

# AS MERKO EHDITUS

## Ülevaade 2020. aasta majandustulemustest ning perspektiividest

4. mai 2021



# Kontserni turud ja tegevusvaldkonnad 2020

Regionaalne ehituse peatöövõtu  
ja kinnisvara arenduse ettevõtte

## Norra

- Renoveerimine, hoonete ehitus

peritus

## Eesti

- Hooned, rajatised, elektri- ja teedeehitus, betoonitööd
- Kinnisvaraarendus



## Läti

- Hooned, rajatised
- Kinnisvaraarendus



## Leedu

- Hoonete ehitus
- Kinnisvaraarendus



# Tööohutus ja töötajate tervis fookuses

## Tööohutuse teadlikkuse tõstmine

- ❑ Prioriteediks personali pikaajaline töövõime ja heaolu tagamine
- ❑ *Near misses* ehk õnnetusohutlike olukordade kaardistamine, et teadvustada ja muuta käitumisharjumusi, mis võivad lõppeda õnnetusega
- ❑ Varustame töötajaid tööks vajalike töö- ja isikukaitsevahenditega
- ❑ Korraldame töötervishoiu- ja tööohutusosalast koolitust ja täiendõpet ning tervisekontrolle
- ❑ Pakume terviseriski maandamiseks võimalust tööandja kulul end vaktsineerida ja COVID-19 teste teha
- ❑ Populariseerime tervislikke eluviise, hüvitame töötaja spordi- ja tervisekuluseid ning osalemise ühiselt spordivõistlustel
- ❑ 2020. aastal ei olnud kontserni ettevõtete ehitusplatsidel ühtegi surmaga lõppenud tööõnnetust, vigastusi oma töötajatega registreeriti kokku 9.

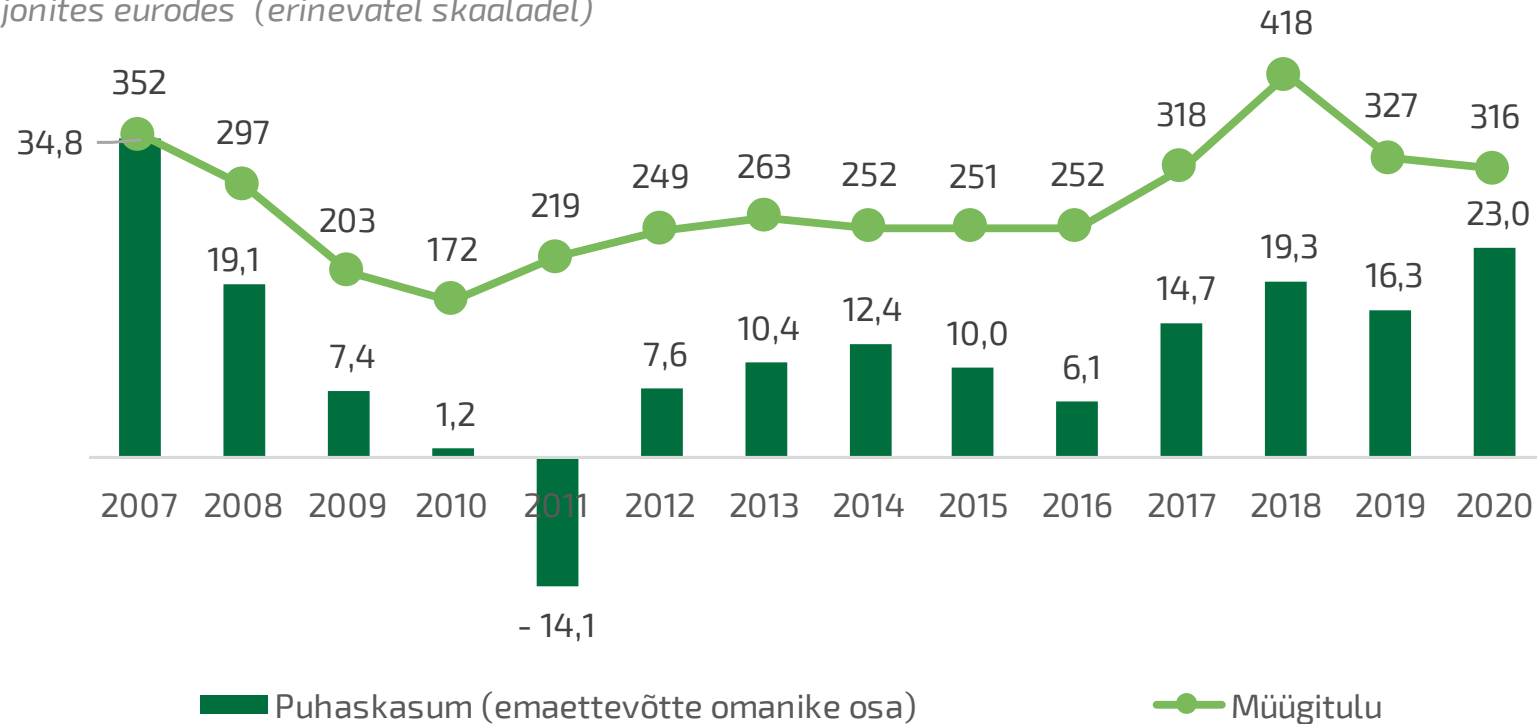


## COVID-19 pandeemiaga seotud tervisekriisis töötasime välja töötajate tervise kaitseks koroonaannetuse tegevuskava

- ❑ Töötamise hajutamine
- ❑ Paralleelsete meeskondade süsteemi sisse seadmine
- ❑ Maksimaalne kaugtöö ja distantsilt suhtlemise rakendamine
- ❑ Hoolas maskikandmine ja desinfitseerimine

# 2020 müügitulu ja puhaskasum aastate perspektiivis

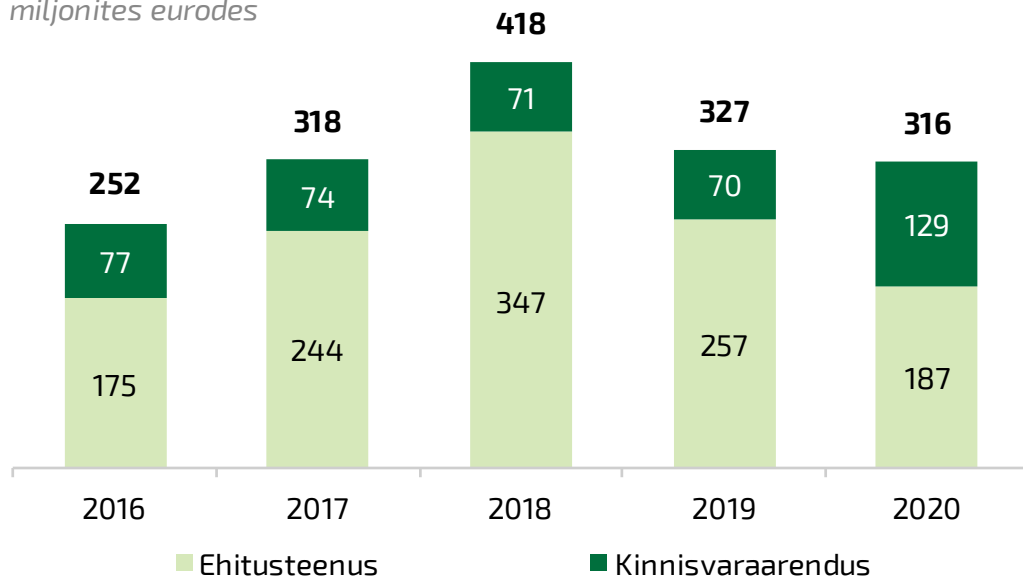
**KONTSERNI MÜÜGITULU JA PUHASKASUM**  
*miljonites eurodes (erinevatel skaaladel)*



# 2020 stabiilne müügitulu, kuid muutunud struktuur

## KONTSERNI MÜÜGITULU JAOTUS TEGEVUSSEGMENTIDI

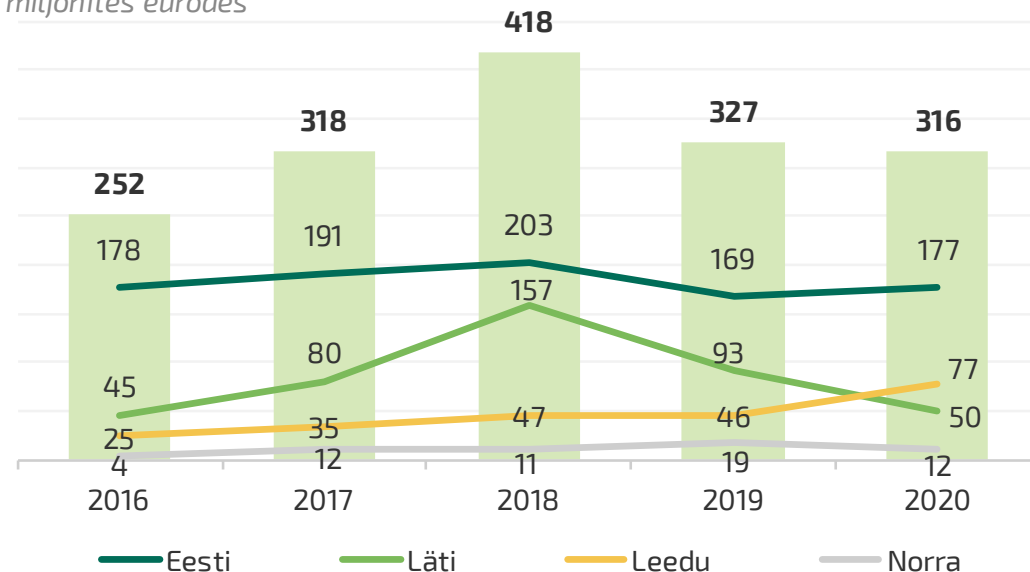
miljonites eurodes



- ❑ Ehitusteenuse maht vähenenud, kinnisvaraarenduse osakaal oluliselt suurenenud (21% → 41%)
- ❑ Kontsern on viimastel aastatel üha enam fookusesse võtnud korterite arendamise
- ❑ Uute ehitusprojektide töösse võtmisel jälgib kontsern, et tagatud oleks sobiv riski-tulu suhe
- ❑ Müügitulust 56% Eesti ja 44% muud turud

## KONTSERNI MÜÜGITULU RIIKIDE LÕIKES

miljonites eurodes

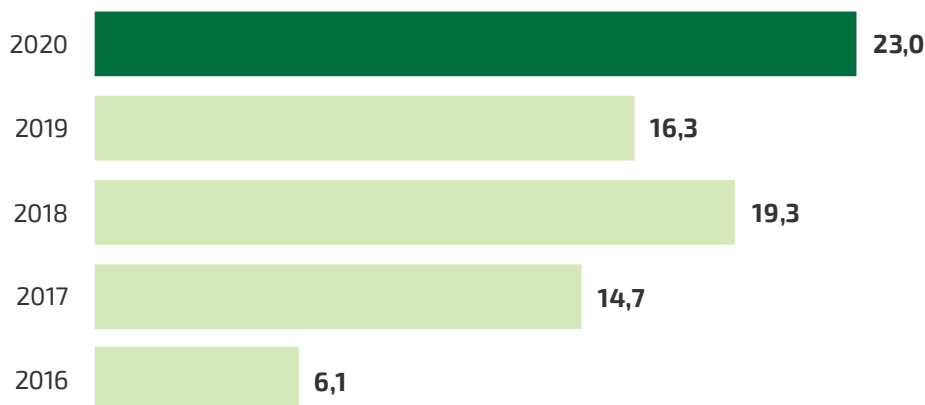


# 2020 kasumlikkus tugev

## 5 aasta keskmine omakapitali tootlus üle 12%

### PUHASKASUM

miljonites eurodes

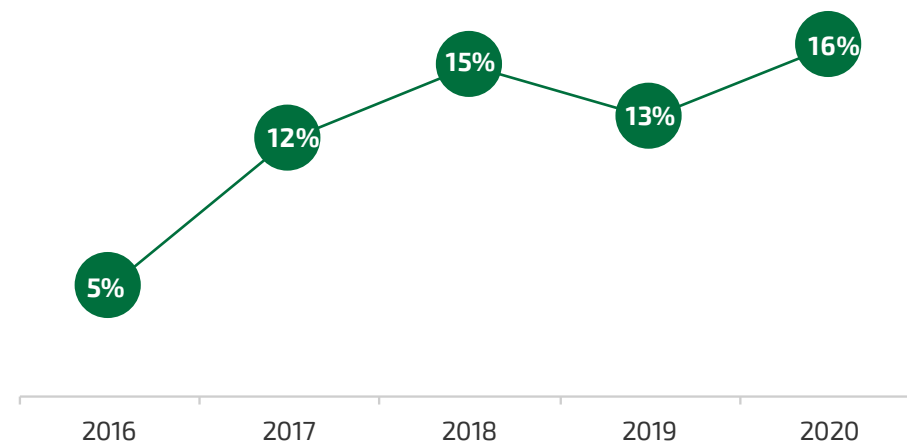


- Ärikasumist ca 84% andis kinnisvaraarendus ja 16% ehitusteenus
- Kinnisvaraarenduse valdkonnas müüdi kolme Balti riigi peale kokku 895 uut kodu
- Kontserni finantsvõimekus püsis hea, omakapitali määr 60%
- Omakapitali tootlus 16%

- 2020 maksueelne kasum 24,5m eurot  
2019 maksueelne kasum 20,3m eurot
- 2020. aastal dividende ei makstud, küll aga kajastati edasilükkunud tulumaksu summas 1,4m eurot, 2019. aastal oli tulumaksukulu dividendidelt 2,7m eurot.

### OMAKAPITALI TOOTLUS

protsentides

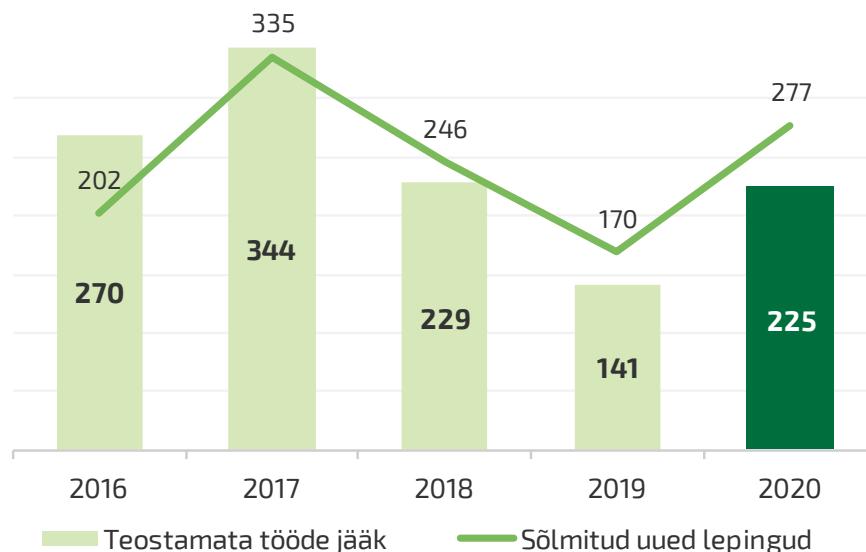


# Uusi ehituslepinguid lisandus 277m eurot

## Teostamata tööde jääk 225m eurot

### LEPINGU TE PORTFELL

miljonites eurodes



- Teostamata tööde jääk taastus pärast 2019. aasta madalseisu 2018. aasta tasemele
- Kontsern on lepingute sõlmimisel jätkuvalt valiv, et vältida liigseid riske
- Uusi lepinguid nii era- kui avalikus sektoris, kuid tooni andnud just viimane. Aasta lõpus avaliku sektori tellimused 66% portfelist (2019: 64%)

### 2020 SÕLMITUD SUUREMAD LEPINGUD

miljonites eurodes

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| Tallinna Muusika- ja Balletikool Eestis                          | 35 |
| Mustamäe meditsiinilinnaku kolmas arendusetapp Eestis            | 34 |
| Orkla vahvli- ja küpsisetehas Lätis                              | 32 |
| Eesti Vabariigi kagupiiri maismaaosa taristu esimene ehitusetapp | 15 |
| Ühisveevärk ja -kanalisatsioonitorustikud Kohila vallas Eestis   | 14 |
| Tuulepargi taristurajatised Telšiai rajoonis Leedus              | 13 |

Lisaks mitmed väiksemad lepingud, näiteks:

- Andmekeskuse kompleksi I etapp Eestis (9,0m eurot),
- Tallink City Hoteli renoveerimine Eestis (8,6m eurot),
- Nordic Hotel Forumi renoveerimine Eestis (8,0m eurot) jm

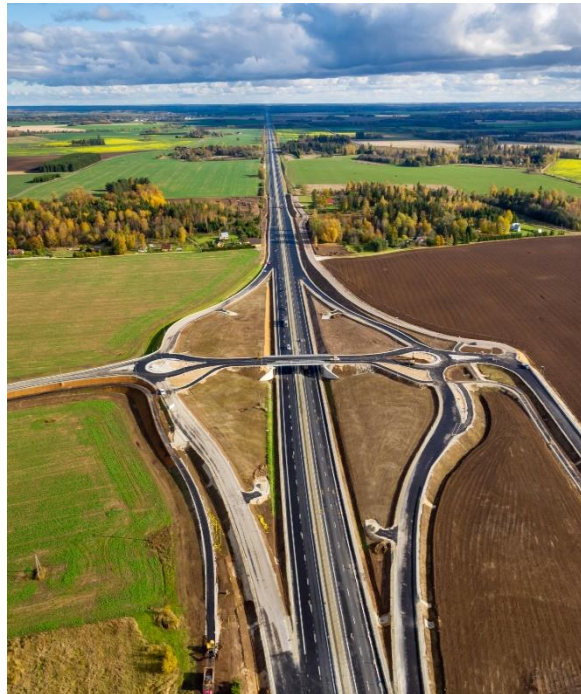
# Näiteid 2020 valminud objektidest



*Kärkla Keskväljak Eestis*



*Türi Põhikooli hooned Eestis*



*Aaspere-Haljala teelõik Eestis*



*Neringa hotellihoone Vilniuses*



*Väike-Järve ärimaja Tallinnas*

# Näiteid 2021 töös olevatest objektidest



*Tallinna Muusika- ja Balletikool Eestis (2022)*



*Kaunase rajooni politseijaoskonna peakontori hoone Leedus (2022)*



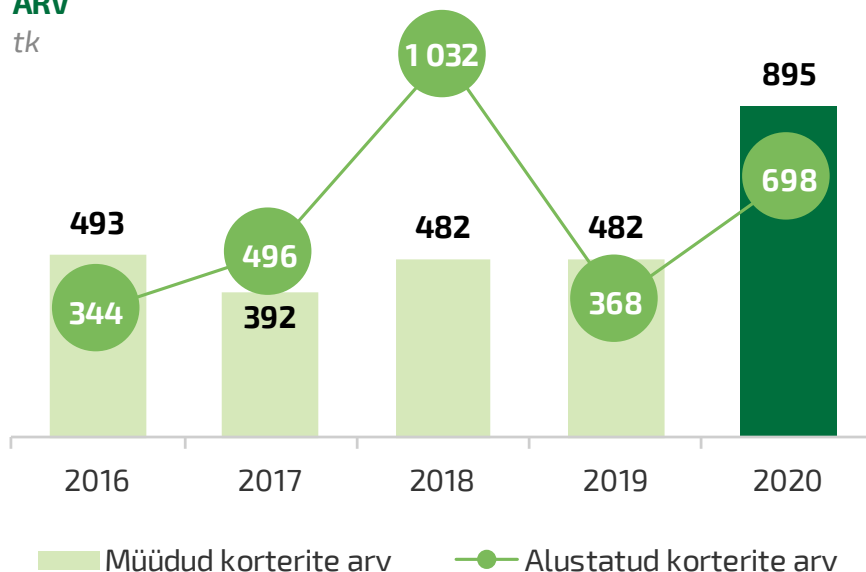
*Orkla vahvli- ja küpsisetehas Ādažis, Lätis (2022)*



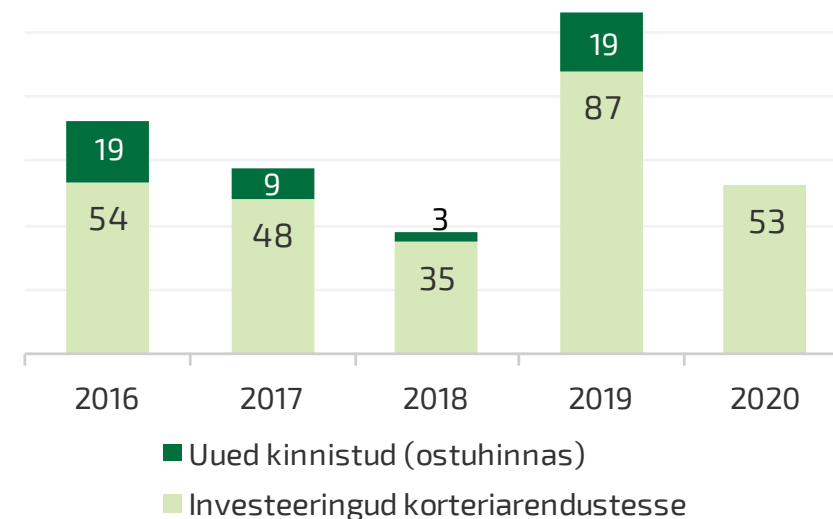
*Mustamäe meditsiinilinnaku kolmas arendusetapp Eestis (2023)*

# 2020 müüsimise ca 900 uut korterit, müügitulu üle 100m EUR

**MÜÜDUD JA EHTITUSEGA ALUSTATUD KORTERITE ARV**  
tk



**INVESTEERINGUD KORTERIARENDUS - PROJEKTIDESSE NING KINNISTUTE OSTUD**  
miljonites eurodes



- ❑ Asjaõiguslepingud sõlmisime 895 uue korteri müügi osas. Läbi aegade aastane rekord
- ❑ Alustasime üle Baltikumi 698 uue korteri ehitusega, investeerisime 53m eurot. Suurem osa investeeringutest alustatud arendustes jääb 2021. aastasse
- ❑ Kinnistuid bilansis seisuga 31.12.2020 61 mln euro väärtuses. Potentsiaalne ehitusõigus enam kui 8000 korterit (Eestis, Lätis, Leedus kokku)

# Näiteid ehituses olevatest elukondlikest arendusprojektidest



*Erminurme I etapp,  
Tartu: 18 korterit (2021)*



*Vilneles Skverai elamukvartali I etapp,  
Vilnius: 243 korterit (2022)*



*Lahekalda korterelamute II etapp,  
Tallinn: 96 korterit (2021)*



*Uus-Veerenni III etapp, Tallinn: 59 korterit (2021)*



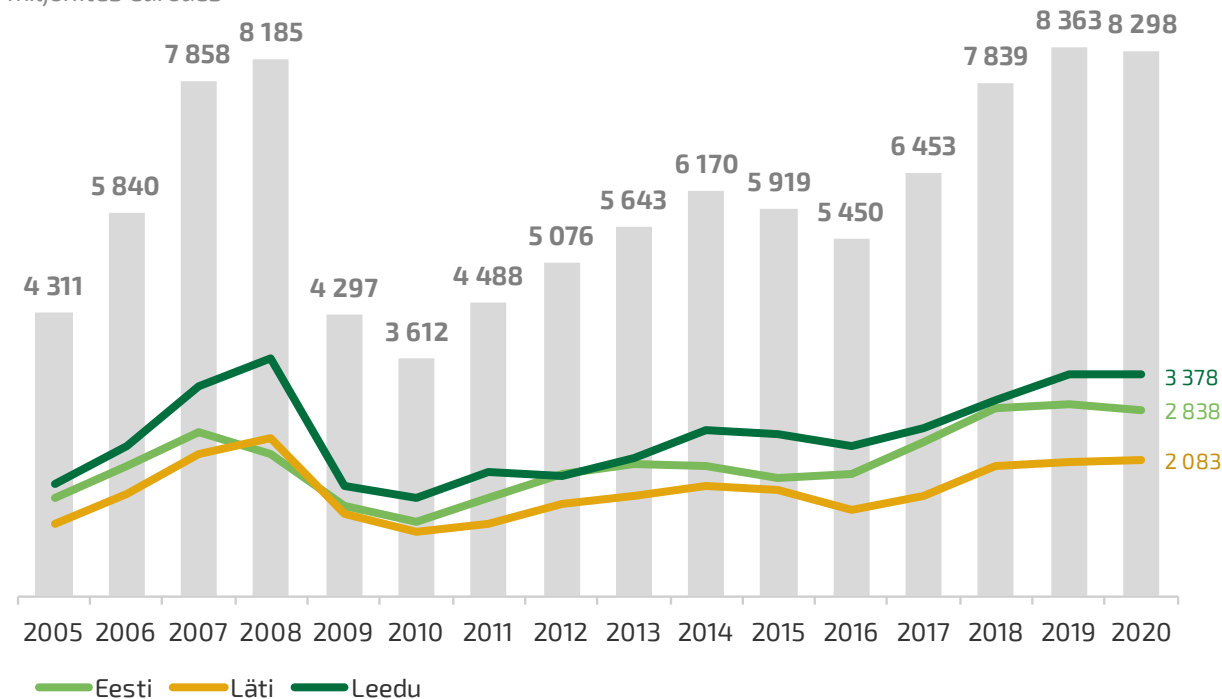
*Merks Viesturdārzs II etapp, Riia: 167 korterit (2022)*

# Arengud ehitusturul

## Pandeemia mõjud viibega

- ❑ **Balti riikides** ehitustööde vähenemine minimaalne: -0,8%
  - ❑ **Eesti** -3,2%
  - ❑ **Läti** +0,8%
  - ❑ **Leedu** -0,4%
- ❑ **Suuri ehitusobjekte** seisma ei pandud, olemasolevaid lepinguid üles ei öeldud, tärned üldjoontes säilisid, viiruse mõju tööplatsidel piiratud
- ❑ **Ehitusaktiivsuse vaibumine** algas enne pandeemiat. Erasektori nõudluse taastumine pandeemiast tulenevalt pikeneb. Avaliku sektori nõudlus oluline
- ❑ **Ehitushinnad** 2020. aastal oluliselt ei muutunud. Suurt hinnalangust, mida kevadel loodeti või kardeti, ei toimunud

**BALTI RIIKIDE EHITUSTURU MAHTUDE (OMA JÕUDUDEGA) JAGUNEMINE RIIGITI**  
miljonites eurodes



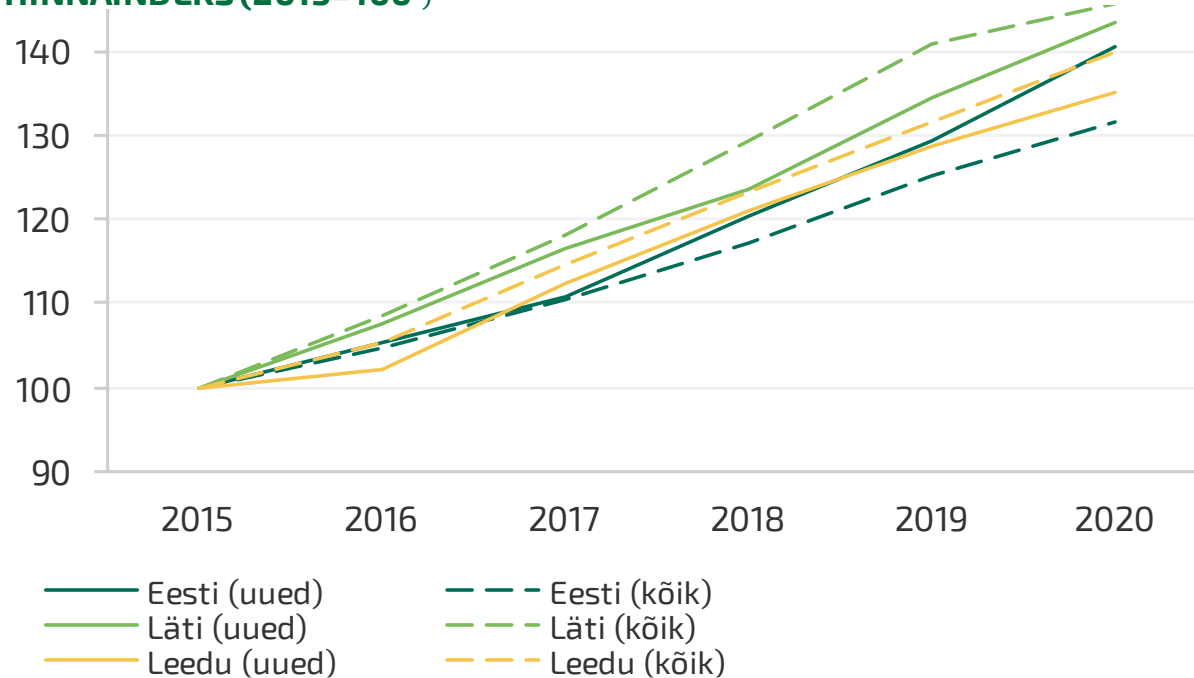
- ❑ **Globaalse majanduse taaskäivitumisel** 2021. aastal koos massiivse rahatrükiga on otsene mõju toorme hindade kasvule. See hakkab välja lööma ka ehituse sisendhindades. Peatöövõtjad peavad tellijatega lepingute sõlmimisel sellega arvestama või hakkama kandma kahjumeid

# Elukondliku kinnisvara turg

## Nõudluse kiire taastumine

- Kevadel, pandeemia alguskuudel, vähenes uute korterite müük minimaalseks. Hinnalangust aga ei järgnenud – hindades polnud õhku, mida oleks tulnud välja lasta, arendajad olid tugevatel finantsalustel, valitsused reageerisid toetusmeetmetega ning pangad jätkasid tegevust konstruktiivselt
- Aasta teises pooles tehingute maht taastus, jõudes aasta lõpus kohati rekordtasemetele. Kuna arendajad olid kevadel uued arendused ootele pannud, ületas nõudlus pakkumist, mis on hakanud hindu üles ajama
- Siiski on uute korterite hinnad Eestis ja Lätis 2016-2020 kasvanud ainult 3% rohkem kui keskmine sissetulek, Leedus aga on uued korterid keskmise palgaga võrreldes läinud isegi 13% odavamaks
- Küsimus on, kauaks jätkub praegust suurenenud nõudlust ning millal jõuab pakkumine sellele taas järele

**UUTE JA KÕIGI (punktirjoon) EHITISTE ELUASEME HINNAINDEKS (2015=100)**



# Merko Ehituse strateegilised suunad

## Sisendhinnad, taastuv nõudlus, korterite turumaht

- Pikaajalised suunad säilinud samana – kasumlik kasv korteriarenduses ja ehituses. Keskendume tänastele koduturgudele
- Uueks väljakutseks kujunemas sisendhindade tõus. Lepingute sõlmimisel peavad olema piisavad puhvrid, hinnatõusu riski ei saa peatöövõtjad üksi kanda
- Nii ehituses kui korterite osas näitab turg nõudluse taastumist, kuid arengud on heitlikud. Oluline on säilitada paindlikkus, et muutuvatele oludele kiiresti reageerida

### Tellijale ehitamine:

- ❑ Suurte objektide edukas lõpule viimine ja riskide juhtimine
- ❑ Eelistatud ehituspartner usaldusväärsust ja kvaliteeti väärtustavatele tellijatele
- ❑ Valime, millistel ehitushangetel osaleda. Pakkumisressursi efektiivsus
- ❑ Sisemine efektiivsus ja kulusäästlikkus, sh tehnoloogia rakendamise kaudu. Jätkuv ehituse infomudeli (BIM) võimaluste laiendamine
- ❑ Paindlikkus ka väiksemate objektide ehitamiseks

### Elukondliku kinnisvara arendus:

- ❑ Klientide huvi meie korteriarenduste vastu on suur. Nõudlusele vastamiseks ehitame pooleliolevad arendusprojektid lõpuni tempokalt ning samal ajal alustame uute projektidega
- ❑ Meie ambitsioon on jätkuvalt müüa oma hinnaklassis turu parimaid kortereid, sh katta eri segmendid
- ❑ Fookus Balti riikide pealinnadel
- ❑ Terviklik arenduskontseptsioon suurtele arenduskinnistutele
- ❑ Investeerimisvõimekuse tagamine

**Täna!**

# Piirangud ja tingimused

- ❖ AS Merko Ehitus (edaspidi „ettevõtte”) on koostanud käesoleva esitluse üksnes Teile kasutamiseks ja ainult informatiivsel eesmärgil. Esitluse mis tahes osa avamise, allalaadimise, lugemise või muul moel endale tervikuna või osaliselt kättesaadavaks tegemisega nõustute alljärgnevate piirangute ja tingimustega.
- ❖ Teil on lubatud vaadata selle esitluse koopiat, see printida ja salvestada ainult enda isiklikuks otstarbeks. Mitte ühtegi osa esitluses sisalduvast teabest ei ole lubatud kopeerida, koopiamasinaga paljundada, duplitseerida, reprodutseerida, edasi anda, jaotada, avaldada, välja panna või muul moel otseselt või kaudselt tervikuna või osaliselt mis tahes kujul ja mis tahes vahenditega teatavaks teha, avaldada või levitada mis tahes eesmärgil ühelegi teisele isikule kui Teie ettevõtte direktorid, juhid, töötajad või nõustajaks palgatud isikud, kes nõustuvad järgima käesolevaid siduvaid piiranguid.
- ❖ See esitlus ei kujuta endast ja seda ei tohiks võtta kui pakkumist, soovitusi või üleskutset märkida, tellida või muul moel omandada ettevõtte või tema grupi kuuluvate teiste ettevõtete mis tahes väärtpabereid ning samuti ei tohiks see esitlus või selle mis tahes osa olla aluseks või tuginemise allikaks ettevõtte või tema grupi ühegi liikme väärtpaberite ostmiseks või märkimiseks lepingute sõlmimisel. Samuti ei ole see esitlus ega ükski selle osa aluseks või tuginemise allikaks mis tahes liiki lepingule või kohustisele. Igaüks, kes kaalub ettevõtte mis tahes väärtpaberite ostmist, peab enne investeerimisotsuse tegemist iseseisvalt asjakohast teavet hankima. See esitlus on mõeldud üksnes Teile informatsiooniks ja taustmaterjaliks ning selles võidakse teha muudatusi. Lisaks on selles esitluses esitatud teave koostatud mitme allika põhjal ja kajastab asjaomasel kuupäeval olnud olukorda, mis võib muutuda. Selles esitluses toodud info ei hõlma kõiki aspekte, sh riskide kirjeldust, mida on käsitletud ettevõtte auditeerimata kvartaalsetes vahearuannetes või auditeeritud aastaaruannetes.
- ❖ Käesolevas esitluses esitatud teavet ei ole sõltumatud pooled kinnitanud. Esitluses esitatud teavet võidakse ette teatamata kontrollida, täiendada ja muuta ning ettevõttel ei ole mingit kohustust käesolevas dokumendis esitatud teavet täiendada või ajakohastada. Sellest tulenevalt ei tohi ettevõtte ega tema ühegi asjaomase liikme, direktori, juhi või töötaja või mis tahes teise isiku poolt või nimel anda ühtegi sõnaselget või kaudset kinnitust ega garantiid käesolevas esitluses sisalduva teabe või seisukohtade täpsuse, terviklikkuse või õigsuse kohta ning sellele teabele või nendele seisukohtadele tuginemine toimub Teie enda ainuisikulisel riisikol. Ei ettevõtte ega ükski tema asjaomastest liikmetest, direktoritest, juhtidest või töötajatest ega ükski teine isik ei võta mitte mingit vastutust ühegi kahju eest, mis tuleneb käesoleva esitluse või selle sisu kasutamisest või on muul moel sellega seotud.
- ❖ Käesolev esitlus sisaldab „tulevikku suunatud arvamusi”, mis tähendab kõiki arvamusi peale ajalooliste faktide, sealhulgas – aga mitte ainult – arvamusi, millele eelnevad või järgnevad või mis sisaldavad selliseid sõnu nagu „eesmärgid”, „usutakse”, „oodatakse”, „on suunatud”, „kavatsetakse”, „saab”, „võib”, „oodatavalt”, „saaks”, „kavandatavalt”, „võiks” või nendega sarnaseid sõnu või nende vastandsõnu. Need tulevikku suunatud arvamused hõlmavad teadaolevaid ja mitteteadaolevaid riske, ebakindlaid asjaolusid ja muid olulisi tegureid, mis on väljaspool ettevõtte kontrolli ja mille tõttu ettevõtte tegelikud tulemused, tegevusnäitajad või saavutused võivad oluliselt erineda nendes tulevikku suunatud arvamustes väljendatud või viidatud tulevastest tulemustest, tegevusnäitajatest või saavutustest. Need tulevikku suunatud arvamused põhinevad arvukatel oletustel ettevõtte praeguse ja tulevase äristrateegia ja tegevuskeskkonna kohta. Oma olemusest tulenevalt hõlmavad need tulevikku suunatud arvamused riske ja ebakindlaid asjaolusid, kuna need on seotud sündmustega ja sõltuvad asjaoludest, mida tulevik võib sisaldada. Seetõttu toimub tuginemine sellistele tulevikku suunatud arvamustele Teie enda ainuisikulisel riisikol. Need tulevikku suunatud arvamused on esitatud nende esitamise kuupäeva seisuga ning ei ettevõtte ega ükski tema asjaomastest esindajatest, töötajatest või nõustajatest ei kavatse ega ole kohustatud täiendama, parandama, ajakohastama või muutma käesolevas esitluses välja toodud tulevikku suunatud arvamusi, et kajastada ettevõttes toimuvaid muutusi. Ettevõtte varasemaid tulemusi ei saa võtta aluseks tulevaste tulemuste prognoosimisel. Ükski käesolevas esitluses sisalduv seisukoht ei ole mõeldud kasumiprognosina.

