURENTSIEELISED

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



2022 sõlmitud uusi lepinguid  
**318M**



2022 müügitulu  
**410M**



2022 EBITDA  
**38M**



2022 puhaskasum  
**35M**



31.12.2022 töötajate arv  
**661**

**~10 000** kvaliteetset kodu oleme rajanud oma tegutsemise aastate jooksul Eestis, Lätis ja Leedus.



## VÄÄRTUSPAKKUMINE

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

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

**Korteriarendajana haldame kogu protsessi arendusest garantiiteeninduseni.**

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

# JUHATUSE ESIMEHE PÖÖRDUMINE

Lugupeetud aktsionärid

2022. aasta lõppes Merko jaoks heade majandustulemustega. Kontserni müügitulu ületas 400 miljonit eurot, millest pool tuli väljastpoolt Eestit. Kasum kasvas 19 protsenti ja omakapitali tootlus ulatus 20,4 protsendini. Arvestades kiiret intressitõusu ja investeerimiskliima halvenemist, on hea meel, et nende näitajatega suutsime kõrge inflatsiooniga sammu pidada.

Merko äritegevus toetub kahele sambale – elukondliku kinnisvara arendus ja ehitusteenuse pakkumine. Eelmise aasta tulemusel peegeldub kontserni varasemate aastate investeringute kasv korteriarendusse ja edukas korterite müük kõigil kolmel Balti turul. Samuti on hea meel, et meie ehitusteenuse ärivaldkond suutis äärmiselt heitlikus ärikeskkonnas riske hästi juhtida.

Sõda Ukrainas jätkub. Rohepööre jätkub. Riigi sekkumine majandusse, regulatsioonide hulk ning ettevõtete koormus nende järgimiseks kasvab. 2022. aasta kevadel tardunud korteriturg on jätkuvalt ooteseisundis. Majanduse hoog on selleks korraks raugenud ning kiire inflatsioon ja intressitõus jätkub.

Ka meie jätkame, et vaatamata oludele luua paremat elukeskkonda ja uusi kodusid, ehitada kaasaegseid hooneid ja head taristut. Oleme viimaste aastatega õppinud mitte liigselt üllatuma suurtest muutustest meie ümber ja võimalikult kiirelt kohanema, ent unustamata seejuures pikka perspektiivi. Teeme tööd, ajame oma asja, hoiame oma inimesi ja koostööpartnereid. Väärtustame usaldust Merko vastu ja õpime oma vigadest. Seal, kus oskame ja saame, proovime ühiskonnale tagasi anda.

Tänan kõiki Merko töötajaid ja koostööpartnereid keerulistes oludes hästi hakkama saamise eest.

Tänan meie rajatud kodude ostjaid ja ehitusteenuse tellijaid usalduse eest. Tänan aktsionäre, et olete heitlikes oludes Merkosse uskunud.

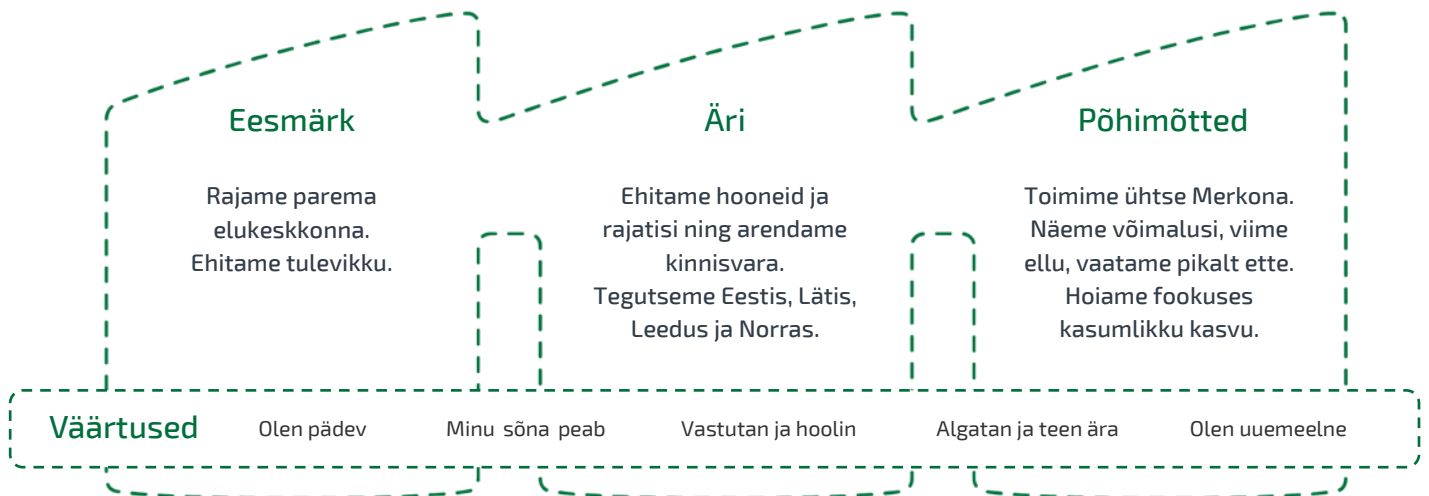


ANDRES TRINK  
AS MERKO EHITUS  
JUHATUSE ESIMEES



Andres Trink

# MERKO KONTSERN



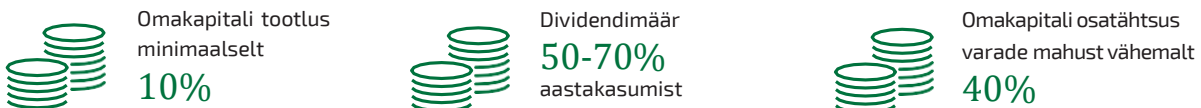
## STRATEEGIA

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



## FINANTSEESMÄRGID

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



Võttes arvesse Balti riikide ehitus- ja kinnisvaraturu konkurentsituatsiooni ning kasvanud majanduskeskkonna ebakindlust, on strateegia ja finantseesmärgid suunatud kõrge kapitaliseerituse ning investeeritud kapitali tootluse säilitamisele.

2022. aastal täitis kontsern nii omakapitali tootluse kui omakapitali osatähtsus varade mahust osas seatud finantseesmärgid:



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

### PIKAAJALISTE FINANTSEESMÄRKIDE TÄITMINE PERIOODIL 2018-2022

|                                             | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  | 2018  | KESKMINE |
|---------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|----------|
| Omakapitali tootlus (aastas)                | 20,4% | 18,8% | 16,2% | 12,9% | 15,3% | 16,7%    |
| Dividendimäär                               | *     | 61%   | 77%   | -     | 92%   | 58%      |
| Omakapitali osatähtsus varade mahust 31.12. | 47,5% | 51,6% | 59,6% | 46,2% | 48,9% | 50,8%    |

\* 2022. aasta dividendimäär sõltub aktsionäride üldkoosoleku otsusest dividendide maksmise kohta

## 2022. AASTAL VALMINUD OLULISED OBJEKTID



### HARIDUSLIKUD OBJEKTID

Merko on aastate jooksul ehitanud kümneid haridushooneid ning 2022. aastal lisandus kaks väärikat koolimaja Tallinnas: kesklinnas Tallinna Muusika- ja Balletikool ehk MUBA ning Nõmmel Püha Johannese Kool. 700 õppekohaga nelja maapealse ja ühe maa-aluse korrusega MUBA on Euroopa modernseim muusika- ja tantsuharidust pakkuv õppeasutus. Suure sisehoovi ümber asuvas hoonetiibades paiknevad lisaks eri liiki muusikaõppeks sobivatele klassidele ja eri stiilis tantsu harjutussaalidele ka auditooriumid, eri suuruse ja funktsionaalsusega kontserdisaalid, helistuudio, raamatukogu, ujula ja treeningruumid ning kohvik ja õpilaskodu. Püha Johannese Kooli Nõmme mändide all asuv õppehoone koos kiriku ja käärkambriga on mõeldud 350 õpilasele. Kooli laiendamise käigus valmib 2023. aastal uus hoonetiib, kus hakkavad õppima kooli gümnaasiumiastme õpilased. Koolimaja olemasolev ja uus osa on sarnase arhitektuurse lahendusega ning ühendatakse omavahel galeriiga. Lisaks Püha Johannese Kooli laiendamisele on Merkol Eestis ehituses enam kui tuhandele õpilasele mõeldud Pelgulinna riigigümnaasiumi hoone Tallinnas, 540 õpilasele mõeldud Rae riigigümnaasiumi õppehoone Harjumaal ning 150 kohaga Uus-Veerenni lasteaed Tallinna kesklinnas.

Lätis valmis 2022. aastal lasteaid Salaspilsis, kus Merks rajas uue, täielikult sisustatud hoone ja vajaliku infrastruktuuri. 288-kohalise lasteaia ehitusel kasutati kaasaegseid ja keskkonnasõbralikke liimitud puitpaneele (CLT), mis jätab väiksema CO<sub>2</sub> jalajälje ning kasutab looduslikke taastavaid puiduressursse. Lisaks oli ehituses Liepāja lasteaid enam kui 140 lapsele. Kahekorruselise hoone südameks on esimese korruse tasapinnal asuv mängutuba, mis kõrgub läbi kahe korruse ning mida saab kasutada ka ürituste saalina.



### AVALIKUD PARGID

Nii Merko ehitatud hooned kui rajatised kujundavad avalikku linnaruumi, mille oluline osa on ka pargid ja linnaväljakud. 2022. aastal valmis Lätis Jūrmala Kauguri linnaosas linnapark ja noortermaja. 3,8 hektaril laiavas pargis asuvad laste mänguväljak, skatepark, uisuväljaku ja väljõusaali ala, piknikukohad, korvpalliväljak ning muud sportimise ja vaba aja veetmise rajatised.

Tallinnas valmis Merko rajatavas Uus-Veerenni elukvartalis avalikuks kasutuseks mõeldud üle 8500-ruutmeetrite pargiala, mis pakub tegevust aastaringselt ja eri vanuses külastajatele. Pargis on lastele mõeldud mänguattraksioonid, linnaruumi elavad skulptuurid, puhkeala ja kogukondliku väliraamatukoguna toimiv lugemisnurk. Tallinna linnaruumi lisandunud uue pargi maastikuarhitektuur väärtustab elurikkust ja taaskasutuse ideed ning on mõeldud kasutamiseks nii Uus-Veerenni elanikele kui külalistele.



### ENERGIARAJATISED

Merko on ehitatud mitmeid kohalikku energiatootmist tähtsustavaid ja varustuskindlust parandavaid energiarajatisi nii Eestis, Lätis kui Leedus. Kolmest riigist on panustanud viimastel aastatel enim taastuenergiasse Leedu, kus Merko Statyba on tõusnud hinnatud tuuleparkide ehitajaks, olles rajanud vundamentalused kokku üle sajale tuuleelektrijaamale.

2022. aastal valmis Leedus Telšiai piirkonna tuulepargis kolmteist vundamenti võimsatele tuuleturbiinidele. Lisaks ehitatakse ettevõtte 2022. aastal kaheteistkümnemele tuulikule Šilalė piirkonnas vundamendid ja alajaamad (60 MW trafo võimsusega) ning rajas teid kogupikkusega ligi 8 km ja 30 kV kaablitrassid kokku ligikaudu 36 kilomeetri ulatuses. Täiendavalt valmisid 14 vundamenti ja infrastruktuur Akmenė piirkonna tuulepargis ning 14 vundamenti Mažeikiai piirkonna tuulepargis. Ehituses olid Telšiai ja Kelmė piirkonna tuulepargid.



### RIIGIKAITSELISED OBJEKTID

Merko on andnud olulise panuse Eesti Vabariigi riigikaitse erinevate hoonete ja rajatiste ehitamisega. Viimastel aastatel on olnud suurim fookus kagupiiri taristu tugevdamisel, kus Merko projekteerida ja ehitada on nii Eesti ja Venemaa vahelise maismaapiiri esimene kui teine etapp.

2022. aastal valmis piiritaristu 23,5-kilomeetrise lõigul, mis algab Eesti, Läti, Venemaa kolmikpunktist ja lõpeb Luhamaa piiripunktist 3,5 kilomeetrit põhja pool asuvas Tserebi külas Vanigõjärve lõunakaldal. Ehituses on kagupiiri teine etapp, mis hõlmab piiritaristu rajamist järgmisel 34,7-kilomeetrise piirilõigul Võrumaal. Antud piirilõik algab Tserebi külas Vanigõjärve lõunakaldal ja lõpeb Võmmorski külas. Mõlemad piirilõigud valmivad kahe ettevõtte koostöös – tööde teostamisel on juhtiv partner Merko Ehitus Eesti ja partneriks GRK Eesti.

2023. aasta jaanuaris valmis Võrus Taara sõjaväelinnakus neljal hektaril laiuv tehnikapark, mis võimaldab linnakus teenivatel Kaitseväge üksustel varju alla paigutada 500 sõidukit ning tagada tehnika korrasolu automaatse pesula ja pesuetaakaadi abil. Ehituses on Tapa sõjaväelinnaku liitlaste vastuvõtmisalal neli uut majutuseks mõeldud universaalhalli. Leedus valmisid 2022. aastal NATO toetus- ja hankeameti poolt tellitud ajaloolise Kaunase kasarmuhoone restaureerimistööd. Kultuuriväärtuste registrisse kantud ajalooline hoone nõudis hoone väärtuslike omaduste säilitamist ja kohati ka taastamist, lisaks pidi kõigi tööde teostamine vastama NATO kõrgetele kvaliteedistandarditele.



## RAHVUSVAHELISE JÄTKUSUUTLIKKUSE CERTIFIKAADIGA OBJEKID

Merko panustab jätkusuutlikkusele nii ettevõttena kui omaarenduste kvaliteedi kaudu, lisaks ehitame tellijatele rahvusvaheliselt sertifitseeritud objekte. 2022. aastal valmis Leedus Kaunases UAB Continental Automotive Lithuania kaasaegne autode elektroonikakomponentide tootmistehas, mis vastab autotööstuses hetkel kehtivatele kõrgeimatele ehitusstandarditele. Tootmishoone on projekteeritud ja ehitatud vastavalt jätkusuutlike hoonete rahvusvahelise LEED standardi Gold tasemele. Lisaks valmis 2022. aastal Vilniuses Tokvila ettevõttele kuuluv Toyota autoteenindushoone. A+ energiaklassi hoone kasutab kütmiseks ja jahutamiseks maakütet, mis koos uue põlvkonna soojustagastusega värvimisseadmetega aitavad säästa energiat ja vähendada CO<sub>2</sub> heitkoguseid. Hoonest on 16 autolaadimisjaama ning katusele paigaldatav 680 kW päikeseelektrijaam toodab kuni 80% teenuseks vajalikust elektrienergiast.

Merkol on ehituses mitu mastaapset objekti, mis lähtuvad arendus- ja ehitusprotsessis jätkusuutlikkusest ja keskkonnahoiust ning on projekteeritud ja ehitatakse rahvusvahelise BREEAM standardile vastavalt. Tallinna kesklinna kerkiva Arter kvartali liginullenergiahoone on projekteeritud ja ehitatakse vastavalt rahvusvahelise BREEAM standardi Excellent tasemele. Riias ehituses olevad Elemental Skanste büroohoone on projekteeritud vastavalt BREEAMi tasemele Excellent ning taotlevad ehituse lõppedes sertifikaati tasemel Outstanding. Hoonest saab sellega esimene nii kõrge reitingu pälvinud hoone Lätis. Riias on ehituses ka GUSTAVS Ärikeskus, mis on projekteeritud ja ehitatakse BREEAM standardi Excellent tasemele vastavalt.

## MERKO RAJATAVAD SUUREMAD ELUKESKKONNAD

Kontserni strateegiline ärisuund on elukondliku kinnisvara arendus, kus oleme tõusnud Baltimaade tugevaimate brändide sekka. Keskendume suurte ja nüüdisaegsete elukeskkondade loomisele. Parima kvaliteedi tagamiseks juhime kogu arendusprotsessi alates kavandamisest, projekteerimisest ja ehitamisest kuni müügi ja garantiiteeninduseni. Enam kui 30 aasta jooksul oleme rajanud kvaliteetse kodu ligi 10 000 perele, ehituses ja arenduses on sajad uued korterid Tallinnas, Tartus, Riias ja Vilniuses.



## NOBLESSNER

Baltimaade parima linnaruumi arenduse tunnustuse pälvinud Noblessneri elukeskkonda loob Merko koostöös BLRT Grupiga. Tallinnas, Lennusadama kõrval mere ääres asuvas sadamalinnaosas on suurejoonelise arhitektuuriga ajaloolised tööstushooned, merepromenaad, jahisadam ning kõrge kvaliteediga kodude ja äripindade uusarendus. 2019. aastal Staapli tänaval valminud esimesed korterid on koduks 200 perele ning äripindadel asuvad teenused saanud linnaelanike lemmikuks. 2022. aasta lõpus valmis Vesilennuki tänaval kaks avarate rõdudega elamut 60 korteri ja kolme äripinnaga, 2023. aastal on valmimas kolm hoonet Vesilennuki tänaval ning üks hoone Allveelaeva tänaval, kokku 247 uue korteri ning 22 äripinnaga.

## LAHEKALDA

Tallinnas Kadrioru ja Piritas vahel Maarjamäe looduskaunil kõrgendikul asuv Lahekalda saab järgmise kümnekonna aasta jooksul koduks enam kui tuhandele perele. 2022. aasta lõpuks oli valminud kaheksa elamut 386 korteriga ning ettevalmistamisel on kahe järgmise elamu ehitus. Privaatsust ja ajaveetmise võimalusi pakuvad elanikele hoonete sisehoovides asuvad haljastatud puhke- ja mängualad. Tervikliku ja kaasaegsesse elamukvartalis on plaanis rajada ka lasteaed ning kodukauplus.

## UUS-VEERENNI

Tallinna kesklinnas asuv Uus-Veerenni saab kogu elukeskkonna valmimisel koduks 1400 perele. Esimeste etappide raames oleme ehitanud 26 elamut 367 korteri ja 8 äripinnaga. Valmimisjärgus on 12 elamut kokku 137 korteri ja 8 äripinnaga. Hoonete vahel paiknevad haljastatud sisehoovid koos puhke- ja mängualadega, millest esimene valminud sisehoov pälvis 2020. aastal Maastikuarhitektide Liidu aastapreemia hooviruumi kategoorias. 2022. aastal jõudsid lõpule nii Tiiu tänava ehitustööd kui Uus-Veerenni pargiala rajamine, mis on kogukonnaelu rikastav kombinatsioon jätkusuutlikest lahendustest, kunstist, liikumisvõimalust ja mängulusti pakkuvatest atraktsioonidest ning harivast kogukondliku lisaväärtusega väliraamatukogust-lugemisnurgast. 2023. aastal valmib Uus-Veerennis lasteaed.

## MERKS VIESTURDÄRZS

Merks Viesturdärzs elukeskkond asub Riia ilusaimas piirkonnas ajaloolise Viesturdärzs'i linnapargi kõrval. Tegemist on Riia vaikes kesklinnas asuva suurima korteriarendusprojektiga, mis on pälvinud erinevaid tunnustusi ja on valdkonna professionaalide seas kõrgelt hinnatud. Kogu projekt pakub uue kodu enam kui 350 perele, millest esimene etapp ehk 96 korteri ja kolme äripinnaga hoone aadressil Rūpniecības 25 valmis 2020. aastal. 2022. aastal valmis teine etapp kokku 167 korteri ja viie äripinnaga aadressil Rūpniecības 27. Arendusprojekti kolmas etapp ehk Rūpniecības 33 asuv liigendatud viie- kuni seitsmekorruseline hoone kokku 90 korteri ja nelja äripinnaga valmib 2023. aasta lõpus.

## MERKS MEŽPILSĒTA

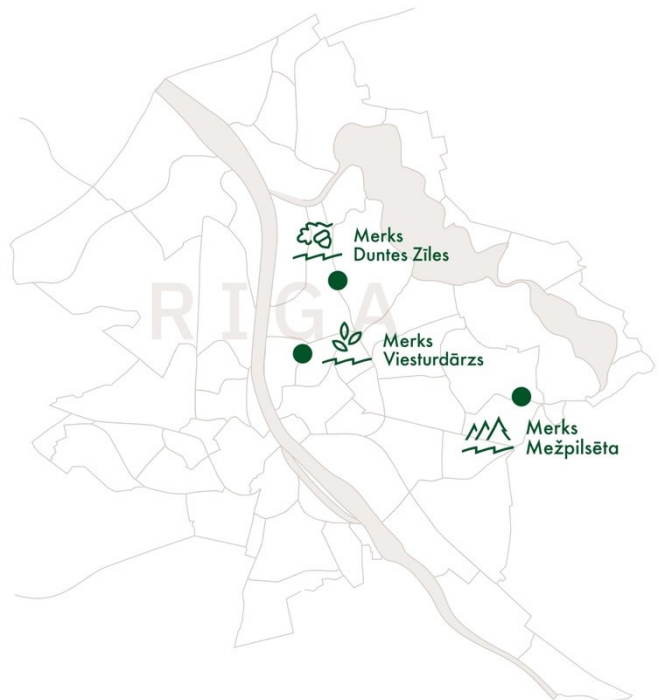
Merks Mežpilsēta korteriarendusprojekt asub Riia ühes rohelisimas piirkonnas Mežciemsis, tänu millele on see noorte perede jaoks eelistatud elukeskkond. Lähedal asuvad Biķernieki ja Jugla metsad, mis pakuvad mitmesuguseid värskes õhus vaba aja veetmise ja liikumise võimalusi. Arendusprojekt hõlmab kokku mitut etappi enam kui 350 korteriga, esimeses etapis valmis kolm viiekorruuselise hoonet kokku 117 korteriga. Hoone ümber on privaatne roheala laste mänguväljakute ja õuepaviljonidega.

## MERKS DUNTES ZILES

2022. aastal valmis Riias Skanste linnaosa kõrval korteriarendusprojekt Merks Dantes Ziles. Kaasaegsed nelja- ja viiekorruuselised hooned said koduks 84 perele. Mõlemal hoonel on lift ning panipaigad ühiseks ja isiklikuks kasutamiseks. Parkimiskohad asuvad nii maa-alustel korrustel kui õues. Hooneid ümbritsev aed tagab privaatsuse ja lisab turvalisust hoovis asuvatele mänguväljakutele, piknikualale ja jalgrataste hoiuruumile.

## VILNELES SKVERAI

Vilniuse vanalinna lähedal jätkab Merko Vilneles Skverai elukeskkonna arendamist, mis koosneb kokku 26 hoonest ning saab valmimisel koduks enam kui tuhandele perele. Seni on valminud arendusprojekti kaks esimest etappi 12 hoone ning pea 450 korteri ja 20 äripinnaga. 2022. aastal algas kolmanda etapi ehk kaheksa 6- kuni 8-korruselise hoone ja enam kui 300 korteri ehitus. Uued kortermajad koonduvad ümber ühise õue, kus on hubased haljasalad, laste mänguväljakud ja puhkealad. Uues elamukvartalis on ka äripinnad elanikele vajalike teenustega.





## JÄTKUSUUTLIK KESKKOND

Merko kontserni ehitusettevõtteid kujundavad oma tegevusega mitmekülgset elukeskkonda – linnaruumi ja maastikke. Kavandame oma ettevõtmisi moel, et selle mõju keskkonnakvaliteedi vähenemisele oleks minimaalne.

### MERKO EHITUS EESTI CO<sub>2</sub> JALAJÄLG

Kontserni suurim tütarettevõtte Merko Ehitus Eesti arvutab alates 2021. aastast oma CO<sub>2</sub> jalajälge, järgides rahvusvaheliselt tunnustatud ja enimkasutatud kasvuhoonegaaside raporteerimise standardit GHG Protocol Corporate Accounting and Reporting Standard. Standard hõlmab seitsme kasvuhoonegaasi heitkoguste hindamist – süsinikdioksiid (CO<sub>2</sub>), metaan (CH<sub>4</sub>), diämmastikoksiid (N<sub>2</sub>O), fluorosüsiniku ühendid (HFC), perfluorosüsiniku ühendid (PFC), väävelheksafluoriid (SF<sub>6</sub>) ja lämmastiktrifluoriid (NF<sub>3</sub>). Standard jaotab organisatsiooni või ettevõtte tegevusega kaasnevad kasvuhoonegaaside emissioonid kolme skoopi: 1) otsesed emissioonid ehk ettevõtte sõidukites kasutatud kütused 2) kaudsed emissioonid energiast ehk ettevõtte büroo tarbeks ostetud energia 3) kõik muud kaudsed emissioonid ehk ettevõtte ehitusobjektide kütuste ja energiatarbimisega seotud mõjud.

Olemasolevate andmete põhjal tehtud arvutuste põhjal oli Merko Ehitus Eesti ettevõtte 2022. aasta kasvuhoonegaaside heite hulk 9867 tonni CO<sub>2</sub>-ekvivalenti (t CO<sub>2</sub>-ekv), mis on 2021. aasta näitajaga võrreldes suurenenud. Kasvu tingis ettevõtte ehitusobjektidel kasutatava energia hulga suurenemine, mis tulenes töös olevate objektide olemuse ning ehitustehnoloogiliste vajaduste muutusest. Merko Ehitus Eesti suutis 2022. aastal vähendada nii ettevõtte sõidukites kasutatud kütuste kui ettevõtte kontori CO<sub>2</sub> jalajälge. Maanteetranspordis kasutatud kütuste kasvuhoonegaaside heite hulk oli 2022. aastal 631,7 t CO<sub>2</sub>-ekv ehk 10% väiksem kui 2021. aastal (702,3 t CO<sub>2</sub>-ekv). Ettevõtte kontorihoones tarbitud elektrienergia ja maagaasi kasutamise heite hulk vähenes 2022. aastal eelneva aastaga võrreldes 13% 285,7 tonni CO<sub>2</sub>-ekvivalentini (2021 oli 327,9 t CO<sub>2</sub>-ekv).

### ROHEENERGIA EESTI SUURIMAL EHITUSOBJEKTIL

Tallinna kesklinna kerkiva Arter kvartali liginullenergiahooned on projekteeritud ja need ehitatakse vastavalt rahvusvahelise BREEAM standardi Excellent tasemele. Sertifitseerimisest tulenevalt kehtivad täiendavad ja rangemad nõuded muuhulgas ka ehitusplatsi töökorraldusele. Ehituse peatöövõtjana koostab Merko Ehitus Eesti raporteid tarbitud vee ja energia (sh elekter, gaas, kütus) koguste kohta, samuti jäätmete (kogus, käitleja, käitlemiskoht ja käitlemisviis) ning materjalide transpordi kohta (platsile saabunud materjali tüüp, kasutuskoht, töövõtja, kogus, transpordiviis ja transpordi kaugus). Viimane info on vajalik CO<sub>2</sub> emissiooni arvutamiseks. Eraldi tähelepanu on BREEAM sertifitseerimisprotsessis pööratud näiteks jätkusuutliku puidu kasutamisele ning ühena vähestest, kui mitte ainsa ehitusobjektina Eestis on kogu Arteri objektile kasutatav puit ja puidutooted (saematerjal, vineer, parkett, sisse ehitatav mööbel jne) kas FSC või PEFC sertifikaadiga, mis tõendavad puidu seaduslikku raiet ning käitlemist.

Süsiniku jalajälge vähendamiseks võttis Merko Ehitus Eesti 2022. aastal Eesti suurima, Arter kvartali ehitusprotsessides kasutusele roheline ehk taastuvatest energiaallikatest toodetud elektrienergia. Objekti aastane tarbitud energia kogus oli 612MWh, millest pea 70% ehk 427 MWh oli taastuvenergia. Võrreldes tavalise segajääk elektrienergia kasutamisega aitas taastuvatest energiaallikatest toodetud elektrienergia kasutusele võtmine vähendada ehitusobjekti ainult elektrienergia CO<sub>2</sub>-ekvivalenti 65% võrra ning kogu Merko Ehitus Eesti ettevõtte süsiniku jalajälge 255 t CO<sub>2</sub>-ekv võrra.

## ÜHISKONDLIK VASTUTUS

Vastutame otsuste ja tegevuse eest, millel on mõju töötajatele, klientidele, partneritele ning kohalikele kogukondadele, keskkonnale ja ühiskonnale laiemalt. Ühiskonda panustamisel keskendume neljale valdkonnale: loome tervisespordi võimalusi, innustame haridust ja järelkasvu, väärtustame kultuuri ja kunstipärandit ning aitame abivajajaid.

### SPORT JA LIIKUMINE

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

Üle Eesti on looduses 123 terviserada, mida külastati 2022. aastal hinnanguliselt kaheksa miljonit korda. Külastusstatistika andmed on täpsustunud tänu sellele, et 2022. aasta lõpuks olid liikumissensorid külastusstatistika mõõtmiseks kokku 60 terviserajal. Eesti enim külastatud terviserajad asuvad Tallinnas ja selle lähiümbruses: Nõmme ja Paepargi terviserada (kummalgi üle 410 000 külastuskorra), Harku (üle 375 000 külastuse), Merimetsa (ligikaudu 300 000 külastust) ning Keila terviserada (üle 270 000 külastuse). Narva Äkkeküla ning Viimsis asuval Tädu terviserajal oli kummalgi üle 230 000 külastuskorra, Pirta terviserajal üle 220 000 ning Pärnumaa Reiu-Raeküla terviserajal pea 210 000 külastust.

Kokku on üle Eesti üle 1100 kilomeetri aastaringset kasutatavaid terviseradasid, mida hooldab ligikaudu 200-liikmeline rajameistrite meeskond kas vabatahtlikuna või koostöös omavalitsusega. Radade kasutamist lihtsustavad rajakaardid ja rajatähistus ning kasutus-võimalusi laiendavad venitusseinad, jõulinnakud ja väljõusaalid, rattarajad ja *pumptrackid*. Osadel radadel on lisaks rattaremondipunktid ja joogiveekraanid. Radadele paigaldatud ilmasensorid annavad operatiivset infot ilmaolude ning kaamerad *live*-pildi raja seisukorrast, mis on eriti vajalik suusahooajal. 2022. aasta lõpuks olid sensorid 23 ja kaamerad 16 suuremal rajal.

Aastatel 2019–2022 oli Eesti Terviseradade fookuses regionaalsete tervisespordikeskuste kunstlume tootmise võimekuse tõstmine, mille raames investeeriti koostöös riigi ja omavalitsustega 23 rajale kokku 4,8 miljonit eurot. 2022. aastal toodeti kunstlune 23 terviserajal. 2022. aasta suuremad arendusprojektide seas oli ettevalmistus Kiili terviseraja ehituse alustamiseks 2023. aastal, Raku järve terviseraja ja triatlonikeskuse planeerimine, Äkkeküla terviseradade rulliraja asfalteerimine ja 2023. aasta olmehoone ehituse projekti kinnitamine ning Keila terviseraja kunstlumetiigi ja valgustusprojekti ehitus ja uue olmehoone ehitusprojekti kinnitamine.

Alates asutamisest on Eesti Terviserajad oma kolme asutaja ja toetajate abil investeerinud terviseradade arendamisse 5,5 miljonit eurot ning koguinvesteering tervisespordi võimaluste loomisesse ulatub ligi 55 miljoni euroni, hõlmates lisaks SA Eesti Terviserajad vahenditele ka riigi ja kohalike omavalitsuste investeeringuid ning Euroopa Liidult saadud toetusi.

2022. aasta lõpus avas Merks esimese terviseraja Riias Daugava jõel asuval Zaķusala saarel. Merks Green Trail nime kandval terviserajal on talvel suusarajad ja suusavarustuse laenus ja ülejäänud aastaegadel saab seal harrastada hooajalisi liikumis- ja sportimisviise. Terviserada on kõigile tasuta kasutamiseks ning esimeste kuudega leidsid sinna tee nii esimest korda suuskadele minevad algajad kui Läti rahvusvahelisel tasemel esindavad profisportlased.

Merks jätkas Läti murdmaasuusataja Patrīcija Eiduka karjääri toetamist. Patrīcija on ainsa Läti suusatajana osalenud taliolümpiamängudel, kui ta osales 2018. aastal 18-aastasena Pyeongchangi olümpiamängudel. Noor suusataja on edukalt võistelnud ka 2016. aasta noorte taliolümpiamängudel Lillehammeris, 2017. aastal suusatamise maailmameistrivõistlustel Lahtis ning 2018. aastal juunioride maailmameistrivõistlustel, pälvides seal sprindis 10. koha. Lisaks toetati 2022. aastal Lätis väikelinna Talsi odaviseklubi laste treeninglaagri korraldust ning Leedu Jäähokiliitu.

Merksi 25. juubelit tähistati samuti tervisespordi ja liikumise võtmes, korraldades ettevõtte töötajatele sammude kogumise väljakutse. Töötajate poolt kogutud 15 miljoni sammu täitumisel tegi ettevõtte 2500-eurose annetuse Angel Mail organisatsioonile, kes soetas selle eest jõulukinke ja vajalikke esemeid vanemata jäänud lastele ning hooldekodudes elavatele ilma lähedasteta eakatele. 25 miljoni sammu täitumisel toetas ettevõtte 2500 euroga OPEN creative keskust, mis toetab raske taustaga teismelisi ja pakub turvalist elupaika neile, kes oma päriselul ei saa seda tunda.

### HARIDUS JA JÄRELKASV

Eestis on Merko koostöös Tallinna Tehnikaülikooli Arengufondiga omanimelisi stipendiume välja andnud juba 15 aastat. 2022. aastal pälvis noore õppejõu ja teadlase 4000-eurose stipendiumi ehituse ja arhitektuuri doktorantuuris õppiv Tuule Mall Parts, kes on ligi nullenergiahoonete uurimisrühma aktiivne liige ning entusiastlik noor teadlane ja õppejõud. Inseneriõppe 2500-eurose stipendiumitega tunnustati kolme ehitiste projekteerimise ja ehitusjuhtimise tudengit, kes on praktika läbimise järgselt Merkosse tööle jäänud ja oma saavutustega silma paistnud. Stipendiumid pälvisid Melanie Juhkam, Tõnu Saarelaan ja Arle-Martin Kuura.

Lätis korraldas Merks koostöös Teenage Resource keskusega kampaania "Kõik algab kodust", mille eesmärk on juhtida tähelepanu vanemate ja teismeliste suhete parandamise võimalustele. Kevadel korraldati koduheaolu küsitlus, milles osales rekordiliselt üle

2200 teismelise. Kampaania hõlmas ka reklaame ja installatsiooni linnaruumis ning teismelistele mõeldud töövarjupäevi Merksi kontoris. Avalik arutelu lapsevanemate vaatenurgast, kuidas teismelistega rääkida, pälvis 2500 vaatamist ja meediatähelepanu ning suurepäraselt tagasisidet seda kuulnud lapsevanematelt.

## KULTUUR

2022. aastal jätkus Merko toetusel Eesti Kunstimuuseumi Niguliste kiriku tornilifti rajamine, mis valmib 2023. aastal. Lift tagab kauni Tallinna linnavaate nautimise kõikidele, sealhulgas erivajadusega ja liikumiseks abivahendeid kasutavatele muuseumikülastajatele. Eesti Kunstimuuseumi muuseumide pikaajalise partnerina osaleme projektis nii sisulise konsultandi kui ka rahalise toetajana.

Lisaks linnaruumi ilmet mõjutavate ehitusobjektide ja uute kaasaegsete elukeskkondade rajamisele rikastame avalikku ruumi ka kunstiteostega. Tallinna kesklinna Uus-Veerenni elukvartal saab kodus ligikaudu 1400 perele ning alates 2022. aastast ehib elukeskkonda terasest skulptuur „Seenemees“, mille autor on Heigo Jelle. Uus-Veerenni pargialale paigaldasime Jass Kaselaane autorlusega skulptuursed loomapead ehk kunstiteose ühise nimetajaga „Lelud“. Noblessnerisse lisandus kaks terasest skulptuuri: PROTO avastustehase hoone nurgale skulptuur „Maa-õhk tüüpi tüdruk“ ning Staapli 4 kortermaja sisehoovi skulptuur „Kaks kolivad suurde linna“.

2022. aastal oli Eestis riiklik raamatukogude aasta. Ühendades Merkole südamelähedase idee vabas õhus viibimise tervislikust mõjust väärt teadmiste kogumise mõttega, rajasime Uus-Veerenni parki kogukondliku vabaõhuraamatukoguna toimiva lugemisnurga. Sealsetes raamatukappides leidub väärt teoseid nii noortele kui vanematele lugejatele. Raamatuid saab sirvida kohapeal valgustusega pargipinkidel istudes või võtta neid koju kaasa, et pärast lugemist teos tagasi tuua. Jätkame koos naabruskonna elanikega raamatukappide valiku regulaarset täiendamist. Näiteks lisasime alates 2023. aastast A.H. Tammsaare sünniaastapäeval tähistataval Eesti kirjanduse päeval kappi Tammsaare teosed, Eesti neuroteadlase Jaan Aru raamatu „Loovusest ja logelemisest“ ning Jaani poolt oma naabritele soovitatud lugemist.

## UKRAINA TOETAMINE

2022. aastal lisandus toetusprojektide hulka Ukraina toetamine, seda peamiselt koostöös MTÜ-ga Slava Ukraini, kes teab, mida on Ukrainas vaja ning tarnib asjad õigesse kohta ja kiiresti.

MTÜ esimeseks suurprojektiks oli kiirabiautode ja meditsiinitarvikute ostmine, komplekteerimine ja Ukrainasse saatmine. Et tavalised kiirabiautod pole lahingute piirkonnas otstarbekad ning haavatute transpordiks on vaja sõidukit, mis on vastupidav ja vajaliku varustusega, töötas MTÜ Slava Ukraini Ukrainast saadud info põhjal välja *guerilla* kiirabi projekti. Merko toetusel ehitati kümme TOYOTA HIACE 4WD autot ümber *guerilla* kiirabiks – autoks, millel on vajalik varustus (kanderaam, valgustus, vool elustamisaparaadi jaoks, tilgakonksud, jms), mis on kergesti puhastatav ning mida oskab sisuliselt igaüks parandada. Lisaks toetasime žguttide ning enneaegselt sündinud laste transportimiseks ja evakueerimiseks vajaliku hingamisaparaadi HAMILTON-T1 ostu, mis töötab Chernivtsi piirkondliku perinataalkeskuse vastsündinute reanimatsiooniosakonnas.

Lätis teeb Merks koostööd kinnisvaraarendajaga Kapitel ning kohaliku algatusega „Tahan aidata sõjapõgenikke“, pakkudes Ukraina sõjapõgenikele ajutist elukohta Riia kesklinnas asuvas ajaloolises Benjamini Majas. Endise hotelli ruumid on kohandatud ajutiseks majutuskohaks, hoones pakutakse toitlustust, teavet Riias kättesaadavate teenuste ja toetusvõimaluste kohta ning läti keele tunde. 2022. aastal võeti hotelli ruumides vastu mitusada sõjapõgenikku. Leedus toetasime 2022. aastal Vilniuses asuvat pagulaskeskust ning vabatahtlikku organisatsiooni MTÜ Stiprūs Kartu, mis aitab Leetu jõudnud sõjapõgenikel hakkama saada. Lisaks annetasime 40 narivoodit Kaunase majutuskeskustele, kus viibivad Ukrainast pärit vanemliku hoolitsuseta lapsed või emad beebidega.

## TUNNUSTUSED 2022. AASTAL

### TÖÖTAJATE TUNNUSTUSED

- Eesti Ehitusettevõtjate Liidu (EEEL) poolt korraldatud konkursil "Aasta Ehitaja 2022" kuulutati võitjaks AS Merko Ehitus Eesti projektidirektor, ehitusinsener Taavi Lipp Tallinna Muusika- ja Balletikool MUBA hoone ehitustööde eduka juhtimise eest.
- Konkursil „Läti Aasta Ehitusinsener 2021“ pälvis Merksi spetsialist Raivis Freidensons noorte spetsialistide kategoorias teise koha.

### OBJEKTIDE TUNNUSTUSED

- Tallinna Muusika- ja Balletikool MUBA võitis Eesti Ehituskonsultatsiooniettevõtete Liidu konkursil „Aasta ehitusprojekt 2022“ tiitli hoonete kategoorias.
- Läti Ehitajate Liidu korraldataval Läti kõige mainekamal konkursil „Läti 2021. aasta parim hoone“ pälvisid Merks ja Merks Mājas BIM-kategoorias kaks auhinda. Teise koha sai Merks Viesturdārzs arendusprojekti kolmas etapp ning kolmanda koha Merks Lucavsala arendusprojekti esimene etapp.
- Leedu Kinnisvaraarenduse Liit (LNTPA) ja Säästva Arengu Akadeemia kuulutas välja Leedu aasta parimad kinnisvaraprojektid.
  - 2022. aasta parima avaliku sektori projekti auhinna pälvis Merko Statyba ehitatud Kaunase politseijaoskonna peakontori hoone. Tegemist on Leedu esimese A++ energiatõhususklassi administratiivhoonega, mis saab peaaegu kogu hoone eksploateerimiseks vajaliku energia taastuvatest allikatest. Hoones töötab 350 Kaunase maakonna politseiametnikku.
  - 2022. aasta Leedu parimaks äriprojektiks kuulutati Neringa hotell ja restoran, kus Merko Statyba oli rekonstrueerimise peatöövõtja. Vilniuse vanalinna peatänaval Gediminase prospektil asuva hotelli hoone ja restorani 1960. aastal loodud siseinterjäär kuuluvad Leedu riikliku muinsuskaitse alla. Rekonstrueerimis- ja renoveerimistööd hõlmasid ka uue maa-aluse parklaga hoone ehitamist.
- Merko Statyba poolt Kaunasesse ehitatud Continental Automotive Lithuania tootmishoone pälvis 2022. aastal kaks tunnustust. Leedu Töösturite Konföderatsiooni korraldatud iga-aastasel konkursil „Leedu aasta toode“ sai projekt kaks kuldmedalit. Lisaks tunnustati projekt 2022. aasta parimaks BIM-projektiks Leedu suurimal digiehituse sündmusel ja konverentsil „Digital Construction 2022. Vilnius“.

### ETTEVÖTTE TUNNUSTUSED

- Eesti Kaubandus-Tööstuskoja 2022. aasta konkurentsivõimelisimate ettevõtete konkursil pälvis AS Merko Ehitus kuueteistkümnendat korda konkurentsivõimelisima ehitusettevõtte tunnustuse.
- Tööandja brändingu agentuuri Instar läbi viidud uuringus hindas ligi 7000 osalejat 254 Eesti organisatsiooni atraktiivsust üheksas kategoorias. Tehnikatudengite arvestuses saavutas Merko teise koha, ehitusettevõtetest olime aga parimad.
- Baltikumi tähtsaimaks kinnisvaravaldkonna sündmuseks peetava Baltic Real Estate Leaders Forumi (BRELF) žürii kuulutas Aasta Arendajaks Merko Ehituse kontserni Läti tütarettevõtte SIA Merks.

### EESTI MAINEKAM KORTERIARENDAJA

- Kantar Emori iga-aastase kinnisvarabrändide uuringu kinnitusele oli 2022. aastal Merko jätkuvalt Eesti tuntuim kinnisvaraarendaja ning kuulus ka Eesti mainekaimate kinnisvaraarendajate esiritta. Merko eelistena toodi ülekaalukalt esile usaldusvärsust, head kvaliteeti, arenduste asukohti ning kõrget professionaalsust. Merko on sama tiitli pälvinud ka kolmel varasemal aastal.

# TEGEVUSARUANNE

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| ÄRIMUDEL: TELLIJATELE EHITUSTEENUSTE PAKKUMINE..... | 14 |
| ÄRIMUDEL: OMAARENDUSED .....                        | 15 |
| SUHTARVUD.....                                      | 16 |
| MAJANDUSKESKKOND 2022. AASTAL.....                  | 17 |
| VÄLJAVAATED 2023. AASTAKS .....                     | 19 |
| MAJANDUSTULEMUSED .....                             | 20 |
| MÜÜGITULU JA KASUM.....                             | 20 |
| ÄRITEGEVUS.....                                     | 21 |
| EHITUSTEENUS.....                                   | 22 |
| KINNISVARAARENDUS .....                             | 23 |
| LEPINGUTE PORTFELL .....                            | 25 |
| RAHAVOOD .....                                      | 26 |
| RISKIDE JUHTIMINE.....                              | 27 |
| EETILISED ÄRITAVAD.....                             | 28 |
| OHUTUSKULTUUR.....                                  | 28 |
| INIMESTE ARENDAMINE JA VÄÄRTUSTAMINE.....           | 28 |
| KESKKOND JA SOTSIAALSED MÕJUD .....                 | 29 |
| AKTSIA JA AKTSIONÄRID .....                         | 30 |
| DIVIDENDID JA DIVIDENDIPOLIITIKA .....              | 32 |

## ÄRIMUDEL: TELLIJATELE EHITUSTEENUSTE PAKKUMINE

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



## ÄRIMUDEL: OMAARENDUSED

Merko on tõusnud Baltikumi juhtivaks korteriarendajaks. Parima kvaliteedi tagamiseks haldame arenduse kõiki etappe: kavandamine, projekteerimine, ehitamine, korterite müük ja garantiiaegne teenindus. Korteriarenduses keskendub Merko tervikliku elukeskkonna loomisele, mis hõlmab potentsiaalsele klientide sihtgrupile kavandatud ja piirkonnale sobilikke, arhitektuuriliselt väärikaid, funktsionaalsete plaanilahenduste ja kvaliteetsete siseviimistlusmaterjalidega ja energiasäästlikke korterelamuid.



### 7 GARANTIAEGNE TEENINDUS

Garantiispetsialist on peamine kontakt kõikides garantiiteemalistes küsimustes. Korteriostjate rahulolu-uuringud. Garantiiperioodi tagasiside analüüs ja rakendamine uute arendusprojektide käivitamisel.



### 6 MÜÜK JA TURUNDUS

Merko korraldab ise müüki ja turundust. Professionaalsed müügijuhid on kaasatud kogu arendusprotsessi, tunnevad toodet tervikuna. Kvaliteetsed ja realistlikud müügi- ja turundusmaterjalid.



### 5 EHITUSE PEATÖÖVÖTT

Igal objektil igapäevaselt füüsiliselt kohapeal asuv objektikontor ja -meeskond, kuhu kuuluvad vähemalt projektijuht, objektijuht ja insener. Back-office ehk tagatootugi (tööohutus, kvaliteedijärelevalve, eelarvestajad, projekteerijad, finantsistid, juristid jt). Erialaspetsialistid: elekter, KVVK ja oma töolistega betooniosakond. BIMi kasutamine. Pikaajalised ja usaldusväärsed partnerid ja tarnijad.



### 1 SOBIV KINNISTU

Kinnistute portfellis sobivad elamuotstarbelised kinnistud. Uute kinnistute leidmine, analüüs ja soetamine.



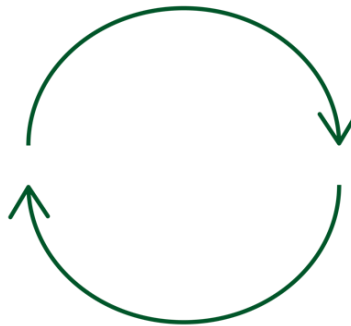
### 2 ALA PLANEERIMINE

Ala analüüs, sh lähilinnaruum. Asukohale ja sihtgrupile sobiva kontseptsiooni väljatöötamine. Konkursi lähteülesanne. Planeeringukonkurss, kogunud planeerijate kaasamine. Detailplaneeringu menetlus. Kutsutud arhitektuurikonkurss tunnustatud arhitektidele ja arhitektuurbüroodele.



### 3 ARENDUSE KONTSEPTSIOON

Merko üle 30-aastase kogemuse ja klientide tagasiside rakendamine. Üldalad ja terviklik elukeskkond – hoonet ümbritsev roheala, (sise)hoov, mitmekülgne haljastus. Mugavad parkimislahendused. Korteri läbimõeldud ruumiplaneeringud, sisearhitekti kaasamine. Projekti olemusele sobivad siseviimistluspaketid, töötatud välja koos sisearhitektiga. Igal korteril panipaik.



### 4 PROJEKTEERIMINE

BIM peaprojekteerimine. Professionaalsed ja usaldusväärsed projekteerimisvaldkonna partnerid, keda toetab ettevõtte oma projekteerimisosakond. Vajalike erialaspetsialistide kaasamine (elekter, KVVK – küte, ventilatsioon, veevarustus, kanalisatsioon). Kaasaegsete lahenduste rakendamine (energiasäästlikkus, automaatika). Helipidavus, tervislik sisekliima, normidele vastav insulatsioon, passiivjahutus jms.

## SUHTARVUD

(arvutatud emaettevõtte omanike osale)

| KASUMIARUANDE KOKKUVÕTE                  |             | 2022              | 2021              | 2020              |
|------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Müügitulu                                | mln eurot   | 409,6             | 339,4             | 315,9             |
| Brutokasum                               | mln eurot   | 53,7              | 46,8              | 43,7              |
| Brutokasumimarginaal                     | %           | 13,1              | 13,8              | 13,8              |
| Ärikasum                                 | mln eurot   | 35,0              | 32,2              | 25,5              |
| Ärikasumi marginaal                      | %           | 8,6               | 9,5               | 8,1               |
| Kasum enne maksustamist                  | mln eurot   | 37,1              | 32,1              | 24,5              |
| Maksude-eelse kasumi marginaal           | %           | 9,1               | 9,5               | 7,7               |
| Puhaskasum                               | mln eurot   | 34,1              | 29,0              | 22,5              |
| emaettevõtte omanike osa                 | mln eurot   | 34,6              | 29,1              | 23,0              |
| mittekontrolliva osaluse osa             | mln eurot   | (0,5)             | (0,1)             | (0,5)             |
| Puhaskasumimarginaal                     | %           | 8,5               | 8,6               | 7,3               |
| <b>Muud kasumiaruande näitajad</b>       |             | <b>2022</b>       | <b>2021</b>       | <b>2020</b>       |
| EBITDA                                   | mln eurot   | 37,9              | 34,8              | 28,2              |
| EBITDA marginaal                         | %           | 9,3               | 10,3              | 8,9               |
| Üldkulud müügitulust                     | %           | 4,9               | 5,2               | 5,6               |
| Tööjõukulud müügitulust                  | %           | 10,3              | 11,3              | 11,5              |
| Müügitulu töötaja kohta                  | tuhat eurot | 623               | 521               | 478               |
| <b>Muud olulised näitajad</b>            |             | <b>31.12.2022</b> | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
| Omakapitali tootlus                      | %           | 20,4              | 18,8              | 16,2              |
| Varade tootlus                           | %           | 9,2               | 10,0              | 8,4               |
| Investeeringut kapitali tootlus          | %           | 15,1              | 16,9              | 13,1              |
| Varad                                    | mln eurot   | 387,4             | 324,4             | 256,9             |
| Omakapital                               | mln eurot   | 183,7             | 167,0             | 157,4             |
| Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital | mln eurot   | 184,2             | 167,2             | 153,2             |
| Omakapitali määr                         | %           | 47,5              | 51,6              | 59,6              |
| Laenukohustuste määr                     | %           | 23,7              | 16,2              | 11,3              |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja     | korda       | 2,0               | 2,4               | 2,7               |
| Maksevõime kordaja                       | korda       | 0,6               | 0,9               | 1,0               |
| Debitoorse võlgnevuse käibevälde         | päeva       | 33                | 31                | 35                |
| Tarnijate käibevälde                     | päeva       | 55                | 39                | 37                |
| Töötajate arv 31.12                      | inimest     | 661               | 670               | 666               |
| Keskmine töötajate arv (kontsernis)      | inimest     | 657               | 651               | 661               |
| Teostamata tööde jääk                    | mln eurot   | 297,2             | 257,3             | 225,1             |

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 106.



## MAJANDUSKESKKOND 2022. AASTAL

### ÜLDINE MAJANDUSKESKKOND

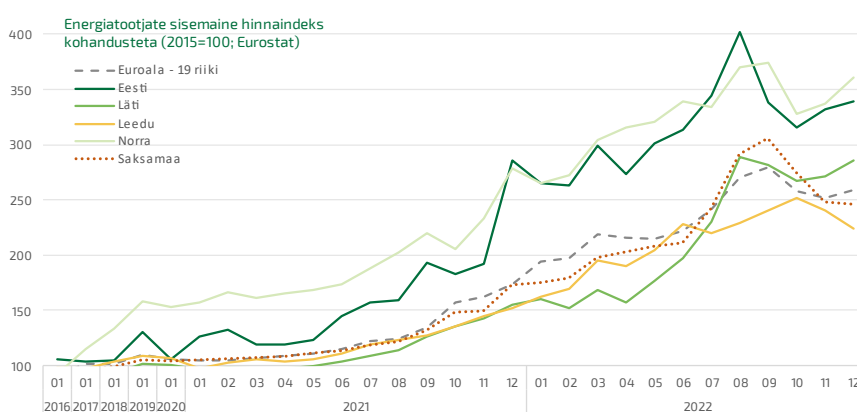
|                                      | 2022    |        |        |        | 2021    |       |       |       |
|--------------------------------------|---------|--------|--------|--------|---------|-------|-------|-------|
|                                      | Euroala | Eesti  | Läti   | Leedu  | Euroala | Eesti | Läti  | Leedu |
| SKP aastane muutus püsivhindades     | +3,5%   | -1,3%  | +2,0%  | +1,9%  | +5,3%   | +8,0% | +4,1% | +6,0% |
| Ehitushinnaindeksi aastane muutus    | +12,2%  | +18,2% | +13,4% | +18,0% | +6,4%   | +9,4% | +6,8% | +6,6% |
| Töötuse määr (perioodi lõpu seisuga) | 6,6%    | 5,4%   | 7,1%   | 6,4%   | 6,9%    | 5,5%  | 7,4%  | 7,2%  |

Allikas: Eurostat;

2022 aasta läheb ajalukku eeskätt Venemaa poolt Ukraina vastu alustatud sõja aastana. Sõjaga kaasnevad šokeerivad muudatused majanduses ei piirnenud üksnes tarneahelates tekkinud katkestuste, sanktsioonide ega üldise ebakindluse kasvuga. Balti regioon tervikuna muutus välisinvestorite silmis kõrgendatud riskiga piirkonnaks, millise oluliseks tunnuseks on agressiivse käitumisega Venemaa naabrus. Sõjaga paralleelselt püüdis Venemaa mõjutada Euroopa riikide käitumist, survestades olulise energiakandjate tarnijana hinnakujundust ja tarnekindlust, seades eesmärgiks sõjakulu kaudse finantseerimise Euroopa riikide kulul. Energiakandjate hüppeline hinnatõus muutus ka päästiksündmuseks, mis aastaid kestnud massiivse rahatrüki kanaliseeris inflatsiooniplahvatuks.

Aruandeaasta teises pooles hakkas keskpanga vastusena inflatsiooni kontrolli alt väljumisele kasvama ka baasintresside tase, tehes napi 5 kuuga 3%-se hüppe.

Sõja mõju majandustegevusele oli valdkondade ja piirkondade lõikes väga erinev. Väiksemad, avatuma majanduse ning nõrgemate sotsiaalsete tagatistega Balti riigid nägid 2022 kevad-suvel elektrienergia hindasid, mis ületasid eelmise kümnendi keskmist 100-kordselt ning käivitasid inflatsiooni ronimise kohati 25%-ni (kuine tulema aastases võrdluses). Suuremad ja stabiilsemad Euroopa riigid selliseid järsked nihkeid majandusolukorras taluma ei pidanud. Aasta peale tervikuna kasvas euroala (EL 19 riiki) sisemajanduse koguprodukt +3,5% (2021 SKP kasv +5,3%). Väiksema ja avatuma majandusega Balti riigid jõudsid langusesse või lähenesid sellele 4. kvartalis, kuid aasta kokkuvõttes säilis Baltikumi napp kasv vaatamata ülikõrgele inflatsioonile. Esialgsel andmetel kasvas 2022 aastal euroalal majanduse kogutoodang üle 6% vaid Iirimaa (+12,0%), Maltal (+6,9%) ja Portugalis (+6,7%), lisaks Euroopa Liidu riikidest ka Horvaatias (+6,3%). Ainsa riigina näitas Eesti SKP langust aasta kokkuvõttes (-1,3%).



Positiivselt poolelt suudeti sügiseks ümber korraldada enamuse vajalike sisendkaupade tarned ja defitsiidi põhjustatud spekulatiivsed hinnahüpped asendusid järk-järgult stabiilsemate ja paremini prognoositavate sisendhindadega. Balti riikides stabiliseerusid hinnad valdavalt kõrgemal, kuna Venemaa ja Valgevene materjalide ja tööstuskaupade asendamisega kaasnesid pikemad logistika-ahelad ning täiendavad kulud.

Hoolimata sõjast jätkus ka Covidist taastumise mõju majandusele ning paljude ettevõtete taasavamise ning turismi naasmisega langes praktiliselt kõikjal töötuse määr, küündides 2022 detsembris euroalal tervikuna 6,6%-ni (2021 detsembris 6,9%, 2020 lausa 8,1%). Töötus jätkas kahanemist ka Balti riikides, eeskätt Leedus, kus töötuse määr langes 2022 detsembris 6,4%-ni, olles 2020 septembris olnud 9,9%. Kõrge hõivatus on ka keskpankade poolt esitatud põhjenduseks, miks kasvavad intressimäärad ei suuda inflatsiooni taltsutada. Samal ajal esineb struktuurset tööjõupuudust nii töötlevas tööstuses, kui ka ehituse valdkonnas, millele selgelt viitab tööstuse, ehituse ja teeninduse sektorite tööjõukulude indeksi kasv, Leedus on kasv püsinud valdavalt lausa kahekohalisena.

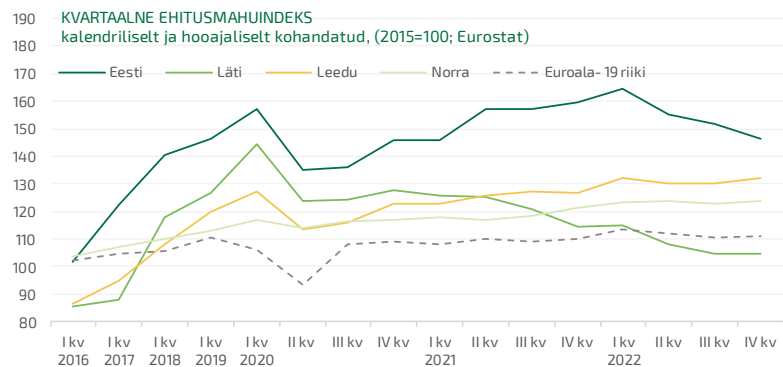
| Tööjõukulude indeksi aastane muutus (%) | I kv 2021 | II kv 2021 | III kv 2021 | IV kv 2021 | I kv 2022 | II kv 2022 | III kv 2022 |
|-----------------------------------------|-----------|------------|-------------|------------|-----------|------------|-------------|
| Euroala                                 | 0,8       | -0,2       | 2,0         | 2,4        | 3,8       | 3,8        | 2,9         |
| Eesti                                   | 5,0       | 5,1        | 7,8         | 8,2        | 8,9       | 10,0       | 8,3         |
| Läti                                    | 4,4       | 6,3        | 6,6         | 7,8        | 12,5      | 7,6        | 5,7         |
| Leedu                                   | 10,8      | 6,9        | 14,3        | 15,1       | 11,0      | 13,0       | 13,5        |

Allikas: Eurostat

### EHITUSTURG

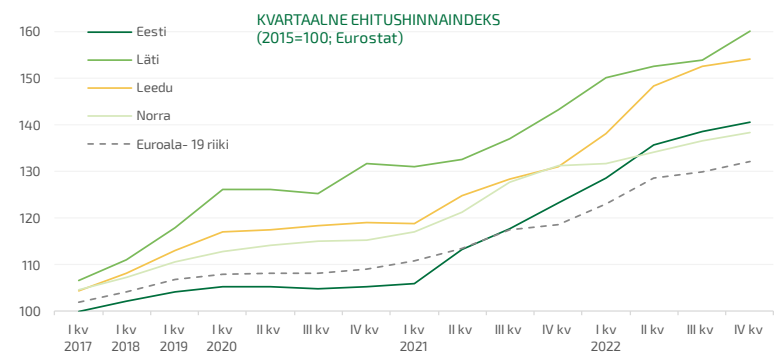
Sõja esimese aasta lõpuks on Balti ehitusmahud selgelt languses. Ainsana püsib 2022 esimese kvartali tipu-mahtude lähedal Leedu, kuid see ei suuda kompenseerida selget langust Eestis ja veel pandeemia ajast jätkuvat langust Lätis. Osaliselt põhjustas ehitusmahude languse sõja algusega seonduv tarneahelate katkemine, ajutine materjalide defitsiit. Tarneahelate ümbermängimise järel sai mahtude languse uueks põhjuseks kiiret kasvu näidanud ehitushinnad, mis sundisid nii avalikku sektorit, kui ka erasektorit

võtma mõningast mõttepausi oma plaanide täiendavaks hindamiseks. Mitmel korral uuele ringile suunatud riigihanked (sh. EL rahastuse alla kuuluvad projektid nagu Rail Baltic) tähendasid 2022 kontekstis edasilükkunud töid. Erasektor võttis Baltikumis julgemalt ette taastuenergia projekte, kuid mahu säilitamisele aitas see kaasa eeskätt Leedus, kus taastuenergia on prioriteediks juba alates Ignalina tuumaelektrijaama sulgemisest. Teistes Balti riikides ei lubanud kehtivad planeerimise ja lubade menetlemise jäigad reeglid projekte kiirendatud korras turule tuua.



Ehitushinnaindeks jätkas kogu aasta vältel jõudsat kasvu. Materjalide hindade stabiliseerumine aasta teises pooles ei aidanud üldist ehitushinnaindeksit paigale naelutada, tööjõu ja ehitusmasinate jätkuv kallinemine kütsid Baltimaade ehitushindasid kõrgemale ka neljandas kvartalis.

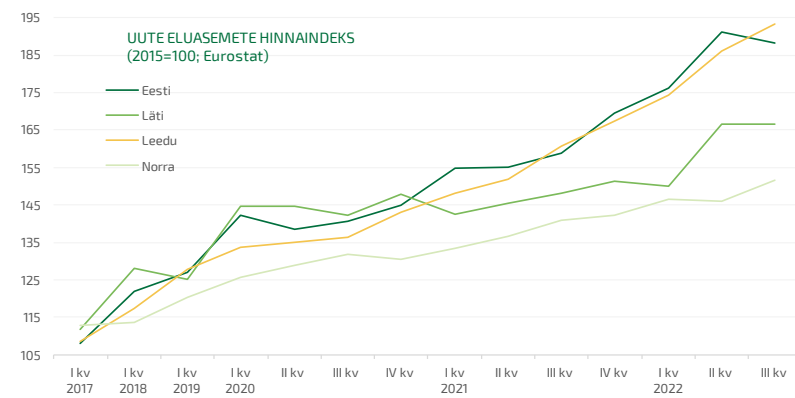
Peamiseks mõjuteguriks 2022 aastal on olnud ehitusteenuse hinnakasv. Ehitusteenuste hinnad on jõudnud kõikides Merko tegutsemisriikides uute rekorditeni. Langevad ehitusmahud peaks teoorias hindade kasvutempot pidurdama, kuid statistikas pole see veel selget avaldunud. Pigem on ka ehitussektoris tegu mitte nõudlusepõhise hinnakasvuga, vaid tootjate-tarnijate sundvalikuga tösta hindasid oma kõrgema sisendhinnaga katmiseks. Vastavalt ei avalda pakkumispõhisele hinnatõusule mõju ei keskpankade intressimäära tõsted ega ehitusturu mahtude langus.



Merko kontserni puudutas ehitusmahtude langus ja tagasilöögid tarnetega vähesel määral. Ükski objekt tähtaega ei ületanud ning ehituslepingute portfelli mahtu suudeti isegi kasvatada. Erasektoris suudeti sõlmida ehituslepinguid kulud-pluss põhimõttel ning aasta teises pooles asus ka avalik sektor enam pakkuma indekseeritud lepinguid. 2022 aastal saavutasid avaliku sektori hanked jällegi suurema osakaalu lepingute portfellis, kuna avaliku sektori poolt tehtavate militaarse iseloomuga ning taastuenergiaga seotud ehituslepingud sai kõrge prioriteedi.

## KORTERITE ARENDUS

Sõda mõjutas negatiivselt ka eluasemete turgu. Kuigi sõjapõgenikud töid Balti turule suure üüri-nõudluse 2. kvartalis ning see peegeldus ka korterituru aktiivsuses, siis kolmandas kvartalis peatus uute eluasemete hinnakasvu trend. See ajutine nõudluse tõus asendus aasta lõpupoole ebakindlusega, mille tõi baasintresside tõus ja sellest tulenev laenumaksete kasv. Kuigi 4. kvartali andmeid veel pole avaldatud, siis kohalike andmeallikate baasil on juba teada, et eluasemete hinnatõus on asendunud platooga. Hinnalanguse ootus vanemate korterite turul on arvestatav ning mõningase hinnalanguse fikseerisid analüütikud juba 4. kvartalis. Uute korterite esmamüügi turul on enamus arendajaid ostjate kindlustunde taastumise äraootamiseks edasi lükanud uute arenduste käivitamise ning üleliigset pakkumist uute korterite turul ei ole seni tekkinud.



Balti riikides pööras majapidamiste reaalsissetulek langusele ja ei suutnud pidada sammu eluasemete hinnatõusuga. Swedbanki poolt peetava eluasemete taskukohasuse indeksi (Housing Affordability Index) järgi korterite taskukohasus aga 2022 järsult langes, peamiselt 1. kvartali eluaseme hindade hüppelise kasvu ning samal ajal kasvule pööranud Euribori tõttu. Vastavalt sellele indeksile on taskukohasus langenud Tallinnas tasemele, mida viimati nähti 2009 aastal, Vilniuses 2017 aastal ja Riias 2020 aastal. Nimetatud indeksi väärtus 150 tähendab 150% katet ehk keskmisel leibkonnal ületab sissetulek 50% vajalikust miinimumsissetulekust keskmise eluaseme (55 m<sup>2</sup>) soetamiseks. Indeksi väärtused 2022 neljandas kvartalis (sulgudes 2021 neljandas kvartalis) olid vastavalt Tallinnas 110,5 (147,5); Vilniuses 107,0 (145,3) ja Riias 164,3 (208,5).

## VÄLJAVAATED 2023. AASTAKS

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

Majandusaasta aruande koostamise perioodil kehtinud majandusprognoosid ennustavad 2023. aastaks majanduse sisulist paigalseisu või isegi langust, paiknedes erinevate Balti riikide kohta vahemikus -0,9% kuni +0,4%. Kõige paremas positsioonis näib olema Leedu, kõige suurema variatsiooniga on prognoosid Läti kohta. Samaaegselt prognoosivad pangad jätkuvalt väga kõrget, 8,5-9,0% vahemikku jäävat tarbijahinnaindeksi kasvu ja mõõdukat 6,5-7,5% vahemikku jäävat töötuse määra.

Kuna sõja lõppemist ei julge keegi prognoosida mingiks selgeks tähtajaks, siis on üksnes loomulik, et kõikide prognoosidega käib kaasas eeldus, et vähemalt täiendavat sõja eskaleerumist ei toimu. 2022 iseloomustanud küsitavust energiakandjate saadavusest, eeskätt Euroopale vajaliku gaasi kindlustamisest ei ole 2023. aastasse pikendatud, kuid tervikuna on jätkuvalt küsimärgi all energiakandjate hind perioodil, mil valmistatakse uueks kütteperioodiks.

Oodatav aasta keskmine inflatsioon on küll ühekohaline, kuid sisulistes selgitustes on Balti riikides oodatud selle kestmist kahekohalisena veel esimesel poolaastal, kuni aina kõrgem baas summutab jätkuva hindade kasvu tempo. Kuidas suudetakse eelneva rahatrükiga suurendatud rahamassi vähendada asuda, see mõjutab nii krediitide kättesaadavust reaalmajanduse üksustele, kui ka tarbijahinnaindeksit. Pakkumispoolsetest sisenditest tulenevat inflatsiooni on ülimalt keeruline maha suruda ilma pakkumist moodustavaid üksusi majanduslikult hävitamata. See väljavaade pärsib ka välisinvesteeringute voolu Balti regiooni ning vähendab kindlasti pikaajaliselt nõudlust näiteks ärikinnisvara järele.

Ebakindluse jätkumine või normiks muutumine saab suure tõenäosusega olema 2023. aasta väljavaateid kõige paremini iseloomustav märksõna. Pikemaks ajaks jäävad uut tasakaalu otsima mitmed regionaalselt olulised majandusharud, sealhulgas ehitus ja kinnisvara. Juba käivitunud rohepöörde mõju ei oska hetkel keegi kuigi täpselt kvantifitseerida, pessimistid ootavad pangakrediitide täiendavat koomaletõmbamist ning täiendavaid kulusid ettevõtlusele, optimistid aga loodavad täiendavate eurorahade panustamist toodete ja tehnoloogiate arengusse.

### EHITUSVALDKOND

2023. aastal ehitussektor tõenäoliselt näitab mõningast ehitusmahtude langust. Peamiselt tingib selle hinnatõusu püsimine, kuna ehitusmahtusid avaldatakse püsivhindades ning inflatsiooniga ei jõuta sammu pidada. Töökäte nappus on küll leevenemas mahtude languse tulemusel, kuid edasi kasvab tööjõu hind. Taastuveneerite valdkonnas tuulikute ehitamise nõudlus on ja saab olema jätkuvalt tugev ning maksujõuline. Avaliku sektori osakaal ehitusteenuse tellijana ilmselt kasvab, seda nii militaarobjektide, kui ka oodatavalt ehitusse jõudvate Rail Baltic lõikude najal. Küll viivitusega, aga päris kindlalt on leitud täiendavaid eelarvevahendeid kallinevate ehitushindade katteks.

Riskid jäävad laias laastus sarnaseks eelmise aastaga – sõja negatiivsed mõjud erasektori tellimustele, energiahindade prognoosimatu käitumine riigipoolsete toetusmeetmete lõppemisel, võimalikud tarneraskused väljastpoolt Euroopa riike ning tööde oodatust aeglasem kulgemine ehitusobjektidel. Täna veel ei ole hinnatud Türgi-Süüria maavärinast tingitud kahjude likvideerimise ning hoonete vajaliku ülesehituse mõju ehitusvaldkonnas alati olulisele materjalide nõudluse-pakkumise tasakaalule. Sellistes oludes on peatöövõtjate jaoks jätkuvalt oluline tagada tugev kapitaliseeritus ning piisav likviidsus, et üle elada võimalikud keerulisemad perioodid. Samuti tuleb olla võimeline muutuvates oludes tegutsema operatiivselt, kui välised muutused tingivad vajaduse kohandada oma tegevust uutele tingimustele vastavaks.

Merko Ehitus kontserni tugevat finantsseisundit arvestades, samuti laiapõhjalist võimekust ehitusteenuste osutamisel, on olemas kõik eeldused selleks, et ka 2023. aastast edukalt läbi tulla. Kindlasti tuleb jätkuvalt olla valiv pikema kestusega projektide osas ja tähelepanelikult jälgida arenguid nii majanduskeskkonnas, kui ka poliitilises situatsioonis laiemalt. Oluline on säilitada tegevuse kasumlikkus.

### KORTERITE ARENDUS

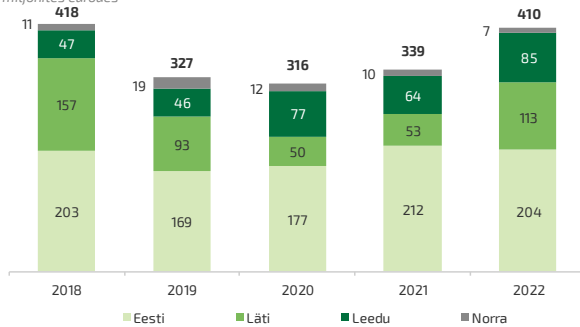
Ootame uute eluasemete turu madalseisu jätkumist esimesel poolaastal, eeskätt Tallinnas ja Vilniuses. Sõjast ärahirmutatud välisinvestorid ei naase korteriturule ilmselt kogu 2023 vältel, isegi kui sõda peaks lõppema või muutuma vähemaktiivseks. Mõnevõrra lühemalt kestab konservatiivsus kohalike investorite seas, kes soetavad kortereid üürileandmise eesmärgil, kes tõenäoliselt asuvad vähehaaval turule naasma juba suvel. Turg jääb siiski väheaktiivseks, kuna kasvanud intressimäärad, jätkuvalt kõrge inflatsioon vähendavad drastiliselt inimeste hulka, kellele on uue eluaseme soetamine jõukohane. Mõnevõrra kõrgemat aktiivsust võib oodata Riias, kus madalamad korterite hinnatasemed on investoritele atraktiivsemad.

Merko Ehituse pikaajaline vaade korterite arendustegevuses sellest ei muutu – kontsern arendab nii praegu kui tulevikus terviklikke elukeskkondasid, keskendudes suurematele piirkondadele, pakkudes kindlat kvaliteeti ning asjatundlikke ruumilahendusi. Lühemas perspektiivis langetab kontsern investeerimisotsused vastavalt kujunevale olukorrale ning tõenäoliselt alustatakse 2023 aastal vähemate arendusobjektidega. Väheaktiivsel turul ja tõusnud intressimäärade keskkonnas ei ole mõistlik suures mahus kortereid välja ehitada ostuhuvi teadmata. Pikemas perspektiivis jätkab Merko Ehitus tugevale finantsseisundile tuginedes arenduste ettevalmistamist, st. planeeringute ja ehituslubade menetlemist tempot muutmata, et turu taastumisel olla võimeline lühikese reageerimisajaga käivitama uusi arendusi.

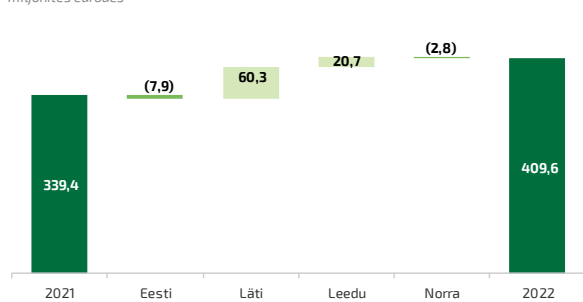
## MAJANDUSTULEMUSED

### MÜÜGITULU JA KASUM

KONTSERNI MÜÜGITULU RIIKIDE LÕIKES  
miljonites eurodes

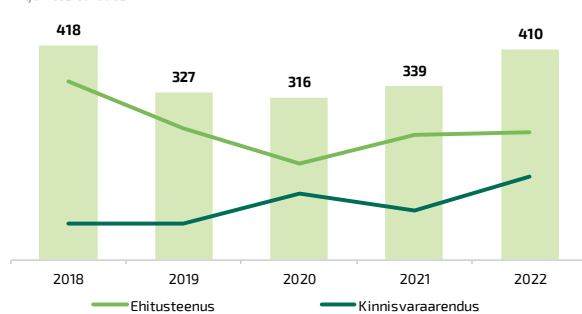


KONTSERNI MÜÜGITULU MUUTUS  
miljonites eurodes

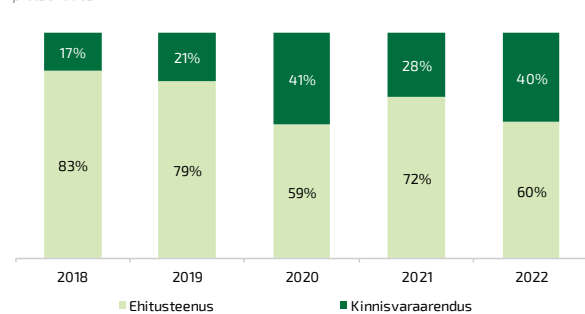


Merko Ehituse kontserni 2022. aasta müügitulu oli 409,6 mln eurot (2021. aasta: 339,4 mln eurot). Perioodi müügituludest teeniti Eestis 49,9%, Lätis 27,6%, Leedus 20,7% ja Norras 1,8% (2021. aasta: 62,6% Eestis, 18,8% Leedus, 15,6% Lätis ja 3,0% Norras). Võrreldes 2021. aastaga suurenes kontserni müügitulu 70 miljoni euro võrra ehk 20,7%, sh Lätis 114,2% ja Leedus 32,3% ning vähenes Eestis 3,7% ja Norras 27,5% võrra. Kontserni müügitulu suurenes kinnisvaraarenduse ärivaldkonnas kus, 2021. aastaga võrreldes, anti klientidele üle kõigi aegade suurim arv kortereid.

KONTSERNI MÜÜGITULU JAOTUS TEGEVUSSEGMENTI  
miljonites eurodes



KONTSERNI MÜÜGITULU JAOTUS TEGEVUSSEGMENTI  
protsentides

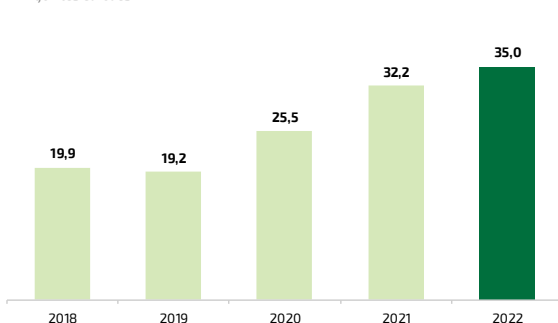


Müügitulu struktuuris kasvas oluliselt kinnisvaraarenduse osa, andes kontserni kogu müügitulust 40% (2021: 28%). Kortereite müügimaht 2022. aastal kasvas märkimisväärselt, samas kui ehitusteenuse mahud püsisid samal tasemel. Kontsern on viimastel aastatel suurendanud korteriarenduste ärimahtusid ning ehitusteenuse osas muutunud valivamaks, seades uute projektide juures fookusesse kontserni jaoks sobiva riski-tulu suhte. Pigem on ehitusteenuses loobunud mistahes hinnaga konkurentsiga kaasa minemast, vältides kõrgemate riskidega projektide arvel ehituslepingute portfelli suurendamist.

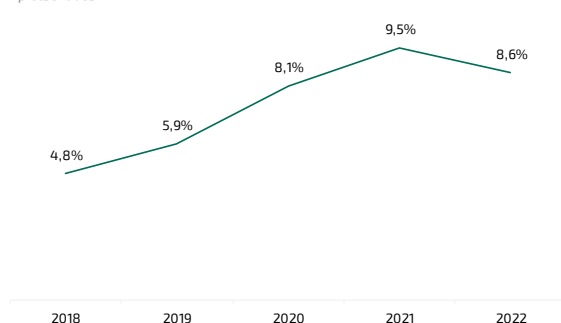
Riikide kaupa vaadeldes andis Eesti jätkuvalt poole kontserni müügituludest: 2022. aastal 50%, 2021. aastal 63%. Kontsern peab strateegiliselt oluliseks, et äritegevus oleks mitmekesine nii geograafiliselt kui valdkondade osas. Seetõttu jätkab kontsern oma konkurentsieelistele panustamist väljaspool Eestit, jälgib tähelepanelikult arenguid ja võimalusi nii Baltikumis kui Norras, ning tasakaalustab ehitustegevust kinnisvara arendusprojektidega.

2022. aastal teenis kontsern ärikasumit 35,0 mln eurot (2021: 32,2 mln eurot). 2022. aasta ärikasumimarginaal (8,6%) on võrreldes eelmise aastaga 0,9 protsendipunkti võrra madalam (2021: 9,5%). Ärikasumile avaldas peamiselt mõju sisendhindade kallinemine, mida tellijatele täies ulatuses edasi kanda ei õnnestu. Samuti avaldab mõju ärikasumile senisest laiem kulud-pluss ja indekseeritud lepingute kasutuselevõtt, mis lisaks kulude kasvule jagab tellijaga ka kulude kokkuvõidu ning piirab sellega kasumlikkuse kasvu.

KONTSERNI ÄRIKASUM  
miljonites eurodes

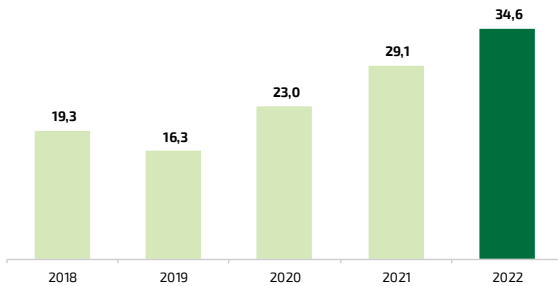


KONTSERNI ÄRIKASUMIMARGINAAL  
protsentides

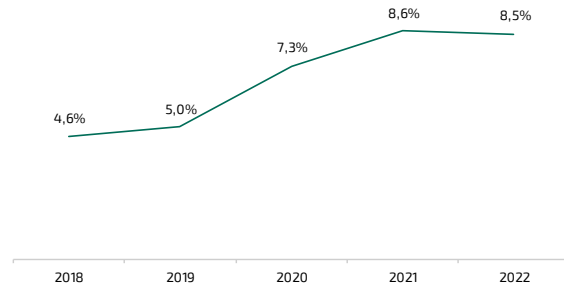


Kontserni 2022. aasta maksude-eelne kasum oli 37,1 mln eurot ning emaettevõtte omanike puhaskasum 34,6 mln eurot, võrreldes 32,1 mln euro suuruse maksude-eelse kasumi ja 29,1 mln euro suuruse emaettevõtte omanike puhaskasumiga 2021. aastal. Kontserni maksude-eelse kasumi marginaal oli 9,1% (2021. aasta: 9,5%) ning puhaskasumi marginaal 8,5% (2021. aasta: 8,6%).

KONTSERNI PUHASKASUM  
miljonites eurodes

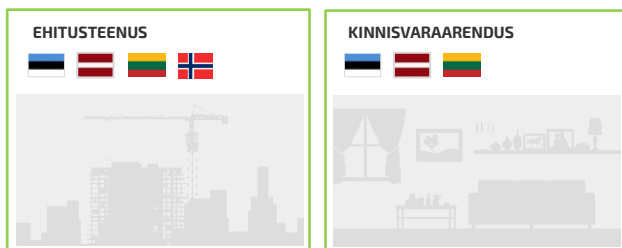


KONTSERNI PUHASKASUMIMARGINAAL  
protsentides



## ÄRITEGEVUS

Kontsern tegutseb Eesti, Läti, Leedu ja Norra turul oma tütarettevõtete kaudu. Detailsem juhtimisstruktuur on toodud leheküljel 33.



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

- **ÜLDEHITUS:** erinevate hoonete ehitus, sh äri- ja büroohooned, kaubandus- ja meelelahutuskeskused, hotellid ja spaakeskused ning avalikud- ja elukondlikud hooned ning spetsiifilised tööstushooned. Pakume ehituse peatöövõtu raames kvaliteetset terviklahendust vastavalt tellija vajadusele.
- **INSENEREHITUS:** infrastruktuurirajatiste projekteerimine ja ehitus. Valdkond hõlmab sadama-, jäätmekäitlus- ning teerajatisi (sillad, tunnelid, viaduktid, teed), erinevaid keskkonnakaitselisi rajatisi, joogi- ja reoveepuhasteid, nii lahtisel kui kinnisel meetodil ehitatud vee- ja kanalisatsiooniorustikke ning muid erinevaid inseneritehnilisi objekte.
- **ELEKTRIEHITUS:** elektriehituse ärivaldkond liikus ümberkujundamise tulemusel Merko ühissetvõtteks saanud ASI Connecto Eesti ja elektriehituse teenuste pakkumine jätkub ASis Connecto Eesti (loe lisa 19).
- **TEEDEEHITUS:** erinevad teehoiutööde teenused Eestis, sh teede ehitus, teede hooldusremont ja kaevetööde- ning teeseisundi järelevalve ja masinatele remonditeenuste osutamine.
- **BETOONITÖÖD:** lahendused monteeritavate või monoliitbetoonist ehitatavatele hoonetele ja rajatistele, mida ehitavad nii Merko ettevõtted kui ka välistellijad.
- **KINNISVARAARENDUS:** korteriprojektide arendus, pikaajalised kinnisvarainvesteeringud ning äriotstarbelised kinnisvara-projektid.

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

Lähtudes viimaste aastate kõrge kinnisvaraarenduse osakaalust müügituludes, samuti segmentiti selgelt eristuvast kasumlikkusest muutub aina teravamaks küsimus kõrge fookuse hoidmisest mõlema segmenti tegevuse arendamisel ja kasumlikkusel. Kehtivate majandusarvestuse reeglite järgi segmentide vahelise käibe ja kasumi elimineerimine kontserni tasemel näitab ehitust ebaõiglaselt vähemkasumlikuna ning seab ehitusteenuse segmenti töötajate motivatsiooni ning fookuse löögi alla. Kinnisvaraarendus on kapitalimahukam ja intressiriskidele rohkem avatud. Vastavalt on suurenenud ka vajadus arutada nende segmentide täiendavaks eristamist ja eraldamist Skandinaavia suurte ehituse ja kinnisvaraarenduse ettevõtete eeskujul.

Merko grupi investeeringud 2022 aastal on detailselt esitatud raamatupidamise aastaaruande lisades 22-24. Merko grupi juriidiline struktuur on detailselt esitatud raamatupidamise aastaaruande lisades 18 ja 19.

## EHITUSTEENUS

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

miljonites eurodes

|                          | 2022  | 2021  | MUUTUS |
|--------------------------|-------|-------|--------|
| Müügitulu                | 246,9 | 243,4 | +1,4%  |
| Osakaal kogu müügitulust | 60,3% | 71,7% |        |
| Ärikasum                 | 8,5   | 11,8  | -28,1% |
| Ärikasumi marginaal      | 3,4%  | 4,9%  |        |

2022. aasta ehitusteenuse müügitulu oli 246,9 mln eurot (2021. aasta: 243,4 mln eurot). Võrreldes eelmise aastaga suurenes ärivaldkonna müügitulu 1,4%. Kontsern jääb ka edaspidi ehituslepingute osas valivaks. 2022. aastal moodustas ehitusteenuse müügitulu 60,3% kontserni müügituludest, olles aastases võrdluses langenud 11,4 protsendipunkti (pp) võrra (2021: 71,7%).

2022. aastal teenis kontsern ehitusteenuse äritegevuse lõikes ärikasumit 8,5 mln eurot (2021. aasta: 11,8 mln eurot). Ärikasumi marginaal oli 3,4%, mis on 1,5 pp võrra madalam kui 2021. aasta võrreldav suhtarv (4,9%). Ärikasumile avaldasid peamiselt mõju sisendhindade kallinemine, mida tellijatele täies ulatuses edasi kanda ei õnnestu, ning senisest laiem kulud-pluss ja indekseeritud lepingute kasutamine, mis lisaks kulude kasvule jagab tellijaga ka kulude kokkuhoidu.

Erasektori nõudlus, olles traditsiooniliselt kiirem ja paindlikum reageerija välistele sündmustele, on nüüd kiiremas tempos tõmbunud koomale vastusena kasvanud majanduslikule ebakindlusele ja Venemaa algatatud sõja kulgemise määramatusele. Avaliku sektori prioriteetid on samuti muutunud, kuid sektorile omase jäikuse ja inertsi on jätkunud hangete menetlemine objektidele, mis ehituse sisendhindade kiire tõusuga jäid lisarahastamise probleemide tõttu 2021-2022 võitjata. Vastavalt on turul rohkem avaliku sektori hankeid, millest silmapaistvaks erandiks on taastuvenergeetika segment.

Nii 2022. aastal, kui ka varasemalt alustatud ning 2023. aastal jätkuvate suuremate töös olevate objektidena võib välja tuua Eestis Põhja-Eesti Regionaalhaigla Mustamäe meditsiinilinnaku kolmanda arendusetapi, Tallinna Muusika- ja Balletikooli ja Arter kvartali ehituse, Pelgulinna ning Rae Riigigümnaasiumid, Eesti Vabariigi kagupiiri maismaaosa taristute lõigud, kaitseväe ehitised Tapa linnakus, Vanasadamat ja Rail Balticu Ülemiste reisirimali ühendav trammiliin ning Rannamõisa tee ja Vana-Kalamaja tänava rekonstrueerimised. Lätis olid 2022. aasta suuremateks ehitusobjektideks Orkla vahvli- ja küpsisetehas, Riia Tehnikaülikooli ehitusteaduskonna hoone rekonstrueerimine, GUSTAVS ärikeskus, Elemental Skanste büroohoone, Kauguri linnapark ja noortemaja ja NATO baasi rajamine Ādažis. Leedus olid suuremateks ehitusobjektideks mitmed tuulepargi taristurajatised ning autohoolduskeskus ja NATO väljaõppekeskuse hoone Vilniuses. Norras olid kontsernil töös väiksemamahulised lepingud.

### 2022. AASTAL VALMINUD SUUREMAD OBJEKTID

| PROJEKTI NIMI                                        |         | ASUKOHT                       | RIIK  |
|------------------------------------------------------|---------|-------------------------------|-------|
| Tallinna Muusika- ja Balletikooli                    | uus     | Pärnu mnt 59, Tallinn         | Eesti |
| Eesti Vabariigi kagupiiri maismaaosa taristu I etapp | uus     | Võrumaa                       | Eesti |
| Püha Johannese Kool                                  | uus     | Kivimäe 25, Tallinn           | Eesti |
| Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonirajatised            | uus     | Aespa alevik, Raplamaa        | Eesti |
| Kaitseväe Taara sõjaväelinnak                        | rek/uus | Kose tee 3, Võrumaa           | Eesti |
| Riia Tehnikaülikooli ehitusteaduskonna hoone         | rek     | Kipsalas 6a, Riia             | Läti  |
| Orkla vahvli- ja küpsisetehas                        | uus     | Laimas 6, Ādaži               | Läti  |
| Kauguri linnapark ja noortemaja                      | uus     | Kauguri, Jūrmala              | Läti  |
| Tokvila autohoolduskeskus                            | uus     | Savanorių avenüü 274, Vilnius | Leedu |
| Continental tootmishoone                             | uus     | Davalgonių 12, Kaunas         | Leedu |
| Tuulepargi taristurajatised                          | uus     | Židikai küla, Mažeikiai       | Leedu |

## KINNISVARAARENDUS

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

*miljonites eurodes*

|                                                           | 2022  | 2021  | MUUTUS |
|-----------------------------------------------------------|-------|-------|--------|
| Müügitulu                                                 | 162,7 | 96,0  | +69,6% |
| sh korterite müük                                         | 127,0 | 72,7  |        |
| sh ehitusteenus avaliku ja erasektori koostöö lepingutest | -     | 6,9   |        |
| sh ehitusteenus ühisprojektidele                          | 32,0  | 7,6   |        |
| sh kinnistute müük                                        | -     | 5,2   |        |
| Osakaal kogu müügitulust                                  | 39,7% | 28,3% |        |
| Ärikasum                                                  | 30,3  | 22,7  | +33,8% |
| Ärikasumi marginaal                                       | 18,6% | 23,6% |        |

2022. aastal müüs kontsern 923 korterit (sh 46 korter ühisprojektis) käibemaksuta kogumaksumusega 127,0 mln eurot (2021. aastal vastavalt 496 korterit (sh 1 korterit ühisprojektis) ja 72,7 mln eurot). Lisaks müüs kontsern 2022. aastal 9 äripinda (sh 2 ühisprojektis), 2021. aastal 7 äripinda. 923st müüdud korterist müüdi 344 Eestis, 306 Lätis ja 273 Leedus. Samuti kajastub kinnisvaraarenduse valdkonna müügitulus ja ärikasumis arendusprojektide äripindade ja parkimiskohtade müük ning tulemus ühissettevõtte arenduses olevate projektide, samuti avaliku ja erasektori koostöö lepingutest, mille alusel osutab kontsern ehitusteenust ja kinnisvara haldusteenust.

Kinnisvaraarenduse müügitulu moodustas 2022. aastal 39,7% kontserni kogutuludest (2021. aasta: 28,3%), olles aastaga kasvanud 11,4 pp võrra. Võrreldes eelmise aastaga anti klientidele omaarendustes üle 382 korterit rohkem, mistõttu müügitulu suurenes oluliselt. Taolised arengud olid ootuspärased – kontsernil oli 2022. aastal asjaõiguslepingute sõlmimise valmiduses rohkem kortereid kui 2021. aastal. Turu jooksvat seisukorda see tulemus ei peegelda, kuna müügitulu kasvu aluseks on peamiselt perioodil 2020-2021 sõlmitud võlaõiguslepingud, mis 2022 aastal (hoonete valmimisel) jõudsid asjaõiguslepingute sõlmimiseni.

Kinnisvaraarenduse 2022. aasta ärikasum oli 30,3 mln eurot (2021. aasta: 22,7 mln eurot) ja ärikasumi marginaal 18,6% (2021. aasta: 23,6%), mis on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga vähenenud 5,0 pp võrra. Korterearendusprojektide kasumlikkus on olenevalt projektist erinev ning sõltub paljuski konkreetse projekti kulude struktuurist, sh maa soetamishinnast. Samuti sõltub kasumlikkus arendustegevuse ärivaldkonna müügitulu jaotumisest alltegevuste vahel (korteri ja äripindade müük, ehitusteenus ühisprojektidele, kinnistute müük ning avaliku ja erasektori koostöölepingute tegevus). Muuhulgas realiseerub ühissettevõtte arenduses olevate projektide ehitusteenuse puhul ehituskasum paralleelselt ehitamisega ning arenduskasum arvestatakse kapitaliosaluse meetodil hilisemal korterite müügil lõppklientidele.

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

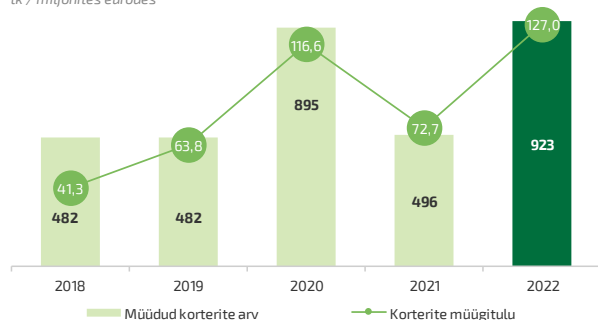
Merko juhib kõiki uue eluaseme arendusetappe – kavandamist, projekteerimist, ehitamist ning müüki. Merko arendatud ja rajatud kodusid iseloomustab terviklikult kujundatud elukeskkond, energiasäästlikkus, hea helipidavus nii sise- kui välismüra suhtes ja tervislik sisekliima. Tõhus ventilatsioon nii korterites kui ka trepikodades, liftides ja parklates aitab minimeerida õhu teel levivate haiguste ohtu.

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

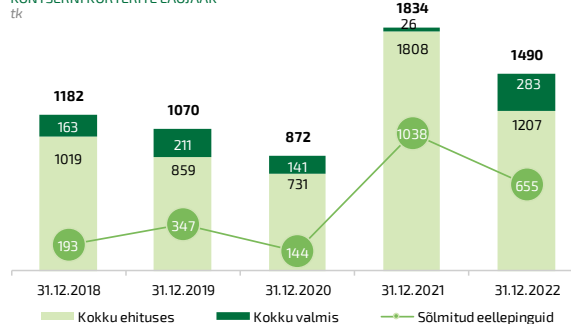
Kinnisvaraarenduse ühisprojektides toob Merko partnerlusse oma teadmised ja kogemused kinnisvaraarendusest ja ehitusest ning teine pool kinnistu ja/või investeeringu. Osapoolte vahelised suhted on reguleeritud osanike lepinguga, milles määratakse ära mõlema partneri vastutus, õigused ja kohustused.

**MÜÜDUD KORTERITE ARV / KORTERITE MÜÜGITULU**

tk / miljonites eurodes


**KONTSERNI KORTERITE LAOJÄÄK**

tk



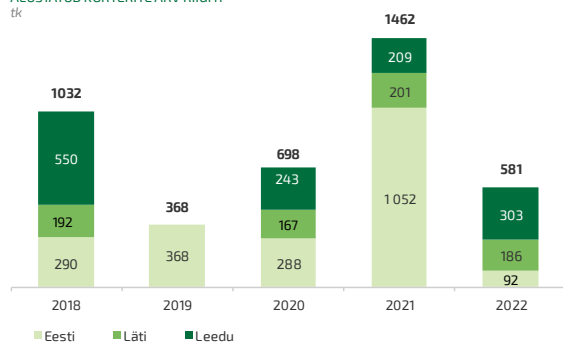
2022. aasta lõpus oli kontserni korterite laojääk kokku 1490 ühikut, neist valmis 283 ning ehituses 1207. Eellepingutega oli kaetud 655 korterit, sh 119 valmis ehitatud korterit ja 536 ehitusjärgus olevat korterit. Eellepingutega kaetud korterite müügi lõplik vormistamine ning üleandmine ei ole klientidele veel toimunud, kuna arendusobjekt on veel ehituses või objekt on saanud valmis aruande perioodi lõpus ning müügitehingud ei ole veel kõik lõplikult vormistatud.

Seisuga 31. detsember 2022 oli Merko Ehitus kontsernil aktiivselt müügis kokku 835 korterit (31. detsember 2021: 796 korterit). Need on korterid, mille suhtes ei ole eellepinguid sõlmitud. Neist 164 on valmis ehitatud ja 671 ehitusjärgus. 31. detsember 2022 aktiivselt müügis olevate korterite arv on võrreldes 31. detsember 2021 seisuga 39 korteri võrra tõusnud.

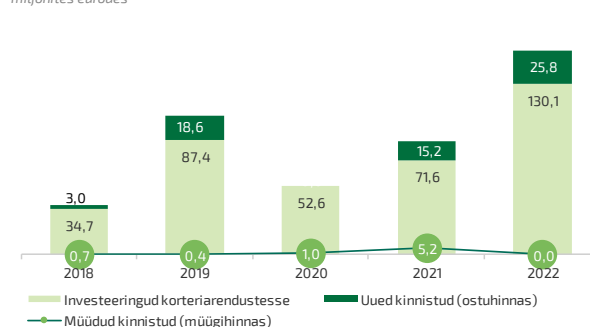
2022. aastal investeeris kontsern kokku 130,1 mln eurot (2021. aastal 71,6 mln eurot) uute ja juba töös olevate projektide ehitusse.

**ALUSTATUD KORTERITE ARV RIIGITI**

tk


**INVESTEERINGUD KORTERIARENUSPROJEKTIDESSE NING KINNISTUTE OSTUD JA MÜÜGID**

miljonites eurodes



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

Kontserni üheks eesmärgiks on hoida kinnistute portfelli mahus, mis tagab stabiilse, turutingimusi arvestava arendusprojektide varu. 2022. aasta lõpu seisuga oli kontserni varudes arenduspotsiaaliga kinnistuid, mille ehitustegevusega ei ole alustatud, summas 84,1 mln eurot (31.12.2021: 66,1 mln eurot).

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

miljonites eurodes

|              | 31.12.2022  | 31.12.2021  |
|--------------|-------------|-------------|
| Eesti        | 27,6        | 25,9        |
| Läti         | 23,6        | 25,0        |
| Leedu        | 31,3        | 13,6        |
| Norra        | 1,6         | 1,6         |
| <b>Kokku</b> | <b>84,1</b> | <b>66,1</b> |

2022. aastal soetas kontsern arendustegevuse eesmärgil uusi kinnistuid 25,8 mln euro väärtuses (2021. aastal soetati uusi kinnistuid 15,2 mln euro väärtuses).



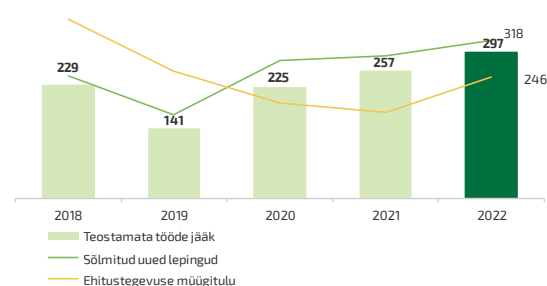
## 2022. AASTAL VALMINUD KORTERIARENDUSED

| PROJEKT                                      | ASUKOHT             | KORTERITE ARV |
|----------------------------------------------|---------------------|---------------|
| Paekalda 14 (Lahekalda III etapp)            | uus, Tallinn, Eesti | 48 korterit   |
| Erminurme 4, 6, 8 (Erminurme III etapp)      | uus, Tartu, Eesti   | 60 korterit   |
| Pärnu mnt 328                                | uus, Tallinn, Eesti | 38 korterit   |
| Tiiu 12 (Veerenni IV etapp)                  | uus, Tallinn, Eesti | 84 korterit   |
| Paekalda 23 (Lahekalda IV etapp)             | uus, Tallinn, Eesti | 98 korterit   |
| Pededzes 3 (Merks Duntēs Zīles)              | uus, Riia, Läti     | 84 korterit   |
| Hipokrāta 24 (Merks Mežpilsēta I etapp)      | uus, Riia, Läti     | 117 korterit  |
| Rūpniecības 27 (Merks Viesturdārzs II etapp) | uus, Riia, Läti     | 167 korterit  |
| Manufakturu 7 (Vilneles Skvera I etapp)      | uus, Vilnius, Leedu | 237 korterit  |

## LEPINGUTE PORTFELL

31. detsember 2022 seisuga oli kontserni teostamata ehituslepingute portfelli 297,2 mln eurot, võrreldes 257,3 mln euroga 31. detsember 2021. Lepingute portfellis ei kajasta kontserni omaarenduste elamuehitusprojekte ega kinnisvara investeringute arendamisega kaasnevaid töid.

2022. aastal sõlmiti uusi ehituslepinguid 317,9 mln euro ulatuses (ei sisalda omaarendusi) võrreldes 288,1 mln euroga eelmisel aastal.

LEPINGUTE PORTFELL  
miljonites eurodes

## 2022. AASTAL SÕLMITUD SUUREMAD EHITUSLEPINGUD

miljonites eurodes (vastavalt 2022. aasta jooksul Nasdaq Baltic börsil avaldatud teadetele)

| LEPINGU LÜHIKIRJELDUS                                                                                                        | RIIK  | VALMIMISAEG          | MAKSUMUS |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------------------|----------|
| Ehitusleping Arter kvartali maapealse osa ehitustöödeks Tallinnas Liivalaia tn 34 ja 36                                      | Eesti | 2024. a. III kvartal | 116,0    |
| Projekteerimis- ja ehitusleping Tallinna Vanasadamat ja Rail Balticu Ülemiste reisiterminali ühendava trammiliini rajamiseks | Eesti | 2025. a. veebruar    | 36,5     |
| Ehitusleping Pelgulinna riigigümnaasiumi ehituseks Tallinnas                                                                 | Eesti | 2023. a. august      | 25,0     |
| Ehitusleping Rae riigigümnaasiumi õppehoone ehituseks Jüris                                                                  | Eesti | 2024. a. algus       | 14,3     |
| Ehitusleping NATO väljaõppekeskuse hoonete ehitustöödeks Vilniuses                                                           | Leedu | 2024. a. II kvartal  | 7,0      |
| Ehitusleping tuulepargi tuulikute vundamentide ehituseks Telšiai maakonnas                                                   | Leedu | 2023. a. juuli       | 3,5      |
| Ehitusleping kolme eramu ehitamiseks Oslos                                                                                   | Norra | 2023. a. august      | 3,0      |

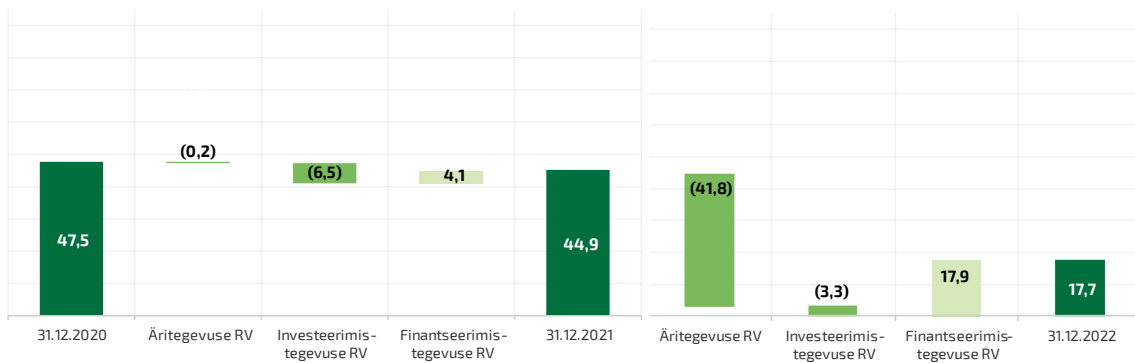
2022. aastal püsis sõlmitud lepingute maht erasektoriga kõrge, moodustades aasta lõpus kontserni lepingute portfelli jäägist 63% (31.12.2021: ligikaudu 73%).

## RAHAVOOD

Merko Ehituse kontserni 2022. aasta lühiajaliste investeeringute ning rahaliste vahendite muutus oli -27,2 mln eurot ning 31. detsembri 2022 seisuga oli kontserni arvelduskontodel ja tähtajalistel hoiustel rahalisi vahendeid summas 17,7 mln eurot (31.12.2021: 44,9 mln eurot).

2022. aasta äritegevuse rahavoog oli negatiivne 41,8 mln eurot (2021. aasta: negatiivne 0,2 mln eurot), investeerimistegevuse rahavoog negatiivne 3,3 mln eurot (2021. aasta: negatiivne 6,5 mln eurot) ja finantseerimistegevuse rahavoog positiivne 17,9 mln eurot (2021. aasta: positiivne 4,1 mln eurot).

RAHA JA RAHA EKVIVALENTIDE MUUTUS  
miljonites eurodes



Äritegevuse rahavoogusid mõjutas aruandeaastal positiivselt EBITDA 37,9 mln eurot (2021. aasta: positiivne mõju 34,8 mln eurot), äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus 8,9 mln eurot (2021. aasta: positiivne mõju 30,9 mln eurot) ja eraldiste muutus 1,5 mln eurot (2021. aasta: positiivne muutus 2,0 mln eurot). Negatiivselt mõjutas äritegevuse rahavoogusid ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus 1,1 mln eurot (2021. aasta: negatiivne mõju 7,2 mln eurot), äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus 22,0 mln eurot (2021. aasta: negatiivne muutus 21,1 mln eurot) ja varude muutus 62,4 mln eurot (2021. aasta: negatiivne muutus 34,1 mln eurot). Varude rahavood on mõjutatud peamiselt omaarendatud korterite ehitus- ja müügi-etappidest. Nii 2021 kui 2022. aastal oli negatiivne rahavoog tingitud korterite ehitusega seotud varude mahu kasvust. Intresse maksti 1,7 mln eurot (2021. aasta: 0,8 mln eurot) ja ettevõtte tulumaksu maksti 2,5 mln eurot (2021. aasta: 3,2 mln eurot).

Investeeringustegevuse rahavoogudes on negatiivne mõju põhivara soetustest summas 1,3 mln eurot (2021. aasta: 2,6 mln eurot), mis on peamiselt seotud ehitusseadmete uuendusega, tütar- ja ühissettevõtte soetusest summas 0,7 mln eurot ning ühissettevõtte soetusest summas 2,2 mln eurot (2021. aasta: tütar- ja ühissettevõtte soetusi polnud, oli sidusettevõtte soetus netosummas 4,1 mln eurot) ja positiivne mõju põhivara müügist 0,3 mln eurot (2021. aasta: 0,2 mln eurot) ja ühissettevõttest saadud dividendidest 0,6 mln eurot (2021. aasta: dividende ei saadud).

Äritegevuse rahavoogude toetamiseks on kontsern kaalutletult kaasanud täiendavaid võõrvahendeid. Laenukohustuste määr on seejuures püsinud mõõdukal tasemel (31.12.2022 seisuga 23,7% bilansimahust; 31.12.2021 seisuga 16,2%).

Finantseerimistegevuse rahavoos olid suuremate mõjuritena negatiivse rahavoo poolal dividendimakse summas 17,7 mln eurot (2021. aasta: 17,7 mln eurot), vähemosaluse väljaost 1,9 mln eurot (2021. aasta: vähemosaluse väljaostu polnud), rendikohustuste põhiosa tagasimaksed summas 1,1 mln eurot (2021. aasta: negatiivne rahavoog netosummas 1,0 mln eurot) ja projektipõhiste kinnisvarainvesteeringute tagatisel saadud ja tagasimakstud laenude netomuutus summas 0,4 mln eurot (2021. aasta: positiivne rahavoog netosummas 9,4 mln eurot). Finantseerimistegevuse rahavoost moodustas positiivse rahavoo arendusprojektidega seotud saadud ja tagasimakstud laenude netomuutus summas 14,1 mln eurot (2021. aasta: positiivne rahavoog netosummas 13,4 mln eurot), mis tulenes korteriarenduse projektidele võetud laenukohustuste kasvust ning muu tegevusega seotud laenude muutus netosummas 24,8 mln eurot (2021. aasta: positiivne rahavoog netosummas 0,0 mln eurot).

## RISKIDE JUHTIMINE

Osana strateegilisest juhtimisest on riskide juhtimine kontserni igapäevategevus. Kõik olulisemad riskid tuleb määratleda ning neid optimaalselt juhtida, et ettevõtte saavutaks oma strateegilised ja finantsilised eesmärgid. Peame oluliseks hinnata grupi riske agregeeritult, mitte üksiku riski mõjufaktoritest tulenevalt. Pideva tähelepanu pööramine riskide juhtimisele võimaldab välistada või minimeerida võimalikku majanduslikku kahju.

Olulisemateks riskideks peame äri-, turu-, finants- ja tegevusriske, mis hõlmavad omakorda intressi-, valuuta-, krediidi-, likviidsusriske, omakapitali riski ja juriidilisi riske. Lähtuvalt kontserni pikaajalisest keskmisest konsolideeritud käibest, kasumist, kapitaliseeritusest ja turupositsioonist oleme olulisuse piiiriks määranud 3 miljonit eurot. Viimase 5 aasta jooksul ei ole ühelgi eelnimetatud riskidest olnud mõju, mis ületaks olulisuse piiri. Seda ei tohi käsitleda garantiina, nagu ei võiks tulevikus aset leida olulisuse piiri ületavate riskide realiseerumise sündmusi. Seetõttu on riskide juhtimine igapäevasesse tegevusse integreeritud pidev protsess, et viia riskide realiseerumise tõenäosus võimalikult minimaalseks.

Iga kontserni tütarettevõtte juhatus arendab, juurutab ja hoiab töökorras vastava ettevõtte tegevuses sisalduvaid protsesse kontserni tegevust ja tulemusi mõjutavate riskide juhtimiseks. Iga kontserni ettevõtja ja äriüksus peab tagama, et lähtuvalt talle seatud eesmärkidest on riskid jooksvalt juhitud. Riskide võtmine on äritegevuse normaalne osa, kuid seejuures tuleb olla veendunud, et ka riski realiseerumise korral oleks tagatud ettevõtja ja äriüksuse strateegiast tulenev eesmärgipärane ja jätkusuutlik tegevus.

Riskijuhtimist koordineerib kontserni juhatus. Kontsernis hinnatakse kaalutletult nii jooksvat äritegevust kui ka investeringuid mõjutavaid riske.

Riskide juhtimine koosneb üldistatult järgmistest sammudest ja tegevustest, mis koosluses võimaldavad esinevad riskid muuta juhitavateks:

- Esinevate riskide teadvustamine ja mõistmine;
- Riskide kaardistamine ja mõõtmine;
- Riskide juhtimisemeetmete (vältimine, maandamine, edasiandmine jms.) väljatöötamine ja juurutamine;
- Riskide realiseerumise juhtumite analüüs ning eelnevate sammude korduvalbimine.

Olulisuse piiri ületava mõjuga riski ilmnemisel või realiseerumisel alustatakse viivitamatult riski ja selle tekkepõhjuste analüüsimist ning teavitatakse kontserni valdusettevõtet potentsiaalsest või realiseerunud riskist. Vastavalt riski iseloomule, mõjule ja juhitavusele otsustab kontserni juhtkond riski juhtimiseks meetmete ja ressursi kiireloomulise rakendamise üle.

### Äririsk

Äririskide all me mõistame oma põhitegevuse turgudel – ehituse peatöövõtt ja eluasemete arendus – töötamisega lahutamatu kaasnevaid riske, milliste edukas juhtimine on kasumliku tegutsemise põhialuseks.

Äririskide ja nende juhtimise põhjalikuma kirjeldusega saab tutvuda kontserni veebilehel

<https://group.merko.ee/investorile/riskide-juhtimine/aririsk/>, kus on esitatud kehtiv äririskide juhtimise poliitika.

### Tururisk

Tururiski all me mõistame erinevatel turgudel, kus kontserni ettevõtjad igapäevaselt professionaalsel tasemel ei osale, toimuvate muutuste mõju kontserni finantsseisundile. Eeskätt on sellisteks kontserni finantsseisundile mõju avaldavateks turgudeks rahvusvahelised raha- ja kapitaliturgud.

Tururiskide ja nende juhtimise põhjalikuma kirjeldusega saab tutvuda kontserni veebilehel

<https://group.merko.ee/investorile/riskide-juhtimine/tururisk/>, kus on esitatud kehtiv tururiskide juhtimise poliitika.

### Finantsrisk

Finantsriskide all me mõistame kontserni ja iga kontserni kuuluva ettevõtte finantsseisundi juhtimisega kaasnevaid ja kolmandate osapoolte maksejõulisuse riske.

Finantsriskide ja nende juhtimise põhjalikuma kirjeldusega saab tutvuda kontserni veebilehel

<https://group.merko.ee/investorile/riskide-juhtimine/finantsrisk/>, kus on esitatud kehtiv finantsriskide juhtimise poliitika.

### Tegevusrisk

Tegevusriskide all me mõistame ebapiisavatest või mittetoimivatest protsessidest, inimestest, seadmetest, süsteemidest või välistest sündmustest (ründed, tarneahelate katkemised, karmistuvad regulatsioonid) tingitud riske.

Tegevusriskide ja nende juhtimise põhjalikuma kirjeldusega saab tutvuda kontserni veebilehel

<https://group.merko.ee/investorile/riskide-juhtimine/tegevusrisk/>, kus on esitatud kehtiv tegevusriskide juhtimise poliitika.

## EETILISED ÄRITAVAD

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

Kõikidel töötajatel, koostööpartneritel ja tellijatel on võimalus kindlast või võimalikult ebaeetilisest käitumisest teada anda erinevate anonüümsete kanalite kaudu, millest saab ülevaate kodulehel <https://group.merko.ee/vastutustundlik-ettevote/teavitamise-kanalid/>. ASis Merko Ehitus rakendatud teavitamise süsteem tagab konfidentsiaalsuse ja soovi korral vihje tegija anonüümisuse. Iga teavitatud võimalikku rikkumist uuritakse sõltumatu koostööpartneri poolt, kelleks on ASi Merko Ehitus lepinguline koostööpartner Ernst & Young, ning vajadusel rakendatakse kohaseid meetmeid. 2022. aastal kontsern vihjeid ei saanud (2021: vihjeid ei saadud).

Merko Ehituse võtmeisikutel on kohustus esitada isiklike huvide deklaratsioon, mis hõlmab endas andmeid osaluste kohta äriühingutes, kuulumist äriühingute või muude juriidiliste isikute juhtorganitesse, kuulumist erialaliitudesse, kehtivate majandustegevuste registreeringute informatsiooni ning muid asjaolusid, mis võivad põhjustada huvide konflikti. 2022. ega 2021. aastatel kontsern ühtegi võtmeisikute huvide konflikti juhtumit ei tuvastanud.

## OHUTUSKULTUUR

Ohutu töökeskkond tööõnnetuste ja tervisekahjustuste vältimiseks on Merko esmane prioriteet ning kontserni ehitusettevõtete töötervishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteem on sertifitseeritud ISO 45001 järgi. Merko on kujundanud ohuteadliku tegutsemise kontserni ettevõtete töö alustalaks.

Selleks varustatakse oma töötajaid vajalike töö- ja isikukaitsevahenditega ning korraldatakse töötervishoiu- ja ohutusalast juhendamist, koolitusi ja täiendõpet, regulaarselt läbivad koolitusi valdkonna eest vastutajad ning teemaga oma töös tihedamalt kokku puutuvad töötajad (esmaabi andjad, tuletöö tegijad, troppijad jt).

Merko Ehitus Eesti on edukalt jätkanud 2021. aastal alustatud ohutusseminaride läbiviimisega, et tutvustada oma töötajatele ohutuskavandamise proaktiivset mõju – tegutseda ühiselt selle nimel, et ennetada õnnetuste juhtumist. Lisaks saadab 2022. aastast Merko Ehitus Eesti töötajatele regulaarset infokirja, kus on ülevaade kuu jooksul toimunud olulistest kvaliteedivaldkonna sündmustest ja mis algab alati tööohutuse valdkonna ülevaatega. Ettevõttes on juurutamisel napikatest (inglise keeles *near misses*) teada andmise kultuur, mis seisneb oskuses märgata ohtlikku olukorda ja iga töötaja julgusest ohuolukordadest teavitada, mis aitab ennetada õnnetuste juhtumist.

## INIMESTE ARENDAMINE JA VÄÄRTUSTAMINE

Kontserni personalipoliitika toetab Merko eesmärkide saavutamist, tagades organisatsiooni ja juhtimise järjepidevuse, ühiste väärtuse hoidmise ja professionaalse kollektiivi. Merko edu toetub pika staažiga oma ala professionaalide ning noorte tuleviku tipptegijate koostööle, mis tagab seniste tugevuste jätkumise ning uute praktikate kasutuselevõtu. Tagades toetava töökeskkonna, töötaja panusele vastava õiglase ja konkurentsivõimelise töötasu. Täiendav motivatsioonipakett on suunatud tervislike eluviiside ja pereväärtuste esiletõstmisele. Töötajate rahulolu hindamiseks ja tagasiside kogumiseks viiakse regulaarselt läbi arenguestlustusi ning rahulolu-uuringuid.

Merko õppe- ja arendustegevuse eesmärk on töötajate igakülgse arengu toetamine, meeskondade tugevdamine ning kogemuste jagamine. Toetades ja tunnustades töö kõrvalt täiendava hariduse ja erialakutsete omandamist ning pädevuse tõstmist, osalemist ettevõttevälistel erialakoolitustel ja konverentsidel.

Eesmärgiga panustada ehitusvaldkonna professionaalsesse järelkasvu, rikastatakse koolides antavat akadeemilist õpet praktiliste kogemuste ja teadmiste jagamisega. Korraldatakse noortele oma objektidele ekskursioone ja töövarjupäevi, Merko töötajad annavad koolides loenguid, osaletakse tudengiüritustel, pakutakse praktikavõimalusi ning antakse välja omanimelisi stipendiume.

Tööandjana koheldakse kõiki töötajaid võrdselt ning Merko ei tolereeri diskrimineerimist mis tahes vormis. Lähtutakse võrdse kohtlemise põhimõtetest ka koostöös klientide, alltöövõtjate, teenuseosutajate ja teiste koostööpartneritega. Vastavad põhimõtted on sätestatud kontserni Ärietika koodeksis ja käsiraamatus Ärietika teemat on põhjalikumalt käsitletud kontserni kodulehel <https://group.merko.ee/vastutustundlik-ettevote/>.

Merko tasustab töötajaid õiglaselt, arvestades nende panust ettevõtte eesmärkide saavutamisse. Tasustamise täpsem ülevaade on toodud Tasustamisaruande osana (vt lk. 102). Tunnustatakse kokkulepitud eesmärkide saavutamist ja nende ületamist. Merkos on ka tavaks pidada meele töötajate isikliku elu tähtsündmusi – sünnipäev, kooli lõpetamine, abiellumine, lapse sünd ja esimesse klassi minek jms. Pereväärtuste hindajana korraldatakse ühisüritusi, mis on mõeldud nii töötajatele kui nende kaaslastele. Staažikatele töötajatele pakutakse täiendavaid soodustusi lisapuhkuse näol, säilitatakse riigikaitseliste õppuste ajaks töötajate töötasu.

## KESKKOND JA SOTSIAALSED MÕJUD

Merko kontserni ehitusettevõtted kujundavad oma tegevusega mitmekülgset elukeskkonda – linnaruumi ja maastikke. Kavandades oma ettevõtmisi moel, et selle mõju keskkonnakvaliteedi vähenemisele oleks minimaalne. Merko põhitegevuste keskkonnaohu riskid hinnatakse ja vajalikud meetmed kavandatakse projektipõhiselt. Ehitussektori üheks suuremaks keskkonnamõjuriks on ehitusjäätmed – Merko ehitusplatsidel korraldatakse võimalusel ehitusjäätmete liigiti sorteerimist ja tagades sisejärelevalve, et kõik tekkinud jäätmed oleksid üle antud vastava jäätmeliigi keskkonnalooga jäätmekäitlejale.

Merko keskkonna eesmärkideks on ressursside säästlik kasutamine, jäätmetekke vähendamine ja materjalide taaskasutamine, kus see tehniliselt võimalik on. Kõige selle saavutamiseks edendatakse oma töötajate ja koostööpartnerite teadlikkust keskkonnast tervikuna ning ollakse Eestis ehitussektori eestvedajaks ehitusjäätmete ringmajanduse põhimõtete kujundamisel – tutvustades avalikel erialaloengutel oma parimaid praktikaid ja tehakse pidevat koostööd riiklikul tasandil keskkonnavaldkonna spetsialistidega.

Alates 2022. aastast osaleb Merko Ehitus Eesti Rohetiigri projektis Eesti ehituse teekaart 2040 koostamise töögrupis. 2023. aasta kevadel valmiva dokumendi eesmärk on anda ülevaade, millised meetmed on täna võimalikud ja vajalikud ehitatava ruumi keskkonnamõjude minimeerimiseks. Eesti ehituse teekaart 2040 vastab täpsemalt küsimustele: miks, kuidas, millal ja kes peab mida tegema, et Eesti ehitussektor oleks tulevikus rahvusvaheliselt konkurentsijõuline, tagaks inimestele kvaliteetse elukeskkonna ning suudaks täita Eesti ja Euroopa Liidu keskkonnanõudeid ning 2050 kliimaneutraalsuse eesmärke.

## AKTSIA JA AKTSIONÄRID

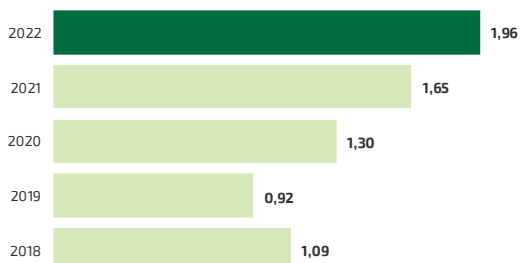
Merko Ehitus aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinna põhinimekirjas. Ettevõttel on seisuga 31. detsember 2022 17 700 000 aktsiat. Aktsiate arv ei ole 2022. aastal muutunud.

2022. aastal sooritati Merko Ehitus aktsiatega 40 602 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 1,22 mln aktsiat (6,9% kõigist aktsiatest) ning tehingute käive oli 18,2 mln eurot (võrreldavad andmed 2021. aasta kohta: 46 961 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 2,06 mln aktsiat (11,6% kõigist aktsiatest) ja tehingute käive oli 29,8 mln eurot). Madalaim tehing aktsiaga sooritati tasemel 11,60 eurot ning kõrgeim tasemel 16,96 eurot aktsia (2021. aasta: vastavalt 9,48 eurot ja 17,14 eurot). Aktsia sulgemishind seisuga 31. detsember 2022 oli 14,16 eurot (31.12.2021: 15,22 eurot). AS Merko Ehitus turuväärtus, Nasdaq Balti väärtpaberituru andmetel, oli seisuga 31. detsember 2022 250,6 mln eurot, mis on vähenenud 7,0% võrra võrreldes eelmise aasta sama perioodi lõpu seisuga (31.12.2021: 269,4 mln eurot).

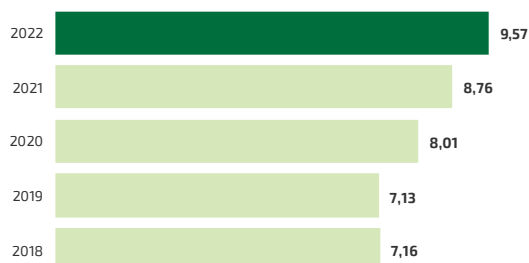
### VÄÄRTPABERI INFORMATSIOON

|                               |                                    |
|-------------------------------|------------------------------------|
| Emitent                       | AS Merko Ehitus                    |
| Väärtpaberi nimi              | Merko Ehitus aktsia                |
| Väärtpaberi lühinimi          | MRK1T                              |
| 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                         |

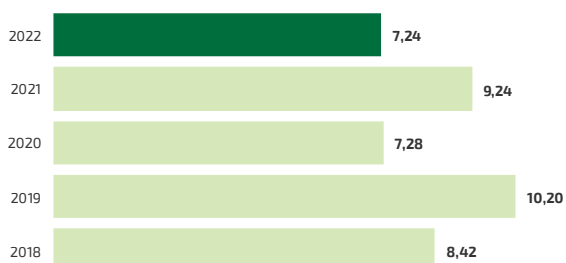
PUHASKASUM AKTSIA KOHTA (EPS)  
eurodes



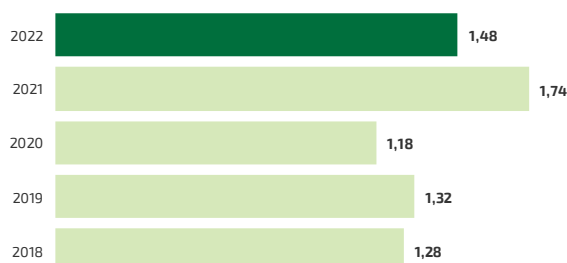
OMAKAPITAL AKTSIA KOHTA  
eurodes



P/E SUHTARV  
korda



P/B SUHTARV  
korda



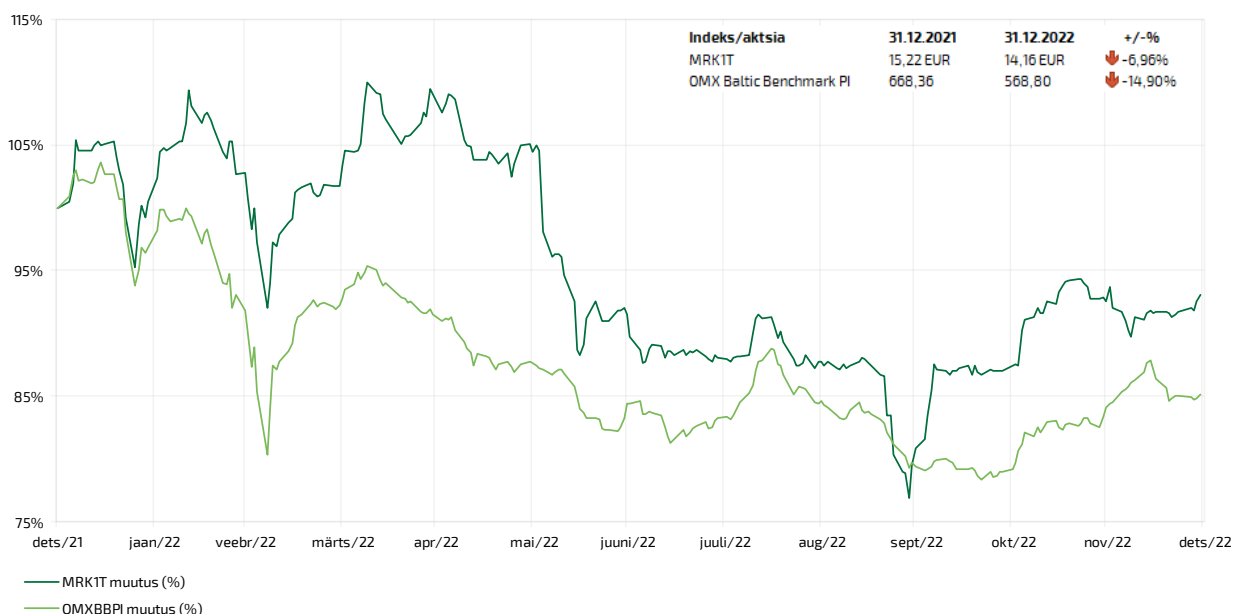
## VÄÄRTPABERI KAUPLEMISAJALUGU, EURODES

|                              | 2022      | 2021      | 2020      |
|------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Kõrgeim                      | 16,96     | 17,14     | 10,60     |
| Madalaim                     | 11,60     | 9,48      | 6,56      |
| Keskmine                     | 14,50     | 14,41     | 8,80      |
| Viimane 31.12                | 14,16     | 15,22     | 9,46      |
| Muutus 31.12, %              | -6,96     | +60,89    | +0,85     |
| Kaubeldud aktsiaid, tk       | 1 218 741 | 2 061 047 | 1 623 435 |
| Käive, mln eurodes           | 18,16     | 29,78     | 13,97     |
| Turuväärtus 31.12, mln eurot | 250,6     | 269,4     | 167,4     |

## AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR AKTSIATE ARVU JÄRGI SEISUGA 31.12.2022

| AKTSIATE ARV        | AKTSIONÄRIDE ARV | % AKTSIONÄRIDEST | AKTSIATE ARV      | % AKTSIATEST |
|---------------------|------------------|------------------|-------------------|--------------|
| 1 000 001 - ...     | 1                | 0,01%            | 12 742 686        | 71,99%       |
| 100 001 – 1 000 000 | 6                | 0,05%            | 1 266 156         | 7,15%        |
| 10 001 – 100 000    | 49               | 0,42%            | 1 039 964         | 5,88%        |
| 1001-10 000         | 528              | 4,56%            | 1 495 790         | 8,45%        |
| 101-1000            | 2 757            | 23,79%           | 925 368           | 5,23%        |
| 1-100               | 8 246            | 71,17%           | 230 036           | 1,30%        |
| <b>Kokku</b>        | <b>11 587</b>    | <b>100%</b>      | <b>17 700 000</b> | <b>100%</b>  |

## MERKO EHITUS AKTSIA HINNA JA VÖRDLUSINDEKSI OMX BALTIC BENCHMARK HINNAINDEKSI MUUTUSED 2022. AASTAL



## AS MERKO EHITUS AKTSIONÄRID SEISUGA 31.12.2022 JA MUUTUS VÕRRELDES EELMISE AASTAGA

|                                              | AKTSIATE ARV      | OSALUS<br>31.12.2022 | OSALUS<br>31.12.2021 | MUUTUS         |
|----------------------------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|----------------|
| AS Riverito                                  | 12 742 686        | 71,99%               | 71,99%               | -              |
| OÜ Midas Invest                              | 411 750           | 2,33%                | 2,13%                | 34 315         |
| Firebird Republics Fund Ltd                  | 319 586           | 1,80%                | 1,77%                | 5 633          |
| Firebird Avrora Fund Ltd                     | 169 261           | 0,96%                | 0,99%                | (5 633)        |
| SEB Life and Pension Baltic SE Eesti filiaal | 148 787           | 0,84%                | 0,84%                | -              |
| Clearstream Banking AG                       | 113 051           | 0,64%                | 0,64%                | (614)          |
| Firebird Fund L.P.                           | 103 721           | 0,59%                | 0,59%                | -              |
| Siseinfo OÜ                                  | 100 000           | 0,56%                | 0,73%                | (30 000)       |
| Seitse Samuraid OÜ                           | 70 000            | 0,40%                | 0,56%                | (30 000)       |
| Hans Palla                                   | 54 000            | 0,31%                | 0,18%                | 23 000         |
| <b>Suurimad aktsionärid kokku</b>            | <b>14 232 842</b> | <b>80,41%</b>        | <b>80,43%</b>        | <b>(3 299)</b> |
| Väikeaktsionärid kokku                       | 3 467 158         | 19,59%               | 19,57%               | 3 299          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>17 700 000</b> | <b>100%</b>          | <b>100%</b>          | <b>-</b>       |

## DIVIDENDID JA DIVIDENDIPOLIITIKA

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

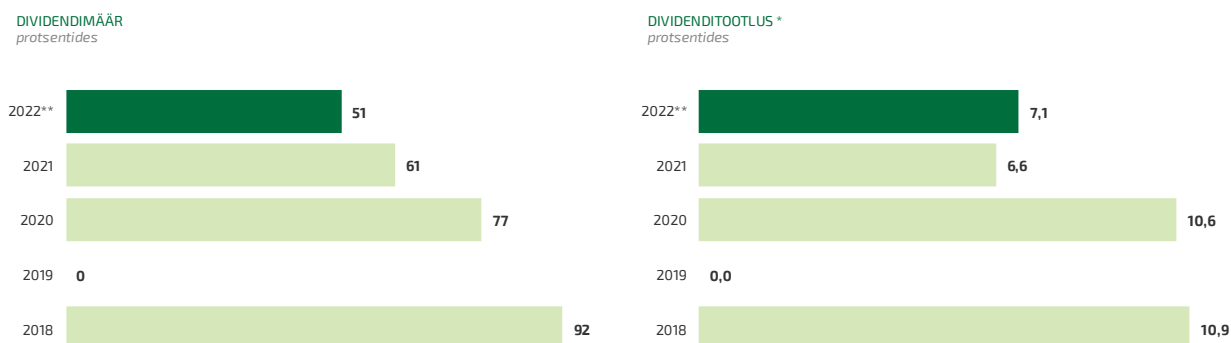
ASi Merko Ehitus pikaajaliste finantseesmärkide kohaselt makstakse aktsionäridele dividendidena välja 50-70% aastakasumist.

4. mai 2022 aktsionäride otsusega kinnitati nõukogu ettepanek maksta aktsionäridele eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 17,7 mln eurot (1 euro ühe aktsia kohta), mis andis 2021. aasta dividendimääraks 61% ja dividenditootluseks 6,6% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2021). 2021. aastal maksti dividende summas 17,7 mln eurot (1 euro ühe aktsia kohta), mis andis 2020. aasta dividendimääraks 77% ning dividenditootluseks 10,6% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2020).

2022. aastal välja makstud dividendidele rakendus 5,6 mln euro ulatuses regulaarselt makstavate (neto)dividendide tulumaksumäär (14/86). Füüsilisest isikust aktsionäridele makstavatelt dividendidelt pidas kontsern 14/86 tulumaksumääraga maksustatud osalt täiendavalt kinni 7% tulumaksu.

Juhatus teeb kooskõlastatult nõukoguga ettepaneku maksta aktsionäridele 2023. aastal eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 17,7 mln eurot (1 euro ühe aktsia kohta), mis teeb 2022. aasta dividendimääraks 51% ning dividenditootluseks 7,1% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2022).

Viimasel viiel aastal on aruandeaasta puhaskasumist aktsionäridele dividende makstud järgmiselt:



\* Arvestatud aktsia hinda seisuga 31.12.

\*\* 2022. aasta näitajad tuginevad juhatuse ettepanekule dividendide maksmise osas.

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



# HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA ARUANNE

## ÜHINGUJUHTIMINE JA STRUKTUUR

Hea Ühingujuhtimise Tava põhimõtetest lähtumine kuulub AS Merko Ehitus juhtimise juurde. Lisaks õigusaktidele, äriühingu põhikirjale ning sisemistele eeskirjadele, kehtib Nasdaq Tallinna börsil noteeritud aktsiate emitentidele alates 1. jaanuarist 2006 soovituslikult täitmiseks Finantsinspektsiooni poolt kinnitatud Hea Ühingujuhtimise Tava, mis käsitleb ettevõtte juhtimise ja aktsionäride kohtlemise head praktikat. Nimetatud põhimõtteid on AS Merko Ehitus kogu 2022. aasta jooksul järginud.

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

AS Merko Ehitus tegutseb valdusettevõttena, mille kontserni kuuluvad Eestis, Lätis, Leedus ja Norras ehitusalaseid terviklahendusi pakkuvad ehitus- ja kinnisvaraarenduse ettevõtted. Suuremad kontserni kuuluvad ettevõtted on AS Merko Ehitus Eesti, Tallinna Teede AS, SIA Merks, UAB Merko Statyba, UAB Merko Bustas ja Merko Bygg AS (endise nimega Peritus Entreprenør AS) ning SIA Merks kontserni kuuluv SIA Merks Mājas.

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

Kontserni tegevuse tulemuslikuks juhtimiseks on oluline pidada organisatsiooni struktuur lihtsana ning lähtuda eelkõige kontserni eesmärkidest ja vajadustest. Kontserni võimalikult efektiivse juhtimise eesmärgil eristame teatud juhtudel juhtimisstruktuuri ja juriidilist struktuuri. Kontserni juhtimine toimub riikide põhiselt. Kontserni riikide ja ärivaldkondade detailne juhtimisstruktuur seisuga 31. detsember 2022 on alljärgnev:



\* Eestis on sõsarettevõtted Merko Ehitus Eesti AS ja Tallinna Teede AS, mida juhitakse kontserni vaates samade printsiipide alusel, kuid mille enda juhtkond on formeeritud täiesti eraldiseisvatena.

Kontserni juriidiline struktuur lähtub eelkõige regulatiivsetest nõuetest ning ei ole kõikidel juhtudel üks-ühele vastavuses kontserni juhtimisstruktuuriga. Kontserni struktuuri kuuluvate ettevõtete detailne loetelu on esitatud raamatupidamise aastaaruande lisades 18 ja 19.

## AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEK

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

4. mail 2022. aastal toimus aktsionäride korraline üldkoosolek. Üldkoosolek kinnitas 2021. aasta majandusaasta aruande ning kasumi jaotamise ettepaneku. Dividendide väljamakse aktsionäridele, summas 17,7 mln eurot (1 euro ühe aktsia kohta), toimus 17. juunil 2022.

Üldkoosolek kinnitas, kuni 06.05.2023, neljaliikmelise nõukogu ja nõukogu liikmeks valiti Kristina Siimar, ametiajaga alates 6. mai 2022 kuni 6. mai 2025 (kaasa arvatud). Lisaks kiideti heaks „AS Merko Ehitus juhatuse liikmete tasustamise põhimõtted ja kontrolli protseduur“.

Juhatus tegi ettekande ettevõtte majandustulemustest ning väljavaate perspektiividest.

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

Ettevõtte aktsionäride korraliste ja erakorraliste üldkoosolekute päevakorrad kinnitatakse enne avaldamist nõukogu poolt, kes ühtlasi esitab üldkoosolekule teemasid arutamiseks ja hääletamiseks. Üldkoosoleku päevakorrapunktid, nõukogu ettepanekud koos

vastavate selgitustega, protseduurilised juhised üldkoosolekul osalemiseks ning see, kuidas ja millal teha ettepanekuid uue päevakorrapunkti lisamiseks avaldatakse koos üldkoosoleku kokkukutsumise teatega.

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

Korralise või erakorralise aktsionäride üldkoosoleku juhataja on sõltumatu isik. ASi Merko Ehitus üldkoosolekul osalevad tavaliselt ettevõtte poolt aktsiaseltsi juhatuse esimees ning nõukogu esimees, vajadusel kaasatakse teisi juhatuse ning nõukogu liikmeid. Vajadusel osaleb koosolekul ettevõtte audiitor.

2022. aastal toimunud ASi Merko Ehitus aktsionäride korralisel üldkoosolekul osalesid Andres Trink (juhatuse esimees), Tõnu Toomik (juhatuse liige), Urmas Somelar (finantsüksuse juht) ja Janno Hermanson (audiitor).

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

## NÕUKOGU

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

Vastavalt AS Merko Ehitus põhikirjale koosneb nõukogu 3-5 liikmest, kes valitakse kolmeks aastaks. 4. mai 2022 üldkoosolek valis nõukogu uueks liikmeks Kristina Siimari, volituste tähtajaga kuni 6. mai 2025 (kaasa arvatud). Sama otsusega on AS Merko Ehituse nõukogu neljaliikmeline vähemalt kuni 6. maini 2023. (seniste nõukogu liikmete volituste tähtaeg).

### Toomas Annus

Nõukogu esimees

#### Teenistuskäik:

|           |                                                              |
|-----------|--------------------------------------------------------------|
| 2011-...  | AS Merko Ehitus, nõukogu esimees                             |
| 2014-...  | AS Kapitel (AS E.L.L. Kinnisvara kuni 2017), nõukogu esimees |
| 2009-2014 | AS E.L.L. Kinnisvara, juhatuse liige                         |
| 2008-2022 | Järvevana OÜ, juhatuse liige                                 |
| 1999-2009 | AS E.L.L. Kinnisvara, nõukogu esimees                        |
| 1997-2008 | AS Merko Ehitus, nõukogu esimees                             |
| 1996-...  | AS Riverito, juhatuse esimees                                |
| 1991-1996 | AS EKE Merko, juhatuse esimees                               |
| 1989-1991 | EKE MRK, ettevõtte juhataja                                  |

#### Haridus:

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

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

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

### Teet Roopalu

Nõukogu liige

#### Teenistuskäik:

|           |                                                            |
|-----------|------------------------------------------------------------|
| 2004-...  | AS Merko Ehitus, nõukogu liige                             |
| 2010-...  | AS Riverito, juhatuse liige                                |
| 2015-...  | Järvevana OÜ, juhatuse liige                               |
| 2003-2022 | AS Kapitel (AS E.L.L. Kinnisvara kuni 2017), nõukogu liige |
| 2002-2004 | AS Merko Ehitus, juhatuse nõunik                           |

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

#### Haridus:

Tallinna Tehnikaülikool ehituse ökonomika ja organiseerimise eriala

**Kontrollitavate aktsiate arv: -**

**Indrek Neivelt**

Nõukogu liige

**Teenistuskäik:**

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

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

Kuulub erinevate ettevõtete nõukogudesse.

**Haridus:**

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

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

**Kristina Siimar**

Nõukogu liige

**Teenistuskäik:**

2022-... AS Merko Ehitus, nõukogu liige  
 2022-... AS Kapitel, nõukogu liige  
 2022-... Kistler Ritso Eesti Sihtasutus (Vabamu), nõukogu liige  
 2017-2021 Luminor Group, juhatuse liige ning toodete- ja pakkumiste juht  
 2014-2018 AS Kapitel (E.L.L. Kinnisvara AS kuni november 2017), nõukogu liige  
 2010-2017 Swedbank Group, erinevad ametikohad

Töötanud Hansapangas (Swedbank) Balti panganduse finantsdirektori ja juhatuse liikmena ning Eesti Haigekassa nõukogu liikmena.

Kuulub erinevate ettevõtete juhatustesse.

**Haridus:**

INSEAD ülikool Prantsusmaal (Entrepreneurship: Building new Business Ventures)  
 Massachusetts Institute of Technology (MIT), Sloan School of Management (Driving Strategic Innovation)  
 Tallinna Tehnikaülikooli ärijuhtimise magistrakraad

**Kontrollitavate aktsiate arv: -**

Vastavalt Hea Ühingujuhtimise Tava nõuetele olid Kristina Siimar ja Indrek Neivelt sõltumatud nõukogu liikmed.

Nõukogu koosolekud toimuvad üldjuhul üks kord kuus, v.a suvekuudel. 2022. aastal toimus 16 korralist nõukogu koosolekut. Erakorralisi nõukogu koosolekuid ei toimunud. Nõukogu liikmete osalemine koosolekutel:

| NIMI            | OSALEMINE KOOSOLEKUTEL | OSALEMISE % |
|-----------------|------------------------|-------------|
| Toomas Annus    | 16                     | 100%        |
| Teet Roopalu    | 15                     | 94%         |
| Indrek Neivelt  | 15                     | 94%         |
| Kristina Siimar | 9                      | 56%         |

Nõukogu täitis kõik seadusest tulenevad kohustused.

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

Teenistuspõhingu ennetähtaegsel lõpetamisel või mittepikendamisel nõukogu liikmele lahkumishüvitist ei maksta. 2022. ja 2021. majandusaastal maksti nõukogu liikmetele tasusid (eurodes) järgmiselt:

| NIMI            | 2022           | 2021          |
|-----------------|----------------|---------------|
| Teet Roopalu    | 38 347         | 38 347        |
| Indrek Neivelt  | 38 347         | 38 347        |
| Kristina Siimar | 25 565         | -             |
| <b>KOKKU</b>    | <b>102 259</b> | <b>76 694</b> |

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

## JUHATUS

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

### Andres Trink

*Juhatusesimees*

Ametisse määramise aeg: 1. jaanuar 2012

Volituste kehtivuse tähtaeg: 31. detsember 2023

#### Teenistuskäik:

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

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

#### Haridus:

Tallinna Tehnikaülikool automatiseeritud juhtimissüsteemide eriala (summa cum laude)

Estonian Business School rahvusvaheline ärijuhtimine

Lõpetanud INSEADI ülikoolis Prantsusmaal tippjuhtide arenguprogrammi.

**Kontrollitavate aktsiate arv: 1 100**

### Tõnu Toomik

*Juhatuseliige*

Ametisse määramise aeg: 6. juuni 2013

Volituste kehtivuse tähtaeg: 6. juuni 2025

#### Teenistuskäik:

2013-... AS Merko Ehitus, juhatuse liige  
2014-2022 AS Kapitel (AS E.L.L. Kinnisvara kuni 2017), nõukogu liige  
2011-2013 AS Merko Ehitus, nõukogu liige  
2009-2014 AS E.L.L. Kinnisvara, nõukogu esimees  
2008-2011 AS Merko Ehitus, nõukogu esimees  
1999-2009 AS E.L.L. Kinnisvara, nõukogu liige  
1997-1999 AS E.L.L. Kinnisvara, nõukogu esimees  
1997-2008 AS Merko Ehitus, juhatuse esimees  
1996-... AS Riverito, juhatuse liige  
1993-1996 AS EKE Merko, Eesti piirkonna direktor  
1993-1993 AS EKE Merko, projektijuht  
Merko Ehitus Eesti AS, SIA Merks, UAB Merko Statyba ja UAB Merko Bustas nõukogu liige, Tallinna Teede AS nõukogu esimees.

#### Haridus:

Tallinna Tehnikaülikool tööstus- ja tsiviilehitus

**Kontrollitavate aktsiate arv: -**

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

Juhatuseliikmed on sõlminud ettevõttega kolmeaastased teenistuslepingud. Juhatuseliikmete tasustamise korrast ning põhimõtetest on kirjutatud Tasustamisaruandes leheküljel 102.

## TÜTARETTEVÕTETE NÕUKOGUD JA JUHATUS

ASi Merko Ehitus tütarettevõtete nõukogude volitused ja vastutus tulenevad nende põhikirjast ning kontsernisestest reeglitest. Nõukogud on üldjuhul moodustatud vastava tütarettevõtte põhiosanikuks oleva ettevõtte 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 tütaretevõtte nõukogu. Alljärgnevalt on toodud ASi Merko Ehitus 100%lises omanduses olevate olulisemate tütaretevõtete nõukogud ja juhatused seisuga 31. detsember 2022:

| ETTEVÕTE*                                   | NÕUKOGU                                               | JUHATUS                                           |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| AS Merko Ehitus Eesti<br>(79 072 424 eurot) | Andres Trink (esimees),<br>Tõnu Toomik, Martin Rebane | Ivo Volkov (esimees),<br>Jaan Mäe, Veljo Viitmann |
| OÜ Merko Investments<br>(21 582 063 eurot)  | -                                                     | Andres Trink, Urmas Somelar                       |
| SIA Merks<br>(32 682 682 eurot)             | Andres Trink (esimees),<br>Tõnu Toomik, Urmas Somelar | Andris Bišmeistars (juhataja)                     |
| SIA Merks Mājas<br>(61 186 577 eurot)       | -                                                     | Andris Bišmeistars (esimees),<br>Mikus Freimanis  |
| UAB Merko Statyba<br>(11 200 574 eurot)     | Andres Trink (esimees),<br>Tõnu Toomik, Urmas Somelar | Saulius Putrimas (esimees),<br>Jaanus Rāstas      |
| UAB Merko Bustas<br>(20 288 590 eurot)      | Andres Trink (esimees),<br>Tõnu Toomik, Urmas Somelar | Saulius Putrimas (juhataja)                       |

\* Sulgudes on näidatud olulise tütaretevõtte emaettevõtte omanikele kuuluv omakapitali suurus seisuga 31. detsember 2022.

### Muudatused kontserni tütaretevõtete juhtimises

ASi Merko Ehitus juhatuse 29. aprilli 2022 otsusega pikendati AS Merko Ehitus Eesti nõukogu liikme Martin Rebase volitusi kuni 29. aprillini 2025. AS Merko Ehitus Eesti nõukogu jätkab kolmeliikmelisena: Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik ja Martin Rebane.

16. mail 2022 otsustas AS Merko Ehitus kontserni kuuluv SIA Merks ainoosanikuna nimetada oma tütaretevõtte SIA Merks Mājas uueks juhatuse liikmeks Mikus Freimanise. Mikus Freimanise juhatuse liikme volitused on tähtajatud. SIA Merks Mājas juhatus jätkab kaheliikmelisena: Andris Bišmeistars (esimees) ja Mikus Freimanis.

ASi Merko Ehitus Eesti nõukogu pikendas 29. augusti 2022 otsusega AS Merko Ehitus Eesti juhatuse liikme Ivo Volkovi volitusi uueks kolmeaastaseks perioodiks alates 01.01.2023. AS Merko Ehitus Eesti juhatus jätkab kolmeliikmelisena: Ivo Volkov (esimees), Jaan Mäe ja Veljo Viitmann.

Kontserni struktuur on raamatupidamise aastaaruande lisan 18.

## AUDITIKOMITEE

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

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

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

Auditikomitee liikmetele eraldi tasusid ei maksta.

## ARUANDLUS JA FINANTSAUDIT

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

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

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

Finantsauditi teostamisel lähtutakse rahvusvahelistest auditeerimise standarditest (International Standards on Auditing). AS Merko Ehitus audiitori kinnitab üldkoosolek. Valikuprotsessi juhivad nõukogu ja selle tulemused esitatakse üldkoosolekule kinnitamiseks. 2021. aasta üldkoosoleku otsusega on 2021-2022 majandusaastate finantsaudiitoriks AS PricewaterhouseCoopers (PwC). Sõltuvalt kontserni kuuluva ettevõtte asukohamaast on allkirjaõiguslik audiitor erinev. Konsolideeritud aruande auditi eest vastutab vannutatud audiitor Janno Hermanson.

ASile Merko Ehitus on oluline finantsauditi teostaja sõltumatus ja huvide konfliktide tekkimise vältimine. 2022. aastal on PwC osutanud ASile Merko Ehitus Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduse kohaselt lubatud nõustamisteenuseid. Leiame, et 2022. aastal on finantsauditi teostamine olnud kooskõlas regulatiivsete normidega, rahvusvaheliste standarditega ja püstitatud ootustega. Töö

tulemusi tutvustas PwC kahes etapis: a) vaheauditi raames ja b) lõppauditi osas enne sõltumatu vandeaudiitori aruande väljastamist. Sõltumatu vandeaudiitori aruanne on esitatud lehekülgedel 91-99.

## HUVIDE KONFLIKT JA SISETEABE KÄSITLEMINE

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

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

Seisuga 31.12.2022 oli ettevõtte insaiderite registris registreeritud 97 püsivat juurdepääsu omavat isikut (31.12.2021: 89 isikut). Kontsern peab insaiderite arvestust vastavalt väärtpapierituruse seaduses, Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruses (EL) nr 596/2014 (turukuritarvituse määrus) ning Nasdaq Tallinna reglemendis sätestatud nõuetele.

Meile teadaolevalt ei esinenud 2022. majandusaastal mitte ühtegi siseteabe väärkasutamise tunnustega juhtumit ega huvide konflikti ega ole tehtud turutingimustest erinevaid tehinguid seotud osapooltega. Ettevõtte ja juhatuse liikme või tema lähedase või temaga seotud isikuga ei tehtud 2022. majandusaastal ettevõtte jaoks olulisi tehinguid.

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

Ülevaade 2022. majandusaastal tehtud tehingutest seotud osapooltega on esitatud raamatupidamise aastaaruandes lisa 32.

## TEABE AVALDAMINE

AS Merko Ehitus juhendub teabe avaldamisel Eesti õigusaktidest, Nasdaq Tallinna börsi reeglistikust ja Eesti Finantsinspektsiooni juhistest ning avalikustab aktsionäridele ettevõtte tegevust puudutava olulise informatsiooni kohe, kui on tekkinud piisav kindlus selle õigsuses ning selles, et informatsiooni avaldamine ei kahjusta ettevõtte ega tema partnerite huve. Peamisi tegevuspõhimõtteid suhtluses investorite ja avalikkusega kirjeldab kontsernis kehtestatud teabe avalikustamise kord.

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

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

Oluline informatsioon avaldatakse läbi börsisüsteemi ja ettevõtte veebilehel. 2022. aastal edastas AS Merko Ehitus börsi infosüsteemi kaudu 37 börsiteadet:

| TEADETE ARV | TEATE SISU                         |
|-------------|------------------------------------|
| 11          | Uued ehituslepingud                |
| 6           | Uued arendusprojektid              |
| 6           | Struktuuri ja juhtkonna muudatused |
| 5           | Majandustulemused                  |
| 2           | Üldkoosolek                        |
| 7           | Muud teated                        |

2023. aasta konsolideeritud vahearuaanded avaldame alljärgnevalt:

| KUUPÄEV    | SÜNDMUS                                                     |
|------------|-------------------------------------------------------------|
| 05.05.2023 | 2023. aasta 3 kuu auditeerimata vahearuanne                 |
| 03.08.2023 | 2023. aasta 6 kuu ja II kvartali auditeerimata vahearuanne  |
| 02.11.2023 | 2023. aasta 9 kuu ja III kvartali auditeerimata vahearuanne |

Meie eesmärgiks on igakülgsest toetada Merko aktsia õiglast hinnastamist läbi pideva ja jätkuva olulise info edastamise kõikidele turuosalistele. Samuti on eesmärgiks hoida olemasolevate aktsionäride lojaalsust ettevõtte vastu ning tekitada huvi uutes aktsionärides ja analüütikutel. Selle eesmärgi saavutamiseks koostatakse nii kvartali- kui aastaaruandeid, börsiteateid ja presentatsioone ning korraldatakse investorkohtumisi nii aktsionäride kui ka analüütikutega. Samuti kogutakse ja analüüsitakse investoritelt ja analüütikutelt saadud tagasisidet, et tõsta avalikustatava informatsiooni väärtuslikkust.

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

Ülevaate nii juba toimunud kui ka tulevikus toimuvate investorkohtumiste osas leiab AS Merko Ehitus kodulehel avaldatavast investorkalendrist [group.merko.ee/investorile/aruanded-ja-investorkalender/](https://group.merko.ee/investorile/aruanded-ja-investorkalender/). Investorkalendris toodud planeeritud kohtumistel on soovi korral võimalik osaleda ka olemasolevatel aktsionäridel, sellest eelnevalt aegsasti informeerides. Lisaks investorkohtumiste ajale, kohale ning osavõtjatele leiab kontserni kodulehel antud alajaotusest ka kohtumisel kasutatud presentatsioonid. 2022. aastal korraldas AS Merko Ehitus 5 investorkohtumist (2021: 1).

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

AS Merko Ehitus investorsuhete osas saab infot:

| <b>ANDRES TRINK</b>                                                     | <b>URMAS SOMELAR</b>                                                      | <b>AS MERKO EHITUS</b>                              |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Juhatuse esimees                                                        | Finantsüksuse juht / investorsuhete kontaktisik                           | Delta Plaza, 7. Korrus                              |
| tel +372 650 1250                                                       | tel +372 650 1250                                                         | Pärnu mnt 141, 11314 Tallinn, Eesti                 |
| faks +372 650 1251                                                      | faks +372 650 1251                                                        | tel +372 650 1250                                   |
| e-post <a href="mailto:andres.trink@merko.ee">andres.trink@merko.ee</a> | e-post <a href="mailto:urmas.somelar@merko.ee">urmas.somelar@merko.ee</a> | <a href="https://group.merko.ee">group.merko.ee</a> |

## VASTAVUSE DEKLARATSIOON HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA SOOVITUSTELE

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

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

### HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA<sup>1</sup>

### JUHATUSE JA NÕUKOGU POOLNE PÕHJENDUS

1.3.2 Üldkoosolekul osalevad juhatuse liikmed, nõukogu esimees ning võimalusel ka nõukogu liikmed ja vähemalt 1 audiitoritest.

2022. aasta üldkoosolekul osales nõukogu esimehe asemel vastavalt nõukogu sisemisele kokkuleppele nõukogu liige Indrek Neivelt. Kõikide nõukogu liikmete osalemist ei peetud vajalikuks, kuna täiendavate päevakorrapunktide ettepanekuid seaduses ettenähtud aja jooksul aktsionäridelt ei laekunud.

1.3.3 Emitent teeb vastavate tehniliste vahendite olemasolul ning juhul, kui see ei ole talle liiga kulukas, üldkoosoleku jälgimise ja sellest osavõtu võimalikuks sidevahendite kaudu (nt Internet).

AS Merko Ehitus ei võimaldanud 2022. aastal korraldada üldkoosolekut jälgida ega sellest osa võtta sidevahendite kaudu, kuna sellist vajadust pole seni ilmnenu.

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

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

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

LISA. Sõltumatuse tunnused

Sõltumatu on nõukogu liige, kes:

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

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

AS Merko Ehitus avalikustas finantskalendri 2023. aasta osas 16. detsembril 2022. See ei sisaldanud üldkoosoleku kokkukutsumise teate avalikustamise kuupäeva, kuna see selgub juhatuse ja nõukogu otsuste tulemusena hiljem.

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

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

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

Merko Ehitus pole pidanud vajalikuks mitmekesisuspoliitikat rakendada, kuivõrd lähtub juhtide ja töötajate valimisel, töö tulemuslikkuse hindamisel ja tasustamisel kontserni huvidest ning juhi või töötaja haridusest, kompetentsist ja töötulemustest, mitte aga vastava juhi või töötaja soost, vanusest, etnilisest päritolust või muudest tunnustest. Kontsernis on kehtestatud ärietiika kodeks, mis muuhulgas hõlmab ka töötajate võrdse kohtlemise põhimõtet. 2022. aastal ei toimunud kontsernis ühtegi sellist rikkumist, mis oleks viidanud töötajate diskrimineerimisele või inimõiguste rikkumisele, samuti ei esitatud kontserni vastu 2022. aastal ühtegi tööalast kaebust töövaidluskomisjonidele.

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



# JUHTKONNA DEKLARATSIOON

Juhtkonna liikmed kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab vastavalt kehtivatele rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditele, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, koostatud 2022. aasta raamatupidamisaruanne õige ja õiglase ülevaate ASi Merko Ehitus ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtjate kui terviku varadest, kohustustest, finantsseisundist ja kasumist või kahjumist ning tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate ASi Merko Ehitus ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust.

|              |                  |                                 |            |
|--------------|------------------|---------------------------------|------------|
| Andres Trink | juhatuse esimees | / allkirjastatud digitaalselt / | 31.03.2023 |
|--------------|------------------|---------------------------------|------------|

|             |                |                                 |            |
|-------------|----------------|---------------------------------|------------|
| Tõnu Toomik | juhatuse liige | / allkirjastatud digitaalselt / | 31.03.2023 |
|-------------|----------------|---------------------------------|------------|

# RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE.....                | 43 |
| KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE.....           | 44 |
| KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....      | 45 |
| KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE .....              | 46 |
| LISAD .....                                            | 47 |
| LISA 1 OLULISED ARVESTUSPÕHIMÕTTED .....               | 47 |
| LISA 2 JUHTKONNAPOOLESED HINNANGUD .....               | 56 |
| LISA 3 TEGEVUSSEGMENDID.....                           | 57 |
| LISA 4 MÜÜDUD TOODANGU KULU.....                       | 59 |
| LISA 5 TURUSTUSKULUD .....                             | 59 |
| LISA 6 ÜLDHALDUSKULUD.....                             | 60 |
| LISA 7 MUUD ÄRITULUD.....                              | 60 |
| LISA 8 MUUD ÄRIKULUD .....                             | 60 |
| LISA 9 FINANTSTULUD .....                              | 60 |
| LISA 10 FINANTSKULUD .....                             | 60 |
| LISA 11 TULUMAKSUKULU .....                            | 61 |
| LISA 12 PUHASKASUM AKTSIA KOHTA .....                  | 62 |
| LISA 13 DIVIDENDID AKTSIA KOHTA.....                   | 62 |
| LISA 14 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID .....                | 62 |
| LISA 15 NÕUDED JA ETTEMAKSED.....                      | 63 |
| LISA 16 ANTUD LAENUD.....                              | 64 |
| LISA 17 VARUD.....                                     | 64 |
| LISA 18 TÛTARETTEVÕTETE AKTSIAD JA OSAD .....          | 65 |
| LISA 19 SIDUS- JA ÛHISETTEVÕTETE AKTSIAD JA OSAD ..... | 66 |
| LISA 20 MUUD PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED .....       | 68 |
| LISA 21 EDASILÛKKUNUD TULUMAKSUVARA JA -KOHUSTUS.....  | 68 |
| LISA 22 KINNISVARAINVESTEERINGUD .....                 | 69 |
| LISA 23 MATERIAALNE PÕHIVARA .....                     | 70 |
| LISA 24 IMMATERIAALNE PÕHIVARA.....                    | 71 |
| LISA 25 RENDITUD VARA.....                             | 71 |
| LISA 26 LAENUKOHUSTUSED .....                          | 72 |
| LISA 27 VÕLAD JA ETTEMAKSED .....                      | 74 |
| LISA 28 ERALDISED .....                                | 74 |
| LISA 29 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD.....                   | 75 |
| LISA 30 LAENUDE TAGATISED JA PANDITUD VARA.....        | 75 |
| LISA 31 AKTSAKAPITAL.....                              | 76 |
| LISA 32 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA.....               | 76 |
| LISA 33 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED .....                 | 79 |
| LISA 34 RISKIDE JUHTIMINE .....                        | 80 |
| LISA 35 MUU INFORMATSIOON .....                        | 87 |
| LISA 36 LISAINFORMATSIOON EMAETTEVÕTTE KOHTA .....     | 87 |

## KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

tuhandetes eurodes

|                                                                                     | lisa | 2022          | 2021          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------|---------------|
| Müügitulu                                                                           | 3    | 409 633       | 339 375       |
| Müüdnud toodangu kulu                                                               | 4    | (355 975)     | (292 563)     |
| <b>Brutokasum</b>                                                                   |      | <b>53 658</b> | <b>46 812</b> |
| Turustuskulud                                                                       | 5    | (4 077)       | (3 611)       |
| Üldhalduskulud                                                                      | 6    | (15 860)      | (13 925)      |
| Muud äritulud                                                                       | 7    | 3 144         | 3 508         |
| Muud ärikulud                                                                       | 8    | (1 834)       | (582)         |
| <b>Ärikasum</b>                                                                     |      | <b>35 031</b> | <b>32 202</b> |
| Finantstulud                                                                        | 9    | 1             | 12            |
| Finantskulud                                                                        | 10   | (1 450)       | (886)         |
| Kasum (kahjum) sidus-ja ühisettevõtetelt                                            | 19   | 3 516         | 799           |
| <b>Kasum enne maksustamist</b>                                                      |      | <b>37 098</b> | <b>32 127</b> |
| Tulumaksukulu                                                                       | 11   | (2 995)       | (3 104)       |
| <b>Perioodi puhaskasum</b>                                                          |      | <b>34 103</b> | <b>29 023</b> |
| sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist                                           |      | 34 640        | 29 140        |
| mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist                                          |      | (537)         | (117)         |
| <b>Muu koondkasum (-kahjum), mida võib hiljem klassifitseerida kasumiaruandesse</b> |      |               |               |
| Valuutakursivahed välisettevõtete ümberarvestusel                                   |      | 30            | 33            |
| <b>Perioodi koondkasum</b>                                                          |      | <b>34 133</b> | <b>29 056</b> |
| sh emaettevõtte omanike osa koondkasumist                                           |      | 34 648        | 29 163        |
| mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist                                          |      | (515)         | (107)         |
| Puhaskasum emaettevõtte omanike aktsia kohta (tava ja lahustatud, eurodes)          | 12   | 1,96          | 1,65          |

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 47-90 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

## KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

tuhandetes eurodes

|                                                 | lisa | 31.12.2022     | 31.12.2021     |
|-------------------------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>VARAD</b>                                    |      |                |                |
| <b>Käibevara</b>                                |      |                |                |
| Raha ja raha ekvivalendid                       | 14   | 17 665         | 44 930         |
| Nõuded ja ettemaksed                            | 15   | 77 959         | 55 484         |
| Ettemakstud tulumaks                            |      | 38             | 114            |
| Varud                                           | 17   | 225 661        | 160 593        |
|                                                 |      | <b>321 323</b> | <b>261 121</b> |
| <b>Põhivara</b>                                 |      |                |                |
| Sidus- ja ühissettevõtete aktsiad või osad      | 19   | 12 895         | 7 703          |
| Muud pikaajalised laenud ja nõuded              | 20   | 22 982         | 24 079         |
| Edasilükkunud tulumaksuvara                     | 21   | 693            | 622            |
| Kinnisvarainvesteeringud                        | 22   | 11 485         | 13 828         |
| Materiaalne põhivara                            | 23   | 17 452         | 16 350         |
| Immateriaalne põhivara                          | 24   | 582            | 669            |
|                                                 |      | <b>66 089</b>  | <b>63 251</b>  |
| <b>VARAD KOKKU</b>                              |      | <b>387 412</b> | <b>324 372</b> |
| <b>KOHUSTUSED</b>                               |      |                |                |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>                  |      |                |                |
| Laenukohustused                                 | 26   | 49 687         | 11 636         |
| Võlad ja ettemaksed                             | 27   | 96 248         | 90 054         |
| Tulumaksukohustus                               |      | 1 241          | 681            |
| Lühiajalised eraldised                          | 28   | 9 820          | 7 976          |
|                                                 |      | <b>156 996</b> | <b>110 347</b> |
| <b>Pikaajalised kohustused</b>                  |      |                |                |
| Pikaajalised laenukohustused                    | 26   | 42 236         | 41 001         |
| Edasilükkunud tulumaksukohustus                 | 21   | 2 355          | 3 112          |
| Muud pikaajalised võlad                         | 29   | 2 133          | 2 900          |
|                                                 |      | <b>46 724</b>  | <b>47 013</b>  |
| <b>KOHUSTUSED KOKKU</b>                         |      | <b>203 720</b> | <b>157 360</b> |
| <b>OMAKAPITAL</b>                               |      |                |                |
| Mittekontrolliv osalus                          | 18   | (495)          | (227)          |
| <b>Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital</b> |      |                |                |
| Aktsiakapital                                   | 31   | 7 929          | 7 929          |
| Kohustuslik reservkapital                       |      | 793            | 793            |
| Realiseerimata kursivahed                       |      | (783)          | (791)          |
| Jaotamata kasum                                 |      | 176 248        | 159 308        |
|                                                 |      | <b>184 187</b> | <b>167 239</b> |
| <b>OMAKAPITAL KOKKU</b>                         |      | <b>183 692</b> | <b>167 012</b> |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>           |      | <b>387 412</b> | <b>324 372</b> |

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 47-90 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

## KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

tuhandetes eurodes

|                                             | Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital |                    |                           |                 | Kokku           | Mittekontrolliv osalus | Kokku           |
|---------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------|---------------------------|-----------------|-----------------|------------------------|-----------------|
|                                             | Aksia- kapital                           | Kohustuslik reserv | Realiseerimata kursivahed | Jaotamata kasum |                 |                        |                 |
| <b>Saldo 31.12.2020</b>                     | <b>7 929</b>                             | <b>793</b>         | <b>(814)</b>              | <b>145 320</b>  | <b>153 228</b>  | <b>4 207</b>           | <b>157 435</b>  |
| Perioodi puhaskasum (-kahjum)               | -                                        | -                  | -                         | 29 140          | 29 140          | (117)                  | 29 023          |
| Muu koondkasum (-kahjum)                    | -                                        | -                  | 23                        | -               | 23              | 10                     | 33              |
| <b>Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku</b>  | <b>-</b>                                 | <b>-</b>           | <b>23</b>                 | <b>29 140</b>   | <b>29 163</b>   | <b>(107)</b>           | <b>29 056</b>   |
| <b>Tehingud omanikega</b>                   |                                          |                    |                           |                 |                 |                        |                 |
| Soetatud tütaretevõtte vähemusosa           | -                                        | -                  | -                         | -               | -               | 1                      | 1               |
| Sissemakse tütaretevõtte aktsiakapitali     | -                                        | -                  | -                         | -               | -               | 37                     | 37              |
| Mittekontrolliva osaluse väljaost (lisa 18) | -                                        | -                  | -                         | 2 548           | 2 548           | (4 434)                | (1 886)         |
| Mittekontrolliva osaluse väljaostu optioon  | -                                        | -                  | -                         | -               | -               | 69                     | 69              |
| Dividendid (lisa 13)                        | -                                        | -                  | -                         | (17 700)        | (17 700)        | -                      | (17 700)        |
| <b>Tehingud omanikega kokku</b>             | <b>-</b>                                 | <b>-</b>           | <b>-</b>                  | <b>(15 152)</b> | <b>(15 152)</b> | <b>(4 327)</b>         | <b>(19 479)</b> |
| <b>Saldo 31.12.2021</b>                     | <b>7 929</b>                             | <b>793</b>         | <b>(791)</b>              | <b>159 308</b>  | <b>167 239</b>  | <b>(227)</b>           | <b>167 012</b>  |
| <b>Saldo 31.12.2021</b>                     | <b>7 929</b>                             | <b>793</b>         | <b>(791)</b>              | <b>159 308</b>  | <b>167 239</b>  | <b>(227)</b>           | <b>167 012</b>  |
| Perioodi puhaskasum (-kahjum)               | -                                        | -                  | -                         | 34 640          | 34 640          | (537)                  | 34 103          |
| Muu koondkasum (-kahjum)                    | -                                        | -                  | 8                         | -               | 8               | 22                     | 30              |
| <b>Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku</b>  | <b>-</b>                                 | <b>-</b>           | <b>8</b>                  | <b>34 640</b>   | <b>34 648</b>   | <b>(515)</b>           | <b>34 133</b>   |
| <b>Tehingud omanikega</b>                   |                                          |                    |                           |                 |                 |                        |                 |
| Mittekontrolliva osaluse väljaostu optioon  | -                                        | -                  | -                         | -               | -               | 247                    | 247             |
| Dividendid (lisa 13)                        | -                                        | -                  | -                         | (17 700)        | (17 700)        | -                      | (17 700)        |
| <b>Tehingud omanikega kokku</b>             | <b>-</b>                                 | <b>-</b>           | <b>-</b>                  | <b>(17 700)</b> | <b>(17 700)</b> | <b>247</b>             | <b>(17 453)</b> |
| <b>Saldo 31.12.2022</b>                     | <b>7 929</b>                             | <b>793</b>         | <b>(783)</b>              | <b>176 248</b>  | <b>184 187</b>  | <b>(495)</b>           | <b>183 692</b>  |

Aktsiakapitali kohta vaata ka Lisa 31.

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 47-90 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

## KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

tuhandetes eurodes

|                                                                            | lisa         | 2022            | 2021           |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------|----------------|
| <b>Äritegevuse rahavoog</b>                                                |              |                 |                |
| Ärikasum                                                                   |              | 35 031          | 32 202         |
| Korrigeerimised:                                                           |              |                 |                |
| põhivara kulum ja väärtuse langus                                          | 22-24        | 2 880           | 2 593          |
| (kasum) kahjum põhivara müügist                                            | 7            | (313)           | (111)          |
| (kasum) kahjum valdkonna müügist                                           | 7            | -               | (500)          |
| ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus                       | 3            | (1 066)         | (7 164)        |
| intressitulu äritegevusest                                                 | 7            | (2 260)         | (2 116)        |
| eraldiste muutus                                                           | 28           | 1 540           | 1 981          |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus                          |              | (22 024)        | (21 079)       |
| Varude muutus                                                              | 17           | (62 360)        | (34 148)       |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus                      |              | 8 911           | 30 916         |
| Saadud intressid                                                           | 7, 9, 15, 20 | 2 188           | 1 355          |
| Makstud intressid                                                          | 10, 27       | (1 652)         | (764)          |
| Muud finantstulud (kulud)                                                  | 10           | (133)           | (204)          |
| Makstud ettevõtte tulumaks                                                 |              | (2 529)         | (3 161)        |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                                        |              | <b>(41 787)</b> | <b>(200)</b>   |
| <b>Investeeringutegevuse rahavoog</b>                                      |              |                 |                |
| Tütarettevõtte soetus                                                      | 18           | (695)           | (1)            |
| Sidus- ja ühisettevõtte soetus                                             | 19           | (2 236)         | (4 550)        |
| Kinnisvarainvesteeringute soetus                                           | 22           | -               | (7)            |
| Materiaalse põhivara soetus (v.a. renditav vara)                           | 23, 26       | (1 117)         | (2 403)        |
| Materiaalse põhivara müük                                                  | 7, 23        | 343             | 146            |
| Immateriaalse põhivara soetus                                              | 24           | (141)           | (233)          |
| Immateriaalse põhivara müük                                                | 24           | -               | 19             |
| Tegevusvaldkonna müük                                                      | 7, 19        | -               | 500            |
| Saadud intressid                                                           | 9, 15        | 1               | 12             |
| Saadud dividendid                                                          | 19           | 560             | -              |
| <b>Kokku rahavood investeeringutegevusest</b>                              |              | <b>(3 285)</b>  | <b>(6 517)</b> |
| <b>Finantseerimisegevuse rahavoog</b>                                      |              |                 |                |
| Saadud laenud                                                              | 26           | 147 990         | 27 882         |
| Saadud laenude tagasimaksud                                                | 26           | (109 484)       | (5 119)        |
| Rendikohustuste põhiosa tagasimaksud                                       | 26           | (1 108)         | (951)          |
| Laekunud tütar-ettevõtte osade emiteerimisest mittekontrollivalt osanikult | 18           | -               | 9              |
| Mittekontrolliva osaluse väljaost                                          | 18           | (1 886)         | -              |
| Makstud dividendid                                                         | 13           | (17 661)        | (17 686)       |
| <b>Kokku rahavood finantseerimisegevusest</b>                              |              | <b>17 851</b>   | <b>4 135</b>   |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                                   |              | <b>(27 221)</b> | <b>(2 582)</b> |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>                          | 14           | <b>44 930</b>   | <b>47 480</b>  |
| <b>Valuutakursside muutuste mõju</b>                                       |              | <b>(44)</b>     | <b>32</b>      |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>                            | 14           | <b>17 665</b>   | <b>44 930</b>  |

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 47-90 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

## LISAD

### LISA 1 OLULISED ARVESTUSPÕHIMÕTTED

#### 1.1. ÜLDINE INFORMATSIOON

ASi Merko Ehitus (edaspidi: emaettevõte) ja tema tütaretevõtete (edaspidi koos: kontsern) 31. detsembril 2022 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne allkirjastati juhatuse poolt 31. märtsil 2023.

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

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

Alates 22. juulist 1997 on ASi Merko Ehitus aktsiad olnud noteeritud Nasdaq Tallinna börsil, seejuures aruande kuupäeva seisuga börsil noteeritud aktsiad noteeriti 11. augustil 2008 – AS Järvevana (äriregistri kood 10068022, endise nimega AS Merko Ehitus, praeguse nimega OÜ Järvevana), mille aktsiad olid börsil noteeritud, jagunes 1. augustil 2008 ning selle käigus loodi AS Merko Ehitus (äriregistri kood 11520257), millele anti üle, teatud eranditega, AS Järvevana vara ja ettevõte. Seisuga 31. detsember 2022 kuulus 71,99% aktsiatest enamusaktsionäri ASile Riverito, läbi mille kontsernis lõplikku valitsevat mõju omav isik on Toomas Annus.

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

#### 1.2. AASTAARUANDE KOOSTAMISE ALUSED

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

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

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

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

Kasumiaruandes on kulud liigitatud nende funktsiooni järgi.

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

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

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

Järgmised uued või muudetud standardid ja tõlgendused muutusid Kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2022:

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

- IAS 16 muudatus keelab ettevõttel põhivara soetusmaksumusest maha arvata põhivara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimise aja jooksul toodetud toodangu müügist saadud tulu. Sellise toodangu müügist saadud tulu koos tootmiskuludega kajastatakse nüüd kasumiaruandes. Ettevõtte hakkab kasutama IAS 2 standardit sellise toodangu kulude mõõtmiseks. Kulud ei sisalda testitava vara amortisatsiooni kuna ta ei ole valmis otstarbekohaseks kasutamiseks. IAS 16 muudatus selgitab samuti, et ettevõtte peab 'testima vara korralikku töökorda' kui ta hindab vara tehnilist ja füüsilist taset. Vara finantstulemused ei ole sellisel hindamisel asjakohased. Seega võib vara olla viidud juhtkonna poolt ette nähtud tööseisundisse ning selle suhtes võib kohaldada kulumit enne, kui ta saavutab juhtkonna poolt eeldatavat põhitegevuse tulemust.
- IAS 37 muudatus selgitab mõistet 'lepingu täitmise kulud'. Muudatus selgitab, et lepingu täitmise otsesed kulud sisaldavad lepingu täitmise lisakulusid ning muude kulude jaotamise, mis on otseselt seotud selle täitmisega. Muudatus selgitab

samuti, et enne kahjumlikust lepingust tuleneva eraldise moodustamist, peab ettevõtte kajastama väärtuse langusest tulenevat kahjumit, mis on tekkinud lepingu täitmiseks kasutatud varade, mitte selle lepinguga seotud varade puhul.

- IFRS 3 muudatused viitavad 2018. aastal välja antud Finantsaruandluse kontseptuaalsele raamistikule, et määrata kindlaks, mis on äriühenduse mõistes vara ja kohustus. Enne muudatust viitas IFRS 3 2001. aastal välja antud Finantsaruandluse kontseptuaalsele raamistikule. Lisaks, IFRS 3 standardis on lisatud uus erand kohustuste ja tingimuslike kohustuste osas. Erand täpsustab, et mõnede kohustuste ja tingimuslike kohustuste liikide kajastamisel peab ettevõtte IFRS 3 standardi kohaselt viitama hoopis IAS 37 või IFRIC 21 standardile, mitte 2018. aastal välja antud Finantsaruandluse kontseptuaalsele raamistikule. Ilma uue erandita, kajastaks ettevõtte mõned kohustused äriühenduses, mida ta ei kajastaks vastavalt IAS 37 standardile.
- IFRS 9 muudatus käsitleb, millised tasud tuleb arvesse võtta finantskohustuste kajastamise lõpetamise hindamisel, kasutades 10% testi. Kulud või tasud võivad olla makstud kas kolmandatele osapooltele või laenuandjale. Muudatuste kohaselt, kolmandatele osapooltele makstud kulud või tasud ei arvestata 10% testi.
- IFRS 16-ga kaasnev illustreeriv näide 13 on muudetud, et eemaldada rendileandja renditud vara täiustamisega seotud maksete kirjeldus. Muudatuse põhjuseks on kõrvaldada kõik võimalikud segadused rendi stiimulite käsitlemisel.
- IFRS 1 lubab vabastuse teha, kui tütarettvõttest saab esmakordne IFRS-i kasutuselevõtja hiljem kui tema emaettevõttest. Tütarettvõtte saab mõõta oma varasid ja kohustusi bilansilistes (jääk)maksumustes, mida oleks kasutatud emaettevõtte konsolideeritud finantsaruannetes emaettevõtte IFRS-idele ülemineku kuupäeva seisuga, kui seoses konsolideerimisprotseduuridega ja äriühenduse, mille raames emaettevõtte tütarettvõtte omandas, mõjude arvestamisega ei ole tehtud mingeid korrigeerimisi. IFRS 1 on muudetud, et IFRS 1 vabastust kasutavad ettevõtted saaksid mõõta kumulatiivseid kursivahesid, kasutades emaettevõttes kajastatud summasid emaettevõtte IFRS-idele ülemineku kuupäeva seisuga. IFRS 1 muudatus laiendab eelnimetatud vabastust kumulatiivsetele kursivahedele, et esmakordsete kasutuselevõtjate kulud vähendada. Muudatus kehtib ka sidusettevõttele või ühisettevõtmisele, kes kasutavad sama IFRS 1 vabastust.
- Nõue, mille kohaselt ettevõtted elimineerivad rahavood maksustamisest IAS 41 õiglase väärtuse mõõtmisel on nüüd tühistatud. Selle muudatuse eesmärk on viia standard vastavusse nõudega diskonteerida rahavooge maksujärgselt. Kontserni hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

#### UUED STANDARDID, TÕLGENDUSED JA NENDE MUUDATUSED

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2023 või hilisematel perioodidel ja mida kontsern ei ole rakendanud ennetähtaegselt:

**„Arvestuspõhimõtete avalikustamine” - IAS 1 ja IFRS rakendusjuhendi nr 2 muudatused** (rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

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

**„Arvestushinnangute mõiste” -IAS 8 muudatused** (rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

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

**„Varade ja kohustustega seotud edasilükkunud tulumaks, mis tuleneb ühest tehingust” - IAS 12 muudatused** (rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). IAS 12 muudatused täpsustavad, kuidas kajastada edasilükkunud tulumaksu tehingutelt nagu rendilepingud ja eemaldamise kohustused. Teatud tingimustel on ettevõtted varade või kohustuste esmakordsel kajastamisel vabastatud edasilükkunud tulumaksu kajastamisest. Varasemalt ei olnud selge, kas vabastus rakendub selliste tehingute suhtes nagu rendilepingud ja kahjutustamise kohustused - tehingud, mille puhul kajastatakse nii vara kui ka kohustus. Muudatused selgitavad, et vabastust ei rakendata ning ettevõtetel on kohustus kajastada vastavalt tehingutelt edasilükkunud tulumaks. Muudatused nõuavad ettevõtetelt edasilükkunud tulumaksu kajastamist tehingutelt, millest tulenevad esmasel kajastamisel maksustatavate ja mahaarvatavate ajutiste erinevuste võrdsed summad. Kontserni hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

**„Liisingud: rendikohustus müügi- ja tagasirendi korral” - IFRS 16 muudatused** (rakendub 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Muudatused puudutavad müügi- ja tagasirendi tehinguid, mis vastavad IFRS 15 nõuetele, mida tuleb kajastada müügina. Muudatused nõuavad, et müüja-rentnik hindaks hiljem tehingust tulenevaid kohustusi nii, et ta ei kajastaks talle säilinud kasutusõigusega seotud kasumit või kahjumit. See tähendab sellise tulu edasilükkamist isegi siis, kui kohustus on teha muutuvaid makseid, mis ei sõltu indeksist ega intressimäärast. Kontserni hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

**„Kohustuste liigitamine lühi- või pikaajalisteks, jõustumiskuupäeva edasilükkamine” - IAS 1 muudatused** (rakendub 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Need muudatused selgitavad, et kohustused liigitatakse kas lühi- või pikaajalisteks, olenevalt aruandeperioodi lõpus eksisteerivatest õigustest. Kohustused on



pikaajalised, kui ettevõtte on aruandeperioodi lõpus sisuline õigus lükata tasumine edasi vähemalt kaheteistkümneme kuu võrra. Juhend ei nõua enam sellist tingimusteta õigust. 2022. aasta oktoobri muudatus kehtestas, et pärast aruandekuupäeva järgitavad laenukohustused ei mõjuta võlgade liigitamist lühi- või pikaajaliseks aruandekuupäeval. Juhtkonna ootused, kas nad kasutavad hiljem arveldamise edasilükkamise õigust, ei mõjuta kohustuste klassifitseerimist. Kohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui tingimust rikutakse aruandekuupäeval või enne seda, isegi kui laenuandja annab sellest tingimusest loobumise pärast aruandeperioodi lõppu. Seevastu laen liigitatakse pikaajaliseks, kui laenulepingut rikutakse alles pärast aruandekuupäeva. Lisaks täpsustavad muudatused võlgade klassifitseerimise nõudeid, mida ettevõtte võib arveldada selle konverteerimisel omakapitaliks. Arveldamine on määratletud kui kohustise kustutamine raha, muude majanduslikku kasu sisaldavate ressursidega või ettevõtte enda omakapitaliinstrumentidega. Erand kehtib konverteeritavatele instrumentidele, mida võidakse konverteerida omakapitaliks, kuid ainult nende instrumentide puhul, mille konverteerimisoptsioon on klassifitseeritud omakapitaliinstrumentideks liitfinantsinstrumendi eraldi komponendina. Kontserni hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

**“Investori ja tema sidus- või ühisettevõtte vahel toimuv varade müük või üleandmine” – IFRS 10 ja IAS 28 muudatused** (rakendamise kuupäev määratakse IASB poolt; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Muudatused eemaldavad vasturääkivuse IFRS 10 ja IAS 28 nõuetes, mis reguleerivad investori ja tema sidus- või ühisettevõtte vahelisi varade müüke või üleandmisi. Muudatuse peamine mõju seisneb selles, et kasum või kahjum kajastatakse täies ulatuses, kui tehing hõlmab äritegevust. Kui tehing hõlmab varasid, mis ei moodusta äritegevust, kajastatakse kasum või kahjum osaliselt, isegi kui need varad on tütarettevõtte omad. Kontserni hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

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

## 1.4. KONSOLIDEERIMINE

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

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

Kontserni kuuluvad ettevõtted kasutavad ühtseid arvestuspõhimõtteid.

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

## 1.5. ÄRIÜHENDUSED

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

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

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

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

### TEHINGUD MITTEKONTROLLIVA OSALUSEGA

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

## 1.6. SIDUSETTEVÕTTED

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

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

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

## 1.7. ÜHISETTEVÕTTED

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

## 1.8. ÜHISELT KONTROLLITAVAD TEGEVUSED

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

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

## 1.9. VÄLISVALUUTA

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

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

## 1.10. FINANTSVARAD

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

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

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

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

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

Kontserni kõik võlainstrumendid on klassifitseeritud korrigeeritud soetusmaksumuse mõõtmiskategooriasse.

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

Seisuga 31. detsember 2021 ja 31. detsember 2022 olid kõik kontserni finantsvarad (nõuded ostjate vastu, lepingulised varad, antud laenud, pangadeposiidid, raha ja raha ekvivalendid, muud finantsvarad) klassifitseeritud korrigeeritud soetusmaksumuse kategoorias.

Kontsernil ei ole investeringuid omakapitaliinstrumentidesse.

## 1.11. VARA VÄÄRTUSE LANGUS

### FINANTSVARAD KORRIGEERITUD SOETUSMAKSUMUSES

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

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

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

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

### MITTEFINANTSVARAD

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

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

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

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

## 1.12. VARUD

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

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

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

Kinnisvaraarenduse eesmärgil tehtud kulutused kajastatakse finantsseisundi aruande real Varud sõltuvalt valmidusastmest kas lõpetamata toodanguna või valmistoodanguna. Kinnisvaraobjekti arenduse finantseerimisel laenuga on arendusaegsed laenukasutuse kulud arvatud objekti soetusmaksumusse. Sealhulgas laenukasutuse kulud ehitusperioodil kapitaliseeritakse ajani, kui

kinnisvaraobjekt on saavutanud müügivalmiduse ning see aeg ei saa olla hiljem kui ehitusobjekt on saanud kasutusloa. Kinnisvara hoidmisega või kasutusega seotud intressikulud ei kapitaliseerita ja need kantakse kuludeks nende tekkimise perioodil.

Valminud kinnisvaraobjekti müüakse kas ositi (eramute, korterite, büroopindade vms kaupa) või tervikuna. Müügitulu kajastatakse kui tulu kaupade müügist (lisa 1.21). Kinnisvara müügil sõlmitakse võõrandaja ja omandaja vahel notariaalselt tõestatud kokkulepe kinnisomandi üleandmiseks ning tehakse sellekohane kanne kinnistusraamatusse.

### 1.13. KINNISVARAINVESTEERINGUD

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

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

### 1.14. MATERIAALNE PÕHIVARA

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

Materiaalne põhivara on finantsseisundi aruandes näidatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab vara-objektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil. Kasutusõigusega varade osas vt lisa 1.16. Rendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga. Kulumit arvestatakse lineaarselt, lähtudes vara kasulikust tööeest järgevalt:

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

Maad ei amortiseerita.

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

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

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

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

### 1.15. IMMATERIAALNE PÕHIVARA

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

#### TARKVARA JA INFOSÜSTEEMID

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

### 1.16. RENDITUD VARA

#### KONTSERN KUI RENTNIK

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

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

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

Selliseid maksed kajastatakse kasumiaruandes kuluna lineaarselt rendiperioodi jooksul.

IFRS 16 kohaselt on rendiperiood:

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

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

- Optioonide atraktiivsus võrrelduna turutingimustega;
- Kui suured on trahvid optioonide kasutamise/mittekasutamise eest, mis hõlmavad otseseid kulusid lepinguliste karistustena, aga ka muid kaalutlusi, nagu läbirääkimiskulud, ümberpaigutamiskulud jne. Kui need kulud (sh trahvid) on märkimisväärsed, on vähetõenäoline, et rentnik kavatses kasutada lõpetamisvõimalust ja on tõenäoline, et rentnik kavatses kasutada pikendamisevõimalust;
- Rentniku poolt tehtavad suured parandused tõstavad pikendamise (ja mittekatkestamise) tõenäosust;
- Väga lühiajaline mitte-katkestav periood viitab sageli, et rentnik kavatses rendilepingut pikendada (vältimaks uue lepingu sõlmimisega kaasnevaid kulusid);
- Rentniku äriplaani sõltuvus renditud varast/kui oluline see vara on rentniku äritegevuses - kui vara on spetsialiseerunud või kui sobivad alternatiivid ei ole kättesaadavad, on tõenäolisem, et rentnik kasutab pikendamisoptiooni.

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

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

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

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

## KONTSERN KUI RENDILEANDJA

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

## 1.17. FINANTSKOHUSTUSED

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

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

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

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

## 1.18. ETTEVÕTTE TULUMAKS JA EDASILÜKKUNUD TULUMAKS

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

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

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

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

Kontserni kuuluvad Läti, Leedu, Norra ja Soome juriidilised isikud arvutavad maksustamisele kuuluvat tulu ja tulumaksu vastavalt Läti Vabariigi, Leedu Vabariigi, Norra Kuningriigi ja Soome Vabariigi seadusandlusele. Läti Vabariigis maksustatakse kasum selle jaotamisel maksumääraga 20/80 (2021: ettevõtte kasum selle jaotamisel maksumääraga 20/80). Leedu Vabariigis maksustatakse kasum 15%lise tulumaksumääraga (2021: 15%), Norra Kuningriigis 22%lise tulumaksumääraga (2021: 22%) ja Soome Vabariigis 20%lise tulumaksumääraga (2021: 20%).

## 1.19. TÖÖTAJATE HÜVITISED

### TÖÖSUHTE LÕPETAMISE HÜVITISED

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

### KASUMI JAGAMISE JA PREEMIA SKEEMID

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

## 1.20. ERALDISED

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

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

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

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

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

## 1.21. TULU KAJASTAMINE

### MÜÜGITULU KLIENDILEPINGUTELT

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

### MÜÜGITULU KLIENDILEPINGUTELT - EHITUSTEENUSED

Kontsern osutab ehituslepingute alusel ehitusteenuseid fikseeritud hinnaga. Müügitulu teenuste osutamisest kajastatakse perioodil kui teenused on osutatud ja tellija poolt aktsepteeritud. Fikseeritud hinnaga lepingute puhul kajastatakse müügitulu vastavalt tegelikult osutatud teenuste aruandeperioodi lõpuks suhtena kogu lepingu mahtu, kuna klient saab teenusest kasu samal ajal kui seda osutatakse. Tegelikult osutatud teenuste suhtarv leitakse vastavalt lepingu tegelike kulude ja lepingu eeldatud kulude suhtele ehk lepinguga seotud projekti valmidusastmele.

Seadme müügi korral ehituslepingu raames, kus klient on ehitusteenuse tellinud koos spetsiifilise seadme paigaldusega ning see tarnitakse tehases otse kliendi objektile, kajastatakse müügitulu perioodi jooksul ühtse teostamiskohustusena. Klient ei saa ehitusteenusest ja seadmest eraldi kasu ja on huvitatud ainult täislahenduse ostmisest.

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

Fikseeritud tasuga lepingute puhul tasub klient fikseeritud summad vastavalt maksegraafikule. Juhul, kui kontserni poolt osutatud teenuste maht ületab saadud makseid, siis kajastatakse lepinguline vara (aruandes real „ehitustööde tellijatelt saada“). Juhul, kui saadud makseid ületavad osutatud teenuste mahtu, siis kajastatakse lepinguline kohustus (aruandes real „ehitustööde tellijatel saada“). Ühest ja samast lepingust tulenev lepinguline vara ja lepinguline kohustus kajastatakse finantsaruandes neto summamana.

Juhul kui lepingus on muutuv tasu, siis kajastatakse see müügituluna ainult juhul, kui on väga tõenäoline, et seda hiljem ei tühistata.

Kontsern osutab PPP (*public private partnership*) projekti kaudu ehitusteenuseid, mida kajastatakse kontsessioonilepingu (IFRIC 12) põhimõtteid järgides. Müügitulu ehitusteenuste osutamisest kajastatakse perioodil kui teenused on osutatud ja tellija poolt aktsepteeritud. Kuna ehitusperiood ja lepingulise vara haldamine kestab kokku üle 10 aasta, kajastatakse nõue kliendi vastu pikaajalise nõudena, millelt arvestatakse intressitulu. Nõue intressitulu osas kajastatakse samuti pikaajalise nõudena, kuna klient maksab lepingulise vara ehitusteenuse ja haldamise eest alles haldamise perioodi jooksul (lisa 20).

## ELAMUEHITUS

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

## FINANTSEERIMISE KOMPONENT

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

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

## 1.22. RAHA JA RAHA EKVIVALENDID

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

Rahavoogude aruande koostamisel on kasutatud kaudset meetodit.

## 1.23. ANTUD LAENUD

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

## 1.24. TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

Tingimuslike kohustustena käsitletakse kohustusi, mille realiseerumine on vähem tõenäoline kui mitterealiseerumine või mille suurus ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta. Tingimuslike kohustusi ei kajastata finantsseisundi aruandes, nende olemasolul on nende sisu avatud aastaaruande lisades (lisa 33).

## 1.25. KOHUSTUSLIK RESERVKAPITAL

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

## 1.26. BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED

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

## 1.27. DIVIDENDID

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

## 1.28. SEGMENTIARUANDLUS

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

## LISA 2 JUHTKONNAPOOLED HINNANGUD

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

### TULU EHITUSTEENUSTELT

Tulu ehitusteenuse osutamise seondumatelt kliendilepingutelt kajastatakse lähtudes tehtud lepingu tegelike kulude ja lepingu eeldatud kulude suhtest, mis eeldab muu hulgas, et ehituslepingute valmidust aruande kuupäeval on võimalik usaldusväärselt hinnata. Lepingute valmiduse hindamiseks on juurutatud täpne, süsteemne kulude arvestus, prognoosimine ja tulude-kulude aruandlus. Iga ehitusobjekti eeldatav lõpptulem on järjepideva kontrolli all, analüüsitakse kõrvalekaldeid eelarvest ja vajadusel korrigeeritakse lõpptulemi prognoosi. Seisuga 31.12.2022 on lõpetamata ehitusteenuste valmidusastme hindamise tulemusena kahjumlike lepingute eraldise summa 8 tuhat eurot (2021: 582 tuhat eurot), mis määrati kindlaks ehituslepingute valmidusastme hindamisel. Riskianalüüs näitas, et muutus hinnangus ehituslepingute täitmiseks tehtavate kulude osas +/-5% tooks kaasa puhaskasumi muutuse vastavalt -9839/+8075 tuhat eurot (2021: -8543/+7574 tuhat eurot).

### VARUDE ALLAHINDLUS

Varude hindamine toimub individuaalselt objektide (kinnistu või ehitus) kaupa. Iga objektile koostatakse tema eripärast (kasutamise sihtotstarve ja kehtiv/kehtestamisel olev ehitusõigus) tulenev äriplaan ning võrreldakse objekti kulusid võimalike tuludega. Juhul, kui objekti kulud ületavad objekti realiseerimisel saadavat tulu (neto realiseerimisväärtus), hindab kontsern tulusid ületava kulude summa ulatuses varasid alla. Tulenevalt ehitusturu volatiilsusest ning kinnisvaraturu madalast likviidsusest, sõltub neto realiseerimisväärtuse leidmine olulisel määral juhtkonna hinnangutest. Varude allahindluse tundlikkuse test näitas, et neto realiseerimisväärtuse ülehindamisel 10% võrra (st, et varade realiseerimisel on tulud juhtkonna hinnangust 10% võrra väiksemad) oleks kontserni 2022. aasta varude (lõpetamata toodang, valmistoodang, ostetud kinnistud müügiks/arendustegevuseks) täiendav allahindlus olnud 35 tuhat eurot (2021: 34 tuhat eurot), sh ostetud kinnistud müügiks/arendustegevuseks 31 tuhat eurot (2021: 33 tuhat eurot) ja lõpetamata toodang 4 tuhat eurot (2021: 1 eurot). 2022. aastal realiseerimisväärtuse alahindamisel 10% võrra (st, et varade realiseerimisel on tulud 10% võrra kõrgemad) oleks varudes ostetud kinnistud allahindlus olnud 302 tuhande euro võrra väiksem. 2021. aastal lõpetamata- ja valmistoodangule ning ostetud kinnistud müügiks/arendustegevuseks varudele allahindlusi ei tehtud mistõttu allahindluse realiseerimisväärtuse analüüsi ei teostatud. Täiendav info lisa 17.

### NÕUETE HINDAMINE

Nõuete hindamisel analüüsitakse iga nõuet individuaalselt. Nõude osalise või täieliku alla hindamise otstarbekuse otsustamisel lähtutakse lepingupartneri finantsseisust, pakutavatest tagatistest, võla tasumiseks pakutud lahendustest ning lepingupartneri senisest maksekäitumisest, võttes arvesse ka lepingupartneri tulevikuperspektiive, sh ärioloogikat ning selle vastavust nii üldistele majandusarengutele kui vastava majandussektori arengutele (lisa 15).

### GARANTIIOHUSTUSTE ERALDIS

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

### MATERIAALSE JA IMMATERIAALSE PÕHIVARA VÄÄRTUSE HINDAMINE

Põhivara väärtust testitakse juhul, kui leiab aset mõni sündmus või ilmneb asjaolu, mis viitab vara väärtuse langusele. 31.12.2022 ja 31.12.2021 seisuga juhtkonna hinnangul vara väärtuse languse indikatsioone ei esinenud, mistõttu vara väärtuse teste ei koostatud. 31.12.2022 seisuga on materiaalse põhivara jääkmaksumus 17 452 tuhat eurot (31.12.2021: 16 350 tuhat eurot) ja immateriaalse põhivara jääkmaksumus 582 tuhat eurot (31.12.2021: 669 tuhat eurot) (lisa 23, 24).

### KINNISVARAINVESTEERINGUTE HINDAMINE

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad võimalikud allahindlused. Seisuga 31.12.2022 ei erine kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus oluliselt nende õiglasest väärtusest, v.a maa bilansilises väärtuses 10 121 tuhat eurot, mille õiglane väärtus eksperthinnangu alusel on 25 370 tuhat eurot (31.12.2021: kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus ei erinenud oluliselt nende õiglasest väärtusest, v.a maa bilansilises väärtuses 12 363 tuhat eurot, mille õiglane väärtus eksperthinnangu alusel on 28 370 tuhat eurot). Juhtkonna poolt antud hinnang kinnisvarainvesteeringute õiglasele väärtusele tugineb varaobjektide olemasoleval turuväärtusel. Turuväärtuseks loetakse



hinnangulist summat, mille korral on hindamise kuupäeval varaobjekti võimalik vahetada sõltumatute osapoolte vahelises tehingus. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamiseks ei kaasatud ettevõtteväliseid eksperte, v.a varudest ümberliigitatud maa osas. Turuväärtus on valdavalt hinnatud turutehingute baasil, väljaarvatud kinnisvara, mida on hinnatud diskonteeritud rahavoogude meetodil. 31.12.2022 seisuga on kinnisvarainvesteeringute jääkväärtus 11 486 tuhat eurot (31.12.2021: 13 828 tuhat eurot) (lisa 22).

## LISA 3 TEGEVUSSEGMENTID

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

Kontserni ärivaldkondade aruandlus on koondatud järgmiselt:

- ehitusteenus,
- kinnisvaraarendus.

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

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

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

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

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

Lisainformatsiooni segmentide kohta vt Tegevusaruande peatükk Äritegevus.

tuhandetes eurodes

| 2022                                                                      | Ehitusteenus   | Kinnisvara-arendus | Segmentid kokku |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------|-----------------|
| Müügitulu                                                                 | 248 052        | 221 537            | 469 589         |
| Segmentidevaheline müügitulu                                              | (1 112)        | (58 844)           | (59 956)        |
| <b>Müügitulu klientidelt</b>                                              | <b>246 940</b> | <b>162 693</b>     | <b>409 633</b>  |
| sh müügitulu kliendilt, mis moodustab vähemalt 10% kontserni müügitulust: |                |                    |                 |
| kliendilt A (Eesti riik)                                                  | 54 099         | -                  | 54 099          |
| Müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel                           | 1 118          | 129 022            | 130 140         |
| Müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul                      | 245 822        | 33 671             | 279 493         |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                                                 | <b>8 496</b>   | <b>30 338</b>      | <b>38 834</b>   |
| <b>Segmenti maksustamiseelne kasum (kahjum)</b>                           | <b>10 904</b>  | <b>30 386</b>      | <b>41 290</b>   |
| sh intressitulud äritegevusest (lisa 7)                                   | 21             | 2 239              | 2 260           |
| kulum (lisa 4, 5, 6)                                                      | (2 229)        | (651)              | (2 880)         |
| varude allahindlus (lisa 4, 17)                                           | (8)            | (3 400)            | (3 408)         |
| eraldiste moodustamine (lisa 4, 6, 28)                                    | (6 616)        | (4 833)            | (11 449)        |
| eraldiste tühistamine (lisa 4, 6, 28)                                     | 26             | 56                 | 82              |
| kasum (kahjum) ühisettevõtetest (lisa 19)                                 | 2 614          | 902                | 3 516           |
| muud finantstulud (-kulud) (lisa 9, 10)                                   | (89)           | (787)              | (876)           |
| sh intressikulud                                                          | (51)           | (607)              | (658)           |
| <b>Segmentide vara 31.12.2022</b>                                         | <b>73 579</b>  | <b>283 687</b>     | <b>357 266</b>  |
| sh ühisettevõtted (lisa 19)                                               | 9 667          | 3 228              | 12 895          |

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

Lisaks segmentide varale on kontsernis vara seisuga 31.12.2022 summas 30 146 tuhat eurot (31.12.2021: 54 674 tuhat eurot), mida ei ole võimalik või otstarbekas seostada kindla segmentiga. 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

|                                           | 2022          | 2021          |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Segmentide maksustamiseelne kasum</b>  | <b>41 290</b> | <b>34 626</b> |
| Muu ärikasum (-kahjum)                    | (3 801)       | (2 291)       |
| sh eraldiste moodustamine (lisa 6, 8, 28) | (925)         | (17)          |
| finantstulud ja (-kulud)                  | (391)         | (208)         |
| sh intressikulud                          | (341)         | (131)         |
| <b>Kokku kasum enne maksustamist</b>      | <b>37 098</b> | <b>32 127</b> |

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

2022. aasta 12 kuu jooksul toetas AS Merko Ehitus kontsern oma äritegevuse kaudu Ukrainat. Suurim summa 214 tuhat eurot annetati MTÜ Slava Ukraini vahendusel, mis kajastub Muu ärikasum (-kahjum) real.

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

Kuna müügitulu proportsiooni alusel segmenti maksustamiseelse kasumi (kahjumi) kirjele jagatava näitaja leidmise aluseks on kontsernis jaotamata kulude summa kokku, siis intressitulud (-kulud) summas -180 tuhat eurot (31.12.2021: -158 tuhat eurot) ei ole esitatud eraldi vastaval kulukirjel.

#### MÜÜGITULU KLIENTIDE TEGEVUSASUKOHA JÄRGI

tuhandetes eurodes ja protsentides

|              | 2022           |             | 2021           |             |
|--------------|----------------|-------------|----------------|-------------|
| Eesti        | 204 480        | 50%         | 212 405        | 62%         |
| Läti         | 113 163        | 27%         | 52 825         | 16%         |
| Leedu        | 84 564         | 21%         | 63 905         | 19%         |
| Norra        | 7 426          | 2%          | 10 240         | 3%          |
| <b>Kokku</b> | <b>409 633</b> | <b>100%</b> | <b>339 375</b> | <b>100%</b> |

**LEPINGULISED VARAD JA -KOHUSTUSED**

tuhandetes eurodes

|                                                                  | <b>31.12.2022</b> | <b>31.12.2021</b> |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 15)                          | 15 378            | 15 050            |
| Ehitustööde tellijatel saada (lisa 27)                           | (6 298)           | (7 024)           |
| Lõpetamata ehituslepingute osas saadud ettemaksed (lisa 27, 29)  | (5 184)           | (12 963)          |
| Kahjumlike ehituslepingute katteks moodustatud eraldis (lisa 28) | (8)               | (582)             |

Aruandeaastal kajastati müügituludes varasemalt saadud tellijate ettemaksed summas 12 963 tuhat eurot (2021: 8576 tuhat eurot).

Seisuga 31.12.2022 on kontsernil ehituslepinguid summas 297 174 tuhat eurot (2021: 257 266 tuhat eurot), mille osas müügitulu kajastatakse tulevastel perioodidel. Juhtkonna hinnangul kajastatakse ligikaudu 73% müügitulu 2023. aastal ning 27% 2024. aastal ja edasi.

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

tuhandetes eurodes

|              | <b>31.12.2022</b> | <b>31.12.2021</b> |
|--------------|-------------------|-------------------|
| Eesti        | 30 314            | 24 175            |
| Läti         | 10 786            | 13 202            |
| Leedu        | 1 199             | 1 039             |
| Norra        | 115               | 134               |
| <b>Kokku</b> | <b>42 414</b>     | <b>38 550</b>     |

**LISA 4 MÜÜDUD TOODANGU KULU**

tuhandetes eurodes

|                                              | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ehitusteenused ja ostetud kinnisvara müügiks | 215 323        | 181 370        |
| Materjal                                     | 63 665         | 49 647         |
| Tööjõukulu                                   | 28 652         | 26 313         |
| Ehitusmehhanismid ja transport               | 9 199          | 10 027         |
| Projekteerimine                              | 8 561          | 5 022          |
| Kinnisvara halduskulud                       | 827            | 385            |
| Kulum (lisa 3)                               | 1 973          | 1 731          |
| Varude allahindlus (lisad 3, 17, 34)         | 3 408          | -              |
| Eraldised (lisad 3, 28)                      | 11 291         | 7 565          |
| Muud kulud                                   | 13 076         | 10 503         |
| <b>Müüdnud toodangu kulu kokku</b>           | <b>355 975</b> | <b>292 563</b> |

**LISA 5 TURUSTUSKULUD**

tuhandetes eurodes

|                            | <b>2022</b>  | <b>2021</b>  |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Tööjõukulu                 | 2 538        | 2 369        |
| Reklaam, sponsorlus        | 916          | 793          |
| Transport                  | 164          | 127          |
| Kulum                      | 115          | 107          |
| Muud kulud                 | 344          | 215          |
| <b>Turustuskulud kokku</b> | <b>4 077</b> | <b>3 611</b> |

## LISA 6 ÜLDHALDUSKULUD

tuhandetes eurodes

|                                      | 2022          | 2021          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Tööjõukulu                           | 11 104        | 9 706         |
| Kontorikulud, sideteenused           | 582           | 438           |
| Konsultatsioonid, õigusabi, audiitor | 960           | 634           |
| Transport                            | 345           | 300           |
| Arvutustehnika ja tarkvara           | 523           | 551           |
| Kulum                                | 792           | 755           |
| Eraldised (lisad 3, 28)              | 101           | (115)         |
| Muud kulud                           | 1 453         | 1 656         |
| <b>Üldhalduskulud kokku</b>          | <b>15 860</b> | <b>13 925</b> |

Aruandeaastal arvestatud audiitorettevõtjate kliendilepingu tasud olid auditi tasude osas 170 tuhat eurot (2021: 143 tuhat eurot) ning muu äritegevuse tasude osas 12 tuhat eurot (2021: 156 tuhat eurot).

## LISA 7 MUUD ÄRITULUD

tuhandetes eurodes

|                                               | 2022         | 2021         |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|
| Intressitulud äritegevusest                   | 2 260        | 2 116        |
| Kasum põhivara müügist                        | 313          | 111          |
| Saadud trahvid, viivised                      | 324          | 202          |
| Laekunud ebatõenäolised nõuded (lisad 15, 34) | 15           | 2            |
| Muud tulud                                    | 232          | 1 077        |
| <b>Muud äritulud kokku</b>                    | <b>3 144</b> | <b>3 508</b> |

## LISA 8 MUUD ÄRIKULUD

tuhandetes eurodes

|                                                | 2022         | 2021       |
|------------------------------------------------|--------------|------------|
| Trahvid, viivised                              | 167          | 154        |
| Toetused, annetused                            | 506          | 212        |
| Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded (lisad 15, 34) | 232          | 87         |
| Eraldised (lisad 3, 28)                        | 900          | -          |
| Muud kulud                                     | 29           | 129        |
| <b>Muud ärikulud kokku</b>                     | <b>1 834</b> | <b>582</b> |

## LISA 9 FINANTSTULUD

tuhandetes eurodes

|                           | 2022     | 2021      |
|---------------------------|----------|-----------|
| Intressitulud (lisa 3)    | 1        | 12        |
| <b>Finantstulud kokku</b> | <b>1</b> | <b>12</b> |

## LISA 10 FINANTSKULUD

tuhandetes eurodes

|                                | 2022         | 2021       |
|--------------------------------|--------------|------------|
| Intressikulud (lisad 3, 26)    | 1 180        | 681        |
| Kahjum valuutakursi muutustest | 137          | 8          |
| Muud finantskulud              | 133          | 197        |
| <b>Finantskulud kokku</b>      | <b>1 450</b> | <b>886</b> |

## LISA 11 TULUMAKSUKULU

tuhandetes eurodes

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

| 2022                                                                                                  | Läti         | Leedu          | Norra    | Eesti        | Kokku          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------|----------|--------------|----------------|
| Kasum (kahjum) enne maksustamist                                                                      | 5 660        | 13 761         | (1 135)  | 18 812       | 37 098         |
| Tulumaksumäär                                                                                         | 0%           | 15%            | 22%      | 0%           |                |
| Asjaomases riigis teenitud kasumite suhtes rakendatava siseriikliku tulumaksumääruga arvatud tulumaks | 0            | (2 064)        | 250      | -            | (1 814)        |
| Maksustamisel mahaarvamisele mittekuuluvate kulude mõju tulumaksule                                   | (12)         | (62)           | -        | -            | (74)           |
| Mittemaksustatavate tulude mõju tulumaksule                                                           | -            | 9              | -        | -            | 9              |
| Aruandeperioodil kajastatud eelmiste perioodide maksukahjumid                                         | -            | 97             | -        | -            | 97             |
| Aruandeperioodil kajastamata maksukahjumid                                                            | -            | (54)           | (250)    | -            | (304)          |
| Dividendide tulumaksukulu (lisa 13)                                                                   | (110)        | -              | -        | (1 576)      | (1 686)        |
| Edasilükkunud tulumaksukulu dividendidelt                                                             | -            | -              | -        | 777          | 777            |
| <b>Tulumaksukulu kokku</b>                                                                            | <b>(122)</b> | <b>(2 074)</b> | <b>0</b> | <b>(799)</b> | <b>(2 995)</b> |
| sh ettevõtte tulumaksukulu                                                                            | (122)        | (2 122)        | -        | (1 576)      | (3 820)        |
| edasilükkunud ettevõtte tulumaksukulu (lisa 21)                                                       | -            | 48             | -        | 777          | 825            |

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

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

Seisuga 31.12.2022 sisaldab bilansis edasilükkunud tulumaksukohustus dividendide edasilükkunud tulumaksu summas 742 tuhat eurot (31.12.2021: 1519 tuhat eurot).

Seisuga 31.12.2022 on emaettevõttes AS Merko Ehitus varasematel perioodidel tüürettevõtetest saadud dividendid ja välismaalt saadud tulu summas 1660 tuhat eurot (31.12.2021: 0 eurot), millelt tulumaks on kinni peetud.

Seisuga 31.12.2022 oleks võimalik jaotamata kasumist omanikele dividendidena välja maksta 140 704 tuhat eurot (31.12.2021: 126 814 tuhat eurot). Arvestades saadud dividendide ja välismaalt saadud tulult kinni peetud tulumaksu kokku summas 415 tuhat eurot (31.12.2021: 0 eurot), kaasneks dividendide väljamaksmisega täiendav dividendide tulumaks summas 34 761 tuhat eurot (31.12.2021: 31 703 tuhat eurot). Dividendide täiendava tulumaksu osas on arvestatud sellega, et 2022. aastal 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 12 PUHASKASUM AKTSIA KOHTA

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

|                                                       | 2022        | 2021        |
|-------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Aktsionäridele kuuluv puhaskasum (tuhandetes eurodes) | 34 640      | 29 140      |
| Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tuhat tk)         | 17 700      | 17 700      |
| <b>Tavapuhaskasum aktsia kohta (eurodes)</b>          | <b>1,96</b> | <b>1,65</b> |

Kontsernis ei olnud 2022. ja 2021. aastal potentsiaalselt emiteeritavaid lihtaktsiaid, mistõttu lahustatud puhaskasum aktsia kohta võrdub tavapuhaskasumiga aktsia kohta.

## LISA 13 DIVIDENDID AKTSIA KOHTA

Väljamaksmisele kuuluvad dividendid kajastatakse siis, kui kasumi jaotamise ettepanek on üldkoosoleku poolt kinnitatud.

4. mai 2022 aktsionäride otsusega kinnitati nõukogu ettepanek maksta aktsionäridele eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 17 700 tuhat eurot (1 euro ühe aktsia kohta), mis andis 2021. aasta dividendimääraks 61% ja dividenditootluseks 6,6% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2021). 2021. aastal maksti dividende summas 17 700 tuhat eurot (1 euro ühe aktsia kohta), mis andis 2020. aasta dividendimääraks 77% ning dividenditootluseks 10,6% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2020).

2022. aastal välja makstud dividendidele rakendus 5628 tuhande euro ulatuses regulaarselt makstavate (neto)dividendide tulumaksumäär (14/86). Füüsilisest isikust aktsionäridele makstavatelt dividendidelt pidas kontsern 14/86 tulumaksumääraga maksustatud osalt täiendavalt kinni 7% tulumaksu. Kontsernil tekkis 2022. aastal dividendide väljamaksmisega seotud tulumaksukulu 1576 tuhat eurot (2021. aastal 1334 tuhat eurot) (lisa 11).

Juhatus teeb kooskõlastatult nõukoguga ettepaneku maksta aktsionäridele 2023. aastal eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 17 700 tuhat eurot (1 euro ühe aktsia kohta), mis teeb 2022. aasta dividendimääraks 51% ning dividendi-tootluseks 7,1% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2022).

## LISA 14 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID

tuhandetes eurodes

|                                                  | 31.12.2022    | 31.12.2021    |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Arvelduskontod                                   | 17 665        | 44 930        |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 34)</b> | <b>17 665</b> | <b>44 930</b> |

## LISA 15 NÕUDED JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

|                                                                     | 31.12.2022    | 31.12.2021    |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Nõuded ostjate vastu (lisa 34)</b>                               |               |               |
| ostjatelt laekumata arved                                           | 52 746        | 35 444        |
| ebatöenäoliselt laekuvad arved                                      | (3 285)       | (3 347)       |
|                                                                     | <b>49 461</b> | <b>32 097</b> |
| <b>Maksude ettemaksed v.a ettevõtte tulumaks</b>                    |               |               |
| käibemaks                                                           | 795           | 1 021         |
| muud maksud                                                         | 3             | 50            |
|                                                                     | <b>798</b>    | <b>1 071</b>  |
| <b>Ehitustööde tellijatelt saada (lisad 3, 34)</b>                  | <b>15 378</b> | <b>15 050</b> |
| <b>Muud lühiajalised nõuded</b>                                     |               |               |
| lühiajalised laenud (lisad 16, 34)                                  | 5 000         | 1 115         |
| muud lühiajalised nõuded (lisa 34)                                  | 124           | 195           |
|                                                                     | <b>5 124</b>  | <b>1 310</b>  |
| <b>Ettemaksed teenuste eest</b>                                     |               |               |
| ettemaksed ehitusteenuste eest                                      | 6 386         | 5 547         |
| ettemakstud kindlustusmaksed                                        | 642           | 158           |
| muud ettemakstud kulud                                              | 170           | 251           |
|                                                                     | <b>7 198</b>  | <b>5 956</b>  |
| <b>Nõuded ja ettemaksed kokku</b>                                   | <b>77 959</b> | <b>55 484</b> |
| sh lühiajalised laenuõuded seotud osapooltele (lisa 16)             | 5 000         | 1 115         |
| muud lühiajalised nõuded ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 32) | 8 049         | 3 573         |

Kuigi 2022. aastal langes üle tähtaja arvete osakaal laekumata arvetest 7,3%-lt 4,9%-ni, siis võrreldes eelmise aastaga kasvas 31.12.2022 seisuga üle tähtaja arvete summa 2404 tuhat eurot (2021: 2338 tuhat eurot), kuna nõuete kogusumma suurenes. 9. märtsiks 2023 oli aruande kuupäeva seisuga üle tähtaja arvetest laekunud 276 tuhat eurot ehk 11,5%. 2022. aastal kasvas üle 121 päeva võlas olevate nõuete osakaal kuid üle tähtaja võlas olevate nõuete kogusumma püsis enam-vähem samal tasemel ning debitoorse võla käibevälde pikenes 33 päeva tasemele (2021: 31 päeva).

|                                                      | 2022           | 2021           |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ebatöenäoliselt laekuvad nõuded aasta alguses</b> | <b>(3 347)</b> | <b>(3 525)</b> |
| aruandeperioodi ebatöenäoliste nõuete kulu (lisa 8)  | (218)          | (56)           |
| bilansist välja kantud lootusetud nõuded             | 276            | 232            |
| laekunud ebatöenäolised nõuded (lisa 7)              | -              | 2              |
| valuutakursimuutuse mõju                             | 4              | -              |
| <b>Ebatöenäoliselt laekuvad nõuded aasta lõpus</b>   | <b>(3 285)</b> | <b>(3 347)</b> |

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

Kontserni krediidiriski osas vaata detailsemalt lisa 34.

## LISA 16 ANTUD LAENUD

tuhandetes eurodes

|                                  | Ühisettevõtetele<br>(lisa 32) | Mitteseotud<br>juriidilistele<br>isikutele | Mitteseotud<br>füüsilistele<br>isikutele | Kokku        |
|----------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|
| <b>2022</b>                      |                               |                                            |                                          |              |
| Laenu jääk aasta alguses         | 1 115                         | -                                          | -                                        | 1 115        |
| Antud                            | 3 885                         | -                                          | -                                        | 3 885        |
| <b>Laenu jääk aasta lõpus</b>    | <b>5 000</b>                  | -                                          | -                                        | <b>5 000</b> |
| sh lühiajaline osa (lisa 15, 34) | 5 000                         | -                                          | -                                        | 5 000        |
| Intressimäär                     | 6.0%                          |                                            |                                          |              |
| <b>2021</b>                      |                               |                                            |                                          |              |
| Laenu jääk aasta alguses         | 1 115                         | 368                                        | 3                                        | 1 486        |
| Antud                            | -                             | 3 861                                      | -                                        | 3 861        |
| Laekunud                         | -                             | (4 229)                                    | (3)                                      | (4 232)      |
| <b>Laenu jääk aasta lõpus</b>    | <b>1 115</b>                  | -                                          | -                                        | <b>1 115</b> |
| sh lühiajaline osa (lisa 15, 34) | 1 115                         | -                                          | -                                        | 1 115        |
| Intressimäär                     | 6.0%                          | 7-15%                                      | 5%                                       |              |

Bilansipäeva seisuga kajastatud antud laenude maksetähtajad olid saabumata.

## LISA 17 VARUD

tuhandetes eurodes

|                                             | 31.12.2022     | 31.12.2021     |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Tooraine ja materjal                        | 503            | 347            |
| Lõpetamata toodang                          | 92 049         | 82 953         |
| Valmistoodang                               | 43 414         | 6 819          |
| Müügiks ostetud kaubad                      |                |                |
| ostetud kinnistud müügiks/arendustegevuseks | 84 133         | 66 160         |
| ostetud muud kaubad müügiks                 | 4 249          | 149            |
|                                             | <b>88 382</b>  | <b>66 309</b>  |
| Ettemaksed varude eest                      |                |                |
| ettemaksed kinnisvara eest                  | 517            | 4 109          |
| ettemaksed muude varude eest                | 796            | 56             |
|                                             | <b>1 313</b>   | <b>4 165</b>   |
| <b>Varud kokku</b>                          | <b>225 661</b> | <b>160 593</b> |

Seisuga 31.12.2022 on laenude tagatisteks panditud varusid kokku summas 136 482 tuhat eurot (31.12.2021: 90 959 tuhat eurot) (lisa 30). 2022. aastal on varusid allahinnatud nende neto realiseerimisväärtuseni 3408 tuhande euro võrra, sh arendustegevuse eesmärgil soetatud kinnistutele tehti allahindlus ühele kinnitusele 3400 tuhat eurot (2021: 0 eurot). Eelnevalt tehtud allahindlusi jooksva aastal ei tühistatud (2021: 0 eurot).

|                                             | Bilansiline maksumus<br>enne allahindlust | Allahindlus    | Bilansiline maksumus<br>pärast allahindlust |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------|---------------------------------------------|
| <b>31.12.2022</b>                           |                                           |                |                                             |
| Ostetud kinnistud müügiks/arendustegevuseks | 87 533                                    | (3 400)        | 84 133                                      |
| Ostetud muud kaubad müügiks                 | 4 257                                     | (8)            | 4 249                                       |
| <b>Kokku</b>                                | <b>91 790</b>                             | <b>(3 408)</b> | <b>88 382</b>                               |



## LISA 18 TÜTARETTEVÖTETE AKTSIAD JA OSAD

|                                           | Osalus ja hääleõigus % |            | Asukoht         | Tegevusala               |
|-------------------------------------------|------------------------|------------|-----------------|--------------------------|
|                                           | 31.12.2022             | 31.12.2021 |                 |                          |
| AS Merko Ehitus Eesti                     | 100                    | 100        | Eesti, Tallinn  | ehitus                   |
| AS Merko Infra                            | -                      | 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             |
| OÜ Metsara-Metspere Kinnisvara            | 100                    | -          | Eesti, Tallinn  | kaevandamine             |
| Tallinna Teede AS                         | 100                    | 100        | Eesti, Tallinn  | teedeehitus              |
| UAB Merko Statyba                         | 100                    | 100        | Leedu, Vilnius  | ehitus                   |
| UAB Timana                                | 100                    | 100        | Leedu, Vilnius  | kinnisvara               |
| UAB VPSP 2                                | 100                    | 100        | Leedu, Vilnius  | kinnisvara               |
| UAB VPSP Projektai                        | 100                    | 100        | Leedu, Vilnius  | kinnisvara               |
| OÜ Merko Property                         | 100                    | 100        | Eesti, Tallinn  | kinnisvara               |
| UAB Balsiu Mokyklos SPV                   | 100                    | 100        | Leedu, Vilnius  | kinnisvara               |
| UAB Merko Bustas                          | 100                    | 100        | Leedu, Vilnius  | kinnisvara               |
| UAB MN Projektas                          | 100                    | 100        | Leedu, Vilnius  | kinnisvara               |
| UAB MB Projektas                          | 100                    | 100        | Leedu, Vilnius  | kinnisvara               |
| UAB Statinių Priežiūra ir Administravimas | 100                    | 100        | Leedu, Vilnius  | kinnisvara               |
| OÜ Merko Investments                      | 100                    | 100        | Eesti, Tallinn  | valdus                   |
| SIA Merks                                 | 100                    | 100        | Läti, Riia      | ehitus                   |
| SIA SK Viesturdarzs                       | 100                    | 100        | Läti, Riia      | kinnisvara               |
| SIA Industrialais Parks                   | 100                    | 100        | Läti, Riia      | kinnisvara               |
| SIA Merks Mājas                           | 100                    | 100        | Läti, Riia      | kinnisvara               |
| SIA Ropažu Priedes                        | 100                    | 100        | Läti, Riia      | kinnisvara               |
| SIA Zakusala Estates                      | 100                    | 100        | Läti, Riia      | kinnisvara               |
| PS Merko-Merks                            | 100                    | 100        | Läti, Riia      | ehitus (likvideerimisel) |
| PS Merks-Ostas Celtnieks                  | 65                     | 65         | Läti, Riia      | ehitus                   |
| PS Merks Merko Infra                      | 100                    | 100        | Läti, Riia      | ehitus                   |
| SIA Merko Būve                            | 100                    | -          | Läti, Riia      | ehitus                   |
| Merko Finland Oy                          | 100                    | 100        | Soome, Helsinki | ehitus (likvideerimisel) |
| Merko Investments AS                      | 100                    | 100        | Norra, Sofiemyr | valdus                   |
| Merko Bygg AS (ex-Peritus Entreprenør AS) | 56                     | 56         | Norra, Sofiemyr | ehitus                   |
| Løkenskogen Bolig AS                      | 62                     | 62         | Norra, Sofiemyr | kinnisvara               |

21. oktoobril 2021, sõlmisid ASi Merko Ehitus kontserni kuuluvad OÜ Merko Kaevandused ja AS Merko Infra ühinemislepingu kus ühendavaks ühinguks on OÜ Merko Kaevandused. Ühinemise tulemusel lõppes ühendatav ühing AS Merko Infra likvideerimismenetluseta ning OÜ Merko Kaevandused sai ühendatava ühingu õigusjärglaseks. Ühinemise bilansipäev, alates millest loetakse kõik ühendatava ühingu tehingud tehtuks ühendava ühingu arvelt, oli 1. jaanuar 2022. Lõplik ühinemiskanne äriregistris toimus 28. aprillil 2022.

15. detsembril 2021 sõlmis AS Merko Ehitus kontserni kuuluv tütarettevõtte SIA Merks Mājas lepingu 25%lise osaluse omandamiseks tütarettevõttes SIA Zakusala Estates mittekontrollivalts osanikult ZE-Holding ostuhinnaga 1,9 mln eurot. Peale täiendava osaluse omandamist muutus SIA Zakusala Estates SIA Merks Mājas 100%liseks tütarettevõtteks. Ostuhind tasuti 25. jaanuaril 2022.

16. märtsil 2022 omandas AS Merko Ehitus kontserni kuuluv ettevõtte OÜ Merko Kaevandused 100%lise osaluse äriühingus OÜ Metsara-Metspere Kinnisvara, omakapitaliga 409 tuhat eurot ja ostuhinnaga 695 tuhat eurot. Tütarettevõtte soetamine on kontsernis kajastatud maa soetamisena ja näidatakse alates soetamise hetkest materiaalse põhivarana (lisa 23).

22. detsembril 2022 otsustas ASi Merko Ehitus juhatuse struktuuri korrastamiseks alustada 100%liste tütarettevõtete OY Merko Finland (Soome, ehitus ja arendus) ja PS „Merko Merks“ (Läti, ehitus ühispakkumised) likvideerimisega, tulenevalt nendes äriühingutes sisulise tegevuse puudumisest. OY Merko Finland likvideerimine plaanitakse lõpule viia 2023. aasta jooksul.

Samaaegselt otsustati asutada Lätis 100% kontsernile kuuluvana ehitusvaldkonna tütarettevõtte „Merko Būve“ tugevdamaks spetsialiseerumist ja kaubamärgi ühtlustamist.

### BILANSIPÄEVAJÄRGSED TEHINGUD

13. jaanuaril 2023 registreeriti SIA Merko Būve Läti äriregistris. PS „Merko Merks“ likvideeriti 10. märtsil 2023 Läti äriregistris.

## TÜTARETTEVÖTTE SOETAMINE

| tuhandetes eurodes                              |  | OÜ Metsara-Metspere Kinnisvara |                        |
|-------------------------------------------------|--|--------------------------------|------------------------|
| Soetatud osalus                                 |  |                                | 100%                   |
| Omandamise kuupäev                              |  |                                | 16.03.2022             |
|                                                 |  | <b>Bilansiline väärtus</b>     | <b>Õiglane väärtus</b> |
| Raha                                            |  | 0                              | 0                      |
| Põhivara                                        |  | 409                            | 695                    |
| Kohustused                                      |  | 0                              | 0                      |
| Netovara                                        |  | 409                            | 695                    |
| <b>Netovara õiglane väärtus</b>                 |  |                                | <b>695</b>             |
| <b>Soetusmaksumus</b>                           |  |                                | <b>695</b>             |
| Tütarettevõtete raha ja ekvivalendid soetamisel |  |                                | 0                      |
| Makstud soetamisel                              |  |                                | (695)                  |
| <b>Rahavood tütarettevõtete soetusest</b>       |  |                                | <b>(695)</b>           |
| Puhaskasum aasta algusest                       |  | -                              |                        |
| Puhaskasum soetamisjärgne                       |  | -                              |                        |

## LISA 19 SIDUS- JA ÜHISETTEVÖTETE AKTSIAD JA OSAD

|                                 | Osalus ja hääleõigus % |            | Asukoht        | Tegevusala   |
|---------------------------------|------------------------|------------|----------------|--------------|
|                                 | 31.12.2022             | 31.12.2021 |                |              |
| <b>Sidus- ja ühisettevõtted</b> |                        |            |                |              |
| AS Connecto Eesti               | 50                     | 35         | Eesti, Tallinn | elektrihitus |
| Kodusadam OÜ                    | 50                     | 50         | Eesti, Tallinn | kinnisvara   |

tuhandetes eurodes

|                                       | Investeering<br>31.12.2021 | Muutused 2022. aastal |                                |              | Investeering<br>31.12.2022 |
|---------------------------------------|----------------------------|-----------------------|--------------------------------|--------------|----------------------------|
|                                       |                            | soetamine             | kasum (kahjum)<br>ettevõtetelt | dividendid   |                            |
| <b>Sidus- ja ühisettevõtted</b>       |                            |                       |                                |              |                            |
| AS Connecto Eesti                     | 5 377                      | 2 236                 | 2 614                          | (560)        | 9 667                      |
| Kodusadam OÜ                          | 2 326                      | -                     | 902                            | -            | 3 228                      |
| <b>Sidus- ja ühisettevõtted kokku</b> | <b>7 703</b>               | <b>2 236</b>          | <b>3 516</b>                   | <b>(560)</b> | <b>12 895</b>              |

tuhandetes eurodes

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

25. veebruaril 2022 sõlmis AS Merko Ehitus kontserni kuuluv AS Merko Ehitus Eesti lepingu Aardekapp OÜga täiendava 15% osaluse (82 500 aktsia) omandamiseks AS-s Connecto Eesti. Leping on jätkuks 2. juunil 2021 sõlmitud osaluse omandamise kokkulepetele. Peale täiendava osaluse omandamist kuulub Merko kontsernile 50% ASist Connecto Eesti ja ettevõtte muutus AS Merko Ehitus Eesti ning Aardekapp OÜ ühisettevõtteks. Aktsiate üleminek toimus 28. veebruaril 2022.

## ÜHISETTEVÖTTE SOETAMINE

| <b>Omandatava ettevõtte nimi</b>            | <b>AS Connecto Eesti</b> |
|---------------------------------------------|--------------------------|
| Täiendav osalus %                           | 15%                      |
| Omandamise kuupäev                          | 28.02.2022               |
| tuhandetes eurodes                          |                          |
|                                             | <b>Õiglane väärtus</b>   |
| Raha                                        | 1 049                    |
| Nõuded                                      | 1 103                    |
| Varud                                       | 432                      |
| Põhivara                                    | 460                      |
| Laenukohustused                             | (156)                    |
| Muud kohustused                             | (1 821)                  |
| <b>Netovara õiglane väärtus</b>             | <b>1 067</b>             |
| <b>Osaluse soetusmaksumus</b>               | <b>2 236</b>             |
| <b>Firmaväärtus</b>                         | <b>1 169</b>             |
| Osaluse eest tasutud rahas                  | (2 236)                  |
| <b>Rahaline mõju investeerimistegevuses</b> | <b>(2 236)</b>           |

2022. aastal tehtud investering ühisettevõttesse sisaldab soetamisel identifitseeritud firmaväärtust summas 1169 tuhat eurot, mis suures osas on seotud ettevõtte võimega ühiselt võita Connecto kaubamärgi alt hangetes korduvaid pikaajalisi lepinguid ning valmisolekuga osaleda suurprojektides nii Eestis kui välisriikides.

Ühisettevõtteid kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Osalust ühiselt kontrollitavas majandusüksuses kajastatakse algselt soetusmaksumuses ja seejärel korrigeeritakse seda muutustega, mis on soetamise järel toimunud kontserni osas ühiselt kontrollitava majandusüksuse netovarades.

Kapitaliosaluse meetodil 2022. aastal kajastatud muutused ühisettevõttelt AS Connecto Eesti sisaldavad vastavalt IAS 12-le dividendide edasilükkunud tulumaksu ja Eesti Finantsaruandluse Standardi ning IFRS erinevusest tingitud firmaväärtuse amortisatsiooni elimineerimist kokku summas 52 tuhat eurot (31.12.2021: -61 tuhat eurot).

Bilansipäeva seisuga on viidud läbi firmaväärtuse test AS Connecto Eesti raha genereeriva üksuse kohta, mille juurde firmaväärtus kuulub. Firmaväärtuse test on teostatud konservatiivsuse põhimõttest lähtuvalt. Varade kaetav väärtus leitakse kasutusväärtusena, kasutades juhtkonna poolt kinnitatud rahavoogude projektsioone 5ks järgneva aastaks. Projektsiooniperioodi järgseid rahavoogusid hinnatakse kasutades mõistlike kasvumäärasid. Juhtkond on hinnanud lähituleviku elektri- ja sidevõrkude ehituse perspektiive ning seetõttu on tulude ja kulude pikaajaliseks kasvumääraks võetud 2,5%, projektsiooniperioodil eeldatud käibe kasvumäär on keskmiselt 1,4% ja keskmine EBITDA marginaal 5,8%. Diskontomäärana on kasutatud kapitali kaalutud keskmist hinda 9,5%, mis arvestab ettevõtte tegevusala ja riskiastet. Juhtkond kasutas eelarvestatud brutorentaabluse leidmisel eelnevate perioodide ärikogemusi ning konkurentsiolekorda turul. Aruandeperioodil varade väärtuse langust ei tuvastatud ja firmaväärtust alla ei hinnatud.

## SIDUS- JA ÜHISETTEVÕTTED

tuhandetes eurodes

|                         | Varad<br>31.12. |                       |               | Kohustused<br>31.12         |                                              |                             |                                              | Oma-<br>kapital<br>31.12 | Tulud          | Kulud           | Puhas-<br>kasum<br>(kahjum) |
|-------------------------|-----------------|-----------------------|---------------|-----------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------|--------------------------|----------------|-----------------|-----------------------------|
|                         | Raha            | Muu<br>käibe-<br>vara | Põhi-<br>vara | Lühi-<br>ajalised<br>laenud | Muud<br>lühi-<br>ajalised<br>kohus-<br>tused | Pika-<br>ajalised<br>laenud | Muud<br>pika-<br>ajalised<br>kohus-<br>tused |                          |                |                 |                             |
| <b>2022</b>             |                 |                       |               |                             |                                              |                             |                                              |                          |                |                 |                             |
| AS<br>Connecto<br>Eesti | 5 123           | 18 934                | 3 740         | 353                         | 13 350                                       | 687                         | 66                                           | 13 341                   | 90 116         | (84 992)        | 5 124                       |
| Kodusadam<br>OÜ         | 3 012           | 39 422                | 100           | 12 800                      | 23 277                                       | -                           | -                                            | 6 457                    | 14 507         | (12 703)        | 1 804                       |
| <b>Kokku</b>            | <b>8 135</b>    | <b>58 356</b>         | <b>3 840</b>  | <b>13 153</b>               | <b>36 627</b>                                | <b>687</b>                  | <b>66</b>                                    | <b>19 798</b>            | <b>104 623</b> | <b>(97 695)</b> | <b>6 928</b>                |
| <b>2021</b>             |                 |                       |               |                             |                                              |                             |                                              |                          |                |                 |                             |
| AS<br>Connecto<br>Eesti | 8 947           | 12 573                | 3 251         | 248                         | 14 190                                       | 434                         | 82                                           | 9 817                    | 33 778         | (31 242)        | 2 536                       |
| Kodusadam<br>OÜ         | 4 164           | 14 244                | 85            | 2 230                       | 11 611                                       | -                           | -                                            | 4 652                    | 420            | (475)           | (55)                        |
| <b>Kokku</b>            | <b>13 111</b>   | <b>26 817</b>         | <b>3 336</b>  | <b>2 478</b>                | <b>25 801</b>                                | <b>434</b>                  | <b>82</b>                                    | <b>14 469</b>            | <b>34 198</b>  | <b>(31 717)</b> | <b>2 481</b>                |

AS Connecto Eesti 2022. aasta kuludes on kajastatud intressikulusid summas 9 tuhat eurot (31.12.2021: 9 tuhat eurot). Kodusadam OÜ kuludes ei ole 2022. aastal ega eelmisel aastal kajastatud intressikulusid, kuna laenukasutuse kulud ehitusperioodil kapitaliseeritakse.

Seoses ühissettevõtetega on kontsernil seisuga 31.12.2022 lepingulisi kohustusi finantseerida laenudega vastavalt vajadusele ühissettevõtete tegevusi kokku summas 5000 tuhat eurot (31.12.2021: 3250 tuhat eurot), mille kontsern oli teostanud, kokku 5000 tuhat eurot (31.12.2021: 1115 tuhat eurot). Lisaks kohustus osutada ehitusteenust tulevastes perioodides kokku summas 26 316 tuhat eurot (31.12.2021: 50 333 tuhat eurot).

## LISA 20 MUUD PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED

tuhandetes eurodes

|                                                 | 31.12.2022    | 31.12.2021    |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Pikaajalised pangadeposiidid (lisa 34)          | -             | 5             |
| Pikaajalised nõuded ostjate vastu (lisa 34) *   | 22 982        | 24 074        |
| <b>Muud pikaajalised laenud ja nõuded kokku</b> | <b>22 982</b> | <b>24 079</b> |

\* sh pikaajaline nõue Balsiu koolimaja ostja vastu 9317 tuhat eurot (31.12.2021: 9682 tuhat eurot) ja pikaajaline nõue Kaunase rajooni politseijaoskonna peakontorihoone ostja vastu 13 661 tuhat eurot (31.12.2021: 14 311 tuhat eurot) (lisa 1.21).

## LISA 21 EDASILÜKKUNUD TULUMAKSUVARA JA -KOHUSTUS

tuhandetes eurodes

Tütarettevõtetes edasilükkunud tulumaksuvara ja -kohustuse kujunemine:

| 31.12.2022                                          | Leedu          | Norra       | Eesti        | Kokku          |
|-----------------------------------------------------|----------------|-------------|--------------|----------------|
| <b>Edasilükkunud tulumaksuvara</b>                  |                |             |              |                |
| lõpetamata ehituslepingute mõju                     | 377            | -           | -            | 377            |
| moodustatud eraldise mõju                           | 60             | -           | -            | 60             |
| muud mõjud                                          | 256            | -           | -            | 256            |
| <b>Edasilükkunud tulumaksuvara kokku</b>            | <b>693</b>     | <b>-</b>    | <b>-</b>     | <b>693</b>     |
| <b>Edasilükkunud tulumaksukohustus</b>              |                |             |              |                |
| muude võlgade mõju                                  | (1 568)        | (48)        | -            | (1 616)        |
| valuutakursimuutuse mõju                            | -              | 3           | -            | 3              |
| edasilükkunud tulumaks dividendidelt                | -              | -           | (742)        | (742)          |
| <b>Edasilükkunud tulumaksukohustus kokku</b>        | <b>(1 568)</b> | <b>(45)</b> | <b>(742)</b> | <b>(2 355)</b> |
| Edasilükkunud tulumaksukulu aruandeaastal (lisa 11) | 48             | -           | 777          | 825            |

| 31.12.2021                                          | Leedu          | Norra       | Eesti          | Kokku          |
|-----------------------------------------------------|----------------|-------------|----------------|----------------|
| <b>Edasilükkunud tulumaksuvara</b>                  |                |             |                |                |
| lõpetamata ehituslepingute mõju                     | 274            | -           | -              | 274            |
| moodustatud eraldise mõju                           | 345            | -           | -              | 345            |
| muud mõjud                                          | 3              | -           | -              | 3              |
| <b>Edasilükkunud tulumaksuvara kokku</b>            | <b>622</b>     | <b>-</b>    | <b>-</b>       | <b>622</b>     |
| <b>Edasilükkunud tulumaksukohustus</b>              |                |             |                |                |
| muude võlgade mõju                                  | (1 545)        | (43)        | -              | (1 588)        |
| valuutakursimuutuse mõju                            | -              | (5)         | -              | (5)            |
| edasilükkunud tulumaks dividendidelt                | -              | -           | (1 519)        | (1 519)        |
| <b>Edasilükkunud tulumaksukohustus kokku</b>        | <b>(1 545)</b> | <b>(48)</b> | <b>(1 519)</b> | <b>(3 112)</b> |
| Edasilükkunud tulumaksukulu aruandeaastal (lisa 11) | (61)           | 76          | (151)          | (136)          |

## LISA 22 KINNISVARAINVESTEERINGUD

tuhandetes eurodes

|                                | Maa           | Hoonestusõigus | Ehitised     | Kokku         |
|--------------------------------|---------------|----------------|--------------|---------------|
| Soetusmaksumus 31.12.2020      | 12 407        | 29             | 2 631        | 15 067        |
| Akumuleeritud kulum 31.12.2020 | -             | (13)           | (1 132)      | (1 145)       |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2020</b> | <b>12 407</b> | <b>16</b>      | <b>1 499</b> | <b>13 922</b> |
| Soetamine ja parendused        | 7             | -              | -            | 7             |
| Kulum                          | -             | (1)            | (100)        | (101)         |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2021</b> | <b>12 414</b> | <b>15</b>      | <b>1 399</b> | <b>13 828</b> |
| Soetusmaksumus 31.12.2021      | 12 414        | 29             | 2 631        | 15 074        |
| Akumuleeritud kulum 31.12.2021 | -             | (14)           | (1 232)      | (1 246)       |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2021</b> | <b>12 414</b> | <b>15</b>      | <b>1 399</b> | <b>13 828</b> |
| Ümberliigitamine varuks        | (2 242)       | -              | -            | (2 242)       |
| Kulum                          | -             | (1)            | (100)        | (101)         |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2022</b> | <b>10 172</b> | <b>14</b>      | <b>1 299</b> | <b>11 485</b> |
| Soetusmaksumus 31.12.2022      | 10 172        | 29             | 2 455        | 12 656        |
| Akumuleeritud kulum 31.12.2022 | -             | (15)           | (1 156)      | (1 171)       |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2022</b> | <b>10 172</b> | <b>14</b>      | <b>1 299</b> | <b>11 485</b> |

Seisuga 31.12.2022 ei erine kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus oluliselt nende õiglasest väärtusest, v.a maa, mille õiglane väärtus eksperthinnangu alusel on 25 370 tuhat eurot (31.12.2021: kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus ei erinenud oluliselt nende õiglasest väärtusest, v.a maa, mille õiglane väärtus eksperthinnangu alusel on 28 370 tuhat eurot). Õiglane väärtus on valdavalt hinnatud võrreldavate tehingute baasil (tase 2). Õiglasest väärtuse mõõtmine toimus õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele vastavate sisendite alusel.

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

Seisuga 31.12.2022 on laenude tagatisteks panditud kinnisvarainvesteeringuid summas 10 895 tuhat eurot (31.12.2021: 13 618 tuhat eurot) (lisa 30).

## LISA 23 MATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

|                                                   | Maa          | Ehitised     | Masinad ja seadmed | Muu põhivara | Lõpetamata ehitus ja ettemaksed | Kokku         |
|---------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------------|--------------|---------------------------------|---------------|
| Soetusmaksumus 31.12.2020                         | 712          | 6 040        | 14 377             | 4 027        | 3 959                           | 29 115        |
| Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus 31.12.2020 | -            | (2 689)      | (8 760)            | (3 145)      | -                               | (14 594)      |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2020</b>                    | <b>712</b>   | <b>3 351</b> | <b>5 617</b>       | <b>882</b>   | <b>3 959</b>                    | <b>14 521</b> |
| sh renditud vara (lisa 25)                        | -            | 186          | 2 487              | -            | -                               | 2 673         |
| Realiseerimata kursivahed                         | -            | -            | -                  | 2            | -                               | 2             |
| Soetamine ja parendused                           | -            | 521          | 1 873              | 224          | 1 848                           | 4 466         |
| sh renditud vara                                  | -            | 521          | 1 541              | -            | -                               | 2 062         |
| Müük                                              | -            | -            | (306)              | -            | -                               | (306)         |
| Müük äriühenduste käigus                          | -            | -            | -                  | (63)         | -                               | (63)          |
| Ümberliigitamine                                  | -            | 1 623        | 2 737              | 703          | (5 063)                         | -             |
| Mahakandmine                                      | -            | -            | (2)                | -            | -                               | (2)           |
| Kulum ja väärtuse langus                          | -            | (359)        | (1 635)            | (274)        | -                               | (2 268)       |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2021</b>                    | <b>712</b>   | <b>5 136</b> | <b>8 284</b>       | <b>1 474</b> | <b>744</b>                      | <b>16 350</b> |
| Soetusmaksumus 31.12.2021                         | 712          | 8 184        | 17 920             | 4 523        | 744                             | 32 083        |
| Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus 31.12.2021 | -            | (3 048)      | (9 636)            | (3 049)      | -                               | (15 733)      |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2021</b>                    | <b>712</b>   | <b>5 136</b> | <b>8 284</b>       | <b>1 474</b> | <b>744</b>                      | <b>16 350</b> |
| sh renditud vara (lisa 25)                        | -            | 543          | 2 881              | -            | -                               | 3 424         |
| Realiseerimata kursivahed                         | -            | -            | (1)                | (1)          | -                               | (2)           |
| Soetamine ja parendused                           | -            | 290          | 2 187              | 138          | 510                             | 3 125         |
| sh renditud vara                                  | -            | 290          | 1 718              | -            | -                               | 2 008         |
| Soetamine äriühenduste käigus                     | 695          | -            | -                  | -            | -                               | 695           |
| Müük                                              | -            | -            | (161)              | -            | -                               | (161)         |
| Ümberliigitamine                                  | (141)        | -            | 250                | 239          | (348)                           | -             |
| Mahakandmine                                      | -            | -            | (1)                | -            | -                               | (1)           |
| Kulum ja väärtuse langus                          | -            | (386)        | (1 902)            | (266)        | -                               | (2 554)       |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2022</b>                    | <b>1 266</b> | <b>5 040</b> | <b>8 656</b>       | <b>1 584</b> | <b>906</b>                      | <b>17 452</b> |
| Soetusmaksumus 31.12.2022                         | 1 266        | 8 251        | 19 177             | 4 814        | 906                             | 34 414        |
| Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus 31.12.2022 | -            | (3 211)      | (10 521)           | (3 230)      | -                               | (16 962)      |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2022</b>                    | <b>1 266</b> | <b>5 040</b> | <b>8 656</b>       | <b>1 584</b> | <b>906</b>                      | <b>17 452</b> |
| sh renditud vara (lisa 25)                        | -            | 662          | 3 459              | -            | -                               | 4 121         |

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

Seisuga 31.12.2022 on laenude tagatisteks panditud materiaalseid põhivarasid summas 2186 tuhat eurot (31.12.2021: 2299 tuhat eurot) (lisa 30).

## LISA 24 IMMATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

|                                                   | Firmaväärtus | Tarkvara   | Ettemaksed | Kokku      |
|---------------------------------------------------|--------------|------------|------------|------------|
| Soetusmaksumus 31.12.2020                         | 69           | 2 122      | 15         | 2 206      |
| Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus 31.12.2020 | -            | (1 495)    | -          | (1 495)    |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2020</b>                    | <b>69</b>    | <b>627</b> | <b>15</b>  | <b>711</b> |
| Realiseerimata kursivahed                         | 3            | 1          | -          | 4          |
| Soetamine                                         | -            | 55         | 178        | 233        |
| Äriühenduste käigus saadud                        | 1            | -          | -          | 1          |
| Müük                                              | -            | (19)       | -          | (19)       |
| Müük äriühenduste käigus                          | -            | (39)       | -          | (39)       |
| Ümberliigitamine                                  | -            | 121        | (121)      | -          |
| Mahakandmine                                      | -            | (14)       | -          | (14)       |
| Kulum ja väärtuse langus                          | -            | (208)      | -          | (208)      |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2021</b>                    | <b>73</b>    | <b>524</b> | <b>72</b>  | <b>669</b> |
| Soetusmaksumus 31.12.2021                         | 73           | 1 401      | 72         | 1 546      |
| Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus 31.12.2021 | -            | (877)      | -          | (877)      |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2021</b>                    | <b>73</b>    | <b>524</b> | <b>72</b>  | <b>669</b> |
| Realiseerimata kursivahed                         | (4)          | -          | -          | (4)        |
| Soetamine                                         | -            | 6          | 135        | 141        |
| Ümberliigitamine                                  | -            | 95         | (95)       | -          |
| Kulum ja väärtuse langus                          | -            | (224)      | -          | (224)      |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2022</b>                    | <b>69</b>    | <b>401</b> | <b>112</b> | <b>582</b> |
| Soetusmaksumus 31.12.2022                         | 69           | 1 500      | 112        | 1 681      |
| Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus 31.12.2022 | -            | (1 099)    | -          | (1 099)    |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2022</b>                    | <b>69</b>    | <b>401</b> | <b>112</b> | <b>582</b> |

## LISA 25 RENDITUD VARA

tuhandetes eurodes

|                               | Kontori-ja laopinnad | Sõidukid ja seadmed | Kokku        |
|-------------------------------|----------------------|---------------------|--------------|
| <b>31.12.2020</b>             |                      |                     |              |
| Soetusmaksumus                | 495                  | 3 684               | 4 179        |
| Akumuleeritud kulum           | (309)                | (1 197)             | (1 506)      |
| <b>Jääkmaksumus (lisa 23)</b> | <b>186</b>           | <b>2 487</b>        | <b>2 673</b> |
| Lisandumised                  | 521                  | 1 541               | 2 062        |
| Rendilepingute lõpetamised    | -                    | (333)               | (333)        |
| Kulum                         | (164)                | (814)               | (978)        |
| <b>31.12.2021</b>             |                      |                     |              |
| Soetusmaksumus                | 1 016                | 4 538               | 5 554        |
| Akumuleeritud kulum           | (473)                | (1 657)             | (2 130)      |
| <b>Jääkmaksumus (lisa 23)</b> | <b>543</b>           | <b>2 881</b>        | <b>3 424</b> |
| Lisandumised                  | 290                  | 1 718               | 2 008        |
| Rendilepingute lõpetamised    | (56)                 | (327)               | (383)        |
| Kulum                         | (115)                | (813)               | (928)        |
| <b>31.12.2022</b>             |                      |                     |              |
| Soetusmaksumus                | 1 083                | 5 622               | 6 705        |
| Akumuleeritud kulum           | (421)                | (2 163)             | (2 584)      |
| <b>Jääkmaksumus (lisa 23)</b> | <b>662</b>           | <b>3 459</b>        | <b>4 121</b> |

Kontserni konsolideeritud koondkasumiaruandes on kajastatud järgmised summad seoses rendilepingutega:

tuhandetes eurodes

|                                           | 2022 | 2021 | Lisa    |
|-------------------------------------------|------|------|---------|
| Intressikulu                              | 65   | 45   | 10      |
| Lühiajaliste rendilepingutega seotud kulu | 109  | 112  | 4, 5, 6 |
| Väheväärtuslike varade rendikulu          | 118  | 94   | 4, 5, 6 |

Materiaalse põhivarana kajastatavate rendilepingutega (sh perioodi jooksul lõppenud lepingud) kaasnev kogu rahaline väljamakse oli 2022. aastal 1004 tuhat eurot (2021: 834 tuhat eurot).

Lühiajaliste katkestatavate rendilepingute alusel tasuti 2022. aastal sõidukite varade kasutusõiguse lepingute eest rendimakseid 52 tuhat eurot (2021: 71 tuhat eurot). Rendile võetud vara ei ole edasi antud allrendile.

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

|                     | 31.12.2022   | 31.12.2021   |
|---------------------|--------------|--------------|
| Soetusmaksumus      | 2 506        | 2 682        |
| Akumuleeritud kulum | (1 156)      | (1 232)      |
| <b>Jääkmaksumus</b> | <b>1 350</b> | <b>1 450</b> |

|                                                             | 2022       | 2021       |
|-------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Saadud kinnisvarainvesteeringute kasutusrenditulu (lisa 22) | 269        | 234        |
| Järgmiste perioodide kasutusrenditulu laekumised:           | <b>352</b> | <b>559</b> |
| laekumised järgmisel aastal                                 | 292        | 266        |
| laekumised 2...5. aastal                                    | 53         | 286        |
| laekumised peale 5. aastat                                  | 7          | 7          |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed halduskulud (lisa 22)     | (114)      | (148)      |

## LISA 26 LAENUKOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

|                                     | Rendi-<br>kohus-<br>tused | Laenud         |                                       |                                                                          |                                         |                              | kokku         | Laenu-<br>kohus-<br>tused<br>kokku<br>(lisa 34) |
|-------------------------------------|---------------------------|----------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|---------------|-------------------------------------------------|
|                                     |                           | panka-<br>dest | ema-<br>ette-<br>võttelt<br>(lisa 32) | ühise<br>kontrolli<br>all<br>olevatelt<br>ette-<br>võtetelt<br>(lisa 32) | seotud<br>osapool-<br>telt<br>(lisa 32) | muudelt<br>ette-<br>võtetelt |               |                                                 |
| <b>2022</b>                         |                           |                |                                       |                                                                          |                                         |                              |               |                                                 |
| <b>Jääk aasta alguses</b>           | 3 519                     | 43 062         | -                                     | 6 000                                                                    | -                                       | 56                           | 49 118        | 52 637                                          |
| Saadud                              | 2 008                     | 139 914        | 8 000                                 | -                                                                        | 76                                      | -                            | 147 990       | 149 998                                         |
| Tasutud                             | (1 108)                   | (109 416)      | -                                     | -                                                                        | (12)                                    | (56)                         | (109 484)     | (110 592)                                       |
| Müük/tagastus<br>rendileandjale     | (117)                     | -              | -                                     | -                                                                        | -                                       | -                            | -             | (117)                                           |
| Kursivahe                           | -                         | -              | -                                     | -                                                                        | (3)                                     | -                            | (3)           | (3)                                             |
| <b>Jääk aasta lõpus</b>             | <b>4 302</b>              | <b>73 560</b>  | <b>8 000</b>                          | <b>6 000</b>                                                             | <b>61</b>                               | <b>-</b>                     | <b>87 621</b> | <b>91 923</b>                                   |
| sh lühiajaline osa                  | 1 198                     | 40 428         | 8 000                                 | -                                                                        | 61                                      | -                            | 48 489        | 49 687                                          |
| pikaajaline osa 2...5<br>aastat     | 3 104                     | 33 132         | -                                     | 6 000                                                                    | -                                       | -                            | 39 132        | 42 236                                          |
| Aruandeperioodi intressikulu        | 65                        | 1 435          | 68                                    | 153                                                                      | 1                                       | -                            | 1 657         | 1 722                                           |
| sh kapitaliseeritud<br>intressikulu | -                         | 563            | -                                     | -                                                                        | -                                       | -                            | 563           | 563                                             |



|                         |                                       |                                         |       |                           |     |     |  |
|-------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|-------|---------------------------|-----|-----|--|
| Intressimäärade vahemik | 1,0%-<br>2,49%<br>+3-6 kuu<br>Euribor | 0,98%-<br>2,7% +3-<br>12 kuu<br>Euribor | 1,55% | 2,65%+6<br>kuu<br>euribor | 5%  | -   |  |
| Alusvaluutatad          | EUR                                   | EUR                                     | EUR   | EUR                       | NOK | EUR |  |

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

|                                                      | 2022  | 2021  |
|------------------------------------------------------|-------|-------|
| Rendikohustuste tulevaste rendimaksete miinimumsumma | 4 302 | 3 628 |
| sh lühiajaline osa                                   | 1 198 | 911   |
| pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal         | 3 104 | 2 717 |

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

|                                                          | 2022          | 2021          |
|----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Rendikohustused</b>                                   |               |               |
| 1-5 kuud                                                 | 726           | 681           |
| 6-12 kuud                                                | 2 915         | 2 295         |
| <b>Pangalaenud</b>                                       |               |               |
| 1-5 kuud                                                 | 21 888        | 14 410        |
| 6-12 kuud                                                | 46 687        | 28 652        |
| <b>Laenud ühise kontrolli all olevatelt ettevõtetelt</b> |               |               |
| 6-12 kuud                                                | 6 000         | 6 000         |
| <b>Laenud muudelt seotud osapooltelt</b>                 |               |               |
| 6-12 kuud                                                | -             | 56            |
| <b>Kokku</b>                                             | <b>78 216</b> | <b>52 094</b> |

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

|                          | 2022          | 2021       |
|--------------------------|---------------|------------|
| Rendikohustused          | 661           | 543        |
| Pangalaenu               | 4 985         | -          |
| Laenu emaettevõttelt     | 8 000         | -          |
| Laenu seotud osapooltelt | 61            | -          |
| <b>Kokku</b>             | <b>13 707</b> | <b>543</b> |

Laenu tagatised ja panditud varad on esitatud lisa 30.

## LISA 27 VÕLAD JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

|                                                     | 31.12.2022    | 31.12.2021    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Võlad tarnijatele (lisa 34)                         | 46 020        | 29 413        |
| Võlad töövõtjatele                                  | 11 638        | 11 640        |
| Maksuvõlad v.a ettevõtte tulumaks                   |               |               |
| käibemaks                                           | 6 587         | 3 119         |
| füüsilise isiku tulumaks                            | 615           | 546           |
| sotsiaalmaks                                        | 1 680         | 1 270         |
| töötuskindlustusmaks                                | 65            | 58            |
| kohustusliku kogumispensioni makse                  | 33            | 39            |
| muud maksud                                         | 143           | 124           |
|                                                     | <b>9 123</b>  | <b>5 156</b>  |
| Ehitustööde tellijatel saada (lisa 3, 34)           | 6 298         | 7 024         |
| Muud võlad (lisa 34)                                |               |               |
| intressivõlad                                       | 113           | 20            |
| muud võlad                                          | 961           | 2 338         |
|                                                     | <b>1 074</b>  | <b>2 358</b>  |
| Saadud ettemaksed *                                 | 22 095        | 34 463        |
| <b>Võlad ja ettemaksed kokku</b>                    | <b>96 248</b> | <b>90 054</b> |
| sh võlad ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 32) | 2 519         | 2 503         |

\* Seisuga 31.12.2022 jaguneb saadud ettemaksete saldo ehituslepingute raames saadud ettemakseteks (tellijate ettemaksed) summas 5184 tuhat eurot (31.12.2021: 12 435 tuhat eurot) ning elamuarenduse raames saadud ettemakseteks (korterite ostjad) summas 16 911 tuhat eurot (31.12.2021: 22 028 tuhat eurot) (lisa 3).

## LISA 28 ERALDISED

tuhandetes eurodes

|                            | Ehituse<br>garantii-<br>kohustuse<br>eraldis | Eraldis<br>kahjumlike<br>ehitus-<br>lepingute<br>katteks | Eraldis<br>kohtukulude ja<br>kahjunõuete<br>katteks<br>(lisa 34)* | Eraldis müüdü<br>ja töösolevate<br>projektide<br>kulude katteks | Muud<br>eraldis | Kokku  |
|----------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------|--------|
| <b>2022</b>                |                                              |                                                          |                                                                   |                                                                 |                 |        |
| Jääk aasta alguses         | 3 771                                        | 582                                                      | -                                                                 | 3 537                                                           | 86              | 7 976  |
| Moodustatud (lisa 3, 4, 6) | 2 301                                        | 11                                                       | 1 200                                                             | 8 761                                                           | 101             | 12 374 |
| Tühistatud (lisa 3, 6)     | (26)                                         | -                                                        | -                                                                 | (56)                                                            | -               | (82)   |

|                                    | Ehituse<br>garantii-<br>kohustuse<br>eraldis | Eraldis<br>kahjumlike<br>ehitus-<br>lepingute<br>katteks | Eraldis<br>kohtukulude ja<br>kahjunõuete<br>katteks<br>(lisa 34)* | Eraldis müüdüd<br>ja töösolevate<br>projektide<br>kulude katteks | Muud<br>eraldised | Kokku        |
|------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------|
| Kasutatud                          | (1 621)                                      | (585)                                                    | -                                                                 | (8 156)                                                          | (86)              | (10 448)     |
| <b>Jääk aasta lõpus</b>            | <b>4 425</b>                                 | <b>8</b>                                                 | <b>1 200</b>                                                      | <b>4 086</b>                                                     | <b>101</b>        | <b>9 820</b> |
| sh lühiajaline osa                 | 4 425                                        | 8                                                        | 1 200                                                             | 4 086                                                            | 101               | 9 820        |
| <b>2021</b>                        |                                              |                                                          |                                                                   |                                                                  |                   |              |
| Jääk aasta alguses                 | 3 448                                        | 312                                                      | 202                                                               | 2 319                                                            | 66                | 6 347        |
| Moodustatud (lisa 3, 4, 6)         | 2 145                                        | 644                                                      | -                                                                 | 5 189                                                            | 86                | 8 064        |
| Tühistatud (lisa 3, 6)             | (412)                                        | -                                                        | (202)                                                             | -                                                                | -                 | (614)        |
| Kasutatud                          | (1 292)                                      | (374)                                                    | -                                                                 | (3 971)                                                          | (66)              | (5 703)      |
| Äriühendustega seotud<br>eraldised | (118)                                        | -                                                        | -                                                                 | -                                                                | -                 | (118)        |
| <b>Jääk aasta lõpus</b>            | <b>3 771</b>                                 | <b>582</b>                                               | <b>-</b>                                                          | <b>3 537</b>                                                     | <b>86</b>         | <b>7 976</b> |
| sh lühiajaline osa                 | 3 771                                        | 582                                                      | -                                                                 | 3 537                                                            | 86                | 7 976        |

\* Lisainformatsioon on toodud lisa 34 alalõigus Juriidiline risk.

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

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

## LISA 29 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD

tuhandetes eurodes

|                                                         | 31.12.2022   | 31.12.2021   |
|---------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Võlad tarnijatele (lisa 34)                             | 2 133        | 2 110        |
| Saadud ettemaksed*                                      | -            | 528          |
| Muud pikaajalised võlad (lisa 34)                       | -            | 262          |
| <b>Muud pikaajalised võlad kokku</b>                    | <b>2 133</b> | <b>2 900</b> |
| sh muud pikaajalised võlad seotud osapooltele (lisa 32) | -            | 262          |

\* Seisuga 31.12.2022 sisaldab saadud ettemaksete saldo ehituslepingute raames saadud ettemakseid (tellijate ettemaksed) summas 0 eurot (31.12.2021: 528 tuhat eurot) (lisa 3).

## LISA 30 LAENUDE TAGATISED JA PANDITUD VARA

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

tuhandetes eurodes

| Kommertspandid | 31.12.2022     | 31.12.2021    |
|----------------|----------------|---------------|
| Vallasvara     | 77 033         | 59 464        |
| Finantsvarad * | 25 802         | 25 679        |
| <b>Kokku</b>   | <b>102 835</b> | <b>85 143</b> |

\* UAB Balsiu Mokyklos SPV finantsvarad, mis OÜ Merko Property on pantinud OP Corporate Bank plc Leedu filiaali kasuks investeerimislaenu summas 6557 tuhat eurot katteks (31.12.2021: 6082 tuhat eurot OP Corporate Bank plc Leedu filiaali kasuks) ja UAB VPSP 2 finantsvarad, mis UAB Merko Statyba on pantinud AB SEB bankas kasuks investeerimislaenu summas 10 645 tuhat eurot katteks (31.12.2021: 11 508 tuhat eurot AB SEB bankas kasuks).

| Hüpoteegid                         | 31.12.2022     | 31.12.2021     |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Varud (lisa 17)                    | 136 482        | 90 959         |
| Maa ja ehitised (lisa 23)          | 2 186          | 2 299          |
| Kinnisvarainvesteeringud (lisa 22) | 10 895         | 13 618         |
| <b>Kokku</b>                       | <b>149 563</b> | <b>106 876</b> |

### Aktsiapandid

Lisaks finantsvarade kommertspandile on OÜ Merko Property pantinud enda omanduses olevad (100%) tütarettevõtte UAB Balsiu Mokyklos SPV osad OP Corporate Bank plc Leedu filiaali kasuks. Antud pandiga on tagatud investeerimislaen summas 6557 tuhat eurot (31.12.2021: 6082 tuhat eurot OP Corporate Bank plc Leedu filiaali kasuks). UAB Merko Statyba on pantinud enda omanduses olevad (100%) tütarettevõtte UAB VPSP 2 aktsiad AB SEB bankas kasuks, millega on tagatud investeerimislaen summas 10 645 tuhat eurot (31.12.2021: 11 508 tuhat eurot AB SEB bankas).

## LISA 31 AKTSIAKAPITAL

2022. ja 2021. aastal aktsiakapitalis muutusi ei toimunud.

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

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

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

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

Seisuga 31.12.2022 ja 31.12.2021 oli ASi Merko Ehitus aktsiakapital 7 929 tuhat eurot ja konsolideeritud netovara 31.12.2022 seisuga 184 187 tuhat eurot (31.12.2021: 167 239 tuhat eurot) ning seega vastas ettevõtte aktsia- ja omakapital kummalgi bilansipäeval Eesti Vabariigis kehtestatud nõuetele. Aktsia arvestuslik väärtus oli 0,447966 eurot.

## LISA 32 TEHINGUD SEOTUD OSAPUOLTEGA

Kontserni aruandes on loetud seotud osapoolteks:

- emettevõtte AS Riverito;
- ASi Riverito aktsionärid, kes läbi ASi Riverito omavad ASis Merko Ehitus olulist mõju;
- teised olulist mõju omavad aktsionärid;
- ASi Riverito teised tütarettevõtted ehk nn sõsarettevõtted, antud lisas „ühise kontrolli all olevad ettevõtted“;
- sidus- ja ühissettevõtted;
- 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 emettevõtte on AS Riverito. Seisuga 31.12.2022 ja 31.12.2021 kuulus ASile Riverito 71,99% ASi Merko Ehitus aktsiatest. Kontsernis lõplikku valitsevat mõju omav isik on Toomas Annus.

## KAUBAD JA TEENUSED

tuhandetes eurodes

|                                                  | 2022          | 2021          |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Osutatud teenused ja müüdnud kaubad</b>       |               |               |
| Emaettevõte                                      | 15            | 13            |
| Ühisettevõtted*                                  | 30 116        | 6 307         |
| Ühise kontrolli all olevad ettevõtted            | 44 941        | 15 729        |
| Juhtkonna liikmed**                              | 186           | 399           |
| <b>Osutatud teenused ja müüdnud kaubad kokku</b> | <b>75 258</b> | <b>22 448</b> |
| <b>Intressitulud</b>                             |               |               |
| Ühisettevõtted                                   | 196           | 68            |
| <b>Ostetud teenused ja kaubad</b>                |               |               |
| Emaettevõte                                      | 104           | 90            |
| Sidus- ja ühisettevõte                           | 203           | 145           |
| Ühise kontrolli all olevad ettevõtted            | 73            | 64            |
| Juhtkonna liikmed                                | -             | 1             |
| <b>Ostetud teenused ja kaubad kokku</b>          | <b>380</b>    | <b>300</b>    |
| <b>Intressikulud</b>                             |               |               |
| Emaettevõte                                      | 73            | -             |
| Ühise kontrolli all olevad ettevõtted            | 153           | 130           |
| Muud seotud osapooled                            | 1             | 1             |
| <b>Intressikulud kokku</b>                       | <b>227</b>    | <b>131</b>    |

## SALDOD SEOTUD OSAPOOLETGA

tuhandetes eurodes

|                                            | 31.12.2022    | 31.12.2021   |
|--------------------------------------------|---------------|--------------|
| <b>Nõuded seotud osapoolte vastu</b>       |               |              |
| Antud laenud (lisad 15, 16, 20)            |               |              |
| Ühisettevõtted                             | 5 000         | 1 115        |
| Nõuded ja ettemaksed (lisa 15)             |               |              |
| Emaettevõte                                | 5             | 4            |
| Sidus- ja ühisettevõte                     | 3 239         | 1 924        |
| Ühise kontrolli all olevad ettevõtted      | 4 805         | 1 616        |
| Juhtkonna liikmed                          | -             | 29           |
| Nõuded ja ettemaksed kokku                 | <b>8 049</b>  | <b>3 573</b> |
| <b>Nõuded seotud osapoolte vastu kokku</b> | <b>13 049</b> | <b>4 688</b> |

|                                              | 31.12.2022    | 31.12.2021   |
|----------------------------------------------|---------------|--------------|
| <b>Kohustused seotud osapoolte ees</b>       |               |              |
| Rendikohustused (lisa 26)                    |               |              |
| Ühise kontrolli all olevad ettevõtted        | 254           | 31           |
| Lühiajalised saadud laenud (lisa 26)         |               |              |
| Emaettevõtte                                 | 8 000         | -            |
| Muud seotud osapooled                        | 61            | -            |
| Lühiajalised saadud laenud kokku             | <b>8 061</b>  | -            |
| Võlad ja ettemaksud (lisa 27)                |               |              |
| Emaettevõtte                                 | -             | 9            |
| Sidus- ja ühisettevõtte                      | 35            | 8            |
| Ühise kontrolli all olevad ettevõtted        | 2 444         | 2 446        |
| Juhtkonna liikmed                            | 40            | 40           |
| Võlad ja ettemaksud kokku                    | <b>2 519</b>  | <b>2 503</b> |
| Pikaajalised saadud laenud (lisa 26)         |               |              |
| Ühise kontrolli all olevad ettevõtted        | 6 000         | 6 000        |
| Muud seotud osapooled                        | -             | -            |
| Pikaajalised saadud laenud kokku             | <b>6 000</b>  | <b>6 000</b> |
| Muud pikaajalised võlad (lisa 29)            |               |              |
| Muud seotud osapooled                        | -             | 262          |
| <b>Kohustused seotud osapoolte ees kokku</b> | <b>16 834</b> | <b>8 796</b> |

\* Ühisettevõttele osutatud teenused koosnevad peamiselt ehitusteenustest.

\*\* 2022 ja 2021. aastal osutati juhtkonna liikmetele ehitus- ja projekteerimisteenust ja müüdi mõlemal aastal korter. Kontserni jaoks ei olnud tegemist oluliste tehingutega.

Seotud osapoolte vastu kajastatud nõuete osas ei ole 2022. ega 2021. aastal allahindluseid teostatud.

#### NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TASUD

ASi Merko Ehitus nõukogu ja juhatuse liikmete 2022. aasta 12 kuu teenistuslepingute alusel arvestatud tööjookulu, sh põhitöötasud, tulemustasud, kui ka maksud ja reservide muutused olid kokku 1363 tuhat eurot (2021. aasta 12 kuud: 860 tuhat eurot).

#### NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TÖÖSUHTE LÕPETAMISE HÜVITISED

Nõukogu liikmetega on sõlmitud käsunduslepingud, mille kohaselt neile lepingu lõpetamisel hüvitist ei maksta. ASi Merko Ehitus juhatuse liikmete ennetähtaegse tagasikutsumise või volituste lõppemisel uue teenistuslepingu mittesõlmimisel on kohustus maksta hüvitist kokku summas 228 tuhat eurot (2021: 228 tuhat eurot). 2022. aasta 12 kuuga ei makstud juhatuse liikmetele hüvitisi (2021. aasta 12 kuud: 0 eurot).

## NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMED

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

ASi Merko Ehitus nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2022:

|                              |                 | 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   | -                 | -             |
| Kristina Siimar              | Nõukogu liige   | -                 | -             |
|                              |                 | <b>12 774 321</b> | <b>72,17%</b> |

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

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

ASi Merko Ehitus juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2022:

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

## LISA 33 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

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

tuhandetes eurodes

|                                       | 31.12.2022    | 31.12.2021    |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Ehitusaegne garantii tellijale        | 28 235        | 28 573        |
| Pakkumusgarantii                      | 10            | 31            |
| Garantiiaja garantii                  | 22 796        | 19 639        |
| Ettemakse garantii                    | 4 504         | 15 026        |
| Käendused                             | 500           | 1 466         |
| <b>Tingimuslikud kohustused kokku</b> | <b>56 045</b> | <b>64 735</b> |

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

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

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

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

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

31.12.2022 seisuga on kontsernis moodustatud garantiiaja garantii kohta eraldis (lisa 28), mis põhineb ajaloolisele kogemusele vastavalt ehituslepingute mahtudele.

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

Juriidiliste riskide osas vaata lisa 34 vastavat alalõiku.

## LISA 34 RISKIDE JUHTIMINE

### FINANTSRIKIDE JUHTIMINE

Oma igapäevategevuses peab kontsern arvestama erinevate finantsvaldkonna riskidega. Olulisemad riskid on tururisk (hõlmab intressiriski ja valuutariski) ja finantsrisk (hõlmab krediidiriski ja likviidsusriski), millele lisanduvad kaudsemaid riske peegeldavad finantsvarade õiglase väärtuse ja kapitaliseerituse hinnangud. Lähtuvalt kontserni bilansistruktuurist ja positsioonist turul, ei oma aruande koostamise seisuga ükski nimetatud riskidest olulist mõju. Kontserni riskijuhtimine tugineb seadustest, regulatsioonidest ja rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditest tulenevatele nõuetele, samuti kontserni sisemistele regulatsioonidele ning hea tava põhimõtetele. Finantsriskide juhtimise eest vastutab kontsernis finantsosakond.

#### KREDIIDIRISK

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

Vabu rahalisi vahendeid hoitakse põhiliselt Swedbanki, SEB, Luminori ja OP Corporate Bank gruppi kuuluvate pankade arvelduskontodel või tähtajalistes hoiustes. Swedbanki ja SEB gruppi kuuluvad Baltikumis tegutsevad pangad ei oma eraldi Moody'se krediidireitinguid. Swedbanki grupi emaettevõtte Swedbank AB omab Moody'se pikaajalist krediidireitingut Aa3 (2021. aastal Aa3) ning SEB grupi emaettevõtte Skandinaviska Enskilda Banken AB omab Moody'se pikaajalist krediidireitingut Aa2 (2021. aastal Aa2). OP Corporate Bank PLC omab Moody'se pikaajalist krediidireitingut Aa3 (2021. aastal Aa3), Luminor Bank omab Moody'se pikaajalist krediidireitingut A3 (2021. aastal A3).

Kuigi raha ja raha ekvivalendid kuuluvad samuti IFRS 9 oodatava krediidikahjumi mudeli alla, siis tuvastatud väärtuse langus oli ebaoluline 31. detsembri 2022 seisuga. Juhtkonna hinnangul ei ole kontsernil raha ning ekvivalentide osas olulisi krediidiriske.

#### FINANTSVARAD, MIS ON AVATUD KREDIIDIRISKILE

tuhandetes eurodes

|                                           | Jaotus maksetähtaja järgi |               | Bilansiline väärtus | Tagatis  |
|-------------------------------------------|---------------------------|---------------|---------------------|----------|
|                                           | 1-12 kuud                 | 2-5 aastat    |                     |          |
| <b>31.12.2022</b>                         |                           |               |                     |          |
| Raha ja raha ekvivalendid (lisa 14, 20)   | 17 665                    | -             | 17 665              | -        |
| Nõuded ostjatele (lisa 15, 20)            | 49 461                    | 22 982        | 72 443              | -        |
| Ehitustööde tellijatel saada (lisa 3, 15) | 15 378                    | -             | 15 378              | -        |
| Antud laenuid (lisa 15, 16, 20)           | 5 000                     | -             | 5 000               | -        |
| Muud lühiajalised nõuded (lisa 15)        | 124                       | -             | 124                 | -        |
| <b>Kokku</b>                              | <b>87 628</b>             | <b>22 982</b> | <b>110 610</b>      | <b>-</b> |
| <b>31.12.2021</b>                         |                           |               |                     |          |
| Raha ja raha ekvivalendid (lisa 14, 20)   | 44 930                    | 5             | 44 935              | -        |
| Nõuded ostjatele (lisa 15, 20)            | 32 097                    | 24 074        | 56 171              | -        |
| Ehitustööde tellijatel saada (lisa 3, 15) | 15 050                    | -             | 15 050              | -        |
| Antud laenuid (lisa 15, 16, 20)           | 1 115                     | -             | 1 115               | -        |
| Muud lühiajalised nõuded (lisa 15)        | 195                       | -             | 195                 | -        |
| <b>Kokku</b>                              | <b>93 387</b>             | <b>24 079</b> | <b>117 466</b>      | <b>-</b> |

Kontserni kliendid on enamjaolt kas suuremad kohalikud ettevõtted või avaliku sektori tellijad teadaoleva ja piisava krediidi võimega (seisuga 31.12.2022 oli avaliku sektori osakaal laekumata arvetest 44,7%; 31.12.2021 21,4%).



## NÕUDED OSTJATE VASTU MAKSETÄHTAEGADE LÕIKES:

tuhandetes eurodes

|                                                   | 31.12.2022    |             | 31.12.2021    |             |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
| Maksetähtaeg saabumata                            | 70 039        | 96,7%       | 53 833        | 95,8%       |
| Üle tähtaja 1-30 päeva                            | 160           | 0,2%        | 723           | 1,3%        |
| Üle tähtaja 31-60 päeva                           | 89            | 0,1%        | 566           | 1,0%        |
| Üle tähtaja 61-90 päeva                           | 274           | 0,4%        | 192           | 0,3%        |
| Üle tähtaja 91-120 päeva                          | 500           | 0,7%        | 34            | 0,1%        |
| Üle tähtaja 121-180 päeva                         | 88            | 0,1%        | 194           | 0,4%        |
| Üle tähtaja üle 180 päeva                         | 1 293         | 1,8%        | 629           | 1,1%        |
| <b>Nõuded ostjate vastu kokku*</b> (lisad 15, 20) | <b>72 443</b> | <b>100%</b> | <b>56 171</b> | <b>100%</b> |

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

Bilansipäeva seisuga oli üle tähtaja arvete summa 2404 tuhat eurot (31.12.2021: 2338 tuhat eurot), millest 9. märtsiks 2023 oli laekunud 276 tuhat eurot. Aastaga vähenes üle tähtaja arvete osakaal kogunõuetest 4,2%lt 3,3%ni. Kontsernis jälgitakse jooksvalt kõigi ostjate maksekäitumist eraldi kõigi nõuete lõikes. Maksetähtaja ületanud klientidega tegeletakse personaalselt, leidmaks lahendused, mis tagaksid parimal võimalikul moel kontserni huvide kaitse. Juhtkonna hinnangul, mis tugineb klientide ajaloolisel maksekäitumisel ning uute klientide äriperspektiivide hindamisel ja maksekäitumise taustkontrollil, on aruandes kajastatud nõuded klientidelt laekuvad. Sealhulgas nõuded, millel oli aruandepäeva seisuga maksetähtaeg saabumata, tasutakse ostjate poolt maksetähtaja saabudes. Samuti, nagu arveldatud nõuete puhul, hindab juhtkond aruandepäeval ehitustööde eest veel arveldamata nõuete laekumise krediidiriski madalaks. Juhtkond tugineb oma hinnangul regulaarsele lepingupartneri finantsseisu ja maksekäitumise seirele ning lepingupartneri majandussektori ning üldiste majandusarengute väljavaatele. Nõuded ostjate vastu ja arveldamata nõuded ehitustööde tellijatele ei ole vastavalt tööstusharu praktikale täiendavate tagatistega garanteeritud.

Bilansipäeva seisuga moodustasid antud laenudest 5000 tuhat eurot (31.12.2021: 1115 tuhat eurot) laen ühissetvõttele, mille majandustegevusest omatakse head ülevaadet ning seetõttu ei ole täiendavaid tagatise nõutud. 31.12.2022 seisuga mitteseotud osapooltele antud laenusid polnud (31.12.2021: 0 eurot).

## LIKVIIDSUSRISK

Ettevõtte likviidsus ehk maksevõime kajastab tema võimet täita tähtaegselt oma maksekohustusi võlausaldajate ees. Seisuga 31.12.2022 oli kontserni lühiajaliste kohustuste kattekordaja (*current ratio*) 2,0 (31.12.2021: 2,4) ning maksevõime kattekordaja (*quick ratio*) 0,6 (31.12.2021: 0,9). Lisaks lühiajalistele käibevahenditele kasutab kontsern rahavoogude paremaks juhtimiseks ning likviidsuse tagamiseks krediidasutustelt võetud käibekrediite. Aastavahetuse seisuga oli kontserni ettevõtetel sõlmitud pankadega arvelduskrediidi lepinguid kogusummas 53 000 tuhat eurot, mis olid kasutamata 36 191 tuhande euro ulatuses (31.12.2021: 49 000 tuhat eurot, millest kasutamata oli 48 981 tuhat eurot). 2023. aastal lõpevad lepingud kogusummas 49 000 tuhat eurot, mille pikendamise vajadust kaalutakse jooksvalt. Lisaks arvelduskrediitidele oli ettevõtetel 10,0 mln euro suurune käibelaenu limiit ASilt Riverito, millest kasutamata oli 2,0 mln eurot (31.12.2021: polnud laenulepingut).

Juhtkonna hinnangul tagab kontserni tänane kapitalistruktuur, kus omakapitali määr on 47,5% (31.12.2021: 51,6%) ning intressikandvate võlakohustuste madal osakaal 23,7% (31.12.2021: 16,2%) bilansimahust, ettevõtte usaldusväärsuse kreditoride jaoks. Samuti võimaldab see vajadusel pikendada olemasolevaid finantskohustusi ja kaasata täiendavaid käibevahendeid.

## FINANTSVARA/KOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

|                                                       | Jaotus maksetähtaja järgi |                 |                 | Kokku           | Bilansiline väärtus |
|-------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------------|
|                                                       | 1-3 kuud                  | 4-12 kuud       | 2-5 aastat      |                 |                     |
| <b>31.12.2022</b>                                     |                           |                 |                 |                 |                     |
| <b>Vara</b>                                           |                           |                 |                 |                 |                     |
| Raha (lisa 14, 20)                                    | 17 665                    | -               | -               | 17 665          | 17 665              |
| Nõuded ostjate vastu (lisad 15, 20)                   | 44 516                    | 4 945           | 22 982          | 72 443          | 72 443              |
| Ehitustööde tellijatelt saada (lisad 3, 15)           | 15 378                    | -               | -               | 15 378          | 15 378              |
| Laenu- ja intressid (lisad 15, 16, 20)                | -                         | 5 000           | -               | 5 000           | 5 000               |
| Muud lühiajalised nõuded (lisa 15)                    | 107                       | 17              | -               | 124             | 124                 |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>77 666</b>             | <b>9 962</b>    | <b>22 982</b>   | <b>110 610</b>  | <b>110 610</b>      |
| <b>Kohustused</b>                                     |                           |                 |                 |                 |                     |
| Võlad tarnijatele (lisad 27, 29)                      | 33 085                    | 12 935          | 2 133           | 48 153          | 48 153              |
| Ehitustööde tellijatel saada (lisad 3, 27)            | 6 298                     | -               | -               | 6 298           | 6 298               |
| Laenu- ja rendikohustustega seotud maksed (lisa 26) * | 14 916                    | 34 771          | 42 236          | 91 923          | 91 923              |
| Muud võlad (lisad 27, 29)                             | 707                       | 367             | -               | 1 074           | 1 074               |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>55 006</b>             | <b>48 073</b>   | <b>44 369</b>   | <b>147 448</b>  | <b>147 448</b>      |
| <b>Netovara /-kohustus</b>                            | <b>22 660</b>             | <b>(38 111)</b> | <b>(21 387)</b> | <b>(36 838)</b> | <b>(36 838)</b>     |

|                                                       | Jaotus maksetähtaja järgi |                |                 | Kokku          | Bilansiline väärtus |
|-------------------------------------------------------|---------------------------|----------------|-----------------|----------------|---------------------|
|                                                       | 1-3 kuud                  | 4-12 kuud      | 2-5 aastat      |                |                     |
| <b>31.12.2021</b>                                     |                           |                |                 |                |                     |
| <b>Vara</b>                                           |                           |                |                 |                |                     |
| Raha ja üleöödeposiidid (lisa 14, 20)                 | 44 930                    | -              | 5               | 44 935         | 44 935              |
| Nõuded ostjate vastu (lisa 15, 20)                    | 26 659                    | 5 438          | 24 074          | 56 171         | 56 171              |
| Ehitustööde tellijatel saada (lisa 3, 15)             | 15 050                    | -              | -               | 15 050         | 15 050              |
| Laenu- ja intressid (lisa 15, 16, 20)                 | -                         | 1 115          | -               | 1 115          | 1 115               |
| Muud lühiajalised nõuded (lisa 15)                    | 127                       | 68             | -               | 195            | 195                 |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>86 766</b>             | <b>6 621</b>   | <b>24 079</b>   | <b>117 466</b> | <b>117 466</b>      |
| <b>Kohustused</b>                                     |                           |                |                 |                |                     |
| Võlad tarnijatele (lisa 27, 29)                       | 24 049                    | 5 364          | 2 110           | 31 523         | 31 523              |
| Ehitustööde tellijatel saada (lisa 3, 27)             | 7 024                     | -              | -               | 7 024          | 7 024               |
| Laenu- ja rendikohustustega seotud maksed (lisa 26) * | 4 459                     | 7 177          | 41 001          | 52 637         | 52 637              |
| Muud võlad (lisa 27, 29)                              | 2 034                     | 324            | 262             | 2 620          | 2 620               |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>37 566</b>             | <b>12 865</b>  | <b>43 373</b>   | <b>93 804</b>  | <b>93 804</b>       |
| <b>Netovara /-kohustus</b>                            | <b>49 200</b>             | <b>(6 244)</b> | <b>(19 294)</b> | <b>23 662</b>  | <b>23 662</b>       |

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

## TURURISK

### INTRESSIRISK

Intressirisk tuleneb intressimäärade muutusest rahaturgudel, mille tulemusena võib tekkida vajadus hinnata ümber ettevõtte finantsvarad ja arvestada finantseerimiskulude kallinemisega tulevikus. Enamik kontserni pangalaenu intressimäärade pole fikseeritud, vaid on seotud Euriboriga või ettevõtte asukohamaa pankadevahelise rahaturu intressimäärade. Kontserni kapitalistruktuuris oli intressikandvate kohustuste osakaal 31.12.2022 seisuga 23,7% bilansimahust (31.12.2021 seisuga 16,2% bilansimahust). Intressikeskkonna muutuste mõju kontserni tulemustele 12 kuu perspektiivis on juhtkonna hinnangul olulisuse piires lähedal. Kui inflatsioon ei taltu ning keskpang jätkab baasintressimäära tõstmisega 2022. aasta teisel poolel nähtud tempos, siis ei saa välistada enim kasutatava 6 kuu Euribori tõusu 5% juurde. Sellise baasintressi tasemele liikumine tähendaks täiendavat intressikulu aastast riskide juhtimise poliitika määratletud olulisuse taset (3 miljonit eurot).

### INTRESSIRISKIDE MUUTUSTE MÕJU FINANSTULUDELE JA -TULUDELE

31.12.2022 seisuga oli kontsernis intressikandvaid kohustusi 91 923 tuhat eurot (31.12.2021: 52 637 tuhat eurot), millest 49 687 tuhat eurot moodustasid lühiajalised laenu- ja pikaajaliste kohustuste tagasimaksed 2023. aastal (31.12.2021: 11 636 tuhat eurot) ning 42 236 tuhat eurot pikaajalised laenu- ja rendikohustused (31.12.2021: 41 001 tuhat eurot). 31.12.2022 seisuga oli kontserni laenuühete kogusumma 5000 tuhat eurot (31.12.2021: 1115 tuhat eurot), mis kõik oli klassifitseeritud lühiajaliseks laenuks tagasimaksega 2023. aastal (31.12.2021: lühiajaline laen 1115 tuhat eurot). Muutuva intressimääraga laenu intressimäärade sõltusid ettevõtte asukohamaa pankadevahelise rahaturu 1-12 kuuliste laenu baasintressidest või Euriborist. Intressikandvad laenuühed ja -kohustused jagunesid bilansipäevade seisuga järgmiselt:

|                                                        | 31.12.2022    | 31.12.2021    |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Fikseeritud intressiga kohustused                      | 13 707        | 543           |
| Muutuva intressiga kohustused 1-5 kuud                 | 22 614        | 15 092        |
| Muutuva intressiga kohustused 6-12 kuud                | 55 602        | 37 002        |
| <b>Intressikandvad laenukohustused kokku (lisa 26)</b> | <b>91 923</b> | <b>52 637</b> |
| Fikseeritud intressiga laenuühed                       | 5 000         | 1 115         |

Juhtkonna hinnangul on toimunud muutusi baasintressides, mis avaldavad mõju kontserni finantsseisundile. Eeldades, et järgneva 12 kuu keskmine Euribor tõuseks 10 baaspunkti kõrgemaks, tähendaks see olemasolevate kohustuste mahu juures kontserni intressikulude suurenemist 78 tuhande euro võrra (31.12.2021: 52 tuhande euro võrra). Kõik antud laenu on fikseeritud intressiga ja seega ei oma baasintressi muutus intressituludele mingit mõju.

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

## VALUUTARISK

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

|                   | EUR-ides | NOK-ides |
|-------------------|----------|----------|
| <b>31.12.2022</b> |          |          |
| Varad             | 98,8%    | 1,2%     |
| Kohustused        | 99,2%    | 0,8%     |
| <b>31.12.2021</b> |          |          |
| Varad             | 96,8%    | 3,2%     |
| Kohustused        | 97,0%    | 3,0%     |

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

## MUUDE RISKIDE JUHTIMINE

### TEGEVUSRISK

Kontserni ärivaldkonda arvestades on tegevusriskide juhtimisel äärmiselt oluline jätkuv ohutusstandardite ja -regulatsioonide täiustamine ja rakendamine ning järelevalve suurendamine keskkonnanõuete täitmise üle. Kontserni ehitusettevõtetes on juurutatud kvaliteedijuhtimissüsteem ISO 9001 ja keskkonnajuhtimissüsteem ISO 14001 ning töötervishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteem ISO 45001. Kõik juhtimissüsteemid on sertifitseeritud. Kontsernis töötab 8 (2021: 8) täiskohaga kvaliteedispetsialisti, kelle tööülesandeks on kvaliteedi, tööohutuse ning juhtimissüsteemide arendamine ning nende toimimise tagamine.

Tegevusriskide täiendavaks maandamiseks kasutatakse kindlustust, eriti riskide puhul, mille maandamiseks puuduvad muud võimalused. Ehitusprotsessis aset leidvate ootamatute kahjujuhtumite riski maandamiseks sõlmib kontsern kindlustusseltsidega koguriskikindlustuse lepingud. Üldpoliis sõlmitakse üheks aastaks ning see hüvitab tellijale, alltöövõtjatele ning kolmandatele isikutele ASI Merko Ehitus kontserni ettevõtte või tema alltöövõtja poolt tekitatud kahjud. Objektidele, millele aastane poliis ei laiene (vesiehitus, raudtee-ehtus, sillad jne), kaardistatakse riskid täiendavalt ja igale objektile sõlmitakse selle eripära arvestav kindlustusleping. Projekteerimise töövõtulepingute sõlmimisel nõutakse alltöövõtjatelt erialase vastutuse kindlustuslepingut või sõlmitakse omal kulul kindlustusleping, millega kaetakse projekteerimisest, ekslikest mõõtmistest, nõuannetest ja juhustest tulenevad kahjud. Riskide kaardistamisel, kindlustuslepingute sõlmimisel ning kahjujuhtumite käsitlemisel kasutatakse kindlustusmaakleri teenust. 2022. aastal esitati kindlustusseltsidele hüvitistaotlusi summas 0,52 mln eurot (2021. aastal: 0,35 mln eurot), millest saadi kindlustushüvitisi summas 0,24 mln eurot (2021. aastal: 0,13 mln eurot).

Garantiiperioodil ilmnevate ehitusvigade kõrvaldamiseks on ettevõttes moodustatud garantiieraldis. 2022. aastal moodustati kontsernis garantiieraldisi kogusummas 2,30 mln eurot (2021. aastal: 2,14 mln eurot) ning sellest reservist kaeti kulusid 1,62 mln euro ulatuses (2021. aastal: 1,29 mln eurot). Aasta lõpu seisuga oli ettevõtte garantiieraldiste reserv 4,42 mln eurot (31.12.2021: 3,77 mln eurot). Alltöövõtjate poolt tehtud tööde osas kõrvaldavad garantiiajal ilmnevad vead alltöövõtjad. Kriitiliste töövõttude puhul on töövõtulepingust tulenevate töövõtja lepinguliste kohustuste täitmine tagatud esimesel nõudmisel väljamakstavate panga-garantiidega.

### 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 31.12.2022 moodustatud eraldis summas 1,2 mln eurot (31.12.2021: 0 eurot) (lisa 28).

Alljärgnevalt on esitatud ülevaade kontserni ettevõtete olulisematest 2022. aasta jooksul lõppenud ning seisuga 31.12.2022 pooleli-olevatest juriidilistest vaidlustest.

### EESTI

#### Kaebus keskkonnaministri määruse tühistamiseks

Kohtuasjad seoses keskkonnaministri 27. märtsi 2015 määrusega nr 22, millega muudeti püsielupaiga kaitse-eeskirja selliselt, et ASI Merko Ehitus tütarettevõtetele Suur-Paekalda OÜ ja Väike-Paekalda OÜ (tänaseks ühendatud kontserni kuuluva AS Merko Ehitus Eestiga) kuuluvad Paekalda tänava kinnisasjad jäeti püsielupaiga piiridest välja. 2. veebruaril 2016 esitasid Merko Ehitus kontserni kuuluvad ettevõtted Tallinna Halduskohtusse kaebuse kahju hüvitamiseks. Nõue koosneb otsese varalise kahju (kinnistute väärtuse vähenemine ning arendustegevuseks tehtud kulutused) ja saamata jäänud tulu nõuetest (luhtunud arendustegevus aastatel 2005-2007). Tallinna Halduskohus rahuldab 22. aprillil 2019 kaebuse osaliselt ning mõistis Eesti Vabariigilt AS Merko Ehitus Eesti kasuks välja 760 tuhat eurot ja viivise kuni põhinõude kohase täitmiseni. Samuti mõistis kohus AS Merko Ehitus Eesti kasuks välja

menetluskulu 12 tuhat eurot. Mõlemad pooled esitasid apellatsioonkaebuse Tallinna Ringkonnakohtule, mis tühistas osaliselt Tallinna Halduskohtu otsuse ja saatis hüvitise suuruse kindlaksmääramiseks tagasi Tallinna Halduskohtule. Vaidluse mõlemad pooled esitasid kassatsioonkaebused Riigikohtule. 5. märtsi 2021 otsusega jättis Riigikohus AS Merko Ehitus Eesti kassatsioonkaebuse rahuldamata, kuid saatis kaebuse Eesti Vabariigi õiguspärase tegevusega tekitatud otsese varalise kahju hüvitamise nõude osas uueks läbivaatamiseks Tallinna Halduskohtule. Tallinna Halduskohus peatas menetluse haldusasjas kuni vaidlusaluste kinnistute detailplaneeringu menetluse lõppemiseni. Nimetatud nõude mõju ei ole kontsern aruandes kajastanud.

## LÄTI

9. augustil 2021 sai AS Merko Ehitus tütarettevõtte SIA Merks Läti [konkurentsinoukogu otsuse](#) ettevõtte suhtes 2019. aastal algatatud haldusmenetluses. Kontsern on menetluse kohta jooksvalt info avalikustanud börsiteadetes, aasta- ja vahearuannetes ning [asjakohases kodulehe alajaotises](#).

13. septembril 2021 vaidlustasid SIA Merks ja AS Merko Ehitus Läti konkurentsinoukogu otsuse Läti halduskohtus. Konkurentsinoukogu poolt määratud trahv summas 2,7 mln eurot ei kuulu tasumisele, kolmandate isikute võimalikud kahjunõuded ei kuulu arutamisele ega muud võimalikud seadusest tulenevad tagajärjed ei rakendu enne kohtuotsuse jõustumist.

Esimene kaebuste sisu arutamiseks määratud kohtuistung toimus 12. oktoobril 2022, kuid kohtuistung kulus erinevate poolte taotluste esitamisele ja arutamisele. Kaasuse sisuliseks läbivaatamiseks on määratud kümme kohtuistungit 2023. aasta esimeses pooles, millest aruande koostamise ajaks juba toimunud 3 istungil on kuulatud hagejate avaldusi ja seisukohti.

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

Arvestades kohtuliku menetluse jõudmist sisuliste arutelude etappi ja lähtudes konservatiivsuse printsiibist on kontsern otsustanud, et ajaliselt endiselt kauge ning veel mitte selgelt ühegi poole kasuks kaldunud kohtuvaidluse tulemi katteks on asjakohane moodustada eraldis 1/3 ulatuses võimalikust trahvinõudest. Kontsern on teinud 900 tuhande euro suuruse eraldise. Eraldis ei kajasta kontserni hinnangut kohtumenetluse oodatavale tulemile, see peegeldab üksnes kontsernis rakendatavate majandusarvestuse printsiipide konservatiivsust.

## SIA Ostas Celtnieks

6. novembril 2019 esitas SIA Merks hagi SIA "Ostas Celtnieks" vastu summas 230 tuhat eurot, millele lisandub viivis 21 tuhat eurot. SIA Merks nõude aluseks on konsortsiumlepinguna teostatud Ventpilsis 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. Kohtuistung toimus 28. juulil 2022, kohus jättis nõude rahuldamata põhjendusega, et nõude on esitanud ebaõige isik (konsortsiumi vormiline juriidiline isik). 25. oktoobril 2022 esitas SIA Merks apellatsioonikaebuse, mis võeti menetlusse ja vaadatakse läbi 18. aprillil 2023. Nimetatud nõude mõju ei ole kontsern aruandes kajastanud.

## Salaspilsis maavalitsus

29. juulil 2022. esitas SIA Merks Salaspilsis lasteaia ehituslepingu tõlgendamisel tekkinud erimeelsustele lahenduse leidmiseks hagi Salaspilsis maavalitsuse vastu majandusasjade kohtusse. Salaspilsis maavalitsus esitas vastuhagi, mille sisuks on SIA Merks nõudega mittenoustumine. SIA Merks allkirjastas 2022. aasta lõpus tööde üleandmise akti ning, tuginedes ekspertiisotsusele, esitas kohtule nõude Salaspilsis maavalitsuse vastu summas 1 635 tuhat eurot (1 304 tuhat eurot põhinõue ja 331 tuhat eurot viivised). Järgmine kohtuistung on planeeritud 9. maiks 2023. Kontsern ei ole teinud eraldisi aruande kuupäeva seisuga.

## SIA Hanza 14

2022 augustis võttis Stockholmi Kaubanduskoja Arbitraaži Instituut (Stockholmi arbitraaž) menetlusse SIA Hanza 14 avalduse 16. juunil 2020 allkirjastatud ehituslepingu mittejõustumise tühistamiseks ja SIA Merks lepinguliste kohustuste mittetäitmisega kaasneva leppetrahvi sissenõudmiseks. Ehituslepingu mittejõustumisest teatas Merko Ehitus [börsiteatega](#) 28. august 2020. Käesoleva aruande koostamise hetkeks on SIA Hanza 14 esitanud oma nõudeavalduse ja SIA Merks oma kaitseavalduse. Arbitraaži istung on kavandatud 2023 septembri teises pooles. SIA Merks on jätkuvalt seisukohal, et ehituslepingus sätestatud eeltingimuste mittetäitumise tulemusel muutus leping tühiseks. Lepingu tühiseks muutumine aluseks olnud imperatiivne tingimus sätestas lepingu lõppemise ilma õiguslike tagajärgede või kohustisteta osapooltele, nagu poleks sellele kunagi alla kirjutatud. Vastavalt ei ole kontsern teinud eraldisi nõude esitaja teoreetiliste nõuete katteks.

## VARADE VÄÄRTUS

2022. aastal sai kontsern varade ja varude allahindlusest 3640 tuhat eurot kahjumit (2021: 86 tuhat eurot), sh ebatõenäoliste ja lootusetute nõuete mahakandmisest 218 tuhat eurot (2021: 56 tuhat eurot), hankijatele tasutud ettemaksude mahakandmisest 14 tuhat eurot kahjumit (2021: 30 tuhat eurot) ja ostetud kinnistute müügiks/arendustegevuseks alla hindamisest 3400 ning ostetud muud kaubad müügiks alla hindamisest 8 tuhat eurot (2021: varude allahindlust ei tehtud). Varasematel perioodidel kulusse kantud nõudeid ei laekunud (2021: 2 tuhat eurot). Täiendav info lisades 15 ja 17.

## SÕJATEGEVUS UKRAINAS

Paralleelselt Venemaa jätkuva agressiooniga Ukrainas on ekspertide hinnangul Venemaa manipuleerinud gaasitarnete ja hinnaga vastumõju avaldamiseks sanktsioonidele. Mõjude paljususe ja kõikide osapoolte hübriidsete tegevuste tõttu ei ole sõjategevuse mõju raamatupidamisliku täpsusega endiselt võimalik hinnata, kuna energiahindasid peetakse oluliseks faktoriks ka kõrgeenenud inflatsiooni käivitumisel. Ühelt poolt on sanktsioonid, energia hinnakasv ja inflatsioon viinud sisendhindade üldise kallinemiseni. Teiselt poolt on sõjapõgenike poolt pakutav suhteliselt odavam tööjõud vaos hoidnud kohaliku tööjõu palgaootuste kasvu ja nende genereeritud täiendav nõudlus eluasemete turul hoidnud korteriturgu tugevamana vaatamata ebakindluse kasvule. Erisuunaliste

mõjude hindamine on jätkuvalt keeruline, koondamine ühtseks mõjuhinnanguks hetkel käib üle võimete. Kaheldamatult on sõda mõjunud äärmiselt negatiivselt kontserni majanduslikule seisukorrale nii sisendhindade kallinemise, kui ka tellimuste ja eluasemete müügitempo vähenemise kaudu ning kontsern ei ole neid negatiivseid efekte suutnud täismahus edasi kanda ostjatele. Teisalt ei saa välistada sõjategevuse otsese mõjuna ka laiemat ebakindluse kasvu ning sellest johtuvat investeringute ja ostude vähenemist majanduses tervikuna, millel on ehitussektori sisest konkurentsi teravdav ning marginaale allasuruv mõju. Selle negatiivse netoefekti kvantifitseerimine kontserni tasemel nõuab majanduse stabiliseerumist uutel tasakaalu-tasemetel.

## ÕIGLASE VÄÄRTUSE HINNANG

Kontserni hinnangul ei erine konsolideeritud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvarade (lisad 14, 15, 16, 20) ja -kohustuste (lisad 26, 27, 29) bilansilised väärtused seisuga 31. detsember 2022 ja 31. detsember 2021 oluliselt nende õiglasest väärtusest.

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

Balsiu koolimajaga seotud pikaajaliste nõuete (31.12.2022: 9317 tuhat eurot; 31.12.2021: 9682 tuhat eurot) õiglane väärtus vastab nende bilansilisele väärtusele. Rakendades efektiivset intressimäära 2,88%, on Balsiu koolimajaga seotud tulevaste nõuete õiglane väärtus 15 077 tuhat eurot (31.12.2021: 19 399 tuhat eurot, intressimäär 0,16%) ning bilansiline väärtus 18 171 tuhat eurot (31.12.2021: 19 625 tuhat eurot). Kaunase rajooni politseijaoskonna peakontoriga seotud pikaajaliste nõuete (31.12.2022: 13 661 tuhat eurot; 31.12.2021: 14 311 tuhat eurot) õiglane väärtus vastab nende bilansilisele väärtusele. Rakendades efektiivset intressimäära 2,88%, on Kaunase rajooni politseijaoskonna peakontoriga seotud tulevaste nõuete õiglane väärtus 16 233 tuhat eurot (31.12.2021: 20 698 tuhat eurot, intressimäär 0,16%) ning bilansiline väärtus 19 171 tuhat eurot (31.12.2021: 20 914 tuhat eurot). Kuna tulevaste nõuete vastaspooleks on riiklikud institutsioonid, on õiglase väärtuse arvutustes võetud aluseks aruandeperioodi lõpus Leedu Vabariigi kehtinud pikaajaliste laenude intressimäär ([www.ecb.europa.eu/stats/financial\\_markets\\_and\\_interest\\_rates/long\\_term\\_interest\\_rates](http://www.ecb.europa.eu/stats/financial_markets_and_interest_rates/long_term_interest_rates)).

Balsiu koolimaja ja Kaunase rajooni politseijaoskonna peakontoriga seotud pikaajalisi nõudeid hinnatakse õiglase väärtuse hierarhia 2. taseme sisendite alusel.

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

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

Tase 1: Finantsinstrumentid, mida hinnatakse börsi või muu aktiivse reguleeritud turu korrigeerimata hinnas. Seisuga 31. detsember 2022 ja 2021 ei olnud kontsernil finantsinstrumente, mis kuuluksid tasemele 1.

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

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

## KAPITALIJUHTIMINE

Kontsern loeb kapitaliks laenukapitali ja kogu omakapitali. 31.12.2022 seisuga oli emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku 184 187 tuhat eurot (31.12.2021: 167 239 tuhat eurot). Kontserni põhimõtteks on tugeva omakapitalibaasi hoidmine eesmärgiga säilitada usaldusväärsus aktsionäride, võlausaldajate ja turu silmis ning tagada kontserni jätkusuutlik areng. Pikas perspektiivis on kontserni eesmärgiks kasvatada aktsionäride tulu ning tagada võimekus maksta dividende.

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

Kontsern peab oluliseks optimaalse omakapitali struktuuri tagamist. Seetõttu jälgitakse, et kontserni omakapitali osakaal varadesse oleks minimaalselt 40% (31.12.2022: 47,5%, 31.12.2021: 51,6%).

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

|                                                                | 31.12.2022    | 31.12.2021   |
|----------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Laenukohustused                                                | 91 923        | 52 637       |
| Miinus: raha ja raha ekvivalendid ning lühiajalised deposiidid | (17 665)      | (44 930)     |
| <b>Netovõlg</b>                                                | <b>74 258</b> | <b>7 707</b> |
| Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku                 | 184 187       | 167 239      |
| Netovõlg ja emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku     | 258 445       | 174 946      |
| Neto võlakohustuste osakaal                                    | 28,7%         | 4,4%         |

Kontserni netovõlg seisuga 31.12.2022 oli 74,3 mln eurot (31.12.2021: 7,7 mln eurot).

|                                             | 31.12.2022      | 31.12.2021     |
|---------------------------------------------|-----------------|----------------|
| Raha ja raha ekvivalendid                   | 17 665          | 44 930         |
| Lühiajalised laenukohustused                | (49 687)        | (11 636)       |
| Pikaajalised laenukohustused                | (42 236)        | (41 001)       |
| <b>Netovõlg</b>                             | <b>(74 258)</b> | <b>(7 707)</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid                   | 17 665          | 44 930         |
| Fikseeritud intressimääraga laenukohustused | (13 707)        | (543)          |
| Ujuva intressimääraga laenukohustused       | (78 216)        | (52 094)       |
| <b>Netovõlg</b>                             | <b>(74 258)</b> | <b>(7 707)</b> |

|                             | Raha ja raha ekvivalendid | Võla-kohustused | Rendi-kohustused | Kokku           |
|-----------------------------|---------------------------|-----------------|------------------|-----------------|
| <b>Netovõlg 31.12.2020</b>  | 47 480                    | (26 355)        | (2 703)          | 18 422          |
| Rahavoog                    | (2 582)                   | (22 763)        | 951              | (24 394)        |
| Valuutakursside mõju        | 32                        | -               | -                | 32              |
| Lisandunud rendikohustused  | -                         | -               | (2 068)          | (2 068)         |
| Rendikohustuste eemaldamine | -                         | -               | 301              | 301             |
| <b>Netovõlg 31.12.2021</b>  | <b>44 930</b>             | <b>(49 118)</b> | <b>(3 519)</b>   | <b>(7 707)</b>  |
| Rahavoog                    | (27 221)                  | (38 506)        | 1 108            | (64 619)        |
| Valuutakursside mõju        | (44)                      | 3               | -                | (41)            |
| Lisandunud rendikohustused  | -                         | -               | (2 008)          | (2 008)         |
| Rendikohustuste eemaldamine | -                         | -               | 117              | 117             |
| <b>Netovõlg 31.12.2022</b>  | <b>17 665</b>             | <b>(87 621)</b> | <b>(4 302)</b>   | <b>(74 258)</b> |

## LISA 35 MUU INFORMATSIOON

Vastavalt Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) tehnilistele standarditele ja aruande koostamise hetke arusaamale elektrooniliste tähtistuste kasutamisest peab masinloetav informatsioon alljärgneva teabe kohta esinema raamatupidamise aruande lisades isegi juhul, kui vastav teave on esitatud ladusa loetavuse eesmärgil muudes majandusaasta aruande osades. Sellega seoses esitame viited teabe esinemise ja selle asukoha kohta järgmiselt:

- töötajate kohta on esitatud personalipoliitika info esitatud Tegevusaruandes lk. 28 ja tasustamise info Tasustamisaruandes lk.102;
- juhtkonna võtmeisikute kohta on kirjeldav info esitatud HÜT aruandes lk. 33-37 ning Tasustamisaruandes lk.102;
- Riskijuhtimise poliitika ja praktikad (sh. nii üldised, kui finantsinstrumente puudutav) on kirjeldatud lisaks Lisa 34 toodule ka Tegevusaruandes lk 27 ning HÜT aruandes lk. 38.

## LISA 36 LISAINFORMATSIOON EMAETTEVÖTTE KOHTA

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

### KASUMIARUANNE

tuhandetes eurodes

|                                                | 2022           | 2021          |
|------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Müügitulu                                      | 555            | 1 360         |
| Müüdud toodangu kulu                           | (31)           | (594)         |
| <b>Brutokasum</b>                              | <b>524</b>     | <b>766</b>    |
| Turustuskulud                                  | (87)           | (20)          |
| Üldhalduskulud                                 | (2 561)        | (2 185)       |
| Muud äritulud                                  | 2 171          | 1 608         |
| Muud ärikulud                                  | (1 167)        | (102)         |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                      | <b>(1 120)</b> | <b>67</b>     |
| Finantskulud                                   | (385)          | (208)         |
| Finantstulud investeringutelt tütaretevõttesse | 18 646         | 14 077        |
| <b>Kasum enne maksustamist</b>                 | <b>17 141</b>  | <b>13 936</b> |
| Tulumaksukulu                                  | (25)           | (19)          |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum</b>                 | <b>17 116</b>  | <b>13 917</b> |

## FINANTSSEISUNDI ARUANNE

tuhandetes eurodes

|                                         | 31.12.2022     | 31.12.2021     |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>VARAD</b>                            |                |                |
| <b>Käibevara</b>                        |                |                |
| Raha ja raha ekvivalendid               | 545            | 6 827          |
| Nõuded ja ettemaksed                    | 48 467         | 173            |
|                                         | <b>49 012</b>  | <b>7 000</b>   |
| <b>Põhivara</b>                         |                |                |
| Tütarettevõtete aktsiad või osad        | 120 896        | 115 264        |
| Muud pikaajalised finantsinvesteeringud | 17 120         | 50 955         |
| Materiaalne põhivara                    | 370            | 166            |
| Immateriaalne põhivara                  | 13             | 44             |
|                                         | <b>138 399</b> | <b>166 429</b> |
| <b>VARAD KOKKU</b>                      | <b>187 411</b> | <b>173 429</b> |
| <b>KOHUSTUSED</b>                       |                |                |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>          |                |                |
| Laenukohustused                         | 13 677         | 55             |
| Võlad ja ettemaksed                     | 1 344          | 1 467          |
| Lühiajalised eraldised                  | 924            | 16             |
|                                         | <b>15 945</b>  | <b>1 538</b>   |
| <b>Pikaajalised kohustused</b>          |                |                |
| Pikaajalised laenukohustused            | 6 258          | 6 099          |
|                                         | <b>6 258</b>   | <b>6 099</b>   |
| <b>KOHUSTUSED KOKKU</b>                 | <b>22 203</b>  | <b>7 637</b>   |
| <b>OMAKAPITAL</b>                       |                |                |
| Aktsiakapital                           | 7 929          | 7 929          |
| Kohustuslik reservkapital               | 793            | 793            |
| Jaotamata kasum                         | 156 486        | 157 070        |
| <b>OMAKAPITAL KOKKU</b>                 | <b>165 208</b> | <b>165 792</b> |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>   | <b>187 411</b> | <b>173 429</b> |



## OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

tuhandetes eurodes

| Emaettevõte                                                                                 | Aksia-<br>kapital | Kohustuslik<br>reserv | Jaotamata<br>kasum | Kokku          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------|--------------------|----------------|
| <b>Saldo 31.12.2020</b>                                                                     | <b>7 929</b>      | <b>793</b>            | <b>160 853</b>     | <b>169 575</b> |
| Aruandeperioodi puhaskasum                                                                  | -                 | -                     | 13 917             | 13 917         |
| Dividendid                                                                                  | -                 | -                     | (17 700)           | (17 700)       |
| <b>Saldo 31.12.2021</b>                                                                     | <b>7 929</b>      | <b>793</b>            | <b>157 070</b>     | <b>165 792</b> |
| Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus                          |                   |                       |                    | (115 264)      |
| Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil |                   |                       |                    | 116 711        |
| <b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021</b>                                 |                   |                       |                    | <b>167 239</b> |
| Aruandeperioodi puhaskasum                                                                  | -                 | -                     | 17 116             | 17 116         |
| Dividendid                                                                                  | -                 | -                     | (17 700)           | (17 700)       |
| <b>Saldo 31.12.2022</b>                                                                     | <b>7 929</b>      | <b>793</b>            | <b>156 486</b>     | <b>165 208</b> |
| Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus                          |                   |                       |                    | (120 896)      |
| Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil |                   |                       |                    | 139 875        |
| <b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022</b>                                 |                   |                       |                    | <b>184 187</b> |

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

## RAHAVOOGUDE ARUANNE

tuhandetes eurodes

|                                                       | 2022            | 2021            |
|-------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Äritegevuse rahavoog</b>                           |                 |                 |
| Ärikasum (-kahjum)                                    | (1 120)         | 67              |
| Korrigeerimised:                                      |                 |                 |
| põhivara kulum ja väärtuse langus                     | 118             | 112             |
| intressitulu äritegevusest                            | (2 171)         | (1 605)         |
| eraldiste muutus                                      | 860             | (25)            |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | (18 400)        | (3 442)         |
| Varude muutus                                         | -               | 561             |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | (114)           | 113             |
| Saadud intressid                                      | 668             | 2 129           |
| Makstud intressid                                     | (341)           | (132)           |
| Muud finantstulud (kulud)                             | (44)            | (76)            |
| Makstud ettevõtte tulumaks                            | (25)            | (19)            |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>(20 569)</b> | <b>(2 317)</b>  |
| <b>Investeeringustegevuse rahavoog</b>                |                 |                 |
| Tütarettevõtte soetamine                              | -               | (19 500)        |
| Tütarettevõtete omakapitali suurendamine              | (188)           | (77)            |
| Tütarettevõtte omakapitali vähendamine                | -               | 28 200          |
| Materiaalse põhivara soetus                           | (12)            | (3)             |
| Immateriaalse põhivara soetus                         | (2)             | (9)             |
| Saadud intressid                                      | -               | 1               |
| Saadud dividendid                                     | 18 646          | 14 077          |
| <b>Kokku rahavood investeeringustegevusest</b>        | <b>18 444</b>   | <b>22 689</b>   |
| <b>Finantseerimistegevuse rahavoog</b>                |                 |                 |
| Saadud laenud                                         | 13 581          | -               |
| Laenude tagasimaksud                                  | -               | (4)             |
| Rendikohustuste põhiosa tagasimaksud                  | (77)            | (75)            |
| Makstud dividendid                                    | (17 661)        | (17 686)        |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>(4 157)</b>  | <b>(17 765)</b> |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>(6 282)</b>  | <b>2 607</b>    |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>     | <b>6 827</b>    | <b>4 220</b>    |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>       | <b>545</b>      | <b>6 827</b>    |



## Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

Aktsiaseltsi MERKO EHITUS aktsionäridele

### Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kohta

---

#### Meie arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Aktsiaseltsi MERKO EHITUS (Ettevõte) ja selle tütarettevõtete (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantsstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Meie auditi arvamus on kooskõlas auditikomiteele 31. märtsil 2023 esitatud täiendava aruandega.

#### Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud koondkasumiaruannet 31. detsember 2022 lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2022;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

---

#### Arvamuse alus

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

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

#### Sõltumatus

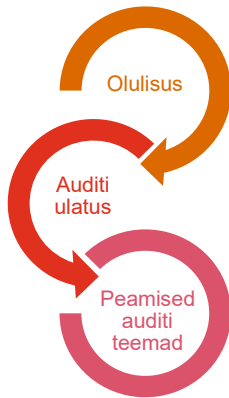
Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused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

Perioodi 1. jaanuar 2022 - 31. detsember 2022 jooksul me ei ole osutanud Ettevõttele ja selle tütarettevõtetele auditiväliseid teenuseid.

AS PricewaterhouseCoopers  
Tatari 1, 10116 Tallinn; tegevusluba nr 6; registrikood: 10142876  
T: 614 1800, [www.pwc.ee](http://www.pwc.ee)

## Ülevaade meie auditist

### Kokkuvõte



- Kontserni auditi olulisus on 3,6 miljonit eurot, mis on määratud kui ligikaudu 0,9% kontserni konsolideeritud müügitulust.
- Täismahus audit viidi läbi kas Kontserni auditi meeskonna või meie juhendamisel teiste PwC võrgustiku ja teiste audiitorfirmade poolt Kontserni ettevõtetes, mis kokku katavad 99% Kontserni müügitulust ja 85% varadest. Ülejäänud saldode osas viisime läbi valikulisi auditi protseduure.
- Ehituslepingute tulu arvestus
- Kinnisvaraarendusega seotud varade hindamine

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

### Olulisus

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

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

#### Kontserni auditi olulisus

Olulisuse määr aruandele tervikuna on 3,6 miljonit eurot

#### Kuidas me selle määrasime

Olulisus aruande kui terviku suhtes: ligikaudu 0,9% konsolideeritud müügitulust

#### Rakendatud olulisuse kriteeriumi põhjendus

Arvutasime olulisuse lähtudes konsolideeritud müügitulust, kuna meie hinnangul on see peamine mõõdik, mida jälgivad nii Kontserni juhtkond, aktsionärid ja kreditorid, hindamaks Kontserni tulemusi.

## Peamised auditi teemad

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

### Peamine auditi teema

*Ehituslepingute tulu arvestus (täiendav info lisa 1 „Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted“ alapunktis 1.21 „Tulu kajastamine“ ja lisa 3 „Tegevussegmendid“).*

2022. aastal kajastas Kontsern 410 miljonit eurot müügitulu, millest 247 miljonit eurot on seotud ehitusteenustega.

Kontserni ehitusteenuste osutamise aluseks on suur hulk ehituslepinguid, mille tingimused erinevad üksteisest nii teenustasu, allhankijate või koostööpartnerite kaasamise kui kasumi jagamise osas. Tulu ehituslepingutelt kajastatakse lähtuvalt teostamiskohustuste täitmise edenemisest (valmidusastmest). Valmidusastme tuvastamisel peab juhtkond igal bilansipäeval hindama nii lepingu täitmiseks vajalikke kulusi kui võimalikke lepingutasu muudatusi.

Raamatupidamislikud hinnangud on oma olemuselt subjektiivsed ning ehituslepingute täitmisega kaasneva tulemuse prognoosimisel tuginetakse paljudele nii Kontserni sisestele kui välistele infoallikatele. Hindamise keerukus, mis tuleneb nii suurest hulgast erinevatest lepingutingimustest kui prognoosimisega seotud ebakindlusest, võib põhjustada kogumina olulisi vigu.

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

### Kuidas me tegelesime peamise auditi teemaga oma auditis

Ehituslepingute müügitulu auditeerimisel testisime nii juhtkonnapoolseid kontrollisüsteeme kui viisime läbi detailseid teste. Hindasime, kas Kontsern on õigesti rakendanud müügitulu kajastamise standardit IFRS 15, sealhulgas perioodi jooksul kajastatava müügitulu osas.

Me testisime ehituslepingute tingimuste analüüsimist, asjakohaste arvestusmeetodite valikut ja valmidusastme hindamist toetavate kontsernisiseste kontrolliprotseduuride ülesehitust, nende rakendamist ja tõhusust. Lisaks kontrollide testimisele viisime läbi detailseid auditi protseduure. Me moodustasime valimi ehituslepingutest, mille osas viisime läbi detailseid teste, mis sisaldasid muu hulgas järgmist:

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

Lisaks hindasime ehituslepingute kohta aastaaruandes avaldatud informatsiooni korrektsust.

*Kinnisvaraarendustega seotud varude hindamine (täiendav info lisa 1 „Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted“ alapunktis 1.12 „Varud“, lisa 17 „Varud“ ja lisa 34 „Riskide juhtimine“ alapunktis „Varade väärtus“).*

Seisuga 31. detsember 2022 on Kontserni finantsseisundi aruandes kajastatud kinnisvaraarendusega seotud varusid kokku summas 224 miljonit eurot, millest 43 miljonit moodustavad valmis korterid, 92 miljonit eurot lõpetamata korterid ja 84 miljonit eurot arendamise ja edasimüügi otstarbel (peamiselt elukondliku kinnisvara arenduse eesmärgil) soetatud maa.

Varusid kajastatakse madalamas soetusmaksumusel ja neto realiseerimismaksumusest.

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

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

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

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

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

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

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

## Kuidas me kujundasime oma auditi ulatuse

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

Kontserni kuulub suur hulk tütaretevõtteid, mida on täpsemalt kirjeldatud aastaaruande lisas 18. Täismahus audit viidi läbi kas meie või meie juhendamisel teiste PwC võrgustiku ja PwC võrgustiku väliste firmade poolt Kontserni ettevõtetes, mis kokku katavad 99% Kontserni müügitulust ja 85% varadest. Ülejäänud Kontserni ettevõtted olid ebaolulised, mistõttu viisime läbi üksnes valikulised auditi protseduurid nende ettevõtete teatud saldode või avalikustatud informatsiooni osas.

Seal, kus töö oli teostatud komponentaudiitorite poolt, hindasime, kas ja millises mahus on vajalik meie osalemine nende ettevõtete auditites, saamaks veendumust piisava ja sobiva auditi tõendusmaterjali olemasolu osas, et anda audiitori aruanne Kontserni raamatupidamise aastaaruandele tervikuna.

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

---

## Muu informatsiooni, sealhulgas tegevusaruande, aruandlus

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

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

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

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

Vastavalt Eesti Vabariigi väärtpaberituru seadusele tasustamisaruande osas on meie kohustus kontrollida, kas tasustamisaruanne sisaldab Eesti Vabariigi väärtpaberituru seaduse § 135<sup>3</sup> lg 3 nõuetele vastavat informatsiooni.

Tuginedes auditi käigus tehtud töödele, on meie arvates:

- tegevusaruandes toodud informatsioon olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega selle aasta osas, mille kohta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud;
- tegevusaruanne koostatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt; ja
- tasustamisaruanne koostatud vastavalt Eesti Vabariigi väärtpaberituru seaduse §-le 135<sup>3</sup> lg 3.

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

---

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

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

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

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

---

## Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- tuvastame ja hindame riske, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduurid vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;



- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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

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

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

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

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

Meid on tellitud auditilepingu raames Ettevõtte juhatuse poolt läbi viima põhjendatud kindlustandvat töövõttu, et kontrollida Aktsiaseltsi MERKO EHITUS 31. detsembril 2022 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviisi vastavust kohaldatavatele nõuetele ("Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis").

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

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



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

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

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

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

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

### **Audiitori kohustused**

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

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

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

### **Kvaliteedikontroll**

Me rakendame Rahvusvahelist kvaliteedijuhtimise standardit (Eesti) 1 (täiendatud) ja sellest tulenevalt oleme kehtestanud mitmekülgse kvaliteedijuhtimissüsteemi, mis sisaldab dokumenteeritud poliitikaid ja protseduure vastavuse osas eetikanõuetele, kutsestandarditele ning rakendatavatest seadustest ja regulatsioonidest tulenevatele nõuetele.

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

## Läbiviidud protseduuride kokkuvõte

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

- arusaamise loomine sisekontrollisüsteemist ja protsessidest, mis on olulised konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande elektroonilise aruandlusvormingu rakendamisel, sealhulgas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande XHTML-vormingu koostamisel ja märgistuskeele kasutamisel;
- kontrollimine, kas XHTML-vormingut rakendati õigesti;
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande märgistamise täielikkuse hindamine iXBRL-märgistuskeele abil vastavalt ESEF-i määruses kirjeldatud elektroonilise aruandlusvormingu rakendamise nõuetele;
- Kontserni ESEF-i taksonoomiast valitud XBRL-märgistuste kasutamise, ja kui ESEF-i taksonoomiast pole sobiv taksonoomiaelement leitud, laiendussiltide loomise asjakohasuse hindamine; ja
- ESEF-i taksonoomia laienduselementide ankurdamise asjakohasuse hindamine.

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

## Kokkuvõte

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

---

## Audiitoriks määramine ja audiitorteenuse osutamise periood

Meid määrati esmakordselt Aktsiaseltsi MERKO EHITUS kui avaliku huvi üksuse audiitoriks 31. detsembril 2008 lõppenud majandusaasta suhtes. Meid on uuesti audiitoriks määratud vastavalt vahepealsetel aastatel toimunud konkurssidele ja aktsionäride otsustele; meie audiitorteenuse katkematu osutamise periood Aktsiaseltsile MERKO EHITUS kui avaliku huvi üksusele on kokku 15 aastat. Vastavalt Eesti Vabariigi audiitortegevuse seadusele ja Euroopa Liidu määrusele 537/2014 on võimalik meie volitusi Aktsiaseltsi MERKO EHITUS audiitorina pikendada kuni 31. detsembril 2027 lõppeva majandusaastani.

AS PricewaterhouseCoopers

/digitaalselt allkirjastatud/

Janno Hermanson  
Vastutav vandeaudiitor, litsents nr 570

/digitaalselt allkirjastatud/

Kristiina Veermäe  
Vandeaudiitor, litsents nr 596

31. märts 2023  
Tallinn, Eesti

# KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

eurodes

|                                           |                    |
|-------------------------------------------|--------------------|
| <b>Jaotamata kasum seisuga 31.12.2022</b> | <b>176 248 246</b> |
| sh 2022. aasta puhaskasum                 | 34 639 747         |

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

|                                                      |                    |
|------------------------------------------------------|--------------------|
| Dividendideks (1,00 eurot aktsia kohta)              | 17 700 000         |
| <b>Jaotamata kasumi jääk pärast kasumi jaotamist</b> | <b>158 548 246</b> |

|              |                  |                                 |            |
|--------------|------------------|---------------------------------|------------|
| Andres Trink | juhatuse esimees | / allkirjastatud digitaalselt / | 31.03.2023 |
| Tõnu Toomik  | juhatuse liige   | / allkirjastatud digitaalselt / | 31.03.2023 |

# MUUD ARUANDE LISAD

|                                                                     |     |
|---------------------------------------------------------------------|-----|
| TASUSTAMISARUANNE.....                                              | 102 |
| JUHTIDE TASUSTAMINE.....                                            | 102 |
| TÖÖTAJATE TASUSTAMINE .....                                         | 102 |
| OLULISEMAD FINANTSNAITAJAD PERIOODIL 2018-2022 .....                | 103 |
| KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE.....                                  | 103 |
| KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE .....                       | 104 |
| MUUD OLULISED NÄITAJAD.....                                         | 105 |
| AKTSIAGA SEOTUD PÕHINÄITAJAD .....                                  | 105 |
| SUHTARVUDE DEFINITSIOONID .....                                     | 106 |
| EMAETTEVÕTTE MÜÜGITULU EMTAK KLASSIFIKAATORI JÄRGI.....             | 107 |
| JÄTKUSUUTLIKKUS .....                                               | 108 |
| EUROOPA LIIDU KESTLIKE MAJANDUSTEGEVUSTE TAKSONOOMIA RAPORTID ..... | 108 |
| JÄTKUSUUTLIKKUSE ARUANDE KOOSTAMISE PÕHIMÕTTED .....                | 111 |
| SIDUSRÜHMAD .....                                                   | 111 |
| GRI SISUREGISTER .....                                              | 112 |

## TASUSTAMISARUANNE

### JUHTIDE TASUSTAMINE

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

2022. ja 2021. majandusaastal juhatuse liikmetele jooksva aruandeaasta eest arvestatud tööjookulu (eurodes), sh nii põhitöötasud, tulemustasud kui maksud ja reservide muutused, olid järgmised:

|                               | 2022             | 2022 tulemustasu ROE komponent | 2022 tulemustasu strateegiliste eesmärkide komponent | 2021           |
|-------------------------------|------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------|----------------|
| Andres Trink                  | 640 588          | 97 200                         | 202 800                                              | 383 836        |
| sh põhitöötasu                | 150 279          | -                              | -                                                    | 136 142        |
| sh tulemustasu                | 300 000          | 97 200                         | 202 800                                              | 230 000        |
| sh maksud ja reservide muutus | 190 309          | -                              | -                                                    | 17 694         |
| Tõnu Toomik                   | 585 908          | 87 480                         | 182 520                                              | 373 723        |
| sh põhitöötasu                | 129 558          | -                              | -                                                    | 115 305        |
| sh tulemustasu                | 270 000          | 87 480                         | 182 520                                              | 205 000        |
| sh maksud ja reservide muutus | 186 351          | -                              | -                                                    | 53 418         |
| <b>KOKKU</b>                  | <b>1 226 496</b> | <b>184 680</b>                 | <b>385 320</b>                                       | <b>757 559</b> |

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

2022. majandusaasta tulemuste eest juhtidele määratud tasud vastavad tasustamise põhimõtetele, motiveerides juhte saavutama ja hoidma omakapitali tootluse kõrget taset ning algatama ning ellu viima strateegilisi initsiatiive kontserni koduturgudel positsiooni tugevdamiseks. 2022. majandusaasta tulemuste eest juhtidele tasude määramisel ei tehtud erandeid tasustamise põhimõtetest. 2022. majandusaastal ei saanud ükski juhtidest tasu teistelt kontserni kuuluvatelt ettevõtetelt ning neile ei antud ega pakutud tasuna aktsiad või aktsiaoptioone. Samuti ei algatanud kontserni nõukogu juhtide suhtes tulemustasu tagasinõudmist.

### TÖÖTAJATE TASUSTAMINE

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

Kontsern loeb tööjookuludeks töötasu (sh põhitöötasu, lisatöötasu (öötöö, ületundide ja riigipühade eest), puhkusetasu ning tulemustasu), töötasult arvestatud makse, erisoodustusi ning erisoodustustelt arvestatud makse. 2022. aasta tööjookulu oli 42,3 mln eurot (2021. aasta: 38,4 mln eurot), mis suurenes eelmise aastaga võrreldes 10,2%.

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

Alljärgnevalt on esitatud kontserni tulemuslikkuse, töötajate ja juhtide keskmise tasu iga-aastane muutus viimase viie majandusaasta kohta. Töötajate keskmise tasu kasv viieaastasel perioodil (39,1%) on jaotunud aastate lõikes erinevalt juhtide keskmise tasu kasvust viieaastasel perioodil (58,7%) ja kokkuvõttes on selgelt väiksem. 2022 on suur mõju moodustatud juhtide tulemustasu reservidel.

|                                                      | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  | 2018  |
|------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (mln eurot) | 34,6  | 29,1  | 23,0  | 16,3  | 19,3  |
| Omakapitali tootlus (%)                              | 20,4  | 18,8  | 16,2  | 12,9  | 15,3  |
| Keskmine täistööajaga töötajate arv (inimest)        | 657   | 651   | 661   | 709   | 743   |
| Tööjookulu (mln eurot)                               | 42,3  | 38,4  | 36,4  | 37,4  | 34,4  |
| Keskmine kulu töötajatele aastas (tuhat eurot)       | 64,4  | 59,0  | 55,1  | 52,7  | 46,3  |
| Juhtide arv                                          | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     |
| Keskmine kulu juhtidele aastas (tuhat eurot)         | 613,2 | 378,8 | 518,9 | 405,7 | 386,5 |
| Töötajate tööjookulu muutus (%)                      | 9,2   | 7,0   | 4,5   | 14,0  | 6,0   |
| Juhtide tööjookulu muutus (%)                        | 61,9  | -27,0 | 27,9  | 5,0   | 27,2  |

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

## OLULISEMAD FINANTSNÄITAJAD PERIOODIL 2018-2022

### KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

tuhandetes eurodes

|                                            | 2022          | 2021          | 2020          | 2019          | 2018          |
|--------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Müügitulu                                  | 409 633       | 339 375       | 315 918       | 326 779       | 418 011       |
| Müüdnud toodangu kulu                      | (355 975)     | (292 563)     | (272 169)     | (291 958)     | (384 962)     |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                | <b>53 658</b> | <b>46 812</b> | <b>43 749</b> | <b>34 821</b> | <b>33 049</b> |
| % müügitulust                              | 13,1%         | 13,8%         | 13,8%         | 10,7%         | 7,9%          |
| Turustuskulud                              | (4 077)       | (3 611)       | (4 212)       | (4 260)       | (3 285)       |
| Üldhalduskulud                             | (15 860)      | (13 925)      | (13 412)      | (12 988)      | (12 304)      |
| Muud äritulud                              | 3 144         | 3 508         | 2 320         | 2 983         | 3 527         |
| Muud ärikulud                              | (1 834)       | (582)         | (2 979)       | (1 318)       | (1 115)       |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                  | <b>35 031</b> | <b>32 202</b> | <b>25 466</b> | <b>19 238</b> | <b>19 872</b> |
| % müügitulust                              | 8,6%          | 9,5%          | 8,1%          | 5,9%          | 4,8%          |
| Finantstulud                               | 1             | 12            | 1             | 3             | 8             |
| Finantskulud                               | (1 450)       | (886)         | (866)         | (684)         | (696)         |
| Kasum (kahjum) ühis- ja sidusettevõtetele  | 3 516         | 799           | (144)         | 1 766         | 591           |
| <b>Kasum (kahjum) enne maksustamist</b>    | <b>37 098</b> | <b>32 127</b> | <b>24 457</b> | <b>20 323</b> | <b>19 775</b> |
| % müügitulust                              | 9,1%          | 9,5%          | 7,7%          | 6,2%          | 4,7%          |
| Tulumaksukulu                              | (2 995)       | (3 104)       | (1 954)       | (3 833)       | (375)         |
| <b>Perioodi puhaskasum (-kahjum)</b>       | <b>34 103</b> | <b>29 023</b> | <b>22 503</b> | <b>16 490</b> | <b>19 400</b> |
| sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist  | 34 640        | 29 140        | 22 994        | 16 270        | 19 343        |
| % müügitulust                              | 8,5%          | 8,6%          | 7,3%          | 5,0%          | 4,6%          |
| mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist | (537)         | (117)         | (491)         | 220           | 57            |

## KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

tuhandetes eurodes

|                                                | 31.12.2022     | 31.12.2021     | 31.12.2020     | 31.12.2019     | 31.12.2018     |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>VARAD</b>                                   |                |                |                |                |                |
| <b>Käibevara</b>                               |                |                |                |                |                |
| Raha ja raha ekvivalendid                      | 17 665         | 44 930         | 47 480         | 24 749         | 39 978         |
| Nõuded ja ettemaksed                           | 77 959         | 55 484         | 32 657         | 50 413         | 76 183         |
| Ettemakstud tulumaks                           | 38             | 114            | 306            | 104            | 224            |
| Varud                                          | 225 661        | 160 593        | 126 332        | 166 226        | 117 992        |
|                                                | <b>321 323</b> | <b>261 121</b> | <b>206 775</b> | <b>241 492</b> | <b>234 377</b> |
| <b>Põhivara</b>                                |                |                |                |                |                |
| Ühisettevõtete aktsiad või osad                | 12 895         | 7 703          | 2 354          | 2 498          | 732            |
| Muud pikaajalised laenud ja nõuded             | 22 982         | 24 079         | 17 979         | 11 094         | 10 391         |
| Edasilükkunud tulumaksuvara                    | 693            | 622            | 653            | -              | -              |
| Kinnisvarainvesteeringud                       | 11 485         | 13 828         | 13 922         | 14 047         | 13 771         |
| Materiaalne põhivara                           | 17 452         | 16 350         | 14 521         | 11 919         | 9 715          |
| Immateriaalne põhivara                         | 582            | 669            | 711            | 777            | 671            |
|                                                | <b>66 089</b>  | <b>63 251</b>  | <b>50 140</b>  | <b>40 335</b>  | <b>35 280</b>  |
| <b>VARAD KOKKU</b>                             | <b>387 412</b> | <b>324 372</b> | <b>256 915</b> | <b>281 827</b> | <b>269 657</b> |
| <b>KOHUSTUSED</b>                              |                |                |                |                |                |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>                 |                |                |                |                |                |
| Laenukohustused                                | 49 687         | 11 636         | 13 649         | 20 725         | 19 900         |
| Võlad ja ettemaksed                            | 96 248         | 90 054         | 55 846         | 69 585         | 77 016         |
| Tulumaksukohustus                              | 1 241          | 681            | 1 202          | 812            | 381            |
| Lühiajalised eraldised                         | 9 820          | 7 976          | 6 347          | 7 976          | 8 100          |
|                                                | <b>156 996</b> | <b>110 347</b> | <b>77 044</b>  | <b>99 098</b>  | <b>105 397</b> |
| <b>Pikaajalised kohustused</b>                 |                |                |                |                |                |
| Pikaajalised laenukohustused                   | 42 236         | 41 001         | 15 409         | 43 001         | 24 266         |
| Edasilükkunud tulumaksukohustus                | 2 355          | 3 112          | 3 001          | 1 682          | 1 481          |
| Muud pikaajalised võlad                        | 2 133          | 2 900          | 4 026          | 3 491          | 2 179          |
|                                                | <b>46 724</b>  | <b>47 013</b>  | <b>22 436</b>  | <b>48 174</b>  | <b>27 926</b>  |
| <b>KOHUSTUSED KOKKU</b>                        | <b>203 720</b> | <b>157 360</b> | <b>99 480</b>  | <b>147 272</b> | <b>133 323</b> |
| <b>OMAKAPITAL</b>                              |                |                |                |                |                |
| Mittekontrolliv osalus                         | (495)          | (227)          | 4 207          | 4 217          | 4 577          |
| <b>Emettevõtte omanikele kuuluv omakapital</b> |                |                |                |                |                |
| Aktsiakapital                                  | 7 929          | 7 929          | 7 929          | 7 929          | 7 929          |
| Kohustuslik reservkapital                      | 793            | 793            | 793            | 793            | 793            |
| Realiseerimata kursivahed                      | (783)          | (791)          | (814)          | (710)          | (721)          |
| Jaotamata kasum                                | 176 248        | 159 308        | 145 320        | 122 326        | 123 756        |
|                                                | <b>184 187</b> | <b>167 239</b> | <b>153 228</b> | <b>130 338</b> | <b>131 757</b> |
| <b>OMAKAPITAL KOKKU</b>                        | <b>183 692</b> | <b>167 012</b> | <b>157 435</b> | <b>134 555</b> | <b>136 334</b> |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>          | <b>387 412</b> | <b>324 372</b> | <b>256 915</b> | <b>281 827</b> | <b>269 657</b> |



### MUUD OLULISED NÄITAJAD

arvutatud emaettevõtte omanike osale

|                                      |             | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--------------------------------------|-------------|------|------|------|------|------|
| EBITDA                               | mln eurot   | 37,9 | 34,8 | 28,2 | 21,9 | 21,9 |
| EBITDA marginaal                     | %           | 9,3  | 10,3 | 8,9  | 6,7  | 5,2  |
| Üldkulud müügitulust                 | %           | 4,9  | 5,2  | 5,6  | 5,3  | 3,7  |
| Tööjõukulud müügitulust              | %           | 10,3 | 11,3 | 11,5 | 11,4 | 8,2  |
| Müügitulu töötaja kohta              | tuhad eurot | 623  | 521  | 478  | 461  | 563  |
| Omakapitali tootlus                  | %           | 20,4 | 18,8 | 16,2 | 12,9 | 15,3 |
| Varade tootlus                       | %           | 9,2  | 10,0 | 8,4  | 5,6  | 6,9  |
| Investeeritud kapitali tootlus       | %           | 15,1 | 16,9 | 13,1 | 11,1 | 11,5 |
| Omakapitali määr                     | %           | 47,5 | 51,6 | 59,6 | 46,2 | 48,9 |
| Laenukohustuste määr                 | %           | 23,7 | 16,2 | 11,3 | 22,6 | 16,4 |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja | korda       | 2,0  | 2,4  | 2,7  | 2,4  | 2,2  |
| Maksevõime kordaja                   | korda       | 0,6  | 0,9  | 1,0  | 0,8  | 1,1  |
| Debitorse võlgnevuse käibevalde      | päeva       | 33   | 31   | 35   | 45   | 40   |
| Tarnijate käibevalde                 | päeva       | 55   | 39   | 37   | 53   | 41   |
| Töötajate arv 31.12                  | inimest     | 661  | 670  | 666  | 694  | 764  |
| Töötajate keskmine arv               | inimest     | 657  | 651  | 661  | 709  | 743  |
| Teostamata tööde jääk 31.12          | mln eurot   | 297  | 257  | 225  | 141  | 229  |
| Sõlmitud uusi lepinguid              | mln eurot   | 318  | 288  | 277  | 170  | 246  |

### AKTSIAGA SEOTUD PÕHINÄITAJAD

arvutatud emaettevõtte omanike osale

|                            |           | 2022   | 2021   | 2020   | 2019  | 2018  |
|----------------------------|-----------|--------|--------|--------|-------|-------|
| Puhaskasum aktsia kohta    | eurot     | 1,96   | 1,65   | 1,30   | 0,92  | 1,09  |
| Omakapital aktsia kohta    | eurot     | 9,57   | 8,76   | 8,01   | 7,13  | 7,16  |
| Dividend aktsia kohta      | eurot     | *      | 1,00   | 1,00   | -     | 1,00  |
| Dividendimäär              | %         | *      | 61     | 77     | -     | 92    |
| Dividenditootlus           | %         | *      | 6,6    | 10,6   | -     | 10,9  |
| P/B suhtarv                | korda     | 1,48   | 1,74   | 1,18   | 1,32  | 1,28  |
| P/E suhtarv                | korda     | 7,24   | 9,24   | 7,28   | 10,20 | 8,42  |
| <b>Aktsia hinna trend</b>  |           |        |        |        |       |       |
| Keskmine                   | eurot     | 14,50  | 14,41  | 8,80   | 9,55  | 10,02 |
| Kõrgeim                    | eurot     | 16,96  | 17,14  | 10,60  | 10,30 | 11,80 |
| Madalaim                   | eurot     | 11,60  | 9,48   | 6,56   | 8,74  | 8,70  |
| Aktsia hind 31.12          | eurot     | 14,16  | 15,22  | 9,46   | 9,38  | 9,20  |
| Turuväärtus 31.12          | mln eurot | 250,6  | 269,4  | 167,4  | 166,0 | 162,8 |
| <b>Aktsia käibe trend</b>  |           |        |        |        |       |       |
| Käive                      | mln eurot | 18,16  | 29,78  | 13,97  | 21,31 | 12,16 |
| Tehinguid                  | tk        | 40 602 | 46 961 | 22 033 | 8 558 | 4 299 |
| Kaubeldud aktsiaid         | mln tk    | 1,22   | 2,06   | 1,62   | 2,23  | 1,18  |
| Kaubeldud aktsiate osakaal | %         | 6,9    | 11,6   | 9,2    | 12,6  | 6,7   |
| Aktsiate arv kokku         | mln tk    | 17,70  | 17,70  | 17,70  | 17,70 | 17,70 |
| Aktsionäride arv 31.12.    | tk        | 11 587 | 9 309  | 5 658  | 3 924 | 2 664 |

\* dividendidega seotud suhtarvud sõltuvad 2022. aasta osas aktsionäride üldkoosoleku otsusest dividendide maksmise kohta.

## SUHTARVUDE DEFINITSIOONID

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

## EMAETTEVÖTTE MÜÜGITULU JAOTUS EMTAK KLASSIFIKAATORI JÄRGI

Emaettevõtte ASi Merko Ehitus 2022. aasta müügitulu jaotus vastavalt Äriseadustiku §4 lõige 6 alusel kehtestatud Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile EMTAK:

tuhandetes eurodes

| EMTAKi kood              |                                                      | 2022       | 2021        |
|--------------------------|------------------------------------------------------|------------|-------------|
| Kinnisvaraalaane tegevus |                                                      |            |             |
| 6420                     | valdusfirmade tegevus                                | 540        | 452         |
| 6810                     | enda kinnisvara ost ja müük                          | -          | 895         |
| 6820                     | enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 15         | 13          |
| <b>Müügitulu kokku</b>   |                                                      | <b>555</b> | <b>1360</b> |

# JÄTKUSUUTLIKKUS

## EUROOPA LIIDU KESTLIKE MAJANDUSTEgevuste TAKSONOOMIA RAPORTID

Alljärgnevalt esitatud raportid on koostatud vastavalt Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrusele (EL) 2020/852 (nn. taksonoomiamäärus) ning seda tehnilistes aspektides (raporteerimisnõuded ja sõelumiskriteeriumid) täiendavatele Euroopa Komisjoni delegeeritud määrustele (EL) 2021/2178 ja 2021/2139.

### RAPORTITE KOOSTAMISE METODOLOOGIAST

Merko Ehituse kontserni tegevused on projektipõhised, seega valisime raportite koostamise aluseks projektipõhise lähenemise. Projektipõhine arvestus välistab efektiivselt topelt-arvestuse esinemise raporteerimisel. Ühetaoliselt nii ehitusteenuse, kui ka eluasemete arendamise segmendis analüüsitakse projekti alustamisel vastavalt projekti olemusele ning projektdokumentatsioonile, millistele delegeeritud määruse 2021/2139 kriteeriumitele projekt vastab. Kui projekt vastab määruses toodud olulise panuse kriteeriumitele ja ei esine ühegi „ei kahjusta oluliselt“ põhimõtte rikkumist ega minimaalsete kaitsemeetmete rikkumist, siis klassifitseeritakse projekt keskkonnasäästlikuks. Kui projekt vastab olulise panuse kriteeriumitele, kuid esineb vähemalt ühe „ei kahjusta oluliselt“ põhimõtte või minimaalsete kaitsemeetmete rikkumine, siis klassifitseeritakse projekt taksonoomias käsitletud, kuid mitte keskkonnasäästlikuks tegevuseks. Kui projekt ei vasta ühelegi määruses toodud olulise panuse kriteeriumitest, siis klassifitseeritakse projekt taksonoomias käsitlemata tegevuseks. Olulise panuse kriteeriumeid kohaldatakse projektide analüüsil maksimaalse konservatiivsusega, see tähendab selliselt, et kui delegeeritud määrus 2021/2139 esitab vastava projektikategooria kohta mitmeid kriteeriume, siis keskkonnasäästlikuks klassifitseeritakse projekt ainult siis, kui see vastab kõikidele kriteeriumitele.

Projektipõhisest tegevusest lähtudes ning rakendades konservatiivseid hindamise printsiipe, on Merko Ehituse kontserni kapitali- ja tegevuskulud puudutavate raportite koostamisel kasutanud eeldust, et keskkonnasäästlikuks klassifitseerimisel peab vastav kulu ise olema keskkonnasäästliku iseloomu või olemusega ning pelgalt keskkonnasäästliku projekti teenindamine ei anna alust hinnata kapitali- ja tegevuskulu keskkonnasäästlikuks. Projektipõhises tegevuses kajastatakse projektiga otse seotud kapitali- ja tegevuskulud projekti osana ning iseseisvad kapitali- ja tegevuskulud esinevad ettevõtte üldjuhtimise ning tugiteenuste valdkondades. Kuna need valdkonnad eksisteerivad sõltumata keskkonnasäästlike projektide osakaalust tegevusmahtudes, siis oleme konservatiivsusest ning nn. rohepesu vältimise eesmärgil sisemised juhendid aruandluseks koostanud nõudega, et vastav kulu peab keskkonnasäästlikuna raporteerimiseks ise olema keskkonnasäästliku iseloomu ja omadustega.

Määrus 2021/2178 lubab taksonoomias käsitlemata tegevuste elluviimiseks vajalikud kapitali- ja tegevuskulud klassifitseerida keskkonnasäästlikuna, kui sellise kuluga soetatakse varasid või teenuseid taksonoomiaga kooskõlas olevast majandustegevusest ja see moodustab individuaalse meetme, mis võimaldavad põhitegevusel püsivalt vähendada CO<sub>2</sub>-heidet. Lihtsustatult tähendab see seda, et kui näiteks mõne tugiteenuse töötaja diiselmootoriga auto kaudselt teenindab keskkonnasäästlikuks klassifitseeritud projekti, siis Merko Ehituse kontserni metodoloogia ei luba selle auto soetamist klassifitseerida isegi osaliselt keskkonnasäästlikuks kapitalikuluks ega selle sõidukiga seonduvaid muid kulusid keskkonnasäästlikuks tegevuskuluks. Samas on lubatud teatud tingimustel klassifitseerida elektriajajaga auto keskkonnasäästlikuks kapitalikuluks ka juhul, kui seda kasutatakse taksonoomias käsitlemata tegevuseks.

Antud hetkel takistab sellist klassifitseerimist delegeeritud määruse 2021/2178 Lisa 1 punkti 1.1.2.2. keerukas ülesehitus, mis nõuab keskkonnasäästlikuks kapitali- ja tegevuskulud klassifitseerimise eeldusena asjakohase programmi kehtestamist ning avalikustamist. Merko Ehituse kontserni ei ole sellist keskkonnasäästlike kapitali- ja tegevuskulude programmi kehtestanud.

Merko Ehituse kontserni loeb konservatiivsuse printsiibist lähtudes ebamõistlikult kõrgeks rohepesu riskiks kapitali- ja tegevuskulud puudutavate raportite koostamisel keskkonnasäästlike projektide käibe osakaalu kaudu keskkonnasäästlikkuse sildi omistamise kapitali- ja tegevuskuludele, mis sisul ega omadustelt ise pole keskkonnasäästlikud. Seetõttu rakendab Merko Ehitus EL õigusaktidest karmimat sisemist metodoloogiat, mis välistab sellise nn. rohepesu ohu ning lubab raporteerida keskkonnasäästlike kapitali- ja tegevuskuludena üksnes selliseid kulusid, mis ka ise on sisuliselt ja olemuslikult keskkonnasäästlikkuse kriteeriumitele vastavad.

### RAPORTID

Lähtudes asjaolust, et määrused 2021/2178 ja 2021/2139 jõustusid 30.12.2021 ning määruse 2021/2178 I lisa nõuab läbivalt arvestusmeetodite esitamist, siis Merko Ehituse kontserni on asunud seisukohale, et 2021 aastal (st. enne määruste jõustumist) polnud piisavat alust arvestusmeetodite rakendamiseks moel, mis annaks korrektse ja võrreldava tulemuse käesolevate raportitega. Vastavalt on kõikide vormide veergudes 19 eelneva aasta kohta esitatud osakaal loetud võrdseks nulliga, kuna enne 30.12.2021 puudus õiguselgus ja alus projektide individuaalseks hindamiseks määruste 2021/2178 ja 2021/2139 järgi.

Aruandeperioodil ei ole tehtud ühtegi muudatust arvestusmeetodites.

Raportid on esitatud määruses 2021/2178 toodud vormide kohaselt. Vorme on kohandatud tühjade ridade esitamise vähendamiseks ja loetavuse parandamiseks järgmiselt.

- Kuna olulise panuse kriteeriumitest on kehtestatud aruande koostamise sisuga ainult „kliimamuutuse leevendamine“ ja „Kliimamuutustega kohanemine“ kriteeriumid, siis ülejäänud neli kehtestamata kriteeriumite jaoks ettenähtud veergu (veerud 7-10) on peidetud.
- Veerud 20 (Toetav tegevus) ja 21 (Üleminekutegevus) on peidetud, kuna oleme leidnud, et neid ei ole võimalik praeguses raportis Merko Ehituse puhul kohaldada.

- Määrus jätab taksonoomias käsitletud, kuid mitte keskkonnasäästlikuks tegevuste juures iga raporti esitaja otsustada, kas soovitakse täita veergusid 5-17. Merko Ehitus on otsustanud neid mitte täita ning vastavalt on need esitatud halli taustaga, mis tähendab raporti eesmärgil mittekohaldumist.
- Kui määruse 2021/2139 sõelumiskriteeriumites ei ole toodud kõiki „ei kahjusta oluliselt“ põhimõtte kohaldamise kriteeriumeid, siis vastava tegevuse all on kriteeriumite puudumisel lahtrid esitatud halli taustaga, mis tähendab raporti eesmärgil mittekohaldumist.

**Report1. Taksonoomiaga kooskõlas oleva majandustegevusega seotud toodetest või teenustest saadud käibe osakaal**

| Majandustegevus                                                                   | NACE kood | Absoluutkäive | Käibe osakaal | Olulise panuse kriteeriumid |                              | "Ei kahjusta oluliselt" kriteeriumid |                              |                        |              |          |                           | Minimaalsed kaitsemeetmed | Taksonoomiaga kooskõlas oleva käibe osakaal aruandeaastal | Taksonoomiaga kooskõlas oleva käibe osakaal eelmisel aastal |          |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------|---------------|-----------------------------|------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|------------------------|--------------|----------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------|----------|
|                                                                                   |           |               |               | Kliimamuutuste leevendamise | Kliimamuutustega kohane mine | Kliimamuutuste leevendamise          | Kliimamuutustega kohane mine | Vee- ja mereressurssid | Ringmajandus | Saastus  | Elurikkus ja ökosüsteemid |                           |                                                           |                                                             | (11) J/E | (12) J/E |
| (1)                                                                               | (2)       | (3) tuh. EUR  | (4) %         | (5) %                       | (6) %                        | (11) J/E                             | (12) J/E                     | (13) J/E               | (14) J/E     | (15) J/E | (16) J/E                  | (17) J/E                  | (18) %                                                    | (19) %                                                      |          |          |
| <b>A. Taksonoomias käsitletud tegevus</b>                                         |           |               | %             |                             |                              |                                      |                              |                        |              |          |                           |                           |                                                           |                                                             |          |          |
| <b>A.1. Keskkonnasäästlik tegevus</b>                                             |           |               |               |                             |                              |                                      |                              |                        |              |          |                           |                           |                                                           |                                                             |          |          |
| Tuulikuparkide ehitusteenus                                                       | F42.22    | 38 821        | 9,5%          | 100,0%                      | 0,0%                         |                                      | J                            |                        |              |          |                           | J                         | 100%                                                      | 0%                                                          |          |          |
| <b>Keskkonnasäästlike tegevuste kogukäive</b>                                     |           | 38 821        | <b>9,5%</b>   | <b>100,0%</b>               | <b>0,0%</b>                  |                                      |                              |                        |              |          |                           |                           | <b>100%</b>                                               | <b>0%</b>                                                   |          |          |
| <b>A.2 Taksonoomias käsitletud, kuid mitte keskkonnasäästlik tegevus</b>          |           |               |               |                             |                              |                                      |                              |                        |              |          |                           |                           |                                                           |                                                             |          |          |
| ...                                                                               |           | 0             | 0,0%          |                             |                              |                                      |                              |                        |              |          |                           |                           |                                                           |                                                             |          |          |
| <b>Taksonoomias käsitletud, kuid mitte keskkonnasäästlike tegevuste kogukäive</b> |           | 0             | <b>0,0%</b>   | <b>0,0%</b>                 | <b>0,0%</b>                  |                                      |                              |                        |              |          |                           |                           |                                                           |                                                             |          |          |
| <b>KOKKU A.1 + A.2</b>                                                            |           | 38 821        | <b>9,5%</b>   | <b>100,0%</b>               | <b>0,0%</b>                  |                                      |                              |                        |              |          |                           |                           |                                                           |                                                             |          |          |
| <b>B. Taksonoomias käsitlemata tegevus</b>                                        |           |               |               |                             |                              |                                      |                              |                        |              |          |                           |                           |                                                           |                                                             |          |          |
| Taksonoomias käsitlemata tegevuste kogukäive                                      |           | 370 813       | <b>90,5%</b>  |                             |                              |                                      |                              |                        |              |          |                           |                           |                                                           |                                                             |          |          |
| <b>KOKKU A + B</b>                                                                |           | 409 633       | <b>100,0%</b> |                             |                              |                                      |                              |                        |              |          |                           |                           |                                                           |                                                             |          |          |

Selgitus lähtudes 2021/2178 I lisa p. 1.2.3.1.b): punktis A.1. raporteeritud müügikäive sisetarbimise osakaal on null.

\*Tuulikuparkide ehitusteenus vastab määruse 2021/2139 (sõelumiskriteeriumid) I lisa punktile 7.6.(d).

**Report2. Taksonoomiaga kooskõlas oleva majandustegevusega seotud toodete või teenuste kapitalikulud**

| Majandustegevus                                                                       | NACE kood | Absoluutsed kapitalikulud | Kapitalikulude osakaal | Olulise panuse kriteeriumid |                              | "Ei kahjusta oluliselt" kriteeriumid |                              |                        |              |          |                           | Minimaalsed kaitsemeetmed | Taksonoomiaga kooskõlas oleva kapitalikulude osakaal aruandeaastal | Taksonoomiaga kooskõlas oleva kapitalikulude osakaal eelmisel aastal |          |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|------------------------|--------------|----------|---------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------|----------|
|                                                                                       |           |                           |                        | Kliimamuutuste leevendamise | Kliimamuutustega kohane mine | Kliimamuutuste leevendamise          | Kliimamuutustega kohane mine | Vee- ja mereressurssid | Ringmajandus | Saastus  | Elurikkus ja ökosüsteemid |                           |                                                                    |                                                                      | (11) J/E | (12) J/E |
| (1)                                                                                   | (2)       | (3) Tuh. EUR              | (4) %                  | (5) %                       | (6) %                        | (11) J/E                             | (12) J/E                     | (13) J/E               | (14) J/E     | (15) J/E | (16) J/E                  | (17) J/E                  | (18) %                                                             | (19) %                                                               |          |          |
| <b>A. Taksonoomias käsitletud tegevus</b>                                             |           |                           | %                      |                             |                              |                                      |                              |                        |              |          |                           |                           |                                                                    |                                                                      |          |          |
| <b>A.1. Keskkonnasäästlik tegevus</b>                                                 |           |                           |                        |                             |                              |                                      |                              |                        |              |          |                           |                           |                                                                    |                                                                      |          |          |
| ...                                                                                   |           | 0                         | 0,0%                   | 0,0%                        | 0,0%                         |                                      |                              |                        |              |          |                           |                           | 0%                                                                 | 0%                                                                   |          |          |
| <b>Keskkonnasäästlike tegevuste kapitalikulud</b>                                     |           | 0                         | <b>0,0%</b>            | <b>0,0%</b>                 | <b>0,0%</b>                  |                                      |                              |                        |              |          |                           |                           | <b>0%</b>                                                          | <b>0%</b>                                                            |          |          |
| <b>A.2 Taksonoomias käsitletud, kuid mitte keskkonnasäästlik tegevus</b>              |           |                           |                        |                             |                              |                                      |                              |                        |              |          |                           |                           |                                                                    |                                                                      |          |          |
| ...                                                                                   |           | 0                         | 0,0%                   | 0,0%                        | 0,0%                         |                                      |                              |                        |              |          |                           |                           |                                                                    |                                                                      |          |          |
| <b>Taksonoomias käsitletud, kuid mitte keskkonnasäästlike tegevuste kapitalikulud</b> |           | 0                         | <b>0,0%</b>            | <b>0,0%</b>                 | <b>0,0%</b>                  |                                      |                              |                        |              |          |                           |                           |                                                                    |                                                                      |          |          |
| <b>KOKKU A.1 + A.2</b>                                                                |           | 0                         | <b>0,0%</b>            | <b>0,0%</b>                 | <b>0,0%</b>                  |                                      |                              |                        |              |          |                           |                           |                                                                    |                                                                      |          |          |
| <b>B. Taksonoomias käsitlemata tegevus</b>                                            |           |                           |                        |                             |                              |                                      |                              |                        |              |          |                           |                           |                                                                    |                                                                      |          |          |
| Taksonoomias käsitlemata tegevuste kapitalikulud                                      |           | 3 961                     | <b>100,0%</b>          |                             |                              |                                      |                              |                        |              |          |                           |                           |                                                                    |                                                                      |          |          |
| <b>KOKKU A + B</b>                                                                    |           | 3 961                     | <b>100,0%</b>          |                             |                              |                                      |                              |                        |              |          |                           |                           |                                                                    |                                                                      |          |          |

**Report3. Taksonoomiaga kooskõlas oleva majandustegevusega seotud toodete või teenuste tegevuskulud**

| Majandustegevus                                                                      | NACE kood | Absoluutsed tegevuskulud | Tegevuskulude osakaal | Olulise panuse kriteeriumid |                             | "Ei kahjusta oluliselt" kriteeriumid |                             |                       |              |             |                           | Mihinaalseid kaitsemeetmed | Taksonoomiaga kooskõlas oleva tegevuskulude osakaal aruandeaastal | Taksonoomiaga kooskõlas oleva tegevuskulude osakaal eelmisel aastal |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|--------------|-------------|---------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|                                                                                      |           |                          |                       | Kliimamuutuste leevendamine | Kliimamuutustega kohanemine | Kliimamuutuste leevendamine          | Kliimamuutustega kohanemine | Vee- ja mereressursid | Ringmajandus | Saastus     | Elurikkus ja ökosüsteemid |                            |                                                                   |                                                                     |
| (1)                                                                                  | (2)       | (3)<br>Tuh.EUR           | (4)<br>%              | (5)<br>%                    | (6)<br>%                    | (11)<br>J/E                          | (12)<br>J/E                 | (13)<br>J/E           | (14)<br>J/E  | (15)<br>J/E | (16)<br>J/E               | (17)<br>J/E                | (18)<br>%                                                         | (19)<br>%                                                           |
| <b>A. Taksonoomias käsitletud tegevus</b>                                            |           |                          |                       |                             |                             |                                      |                             |                       |              |             |                           |                            |                                                                   |                                                                     |
| <b>A.1. Keskkonnasäästlik tegevus</b>                                                |           |                          |                       |                             |                             |                                      |                             |                       |              |             |                           |                            |                                                                   |                                                                     |
| ...                                                                                  |           | 0                        | 0,0%                  | 0,0%                        | 0,0%                        |                                      |                             |                       |              |             |                           |                            | 0,0%                                                              | 0%                                                                  |
| <b>Keskkonnasäästlike tegevuste tegevuskulud</b>                                     |           | 0                        | <b>0,0%</b>           | 0,0%                        | 0,0%                        |                                      |                             |                       |              |             |                           |                            | <b>0,0%</b>                                                       | <b>0%</b>                                                           |
| <b>A.2 Taksonoomias käsitletud, kuid mitte keskkonnasäästlik tegevus</b>             |           |                          |                       |                             |                             |                                      |                             |                       |              |             |                           |                            |                                                                   |                                                                     |
| ...                                                                                  |           | 0                        | 0,0%                  | %                           | %                           |                                      |                             |                       |              |             |                           |                            |                                                                   |                                                                     |
| <b>Taksonoomias käsitletud, kuid mitte keskkonnasäästlike tegevuste tegevuskulud</b> |           | 0                        | <b>0,0%</b>           | 0,0%                        | 0,0%                        |                                      |                             |                       |              |             |                           |                            |                                                                   |                                                                     |
| <b>KOKKU A.1 + A.2</b>                                                               |           | 0                        | <b>0,0%</b>           | <b>0,0%</b>                 | <b>0,0%</b>                 |                                      |                             |                       |              |             |                           |                            |                                                                   |                                                                     |
| <b>B. Taksonoomias käsitlemata tegevus</b>                                           |           |                          |                       |                             |                             |                                      |                             |                       |              |             |                           |                            |                                                                   |                                                                     |
| <b>Taksonoomias käsitlemata tegevuste tegevuskulud</b>                               |           | 19 936                   | <b>100,0%</b>         |                             |                             |                                      |                             |                       |              |             |                           |                            |                                                                   |                                                                     |
| <b>KOKKU A + B</b>                                                                   |           | 19 936                   | <b>100,0%</b>         |                             |                             |                                      |                             |                       |              |             |                           |                            |                                                                   |                                                                     |

## JÄTKUSUUTLIKKUSE ARUANDE KOOSTAMISE PÕHIMÕTTED

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



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

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

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

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

## SIDUSRÜHMAD

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

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

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

## GRI REGISTER

| Standard                                   | Avalikustatud teave                                                 | Lehekülg                      | Informatsioon                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>GRI 102: Üldine avalikustatav teave</b> |                                                                     |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>ORGANISATSIOONI PROFIIL</b>             |                                                                     |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 102-1                                      | Organisatsiooni nimi                                                | lk 2                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 102-2                                      | Tooted, teenused ja kaubamärgid                                     | lk 3, 14-15, 21, lisa 3       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 102-3                                      | Organisatsiooni peakontori asukoht                                  | lk 2                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 102-4                                      | Organisatsiooni tegevuskohad                                        | lk 3, 21, lisa 18             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 102-5                                      | Omandivorm ja õiguslik vorm                                         | lk 3, 30-32, 33-37            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 102-6                                      | Teenindatavad turud                                                 | lk 3, 21, 33, lisa 3          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 102-7                                      | Organisatsiooni suurus                                              | lk 3, 16, 20-21, 103-105, 116 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 102-8                                      | Põhiteave töötajate kohta                                           | lk 28, 102, 115-116           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 102-9                                      | Tarneahela kirjeldus                                                |                               | Merko Ehitus kontserni äriühingud kasutavad oma tegevuses palju tarnijaid ja alltöövõtjaid kõikides tegutsemisriikides. Ehituses kasutatavad materjalid pärinevad laialt tarnijate võrgustikult, mis asub peamiselt Euroopas ja kontserni ettevõtete tegutsemisriikides. Kontserni äriühingud tegutsevad põhiliselt peatöövõtjatena, millest tulenevalt on enamik ehituses kasutatavast tööjõust (v.a projekti-juhtimise valdkonnas ja oma töölistega teostatavad töölõigud) alltöövõtjate töötajad ehitusobjekti asukohariigis.                                                                                                                        |
| 102-10                                     | Olulised muutused organisatsioonis ja selle tarneahelas             | -                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 102-11                                     | Ettevaatusprintsibiil põhinev lähenemine                            | lk 27-28, 116-117             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 102-12                                     | Välised initsiatiivid                                               |                               | Olulised kohustused seoses vabatahtlike initsiatiivide ja muude algatustega puuduvad.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 102-13                                     | Liikmelisus ühingutes                                               |                               | Merko Ehitus kontserni ettevõtte on liikmed järgmistes assotsiatsioonides ja organisatsioonides:<br>Eesti Kaubandus-Tööstuskoda<br>Eesti Ehitusettevõtjate Liit<br>Eesti Vee-ettevõtete Liit<br>Eesti Betooniühing<br>Digitaalehituse Klaster<br>Eesti Kommunaalmajanduse Ühing MTÜ<br>Eesti Mäetööstuse Ettevõtete Liit MTÜ<br>Eesti Turvaettevõtete Liit<br>Eesti Taristuehituse liit<br>Läti Riiklik Kinnisvaraarendajate Allianss<br>Läti Ehitustööstuse Digitaliseerimise Assotsiatsioon<br>Skanstese Arendamise Agentuur<br>Leedu Ehitajate Assotsiatsioon<br>Leedu Kinnisvaraarendajate Assotsiatsioon<br>Entreprenørforeningen - Bygg og Anlegg |
| <b>STRATEEGIA</b>                          |                                                                     |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 102-14                                     | Juhatuse esimehe pöördumine                                         | lk 4                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>EETIKA JA USALDUSVÄÄRSUS</b>            |                                                                     |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 102-16                                     | Organisatsiooni väärtused, põhimõtted, standardid ja käitumisnormid | lk 5, 28                      | Kontsern lähtub oma tegevuses Merko Ehituse strateegiast ja väärtustest ning vastutustundlikest juhtimis- ja äripõhimõtetest, sh ärieetika koodeksist ning Merko olemust, põhimõtteid ja väärtusi kokkuvõtvalt Meie Merko (Lätis, Leedus ja Norras- <i>One Merko</i> ) raamistikust. Neid tutvustatakse uutele töötajatele tööülesannete selgitamisel ning rõhutatakse ka mitmesugustel üritustel ja töötajatele suunatud materjalides.                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>JUHTIMINE</b>                           |                                                                     |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 102-18                                     | Juhtimisstruktuur                                                   | lk 33-37                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>SIDUSRÜHMADE KAASAMINE</b>              |                                                                     |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 102-40                                     | Sidusrühmade loetelu                                                | lk 111                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 102-41                                     | Kollektiivlepingud                                                  |                               | Merko Ehituse kontsernil ei ole üldisi kollektiivlepinguid, järgitakse äriühingupõhiseid lepinguid, mis on kooskõlas kohalike õigusaktidega.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |



|        |                                          |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------|------------------------------------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 102-42 | Sidusrühmade kindlakstegevamine ja valik | lk 111 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 102-43 | Sidusrühmade kaasamise viis              | lk 111 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 102-44 | Olulised tõstatatud teemad ja murekohad  |        | Klientide ja töötajate rahulolu-uuringute tulemused, tööjõu juhtimisega seotud kaebused. 2022. aastal pole Merko kontserni vastu töövaidluskomisjonidele tööalaseid kaebusi esitatud (2021: 0), menetletud ja menetlemises kaebuste (nii jooksvast kui varasematest aastatest) arv oli 0 (2021: 0) ning lahendatud kaebuste (nii jooksvast kui varasematest aastatest) arv 0 (2021: 0). |

Klientide tagasiside aitab muuta meie tooteid ja teenuseid paremaks. Kontserni Eesti tütarettevõttes Merko Ehitus Eesti uuriti 2022. aastal üle 500 korteri ostnud kliendi ostujärgset rahulolu erinevate aspektidega nii korteri kui ka ostuprotsessi juures. Küsitlused viidi läbi Uus-Veerenni, Pikaliiva, Lahekalda ja Erminurme uute etappide kodudesse kolunud elanike seas. Tagasiside-uuringule vastas ligi 40% inimestest, kelle keskmine soovitusindeks oli +59 skaalal -100 kuni +100.

2022. aasta veebruaris viis Merks Lätis oma töötajate seas läbi töökeskkonna ja tööohutuse teemalise uuringu, kus küsiti nii kontoritöötajate kui ehituses töötavate inimeste töökeskkonna, töökoha ergonoomika, kaugtöö kohta ning eraldi ehitusvaldkonnas töötamise, töötajate heaolu, vajaliku toe ja infomaterjalide kättesaadavuse kohta. 82 töötajast vastas enamik ehk 91%. Suurem osa töötajatest on rahul nii tööülesannete kui töökoormusega ning tunnevad, et vajalikud materjalid on kergesti kättesaadavad. Lisaks jagasid töötajad ettepanekuid töökeskkonna ja töökoha parendamiseks.

| ARUANLUSPÕHIMÕTTED |                                      |            |                                                                                                                                               |
|--------------------|--------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 102-45             | Aruande käsitusala                   |            | Kui ei ole täpsustatud teisiti, käsitleb aruanne kõiki Merko Ehitus kontserni toiminguid.                                                     |
| 102-46             | Aruande sisu ja teemade ulatuse määr | lk 111     |                                                                                                                                               |
| 102-47             | Oluliste teemade loetelu             | lk 111     |                                                                                                                                               |
| 102-48             | Avalikustatava teabe korrigeerimine  |            | -                                                                                                                                             |
| 102-49             | Muutused aruandluses                 |            | -                                                                                                                                             |
| 102-50             | Aruandeperiood                       | lk 2       | Aruandlusperiood on kalendriaasta: 1. jaanuar 2021 – 31. detsember 2022                                                                       |
| 102-51             | Eelmise aruande kuupäev              |            | Eelmine integreeritud majandusaasta aruanne avaldati 7. aprillil 2022.                                                                        |
| 102-52             | Aruandlustsükkel                     |            | Aruanne avaldatakse igal aastal                                                                                                               |
| 102-53             | Kontaktisik                          |            | Urmas Somelar, AS Merko Ehitus kontserni finantsüksuse juht                                                                                   |
| 102-54             | Aruande vastavus GRI Standardile     |            | Käesolev aruanne on koostatud vastavalt rahvusvahelise <i>Global Reporting Initiative</i> (GRI) standardi põhinõuetele ( <i>Core option</i> ) |
| 102-55             | GRI register                         | lk 112-118 |                                                                                                                                               |
| 102-56             | Väline kontroll                      |            | GRI aruanne ei ole kolmandate osapoolte poolt kinnitatud                                                                                      |

#### OLULISED TEEMAD

##### GRI 201: Majanduslikud näitajad 2016

|                          |                              |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------|------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| GRI 103-1 kuni GRI 103-3 | Juhtimisviisi kirjeldus 2016 | lk 103-105 | Merko Ehituse kontserni tegevusel on suur majandusmõju ühiskonnale ja ettevõtte peamistele sidusrühmadele. Kontserni kuuluvad ettevõtted on olulised tööandjad ja maksumaksjad, oma tegevusega loob ettevõtte ärivõimalusi tarnijatele ja alltöövõtjatele. Merko Ehituse äritegevus on oma olemuselt pikaajaline ja tulevikku suunatud. Kontsern on teinud märkimisväärseid investeeringuid varadesse, mille realiseerimise ajahorisonti möödame aastates. Äritegevuse jätkusuutlikkuse tagamiseks on koostöö sidusrühmadega kontserni jaoks oluline. |
|--------------------------|------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

##### Otsene loodud ja sidusrühmadele jagatud majanduslik väärtus 2022 (2021)

|       |                                              |                                                                 |                                                                                                                                      |                                                                                     |
|-------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 201-1 | Otsene loodud ja jagatud majanduslik väärtus | Kliendid<br>Müügitulu:<br>409,6<br>miljonit<br>eurot<br>(339,4) | <b>Tarnijad</b><br>Materjalid ja kaubad: 72,9<br>miljonit eurot (59,7)<br>Kontsernivälised teenused:<br>215,3 miljonit eurot (181,4) | <b>Töötajad</b><br>661 töötajat (670)<br>Tööjõukulud: 42,3<br>miljonit eurot (38,4) |
|       |                                              |                                                                 | <b>Investorid</b><br>Dividendid: 17,7 miljonit<br>eurot (17,7)                                                                       | <b>Avalik sektor</b><br>Äriühingu<br>tulumaksu kulu: 3,0<br>miljonit eurot (3,1)    |

##### Merko Ehitus kontserni lähenemisviis maksudele

Kontsern on võtnud endale kohustuse olla vastutustundlik maksu- maksja kõikides tegutsemisriikides. Kontsern järgib nii kohalikke ja rahvusvahelisi maksueeskirju, tavaid ja tõlgendusi kui ka maksu- deklaratsioone ja muid dokumente käsitlevaid nõudeid. Kontserni- sisestes äritehingutes kohaldab Merko Ehituse kontsern OECD siirdehindade alaseid suuniseid ja siirdehindu käsitlevaid kohalikke eeskirju.

## MAKSTUD\* MAKSUD RIIKIDE JÄRGI

tuhandetes eurodes

|              | 2022          | 2021          |
|--------------|---------------|---------------|
| Eesti        | 20 826        | 24 620        |
| Läti         | 2 668         | 2 025         |
| Leedu        | 8 577         | 7 806         |
| Norra        | 765           | 838           |
| <b>Kokku</b> | <b>32 836</b> | <b>35 289</b> |

\* Reaalselt makstud, mitte arvestatud maksusummad.

## MAKSTUD\* MAKSUD MAKSU TÜÜBI JÄRGI

tuhandetes eurodes

|                    | 2022          | 2021          |
|--------------------|---------------|---------------|
| Käibemaks          | 10 212        | 14 057        |
| Tööjõumaksud ja    | 17 398        | 14 571        |
| Muud maksud        | 1 787         | 1 455         |
| Ettevõtte tulumaks | 3 439         | 5 206         |
| <b>Kokku</b>       | <b>32 836</b> | <b>35 289</b> |

\* Reaalselt makstud, mitte arvestatud maksusummad.

## GRI 202: Kohalolek turul 2016

|                                 |                                                                                       |          |                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>GRI 103-1 kuni GRI 103-3</b> | Juhtimisviisi kirjeldus 2016                                                          |          | Kontserni äritegevuse edukus igas tegutsemisriigis (Eesti, Läti, Leedu, Norra) sõltub sealset ärikeskkonda ja -kultuuri tundvatest kohalikest töötajatest. Kuigi kontserni ülesehitus on rahvusvaheline, tegutseme igas riigis kui kohalikud ettevõtted. |
| <b>202-2</b>                    | Kohalikust kogukonnast palgatud juhtkonna liikmete osakaal olulistest tegevuskohtades | lk 33-37 | Kontserni juhtimine toimub tegutsemisriikide põhiselt ning kohalike ettevõtete juhid on üldjuhul vastavate riikide kodanikud.                                                                                                                            |

## GRI 203: Kaudne majandusmõju 2016

|                                 |                                          |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------|------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>GRI 103-1 kuni GRI 103-3</b> | Juhtimisviisi kirjeldus 2016             |             | Balti regiooni juhtiva ehitusettevõttena mõjutab kontserni majandustegevus kohalikkude majanduskeskkonda olulisel määral. Kontserni ettevõtted ehitavad hooneid ja rajatisi ning arendavad kinnisvara, rajades parema elukeskkonna. Kontserni ettevõtted projekteerivad ja ehitavad uusi hooneid: nii kodusid tuhandetele peredele kui suuri avalikke hooneid, teiste seas haridusasutusi, riigikaitselisi objekte, büroohooneid ja kaubanduskeskusi. Merko rajatud maanteed, sillad, tunnelid ja viaduktid muudavad liiklemise turvalisemaks ja kiiremaks, veepuhastid ning ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustikud tõstavad elukvaliteeti ning tagavad kvaliteetse joogivee sadadele tuhandetele inimestele. Merko on aidanud tagada eluks vajaliku elektriühenduse sadadele tuhandetele ettevõtetele ja peredele ning annab oma panuse roheline energia tootmisel. Lisaks enda poolt arendatud ja rajatud elukeskkondadele arendavad kontserni ettevõtted avalikku ruumi koostöös kohalike omavalitsustega. Kõik see uuendab ja parendab üldist keskkonda, kus muuhulgas majandussuhted saavad senisest efektiivsemalt ja tihedamalt areneda ning selle kaudu muudele turuosalistele väärtust luua. |
| <b>203-1</b>                    | Investeeringud taristusse ja teenustesse | lk 6-7, 22  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>203-2</b>                    | Oluline kaudne majandusmõju              | lk 6-11, 29 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## GRI 204: Hankepraktikad 2016

|                                 |                                                                            |           |                                                                                                                                                                |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>GRI 103-1 kuni GRI 103-3</b> | Juhtimisviisi kirjeldus 2016                                               |           | Kontserni äritegevus tugineb ausale ja läbipaistvale ärieetikale.                                                                                              |
| <b>204-1</b>                    | Kohalikele tarnijatele tehtud kulutuste osakaal olulistest tegevuskohtades | lisad 4-5 | Ehituses kasutatavad materjalid ja teenused pärinevad reeglina kohalikul turult või tarnitakse Euroopa Liidust. Täpsemaid andmeid kontserni tasemel ei koguta. |

## GRI 205: Korruptsioonivastane võitlus 2016

|                                 |                                                                                            |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>GRI 103-1 kuni GRI 103-3</b> | Juhtimisviisi kirjeldus 2016                                                               |       | Merko põhiväärtuste hulka kuulub eetilise äritegevuse ning korruptsiooni mis tahes vorm on kontserni jaoks vastuvõetamatu. Kontserni kõik töötajad peavad juhinduma eetilistest põhimõtetest ning järgima kontsernis kehtestatud ärieetika koodeksit ning kontserni ettevõtete muudest dokumentidest ja juhistest ning koolitustel jagatud põhimõtetest. Ootame igapäevatoos eetiliste äritavade järgimist ka oma klientidelt ja koostööpartneritelt. |
| <b>205-2</b>                    | Korruptsioonivastase võitluse poliitikast ja korrast teavitamine ja sellealased koolitused | lk 28 | Merko pakub oma töötajatele koolitusi ja juhiseid korruptsiooni ja muu ebaseadusliku tegevuse ära tundmiseks ja vältimiseks. Koolituse sisu ja ulatus sõltub koolitatava isiku rollist ettevõttes.                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>205-3</b>                    | Kinnitust leidnud korruptsioonijuhtumid ja võetud meetmed                                  |       | 2022. aastal ei toimunud ühtegi kinnitust leidnud korruptsioonijuhtumit. Lisaks korruptsiooni vältimisele juhindub Merko Ehitus kontsern põhimõttest, et kõiki võimalikke rikkumisi uuritakse ning otsus edasiste meetmete kohta tehakse uurimistulemuste põhjal.                                                                                                                                                                                     |

| <b>GRI 301: Materjalid 2016</b>                 |                                                                                 |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>GRI 103-1 kuni GRI 103-3</b>                 | Juhtimisviisi kirjeldus 2016                                                    |           | Tulenevalt sellest, et ehitustegevuses kasutatakse rohkelt erinevaid ehitusmaterjale ja -tooteid, on nende kasutamise tõhusus oluline kuludega seotud valdkond, millele pööratakse suurt tähelepanu. Iga ehitusprojekt on projektipõhiselt ainulaadne, mistõttu on keeruline töötada välja ühest materjalitõhususe näitajat, mis tõhususe tegelikku taset täpselt kajastaks. Seetõttu jälgitakse ja hallatakse materjalitõhusust projektipõhiselt. Peale projektipõhise analüüsi tegeleb Merko Ehitus ka projekteerimise korraldamise ja tehniliste kalkulatsioonide koostamise tavade laiema väljatöötamisega materjalitõhususe seisukohast, keskendudes ehituskonstruksioonide optimeerimisele ja materjalide valikule. Merko kontserni ehitusettevõtete põhimõtte ehitusmaterjalide- ja toodete valikul on tagada Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse nr 305/2011 ja riiklikud õigusaktide nõuded. |
| <b>GRI 302 Energia 2016</b>                     |                                                                                 |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>GRI 103-1 kuni GRI 103-3</b>                 | Juhtimisviisi kirjeldus 2016                                                    |           | Kontserni põhitegevuseks on ehitusjuhtimine, mis ei ole võrreldes tootmisettevõtlusega kuigi energiamahukas. Kontserni äritegevus hõlmab hulganisti eri tüübi ja mahuga projekte, mistõttu võib energiatarbimine periooditi väga erinev olla. Äriühing pöörab oma tegevuste läbiviimisel energiatõhususele tähelepanu eelkõige projektide ja üksuste tasandil, kujundades välja mitmesuguseid energiatõhusaid töömeetodeid ning vahetades energiatõhususe paranedes välja oma sõidukeid ja töövahendeid.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>301-1</b>                                    | Energia tarbimine organisatsioonis                                              | lk 9      | Kontserni ehitusettevõtteid järgivad keskkonnajuhtimissüsteemi standardi ISO 14001 põhimõtteid ja on vastavalt sertifitseeritud. Euroopa Liidu liikmesriikides on kohustus järgida energiasäästu direktiivi EED 2012/27/EU ja kohalikke õigusakte, mille kohaselt tagab Merko suurettevõtte energiaauditi kohustuse täitmise. Merko kontserni ettevõtete regulaarsed energiaauditid on korrapäraselt esitatud ja nõuetele vastavaks tunnustatud.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>301-2</b>                                    | Energia tarbimine väljaspool organisatsiooni                                    |           | Kontserni energiatarbimine väljaspool organisatsiooni on peamiselt lokaalse iseloomuga ja tugineb ehitusjuhtimise põhimõtetele – suurema mehitatusega objektid on valdavalt pealinnade ehk töötajate elukoha lähistel, väiksemad ja peakontorist kaugemal paiknevad objektid on projekti juhtimise tasandil sageli ühildatud ja juhitud peakontorist, mis vähendab energiatarbimist, kütusekulu ja CO <sub>2</sub> emissiooni. Merko kontserni ettevõtteid järgivad ehitiste projekteerimisel energiasäästlike ehituslahendusi, mis vastavad kontserni ehitusettevõtete siseriiklikele nõuetele.                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>GRI 306: Jäätmed 2016</b>                    |                                                                                 |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>GRI 103-1 kuni GRI 103-3</b>                 | Juhtimisviisi kirjeldus 2016                                                    |           | Ehitustegevuses, eeskätt lammutustöid hõlmavatel objektidel, tekib suur hulk jäätmeid. Sarnaselt materjalidele ja energiale on jäätmete taaskasutamine, jäätmemahu vähendamine ja jäätmete ringlussevõtt kontserni jaoks kulutõhususega seotud küsimus, mida juhitakse projektide ja üksuste põhisel. Ehitusplatsidel tekkinud jäätmed sorteeritakse ning antakse üle jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale. Võimalusel võetakse jäätmed taaskasutusse sõltuvalt kohapealsetest ringlusse võtmise meetoditest ja õigusaktide põhimõtetele.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>GRI 307: Keskkonnanõuetele vastavus 2016</b> |                                                                                 |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>GRI 103-1 kuni GRI 103-3</b>                 | Juhtimisviisi kirjeldus 2016                                                    | lk 9,29   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>307-1</b>                                    | Keskkonnanõuetele mittevastavuse eest määratud olulised trahvid ja sanktsioonid |           | Perioodi jooksul ei määratud keskkonnanõuetele mittevastavuse eest olulisi trahve ega sanktsioone.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>GRI 401: Tööhõive 2016</b>                   |                                                                                 |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>GRI 103-1 kuni GRI 103-3</b>                 | Juhtimisviisi kirjeldus 2016                                                    | lk 28,102 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>401-1</b>                                    | Uute töötajate koguarv ja määrad ning tööjõu voolavus                           |           | Aruandeaastal on Merko kontserni töötajate (sh nii tähtajatu kui tähtajalise lepinguga töötajad) hulka lisandunud 81 uut ja lahkunud 90 inimest (2021: 144 uut ja 140 lahkunud inimest). Kontsernis ei koguta töötajate vanuselise jaotuse osas andmeid.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>401-2</b>                                    | Täistööajaga töötajatele pakutavad hüvitised                                    | lk 28,102 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

## TÖÖTAJATE ARV KOKKU TÖÖLEPINGU TÜÜBI JÄRGI

|                    | 2022       |             | 2021       |             |
|--------------------|------------|-------------|------------|-------------|
| Tähtajatu leping   | 618        | 93%         | 632        | 94%         |
| Tähtajaline leping | 43         | 7%          | 38         | 6%          |
| <b>Kokku</b>       | <b>661</b> | <b>100%</b> | <b>670</b> | <b>100%</b> |

## TÖÖTAJATE ARV KOKKU ASUKOHA JÄRGI

|              | 2022       |             | 2021       |             |
|--------------|------------|-------------|------------|-------------|
| Eesti        | 441        | 67%         | 440        | 66%         |
| Läti         | 82         | 12%         | 85         | 13%         |
| Leedu        | 117        | 18%         | 122        | 18%         |
| Norra        | 21         | 3%          | 23         | 3%          |
| <b>Kokku</b> | <b>661</b> | <b>100%</b> | <b>670</b> | <b>100%</b> |

## TÄHTAJATU LEPINGUGA TÖÖTAJATE ARV KOKKU TÖÖAJA TÜÜBI JÄRGI

|                | 2022       |             | 2021       |             |
|----------------|------------|-------------|------------|-------------|
| Täistööaeg     | 575        | 93%         | 602        | 95%         |
| Osaline tööaeg | 43         | 7%          | 30         | 5%          |
| <b>Kokku</b>   | <b>618</b> | <b>100%</b> | <b>632</b> | <b>100%</b> |

## TÖÖTAJATE ARV KOKKU AMETIKOHA JÄRGI

|                                | 2022       |             | 2021       |             |
|--------------------------------|------------|-------------|------------|-------------|
| Juhtkond                       | 12         | 2%          | 14         | 2%          |
| Keskastme juhid, spetsialistid | 437        | 66%         | 423        | 63%         |
| Töölised                       | 212        | 32%         | 233        | 35%         |
| <b>Kokku</b>                   | <b>661</b> | <b>100%</b> | <b>670</b> | <b>100%</b> |

## TÖÖTAJATE ARV KOKKU TÖÖTAJATE SOO JÄRGI

|              | 2022       |             | 2021       |             |
|--------------|------------|-------------|------------|-------------|
| Mehed        | 547        | 83%         | 555        | 83%         |
| Naised       | 114        | 17%         | 115        | 17%         |
| <b>Kokku</b> | <b>661</b> | <b>100%</b> | <b>670</b> | <b>100%</b> |

## GRI 403:Töötervishoid ja -ohutus 2018

GRI 103-1  
kuni  
GRI 103-3

Juhtimisviisi kirjeldus 2016

Kontserni ettevõtetes on ohutu töökeskkond tööõnnetuste ja tervisekahjustuste vältimiseks esmane prioriteet. Personali pikaajalise töövõime ja heaolu tagamiseks varustame töötajaid tööks vajalike töö- ja isikukaitsevahenditega ning korraldame töötervishoiu- ja tööohutusala juhendamist, koolitust ja täiendõpet. Terviseprobleemide ennetamiseks, ohutuma töökeskkonna planeerimiseks ja tervise rehabilitatsiooni meetmete rakendamiseks korraldame oma tervishoiupartnerite juures perioodilist tervisekontrolle, mille sisu ja sagedus lähtub konkreetse inimese töö ohutegurite olemusest.

Täiendavalt pakume töötajatele terviseriskide maandamiseks võimalust vaksineerida nii gripi kui ka puukentsefaliidi vastu ning vastavalt vajadusele ka COVID-19 testimise.

Pingelist tööd aitavad tasakaalustada tervislikud eluviisid. Tervisespordi propageerimiseks hüvitame töötajate spordi- ja tervisekulusid ning innustame liikuma värskes õhus ja kasutama terviseradasid üle Eesti, mille rajamist ja arendamist on Merko aastaid toetanud.

403-1  
kuni  
403-7

Töötervishoid ja -ohutus, ohtude tuvastamine, riskihindamine ja juhtumite uurimine, töötervishoiu ja -ohutuse alane koolitus, töötajate tervise edendamine

Kontserni ehitusettevõtetes tagatakse töötervishoiu ja tööohutuse valdkonnas seadusega ettenähtud tegevused, mida täiendatakse töötervishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteemis ettenähtu rakendamisega. Kontserni ehitusettevõtete töötervishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteem on sertifitseeritud ISO 45001 järgi. Merko Ehitus Eestis tugeneb napikatest (inglise keeles *near misses*) teada andmise kultuur – kui 2021. aastal anti teada vaid kolmest potentsiaalselt ohtlikust vahejuhtumist, siis 2022. aastal teavitati üheteistkümnest taolisest sündmusest. Seega märgatakse ohtlike olukordi ning antakse neist teada, et ettevõtte saaks neist õppida enne kui ohtlik olukord tegelikult õnnetuseks realiseerub.

Rahvusvahelise töötervishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteemi sertifikaadiga ISO 45001 ettevõtetes töötas 2022. aastal 80% Merko Ehitus kontserni töötajatest (2021: 79%). Avalikustamine sisaldab teavet kontserni töötajate osas (laidlasemalt pole kontsern andmeid kogunud).

403-9  
403-10

Vigastuste, surmajuhtumite ja töölt puudumise määrad

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

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

|                                                                   | 2022  | 2021  | 2020  |
|-------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|
| Vigastuste, v.a väikesed (esmaabi taseme) vigastused, arv kokku * | 10    | 5     | 9     |
| Kutsehaiguste juhtumeid kokku                                     | 0     | 0     | 0     |
| Kaotatud päevi tulenevalt tööalasest vigastusest või haigusest    | 314   | 212   | 368   |
| Puudunud päevi kokku                                              | 7 401 | 7 668 | 5 757 |
| Hukkunute arv kokku *                                             | 0     | 0     | 0     |
| Vigastuste määr (100 töötaja kohta)                               | 1,7   | 0,8   | 1,5   |
| Kutsehaiguste määr (100 töötaja kohta)                            | 0,0   | 0,0   | 0,0   |
| Kaotatud päevade määr (100 töötaja kohta)                         | 53,5  | 35,3  | 61,5  |
| Puudunud päevade määr aastas (%)                                  | 5,0   | 5,1   | 3,9   |

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 106.

\* Alltöövõtjate töötajatega, kelle töökeskkonna üldise turvalisuse eest on Merko kontserni ettevõtte vastutavad, toimus 2022. aastal 6 vigastusega lõppenud tööõnnetust (2021: 0; 2020: 0), surmaga lõppenud tööõnnetusi polnud (2021: 0; 2020: 0).

#### GRI 404: Koolitus ja haridus 2016

| GRI 103-1 kuni GRI 103-3 | Juhtimisviisi kirjeldus 2016                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 404-2                    | Oskuste juhtimise ja elukestva õppe programmid, mis toetavad töötajate tööalase konkurentsivõime säilimist ja aitavad neil toime tulla karjääri lõppemisega | lk 28                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                          |                                                                                                                                                             | <p>Merko Ehitus Eesti töötajate õppe- ja arendustegevus on koondunud 2020. aastal loodud Merko meistriklassi programmi, mille raames viivad erinevaid sisekoolitusi läbi nii Merko enda töötajad kui majavälised lektorid. Lisaks osalevad töötajad erialakoolitustel, mida pakuvad erinevad ehitusvaldkonna koolituspartnerid. Juba harjumuspäraseks saanud veebikoolitused võimaldasid 2022. aastal taas suuremat osalust.</p> <p>2022. aastal jätkus kvaliteediosakonna loodud kahe väga olulise teemaseminaritraditsioon – teist korda toimus ohusseminar ning kolmandat korda ehituskvaliteedi seminar. Peamine eesmärk on jagada kogemusi ning õppida vigu ennetama. Ehitamise tõhustamise ja tootlikkuse tõstmise eesmärgil käivitus õppeprogramm ja toimus pilootkoolitus, kus tutvustati LEAN põhimõtete kasutamist ehituses ning alliansi ja integreeritud projektiteostuse meetodite rakendamise võimalusi. Programmi raames tutvuti ka vastavaid meetodeid kasutavate ehitusprojektidega Soomes. Digitaalsete teadmiste ja pädevuse lihvimiseks toimus neli mahukat mudelprojekteerimise koolitust, kus õpiti nii igapäevaste tööliigutuste lihtsustamist kui täiendavaid töömeetodeid. Töötajate psühholoogiliseks toetamiseks toimusid koolitused tööviime tagamiseks ja psühholoogilise heaolu säilitamiseks pingelistel aegadel.</p> <p>Kontserni Läti kollektiiv osales juunis ettevõtte enda korraldatud konverentsil, mis keskendus ehitusvaldkonna uudiste ja paremate teemadele ning käsitles uusimaid tehnoloogiaid tööde juhtimiseks, teostamiseks ja jälgimiseks ning Leedu töötajad läbisid muu hulgas tööohutuse ja töeteravishoiu, müügipsühholoogia, kliendikogemuse juhtimise, valdkonna seadusandluste muudatuste koolitusi, samuti osalesid õppereisidel ning erinevatel valdkondlikel konverentsidel.</p> |

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

|       | 2022                                                                           |                | 2021       |            |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------|------------|
| 404-3 | Töötajad, kellega toimuvad regulaarsed arenguveestlused ja karjääriõhustamised |                |            |            |
|       | Eesti*                                                                         | 118 27%        | -          | -          |
|       | Läti                                                                           | 28 34%         | 23         | 27%        |
|       | Leedu                                                                          | 117 100%       | 122        | 100%       |
|       | Norra                                                                          | 3 14%          | 3          | 13%        |
|       | <b>Kokku</b>                                                                   | <b>266 40%</b> | <b>148</b> | <b>22%</b> |

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

| <b>GRI 413: Kohalikud kogukonnad 2016</b>   |                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>GRI 103-1 kuni GRI 103-3</b>             | Juhtimisviisi kirjeldus 2016                                                                                            | Ehitus- ja kinnisvaraarenduse valdkonnas tegutsemine eeldab head läbisaamist kohalike kogukondadega, keda ettevõtte äritegevus mõjutab. Ehitusobjektidel planeeritakse töid viisil, mis häiriks ümbritsevaid elanikke, ärisid ja möödakäijaid minimaalselt, ehitustegevusest otseselt mõjutatud informeeritakse tööde ellu viimise plaanist ennetavalt. Kinnisvaraarendusi ette valmistades arvestatakse arendusala seniste kasutajate harjumustega, hoonete ümber rajatakse terviklikud keskkonnad, mis vastaksid kohalike kogukondade ootustele ja sobituks linnapilti. |
| <b>413-1</b>                                | Nende tegevuste osakaal, mille puhul on kaasatud kohalik kogukond, koostatud mõjuhinnang või viidud ellu arenguprogramm | lk 10-11, 14-15, 111                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                             |                                                                                                                         | 2022. aastal jätkas Merko Ehitus pikaajalisi koostööprojekte senistes valdkondades, toetades sporti, kultuuri ja haridust ning annetades heategevuseks kokku 0,44 mln eurot (2021. aasta: 0,14 mln eurot).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>413-2</b>                                | Tegevused, millel on oluline tegelik või potentsiaalne kahjulik mõju kohalikele kogukondadele                           | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>GRI 415: Poliitilised annetused 2016</b> |                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>GRI 103-1 kuni GRI 103-3</b>             | Juhtimisviisi kirjeldus 2016                                                                                            | Kontserni põhimõte on poliitilisi annetusi mitte teha.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>415-1</b>                                | Annetused poliitilistele parteidele ja seotud institutsioonidele                                                        | Merko Ehitus kontsern ei toeta ühtegi poliitikut, poliitilist parteid ega muud poliitilist organisatsiooni.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |