

AS Merko Ehitus

Konsolideeritud
majandusaasta
aruanne 2023

The Merko logo is a white, stylized, lowercase sans-serif font. It is positioned in the bottom right corner of the page, partially overlapping a white wavy line that spans across the bottom of the image. The background of the entire page is a photograph of a modern building at dusk, illuminated from within, with a courtyard in the foreground containing several wooden benches and young trees.

merko

AS MERKO EHITUS

KONTSERN

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

01.01.2023–31.12.2023

Ärinimi: AS Merko Ehitus

Põhitegevusalad: valdusettevõtete tegevus,
ehituse peatöövõtt, kinnisvaraarendus

Äriregistrikood: 11520257

Õiguslik vorm: aktsiaselts

Registririik: Eesti Vabariik

Nõukogu: Toomas Annus, Indrek Neivelt,
Kristina Siimar

Juhatus: Andres Trink, Tõnu Toomik,
Urmas Somelar

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

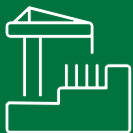
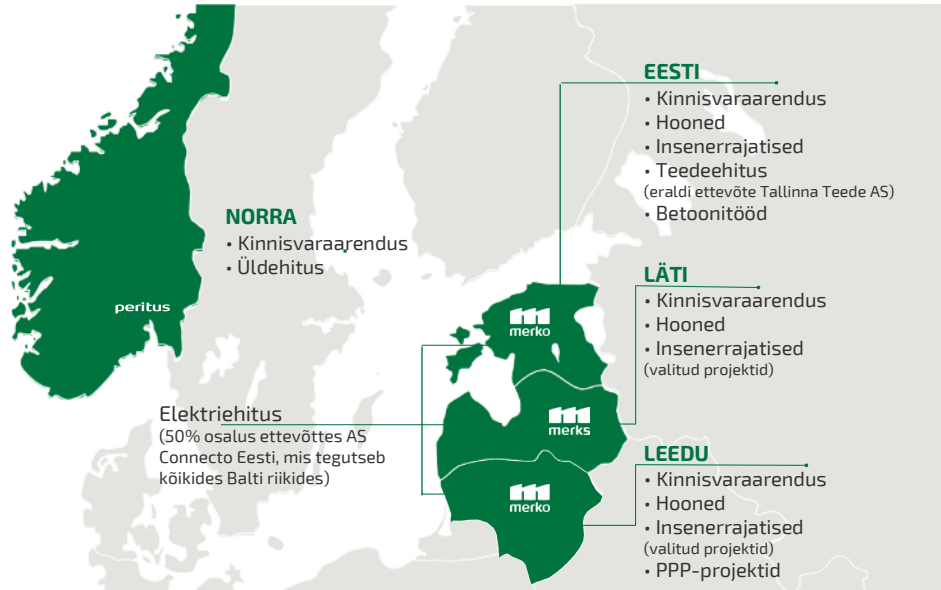
PEAMISED FAKTID.....	3
JUHATUSE ESIMEHE PÖÖRDUMINE	4
MERKO KONTSERN	5
TEGEVUSARUANNE.....	13
HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA ARUANNE.....	33
JUHTKONNA DEKLARATSIOON	41
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	42
SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE	86
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	95
MUUD ARUANDE LISAD.....	96

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



2023 sõlmitud uusi lepinguid
501M



2023 müügitulu
466M



2023 EBITDA
48M



2023 puhaskasum
46M



31.12.2023 töötajate arv
635

~11 000 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

2023. aasta on olnud Merkole kahtlemata põnev, samuti nagu on olnud eelmised ja kindlasti tulevad ka järgmised aastad. Muutunud ja järjest muutuvad turu- ja majandusolud lükkavad meile ette vajaduse teha kiireid otsuseid. Julgen öelda, et meie inimesed on ülesannete kõrgusel ning oleme vajalikud otsused edukalt ellu viinud. Tõestuseks on 2023. aastal kirja saanud tulemused, mille täpsed numbrid on kirjas käesolevas aruandes.

Tulemuste taga on mitme olulise faktori langemine ühte ajaperioodi. Meil on olnud võimekus võtta töösse suuri ehitusobjekte, lisaks lõikasime vilju varasema paari aasta kinnisvaraarenduse edust. 2023. aastal andsime ostjatele üle kokku ligi tuhat uut kodu ja äripinda. Kaasaegse elukeskkonna ja kvaliteetsete kodude rajamine on jätkuvalt meie prioriteet. Kuna kinnisvaraturg on lähitulevikus ebakindel ja korterite müügitempo madal, siis juhime oma arendusi muutunud turuolukorrale vastavas tempos ja mahus.

Lähiajal keskendume taas rohkem ehitusteenusele. Meie tööde portfelli on nii heas seisus, kui see tänases segasevõitu maailmas olla saab, tasakaalustades korterituru langusest tingitud negatiivset mõju meie ehitusmahtudele ja müügitulule. 2023. aastal sõlmisid kontserni ettevõtted uusi ehituslepinguid 501 miljoni euro väärtuses ning aasta lõpu seisuga oli ehituslepingute portfelli 477 miljoni eurot, kasvades mõlemad 2022. aastaga võrreldes ligikaudu 60%.

Ühiskonda panustamisel jätkame liikumisvõimaluste loomise kaudu tervena elatud aastate arvu tõstmist. Toetame kultuuri ja kunsti, rikastame linnaruumi kunstiteoste ja pargialadega, toetame abivajajaid. Aitame kasvatada ehitusvaldkonna professionaalset järelkasvu ning oleme uhked, et Merko on tehnikaerialade tudengite seas Eesti atraktiivseim tööandja.

Merko edu taga on meie inimesed. Sügav kummardus teile ning koos teiega Merko korteriosõtjatele, ehitusteenuse klientidele, koostööpartneritele ja aktsionäridele, kelle usalduse oleme ära teeninud. Professionaalses koostöös valminud objektid on pälvinud tunnustusi nii Eestis, Lätis kui Leedus. Muu hulgas sai Merks Viesturdarzs korteriarendusprojekt esikoha konkursil „Aasta parim ehitus Lätis“ uuselamu kategoorias. Vilnelés Skverai tunnistati Leedu parimaks elamuprojektiks konkursil "Säästva arengu eest 23". Meie hea töö kinnituseks peavad Eesti korteriosõtjad Merkot jätkuvalt tuntuimaks ja mainekaimaks kinnisvaraarendajaks.

Tänu headele otsustele ja töö kvaliteedile, mis Merkole omased, oleme heas finantstervises ja meie vaade tulevikku on positiivne. Keskendume oma tugevustele, juhime riske ja tegutseme parimat tarkust kasutades. Võtame rahulikult ja hindame olukorda jooksvalt. Rajame paremat elukeskkonda ja ehitame tulevikku.

Ivo Volkov
AS Merko Ehitus juhatuse esimees



IVO VOLKOV
AS MERKO EHITUS
JUHATUSE ESIMEES



EESMÄRK

Rajame parema elukeskkonna.
Ehitame tulevikku.

ÄRI

Ehitame hooneid ja rajatisi ning arendame kinnisvara. Tegutseme Eestis, Lätis, Leedus ja Norras.

PÕHIMÕTTED

Toimime ühtse Merkona. Näeme võimalusi, viime ellu, vaatame pikalt ette. Hoiame fookuses kasumlikku kasvu.

MERKO VÄÄRTUSED

- Olen pädev
- Minu sõna peab
- Vastutan ja hoolin
- Algatan ja teen ära
- Olen uuemeelne

MERKO OLEMUS

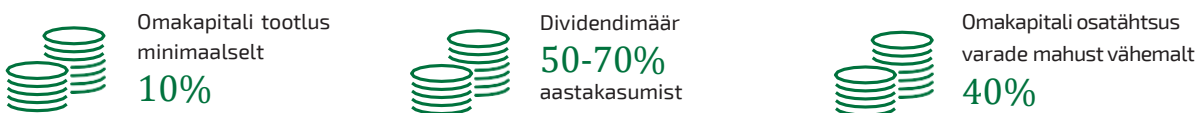


STRATEEGIA

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 investeeringu.

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.

2023. 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 2019-2023

	2023	2022	2021	2020	2019	KESKMINE
Omakapitali tootlus (aastas)	23,4%	20,4%	18,8%	16,2%	12,9%	18,4%
Dividendimäär	*	51%	61%	77%	-	47%
Omakapitali osatähtsus varade mahust 31.12.	49,9%	47,5%	51,6%	59,6%	46,2%	51,0%

* 2023. aasta dividendimäär sõltub aktsionäride üldkoosoleku otsusest dividendide maksmise kohta

2023. AASTAL VALMINUD OLULISED OBJEKTID



HARIDUSLIKUD OBJEKTID

Merko on aastate jooksul ehitanud kümneid koolimaju ja lasteaedu ning 2023. aastal lisandus me referentside sekka mitu väärikat ja uudset haridusasutust.

Tallinnas valmis 1080 õpilasele mõeldud Pelgulinna riigigümnaasium, üks suuremaid puithooneid Eestis, mis pälvis ka 2023. aasta parima puitehitise tunnustuse. Hoone üks erilmmelisemaid detaile on liimpuidust ruumiline võrestik fassaadil ning lisaks kandeelementidele on puitu eksponeeritud rohkelt ka siseviimistluses – nii klassiruumides, ruudustikmotiiviga aatriumis kui ka puhkamiseks loodud puidust astmestikul. 2022. aastal Tallinnas Nõmmel valminud Püha Johannese Kool sai 2023. aastal juurde uue hoonetiiva, kuhu asusid õppima gümnaasiumiastme õpilased. Hoone olemasolev ja uus osa on sarnase arhitektuurse lahendusega ning omavahel galeriiga ühendatud. Merko poolt Tallinnas arendatud ja ehitatud Uus-Veerenni elukvartalis rajasime lisaks kvaliteetsetele kodudele ka pargi ning selle vahetusse lähedusse lasteaiahoone. Keskkonnas pikalt oodatud lasteasutuses on üheksa rühma ligi 150 lapsele.

Lätis valmis 2023. aastal 144 lapsele mõeldud Liepāja lasteaed, mis on esimene uus lasteaiahoone Liepajas pärast Läti taasiseseisvumist. Kahekorruselise hoone südameks on esimese korruse tasapinnal asuv mängutuba, mis kõrgub läbi kahe korruse ning mida saab kasutada ka ürituste saalina. Tänu katuseakendele ja suurtele akendele on hoones palju loomulikku valgust ning siseviimistluses on eelistatud looduslikke ja keskkonnasõbralikke materjale. Lasteaia territooriumil asuvad erinevad mängualad, jalgrattaparklad ning parkimiskohad.



AVALIKUD PARGID

Lisaks Merko ehitatud hoonetele ja rajatistele kujundame avalikku linnaruumi parkide ja linnaväljakutega. Tallinnas valmis 2023. aastal Merko rajatavas Uus-Veerenni elukvartalis üle 8500-ruutmeetiline park, mis pakub tegevust aastaringelt ja eri vanuses küllastajatele. Siin on lastele mõeldud mänguatraksioonid, linnaruumi elavdavad skulptuurid, puhkeala ja kogukondliku väliraamatukoguna toimiv lugemisnurk. Tallinna kesklinna lisandunud uue pargi maastikuarhitektuur väärtustab elurikkust ja taaskasutuse ideed ning on mõeldud kasutamiseks nii Uus-Veerenni elanikele kui külalistele.

Lisaks püsivale pargile rajasime Uus-Veerenni kvartalis järgmisi ehitusetappe ootavatele kinnistutele vahepargi. Kuni uute hoonete ehituse alguseni leiavad kvartalis elavad spordisõbrad sealt võrkpalli- ja korvpalliväljaku ning väljõusaali, rohenäppude käsutuses on istutuskastid, lemmikuga mängimiseks on avarad rohealad ning mõnusaks ajaveetmiseks mitmed lõõgastusalad ja varjualused. Samalaadse ajutise vahepargi rajasime ka Tallinna Lahekalda elukvartali keskele, kus leiavad puhke- ja sportimisvõimalusi nii lapsed kui täiskasvanud. Lisaks väljõusaalile rõõmustab seal kohalikke elanikke valgustatud kiikede allée.



ENERGIARAJATISED

Oleme ehitanud erinevaid energiarajatisi nii Eestis, Lätis kui Leedus. Leedus on Merko tõusnud juhtivaks tuuleparkide ehitajaks – kui esimesed tuulikute vundamendid paigaldas UAB Merko Statyba 2015. aastal tellija GE Wind Energy' GmbH jaoks, siis tänaseks oleme paigaldanud vundamendid enam kui sajale tuulikule, mis toodavad säästvat elektrit, aitavad tagada energiapuulgeolekut ja vähendada fossiilsete kütuste importi.

2023. aastal alustas Merko Leedus kolme uue energiarajatisprojekti ehitust: trafoalajaamad Kelmes, tuulepargid Kelmes ning Pagégiai maakonnas. Kokku paigaldame vundamendid rohkem kui 84 tuulegeneraatorile, luues täiendavat infrastruktuuri teistele tuuleparkidele.



RIIGIKAITSELISED OBJEKTID

Merko on andnud olulise panuse riigikaitse erinevate hoonete ja rajatiste ehitamisega. Viimastel aastatel on olnud fookus Eesti kagupiiri taristu tugevdamisel, kus Merko ja koostööpartneri GRK projekteerida ja ehitada on olnud Eesti ja Venemaa vahelise maismaapiiri kokku pea 60-kilomeetrine lõik. 2022. aastal valmis esimene etapp ehk 23,5 kilomeetri pikkune piirilõik Võrumaal, mis algab Eesti, Läti, Venemaa kolmikpunktist ja lõpeb Luhamaa piiripunktist 3,5 kilomeetrit põhja pool asuvas Tserebi külas Vanigõjärve lõunakaldal. Töös oleva teise etapi tulemusel valmib 2025. aastal uus piiritaristu 34,7-kilomeetrisel lõigul, mis algab Tserebi külas Vanigõjärve lõunakaldal ja lõpeb Võmmorski külas. 2023. aasta jaanuaris valmis Võrus Taara sõjaväelinnakus neljal hektaril laiuv tehnikapark, mis võimaldab linnakus teenivatel Kaitseväe üksustel varju alla paigutada 500 sõidukit ning tagada tehnika korrasolu automaatse pesula ja pesuetaakaadi abil. Lisaks valmis Tapa sõjaväelinnaku liitlaste vastuvõtmisalal neli uut majutuseks mõeldud universaalhalli.

Leedus on pöhirõhk NATO rajatiste ehitamisel, mis on mõeldud vägede valmisoleku ja liitlaspartnerite kohaloleku tagamiseks. 2023. aastal olid Leedus töös ajaloo suurimad objektid – treeningkeskus Vilniuses ning ja väljaõppekeskus Pabradès. Väljaõppekeskuse infrastruktuur rajatakse vastavalt vägede vajadustele ja hõlmab muu hulgas majutust, mitmeotstarbelist hoonet, klassiruumi, kontoreid, söögiruumi, spordisaali, parkimisalasid, uusi teid ja kopteriväljakuid. Tegemist on Leedu suurima väljaõppekeskusega, mis võimaldab tuhandetel sõduritel koos treenida ja oma valmisolekut testida.



RAHVUSVAHELISE JÄTKUSUUTLIKKUSE CERTIFIKAADIGA OBJEKID

Merko panustab jätkusuutlikkusele nii ettevõtte kui omaarenduste kvaliteedi kaudu, lisaks ehitame tellijatele rahvusvahelistele jätkusuutlikkuse sertifikaatidele vastavaid objekte.

2023. aastal valmis Riias kaks BREEAM sertifikaadiga büroohoone: GUSTAVS ärikeskus ning Elemental Business Centre. GUSTAVS ärikeskus on kuuekorruseline hoone, millel on kaks maa-alust parkimiskorrust, puidust katuseakna konstruktsiooniga aatrium, katuseterrassid, konverentsisaalid, restoraniala, elektriautode laadimisvõimalused, jalgrattahoidla ja riietusruumid. Hoone pälvis BREEAM Excellent sertifikaadi. Elemental Business Centre kahes omavahel ühendatud bürooos on 21 300 m² A-klassi üüripinda, 400-kohaline jalgrattaparkla ning ligi 500 parkimiskohta, sealhulgas 200 kohta hoonete all asuval parkimiskorrustel. Energiatõhusad hooned on projekteeritud vastavalt BREEAM Excellent tasemele ning taotlevad ehituse järgselt BREEAM sertifikaati tasemel Outstanding, mis teeb ärikeskusest esimese nii kõrge hinnanguga bürooos Lätis. Hoonete ehitamisel kasutatud energiavaiad katavad kuni 72% hoone kütte- ja jahutusvajadusest, vähendades oluliselt üürnike kommunaalkulusid.

2023. aastal oli Eestis töös kaks BREEAM sertifikaadiga projekti: Maardusse kerkiv Tallinna Kaubamaja Grupi logistikakeskus ning Tallinna kesklinna kerkiv Arter kvartal. Mõlemal juhul on eesmärgiks BREEAM standardi Excellent tase. 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). Eraldi tähelepanu on BREEAM sertifitseerimisprotsessis pööratud näiteks jätkusuutliku puidu kasutamisele ning on kogu Arteri objektidel kasutatav puit ja puidutooted (saematerjal, vineer, parkett, sisse ehitatav mööbel jne) kas FSC või PEFC sertifikaadiga, mis tõendavad puidu seaduslikku raiet ning käitlemist.

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 11 000 perele, ehituses ja arenduses on sajad uued korterid Tallinnas ning selle lähiümbruses, Tartus, Riias ja Vilniuses.

NOBLESSNER

Baltimaade parima linnaruumi arenduse tunnustuse pälvinud Noblessneri elukeskkonda loob Merko koostöös BLRT Grupiga. Tallinnas, Lennusadama kõrval mere ääres asuvas sadamalinnakus on suurejoonelise arhitektuuriga ajaloolised tööstushooned, merepromenaad, jahisadam ning kõrge kvaliteediga kodude ja äripindade uusarendus. 2022. aasta lõpuks olime rajanud Noblessnerisse Staapli tänavale 198 uut kodu ja 17 äripinda ning 2023. aastal lisandus Vesilennuki ja Allveelaeva projektides veel 307 kodu ja parkümmend äripinda.

2023. aasta esimeses pooles valmis Vesilennuki arendusprojekti raames jahisadama kõrval viis kortermaja kokku 159 uut kodu ning 14 äripinnaga, kus on avatud lastehoid, sisustuskauplus, kohvik ja juuksur. Merevaadete ja avarate rõdudega B-energiaklassiga hooned on projekteerinud KOKO arhitektid ja sisearhitektuuri on loonud KAOS Arhitektid. Parkimine asub maa- alusel korrustel ning haljastatud hoovialadel on mänguväljakud ja vaba aja veetmise alad. 2023. aasta lõpus valmisid 148 korterit ja enam kui pooled 11 äripinnast Allveelaeva 4 elu- ja ärimajas. Maa-aluste parkimiskorrustega hoone on projekteerinud arhitektuuribüroo PLUSS, sisearhitektuursed lahendused sündisid koostöös EE00 Studioga. Hoone keskel on hubane siseõu ning ülemiste korruste korteritel avarad katuseterrassid.

LAHEKALDA

Tallinnas Kadrioru ja Pirita vahel Maarjamäe looduskaunil kõrgendikul asuv Lahekalda saab järgmise kümnekonna aasta jooksul koduks kokku enam kui tuhandele perele. 2023. aasta lõpuks on kokku valminud kaheksa elamut 386 korteriga ning ehituses oli kaks järgmist hoonet kokku 108 korteriga. Privaatsust ja ajaveetmise võimalusi pakuvad elanikele hoonete sisehoovides asuvad

haljastatud puhke- ja mängualad ning 2023. aastal rajasime lisaks ka välijõusaali ja kiikede allée. Tulevikus hakkavad terviklikku ja kaasaegset elukeskkonda täiendama lasteaed, kodukauplus ning park, mis pakub erinevaid ajaveetmise võimalusi.

UUS-VEERENNI

Tallinna kesklinnas asuv Uus-Veerenni saab kogu projekti valmimisel koduks 1400 perele. Esimese nelja etapi raames oleme ehitanud 26 elamut 367 korteri ja 8 äripinnaga. 2023. aastal lisandus 12 kortermaja kokku 137 korteri ja 8 äripinnaga aadressidel Veerenni 36b ja Pille 11. Parkimiskohad asuvad hoone maa-aluses parklas, hoonete vahel paiknevas haljastatud sisehoovis on puhke- ja mängualad. 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.

METSATUKA

2023. aastal valmisis Tallinnas Nõmme linnaosas Pääsküla raba ja metsade kõrval kaks kortermaja kolme maapealse hooneosaga, kus asub kokku 130 korterit. Neljakorruseliste hoonete lõunapoolsed osad on kolmekorruselised ning enamikul korteritel on klaaspiiretega rõdud. Arenduse kõige luksuslikumates korterites on saun ja katuseterrass ning tänu kolmele välisseinale avarad vaated ümbruskonnale. Hoonete ümber on haljastatud sisehoov puhke- ja mängualadega, parkimiskohad asuvad maa-alusel parkimiskorral ja maapealses parklas.

ERMINURME

Erminurme kodud asuvad Tartu linna ja valla piirile ühe Euroopa suurimaks ja nüüdisaegseimaks muuseumiks hinnatud Eesti Rahva Muuseumi lähisel. Piirkonna militaarajaloolise väärtuse rõhutamiseks rajas Merko endise sõjaväelennuvälja kaponiiride vahele avalikuks kasutuseks mõeldud 7000 ruutmeetri suuruse pargi erinevate puhke- ja mängualadega. Hubane Erminurme elukeskkond hõlmab 12 kahe- kuni kolmekorruselist kortermaja kokku enam kui 220 uue koduga. Hoonete arhitektuur on sobitatud naabruse miljöösse ja oluline on eri tüübiga hoonete omavaheline harmoonia. 2023. aastal valmis korteriarendusprojekti neljanda etapi käigus kolm A-energiaklassiga hoonet kokku 46 korteriga.

MERKS VIESTURDÄRZS

Merks Viesturdärzs elukeskkond asub Riia ilusaimas piirkonnas ajaloolise Viesturdärzsi linnapargi kõrval. Tegemist on Riia vaiksuses kesklinnas asuva suurima korteriarendusprojektiga, mis on pälvinud erinevaid tunnustusi ja on kõrgelt hinnatud nii korteristajate kui valdkonna professionaalide seas. Esimese kahe etapi raames on valminud kolm hoonet 263 korteri ja 8 äripinnaga. 2023. aastal valminud kolmandas etapis lisandus kolm 5–7-korruselist A-energiaklassi hoonet 90 korteri ja 4 äripinnaga. Parkimiskohad ja panipaigad asuvad maa-alustel korrustel ning igal korteril on rõdu või terrass.

MERKS MAGNOLIJAS

Merks Magnolijas korteriarendusprojekt paikneb Riia Pärdaugava piirkonnas, mis paistab silma madalate hoonete ja hoolitsetud aedade poolest. Esimeses etapis valmis aadressil Skrines 6 ja 8 kaks 3-korruselist A-energiaklassi hoonet 96 korteriga. Koduhoovides on väliparklad, laste mänguväljak ning puhke- ja spordiala. Hooviala piirav aed ning valvekaamerad tagavad korteriomanike privaatsuse ja turvalisuse. Kõikidel korteritel on avar rõdu või terrass. Tegemist on Merks Mājase esimese projektiga Lätis, kus hoonete katustele on paigaldatud päikesepaneelid ja kuumaveekollektorid, et tagada elanikele madalamad igakuised kommunaalarved.

MEŽPILSĒTA

Korteriarendusprojekt asub Riia ühes rohelisemais piirkonnas Mežciemsis, Dreilīņupīte oja ja metsa vahel. Piirkonnast on kujunenud eelistatud elukoht noortele peredele. 2022. aastal valmis esimese arendusetapi raames kolm viiekorruselist hoonet 117 korteriga ning 2023. aastal algas kuuekorralise A-energiaklassiga hoone ehitus kokku 47 korteriga. Hoonete ümbruses on parkimiskohad, laste mänguväljak ning puhkeala. Iga korteri juurde kuulub keldris asuv panipaik.

VILNELES SKVERAI

Merko jätkas 2023. aastal Vilniuse vanalinna lähedal asuva Vilnelės Skverai elukeskkonna arendamist, mis koosneb kokku 26 hoonest ning saab valmimisel koduks enam kui tuhandele perele. Esimese kahe etapi raames valminud pea 450 korterit on enamuses müüdnud ning ehituses oleva etapiga lisandub kaheksa 6–7-korruselist hoonet kokku 303 korteriga. Kõikidel korteritel on rõdu või terrass. Maa-alune autoparkla mahutab 355 autot ja elektriautot, samuti jalgrattahoidla ja laoruumid. 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.

CO₂-JALAJÄLG

Merko Ehitus kontserni tütarettevõtteid on Balti riikides enda CO₂ jalajälge arvutanud juba mitu aastat. Kui Eesti äriüksus hakkas oma jalajälge mõõtma 2021. aastal, siis alates 2022. aastast mõõdavad seda ka Läti ja Leedu äriüksused. Mõõtmiste aluseks on rahvusvaheliselt enimkasutatava GHG Protocol ning ESG juhendmaterjalidest tulenevad põhimõtted. Sarnaselt CO₂-jalajälje raporteerimise parimatele praktikatele on mõõtmised jagatud kolmeks skoobiks, kus Merko keskendub eelkõige otseselt mõjutatavate skoopide 1 (ettevõtte sõidukites kasutatud kütused) ja 2 (ettevõtte büroo tarbeks ostetud energia) hindamisele. Osaliselt on arvatud ka skoop 3 alla kuuluvat ehitusplatside elektrienergiast ja kütustest tulenevat süsinikjalajälge, kuid probleemse andmete kättesaadavuse tõttu pole skoop 3 käesoleval ajaperioodil suuremas mahus veel mõõdetav.

Olemasolevate andmete põhjal arvatuna oli Merko Ehitus kontserni 2023. aasta otseselt mõjutatavate kasvuhoonegaaside (skoobid 1 ja 2) heitme hulk 1325 tonni CO₂-ekvivalenti (t CO₂-ekv), mis on 2022. aasta näitajaga võrreldes vähenenud 2% võrra. Riikide lõikes oli suurim jalajalg kontserni suurimal äriüksusel Eestis (897 t CO₂-ekv), millele järgnesid Leedu (297 t CO₂-ekv) ja Läti (131 t CO₂-ekv). Otsesest jalajäljest valdava enamuse (78%) moodustasid masinate ja seadmete kütused (bensiin, diisel), ning kütte ja elekter moodustas 22%. Kasutatud kütuste tarbimisega seotud jalajalg püsis varasema aastaga võrreldes sarnasel tasemel, kuid kütte ja elektri jalajalg vähenes kokku 9%. Peamiseks põhjuseks oli siin väiksem elektritarbimine tervikuna ning muuhulgas ka Merko Eesti kontorihoone roheenergiale üleviimine alates 2023. aasta neljandast kvartalist.

Alates 2025. aastast rakendub Merkole 2024. aasta kohta ESG raporteerimise kohustus, mille ettevalmistustega alustasime juba 2023. aastal. Muuhulgas hindasime keskkonna- ja süsinikjalajälje kujunemise protsessi, mille käigus leidis kinnitust, et valdav osa Merko Ehituse CO₂-jalajäljest tuleneb tarneahelast, mis liigitub skoop 3 alla. Sellest tulenevalt muutub eriti oluliseks ettevõtte otsese ja kaudse keskkonnamõju eristamine. Kuigi globaalses plaanis on ehitusvaldkonna kumulatiivne süsiniku jalajalg märkimisväärselt suur, siis valdav osa sellest jalajäljest tuleneb ehitusmaterjalide tootmisega kaasnevast keskkonnamõjust, sealhulgas kaevandamise ja tootmisprotsessi käigus lenduvatest kasvuhoonegaasidest. Ehitustegevuse enda süsiniku jalajalg eelkõige läbi energiatarbimise on selles kontekstis väike. Kuna ehitatava objekti konstruktsioonid ja ehitusmaterjalide valik kujuneb juba ehitusprojekti planeerimisfaasis, on sellega kaasnev keskkonnamõju ehitusettevõtte poolt raskesti mõjutatav ning selle vähendamine eeldab tellijate, projekteerijate ja ehitajate vahelist suuremat koostööd juba ehitise planeerimise faasis. Samuti eeldab ehitussektoriga seotud täpsema skoop 3 CO₂-jalajälje arvutamine täiendavaid andmeid turuosalistelt, mille eelduseks on teatavad arengud turul nii elektrooniliste toote/materjalisertifikaatide laiema kasutuselevõtu kui ka kõigile tarneahela osalistele kohanduvate sarnaste süsinikuraporteerimise nõuete näol.

Merko teeb järjepidevalt koostööd erinevate tellijatega keskkonnasäästlikumate alternatiivide leidmisel, mille heaks näiteks 2023. aastal oli Arteri ehitusobjektile roheline elektrienergia kasutuselevõtt, mille hinnanguline mõju oli 496,5 tonni CO₂-ekvivalenti võrra kokku hoitud süsinikuheidet. Eestis osales Merko keskkonnahoidliku ehitamise suunanäitajana 2023. aastal erinevatel avalikel esinemistel ning korraldas valdkonnaseminare ringmajanduse ja ehitussektoris ehitusmaterjalide korduskasutuse teemal (näiteks Ringmajanduse päev, Ringmajanduse mess, Balti Keskkonnafoorumi keskkonnahoidlike riigihangete seminar, Eesti Keskkonnajuhtimise Assotsiatsiooni seminar). Oleme püüdnud selgitada tänase ehitussektori materjalide korduskasutamise võimalusi ning piiranguid tegevuses, kus korduskasutusmaterjalide nõuetele vastavust ei ole tänaste seaduste alusel võimalik tõendada. Samuti oleme püüdnud selgitada, et keskkonnahoidlikkus on vältimatu suund ka ehitussektoris, kuid seda ei saa teha ohutuse arvelt ning ringmajanduses on vajalik väga selgete kokkulepete olemasolu, mis täna puuduvad.

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: liikumine ja sport, kultuur ja kunstipärand, linnaruum, järelkasv ning heategevus.

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 125 terviserada, mida külastati 2023. aastal hinnanguliselt 8,4 miljonit korda. Külastusstatistikat kogutakse liikumissensoritega 71 suuremal terviserajal. 2023. aasta enim külastatud terviserajad asuvad Tallinnas ja selle lähiümbruses ning teistes suuremates linnades: Pae pargi terviserada (560 000 külastuskorda), Harku terviserada (525 000 külastust), Nõmme (482 000 külastust), Pirita (458 000 külastust) ning Keila terviserada (393 000 külastust). Kuressaare terviserada külastati 370 000, Narva Äkkeküla radasid 244 000, Järve terviserada Tallinnas 237 000 ning Rapla terviserada 227 000 korda.

Kokku on Eestis 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 kasutusvõimalusi laiendavad jõulinnakud ja välijõusaalid, madalseiklusrajad ja tasakaalurajad, rattarajad ja pumptrackid. Osa radadel pakuvad lisamugavust rattaremondipunktid ja joogiveekraanid. 2023. aasta lõpuks oli 23 rajale paigaldatud ilmasensor ning 18 rajale kaamera, mis annavad suusahooajal eriti väärtuslikku operatiivset infot ilmaoludest ning raja seisukorrast.

2023. aastal oli Eesti Terviseradade fookuses olemasolevate radade multifunktsionaalsuse tõstmine ja kasutusmugavuse parandamine. Sihtasutuse toetuse abil valmisid 2023. aastal Rakvere, Maardu, Tabasalu, Kõrvemaa, Äkkeküla, Lüllemäe, Rakke, Palivere, Sõmeru, Saku, Kuusalu ja Lüllemäe terviseradade äärde laste madalseiklusrajad ja tasakaalurajad. Koostöös Eesti Orienteerumislüüduga paigaldati mobiilsed orienteerumisrajad (MoBo) Abja-Paluoja, Holstre-Polli, Iisaku, Insikurmu, Karksi-Nuia, Kääriku, Loksas, Mammaste, Padise, Saku, Rapla, Vooremäe, Viljandi järve, Kuremaa, Rohuneeme, Pirgu, Haanja, Rõuge, Vastseliina ja Võru-Kubija terviseradade äärde. 2023. aastal valmis uus olmehoone Sõmeru terviseraja äärde ning algas Keila ja Palivere terviseradade olmehoonete ehitus. Lisaks algavad 2024. aastal Tähtvere, Kadrina, Paluküla ja Äkkeküla olmehoonete ehitus, mis loovad lisaväärtust radade kasutajatele ja radade hooldajatele. Terviseradade võrgustikuga liitusid 2023. aastal Maardu ja Kuusalu terviserada, valmis sai Pirita terviseraja Mähe valgustatud rajaosa pikendus ja Karulaugu terviseraja pikenduse pinnasetööd.

Alates asutamisest on Eesti Terviserajad oma kolme asutaja ja toetajate abil investeerinud terviseradade arendamisse 6 miljonit eurot ning koguinvesteering tervisespordi võimaluste loomisesse ulatub 60 miljoni euroni, hõlmates lisaks SA Eesti Terviserajad vahenditele ka riigi ja kohalike omavalitsuste investeeringuid ning Euroopa Liidult saadud toetusi.

Eesti Terviseradade eeskujul sündis 2022. aasta lõpus terviserada Riias Daugava jõel asuval Zaķusala saarel ning Merks Mājas jätkas projekti toetamist ka 2023. aastal. Green Trail nimeline tasuta murdmaasuusarada ootab kõiki alates algajatest kuni professionaalsete sportlasteni. Muudel aastaegadel saab rajal harrastada hooajalisi liikumis- ja sportimisviise. Merks jätkas 2023. aastal Läti uue talendi, murdmaasuusataja Patrīcija Eiduka toetamist, et ta saaks jätkata oma professionaalset arengut. Patrīcija Eiduka on ainus Läti suusataja, kes osales 18-aastasena 2018. aasta Pyeongchangi olümpiamängudel taliolümpiamängudel. Noor suusataja on edukalt osalenud ka 2016. aasta noorte taliolümpiamängudel Lillehammeris, 2017. aasta maailmameistrivõistlustel murdmaasuusatamises Lahtis ja 2018. aasta juunioride maailmameistrivõistlustel, kus ta saavutas sprindis 10. koha. Merks toetas jätkuvalt ka Talsis tegutsevat kohalikku odaheitjate kogukonda, et lapsed saaksid käia välismaa treeninglaagrites.

Riia Skanste piirkonda, kuhu oleme rajanud üle tuhande uue kodu, rajati kaheksa rannavõrkpalliväljakut, kus 2023. aasta suvel toimusid U-20 Euroopa meistrivõistlused rannavõrkpallis. Panustasime rannavõrkpalliväljakute brändi loomisesse. Leedus jätkasime 2023. aastal Leedu jäähoki assotsiatsiooni toetamist.

KULTUUR JA KUNSTIPÄRAND

2023. aastal valmis Merko toetusel Eesti Kunstimuuseumi Niguliste kirikus tornilift, mis tagab kauni Tallinna linnavaate nautimise kõikidele, sealhulgas erivajadusega ja liikumiseks abivahendeid kasutavatele muuseumikülastajatele. Läbi kolme korruse kulgev klaaslift viib keskaegsesse kirikutorni, kus 50 meetri kõrguselt avaneb ainulaadne vaade nelja ilmakaarde – Tallinna linnale ja lahele. Lisaks on avatud Väikese kabeli teisel korrusel uus näitusepind ehk galerii. Eesti Kunstimuuseumi muuseumide pikaajalise partnerina osalesime projektis nii sisulise konsultandi kui ka rahalise toetajana. Projekt pälvis Tallinna Turismitegu 2023 tunnustuse. Lisaks toetasime 2023. aastal KUMU näitust „Itaalia transavangard ja Eesti külm ekspressionism“. Näitus toob Itaalia erakogudest ja muuseumidest Eesti publiku ette esindusliku ülevaate 1970. aastate lõpus Itaalias moodustunud transavangardi rühmituse loomingust, mis on asetatud kõrvuti 1980. aastate teises pooles Eesti kunstivälja uuendanud Raoul Kurvitza ja Urmas Muru teostega.

2023. aastal andsime oma panuse kultuuri valdkonnas ka raamatu „Vältimatu väliruum“ toetusega. Raamat keskendub Eesti hoonete ümber ja vahele kujundatud linnaruumile. Eesti ja inglise keeles avaldatud teos annab ülevaade põhimõtetest, millest tänapäevase ja kasutaja elamust rikastava avaliku ruumi kujundamisel lähtuda. Raamat pälvis 2023. aastal Eesti Maastikuarhitektide Liidu aastapreemia.

2023. aastal oleks üks Läti ajaloo armastatuid luuletajaid ning 20. sajandi teise poole silmapaistvamaid ja hinnatuimaid kirjanikke, Imants Ziedonis tähistanud 90. sünnipäeva. Toetasime Lätis Murjānis asuva temanimelise muuseumi katuse remonditööd.

HARIDUS JA JÄRELKASV

Oleme alates 2007. aastast tunnustanud stipendiumitega Tallinna Tehnikaülikooli inseneriõppe tudengeid ja noori õppejõude, et aidata tagada ehitusvaldkonna järelkasvu ja õppejõududel tuleviku ehitusmeistritele paremat ehitusõpet pakkuda. Merko noore teadlase/õppejõu 2023. aasta stipendiumi pälvis inseneriteaduskonna ehituse ja arhitektuuri doktoriõppe tudeng ning liginullenergiahoonete uurimisrühma liige Helena Kuivjõgi. Ehitussektori teadlikkust tõstva teadustöö kõrvalt õpetab ta tudengeid ja propageerib inseneriõpet juhendades gümnasiste. Inseneriõppe stipendiumiga tunnustasime ehitiste projekteerimise ja ehitusjuhtimise tudengeid Mihkel Hõlpust ja Rauno Lembergi.

Eestis jätkasime 2017. aastal alguse saanud lastepäeva korraldamist, kus Merko töötajate lapsed tulevad oma emade ja isadega tööle kaasa ehituse põneva maailmaga tutvuma. Küllastame ehitusobjekte, seikleme ehituslikes 3D mudelites, meisterdame või teeme üheskoos teaduskatseid eesmärgiga tekitada ja süvendada lastes huvi reaalinete vastu ja aidata kasvatada järgmist ehitusinseneride põlvkonda. 2023. aastal korraldasime neljandat aastat järjest tulevikutegijate päeva, kus Merko noored ehitusinsenerid ja staažikad merkolased jagasid meil olnud praktikantidega oma inseneriks kasvamise lugu. Tulevikutegijate päeval küllastatakse koos ehitusplatse, jagatakse kogemusi ja luuakse kontakte, mille toel ehitusinseneri kutse suunal edasi liikuda.

Läti kolleegid panustasid iga-aastasse karjääri arendamise kampaaniasse "Õpi ehitust", mille eesmärk on näidata koolinoortele ja üliõpilastele ehitusega seotud erialade mitmekesisusest ning ehituses töötamise reaalsust. Kampaania raames saab tutvuda silmapaistvate ehitusspetsialistide töö ja oluliste ehitusobjektidega ning Merksi töötajad tegid ekskursioone ettevõtte ehitusobjektidel ja andsid külalisloenguid. Leedu kolleegid osalesid Junior Achievement Leedu "Job Shadow" programmis, mille raames said nelja Vilniuse keskkooli õpilased tutvuda ühe päeva jooksul Merko tööga, lisaks pakuti koostöös Junior Achievementi ja Vilniuse Gediminase Tehnikaülikooli inseneride lütseumiga õpilastele võimalust küllastada Merko ehitusplatsi.

Lätis korraldas Merks Mājas teist aastat järjest koostöös Teenage Resource keskusega kampaania "Kõik algab kodust", mille eesmärk on juhtida tähelepanu vanemate ja teismeliste suhete parandamise võimalustele. 2023. aastal aktiveeriti kampaaniaga teismeliste vaimse tervise teema kahes piirkondlikus linnas, Liepājas ja Jelgavas. Mõlemas linnas osales live-üritustel üle 80 inimese ja valdkonna spetsialisti.

LINNARUUM

Lisaks linnaruumi ilmet mõjutavate ehitusobjektide ja uute kaasaegsete elukeskkondade rajamisele rikastame avalikku ruumi ka erinevate kunstiteostega.

Meie rajatav Uus-Veerenni elukeskkond Tallinna kesklinnas saab koduks 1400 perele. Oleme rajanud sinna pargi ja lasteaia ning 2023. aastal täiendasime sealset linnaruumi skulptuurigrupiga "Lelud". Skulptuuride alleel jalutades saab imetleda inimkõrguste betoonahukate otsa paigutatud Jass Kaselaane autorlusega loomapäid. Otse lasteaia hoone taga paiknevad skulptuurid rikastavad linnaruumi ja muudavad elu Uus-Veerennis lõbusamaks. 2023. aastal paigaldasime Merko Ehitus Eesti kontorihoone ette terasest skulptuuri "Õitseb", mis kujutab lillekimpu, mille lehtede vahelt sirguvate tugevate varte otsas on segumasinatset õrnad õied. Materjaliks on autor Heigo Jelle valinud ajas vastupidava tsingitud ja värvitud terase.

Arendame Noblessneri piirkonda koostöös BLRT-ga ning 2023. aastal paigaldati jahisadama kaile skulptuuri „Lessneri vint“ mitme BLRT kontserni ettevõtte ja partneri toel. Merko projekteeris ja ehitas vindi asukohta vundamendi. Teos sümboliseerib enam kui saja aasta pikkust perioodi (1912–2018), mil Noblessneris tegutses laevatööstus ning vint sai nime ühe Noblessneri asutaja Arthur Lessneri järgi, kes koos äripartner Emanuel Nobelliga rajas 1912. aastal Tallinnasse allveelaevatehase. Ligi 7,5-meetrise läbimõõduga ja 33 tonni kaaluv skulptuur on Alstom Power Elblag tehases valmistatud ehtne ja pronksist laeva söukruvi. Vint toodi Tallinnasse Naantalist Turku Repair Shipyardist. Mujal Eestis ega lähiriikide linnaruumis taolist taieist näha ei saa.

MUUD PROJEKTID

Panustasime 2023. aasta kevadel Eesti ettevõtjate ja ekspertide koostöös valminud Rohetiigri ehituse teekaardi väljatöötamise, mis seab eesmärgiks vähendada ehitus- ja kinnisvarasektori CO2 emissiooni 85% aastaks 2040 ja annab soovitusi, kuidas seda saavutada. Lisaks toetasime 2023. aastal Carolin Illenzeeri Fondi, mille eesmärk on vahendite kogumine Eesti Kaitseväe teenistuses langenud või raskelt vigastada saanud kaitseväelaste laste toetamiseks.

Meie Läti ettevõtte toetasid Ukrainat, saates elanikele talviseid esmatarbekaupu, generaatoreid ja sõiduvahendeid haavatute transportimiseks. Lätis andsime oma panuse heategevusmaratonil "Dod pieci!", mis keskendus 2023. aastal käitumisprobleemidega lastele motiveeritud, turvalise, vaimselt ja füüsiliselt terve tuleviku loomisele. 24 tundi kestnud teatejooksul osales 20 Merks Mājas töötajat ja 10 nende pereliiget. Leedus jätkasime Balsiai kogukonna toetamist, aidates remontida Balsiai rahvamaja spordisaali, toetades Balsiai kooli õpetajate koolitus- ja õppetegevust ning kohalikku jalgpallikooli "Geležinis vilkas".

TUNNUSTUSED 2023. AASTAL

TÖÖTAJATE TUNNUSTUSED

- SIA Merks ja Merks Mājas tiimiliikmed pälvisid Läti 2022. aasta ehitusinseneri konkursil mitu auhinda. Mihails Peščinskis võitis aasta projektijuhi auhinna, Raimonda Vutkēviča võitis aasta noore spetsialisti kategoorias teise koha ning Krišs Krūmiņš samas kategoorias kolmanda koha.
- Eesti Tööandjate Keskkliidu konkursi „Parim praktika 2023“ žürii valis Eesti parimaks kõrghariduse praktikandiks Kiara Rumaski, kes läbis praktika Merko Lahekalda ehitusobjektile.

OBJEKTIDE TUNNUSTUSED

- Tallinna Pelgulinna Riigigümnaasium pälvis Eesti Kultuurkapitali arhitektuuri sihtkapitali arhitektuuripremia ning Eesti Metsa- ja Puidutööstuse Liidu korraldataval parima puitehitise konkursil peaaahinna ja publiku lemmiku tiitli.
- Merko poolt Tallinnas arendatud ja ehitatud Uus-Veerenni elukvartali avalikku pargiala tunnustati Eesti Maastikuarhitektide Liidu aastapreemiaga.
- Merks Mājas poolt arendatud ja rajatud Merks Viesturdarzs korteriarendusprojekti teine etapp pälvis 2023. aastal erinevaid tunnustusi:
 - Konkursil „Aasta parim ehitus Lätis 2022“ esikoha kategoorias „Uuselamu“ ning tunnustuse erikategoorias „Läti väärtus“ kui projekt, mis kasutas kõige suuremas mahus Lätis toodetud ehitusmaterjale. Merks Mežpilseta korteriarendusprojekt oli konkursil „Aasta parim ehitus Lätis 2022“ kolme parima Läti uue elukondliku hoone seas.
 - Teise koha jätkusuutlikkuse konkursil kategoorias „Eluhooned“, kus leidsid äramärkimist ka Merks Mājas projektid Duntse Zīles ja Mežpilseta.
 - Kolmanda koha Läti Aasta Ehitusauhindade konkursil kategoorias „Uued eluhooned“.
- Merksi poolt ehitatud Orkla Biscuit Production vahvli- ja küpsisetehas sai konkursil „Aasta parim ehitus Lätis 2022“ esimese koha nii kategoorias „BIM projekt“ kui „Avalik uus hoone – tootmishoone“ ning lisaks teise koha Läti Aasta Ehitusauhindade konkursil tootmishoonete kategoorias.
- Elemental Business Centre büroohoone pälvis konkursil „Aasta parim ehitus Lätis 2022“ teise koha kategoorias „BIM projekt“ ning linnapark ja noortemaja Kauguris kolmanda koha kategoorias „Maastikuehitus“.
- Vilnelēs Skverai tunnustati Leedu parimaks elamuprojektiks Leedu Kinnisvaraarenduse Assotsiatsiooni korraldatud konkursil „Säästva arengu eest 23“. Võistluse komisjoni kuulusid Leedu Arhitektide Liidu, Leedu Ehitajate Liidu, pankade, Vilniuse Gediminase Tehnikaülikooli, keskkonnaministeeriumi, Leedu Kinnisvaraarenduse Assotsiatsiooni ja meedia esindajad.
- Vilniuses asuv Tokvila autoremondikeskuse hoone pälvis kuldmedali Leedu Töösturite Konföderatsiooni korraldatud iga-aastaselt konkursil „Leedu aasta toode“.

ETTEVÕTTE TUNNUSTUSED

- Eesti Kaubandus-Tööstuskoda tunnustas konkurentsivõimelisima ehitusettevõtte Eestis AS-i Merko Ehitus. Seekordne auhind oli Merkole järjekorras seitsmeteistkümnemes.
- Tööandja brändingu agentuuri Instar iga-aastasest tööootuste ja tööandjate maine uuringus hinnati 264 Eesti organisatsiooni atraktiivsust. Tehnikaerialade tudengite hinnanguid koondavas edetabelis pälvis Merko esikoha ja Eesti atraktiivseima tööandja tiitli.

EESTI MAINEKAM KORTERIARENDAJA

- Kantar Emori iga-aastasest kinnisvarabrändide uuringust selgus, et 2023. aastal oli Eesti tuntuim kinnisvaraarendaja taas Merko. Merko eelistanena toodi ülekaalukalt esile usaldusväärsus, head kvaliteeti ja arenduste asukohti ning kõrget professionaalsust. Merko on sama tiitli pälvinud ka 2019., 2020., 2021. ja 2022. aastal.

TEGEVUSARUANNE

ÄRIMUDEL: TELLIJATELE EHITUSTEENUSTE PAKKUMINE.....	14
ÄRIMUDEL: OMAARENDUSED	15
SUHTARVUD.....	16
MAJANDUSKESKKOND 2023. AASTAL.....	17
VÄLJAVAATED 2024. 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 EHTUSTEENUSTE PAKKUMINE

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



ÄRIMUDEL: OMAARENDUSED

Merko on tõusnud Baltikumi juhtivaks korteriarendajaks. 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 

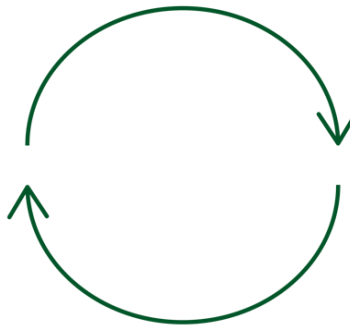
ALA PLANEERIMINE

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

3 

ARENDEUSE 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		2023	2022	2021
Müügitulu	mln eurot	466,3	409,6	339,4
Brutokasum	mln eurot	65,0	53,7	46,8
Brutokasumimarginaal	%	13,9	13,1	13,8
Ärikasum	mln eurot	44,5	35,0	32,2
Ärikasumi marginaal	%	9,5	8,6	9,5
Kasum enne maksustamist	mln eurot	52,0	37,1	32,1
Maksude-eelse kasumi marginaal	%	11,1	9,1	9,5
Puhaskasum	mln eurot	45,9	34,1	29,0
emaettevõtte omanike osa	mln eurot	46,0	34,6	29,1
mittekontrolliva osaluse osa	mln eurot	(0,1)	(0,5)	(0,1)
Puhaskasumimarginaal	%	9,9	8,5	8,6
Muud kasumiaruande näitajad		2023	2022	2021
EBITDA	mln eurot	48,1	37,9	34,8
EBITDA marginaal	%	10,3	9,3	10,3
Üldkulud müügitulust	%	5,1	4,9	5,2
Tööjõukulud müügitulust	%	10,8	10,3	11,3
Müügitulu töötaja kohta	tuhat eurot	718	623	521
Muud olulised näitajad		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Omakapitali tootlus	%	23,4	20,4	18,8
Varade tootlus	%	11,8	9,2	10,0
Investeeritud kapitali tootlus	%	20,6	15,1	16,9
Varad	mln eurot	425,3	387,4	324,4
Omakapital	mln eurot	211,9	183,7	167,0
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	mln eurot	212,1	184,2	167,2
Omakapitali määr	%	49,9	47,5	51,6
Laenukohustuste määr	%	12,9	23,7	16,2
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	korda	2,0	2,0	2,4
Maksevõime kordaja	korda	0,9	0,6	0,9
Debitoorse võlgnevuse käibevälde	päeva	38	33	31
Tarnijate käibevälde	päeva	40	55	39
Töötajate arv 31.12	inimest	635	661	670
Keskmine töötajate arv (kontsernis)	inimest	649	657	651
Teostamata tööde jääk	mln eurot	477,5	297,2	257,3

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 101.

MAJANDUSKESKKOND 2023. AASTAL

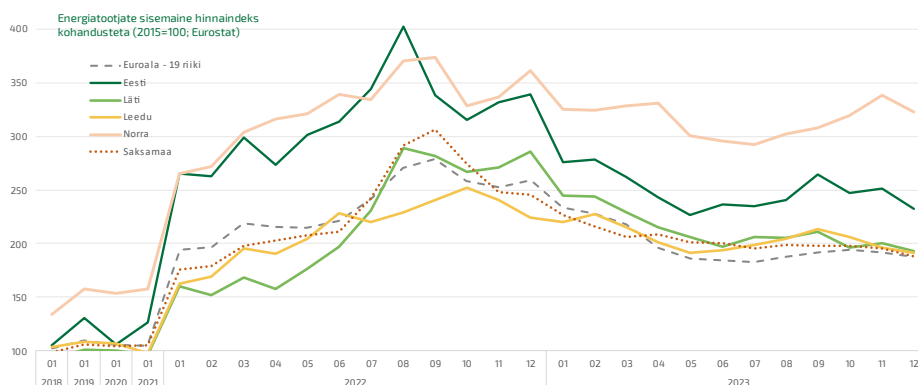
ÜLDINE MAJANDUSKESKKOND

	2023				2022			
	EU27	Eesti	Läti	Leedu	EU27	Eesti	Läti	Leedu
SKP aastane muutus püsivhindades	+0,4%	-3,0%	-0,3%	-0,3%	+3,4%	-0,5%	+3,0%	+2,4%
Ehitushinnaindeksi aastane muutus	n.a.	+5,3%	n.a.	+7,2%	+12,4%	+18,2%	+13,4%	+18,0%
Töötuse määr (perioodi lõpu seisuga)	5,8%	6,3%	6,6%	6,6%	6,1%	5,3%	6,6%	6,8%

Allikas: Eurostat; n.a.=pole avaldatud

2023 aasta läheb ajalukku eeskätt rekordilise kiirusega tõusnud intressikulude aastana. Kuigi keskpangad alustasid baasmäärade tõusutsükli juulis 2022, siis reaalmajandusse jõudis tõusva intressimäära mõju täismahus 2023 aastal, kahandades eratöötajate ja väiksemate ettevõtete laenuvõimekust ja ostujõudu drastiliselt, kahandades ühtlasi jõuliselt ka inflatsioonilist survet. Aasta lõpus tekkinud ootused intressimäärade sama kiireks langemiseks paistavad aruande koostamise seisuga olema alusetud.

Teiseks oluliseks märksõnaks kujunes üldise ebakindluse püsimine, kuigi Lätis ebakindlus kahanes oluliselt ja Leedus jõudis tarbijakindluse näitaja 2023 aasta lõpuks positiivsele poolele. Balti regioon jäi välisinvestorite silmis kõrgendatud riskiga piirkonnaks ja valdav oli kohalike investorite poolt ettevõtete välismaistelt omanikelt väljaostmine. Positiivse poolelt võib 2023 esile tõsta energiahindade stabiliseerumise, kuigi Covidi ja sõjaeelsetele tasemetele naasmine jäi saavutamata. Aruandeaasta teises pooles hakkas vastusena kõrgetele baasintressidele langema inflatsioon, kuigi keskpangade ootustele vastupidiselt ei saavutanud see taset, mis lubaks asuda 2024 esimese pooles intressimäärased langetama.



Kõrgemate intressimäärade ja vastavalt kasvanud intressikulude mõju väga avatud Balti riikide majandustele oli ootuspäraselt pärssiv. Paljuski Skandinaavia riikidele orienteeritud ekspordiga Eesti kannatas täiendavalt ka tolles regioonis vähenenud nõudluse all, samas kui enam suuremate ja massist lähtuvalt ka stabiilsematele Lääne- ja Kesk-Euroopa riikidesse eksporditav Läti ja Leedu said tunda väiksemat välisnõudluse langust. Aasta peale tervikuna kasvas euroala (EL 20 riiki) sisemajanduse koguprodukt vaid +0,3% (2022 SKP kasv +3,5%). Eestis SKP langus on siis kokku kestnud 8 kvartalit, ka teised Balti riigid jõudsid 2023 aastal langusesse. Esialgsel andmetel kasvas 2023 aastal euroalal majanduse kogutoodang üle 3% vaid Maltal (+5,6%), lisaks Euroopa Liidu riikidest ka Islandil (+4,1%). SKP langust näitas aasta kokkuvõttes 11 riiki, sealjuures suurim langus oli Eurostati andmetel Iirimaa (-3,2%), kellele järgnesid Eesti (-3,0%) ja Luksemburg (-1,1%).

Eestis kevadel toimunud parlamendivalimistele järgnenud kannapöörde valitsuse vaadetes eelarvetasakaalule ja vajadusele uusi makse koguda jäi ilmestama kogu aastat Eestis, suurendades lisaks eraisikutele ka ettevõtjate ebakindlust tuleviku ees. Lätis küll polnud valimisi, kuid mitmepoolne valitsuskalatsioon oli ebakindel ega suutnud majandusellusse muudatusi tuua, mis päädis valitsuskabineti vahetusega 2023 septembris. Leedus seisab enamus valimisi ees 2024 aastal ning vastavalt oli olukord 2023 aastal pigem stabiilne või isegi soodne, kuna poliitikud ei riski tavaliselt 12 kuud enne valimisi maksukoormust või majanduslikke piiranguid suurendavate initsiatiividega lagedale tulla.

Üllatuslikult madalaks jäi majanduse pidurdumisele vaatamata töötuse määr. Erinevate analüütikute kommentaaride kohaselt on suure tõenäosusega tegu Covidi-aegsetest koondamistest õppetunni saanud ettevõtjate hinnanguga tööjõu hoidmise tegelikule väärtusele, st. keerukusele majanduse taastumisel leida kvalifitseeritud tööjõudu. Töötuse määr euroalal kokku isegi langes, olles 2023 detsembris 5,8% (2022 detsembris 6,6%, 2020 lausa 8,1%). Töötus kasvas Balti riikidest vaid Eestis, kus töötuse määr tõusis 2023 detsembris 6,3%-ni. jäädes sellega siiski madalamaks Läti-Leedu töötuse määrast 6,6%. Samal ajal jätkub tööstuse, ehituse ja teeninduse sektorite tööjõukulude kasv, püsides viimati avaldatud andmete kohaselt kõikides Balti riikides kahekohalisena. Madal töötuse määr ja tugevana jätkav palgakasv on ka keskpangade poolt esitatud põhjenduseks, miks peab inflatsiooni taltsutamiseks hoidma intressimäärased kõrgetel tasemetel pikemalt.

Üllatuslikult madalaks jäi majanduse pidurdumisele vaatamata töötuse määr. Erinevate analüütikute kommentaaride kohaselt on suure tõenäosusega tegu Covidi-aegsetest koondamistest õppetunni saanud ettevõtjate hinnanguga tööjõu hoidmise tegelikule väärtusele, st. keerukusele majanduse taastumisel leida kvalifitseeritud tööjõudu. Töötuse määr euroalal kokku isegi langes, olles 2023 detsembris 5,8% (2022 detsembris 6,6%, 2020 lausa 8,1%). Töötus kasvas Balti riikidest vaid Eestis, kus töötuse määr tõusis 2023 detsembris 6,3%-ni. jäädes sellega siiski madalamaks Läti-Leedu töötuse määrast 6,6%. Samal ajal jätkub tööstuse, ehituse ja teeninduse sektorite tööjõukulude kasv, püsides viimati avaldatud andmete kohaselt kõikides Balti riikides kahekohalisena. Madal töötuse määr ja tugevana jätkav palgakasv on ka keskpangade poolt esitatud põhjenduseks, miks peab inflatsiooni taltsutamiseks hoidma intressimäärased kõrgetel tasemetel pikemalt.

Töötuse, ehituse tööjõukulu aastane muutus (%)	I kv 2022	II kv 2022	III kv 2022	IV kv 2022	I kv 2023	II kv 2023	III kv 2023
Euroala	3,7	5,4	3,6	6,0	4,9	4,6	5,2
Eesti	8,8	10,0	8,7	10,3	11,1	12,5	11,5
Läti	12,3	7,5	6,0	7,1	6,4	11,9	11,9
Leedu	12,0	12,9	13,6	15,3	13,8	12,9	11,5

Allikas: Eurostat; andmestik lc_lci_r2_q

EHTUSTURG

Eestis jäi hoolimata päris mahukatest Rail Baltica hangetest 2023 lahjemaks eelmisest aastast, kuna töid ei jõutud 2023 vältel kuigi palju teha ning elamu- ja teedehituse langus oli suurem neid asendama toodud kaitse- ja raudtee hangetest. Lätis ja Leedus turumaht kasvas, kuigi mainimist väärib ka asjaolu, et Läti tugev kasv on paljuski tulenev eelnevalt madalale laskunud mahtudest ja jääb endiselt alla Covidi-eelset taset. Ehitusmahtude tõus saab lähimates kvartalites olema jätkuvalt napp, jäädes mõne protsendipunkti piiridesse. Baltikumis tervikuna näemegi nõudlust taastuenergia, militaarobjektide ja Rail Baltica tööde kaudu, kuid kogumahtu jääb allapoole kiskuma kinnisvaraturu nõrkusest tingitud langus eluasemete ning äripindade ehituses. Koondmahtude langust me endiselt ei oota, kuid ilma teedehituse ja kinnisvara segmenti mahtude kasvuta pole sektoril tervikuna alust loota kestvat kasvu. Aruandeaasta lõpus ja ka 2024 esimeses pooles jääb ühtede segmentide tõus kompenseerima teiste langust.

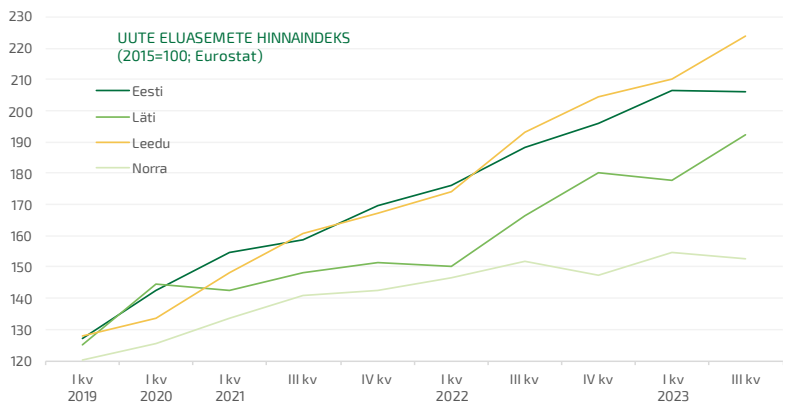
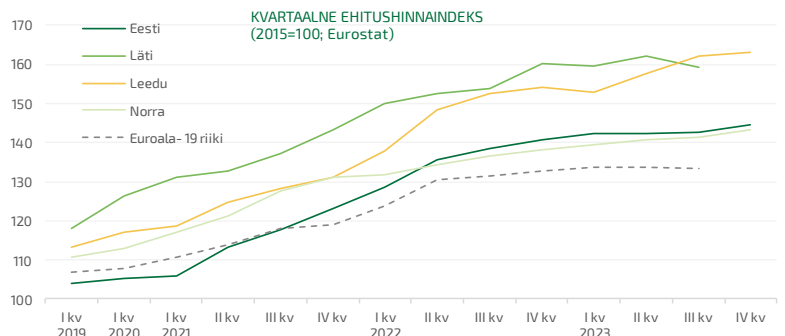
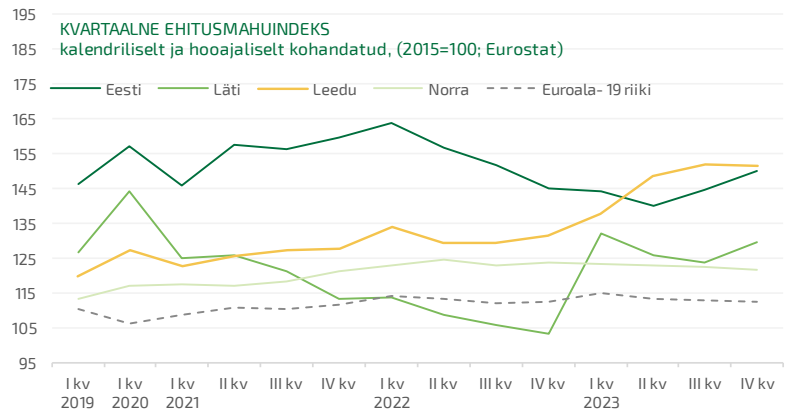
Ehitushinnad püsisid 2023 vältel suhteliselt stabiilsed ja kasv tuli eeskätt tööjõukulude arvel. Varasemalt ehitushindade kasvumootoriks olnud ehitusmaterjalide hinnad korrigeerisid kohati madalamatele tasemetele. Pikemas vaates hindame jätkuvalt, et suuremaks jäävad surved hindade tõusule. Intressikulude languse ootus lähiajal ehitusmasinate ja -materjali tootjate omahinnale leevendavat mõju ei avalda, samuti pole põhjust oodata palgakulude allapoole liikumist. Rohepöördega kaasnev EL turukaitse meetod on imporditavate ehitusmaterjalide tootjad viinud arusaamale, et süsiniku-kaubandusega kaasneva hinnatõusu peaks jagama pikema perioodi peale ning tasahilju tõstetakse hindasid juba praegu. Samuti on tõusnud logistikahinnad kaupadele, mida käimasolev Lähis-Ida sõjategevus sunnib tarnima pikemate marsruutide kaudu ümber Lõuna-Aafrika.

Merko kontsern suutis oma ehitusmahtusid suurendada, vaatamata nõudluse vähenemisele elamute ja ärikinnisvara segmentides. Erasektori osakaal vastavalt langes ja avaliku sektori osakaal kasvas jõuliselt tänu kaitsevaldkonna lepingutele. Avaliku sektori suurem osakaal lepingute portfelli on sellistel majandusele keerukatel aegadel tervitatav, kuna avaliku sektori strateegiasse peaks majanduse languse leevendamiseks kuuluma senisest oluliselt suuremas mahus kontratsükliliste interventsioonidena täiendavate ehituslepingute turule toomine.

KORTERITE ARENDUS

Loodetud kinnisvaraturu aktiivsuse taastumist Venemaa poolt Ukrainale kallaletungiga seotud järsu kindluse languse järel ei ole 2023 aastal toimunud. Tehingute maht on jätkuvalt madal ning eeskätt seotud kestva ebakindlusega. Leedu on selles osas teistest Balti riikidest erinev, kuna tarbijakindlus on taastunud positiivsele poolele ning seda peegeldab ka Leedus jätkuv hinnatõus, samal ajal kui Eesti ja Läti hinnad on stabiliseerunud. Kordame oma hinnangut, et uute eluasemete hinnatõus on läbi ja kuni 2024 lõpuni on oodata stabiilseid hindasid ebaoluliste statistiliste kõikumistega. Uute eluasemete turul hoiavad arendajad pigem madalat profiili, kontrollides kiivalt pakkumise lisandumist turule ning vältides liigseid riske.

Balti riikides on majapidamiste reaalsissetulek langenud ja samal ajal jätkunud eluasemete hinnatõus tekitanud olukorra, kus uusarendused ei ole paljudele taskukohased. Swedbanki poolt peetava eluasemete taskukohasuse indeksi (Housing Affordability Index) järgi korterite taskukohasus 2023 langes jätkuvalt, lähenedes finantskriisi eelsele tasemele, allapoole pikaajast normaalsust. Tallinnas on indeks langenud 90 punkti tasemele (Q4 2022: 110), Vilniuses lausa 86 punktini (Q4 2022: 107). Ainsana on taskukohane veel Riia 140 punktiga (Q4 2022: 164). Nimetatud indeksi väärtus 100 peetakse normaalsuseks, ehk 100% katet keskmise leibkonna vajalikust miinimumsissetulekust keskmise eluaseme (55 m²) soetamiseks.



VÄLJAVAATED 2024. AASTAKS

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

Majandusaasta aruande koostamise perioodil kehtinud majandusprognoosid ennustavad 2024. aastaks majanduse tasahilju kasvu Lätis-Leedus ning jätkuvat langust Eestis, prognoosides Balti riikide majanduskasvusi vahemikus -0,5% kuni +2,0%. Kõige paremas positsioonis näib olema Leedu, kõige suurema variatsiooniga on prognoosid Läti kohta. Samaaegselt prognoosivad pangad inflatsiooni taandumist, tarbijahinnaindeksi kasv jääb Lätis-Leedus vahemikku 1,4-2,0%; Eestis mõnevõrra kõrgemaks: 3,7%. Samuti eristub Eesti majandus töötuse määra prognoosis: Lätis-Leedus oodatakse töötuse määra paigalseisu, vahemikus 6,5-6,8%, kuid Eestis hüppelist kasvu, vahemikuni 8,1-8,7%.

Viimased viis kuud kestnud Gaza sõjategevus on suurendanud ebastabiilsust niigi hapras maailmakorras. Kuigi aruande kirjutamise ajal näib realistlik Gaza sõjategevuse lõppemine 2024 aasta jooksul, siis mitmed riskid Lähis-Ida täiendavaks konfliktide eskaleerumiseks jäävad kõrgeks. Vastavalt peab arvestama võimalusega, et kaubavahetuse võib tekkida pause ning logistika-ahelad jäävad haavatavaks. Venemaa algatatud sõja lõppemist ei julge keegi prognoosida mingiks selgeks tähtjaks, valdavalt on prognooside eelduseks, et Ukrainas käiv sõjategevus ei eskaleeru. Energiakandjate saadavus ega hind ei ole enam ühegi majandusprognoosi võtmeküsimus, Euroopa on edukalt suutnud vältida Venemaa tarnete vangiks olemist. Sellele on kaas aidanud ka Hiina majanduse aeglustumisest tulenenud väiksem Hiina nõudlus energiakandjate järele.

Samal ajal, kui analüütikud ootavad inflatsiooni taltumist ja intressimäärade langust 2024 aastal, siis investeringute olulist kasvu Balti regiooni ei julge keegi prognoosida. Agressiivse ja ettearvamatu idanaabri olemasolu pärsib välisinvesteeringute voolu Balti regiooni ning vähendab kindlasti pikaajaliselt nõudlust näiteks ärikinnisvara järele. Kaitsetarbelise infrastruktuuri ja taastuenergia tootmisbaaside rajamine jätkub, enamus riigi vabast eelarvelisest võimekusest ja kasutada olevatest EL toetusfondidest leiavad kasutust just nendes suundades.

Ebakindluse jätkumine, investeeringud kaitsetaristusse ja taastuenergiasse on suure tõenäosusega 2024. aasta väljavaateid kõige paremini iseloomustavad märksõnad. Raskustesse jäävad mitmed regionaalselt olulised majandusharud, eeskätt metsa- ja puidutööstus, aga ka kinnisvara. Käivitud rohepöörde mõju ei oska endiselt keegi kuigi täpselt kvantifitseerida, pessimistid ootavad pangakrediitide saadavuse vähenemist nn. saastavates sektorites ning täiendavaid administratiivkulusid ettevõttele, optimistid aga loodavad eurotoetusi taastuenergia objektidele ning salvestustehnoloogiate arendusse.

EHITUSVALDKOND

2024. aastal ehitussektor tõenäoliselt näitab paigalseisu või marginaalset ehitusmahtude kasvu. Peamiselt tingib selle kinnisvarasektori nõrkus ja teedehituse vähenemine, mida taastuenergia-, kaitserajatiste ja Rail Baltica tellimused võivad, aga ei pruugi kompenseerida. Töökäte nappuse probleeme ei ole ette näha, kuid säilib surve töötasude tõstmiseks 2022-2023 inflatsiooni kompenseerimiseks. Taastuenergeetika 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. Kaitserajatiste segment on vaieldamatu prioriteet ning vastavad eelarvevahendid leitakse.

Riskid jäävad paljuski sarnaseks eelmise aastaga – sõjategevuse negatiivsed mõjud erasektori tellimustele, võimalikud tarneraskused väljastpoolt Euroopa riike. Samas on positiivse nihkena uuesti põhjust loota energiahindade stabiilsusele ja ehituse sisendhindade stabiilsusele. Riskide katteks on peatöövõtjate segmendis oluline tugev kapitaliseeritus ning piisav likviidsus, mis võimaldavad absorbeerida ajutisi tagasilööke. Nii riskide maandamise, kui ka ootamatult tekkivate võimaluste ärakasutamiseks tuleb säilitada paindlikkus ja operatiivsus, et kohendada oma tegevus uutele tingimustele ja avanenud võimalustele vastavaks.

Merko Ehitus kontserni tugevat finantsseisundit arvestades on jätkuvalt täidetud kõik eeldused edukaks tegevuseks 2024. aastal. Kindlasti jääme valivaks pikema kestusega projektide osas ja jälgime tähelepanelikult arenguid majanduskeskkonnas, regulatsioonides ning poliitilises situatsioonis laiemalt. Oluline eesmärk on säilitada tegevuse kasumlikkus.

KORTERITE ARENDUS

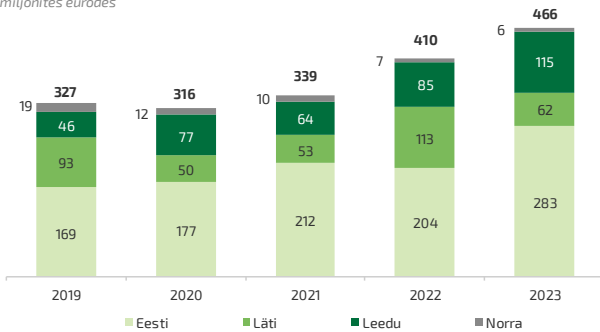
Ootame uute eluasemete turu madala aktiivsuse kestmist kogu aasta vältel, eeskätt Tallinnas ja Riias. Välisinvestorite naasmise tõenäosus on pigem isegi langenud, neid pole korteriturule oodata niipea. Samuti jääb kestma nullilähedane aktiivsus kohalike investorite seas, kes soetavad kortereid üürileandmise eesmärgil. Langust näidanud üürihinnad ei luba mõistliku tootlusega investeerida, samuti pole oodata madalat tootlust kompenseerivat vara hinnakasvu. Uusarenduste turg jääb vastavalt väheaktiivseks, kuna kahanenud netosissetulekud on drastiliselt vähendanud noorte hulka, kellele on uue eluaseme soetamine jõukohane. Mõnevõrra kõrgemat aktiivsust võib oodata Vilniuses, kus oluliselt kõrgem tarbijakindlus ja positiivsem vaade tulevikku lubab kohalikel ostjatel võtta korteri soetamisega tekkivaid finantskohutusi kergema südamega.

Merko Ehituse pikaajaline vaade korterite arendustegevusele püsib muutusteta. Kontsern arendab nii praegu kui tulevikus terviklikke elukeskkondasid, keskendudes suurematele piirkondadele, pakkudes kindlat kvaliteeti ning asjatundlikke ruumilahendusi. Lühemas perspektiivis langetab kontsern investeerimisotsused vastavalt turul tegelikult kujunevale aktiivsusele ning tõenäoliselt alustatakse 2024 aastal arendusobjektidega ainult mahus, mis vastab müügi kiirusele. Madala aktiivsuse ning ebakindla ostjakonnaga turul ei ole mõistlik suures mahus kortereid välja ehitada, arvestatav on risk, et nende ülalpidamiskulud kuhjuvad. Ka kaugemas vaates aeglustab Merko Ehitus tugevale finantsseisundile vaatamata arenduste projektlahenduste ettevalmistamist, kuna turu taastumise perspektiiv on väikesevõitu ning õigusaktidest tuleneda võivad täiendavad nõudmised korterarendustele (olgu need varjendid või elukaare jalajäljega arvestamine) võivad tingida vajaduse ümberprojekteerimiseks.

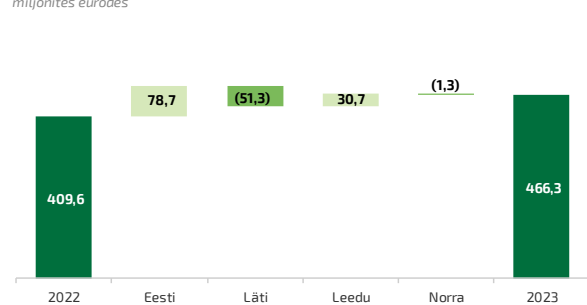
MAJANDUSTULEMUSED

MÜÜGITULU JA KASUM

KONTSERNI MÜÜGITULU RIIKIDE LÕIKES
miljonites eurodes

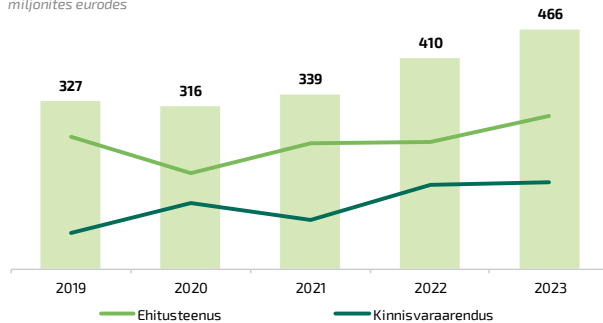


KONTSERNI MÜÜGITULU MUUTUS
miljonites eurodes

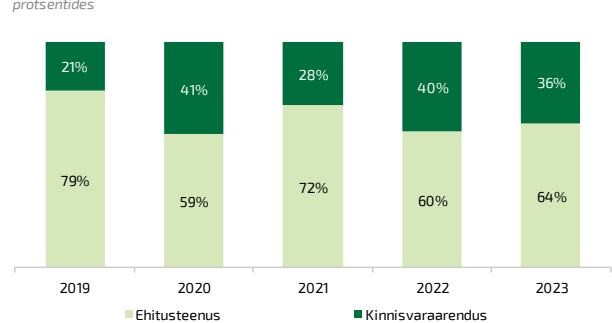


Merko Ehituse kontserni 2023. aasta müügitulu oli 466,3 mln eurot (2022. aasta: 409,6 mln eurot). Perioodi müügituludest teeniti Eestis 60,7%, Leedus 24,7%, Lätis 13,3% ja Norras 1,3% (2022. aasta: 49,9% Eestis, 27,6% Lätis, 20,7% Leedus ja 1,8% Norras). Võrreldes 2022. aastaga suurenes kontserni müügitulu 57 miljoni euro võrra ehk 13,8%, sh Eestis 38,5% ja Leedus 36,3% ning vähenes Lätis 45,4% ja Norras 18,1% võrra. Kontserni müügitulu suurenes ehitusteenuse ärivaldkonnas, mitme suurema ehituslepingu tulemusel, kinnisvaraarenduses jäädki 2022. aastaga võrreldavale tasemele.

KONTSERNI MÜÜGITULU JAOTUS TEGEVUSSEGMENTI
miljonites eurodes



KONTSERNI MÜÜGITULU JAOTUS TEGEVUSSEGMENTI
protsentides

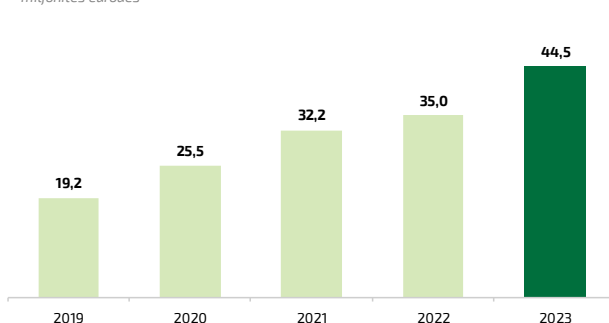


Müügitulu struktuuris oli kinnisvaraarenduse osa kontserni kogu müügitulust 36% (2022: 40%). Arendustegevuse müügitulu püsis 2023. aastal samal tasemel eelmise aastaga, samas kasvasid ehitusteenuse mahud. Kontsern realiseeris 2023 aastal korteriarenduste äriahatudena varasemate aastate eelmüügid (võlaõiguslepingud) ning oli edukas ehitusteenuse osas uute lepingute sõlmimisel. Ehitusteenuses ollakse jätkuvalt valivad, seades uute projektide juures fookusesse kontserni jaoks sobiva riski-tulu suhte. Välditakse omahinna piiril pakkumiste tegemist, kuna puudub vajadus kõrgemate riskidega projektidega ehituslepingute portfelli mahtu suurendada.

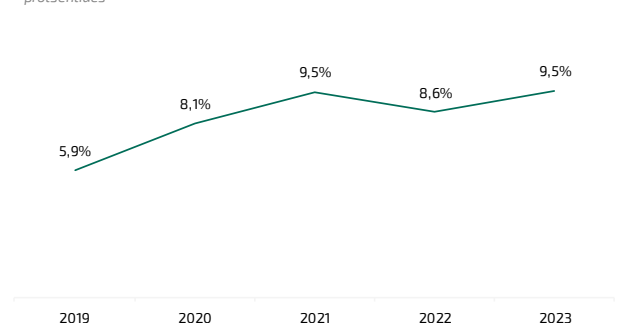
Riikide kaupa vaadeldes andis Eesti üle poole kontserni müügituludest: 2023. aastal 61%, 2022. aastal 50%. Kontsern peab strateegiliselt oluliseks, et äritegevus oleks mitmekesine nii geograafiliselt kui valdkondade osas. Seetõttu jätkab kontsern oma konkurentsieelistele panustamist väljaspool Eestit, jälgib tähelepanelikult arenguid ja võimalusi kogu Baltikumis.

2023. aastal teenis kontsern ärikasumit 44,5 mln eurot (2022: 35,0 mln eurot). 2023. aasta ärikasumimarginaal (9,5%) on võrreldes eelmise aastaga 0,9 protsendipunkti võrra kõrgem (2022: 8,6%). Ärikasumile avaldas peamiselt mõju vanade fikseeritud hindadega lepingute lõppemine ja kasvanud osa indekseeritud lepinguid portfellis, mis jagab tellijaga kulude kasvu ja kokkuhoidu.

KONTSERNI ÄRIKASUM
miljonites eurodes

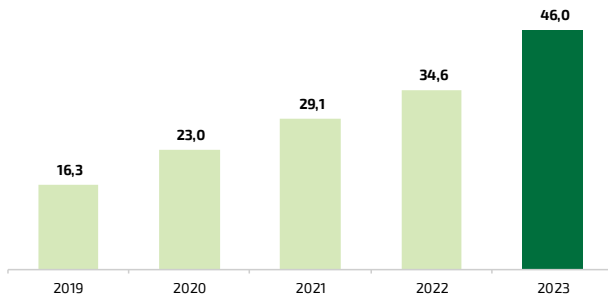


KONTSERNI ÄRIKASUMIMARGINAAL
protsentides

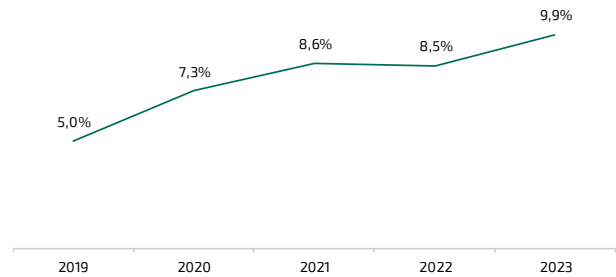


Kontserni 2023. aasta maksude-eelne kasum oli 52,0 mln eurot ning emaettevõtte omanike puhaskasum 46,0 mln eurot, võrreldes 37,1 mln euro suuruse maksude-eelse kasumi ja 34,6 mln euro suuruse emaettevõtte omanike puhaskasumiga 2022. aastal, ning kontserni maksude-eelse kasumi marginaal oli 11,1% (2022. aasta: 9,1%) ja puhaskasumi marginaal 9,9% (2022. aasta: 8,5%).

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 keskkonnakaitse 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 2023 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

	2023	2022	MUUTUS
Müügitulu	298,2	246,9	+20,7%
Osakaal kogu müügitulust	63,9%	60,3%	
Ärikasum	20,5	8,5	+141,3%
Ärikasumi marginaal	6,9%	3,4%	

2023. aasta ehitusteenuse müügitulu oli 298,2 mln eurot (2022. aasta: 246,9 mln eurot). Võrreldes eelmise aastaga suurenes ärivaldkonna müügitulu 20,7%. Kontsern jääb ka edaspidi ehituslepingute osas valivaks ning ei sea müügitulu kasvu peamiseks eesmärgiks. 2023. aastal moodustas ehitusteenuse müügitulu 63,9% kontserni müügituludest, olles aastases võrdluses tõusnud 3,6 protsendipunkti (pp) võrra (2022: 60,3%).

2023. aastal teenis kontsern ehitusteenuse äritegevuse lõikes ärikasumit 20,5 mln eurot (2022. aasta: 8,5 mln eurot). Ärikasumi marginaal oli 6,9%, mis on 3,5 pp võrra kõrgem kui 2022. aasta võrreldav suhtarv (3,4%). Ärikasumile avaldas mõju peamiselt vanade fikseeritud hindadega lepingute lõppemine ja kasvanud indekseeritud lepingute osa portfellis, mis õiglasemalt jagab tellijaga kulude kasvu ja ka kulude kokkuvõidu.

Erasektori nõudlus, olles traditsiooniliselt kiirem ja paindlikum reageerija välistele sündmustele, on nüüd kiiremas tempos tõmbunud koomale vastusena kasvanud majanduslikule ebakindlusele. Avaliku sektori prioriteetid on samuti muutunud, suurenenud on oluliselt kaitsevaldkonna objektide hankimine, kuid sektorile omase jäikuse tõttu on veninud hangete menetlemine ja vastavalt on kontratsükliliste tellimuste toomine turule aeglane ja kasin. Kokkuvõttes on turul prevaleerimas avaliku sektori hanked, silmapaistvaks erandiks on erasektori investeringud taastuvenergeetika segmendis.

Nii 2023. aastal, kui ka varasemalt alustatud ning 2024. aastal jätkuvate suuremate töös olevate objektidena võib välja tuua Eestis Põhja-Eesti Regionaalhaigla Mustamäe meditsiinilinnaku kolmanda arendusetapi ja Arter kvartali ehituse, Pelgulinna ning Rae Riigigümnaasiumid, Eesti Vabariigi kagupiiri maismaaosa taristute lõigud, kaitseväe ehitised Tapa linnakus, Vanasadamat ja Rail Balticu Ülemiste reisiterminali ühendav trammiliin ning Vana-Kalamaja tänava rekonstrueerimised. Lätis olid 2023. aasta suuremateks ehitusobjektideks GUSTAVS ärikeskus, Elemental Business Centre büroohoone ja NATO baasi rajamine Ādažis. Leedus olid suuremateks ehitusobjektideks mitmed tuulepargi taristurajatised ja erinevate NATO väljaõppekeskuste hooned ja taristud.

2023. AASTAL VALMINUD SUUREMAD OBJEKTID

PROJEKTI NIMI		ASUKOHT	RIIK
Pelgulinna riigigümnaasium	uus	Kolde pst 67a, Tallinn	Eesti
Uus-Veerenni lasteaed	uus	Tiiu 8, Tallinn	Eesti
Kaitseväe Tapa sõjaväelinnaku ehitised	uus	Loode tn 35, Tapa, Lääne-Virumaa	Eesti
Põhja-Eesti Regionaalhaigla Y korpus	rek/uus	J. Sütiste tee 19, Tallinn	Eesti
Püha Johannese Kooli gümnaasiumihoone	uus	Kivimäe 25, Tallinn	Eesti
Vana-Kalamaja tänava rekonstrueerimine	rek	Vana-Kalamaja, Tallinn	Eesti
Elemental Business Centre büroohoone	uus	Skanstes tn 25, Riia	Läti
GUSTAVS Ärikeskus	uus	Gustava Zemgala tn 73, Riia	Läti
Lasteaed Liepājas	uus	Liedaga tn 6, Liepaja	Läti
Tuulepargi taristurajatised	uus	Laukuva küla, Šilalē	Leedu
Tuulepargi vundamendid	uus	Birikai, Gintaučiai ja Mediniai külad, Telšiai	Leedu
Tuulepargi vundamendid	uus	Tilvikų ja Beržėnų külad, Kelmė	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

	2023	2022	MUUTUS
Müügitulu	168,1	162,7	+3,3%
sh korterite müük	137,5	127,0	
sh ehitusteenus ühisprojektidele	24,7	32,0	
Osakaal kogu müügitulust	36,1%	39,7%	
Ärikasum	26,7	30,3	-11,9%
Ärikasumi marginaal	15,9%	18,6%	

2023. aastal müüs kontsern 948 korterit (sh 213 korterit ühisprojektis) käibemaksuta kogumaksumusega 137,5 mln eurot (2022. aastal vastavalt 923 korterit (sh 46 korterit ühisprojektis) ja 127,0 mln eurot). Lisaks müüs kontsern 2023. aastal 27 äripinda (sh 13 ühisprojektis), 2022. aastal 9 äripinda (sh 2 ühisprojektis). 948st müüdüd korterist müüdi 602 Eestis, 116 Lätis ja 230 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 varem ehitatud kinnisvara haldusteenust.

Kinnisvaraarenduse müügitulu moodustas 2023. aastal 36,1% kontserni kogutuludest (2022. aasta: 39,7%), olles aastaga vähenenud 3,6 pp võrra. Võrreldes eelmise aastaga anti klientidele omaarendustes üle 142 korterit vähem. Kontsernil oli 2023. aastaks asjaõiguslepingute sõlmimise valmiduses vähem kortereid kui 2022. aastal. Turu jooksvat seisukorda see tulemus ei peegelda, kuna müügitulu kasvu ja asjaõiguslepingu valmiduses korterite arvu aluseks olid 2022 ja varasemalt sõlmitud võlaõiguslepingud, mis 2023 aastal (hoonete valmimisel) jõudsid asjaõiguslepingute sõlmimiseni.

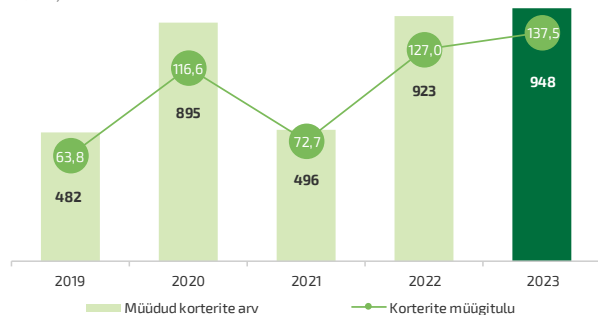
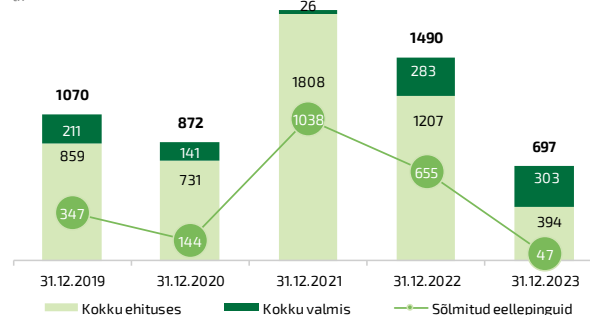
Kinnisvaraarenduse 2023. aasta ärikasum oli 26,7 mln eurot (2022. aasta: 30,3 mln eurot) ja ärikasumi marginaal 15,9% (2022. aasta: 18,6%), mis on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga vähenenud 2,7 pp võrra. Korterarendusprojektide kasumlikkus on olenevalt projektist erinev ning sõltub paljuski konkreetse projekti kulude struktuurist, sh maa soetamishinnast. Samuti sõltub kasumlikkus arendustegevuse ärivaldkonna müügitulu jaotumisest alltegevuste vahel (korterite ja äripindade müük, ehitusteenus ühisprojektidele, kinnistute müük ning avaliku ja erasektori koostöölepingute tegevus). Muuhulgas realiseerub 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 kodused 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.

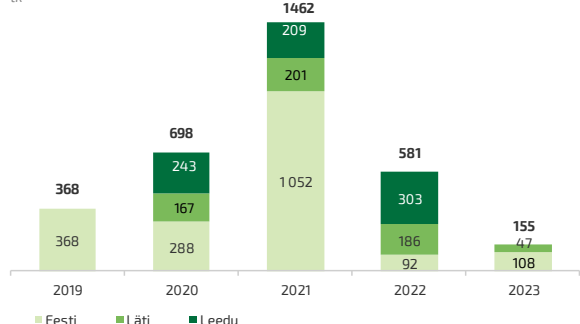
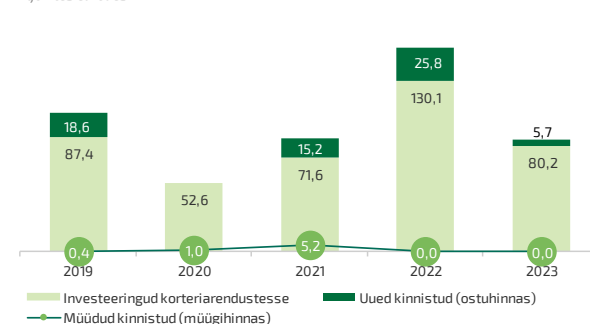
Kinnisvaraarenduse ühisprojektides toob Merko partnerlusse oma teadmised ja kogemused kinnisvaraarendusest ja ehitusest ning teine pool kinnistu ja/või investeeringu. Osapoolte vahelised suhted on reguleeritud osanike lepinguga, milles määratakse ära mõlema partneri vastutus, õigused ja kohustused.

MÜÜDUD KORTERITE ARV / KORTERITE MÜÜGITULU
 tk / miljonites eurodes

 KONTSERNI KORTERITE LAOJÄÄK
 tk


2023. aasta lõpus oli kontserni korterite laojääk kokku 697 ühikut, neist valmis 303 ning ehituses 394. Eellepingutega oli kaetud 47 korterit, sh 25 valmis ehitatud korterit ja 22 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 2023 oli Merko Ehitus kontsernil aktiivselt müügis kokku 650 korterit (31. detsember 2022: 835 korterit). Need on korterid, mille suhtes ei ole eellepinguid sõlmitud. Neist 278 on valmis ehitatud ja 372 ehitusjärgus. 31. detsember 2023 aktiivselt müügis olevate korterite arv on võrreldes 31. detsember 2022 seisuga 185 korteri võrra vähenenud.

2023. aastal investeeris kontsern kokku 80,2 mln eurot (2022. aastal 130,1 mln eurot) uute ja juba töös olevate projektide ehitusse.

 ALUSTATUD KORTERITE ARV RIIGITI
 tk

 INVESTEERINGUD KORTERIARENDUSPROJEKTIDESSE 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. 2023. aasta lõpu seisuga oli kontserni varudes arenduspotsiaaliga kinnistuid, millel ehitustegevusega ei ole alustatud, summas 89,4 mln eurot (31.12.2022: 84,1 mln eurot).

KONTSERNI ARENDUSPOTENTSIAALIGA VARUDE JAOTUS RIIGITI 31.12. SEISUGA

miljonites eurodes

	31.12.2023	31.12.2022
Eesti	32,5	27,6
Läti	23,9	23,6
Leedu	31,5	31,3
Norra	1,5	1,6
Kokku	89,4	84,1

2023. aastal soetas kontsern arendustegevuse eesmärgil uusi kinnistuid 5,7 mln euro väärtuses (2022. aastal soetati uusi kinnistuid 25,8 mln euro väärtuses).

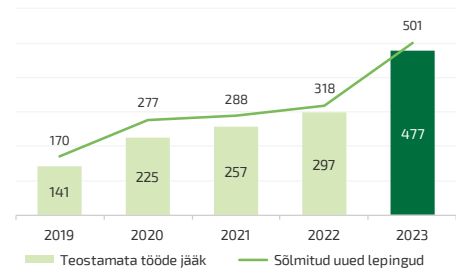
2023. AASTAL VALMINUD KORTERIARENDED

PROJEKT	ASUKOHT	KORTERITE ARV	
Lastekodu 31, Odra 6 (Odra kodud)	uus	Tallinn, Eesti	113 korterit
Erminurme 14, 18, 20 (Erminurme IV etapp)	uus	Tartu, Eesti	46 korterit
Teelise 6 ja 8/10 (Metsatuka kodud)	uus	Tallinn, Eesti	130 korterit
Veerenni 36b, Pille 11 (Veerenni V etapp)	uus	Tallinn, Eesti	137 korterit
Vesilennuki 16, 18, 20, 22, 24 (Noblessner)	uus	Tallinn, Eesti	159 korterit
Skrones 6,8 (Merks Magnolijas)	uus	Riia, Läti	96 korterit
Rūpniecības 33 (Merks Viesturdārzs III etapp)	uus	Riia, Läti	90 korterit
Manufakturu 7 (Vilnele Skvera II etapp)	uus	Vilnius, Leedu	209 korterit

LEPINGUTE PORTFELL

31. detsember 2023 seisuga oli kontserni teostamata ehituslepingute portfelli 477,5 mln eurot, võrreldes 297,2 mln euroga 31. detsember 2022. Lepingute portfelli ei kajasta kontserni omaarenduste elamuehitusprojekte ega kinnisvara investeringute arendamisega kaasnevaid töid.

2023. aastal sõlmiti uusi ehituslepinguid 500,8 mln euro ulatuses (ei sisalda omaarendusi) võrreldes 317,9 mln euroga eelmisel aastal.

LEPINGUTE PORTFELL
miljonites eurodes

2023. AASTAL SÕLMITUD SUUREMAD EHITUSLEPINGUD

miljonites eurodes (vastavalt 2023. aasta jooksul Nasdaq Baltic börsil avaldatud teadetele)

LEPINGU LÜHIKIRJELDUS	RIIK	VALMIMISAEG	MAKSUMUS
Projekteerimis- ja ehitusleping NATO väljaõppekeskuse uute taristute ehitamiseks Pabrades	Leedu	2026. a. algus	110,0
Ehitusleping 40 tuulikualuse, drenaaži ja teede rajamiseks Pagėgiai omavalitsuses asuvas tuulepargis	Leedu	2025. a. lõpp	80,0
Ehitusleping 28 tuulikualuse, elektrikaabelduse ja teede rajamiseks Kelmė rajoonis asuvas tuulepargis	Leedu	2025. a. II kvartal	45,0
Ehitusleping tuulepargi tuulikualuste, elektrikaabelduse ja teede rajamiseks Kelmė rajoonis	Leedu	2025. a. II kvartal	30,0
Projekteerimis- ja ehitusleping Rail Baltica Ülemiste ühisterminali esimese etapi rajamiseks. Tööde teostamisel on 50:50 suhtega juhtiv partner AS Merko Ehitus Eesti	Eesti	2026. a. september	44,8
Ehitusleping kasarmute rajamiseks kaitseväe Āmari sõjaväelinnakus Harjumaal	Eesti	2024. a. detsember	25,0
Ehitusleping logistikakeskuse rajamiseks Maardus	Eesti	2024. a. sügis	20,0
Arter kvartali ehituslepingu lisatööd	Eesti	2025. a. kevad	20,0

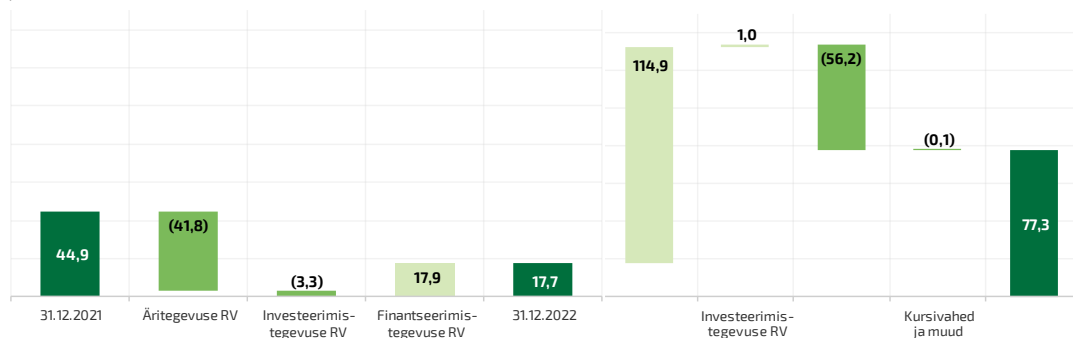
2023. aastal sõlmitud lepingute maht erasektoriga moodustades aasta lõpus kontserni lepingute portfelli jäägist 56% (31.12.2022: ligikaudu 61%).

RAHAVOOD

Merko Ehituse kontserni 2023. aasta lühiajaliste investeeringute ning rahaliste vahendite muutus oli +59,7 mln eurot ning 31. detsembri 2023 seisuga oli kontserni arvelduskontodel ja tähtajalistel hoiustel rahalisi vahendeid summas 77,3 mln eurot (31.12.2022: 17,7 mln eurot).

2023. aasta äritegevuse rahavoog oli positiivne 114,9 mln eurot (2022. aasta: negatiivne 41,8 mln eurot), investeerimistegevuse rahavoog positiivne 1,0 mln eurot (2022. aasta: negatiivne 3,3 mln eurot) ja finantseerimistegevuse rahavoog negatiivne 56,2 mln eurot (2022. aasta: positiivne 17,9 mln eurot).

RAHA JA RAHA EKVIVALENTIDE MUUTUS
miljonites eurodes



Äritegevuse rahavoogusid mõjutas aruandeaastal positiivselt EBITDA 48,1 mln eurot (2022. aasta: positiivne mõju 37,9 mln eurot), ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus 35,4 mln eurot (2022. aasta: negatiivne mõju 1,1 mln eurot), äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus 0,8 mln eurot (2022. aasta: negatiivne muutus 22,0 mln eurot), äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus 9,4 mln eurot (2022. aasta: positiivne mõju 8,9 mln eurot), eraldiste muutus 3,9 mln eurot (2022. aasta: positiivne muutus 1,5 mln eurot) ja varude muutus 25,7 mln eurot, (2022. aasta: negatiivne muutus 62,4 mln eurot). Varude rahavood on mõjutatud peamiselt omaarendatud korterite ehitus- ja müügiappidest. Kui 2022. aastal oli negatiivne rahavoog tingitud korterite ehitusega seotud varude mahu kasvust, siis 2023. aastal oli positiivne rahavoog korterite müügil varude mahu kahanemisest. Negatiivselt mõjutas äritegevuse rahavoogusid makstud Intressid 3,5 mln eurot (2022. aasta: 1,7 mln eurot) ja ettevõtte tulumaksu maksti 3,6 mln eurot (2022. aasta: 2,5 mln eurot).

Investeerimistegevuse rahavoogudes on negatiivne mõju põhivara soetustest summas 1,4 mln eurot (2022. aasta: 1,3 mln eurot), mis on peamiselt seotud ehitusseadmete uuendusega ja positiivne mõju põhivara müügist 1,2 mln eurot (2022. aasta: 0,3 mln eurot) ning ühisettevõttest saadud dividendidest 1,2 mln eurot (2022. aasta: 0,6 mln eurot).

Äritegevuse rahavoogude toetamiseks on kontsern kaalutletult kaasanud täiendavaid võõrvahendeid. Laenukohustuste määr on seejuures püsinud mõeldukal tasemel (31.12.2023 seisuga 12,9% bilansimahust; 31.12.2022 seisuga 23,7%).

Finantseerimistegevuse rahavoos olid suuremate mõjuritena negatiivse rahavoo poolel dividendimakse summas 17,7 mln eurot (2022. aasta: 17,7 mln eurot), rendikohustuste põhiosa tagasimaksed summas 1,3 mln eurot (2022. aasta: negatiivne rahavoog netosummas 1,1 mln eurot), projektipõhiste kinnisvarainvesteeringute tagatisel saadud ja tagasimakstud laenude netomuutus summas 1,6 mln eurot (2022. aasta: negatiivne rahavoog netosummas 0,4 mln eurot), arendusprojektidega seotud saadud ja tagasimakstud laenude netomuutus summas 13,2 mln eurot (2022. aasta: positiivne rahavoog netosummas 14,1 mln eurot), mis tulenes korteriarenduse projektidele võetud laenukohustuste tagasimaksetest ning muu tegevusega seotud laenude muutus netosummas 22,4 mln eurot (2022. aasta: positiivne rahavoog netosummas 24,8 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 piiiri. Seda ei tohi käsitleda garantiina, nagu ei võiks tulevikus aset leida olulisuse piiiri 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 piiiri 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, toimivate 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 korruptsiooni selle üheski vormis. Kontserni kõik töötajad peavad juhinduma oma tegevuses eetilistest põhimõtetest. Selle hõlbustamiseks on kontsernis kehtestatud Ärietika koodeks, millega kõik kontserni töötajad on kohustatud tutvuma ning millest kinnipidamine on kohustuslik. Ärietika teemat on põhjalikumalt käsitletud kontserni kodulehel <https://group.merko.ee/vastutustundlik-ettevete/>.

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-ettevete/teavitamise-kanalid/>. ASis Merko Ehitus rakendatud teavitamise süsteem tagab konfidentsiaalsuse ja soovi korral vihje tegija anonüümsuse. Iga teavitatud võimalikku rikkumist uuritakse sõltumatu koostööpartneri poolt, kelleks on ASi Merko Ehitus lepinguline koostööpartner Ernst & Young, ning vajadusel rakendatakse kohaseid meetmeid. 2023. aastal sai kontsern 1 vihje, mille osas ei algatatud sisemist uurimist (2022: 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. 2023. ega 2022. aastatel kontsern ühtegi võtmeisikute huvide konflikti juhtumit ei tuvastanud.

OHUTUSKULTUUR

Merko strateegiline eesmärk ohutusvaldkonnas on nullvisioon. Oleme kujundanud ohuteadliku tegutsemise kontserni ettevõtete tööalustalaks ning püüdleme oma tegevuste korraldamisel ja läbiviimisel ohutu töökeskkonna tagamisele ja tööõnnetuste ennetamisele. Kontserni ehitusettevõtete töötervishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteem on sertifitseeritud ISO 45001 järgi.

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.

Oleme 2021. aastast korraldanud Merko Ehitus Eestis ohutusseminare, et tutvustada oma objektimeeskondade töötajatele ohutuskavandamise proaktiivset mõju. Meie eesmärk on tegutseda ühiselt õnnetuste ennetamise nimel. Seetõttu viisime 2023. aastal läbi ohutusseminari kõigile Merko Ehitus Eesti töötajatele, kus fookusteemaks oli ohuolukorra olemuse selgitamine ja selle teavitamisvajaduse tähtsus ettevõtte ohutuskultuuri arendamiseks. Seejärel viisime läbi ohutuskultuuri taseme hindamise uuringu, millest selgusid enamuse arvamusel: 1) vahejuhtumitest teavitamine annab hea ülevaate ehitusplatsil toimunud juhtumitest, aitab teadvustada riske ja vähendada õnnetusjuhtumite hulka meie ehitusplatsidel; 2) vahejuhtumitest teavitamine näitab ehitusplatsi meeskonda ohuteadlikuna ja asjatundlikuna; 3) teave vahejuhtumitest on äriettevõtte juhtimiseks vajalik.

Ohuolukordadest teavitamise kampaania jätkutegevusena on Merko Ehitus Eesti ehitusobjektidel juurutamisel „Teata ohust!“ sildi lisamine objektikontori infosiltide koosseisu ja ohuolukordadest teavitamise vajalikkuse rõhutamine juhtkonna kvartaalsetel infokoosolekutel.

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. Tagame toetava ja arendava töökeskkonna, panusele vastava õiglase ja konkurentsivõimelise töötasu. Töötajate rahulolu hindamiseks ja tagasiside kogumiseks viime regulaarselt läbi arenguvestlusi ning rahulolu-uuringuid. 2023. aastal läbi viidud rahulolu-uuringus andis oma tagasiside 63% Merko Ehitus Eesti töötajatest ning 66% Läti töötajatest.

Merko õppe- ja arendustegevuse eesmärk on töötajate igakülgse arengu toetamine, meeskondade tugevdamine ning kogemuste jagamine. Toetame ja tunnustame töö kõrvalt täiendava hariduse ja erialakutsete omandamist ning pädevuse tõstmist, osalemist ettevõttevälistel erialakoolitustel ja konverentsidel. Korraldame regulaarselt ohutus- ja kvaliteediseminare, pöörame rõhku juhtimisoskuste ning töötaja isikliku heaolu arengule. Tervislike eluviiside propageerimiseks innustame töötajaid liikuma ja sportima, korraldame ühiseid spordivõistlusi, kompenseerime sportimisega seotud kulutusi ning aitame hoida tervist tervisekindlustuse ning vaksineerimiste abil.

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

Merko tasustab töötajaid õiglaselt, arvestades nende panust ettevõtte eesmärkide saavutamisse, tunnustame kokkulepitud eesmärkide saavutamist ja ületamist. Tasustamise täpsem ülevaade on toodud Tasustamisaruande osana (vt lk 97-98). Merko peab meele töötajate isikliku elu tähtsündmusi ning pöördumisi hindajana korraldab ühisüritusi, mis on mõeldud nii töötajatele kui nende kaaslastele. Staažikatele töötajatele kehtivad täiendavad soodustused lisapuhkuse näol ning riigikaitseliste õppuste ajal säilib töötajate töötasu.

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

KESKKOND JA SOTSIAALSED MÕJUD

Merko kontserni ehitusettevõtteid 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 meetmete kavandatakse projektipõhiselt. Ehitussektori üheks suuremaks keskkonnamõjuriks on ehitusjäätmel – Merko ehitusplatsidel korraldatakse võimalusel ehitusjätmete liigiti sorteerimist ja tagades sisejärelvalve, et kõik tekkinud jätmed oleksid üle antud vastava jättemeliigi keskkonnavaldkonna jättemekäitlejale.

Merko keskkonna eesmärkideks on ressursside säästlik kasutamine, jätmetekke 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 ehitusjätmete ringmajanduse põhimõtete kujundamisel – tutvustades avalikel erialaloengutel oma parimaid praktikaid ja tehakse pidevat koostööd riiklikul tasandil keskkonnavaldkonna spetsialistidega.

Merko Ehitus Eesti osales Rohetiigri projektis, mille raames koostati Eesti ehituse teekaart 2040. 2023. aasta kevadel valminud dokument annab ülevaate, millised meetmed on 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

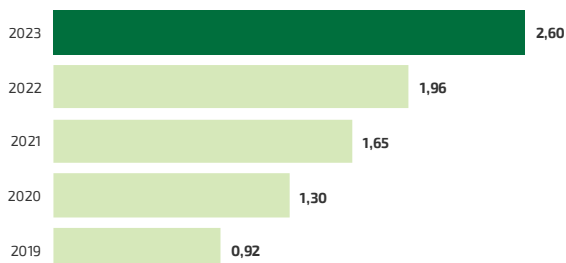
Merko Ehitus aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinna põhinimekirjas. Ettevõttel on seisuga 31. detsember 2023 17 700 000 aktsiat. Aktsiate arv ei ole 2023. aastal muutunud.

2023. aastal sooritati Merko Ehitus aktsiatega 28 455 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 0,84 mln aktsiat (4,7% kõigist aktsiatest) ning tehingute käive oli 12,8 mln eurot (võrreldavad andmed 2022. aasta kohta: 40 602 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 1,22 mln aktsiat (6,9% kõigist aktsiatest) ja tehingute käive oli 18,2 mln eurot). Madalaim tehing aktsiaga sooritati tasemel 14,14 eurot ning kõrgeim tasemel 16,36 eurot aktsia (2022. aasta: vastavalt 11,60 eurot ja 16,96 eurot). Aktsia sulgemishind seisuga 31. detsember 2023 oli 15,30 eurot (31.12.2022: 14,16 eurot). AS Merko Ehitus turuväärtus, Nasdaq Balti väärtapaberituru andmetel, oli 31. detsember 2023 seisuga 270,8 mln eurot, mis on tõusnud 8,1% võrra võrreldes eelmise aasta sama perioodi lõpu seisuga (31.12.2022: 250,6 mln eurot).

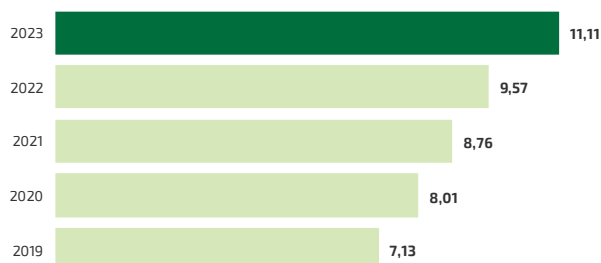
VÄÄRTPABERI INFORMATSIOON

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

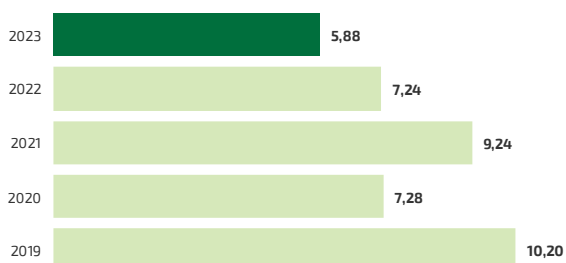
PUHASKASUM AKTSIA KOHTA (EPS)
eurodes



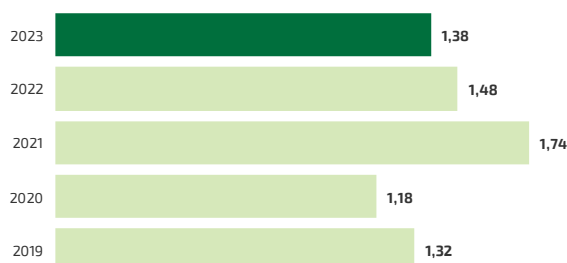
OMAKAPITAL AKTSIA KOHTA
eurodes



P/E SUHTARV
korda



P/B SUHTARV
korda



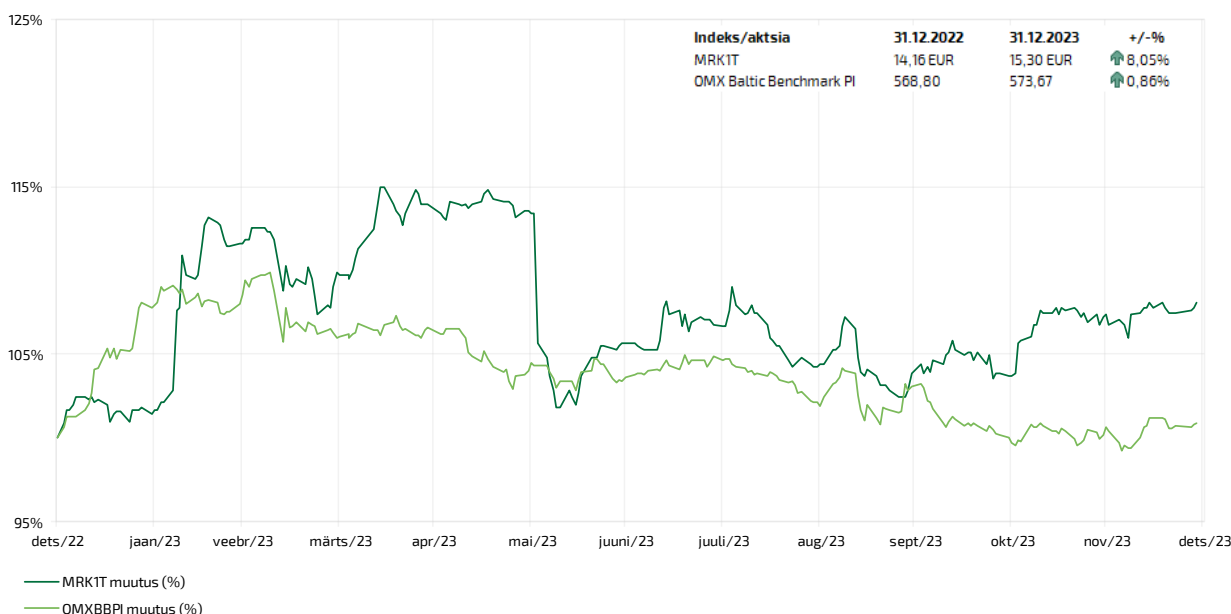
VÄÄRTPABERI KAUPLEMISAJALUGU, EURODES

	2023	2022	2021
Kõrgeim	16,36	16,96	17,14
Madalaim	14,14	11,60	9,48
Keskmine	15,18	14,50	14,41
Viimane 31.12	15,30	14,16	15,22
Muutus 31.12, %	+8,05	-6,96	+60,89
Kaubeldud aktsiaid, tk	840 670	1 218 741	2 061 047
Käive, mln eurodes	12,85	18,16	29,78
Turuväärtus 31.12, mln eurot	270,8	250,6	269,4

AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR AKTSIATE ARVU JÄRGI SEISUGA 31.12.2023

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%	1 291 555	7,30%
10 001 – 100 000	44	0,34%	918 896	5,19%
1001-10 000	552	4,29%	1 514 635	8,56%
101-1000	2 940	22,83%	980 252	5,54%
1-100	9 333	72,48%	251 976	1,42%
Kokku	12 876	100%	17 700 000	100%

MERKO EHITUS AKTSIA HINNA JA VÖRDLUSINDEKSI OMX BALTIC BENCHMARK HINNAINDEKSI MUUTUSED 2023. AASTAL



AS MERKO EHITUS AKTSIONÄRID SEISUGA 31.12.2023 JA MUUTUS VÕRRELDES EELMISE AASTAGA

	AKTSIATE ARV	OSALUS 31.12.2023	OSALUS 31.12.2022	MUUTUS
AS Riverito	12 742 686	71,99%	71,99%	-
OÜ Midas Invest	428 500	2,42%	2,33%	16 750
Firebird Republics Fund Ltd	319 586	1,81%	1,81%	-
Firebird Avrora Fund Ltd	190 117	1,07%	0,96%	20 856
OÜ Alar Invest	136 000	0,77%	0,00%	136 000
Clearstream Banking AG	113 631	0,64%	0,64%	580
Firebird Fund L.P.	103 721	0,59%	0,59%	-
Siseinfo OÜ	100 000	0,56%	0,56%	-
Hans Palla	61 000	0,34%	0,31%	7 000
Alforme OÜ	50 000	0,28%	0,28%	-
Suurimad aktsionärid kokku	14 245 241	80,47%	79,47%	181 186
Väikeaktsionärid kokku	3 454 759	19,53%	20,53%	(181 186)
Kokku	17 700 000	100%	100%	-

DIVIDENDID JA DIVIDENDIPOLIITIKA

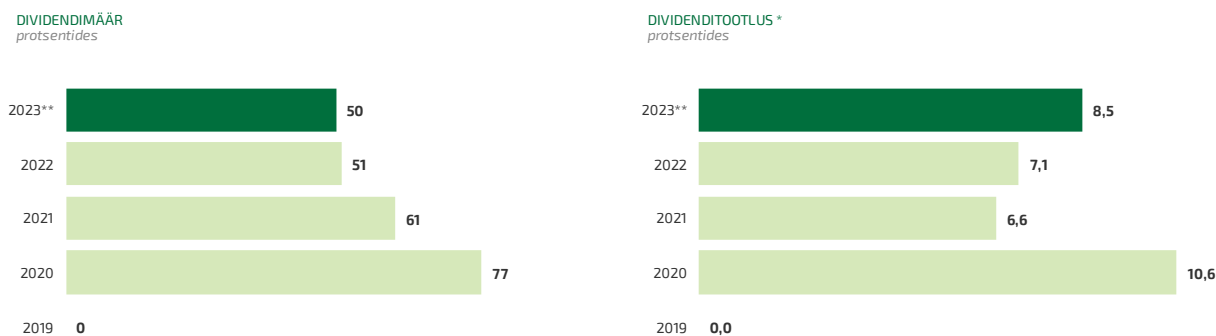
Dividendide jaotamine ettevõtte aktsionäridele kajastatakse finantsaruannetes kohustusena hetkest, mil dividendide väljamaksmine ettevõtte aktsionäride poolt kinnitatakse.

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

4. mai 2023 aktsionäride otsusega kinnitati nõukogu ettepanek maksta aktsionäridele eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 17,7 mln eurot (1 euro ühe aktsia kohta), mis andis 2022. aasta dividendimääraks 51% ja dividenditootluseks 7,1% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2022). 2022. aastal maksti dividende summas 17,7 mln eurot (1 euro ühe aktsia kohta), mis andis 2021. aasta dividendimääraks 61% ning dividenditootluseks 6,6% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2021).

Juhatus teeb, kooskõlastatult nõukoguga, ettepaneku maksta aktsionäridele 2024. aastal eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 23,0 mln eurot (1,30 eurot ühe aktsia kohta), mis teeb 2023. aasta dividendimääraks 50% ning dividenditootluseks 8,5% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2023).

Viimasel viiel aastal on aruandeaasta puhaskasumist aktsionäridele dividende makstud järgmiselt:



* Arvestatud aktsia hinda seisuga 31.12.

** 2023. aasta näitajad tuginevad juhatuse ettepanekule dividendide maksmise osas.

Dividendide väljamaksmine 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 2023. 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, SIA Merks Mājas, UAB Merko Statyba ja UAB Merko Bustas.

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

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 2023 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 2023. aastal toimus aktsionäride korraline üldkoosolek. Üldkoosolek kinnitas 2022. aasta majandusaasta aruande ning kasumi jaotamise ettepaneku. Dividendide väljamakse aktsionäridele, summas 17,7 mln eurot (1 euro ühe aktsia kohta), toimus 16. juunil 2023.

Üldkoosolek kinnitas, kuni 06.05.2025, kolmeliikmelise nõukogu ja nõukogu liikmeteks valiti Toomas Annus ja Indrek Neivelt, ametiajaga alates 5. mai 2023 kuni 6. mai 2026 (kaasa arvatud). Lisaks otsustati kinnitada ASi Merko Ehitus audiitoriks 2023. kuni 2025. aasta majandusaastateks audiitorühing AS PricewaterhouseCoopers ning tasuda audiitorühingule auditeerimise eest vastavalt ASiga PricewaterhouseCoopers sõlmitavale lepingule.

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 päevakorrakandidid, 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.

2023. aastal toimunud ASi Merko Ehitus aktsionäride korralisel üldkoosolekul osalesid Andres Trink (juhatuse esimees), Tõnu Toomik (juhatuse liige), Urmas Somelar (finantsüksuse juht) ja Kristiina Veermäe (audiitor).

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

NÕUKOGU

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

Vastavalt AS Merko Ehitus põhikirjale koosneb nõukogu 3-5 liikmest, kes valitakse kolmeks aastaks. 4. mai 2023 üldkoosolek valis nõukogu liikmeteks Toomas Annus ja Indrek Neivelt, ametiajaga kuni 6. mai 2026 (kaasa arvatud). Sama otsusega on AS Merko Ehituse nõukogu kolmeliikmeline kuni 6. mai 2025. AS Merko Ehitus nõukogu jätkab kolmeliikmelisena: Toomas Annus (esimees), Indrek Neivelt ja Kristina Siimar.

Toomas Annus

Nõukogu esimees

Teenistuskäik:

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

Haridus:

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

Kontrollitavate aktsiate arv: 12 742 686 (AS Riverito)

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

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
 2022-... OÜ Notorius, juhatuse liige
 2017-2021 Luminor Group, juhatuse liige ning toodete- ja pakumiste 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 magistriraad

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. 2023. aastal toimus 13 korralist nõukogu koosolekut. Erakorralisi nõukogu koosolekuid ei toimunud. Nõukogu liikmete osalemine koosolekutel:

NIMI	OSALEMINE KOOSOLEKUTEL	OSALEMISE %
Toomas Annus	13	100%
Teet Roopalu (kuni 05.05.2023)	4	31%
Indrek Neivelt	13	100%
Kristina Siimar	12	92%

Nõukogu täitis kõik seadusest tulenevad kohustused.

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

Teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel või mittepikendamisel nõukogu liikmele lahkumishüvitist ei maksta. 2023. ja 2022. majandusaastal maksti nõukogu liikmetele tasusid (eurodes) järgmiselt:

NIMI	2023	2022
Teet Roopalu	15 978	38 347
Indrek Neivelt	38 347	38 347
Kristina Siimar	38 347	25 565
KOKKU	92 672	102 259

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

Juhatuse esimees

Ametisse määramise aeg: 1. jaanuar 2012

Volituste kehtivuse tähtaeg: 31.detsember 2023

Teenistuskäik:

2012-2023 AS Merko Ehitus, juhatuse esimees

2012-2023 AS Merko Ehitus Eesti, 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

Juhatuse liige

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, projektjuht

Merko Ehitus Eesti AS, UAB Merko Statyba ja UAB Merko Bustas nõukogu liige, Tallinna Teede AS nõukogu esimees.

Haridus:

Tallinna Tehnikaülikool tööstus- ja tsiviilehitus

Kontrollitavate aktsiate arv: -

Urmas Somelar

Juhatuse liige

Ametisse määramise aeg: 1. juuni 2023

Volituste kehtivuse tähtaeg: 31. mai 2026

Teenistuskäik:

2023-... AS Merko Ehitus, juhatuse liige

2021-2023 AS Merko Ehitus, finantsüksuse juht

2018-2021 Arricano Real Estate Plc, nõukogu esimees

2017-2018 Versobank AS, juhatuse liige

2015-2017 Riigi Kinnisvara AS, juhatuse esimees

2008-2015 Swedbank grupi üksused, erinevad ametikohad

Merko Ehitus Eesti AS, Tallinna Teede AS, UAB Merko Statyba ja UAB Merko Bustas nõukogu liige.

Haridus:

Tartu Ülikool, rahandus ja krediit

Kontrollitavate aktsiate arv: -

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

ASi Merko Ehitus nõukogu nimetas kolmeaastaseks perioodiks ettevõtte juhatuse liikmeks kontserni tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti senise juhatuse esimehe Ivo Volkovi, volituse tähtaja algusega 1. jaanuar 2024. ASi Merko Ehitus juhatus jätkab alates 1. jaanuarist 2024 kolmeliikmelisena: Ivo Volkov (esimees), Tõnu Toomik ja Urmas Somelar.

Juhatuse liikmed on sõlminud ettevõttega kolmeaastased teenistuslepingud. Juhatuse liikmete tasustamise korrast ning põhimõtetest on kirjutatud Tasustamisaruandes lehekülgedel 97-98.

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 tütarettevõtte nõukogu. Alljärgnevalt on toodud ASi Merko Ehitus 100%lises omanduses olevate olulisemate tütarettevõtete nõukogud ja juhatused seisuga 31. detsember 2023:

ETTEVÕTE*	NÕUKOGU	JUHATUS
AS Merko Ehitus Eesti (96 774 275 eurot)	Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik, Martin Rebane, Urmas Somelar	Ivo Volkov (esimees), Jaan Mäe, Veljo Viitmann
OÜ Merko Investments (20 323 313 eurot)	-	Andres Trink, Urmas Somelar
SIA Merks (10 739 309 eurot)	-	Andris Bišmeistars (esimees), Jānis Zilgme
SIA Merks Mājas (40 420 629 eurot)	-	Andris Bišmeistars (esimees), Mikus Freimanis
UAB Merko Statyba (18 240 931 eurot)	Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik, Urmas Somelar	Saulius Putrimas (esimees), Jaanus Rāstas
UAB Merko Bustas (19 575 674 eurot)	Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik, Urmas Somelar	Saulius Putrimas (juhataja)

* Sulgudes on näidatud olulise tütarettevõtte emaettevõtte omanikele kuuluv omakapitali suurus seisuga 31. detsember 2023.

Muudatused kontserni tütarettevõtete juhtimises

AS Merko Ehitus Eesti ainuaktsionär nimetas kolmeaastaseks perioodiks ettevõtte nõukogu liikmeks Urmas Somelari, volituse tähtaja algusega 1. juuni 2023. ASi Merko Ehitus Eesti nõukogu jätkas neljaliikmelisena: Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik, Martin Rebane ja Urmas Somelar.

AS Merko Ehituse kontserni kuuluva ettevõtte SIA Merks ainuaktsionär nimetas ettevõtte juhatuse liikmeks Jānis Zilgme, volituse tähtaja algusega 04. juuli 2023, vastutusvaldkondadega üldjuhtimise, ehituse planeerimise ja kontrolli aladel. SIA Merks juhatus jätkab kaheliikmelisena: Andris Bišmeistars ja Jānis Zilgme.

AS Merko Ehitus kontserni kuuluva AS Merko Ehitus Eesti nõukogu pikendas ettevõtte juhatuse liikmete Jaan Mäe ja Veljo Viitmanni volitusi alates 1. jaanuarist 2024 järgmiseks kolmeks aastaks ASi Merko Ehitus Eesti juhatus jätkab alates 1. jaanuarist 2024 kaheliikmelisena: juhatuse esimees Jaan Mäe ja juhatuse liige Veljo Viitmann.

AS Merko Ehitus nimetas ASi Merko Ehitus Eesti nõukogu liikmeks kolmeaastaseks perioodiks Ivo Volkovi, volituse tähtaja algusega 1. jaanuar 2024. Sama otsusega pikendati senise nõukogu liikme Tõnu Toomiku volitusi kuni 31. detsembrini 2026. ASi Merko Ehitus Eesti nõukogu jätkab alates 1. jaanuarist 2024 neljaliikmelisena: Ivo Volkov, Tõnu Toomik, Martin Rebane ja Urmas Somelar.

Kontserni struktuur on raamatupidamise aastaaruande lisa 18.

AUDITIKOMITEE

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

2011. aasta 10. jaanuaril moodustas ettevõtte nõukogu kolmeliikmelise auditikomitee. Alates 5. maist 2023 on AS Merko Ehitus auditikomitee liikmeteks Indrek Neivelt (esimees), Kristina Siimar 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 vahearuannetest 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. 2023. aasta üldkoosoleku otsusega on 2023-2025 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. 2023. aastal on PwC osutanud ASile Merko Ehitus Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduse kohaselt lubatud nõustamisteenuseid. Leiame, et 2023. 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 86-94.

2023. aastal oli AS Merko Ehitus kontserni PwC finantsauditi tasu 198 tuhat eurot (2022. aasta: 148 tuhat eurot).

HUVIDE KONFLIKT JA SISETEABE KÄSITLEMINE

Siseteabe nõuetekohane käsitlemine on oluline, et kaitsta aktsionäride huve ning tagada aktsiate aus ja õiglane kauplemine. Kõigile aktsionäridele ja potentsiaalsetele uutele aktsionäridele peab olema õigeaegselt, järjepidevalt ja võrdsetel tingimustel kättesaadav oluline informatsioon ASi Merko Ehitus ja tema tütarettevõtete kohta. ASil Merko Ehitus ja tema 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 ematettevõtte finantsvaldkonna töötajad, kes puutuvad kokku kontserni konsolideeritud majandusnäitajatega ning olulisemate tütarettevõtete juhatuse ja nõukogu liikmed koos raamatupidamis- info koostamise ja esitamise eest vastutavate töötajatega.

Seisuga 31.12.2023 oli ettevõtte insaiderite registris registreeritud 100 püsivat juurdepääsu omavat isikut (31.12.2022: 97 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 2023. 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 2023. majandusaastal ettevõtte jaoks olulisi tehinguid.

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

Ülevaade 2023. majandusaastal tehtud tehingutest seotud osapooltega on esitatud raamatupidamise aastaaruandes lisis 32.

TEABE AVALDAMINE

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

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

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

Oluline informatsioon avaldatakse läbi börsisüsteemi ja ettevõtte veebilehel. 2023. aastal edastas AS Merko Ehitus börsi infosüsteemi kaudu 32 börsiteadet:

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

2024. aasta konsolideeritud vahearuanDED avaldame alljärgnevalt:

KUUPÄEV	SÜNDMUS
09.05.2024	2024. aasta 3 kuu auditeerimata vahearuanne
08.08.2024	2024. aasta 6 kuu ja II kvartali auditeerimata vahearuanne
07.11.2024	2024. aasta 9 kuu ja III kvartali auditeerimata vahearuanne

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

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

Ülevaate nii juba toimunud kui ka tulevikus toimuvate investorkohtumiste osas leiab AS Merko Ehitus kodulehel avaldatavast investorkalendrist group.merko.ee/investorile/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. 2023. aastal ei korraldanud AS Merko Ehitus investorkohtumisi (2022: 5).

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

ASi Merko Ehitus investorsuhete osas saab infot:

IVO VOLKOV	URMAS SOMELAR	AS MERKO EHITUS
Juhatuse esimees	Finantsüksuse juht / investorsuhete kontaktisik	Delta Plaza, 7. Korrus
tel +372 650 1250	tel +372 650 1250	Pärnu mnt 141, 11314 Tallinn, Eesti
faks +372 650 1251	faks +372 650 1251	tel +372 650 1250
e-post ivo.volkov@merko.ee	e-post urmas.somelar@merko.ee	group.merko.ee

VASTAVUSE DEKLARATSIOON HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA SOOVITUSTELE

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

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

HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA¹

JUHATUSE JA NÕUKOGU POOLNE PÕHJENDUS

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

2023. 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 2023. 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 sõltumatu liikmeid olla 1 liige vähem kui sõltuvaid liikmeid.

AS Merko Ehitus nõukogu koosneb kolmest 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, vahearanded, üldkoosoleku kokkukutsumise teade) avalikustamise kuupäevad majandusaasta alguses eraldi teates, nn finantskalendris.

AS Merko Ehitus avalikustas finantskalendri 2024. aasta osas 15. detsembril 2023. 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 §24² 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 koodeks, mis muuhulgas hõlmab ka töötajate võrdse kohtlemise põhimõtet. 2023. aastal ei toimunud kontsernis ühtegi sellist rikkumist, mis oleks viidanud töötajate diskrimineerimisele või inimõiguste rikkumisele, samuti ei esitatud kontserni vastu 2023. aastal ühtegi tööalast kaebust töövaidluskomisjonidele.

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

JUHTKONNA DEKLARATSIOON

Juhtkonna liikmed kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab vastavalt kehtivatele rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditele, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, koostatud 2023. 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.

Ivo Volkov	juhatuse esimees	/ allkirjastatud digitaalselt /	01.04.2024
Tõnu Toomik	juhatuse liige	/ allkirjastatud digitaalselt /	01.04.2024
Urmas Somelar	juhatuse liige	/ allkirjastatud digitaalselt /	01.04.2024

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	52
LISA 3 TEGEVUSSEGMENDID.....	53
LISA 4 MÜÜDUD TOODANGU KULU.....	56
LISA 5 TURUSTUSKULUD	56
LISA 6 ÜLDHALDUSKULUD.....	56
LISA 7 MUUD ÄRITULUD.....	56
LISA 8 MUUD ÄRIKULUD	57
LISA 9 FINANTSTULUD	57
LISA 10 FINANTSKULUD	57
LISA 11 TULUMAKSUKULU	58
LISA 12 PUHASKASUM AKTSIA KOHTA	59
LISA 13 DIVIDENDID AKTSIA KOHTA.....	59
LISA 14 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID	59
LISA 15 NÕUDED JA ETTEMAKSED.....	60
LISA 16 ANTUD LAENUD.....	61
LISA 17 VARUD.....	61
LISA 18 TÛTARETTEVÕTETE AKTSIAD JA OSAD	62
LISA 19 SIDUS- JA ÛHISETTEVÕTETE AKTSIAD JA OSAD	63
LISA 20 MUUD PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED	64
LISA 21 EDASILÛKKUNUD TULUMAKSUVARA JA -KOHUSTUS.....	65
LISA 22 KINNISVARAINVESTEERINGUD	65
LISA 23 MATERIAALNE PÕHIVARA	66
LISA 24 IMMATERIAALNE PÕHIVARA.....	67
LISA 25 RENDITUD VARA.....	67
LISA 26 LAENUKOHUSTUSED.....	68
LISA 27 VÕLAD JA ETTEMAKSED	70
LISA 28 ERALDISED	70
LISA 29 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD.....	71
LISA 30 LAENUDE TAGATISED JA PANDITUD VARA.....	71
LISA 31 AKTSAKAPITAL.....	72
LISA 32 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA.....	72
LISA 33 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED	74
LISA 34 RISKIDE JUHTIMINE	75
LISA 35 MUU INFORMATSIOON.....	82
LISA 36 LISAINFORMATSIOON EMAETTEVÕTTE KOHTA	82

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

tuhandetes eurodes

	lisa	2023	2022
Müügitulu	3	466 304	409 633
Müüdnud toodangu kulu	4	(401 267)	(355 975)
Brutokasum		65 037	53 658
Turustuskulud	5	(4 312)	(4 077)
Üldhalduskulud	6	(19 423)	(15 860)
Muud äritulud	7	4 171	3 144
Muud ärikulud	8	(991)	(1 834)
Ärikasum		44 482	35 031
Finantstulud	9	297	1
Finantskulud	10	(3 017)	(1 450)
Kasum ühisettevõtetele	19	10 220	3 516
Kasum enne maksustamist		51 982	37 098
Tulumaksukulu	11	(6 081)	(2 995)
Perioodi puhaskasum		45 901	34 103
sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		46 048	34 640
mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist		(147)	(537)
Muu koondkasum (-kahjum), mida võib hiljem klassifitseerida kasumiaruandesse			
Valuutakursivahed välisettevõtete ümberarvestusel		(41)	30
Perioodi koondkasum		45 860	34 133
sh emaettevõtte omanike osa koondkasumist		45 993	34 648
mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist		(133)	(515)
Puhaskasum emaettevõtte omanike aktsia kohta (tava ja lahustatud, eurodes)	12	2,60	1,96

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 47-85 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

tuhandetes eurodes

	lisa	31.12.2023	31.12.2022
VARAD			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	14	77 330	17 665
Nõuded ja ettemaksed	15	68 754	77 959
Ettemakstud tulumaks		2	38
Varud	17	195 435	225 661
		341 521	321 323
Põhivara			
Ühisettevõtte aktsiad või osad	19	21 915	12 895
Muud aktsiad ja väärtpaberid		80	-
Muud pikaajalised laenu ja nõuded	20	24 490	22 982
Edasilükkunud tulumaksuvara	21	3 298	693
Kinnisvarainvesteeringud	22	16 823	11 485
Materiaalne põhivara	23	16 613	17 452
Immateriaalne põhivara	24	520	582
		83 739	66 089
VARAD KOKKU		425 260	387 412
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	26	19 673	49 687
Võlad ja ettemaksed	27	133 898	96 248
Tulumaksukohustus		4 260	1 241
Lühiajalised eraldised	28	10 451	9 820
		168 282	156 996
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	26	35 142	42 236
Edasilükkunud tulumaksukohustus	21	4 441	2 355
Muud pikaajalised võlad	29	5 495	2 133
		45 078	46 724
KOHUSTUSED KOKKU		213 360	203 720
OMAKAPITAL			
Mittekontrolliv osalus	18	(155)	(495)
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital	31	7 929	7 929
Kohustuslik reservkapital		793	793
Realiseerimata kursivahed		(838)	(783)
Jaotamata kasum		204 171	176 248
		212 055	184 187
OMAKAPITAL KOKKU		211 900	183 692
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		425 260	387 412

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 47-85 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

tuhandetes eurodes

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				Kokku	Mittekontrolliv osalus	Kokku
	Aksia-kapital	Kohustuslik reserv	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum			
Saldo 31.12.2021	7 929	793	(791)	159 308	167 239	(227)	167 012
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	34 640	34 640	(537)	34 103
Muu koondkasum (-kahjum)	-	-	8	-	8	22	30
Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku	-	-	8	34 640	34 648	(515)	34 133
Tehingud omanikega							
Mittekontrolliva osaluse väljaostu optioon	-	-	-	-	-	247	247
Dividendid (lisa 13)	-	-	-	(17 700)	(17 700)	-	(17 700)
Tehingud omanikega kokku	-	-	-	(17 700)	(17 700)	247	(17 453)
Saldo 31.12.2022	7 929	793	(783)	176 248	184 187	(495)	183 692
Saldo 31.12.2022	7 929	793	(783)	176 248	184 187	(495)	183 692
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	46 048	46 048	(147)	45 901
Muu koondkasum (-kahjum)	-	-	(55)	-	(55)	14	(41)
Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku	-	-	(55)	46 048	45 993	(133)	45 860
Tehingud omanikega							
Osakapitali suurendamine mitterahalise sissemaksega ja mittekontrolliva osaluse väljaost	-	-	-	(189)	(189)	237	48
Mittekontrolliva osaluse likvideerimine	-	-	-	(236)	(236)	236	-
Dividendid (lisa 13)	-	-	-	(17 700)	(17 700)	-	(17 700)
Tehingud omanikega kokku	-	-	-	(18 125)	(18 125)	473	(17 652)
Saldo 31.12.2023	7 929	793	(838)	204 171	212 055	(155)	211 900

Aktsiakapitali kohta vaata ka Lisa 31.

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 47-85 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

tuhandetes eurodes

	lisa	2023	2022
Äritegevuse rahavoog			
Ärikasum		44 482	35 031
Korrigeerimised:			
põhivara kulum ja väärtuse langus	22-24	3 658	2 880
(kasum) kahjum põhivara müügist	7	(960)	(313)
ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus	3	35 359	(1 066)
intressitulu äritegevusest	7	(2 146)	(2 260)
eraldiste muutus	28	3 878	1 540
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		777	(22 024)
Varude muutus	17	25 713	(62 360)
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		9 379	8 911
Saadud intressid	7, 9, 15, 20	2 145	2 188
Makstud intressid	10, 27	(3 524)	(1 652)
Muud finantstulud (kulud)	10	(268)	(133)
Makstud ettevõtte tulumaks		(3 550)	(2 529)
Kokku rahavood äritegevusest		114 943	(41 787)
Investeeringustegevuse rahavoog			
Tütarettevõtte soetus	18	-	(695)
Sidus- ja ühisettevõtte soetus	19	-	(2 236)
Kinnisvarainvesteeringute soetus	22	(357)	-
Materiaalse põhivara soetus (v.a. renditav vara)	23, 26	(1 204)	(1 117)
Materiaalse põhivara müük	7, 23	1 232	343
Immateriaalse põhivara soetus	24	(194)	(141)
Saadud intressid	9	297	1
Saadud dividendid	19	1 200	560
Kokku rahavood investeeringustegevusest		974	(3 285)
Finantseerimistegevuse rahavoog			
Saadud laenud	26	48 160	147 990
Saadud laenude tagasimaksud	26	(85 364)	(109 484)
Rendikohustuste põhiosa tagasimaksud	26	(1 312)	(1 108)
Mittekontrolliva osaluse väljaost	18	-	(1 886)
Makstud dividendid	13	(17 679)	(17 661)
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		(56 195)	17 851
Raha ja raha ekvivalentide muutus		59 722	(27 221)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	14	17 665	44 930
Valuutakursside muutuste mõju		(57)	(44)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	14	77 330	17 665

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 47-85 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 2023 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne allkirjastati juhatare poolt 1. aprillil 2024.

Eesti Vabariigi äriseadustiku kohaselt kinnitatakse juhatare poolt koostatud ning nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruanne, mis sisaldab ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, aktsionäride üldkoosolekul. Aktsionäridel on õigus juhatare 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 2023 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, Leedus ja 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.

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

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

UUTE VÕI MUUDETUD STANDARDITE JA TÕLGENDUSTE RAKENDAMINE

Järgmised uued või muudetud standardid ja tõlgendused muutusid Kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2023:

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

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

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

IAS 8 muudatus selgitab, kuidas ettevõtte 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 ettevõtteid 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 vastavate tehingutelt edasilükkunud tulumaksu. Muudatused nõuavad ettevõtetelt edasilükkunud tulumaksu kajastamist tehingutelt, millest tulenevad esmasel kajastamisel maksustatavate ja mahaarvatavate ajutiste erinevuste võrdsed summad. Kontserni hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis hakkasid esmakordselt kehtima 1. jaanuaril 2023, ei ole olulist mõju kontsernile.

UUED STANDARDID, TÕLGENDUSED JA NENDE MUUDATUSED

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

„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-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 kaheistkümneme 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. Kohustis 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 ressurssidega või ettevõtte enda omakapitaliinstrumentidega. Erand kehtib konverteeritavatele instrumentidele, mida võidakse konverteerida omakapitaliks, kuid ainult nende instrumentide puhul, mille konverteerimisoptioon on klassifitseeritud omakapitaliinstrumentideks liitfinantsinstrumenti 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 uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis veel ei kehti, ei ole eeldatavasti olulist mõju kontsernile.

1.4. KONSOLIDEERIMINE

Tütarettevõtjad on kõik majandusüksused, mille üle kontsernil on kontroll.

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

Emaettevõtja konsolideerimata aruannetes kajastatakse investeringuid tütar-ettevõtjatesse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud vara väärtuse langusest tulenevad akumulieeritud allahindlused.

1.5. ÄRIÜHENDUSED

Kontsern kasutab äriühenduste kajastamisel omandamise meetodit.

TEHINGUD MITTEKONTROLLIVA OSALUSEGA

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

1.6. ÜHISETTEVÕTTED

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

1.7. ÜHISELT KONTROLLITAVAD TEGEVUSED

Ühiselt kontrollitavateks tegevusteks on ühisettevõtmised kolmandate osapooltega, kus kasutatakse ühisettevõtjate vara ja muid ressursse, ilma et asutataks uut äriühingut või muud majandusüksust või loodaks ühisettevõtjatest eraldiseisvat finantsstruktuuri. Kui alljärgnevad tingimused on täidetud, siis on tegemist ühise ettevõtmisega/ühise kontrolliga:

- Konsensuslikud otsused oluliste tegevuste kohta;
- Lepingus on arbitraaži reeglid juhuks kui osapooled ei jõua oluliste tegevuste osas kokkuleppele;
- Osapooled jagavad kasumit;
- Alltöövõtulepinguid sõlmivad ja alltöövõtjate töö eest vastutavad mõlemad osapooled või üks osapool mõlema eest/nimel;
- Allhankijatele tasuvad mõlemad osapooled;
- Täitmistagatise garantiid esitavad mõlemad osapooled;
- Garantiitöid teostavad mõlemad osapooled;
- Tellija tasub teenuse eest eraldi pangakontole, tulud jagatakse osapoolte vahel vastavalt kokkuleppele.

Iga ühisettevõtja kasutab oma materiaalsel põhivara ja kajastab oma varud enda finantsseisundi aruandes. Samuti kannab ühisettevõtja ise oma kulud ja kohustised ning leiab ise finantseerimisallikaid, mis kujutavad endast tema kohustusi. Seoses oma osalusega ühiselt kontrollitavates tegevustes kajastab kontsern oma finantsaruannetes:

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

1.8. VÄLISVALUUTA

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

1.9. FINANTSVARAD

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

1.10. VARA VÄÄRTUSE LANGUS

FINANTSVARAD KORRIGEERITUD SOETUSMAKSUMUSES

Kontsern hindab igal aruande kuupäeval finantsvarade või finantsvarade grupi allahindluse vajadusele viitavaid asjaolusid. Objektive 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 usaldusväärselt mõõta.

MITTEFINANTSVARAD

Igal aruande kuupäeval hinnatakse kriitiliselt, kas on märke, mis võiksid viidata varade väärtuse langusele. Varade väärtuse vähenemisest tulenev kahjum kajastatakse perioodi kuludes.

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

1.11. VARUD

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

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

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

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

1.12. KINNISVARAINVESTEERINGUD

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

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

1.13. MATERIAALNE PÕHIVARA

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul kui üks aasta.

Materiaalne põhivara on finantsseisundi aruandes näidatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum. Rendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostenud põhivaraga. Kulumit arvestatakse lineaarselt, lähtudes vara kasulikust tööeest järgnevalt:

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

Maad ei amortiseerita.

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

1.14. IMMATERIAALNE PÕHIVARA

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 lineaarselt meetodil nende eeldatava kasuliku eluea (2-10 aasta) jooksul.

1.15. RENDITUD VARA

KONTSERN KUI RENTNIK

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.

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

Selliseid maksed kajastatakse kasumiaruandes kuluna lineaarselt rendiperioodi jooksul.

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.

1.16. FINANTSKOHUSTUSED

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

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

1.17. ETTEVÖTTE 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 maksumäärana 14/86. Seda soodsamat maksumäärana saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

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, lisa 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 ja Norra juriidilised isikud arvutavad maksustamisele kuuluvat tulu ja tulumaksu vastavalt Läti Vabariigi, Leedu Vabariigi ja Norra Kuningriigi seadusandlusele. Läti Vabariigis maksustatakse kasum selle jaotamisel maksumääraga 20/80 (2022: ettevõtte kasum selle jaotamisel maksumääraga 20/80). Leedu Vabariigis maksustatakse kasum 15%lise tulumaksumääraga (2022: 15%) ja Norra Kuningriigis 22%lise tulumaksumääraga (2022: 22%).

1.18. 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.

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

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

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

1.19. TULU KAJASTAMINE

MÜÜGITULU KLIENDILEPINGUTELT

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

MÜÜGITULU KLIENDILEPINGUTELT - EHITUSTEENUSED

Kontsern osutab ehituslepingute alusel ehitusteenuseid fikseeritud hinnaga. Müügitulu teenuste osutamisest kajastatakse perioodil kui teenused on osutatud ja tellija poolt aktsepteeritud. Fikseeritud hinnaga lepingute puhul kajastatakse müügitulu vastavalt tegelikult osutatud teenustele aruandeperioodi lõpuks suhtena kogu lepingu mahtu, kuna klient saab teenusest kasu samal ajal kui

seada 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.

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 tellijalt 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 osutamise eest 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, millest 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 kontrolli 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.

1.20. SEGMENTIARUANDLUS

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

TULU EHITUSTEENUSTELT

Tulu ehitusteenuse osutamisega seonduvatelt kliendilepingutelt kajastatakse lähtudes tehtud lepingu tegelike kulude ja lepingu eeldatud kulude suhtest, mis eeldab muu hulgas, et ehituslepingute valmidust aruande kuupäeval on võimalik 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 31.12.2023 on lõpetamata ehitusteenuste valmidusastme hindamise tulemusena kahjumlike lepingute eraldise summa 8 tuhat eurot (2022: 8 tuhat eurot), mis määrati kindlaks ehituslepingute valmidusastme hindamisel. Riskianalüüs näitas, et muutus hinnangus ehituslepingute täitmiseks tehtavate kulude osas +/-5% tooks kaasa puhaskasumi muutuse vastavalt -10 446/+7774 tuhat eurot (2022: -9839/+8075 tuhat eurot).

VARUDE ALLAHINDLUS

Varude hindamine toimub individuaalselt objektide (kinnistu või ehitus) kaupa. Igale objektile koostatakse tema eripärast (kasutamise sihtotstarve ja kehtiv/kehtestamisel olev ehitusõigus) tulenev äriplaan ning võrreldakse objekti kulusid võimalike tuludega. Juhul, kui objekti kulud ületavad objekti realiseerimisel saadavat tulu (neto realiseerimisväärtus), hindab kontsern tulusid ületava kulude summa ulatuses varasid alla. Tulenevalt ehitusturu volatiilsusest ning kinnisvaraturu madalast likviidsusest, sõltub neto realiseerimisväärtuse leidmine olulisel määral juhtkonna hinnangutest. Varude allahindluse tundlikkuse test näitas, et neto realiseerimisväärtuse ülehindamisel 10% võrra (st, et varade realiseerimisel on tulud juhtkonna hinnangust 10% võrra väiksemad) oleks kontserni 2023. aasta varude (lõpetamata toodang, valmistoodang, ostetud kinnistud müügiks/arendustegevuseks) täiendav allahindlus olnud 35 tuhat eurot (2022: 35 tuhat eurot), sh ostetud kinnistud müügiks/arendustegevuseks 29 tuhat eurot (2022: 31 tuhat eurot) ja lõpetamata toodang 6 tuhat eurot (2022: 4 eurot). 2023. aastal realiseerimisväärtuse alahindamisel 10% võrra (st,

et varade realiseerimisel on tulud 10% võrra kõrgemad) oleks varudes ostetud kinnistud allahindlus olnud 1718 tuhande euro võrra väiksem (2022: 302 tuhat eurot). Täiendav info lisas 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. 31.12.2023 ja 31.12.2022 seisuga juhtkonna hinnangul vara väärtuse languse indikatsioone ei esinenud, mistõttu vara väärtuse teste ei koostatud. 31.12.2023 seisuga on materiaalse põhivara jääkmaksumus 16 613 tuhat eurot (31.12.2022: 17 452 tuhat eurot) ja immateriaalse põhivara jääkmaksumus 519 tuhat eurot (31.12.2022: 582 tuhat eurot) (lisad 23, 24).

KINNISVARAINVESTEERINGUTE HINDAMINE

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad võimalikud allahindlused. Seisuga 31.12.2023 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 (31.12.2022: kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus ei erinenud oluliselt nende õiglasest väärtusest, v.a maa bilansilises väärtuses 10 121 tuhat eurot, mille õiglane väärtus eksperthinnangu alusel on 25 370 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 hindamisse ei kaasatud ettevõtteväliseid eksperte, v.a varudest ümberliigitatud maa osas. Turuväärtus on valdavalt hinnatud turutehingute baasil, väljaarvatud kinnisvara, mida on hinnatud diskonteeritud rahavoogude meetodil. 31.12.2023 seisuga on kinnisvarainvesteeringute jääkväärtus 16 823 tuhat eurot (31.12.2022: 11 486 tuhat eurot) (lisa 22).

LISA 3 TEGEVUSSEGMENTID

Kõrgeim äriotsustaja, kelleks on emaeetevõtte 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

2023	Ehitusteenus	Kinnisvara-arendus	Segmentid kokku
Müügitulu	299 338	208 332	507 670
Segmentidevaheline müügitulu	(1 168)	(40 198)	(41 366)
Müügitulu klientidelt	298 170	168 134	466 304
sh müügitulu kliendilt, mis moodustab vähemalt 10% kontserni müügitulust:			
kliendilt A (Eesti riik)	77 025	-	77 025
kliendilt B	46 730	-	46 730
Müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	2 418	141 098	143 516
Müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	295 752	27 036	322 788
Ärikasum (-kahjum)	20 504	26 731	47 235
Segmenti maksustamiseelne kasum (kahjum)	26 200	29 344	55 544
sh intressitulud äritegevusest (lisa 7)	-	2 146	2 146
kulum (lisa 4, 5, 6)	(2 805)	(853)	(3 658)
varude allahindlus (lisa 4, 17)	-	(2 200)	(2 200)
eraldiste moodustamine (lisa 4, 6, 8, 28)	(5 659)	(1 128)	(6 787)
eraldiste tühistamine (lisa 4, 6, 28)	144	156	300
kasum ühisettevõtetelt (lisa 19)	5 771	4 449	10 220
muud finantstulud (-kulud) (lisa 9, 10)	113	(1 743)	(1 630)
sh intressitulud	259	-	259
intressikulud	(101)	(1 531)	(1 632)
Segmentide vara 31.12.2023	96 111	249 513	345 624
sh ühisettevõtted (lisa 19)	14 238	7 677	21 915
2022	Ehitusteenus	Kinnisvara-arendus	Segmentid kokku
Müügitulu	248 052	221 537	469 589
Segmentidevaheline müügitulu	(1 112)	(58 844)	(59 956)
Müügitulu klientidelt	246 940	162 693	409 633
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
Ärikasum (-kahjum)	8 496	30 338	38 834
Segmenti maksustamiseelne kasum (kahjum)	10 904	30 386	41 290
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 ühisettevõtetelt (lisa 19)	2 614	902	3 516
muud finantstulud (-kulud) (lisa 9, 10)	(89)	(787)	(876)
sh intressikulud	(51)	(607)	(658)
Segmentide vara 31.12.2022	73 579	283 687	357 266
sh ühisettevõtted (lisa 19)	9 667	3 228	12 895

Lisaks segmentide varale on kontsernis vara seisuga 31.12.2023 summas 79 636 tuhat eurot (31.12.2022: 30 146 tuhat eurot), mida ei ole võimalik või otstarbekas seostada kindla segmendiga. Kontserni jaotamata varana on kajastatud raha ja raha ekvivalendid, deposiidid, maksude ettemaksud, muud nõuded ja põhivara jaotamata osa.

SEGMENTIDE MAKSUSTAMISEELSE KASUMI SEOSTAMINE KONTSERNI KASUMIGA

tuhandetes eurodes

	2023	2022
Segmentide maksustamiselne kasum	55 544	41 290
Muu ärikasum (-kahjum)	(2 752)	(3 801)
sh eraldiste moodustamine (lisa 6, 8, 28)	(238)	(925)
eraldiste tühistamine	900	-
finantstulud ja (-kulud)	(810)	(391)
sh intressikulud	(735)	(341)
Kokku kasum enne maksustamist	51 982	37 098

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

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

Kuna müügitulu proportsiooni alusel segmendi maksustamiseelse kasumi (kahjumi) kirjele jagatava näitaja leidmise aluseks on kontsernis jaotamata kulude summa kokku, siis intressitulud (-kulud) summas -292 tuhat eurot (31.12.2022: -180 tuhat eurot) ei ole esitatud eraldi vastaval kulukirjel.

MÜÜGITULU KLIENTIDE TEGEVUSASUKOHA JÄRGI

tuhandetes eurodes ja protsentides

	2023		2022	
Eesti	283 147	61%	204 480	50%
Läti	61 843	13%	113 163	27%
Leedu	115 232	25%	84 564	21%
Norra	6 082	1%	7 426	2%
Kokku	466 304	100%	409 633	100%

LEPINGULISED VARAD JA -KOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	31.12.2023	31.12.2022
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 15)	8 305	15 378
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 27)	(34 584)	(6 298)
Lõpetamata ehituslepingute osas saadud ettemaksud (lisa 27, 29)	(33 727)	(5 184)
Kahjumlike ehituslepingute katteks moodustatud eraldis (lisa 28)	(8)	(8)

Aruandeaastal kajastati müügituludes varasemalt saadud tellijate ettemaksud summas 5184 tuhat eurot (2022: 12 963 tuhat eurot).

Seisuga 31.12.2023 on kontsernil ehituslepinguid summas 477 481 tuhat eurot (2022: 297 174 tuhat eurot), mille osas müügitulu kajastatakse tulevastel perioodidel. Juhtkonna hinnangul kajastatakse ligikaudu 86% müügitulu 2024. aastal ning 14% 2025. aastal ja edasi.

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

tuhandetes eurodes

	31.12.2023	31.12.2022
Eesti	42 317	30 314
Läti	10 837	10 786
Leedu	2 762	1 199
Norra	35	115
Kokku	55 951	42 414

LISA 4 MÜÜDUD TOODANGU KULU

tuhandetes eurodes

	2023	2022
Ehitusteenused ja ostetud kinnisvara müügiks	279 421	215 323
Materjal	47 970	63 665
Tööjõukulu	32 999	28 652
Ehitusmehhanismid ja transport	8 881	9 199
Projekteerimine	7 703	8 561
Kinnisvara halduskulud	1 105	827
Kulum (lisa 3)	2 599	1 973
Varude allahindlus (lisa 3, 17, 34)	2 200	3 408
Eraldised (lisa 3, 28)	5 296	11 291
Muud kulud	13 093	13 076
Müüdüd toodangu kulu kokku	401 267	355 975

LISA 5 TURUSTUSKULUD

tuhandetes eurodes

	2023	2022
Tööjõukulu	2 747	2 538
Reklaam, sponsorlus	1 022	916
Transport	133	164
Kulum	137	115
Muud kulud	273	344
Turustuskulud kokku	4 312	4 077

LISA 6 ÜLDHALDUSKULUD

tuhandetes eurodes

	2023	2022
Tööjõukulu	14 485	11 104
Kontorikulud, sideteenused	569	582
Konsultatsioonid, õigusabi, audiitor	1 001	960
Transport	344	345
Arvutustehnika ja tarkvara	572	523
Kulum	922	792
Eraldised (lisa 3, 28)	(71)	101
Muud kulud	1 601	1 453
Üldhalduskulud kokku	19 423	15 860

Aruandeaastal arvestatud audiitorettevõtjate kliendilepingu tasud olid auditi tasude osas 221 tuhat eurot (2022: 170 tuhat eurot) ning muu äritegevuse tasude osas 12 tuhat eurot (2022: 12 tuhat eurot).

LISA 7 MUUD ÄRITULUD

tuhandetes eurodes

	2023	2022
Intressitulud äritegevusest	2 146	2 260
Kasum põhivara müügist	960	313
Saadud trahvid, viivised	175	324
Laekunud ebatöenäolised nõuded (lisa 15, 34)	724	15
Muud tulud	166	232
Muud äritulud kokku	4 171	3 144

LISA 8 MUUD ÄRIKULUD

tuhandetes eurodes

	2023	2022
Trahvid, viivised	10	167
Kahjum valuutakursi muutustest	17	-
Toetused, annetused	253	506
Ebatöenäoliselt laekuvad nõuded (lisad 15, 34)	89	232
Eraldised (lisad 3, 28)	600	900
Muud kulud	22	29
Muud ärikulud kokku	991	1834

LISA 9 FINANTSTULUD

tuhandetes eurodes

	2023	2022
Intressitulud (lisa 3)	297	1
Finantstulud kokku	297	1

LISA 10 FINANTSKULUD

tuhandetes eurodes

	2023	2022
Intressikulud (lisad 3, 26)	2 697	1 180
Kahjum valuutakursi muutustest	153	137
Muud finantskulud	167	133
Finantskulud kokku	3 017	1 450

LISA 11 TULUMAKSUKULU

tuhandetes eurodes

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

2023	Läti	Leedu	Norra	Eesti	Kokku
Kasum (kahjum) enne maksustamist	3 515	21 651	(1 819)	28 635	51 982
Tulumaksumäär	0%	15%	22%	0%	
Asjaomases riigis teenitud kasumite suhtes rakendatava siseriikliku tulumaksumääruga arvatud tulumaks	0	(3 248)	0	0	(3 248)
Maksustamisele mahaarvamisele mittekuuluvate kulude mõju tulumaksule	(5)	(2)	-	-	(7)
Mittemaksustatavate tulude mõju tulumaksule	-	3	-	-	3
Aruandeperioodil kajastatud eelmiste perioodide maksukahjumid	-	122	42	-	164
Aruandeperioodil kajastamata maksukahjumid	-	(149)	-	-	(149)
Dividendide tulumaksukulu (lisa 13)	-	-	-	(691)	(691)
Edasilükkunud tulumaksukulu dividendidelt	-	-	-	(2 153)	(2 153)
Tulumaksukulu kokku	(5)	(3 274)	42	(2 844)	(6 081)
sh ettevõtte tulumaksukulu	(5)	(5 899)	-	(691)	(6 595)
edasilükkunud ettevõtte tulumaksukulu (lisa 21)	-	2 625	42	(2 153)	514

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	0	(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
Tulumaksukulu kokku	(122)	(2 074)	0	(799)	(2 995)
sh ettevõtte tulumaksukulu	(122)	(2 122)	-	(1 576)	(3 820)
edasilükkunud ettevõtte tulumaksukulu (lisa 21)	-	48	-	777	825

Vastavalt IAS 12-le kajastatakse AS Merko Ehitus kontserni konsolideeritud finantsaruannetes edasilükkunud tulumaksukulu- ja kohustust tütarettevõtete lõppenud aasta puhaskasumi osalt, mida ettenähtavas tulevikus planeeritakse dividendideks maksta (lisa 1.17).

Seisuga 31.12.2023 sisaldab bilansis edasilükkunud tulumaksukohustus dividendide edasilükkunud tulumaksu summas 2894 tuhat eurot (31.12.2022: 742 tuhat eurot).

Seisuga 31.12.2023 on emaettevõttes AS Merko Ehitus varasematel perioodidel tütarettevõtetest saadud dividendid ja välismaalt saadud tulu summas 1513 tuhat eurot (31.12.2022: 1660 eurot), millest tulumaks on kinnipeetud.

Seisuga 31.12.2023 oleks võimalik jaotamata kasumist omanikele dividendidena välja maksta 162 969 tuhat eurot (31.12.2022: 140 704 tuhat eurot). Arvestades saadud dividendide ja välismaalt saadud tulult kinnipeetud tulumaksu kokku summas 378 tuhat eurot (31.12.2022: 415 eurot), kaasnaks dividendide väljamaksmisega täiendav dividendide tulumaks summas 40 364 tuhat eurot (31.12.2022: 34 761 tuhat eurot). Dividendide täiendava tulumaksu osas on arvestatud sellega, et 2023. 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.

	2023	2022
Aktsionäridele kuuluv puhaskasum (tuhandetes eurodes)	46 048	34 640
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tuhat tk)	17 700	17 700
Tavapuhaskasum aktsia kohta (eurodes)	2,60	1,96

Kontsernis ei olnud 2023. ja 2022. 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 2023 aktsionäride otsusega kinnitati nõukogu ettepanek maksta aktsionäridele eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 17 700 tuhat eurot (1 euro ühe aktsia kohta), mis andis 2022. aasta dividendimääraks 51% ja dividenditootluseks 7,1% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2022). 2022. aastal maksti dividende summas 17 700 tuhat eurot (1 euro ühe aktsia kohta), mis andis 2021. aasta dividendimääraks 61% ning dividenditootluseks 6,6% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2021).

2023. aastal välja makstud dividendidele rakendus 3929 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 2023. aastal dividendide väljamaksmisega seotud tulumaksukulu 691 tuhat eurot (2022. aastal 1576 tuhat eurot) (lisa 11).

Juhatus teeb, kooskõlastatult nõukoguga, ettepaneku maksta aktsionäridele 2024. aastal eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 23 010 tuhat eurot (1,3 eurot ühe aktsia kohta), mis teeb 2023. aasta dividendimääraks 50% ning dividenditootluseks 8,5% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2023).

LISA 14 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID

tuhandetes eurodes

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskontod	61 545	17 665
Üleöö pangadeposiidid	785	-
Kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid	15 000	-
Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 34)	77 330	17 665

LISA 15 NÕUDED JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ostjate vastu (lisa 34)		
ostjatelt laekumata arved	54 692	52 746
ebatõenäoliselt laekuvad arved	(134)	(3 285)
	54 558	49 461
Maksude ettemaksed v.a ettevõtte tulumaks		
käibemaks	661	795
muud maksud	-	3
	661	798
Ehitustööde tellijatelt saada (lisad 3, 34)	8 305	15 378
Muud lühiajalised nõuded		
lühiajalised laenud (lisad 16, 34)	-	5 000
muud lühiajalised nõuded (lisa 34)	1 029	124
	1 029	5 124
Ettemaksed teenuste eest		
ettemaksed ehitusteenuste eest	2 922	6 386
ettemakstud kindlustusmaksed	1 137	642
muud ettemakstud kulud	142	170
	4 201	7 198
Nõuded ja ettemaksed kokku	68 754	77 959
sh lühiajalised laenuõuded seotud osapooltele (lisa 16)	-	5 000
muud lühiajalised nõuded ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 32)	10 743	8 049

2023. aastal tõusis üle tähtaja arvete osakaal laekumata arvetest 4,9%-lt 5,4%-ni, seega võrreldes eelmise aastaga oli 31.12.2023 seisuga üle tähtaja arvete summa 2954 tuhat eurot (2022: 2404 tuhat eurot). 8. märtsiks 2024 oli aruande kuupäeva seisuga üle tähtaja arvetest laekunud 840 tuhat eurot ehk 28,4%. 2023. aastal kasvas kuni 60 päeva võlas olevate nõuete osakaal ning üle 120 päeva tähtaja võlas olevate nõuete kogusumma vähenes kuid debitoorse võla käibevalde pikenes 38 päeva tasemele (2022: 33 päeva).

	2023	2022
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded aasta alguses	(3 285)	(3 347)
aruandeperioodi ebatõenäoliste nõuete kulu (lisa 8)	(89)	(218)
bilansist välja kantud lootusetud nõuded	2 507	276
laekunud ebatõenäolised nõuded (lisa 7)	724	-
valuutakursimuutuse mõju	9	4
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded aasta lõpus	(134)	(3 285)

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

Kontserni krediidiriski osas vaata detailsemalt lisa 34.

LISA 16 ANTUD LAENUD

tuhandetes eurodes

	Ühisettevõtetele (lisa 32)	Kokku
2023		
Laenu jääk aasta alguses	5 000	5 000
Laekunud	(5 000)	(5 000)
Laenu jääk aasta lõpus	-	-
Intressimäär	6.0%	
2022		
Laenu jääk aasta alguses	1 115	1 115
Antud	3 885	3 885
Laenu jääk aasta lõpus	5 000	5 000
sh lühiajaline osa (lisa 15, 34)	5 000	5 000
Intressimäär	6.0%	

LISA 17 VARUD

tuhandetes eurodes

	31.12.2023	31.12.2022
Tooraine ja materjal	358	503
Lõpetamata toodang	60 244	92 049
Valmistoodang	43 357	43 414
Müügiks ostetud kaubad		
ostetud kinnistud müügiks/arendustegevuseks	89 434	84 133
ostetud muud kaubad müügiks	1 558	4 249
	90 992	88 382
Ettemaksed varude eest		
ettemaksed kinnisvara eest	-	517
ettemaksed muude varude eest	484	796
	484	1 313
Varud kokku	195 435	225 661

Seisuga 31.12.2023 on laenude tagatisteks panditud varusid kokku summas 97 434 tuhat eurot (31.12.2022: 136 482 tuhat eurot) (lisa 30). 2023. aastal on varusid allahinnatud nende neto realiseerimisväärtuseni 2200 tuhande euro võrra (2022: 3408 eurot). Eelnevalt tehtud allahindlusi jooksva aastal ei tühistatud (2022: 0 eurot).

	Bilansiline maksumus enne allahindlust	Allahindlus	Bilansiline maksumus pärast allahindlust
31.12.2023			
Lõpetamata toodang	62 444	(2 200)	60 244
Kokku	62 444	(2 200)	60 244

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

LISA 18 TÜTARETTEVÖTETE AKTSIAD JA OSAD

	Osalus ja hääleõigus %		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2023	31.12.2022		
AS Merko Ehitus Eesti	100	100	Eesti, Tallinn	ehitus
OÜ Tähelinna Kinnisvara	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Vahi Lastehoid	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Merko Kaevandused	100	100	Eesti, Tallinn	kaevandamine
OÜ Metsara-Metspere Kinnisvara	100	100	Eesti, Tallinn	kaevandamine
Tallinna Teede AS	100	100	Eesti, Tallinn	teedeehitus
OÜ Merko Kodud	100	-	Eesti, Tallinn	kinnisvara
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 MN 2 Projektas	100	-	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB MB Projektas	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Statinių Priežiūra ir Administravimas	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB MB 4 Projektas	100	-	Leedu, Vilnius	kinnisvara
OÜ Merko Investments	100	100	Eesti, Tallinn	valdus
SIA Merks	100	100	Läti, Riia	ehitus
SIA Merko Management Latvia (end.SIA SK Viesturdārzs)	-	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Industrialais Parks	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Merks Mājas	-	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Ropažu Priedes	-	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Zakusala Estates	-	100	Läti, Riia	kinnisvara
PS Merko-Merks	-	100	Läti, Riia	ehitus
PS Merks-Ostas Celtnieks	65	65	Läti, Riia	ehitus
PS Merks Merko Infra	100	100	Läti, Riia	ehitus
SIA Merks Mājas	100	-	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Ropažu Priedes	100	-	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Zakusala Estates	100	-	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Merko Būve	100	100	Läti, Riia	ehitus
SIA Merko Management Latvia (end.SIA SK Viesturdārzs)	100	-	Läti, Riia	kinnisvara
Merko Finland Oy	-	100	Soome, Helsinki	ehitus
Merko Investments AS	100	100	Norra, Sofiemyr	valdus
Peritus Entreprenør AS (end. Merko Bygg AS)	100	56	Norra, Sofiemyr	ehitus
Løkenskogen Bolig AS	62	62	Norra, Sofiemyr	kinnisvara

22. detsembril 2022 otsustas ASi Merko Ehitus juhatus struktuuri korrastamiseks alustada 100%liste tütarettevõtete OY Merko Finland (Soome, ehitus ja arendus) ja PS „Merko Merks“ (Läti, ehituse ühispakkumised) likvideerimisega, tulenevalt nendes äriühingutes sisulise tegevuse puudumisest. PS „Merko Merks“ likvideeriti ja kustutati 10. märtsil 2023 Läti äriregistrist. Ettevõtte OY Merko Finland kustutati registrist 29. septembril 2023.

Samaaegselt otsustati asutada Lätis 100% kontsernile kuuluvana ehitusvaldkonna tütarettevõtte „Merko Būve“ tugevdamaks spetsialiseerumist ja kaubamärgi ühtlustamist. 13. jaanuaril 2023, registreeriti SIA Merko Būve Läti äriregistris.

26. aprillil 2023 asutas ASi Merko Ehitus 100%line Leedu tütarettevõtte UAB Merko Bustas 100%lise tütarettevõtte UAB MB 4 Projektas.

28. aprillil 2023 asutas ASi Merko Ehitus 100%line Leedu tütarettevõtte UAB MN Projektas 100%lise tütarettevõtte UAB MN 2 Projektas.

1. juulil 2023 omandas ASi Merko Ehitus tütarettevõtte OÜ Merko Investments 100%-lise osaluse ettevõttes SIA Merks Mājas kontsernisesteste tehingutega Läti tütarettevõttelt SIA Merks. Omandi muutus kanti registrisse 19. juuli 2023.

1. juulil 2023 omandas ASi Merko Ehitus tütarettevõtte OÜ Merko Investments 100%-lise osaluse ettevõttes SIA SK Viesturdärzs kontsernisises tehinguga tütarettevõttelt SIA Merks. Omandi muutus kanti registrisse 14. juuli 2023.

14. juulil 2023 omandas ASi Merko Ehitus tütarettevõtte Merko Investments AS 100%-lise osaluse ettevõttes Merko Bygg AS rekapiitalseerimise kaudu, milles osalemisest vähemusaktionärid loobusid. Vastav kanne tehti registris 6. oktoobril 2023.

27. juulil 2023, sõlmisid ASi Merko Ehitus kontserni kuuluvad OÜ Merko Kaevandused ja OÜ Metsara-Metspere Kinnisvara ühinemislepingu. Ühendavaks ühinguks on OÜ Merko Kaevandused, ühinemise tulemusel lõpeb ühendatav ühing OÜ Metsara-Metspere Kinnisvara likvideerimismenetluseta. Ühinemise bilansipäev, alates millest loetakse kõik ühendatava ühingu tehingud tehtuks ühendava ühingu arvelt, on 1. jaanuar 2024. Lõplik ühinemiskanne äriregistris tehti 11. jaanuaril 2024.

14. augustil 2023 asutas AS Merko Ehitus 100%lise korteriarenduse valdkonna tütarettevõtte OÜ Merko Kodud.

5. oktoobril 2023, allkirjastasid AS Merko Ehitus 100%lised tütarettevõtted AS Merko Ehitus Eesti ja OÜ Merko Kodud notariaalse jagunemislepingu, mille kohaselt annab AS Merko Ehitus Eesti kinnisvaraarenduse alase tegevusega seotud varad ja kohustused üle OÜle Merko Kodud. Jagunemise eesmärk on viia ASi Merko Ehitus kontserni õiguslik ülesehitus vastavusse ärilise ülesehitusega ja struktuuri ühtlustamine Merko Ehituse koduturgudel. Jagunemise bilansipäevaks on 1. jaanuar 2024. Jagunemine jõustus 29. veebruaril 2024 tehtud kandega äriregistris.

LISA 19 ÜHISETTEVÕTETE AKTSIAD JA OSAD

	Osalus ja hääleõigus %		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2023	31.12.2022		
Ühisettevõtted				
AS Connecto Eesti	50	50	Eesti, Tallinn	elektrihitus
Kodusadam OÜ	50	50	Eesti, Tallinn	kinnisvara

tuhandetes eurodes

	Investeering 31.12.2022	Muutused 2023. aastal		Investeering 31.12.2023
		kasum ettevõtetest	dividendid	
Ühisettevõtted				
AS Connecto Eesti	9 667	5 771	(1 200)	14 238
Kodusadam OÜ	3 228	4 449	-	7 677
Ühisettevõtted kokku	12 895	10 220	(1 200)	21 915

tuhandetes eurodes

	Investeering 31.12.2021	Muutused 2022. aastal			Investeering 31.12.2022
		soetamine	kasum ettevõtetest	dividendid	
Ühisettevõtted					
AS Connecto Eesti	5 377	2 236	2 614	(560)	9 667
Kodusadam OÜ	2 326	-	902	-	3 228
Ühisettevõtted kokku	7 703	2 236	3 516	(560)	12 895

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 2023. 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 -354 tuhat eurot (31.12.2022: 52 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 projektsiooni 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 3,6% (31.12.2022: 1,4%) ja keskmine EBITDA marginaal 7,1% (31.12.2022: 5,8%). Diskontomäärana on kasutatud kapitali kaalutud keskmist hinda 10,0% (31.12.2022: 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.

ÜHISETTEVÕTTED

tuhandetes eurodes

	Varad 31.12.			Kohustused 31.12				Oma- kapital 31.12	Tulud	Kulud	Puhas- kasum
	Raha	Muu käibe- vara	Põhi- vara	Lühi- ajalised laenud	Muud lühi- ajalised kohus- tused	Pika- ajalised laenud	Muud pika- ajalised kohus- tused				
2023											
AS Connecto Eesti	10 568	40 971	4 715	389	31 684	777	212	23 192	105 221	(92 971)	12 250
Kodu- sadam OÜ	15 918	15 708	88	-	16 360	-	-	15 354	65 817	(56 920)	8 897
Kokku	26 486	56 679	4 803	389	48 044	777	212	38 546	171 038	(149 891)	21 147
2022											
AS Connecto Eesti	5 123	18 934	3 740	353	13 350	687	66	13 341	90 116	(84 992)	5 124
Kodu- sadam OÜ	3 012	39 422	100	12 800	23 277	-	-	6 457	14 507	(12 703)	1 804
Kokku	8 135	58 356	3 840	13 153	36 627	687	66	19 798	104 623	(97 695)	6 928

AS Connecto Eesti 2023. aasta kuludes on kajastatud intressikuludid summas 54 tuhat eurot (31.12.2022: 9 tuhat eurot). Kodusadam OÜ kuludes ei ole 2023. aastal ega eelmisel aastal kajastatud intressikuludid, kuna laenukasutuse kulud ehitusperioodil kapitaliseeritakse.

Seoses ühisettevõtetega pole kontsernil, seisuga 31.12.2023, lepingulisi kohustusi finantseerida laenudega ühisettevõtete tegevusi (31.12.2022: 5000 tuhat eurot), kuid on kohustus osutada ehitusteenust tulevastes perioodides kokku summas 3461 tuhat eurot (31.12.2022: 26 316 tuhat eurot).

LISA 20 MUUD PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED

tuhandetes eurodes

	31.12.2023	31.12.2022
Pikaajalised nõuded ostjate vastu (lisa 34) *	24 490	22 982
Muud pikaajalised laenud ja nõuded kokku	24 490	22 982

* sh pikaajaline nõue Balsiu koolimaja ostja vastu 8908 tuhat eurot (31.12.2022: 9317 tuhat eurot) ja pikaajaline nõue Kaunase rajooni politseijaoskonna peakontorihoone ostja vastu 11 844 tuhat eurot (31.12.2022: 13 661 tuhat eurot).

LISA 21 EDASILÜKKUNUD TULUMAKSUVARA JA -KOHUSTUS

tuhandetes eurodes

Tütarettevõtetes edasilükkunud tulumaksuvara ja -kohustuse kujunemine:

31.12.2023	Leedu	Norra	Eesti	Kokku
Edasilükkunud tulumaksuvara				
lõpetamata ehituslepingute mõju	2 762	-	-	2 762
moodustatud eraldise mõju	104	-	-	104
muud mõjud	432	-	-	432
Edasilükkunud tulumaksuvara kokku	3 298	-	-	3 298
Edasilükkunud tulumaksukohustus				
muude võlgade mõju	(1 547)	-	-	(1 547)
edasilükkunud tulumaks dividendidelt	-	-	(2 894)	(2 894)
Edasilükkunud tulumaksukohustus kokku	(1 547)	-	(2 894)	(4 441)
Edasilükkunud tulumaksukulu aruandeaastal (lisa 11)	2 625	42	(2 153)	514
31.12.2022	Leedu	Norra	Eesti	Kokku
Edasilükkunud tulumaksuvara				
lõpetamata ehituslepingute mõju	377	-	-	377
moodustatud eraldise mõju	60	-	-	60
muud mõjud	256	-	-	256
Edasilükkunud tulumaksuvara kokku	693	-	-	693
Edasilükkunud tulumaksukohustus				
muude võlgade mõju	(1 568)	(48)	-	(1 616)
valuutakursimuutuse mõju	-	3	-	3
edasilükkunud tulumaks dividendidelt	-	-	(742)	(742)
Edasilükkunud tulumaksukohustus kokku	(1 568)	(45)	(742)	(2 355)
Edasilükkunud tulumaksukulu aruandeaastal (lisa 11)	48	-	777	825

LISA 22 KINNISVARAINVESTEERINGUD

tuhandetes eurodes

	Maa	Hoonestusõigus	Ehitised	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2021	12 414	29	2 631	15 074
Akumuleeritud kulum 31.12.2021	-	(14)	(1 232)	(1 246)
Jääkmaksumus 31.12.2021	12 414	15	1 399	13 828
Ümberliigitamine varuks	(2 242)	-	-	(2 242)
Kulum	-	(1)	(100)	(101)
Jääkmaksumus 31.12.2022	10 172	14	1 299	11 485
Soetusmaksumus 31.12.2022	10 172	29	2 455	12 656
Akumuleeritud kulum 31.12.2022	-	(15)	(1 156)	(1 171)
Jääkmaksumus 31.12.2022	10 172	14	1 299	11 485
Soetamine ja parendused	-	-	357	357
Ümberliigitamine varudest	-	-	5 200	5 200
Kulum	-	-	(219)	(219)
Jääkmaksumus 31.12.2023	10 172	14	6 637	16 823
Soetusmaksumus 31.12.2023	10 172	29	8 012	18 213
Akumuleeritud kulum 31.12.2023	-	(15)	(1 375)	(1 390)
Jääkmaksumus 31.12.2023	10 172	14	6 637	16 823

Seisuga 31.12.2023 ei erine kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus oluliselt nende õiglasest väärtusest, v.a maa, mille õiglase väärtus eksperthinnangu alusel on 25 370 tuhat eurot (31.12.2022: kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus ei erinenud oluliselt nende õiglasest väärtusest, v.a maa, mille õiglase väärtus eksperthinnangu alusel on 25 370 tuhat eurot). Õiglase väärtus on

valdavalt hinnatud võrreldavate tehingute baasil (tase 2). Õiglase väärtuse määramine toimus õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele vastavate sisendite alusel.

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

Seisuga 31.12.2023 on laenu tagatisteks panditud kinnisvarainvesteeringuid summas 10 815 tuhat eurot (31.12.2022: 10 895 tuhat eurot) (lisa 30).

LISA 23 MATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Lõpetamata ehitus ja ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2021	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)
Jääkmaksumus 31.12.2021	712	5 136	8 284	1 474	744	16 350
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)
Jääkmaksumus 31.12.2022	1 266	5 040	8 656	1 584	906	17 452
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)
Jääkmaksumus 31.12.2022	1 266	5 040	8 656	1 584	906	17 452
sh renditud vara (lisa 25)	-	662	3 459	-	-	4 121
Realiseerimata kursivahed	-	-	-	(2)	-	(2)
Soetamine ja parendused	-	71	2 449	134	262	2 916
sh renditud vara	-	71	1 641	-	-	1 712
Müük	-	-	(565)	-	-	(565)
Ümberliigitamine	-	-	536	-	(536)	-
Mahakandmine	-	-	-	(2)	-	(2)
Kulum ja väärtuse langus	-	(786)	(2 127)	(273)	-	(3 186)
Jääkmaksumus 31.12.2023	1 266	4 325	8 949	1 441	632	16 613
Soetusmaksumus 31.12.2023	1 266	8 322	18 588	4 526	632	33 334
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus 31.12.2023	-	(3 997)	(9 639)	(3 085)	-	(16 721)
Jääkmaksumus 31.12.2023	1 266	4 325	8 949	1 441	632	16 613
sh renditud vara (lisa 25)	-	561	3 708	-	-	4 269

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

Seisuga 31.12.2023 on laenu tagatisteks panditud materiaalseid põhivarasid summas 2072 tuhat eurot (31.12.2022: 2186 tuhat eurot) (lisa 30).

LISA 24 IMMATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	Firmaväärtus	Tarkvara	Ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2021	73	1 401	72	1 546
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus 31.12.2021	-	(877)	-	(877)
Jääkmaksumus 31.12.2021	73	524	72	669
Realiseerimata kursivahed	(4)	-	-	(4)
Soetamine	-	6	135	141
Ümberliigitamine	-	95	(95)	-
Kulum ja väärtuse langus	-	(224)	-	(224)
Jääkmaksumus 31.12.2022	69	401	112	582
Soetusmaksumus 31.12.2022	69	1 500	112	1 681
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus 31.12.2022	-	(1 099)	-	(1 099)
Jääkmaksumus 31.12.2022	69	401	112	582
Realiseerimata kursivahed	(4)	(1)	-	(5)
Soetamine	-	5	189	194
Ümberliigitamine	-	116	(116)	-
Kulum ja väärtuse langus	(64)	(187)	-	(251)
Jääkmaksumus 31.12.2023	65	334	185	520
Soetusmaksumus 31.12.2023	65	1 431	185	1 681
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus 31.12.2023	(64)	(1 097)	-	(1 161)
Jääkmaksumus 31.12.2023	1	334	185	520

LISA 25 RENDITUD VARA

tuhandetes eurodes

	Kontori-ja laopinnad	Sõidukid ja seadmed	Kokku
31.12.2021			
Soetusmaksumus	1 016	4 538	5 554
Akumuleeritud kulum	(473)	(1 657)	(2 130)
Jääkmaksumus (lisa 23)	543	2 881	3 424
Lisandumised	290	1 718	2 008
Rendilepingute lõpetamised	(56)	(327)	(383)
Kulum	(115)	(813)	(928)
31.12.2022			
Soetusmaksumus	1 083	5 622	6 705
Akumuleeritud kulum	(421)	(2 163)	(2 584)
Jääkmaksumus (lisa 23)	662	3 459	4 121
Lisandumised	71	1 641	1 712
Rendilepingute lõpetamised	-	(394)	(394)
Kulum	(172)	(998)	(1 170)
31.12.2023			
Soetusmaksumus	894	5 632	6 526
Akumuleeritud kulum	(333)	(1 924)	(2 257)
Jääkmaksumus (lisa 23)	561	3 708	4 269

Kontserni konsolideeritud koondkasumiaruandes on kajastatud järgmised summad seoses rendilepingutega: tuhandetes eurodes

	2023	2022	Lisa
Intressikulu	175	65	10
Lühiajaliste rendilepingutega seotud kulu	93	109	4, 5, 6
Väheväärtuslike varade rendikulu	137	118	4, 5, 6

Materiaalse põhivarana kajastatavate rendilepingutega (sh perioodi jooksul lõppenud lepingud) kaasnev kogu rahaline väljamakse oli 2023. aastal 1316 tuhat eurot (2022: 1004 tuhat eurot).

Lühiajaliste katkestatavate rendilepingute alusel tasuti 2023. aastal sõidukite varade kasutusõiguse lepingute eest rendimakseid 43 tuhat eurot (2022: 52 tuhat eurot). Rendile võetud vara ei ole edasi antud allrendile.

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

	31.12.2023	31.12.2022
Soetusmaksumus	8 063	2 506
Akumuleeritud kulum	(1 375)	(1 156)
Jääkmaksumus	6 688	1 350
	2023	2022
Saadud kinnisvarainvesteeringute kasutusrenditulu (lisa 22)	379	269
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu laekumised:	3 946	352
laekumised järgmisel aastal	633	292
laekumised 2...5. aastal	2 727	53
laekumised peale 5. aastat	586	7
Kinnisvarainvesteeringute otsesed halduskulud (lisa 22)	(185)	(114)

LISA 26 LAENUKOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	Rendi- kohus- tused	Laenud					kokku	Laenu- kohus- tused kokku (lisa 34)
		panka- dest	ema- ette- võttelt (lisa 32)	ühise kontrolli all olevatelt ette- võtetelt (lisa 32)	seotud osapool- telt (lisa 32)	muudelt ette- võtetelt		
2023								
Jääk aasta alguses	4 302	73 560	8 000	6 000	61	-	87 621	91 923
Saadud	1 712	48 160	-	-	-	-	48 160	49 872
Tasutud	(1 312)	(77 364)	(8 000)	-	-	-	(85 364)	(86 676)
Müük/tagastus rendileandjale	(300)	-	-	-	-	-	-	(300)
Ümberliigitamine	-	-	-	-	(57)	57	-	-
Kursivahe	-	-	-	-	(4)	-	(4)	(4)
Jääk aasta lõpus	4 402	44 356	-	6 000	-	57	50 413	54 815
sh lühiajaline osa	1 092	12 524	-	6 000	-	57	18 581	19 673
pikaajaline osa 2...5 aastat	3 310	31 832	-	-	-	-	31 832	35 142
Aruandeperioodi intressikulu	174	2 911	30	362	1	2	3 306	3 480
sh kapitaliseeritud intressikulu	-	798	-	-	-	-	798	798
Intressimäära vahemik	1,0%- 2,49% +3-6 kuu Euribor	1,12%- 2,7% +3- 12 kuu Euribor	1,55%	2,65%+6 kuu Euribor	5%	5%		
Alusvaluutatad	EUR	EUR	EUR	EUR	NOK	NOK		

tuhandetes eurodes

	Rendi- kohus- tused	Laenud					kokku	Laenu- kohus- tused kokku (lisa 34)
		panka- dest	ema- ette- võttelt (lisa 32)	ühise kontrolli all olevatelt ette- võtetelt (lisa 32)	seotud osapool- telt (lisa 32)	muudelt ette- võtetelt		
2022								
Jääk aasta alguses	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 rendileandjale	(117)	-	-	-	-	-	-	(117)
Kursivahe	-	-	-	-	(3)	-	(3)	(3)
Jääk aasta lõpus	4 302	73 560	8 000	6 000	61	-	87 621	91 923
sh lühiajaline osa	1 198	40 428	8 000	-	61	-	48 489	49 687
pikaajaline osa 2...5 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 intressikulu	-	563	-	-	-	-	563	563
Intressimäära vahemik	1,0%- 2,49% +3-6 kuu Euribor	0,98%- 2,7% +3- 12 kuu Euribor	1,55%	2,65%+6 kuu Euribor	5%	-		
Alusvaluutatad	EUR	EUR	EUR	EUR	NOK	EUR		

	2023	2022
Rendikohustuste tulevaste rendimaksete miinimumsumma	4 902	4 302
sh lühiajaline osa	1 284	1 198
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	3 618	3 104

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

	2023	2022
Rendikohustused		
1-5 kuud	1 293	726
6-12 kuud	2 548	2 915
Pangalaenud		
1-5 kuud	16 884	21 888
6-12 kuud	27 472	46 687
Laenud ühise kontrolli all olevatelt ettevõtetelt		
6-12 kuud	6 000	6 000
Kokku	54 197	78 216

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

	2023	2022
Rendikohustused	561	661
Pangalaenu	-	4 985
Laenu emaettevõttelt	-	8 000
Laenu seotud osapooltelt	57	61
Kokku	618	13 707

Laenu tagatised ja panditud varad on esitatud lisa 30.

LISA 27 VÕLAD JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	31.12.2023	31.12.2022
Võlad tarnijatele (lisa 34)	42 472	46 020
Võlad töövõtjatele	14 846	11 638
Maksuvõlad v.a ettevõtte tulumaks		
käibemaks	4 258	6 587
füüsilise isiku tulumaks	769	615
sotsiaalmaks	2 075	1 680
töötuskindlustusmaks	70	65
kohustusliku kogumispensioni makse	48	33
muud maksud	113	143
	7 333	9 123
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 3, 34)	34 584	6 298
Muud võlad (lisa 34)		
intressivõlad	98	113
muud võlad	537	961
	635	1 074
Saadud ettemaksed *	34 028	22 095
Võlad ja ettemaksed kokku	133 898	96 248
sh võlad ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 32)	173	2 519

* Seisuga 31.12.2023 jaguneb saadud ettemaksete saldo ehituslepingute raames saadud ettemakseteks (tellijate ettemaksed) summas 31 360 tuhat eurot (31.12.2022: 5184 tuhat eurot) ning elamuarenduse raames saadud ettemakseteks (korterite ostjad) summas 2668 tuhat eurot (31.12.2022: 16 911 tuhat eurot) (lisa 3).

LISA 28 ERALDISED

tuhandetes eurodes

	Ehituse garantii- kohustuse eraldis	Eraldis kahjumlike ehitus- lepingute katteks	Eraldis kohtukulude ja kahjunõuete katteks (lisa 34)*	Eraldis müüdü ja töösolevate projektide kulude katteks	Muud eraldis	Kokku
2023						
Jääk aasta alguses	4 425	8	1 200	4 086	101	9 820
Moodustatud (lisa 3, 4, 6)	3 122	1	1 706	1 873	323	7 025
Tühistatud (lisa 3, 6)	-	-	(1 200)	-	-	(1 200)

	Ehituse garantii- kohustuse eraldis	Eraldis kahjumlike ehitus- lepingute katteks	Eraldis kohtukulude ja kahjunõuete katteks (lisa 34)*	Eraldis müüdüd ja töösolevate projektide kulude katteks	Muud eraldised	Kokku
Kasutatud	(1 593)	(1)	-	(3 499)	(101)	(5 194)
Jääk aasta lõpus	5 954	8	1 706	2 460	323	10 451
sh lühiajaline osa	5 954	8	1 706	2 460	323	10 451
2022						
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)
Kasutatud	(1 621)	(585)	-	(8 156)	(86)	(10 448)
Jääk aasta lõpus	4 425	8	1 200	4 086	101	9 820
sh lühiajaline osa	4 425	8	1 200	4 086	101	9 820

* 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 äriplaaniilistel kogukuludel, mida pidevalt uuendatakse ja mis realiseerub vastavalt teostatud töödele.

LISA 29 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD

tuhandetes eurodes

	31.12.2023	31.12.2022
Võlad tarnijatele (lisa 34)	3 128	2 133
Saadud ettemaksed*	2 367	-
Muud pikaajalised võlad kokku	5 495	2 133

* Seisuga 31.12.2023 sisaldab saadud ettemaksete saldo ehituslepingute raames saadud ettemakseid (tellijate ettemaksed) summas 2367 tuhat eurot (31.12.2022: 0 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	31.12.2023	31.12.2022
Vallasvara	58 542	77 033
Finantsvarad *	24 496	25 802
Kokku	83 038	102 835

* UAB Balsiu Mokyklos SPV finantsvarad, mis OÜ Merko Property on pantinud OP Corporate Bank plc Leedu filiaali kasuks investeerimislaenu summas 6033 tuhat eurot katteks (31.12.2022: 6557 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 9598 tuhat eurot katteks (31.12.2022: 10 645 tuhat eurot AB SEB bankas kasuks).

Hüpoteegid	31.12.2023	31.12.2022
Varud (lisa 17)	97 434	136 482
Maa ja ehitised (lisa 23)	2 072	2 186
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 22)	10 815	10 895
Kokku	110 321	149 563

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 6033 tuhat eurot (31.12.2022: 6557 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 9598 tuhat eurot (31.12.2022: 10 645 tuhat eurot AB SEB bankas).

LISA 31 AKTSIAKAPITAL

2023. ja 2022. 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 31.12.2023 ja 31.12.2022 oli ASi Merko Ehitus aktsiakapital 7 929 tuhat eurot ja konsolideeritud netovara 31.12.2023 seisuga 212 055 tuhat eurot (31.12.2022: 184 187 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:

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

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

ASi Merko Ehitus emaettevõtte on AS Riverito. Seisuga 31.12.2023 ja 31.12.2022 kuulus ASile Riverito 71,99% ASi Merko Ehitus aktsiatest. Kontsernis lõpliku valitsevat mõju omav isik on Toomas Annus.

KAUBAD JA TEENUSED

tuhandetes eurodes

	2023	2022
Osutatud teenused ja müüdü kaubad		
Emaettevõtte	6	15
Ühisettevõtted*	26 708	30 116
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	82 058	44 941
Juhtkonna liikmed**	161	186
Osutatud teenused ja müüdü kaubad kokku	108 933	75 258
Intressitulud		
Ühisettevõtted	215	196
Ostetud teenused ja kaubad		
Emaettevõtte	49	104
Ühisettevõtted	268	203
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	75	73
Ostetud teenused ja kaubad kokku	392	380
Intressikulud		
Emaettevõtte	30	73
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	362	153
Muud seotud osapooled	1	1
Intressikulud kokku	393	227

SALDOD SEOTUD OSAPOLTEGA

tuhandetes eurodes

	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded seotud osapoolte vastu		
Antud laenud (lisad 15, 16, 20)		
Ühisettevõtted	-	5 000
Nõuded ja ettemaksed (lisa 15)		
Emaettevõte	-	5
Ühisettevõtted	1 852	3 239
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	8 862	4 805
Juhtkonna liikmed	29	-
Nõuded ja ettemaksed kokku	10 743	8 049
Nõuded seotud osapoolte vastu kokku	10 743	13 049
Kohustused seotud osapoolte ees		
Rendikohustused (lisa 26)		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	216	254
Lühiajalised saadud laenud (lisa 26)		
Emaettevõte	-	8 000
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	6 000	-
Muud seotud osapooled	-	61
Lühiajalised saadud laenud kokku	6 000	8 061
Võlad ja ettemaksed (lisa 27)		
Ühisettevõtted	142	35
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	31	2 444
Juhtkonna liikmed	-	40
Võlad ja ettemaksed kokku	173	2 519
Pikaajalised saadud laenud (lisa 26)		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	-	6 000
Kohustused seotud osapoolte ees kokku	6 389	16 834

* Ühisettevõttele osutatud teenused koosnevad peamiselt ehitusteenustest.

** 2023 ja 2022. aastal osutati juhtkonna liikmetele ehitus- ja projekteerimisteenust ja müüdi kortereid. Kontserni jaoks ei olnud tegemist oluliste tehingutega.

Seotud osapoolte vastu kajastatud nõuete osas ei ole 2023. ega 2022. aastal allahindluseid teostatud.

NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TASUD

ASi Merko Ehitus nõukogu ja juhatuse liikmete 2023. aasta 12 kuu teenistuslepingute alusel arvestatud tööjookulu, sh põhitöötasud, tulemustasud, kui ka maksud ja reservide muutused olid kokku 1843 tuhat eurot (2022. aasta 12 kuud: 1363 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 210 tuhat eurot (2022: 228 tuhat eurot). 2023. aasta 12 kuuga maksti juhatuse liikmetele hüvitisi 120 tuhat eurot (2022. 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/.

ASi Merko Ehitus nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2023:

		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%
Kristina Siimar	Nõukogu liige	-	-
		12 774 321	72,17%

* Toomas Annus kontrollib valdusfirma kaudu enamikku AS Riverito aktsiatega määratud häältest. 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 3-liikmelisena: Andres Trink, Tõnu Toomik ja Urmas Somelar.

ASi Merko Ehitus juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2023:

		AKTSIATE ARV	OSAKAAL
Andres Trink	Juhatusesimees	1 100	0,01%
Tõnu Toomik	Juhatusliige	-	-
Urmas Somelar	Juhatusliige	-	-
		1 100	0,01%

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

	31.12.2023	31.12.2022
Ehitusaegne garantii tellijale	39 359	28 235
Pakkumusgarantii	32	10
Garantiiaja garantii	27 194	22 796
Ettemakse garantii	31 466	4 504
Käendused	500	500
Tingimuslikud kohustused kokku	98 551	56 045

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.

31.12.2023 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 krediitireitinguid. Swedbanki grupi emaettevõtte Swedbank AB omab Moody'se pikaajalist krediitireitingut Aa3 (2022. aastal Aa3) ning SEB grupi emaettevõtte Skandinaviska Enskilda Banken AB omab Moody'se pikaajalist krediitireitingut Aa2 (2022. aastal Aa2). OP Corporate Bank PLC omab Moody'se pikaajalist krediitireitingut Aa3 (2022. aastal Aa3), Luminor Bank omab Moody'se pikaajalist krediitireitingut A3 (2022. aastal A3).

Kuigi raha ja raha ekvivalendid kuuluvad samuti IFRS 9 oodatava krediidikahjumi mudeli alla, siis tuvastatud väärtuse langus oli ebaoluline 31. detsembri 2023 seisuga. Juhtkonna hinnangul ei ole kontsernil raha ning ekvivalentide osas olulisi krediidiriske.

FINANTSVARAD, MIS ON AVATUD KREDIIDIRISKILE

tuhandetes eurodes

	Jaotus maksetähtaja järgi		Bilansiline väärtus	Tagatis
	1-12 kuud	2-5 aastat		
31.12.2023				
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 14, 20)	77 330	-	77 330	-
Nõuded ostjatele (lisa 15, 20)	54 558	24 490	79 048	-
Ehitustööde tellijalt saada (lisa 3, 15)	8 305	-	8 305	-
Muud lühiajalised nõuded (lisa 15)	1 029	-	1 029	-
Muud aktsiad ja väärtpaberid	-	80	80	-
Kokku	141 222	24 570	165 792	-
31.12.2022				
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 14, 20)	17 665	-	17 665	-
Nõuded ostjatele (lisa 15, 20)	49 461	22 982	72 443	-
Ehitustööde tellijalt saada (lisa 3, 15)	15 378	-	15 378	-
Antud laenud (lisa 15, 16, 20)	5 000	-	5 000	-
Muud lühiajalised nõuded (lisa 15)	124	-	124	-
Kokku	87 628	22 982	110 610	-

Kontserni kliendid on enamjaolt kas suuremad kohalikud ettevõtted või avaliku sektori tellijad teadaoleva ja piisava krediitivõimega (seisuga 31.12.2023 oli avaliku sektori osakaal laekumata arvetest 42,5%; 31.12.2022 44,7%).

NÕUDED OSTJATE VASTU MAKSETÄHTAEGADE LÕIKES:

tuhandetes eurodes

	31.12.2023		31.12.2022	
Maksetähtaeg saabumata	76 095	96,3%	70 039	96,7%
Üle tähtaja 1-30 päeva	890	1,1%	160	0,2%
Üle tähtaja 31-60 päeva	380	0,5%	89	0,1%
Üle tähtaja 61-90 päeva	193	0,2%	274	0,4%
Üle tähtaja 91-120 päeva	48	0,1%	500	0,7%
Üle tähtaja 121-180 päeva	222	0,3%	88	0,1%
Üle tähtaja üle 180 päeva	1 220	1,5%	1 293	1,8%
Nõuded ostjate vastu kokku* (lisad 15, 20)	79 048	100%	72 443	100%

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

Bilansipäeva seisuga oli üle tähtaja arvete summa 2954 tuhat eurot (31.12.2022: 2404 tuhat eurot), millest 8. märtsiks 2024 oli laekunud 840 tuhat eurot. Aastaga suurenes üle tähtaja arvete osakaal kogunõuetest 3,3%lt 3,7%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 krediitiriski 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.

LIKVIIDSUSRISK

Ettevõtte likviidsus ehk maksevõime kajastab tema võimet täita tähtaegselt oma maksekohustusi võlausaldajate ees. Seisuga 31.12.2023 oli kontserni lühiajaliste kohustuste kattekordaja (*current ratio*) 2,0 (31.12.2022: 2,0) ning maksevõime kattekordaja (*quick ratio*) 0,9 (31.12.2022: 0,6). Lisaks lühiajalistele käibevahenditele kasutab kontsern rahavoogude paremaks juhtimiseks ning likviidsuse tagamiseks krediitiasutustelt võetud käibekrediite. Aastavahetuse seisuga oli kontserni ettevõtetel sõlmitud pankadega arvelduskrediidi lepinguid kogusummas 57 000 tuhat eurot, mis olid kasutamata 54 599 tuhande euro ulatuses (31.12.2022: 53 000 tuhat eurot, millest kasutamata oli 36 191 tuhat eurot). 2024. aastal lõpevad lepingud kogusummas 4000 tuhat eurot, mille pikendamise vajadust kaalutakse jooksvalt.

Juhtkonna hinnangul tagab kontserni tänane kapitalistruktuur, kus omakapitali määar on 49,9% (31.12.2022: 47,5%) ning intressikandvate võlakohustuste madal osakaal 12,9% (31.12.2022: 23,7%) 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		
31.12.2023					
Vara					
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 14, 20)	77 330	-	-	77 330	77 330
Nõuded ostjate vastu (lisad 15, 20)	50 691	3 867	24 490	79 048	79 048
Ehitustööde tellijatelt saada (lisad 3, 15)	8 305	-	-	8 305	8 305
Muud lühiajalised nõuded (lisa 15)	26	1 003	-	1 029	1 029
Muud aktsiad ja väärtpaberid	-	-	80	80	80
Kokku	136 352	4 870	24 570	165 792	165 792
Kohustused					
Võlad tarnijatele (lisad 27, 29)	38 026	4 446	3 128	45 600	45 600
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 3, 27)	34 584	-	-	34 584	34 584
Laenu- ja rendikohustustega seotud maksed (lisa 26) *	808	18 865	35 142	54 815	54 815
Muud võlad (lisad 27, 29)	179	456	-	635	635
Kokku	73 597	23 767	38 270	135 634	135 634
Netovara /-kohustus	62 755	(18 897)	(13 700)	30 158	30 158

	Jaotus maksetähtaja järgi			Kokku	Bilansiline väärtus
	1-3 kuud	4-12 kuud	2-5 aastat		
31.12.2022					
Vara					
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 14, 20)	17 665	-	-	17 665	17 665
Nõuded ostjate vastu (lisa 15, 20)	44 516	4 945	22 982	72 443	72 443
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 3, 15)	15 378	-	-	15 378	15 378
Laenu- ja intressid (lisa 15, 16, 20)	-	5 000	-	5 000	5 000
Muud lühiajalised nõuded (lisa 15)	107	17	-	124	124
Kokku	77 666	9 962	22 982	110 610	110 610
Kohustused					
Võlad tarnijatele (lisa 27, 29)	33 085	12 935	2 133	48 153	48 153
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 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 (lisa 27, 29)	707	367	-	1 074	1 074
Kokku	55 006	48 073	44 369	147 448	147 448
Netovara /-kohustus	22 660	(38 111)	(21 387)	(36 838)	(36 838)

* 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. Kontserni kapitalistruktuuris oli intressikandvate kohustuste osakaal 31.12.2023 seisuga 12,9% bilansimahust (31.12.2022 seisuga 23,7% bilansimahust). Intressikeskkonna muutuste mõju kontserni tulemustele 12 kuu perspektiivis on juhtkonna hinnangul väheoluline. EKP on lõpetanud baasintressimäära tõstmise tsükli 2023. aasta septembris ja kuigi oodatakse baasintressimäära langetamist 2024 kevad-suvel, siis rahaturgude analüütikute hinnangul algavad langetamised pigem hiljem ja pigem väiksemate sammudena võrreldes määrade tõstmise tsükliga. Valdavaks ootuseks olev 0,5-1,0% langus baasintressimäärades vähendab kontserni intressikulu ebaoluliselt.

INTRESSIRISKIDE MUUTUSTE MÕJU FINANSKULUDELE JA -TULUDELE

31.12.2023 seisuga oli kontsernis intressikandvaid kohustusi 54 815 tuhat eurot (31.12.2022: 91 923 tuhat eurot), millest 19 673 tuhat eurot moodustasid lühiajalised laenu- ja pikaajaliste kohustuste tagasimaksed 2024. aastal (31.12.2022: 49 687 tuhat eurot) ning 35 142 tuhat eurot pikaajalised laenu- ja rendikohustused (31.12.2022: 42 236 tuhat eurot). Muutuva intressimääraga laenu intressimäärad sõltusid Euriborist. Intressikandvad laenu- ja -kohustused jagunesid bilansipäevade seisuga järgmiselt:

	31.12.2023	31.12.2022
Fikseeritud intressiga kohustused	618	13 707
Muutuva intressiga kohustused 1-5 kuud	18 177	22 614
Muutuva intressiga kohustused 6-12 kuud	36 020	55 602
Intressikandvad laenukohustused kokku (lisa 26)	54 815	91 923
Fikseeritud intressiga laenu- ja -kohustused	-	5 000

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 54 tuhande euro võrra (31.12.2022: 78 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
31.12.2023		
Varad	99,2%	0,8%
Kohustused	99,3%	0,7%
31.12.2022		
Varad	98,8%	1,2%
Kohustused	99,2%	0,8%

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 10 (2022: 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. 2023. aastal esitati kindlustusseltsidele hüvitistaotlusi summas 0,71 mln eurot (2022. aastal: 0,52 mln eurot), millest saadi kindlustushüvitisi summas 0,47 mln eurot (2022. aastal: 0,24 mln eurot).

Garantiiperioodil ilmnevate ehitusvigade kõrvaldamiseks on ettevõttes moodustatud garantiieraldis. 2023. aastal moodustati kontsernis garantiieraldisi kogusummas 3,12 mln eurot (2022. aastal: 2,30 mln eurot) ning sellest reservist kaeti kulusid 1,59 mln euro ulatuses (2022. aastal: 1,62 mln eurot). Aasta lõpu seisuga oli ettevõtte garantiieraldiste reserv 5,95 mln eurot (31.12.2022: 4,42 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 31.12.2023 moodustatud eraldis summas 1,7 mln eurot (31.12.2022: 1,2 mln eurot) (lisa 28).

Alljärgnevalt on esitatud ülevaade kontserni ettevõtete olulisematest 2023. aasta jooksul lõppenud ning seisuga 31.12.2023 pooleli-olevatest juriidilistest vaidlustest.

EESTI

Kaebus keskkonnaministri määruse tühistamiseks

Kohtuasjas, seoses keskkonnaministri 27. märtsi 2015 määrusega nr 22, millega muudeti püsielupaiga kaitse-eeskirja selliselt, et ASi Merko Ehitus tütaretevõtetele Suur-Paekalda OÜ ja Väike-Paekalda OÜ (tänapäev 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. Kohus uuendas haldusasja menetluse 15. novembri 2023 kohtumäärusega ning määras pooltele menetluslikud tähtajad. Pooltel on võimalik 5. märtsiks 2024 esitada oma seisukohad kompromiss-summade osas ja kohtuotsus peaks tulema 12. aprillil 2024, kui pooled enne seda kompromissile ei jõua. 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 vahearuanetes 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. Potentsiaalsete kahjunõuete mõju ettevõttele ei ole täna olnud võimalik usaldusväärselt hinnata suure hulga muutustele avatud sisendite, solidaarse vastutuse rakendamise praktika puudumise ja muude juriidiliste aspektide ebaselguse tõttu.

Viimane kohtuistung kaebuste sisu arutamiseks toimus 26. septembril 2023. Apellatsioonikohus jättis oma 25. jaanuaril 2024 teatavaks tehtud otsusega konkurentsinoukogu otsuse jõusse. 26. veebruaril 2024, esitasid SIA Merks ja AS Merko Ehitus Läti Riigikohtusse kassatsioonikaebuse Läti konkurentsinoukogu otsuse vaidlustuses.

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 moodustas kontsern 2022. majandusaastal eraldise 1/3 ulatuses võimalikust trahvinõudest ehk 900 tuhat eurot. Arvestades apellatsioonikohtu otsuse teatavaks tegemise aega, langetatakse järgmised otsused eraldiste osas 2024. aastal ja need kajastuvad 2024. aasta tulemustes.

SIA Ostas Celtnieks

6. novembril 2019 esitas SIA Merks hagi SIA "Ostas Celtnieks" vastu summas 257 tuhat eurot, (236 tuhat eurot põhinõue ja 21 tuhat eurot viivised). SIA Merks nõude aluseks on konsortsiumlepinguna teostatud Ventspils muusikakooli ja kontserdisaali ehitusobjektilt saadud kahjum, millest vastavalt lepingu osaluse proportsioonidele kuulub SIA „Ostas Celtnieks“ poolt katmisele 35%. SIA „Ostas Celtnieks“ pole enda osa kahjumist katnud. Juulis 2023 sai SIA Merks ringkonnakohtult positiivse kohtuotsuse mis on jõustunud. Samal ajal on SIA „Ostas Celtnieks“ kuulutatud maksejõuetuks ja toimub varade müük. SIA Merks tunnistati pankrotimenetluses SIA „Ostas Celtnieks“ võlausaldajaks. Nimetatud nõue kajastub bilansis väärtusega ligikaudu 54 tuhat eurot.

Salaspilsi maavalitsus

29. juulil 2022. esitas SIA Merks Salaspilsi lasteaia ehituslepingu tõlgendamisel tekkinud erimeelsustele lahenduse leidmiseks hagi Salaspilsi maavalitsuse vastu majandusasjade kohtusse. Salaspilsi maavalitsus esitas vastuhagi, mille sisuks on SIA Merks nõudega mittenõustumine. SIA Merks allkirjastas 2022. aasta lõpus tööde üleandmise akti ning, tuginedes ekspertiisotsusele, on esitanud kohtule nõude Salaspilsi maavalitsuse vastu summas 1892 tuhat eurot (1304 tuhat eurot põhinõue ja 588 tuhat eurot viivised). Salaspilsi maavalitsus on esitanud vastunõude summas 1003 tuhat eurot. Järgmine kohtuistung on planeeritud 2. aprilliks 2024. Kontsern ei ole teinud eraldisi aruande kuupäeva seisuga.

SIA Hanza 14

2022 augustis võttis Stockholmi Kaubanduskoja Arbitraaži Instituut (Stockholmi arbitraaž) menetluse 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. Stockholmi arbitraaž tegi 11. jaanuaril 2024 otsuse, millega SIA Hanza 14 nõudeavalduse lükati täies mahus tagasi ja mõisteti SIA Merks kasuks välja viimase poolt kantud menetluskulud.

VARADE VÄÄRTUS

2023. aastal sai kontsern varade ja varude allahindlusest 2289 tuhat eurot kahjumit (2022: 3640 tuhat eurot), sh ebatõenäoliste ja lootusetute nõuete mahakandmisest 89 tuhat eurot (2022: 218 tuhat eurot) ja lõpetamata toodangus arenduskulude alla hindamisest 2200 tuhat eurot (2022: ostetud kinnistud müügiks/arendustegevuseks ning muud kaubad müügiks kokku 3408 tuhat eurot). Varasematel perioodidel kulusse kantud nõudeid laekus 724 (2022: 0 eurot). Täiendav info lisades 15 ja 17.

SÕJATEGEVUS UKRAINAS

Venemaa agressioonisõja algusest Ukrainas on möödunud enam kui kaks aastat. Sõjategevuse otsesed mõjud on Merko Ehituse kontsern hinnanud ebaolulisteks. Otseste mõjude puudumise kõrval jätkub kaudsete mõjude avaldumine. Sanktsioonid, energiakandjate ning logistikaahelate hinnakasvu käivitatud inflatsioon on viimase 2 aastaga viinud sisendhindade üldise kallinemiseni ca 35-40% võrra. Sõja kaudsete mõjude täielik eristamine sellele eelnenud Covid-pandeemia kaudsetest mõjudest ei ole võimalik. Samas on kontsern suutnud sisendite hinnakasvu suuremas osas üle kanda teenuste ja toodete ostjatele ning püsivat mõju kontserni äritegevusele ega maksueelsele kasumile ei ole täheldatud.

Sõda ja sellest lähtuv ebakindlus kohalike ettevõtjate ning tarbijate seas, aga ka rahvusvaheliste investorite seas, on jätkuvalt mõjutamas negatiivselt kontserni majanduslikku keskkonda nii erasektori tellijate püsiva ebakindluse, kui ka eluasemete müügitempo vähenemise kaudu. Turu kokkutõmbumise tekitatud negatiivset efekti pole võimalik kellelegi edasi kanda. Samas leiab kontsern, et üldmajandusliku negatiivse netoefekti esitamine Ukraina sõja mõjuna pole asjakohane.

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 2023 ja 31. detsember 2022 oluliselt nende õiglasest väärtusest.

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

Balsiu koolimajaga seotud pikaajaliste nõuete (31.12.2023: 8908 tuhat eurot; 31.12.2022: 9317 tuhat eurot) õiglane väärtus vastab nende bilansilisele väärtusele. Rakendades efektiivset intressimäära 2,88%, on Balsiu koolimajaga seotud tulevaste nõuete õiglane väärtus 14 057 tuhat eurot (31.12.2022: 15 077 tuhat eurot, intressimäär 2,88%) ning bilansiline väärtus (31.12.2022: 18 171 tuhat eurot). Kaunase rajooni politseijaoskonna peakontoriga seotud pikaajaliste nõuete (31.12.2023: 11 844 tuhat eurot; 31.12.2022: 13 661 tuhat eurot) õiglane väärtus vastab nende bilansilisele väärtusele. Rakendades efektiivset intressimäära 2,88%, on Kaunase rajooni politseijaoskonna peakontoriga seotud tulevaste nõuete õiglane väärtus 14 958 tuhat eurot (31.12.2022: 16 233 tuhat eurot, intressimäär 2,88%) ning bilansiline väärtus 17 428 tuhat eurot (31.12.2022: 19 171 tuhat eurot). Kuna tulevaste nõuete vastaspooleks on riiklikud institutsioonid, on õiglase väärtuse arvutustes võetud aluseks aruandeperioodi lõpus Leedu Vabariigile kehtinud pikaajaliste laenude intressimäär (www.ecb.europa.eu/stats/financial_markets_and_interest_rates/long_term_interest_rates).

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

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

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

Tase 1: Finantsinstrumendid, mida hinnatakse börsi või muu aktiivse reguleeritud turu korrigeerimata hinnas. Seisuga 31. detsember 2023 ja 2022 ei olnud kontsernil finantsinstrumente, mis kuuluksid tasemele 1.

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

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

KAPITALIJUHTIMINE

Kontsern loeb kapitaliks laenukapitali ja kogu omakapitali. 31.12.2023 seisuga oli emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku 212 055 tuhat eurot (31.12.2022: 184 187 tuhat eurot). Kontserni põhimõtteks on tugeva omakapitalibaasi hoidmine eesmärgiga säilitada usaldusväärsus aktsionäride, võlausaldajate ja turu silmis ning tagada kontserni jätkusuutlik areng. Pikas perspektiivis on kontserni eesmärgiks kasvatada aktsionäride tulu ning tagada võimekus maksta dividende.

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

Kontsern peab oluliseks optimaalse omakapitali struktuuri tagamist. Seetõttu jälgitakse, et kontserni omakapitali osakaal varadesse oleks minimaalselt 40% (31.12.2023: 49,9%, 31.12.2022: 47,5%).

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

	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustused	54 815	91 923
Miinus: raha ja raha ekvivalendid ning lühiajalised deposiidid	(77 330)	(17 665)
Netovõlg	(22 515)	74 258
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku	212 055	184 187
Netovõlg ja emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku	189 540	258 445
Neto võlakohustuste osakaal	-11,9%	28,7%

Kontserni netovõlg seisuga 31.12.2023 oli negatiivne 22,5 mln eurot (31.12.2022: 74,3 mln eurot).

	31.12.2023	31.12.2022
Raha ja raha ekvivalendid	77 330	17 665
Lühiajalised laenukohustused	(19 673)	(49 687)
Pikaajalised laenukohustused	(35 142)	(42 236)
Netovõlg	22 515	(74 258)
Raha ja raha ekvivalendid	77 330	17 665
Fikseeritud intressimääraga laenukohustused	(618)	(13 707)
Ujuva intressimääraga laenukohustused	(54 197)	(78 216)
Netovõlg	22 515	(74 258)

	Raha ja raha ekvivalendid	Võla-kohustused	Rendi-kohustused	Kokku
Netovõlg 31.12.2021	44 930	(49 118)	(3 519)	(7 707)
Rahavoog	(27 221)	(38 506)	1 108	(64 619)
Valuutakursside mõju	(44)	3	-	(41)
Lisandunud rendikohustused	-	-	(2 008)	(2 008)
Rendikohustuste eemaldamine	-	-	117	117
Netovõlg 31.12.2022	17 665	(87 621)	(4 302)	(74 258)
Rahavoog	59 722	37 204	1 312	98 238
Valuutakursside mõju	(57)	4	-	(53)
Lisandunud rendikohustused	-	-	(1 712)	(1 712)
Rendikohustuste eemaldamine	-	-	300	300
Netovõlg 31.12.2023	77 330	(50 413)	(4 402)	22 515

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 28-29 ja tasustamise info Tasustamisaruandes lk 97-98;
- juhtkonna võtmeisikute kohta on kirjeldav info esitatud HÜT aruandes lk 34-36 ning Tasustamisaruandes lk 97-98;
- 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 põhiaruannete kohta (emaettevõtte kasumiaruanne, finantsseisundi aruanne, rahavoogude aruanne ning omakapitali muutuste aruanne). Emaettevõtte põhiaruanded on koostatud, kasutades samu arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel, v.a tütar- ja ühisettevõtted, mida kajastatakse emaettevõtte konsolideerimata põhiaruannetes nende soetusmaksumuses.

KASUMIARUANNE

tuhandetes eurodes

	2023	2022
Müügitulu	652	555
Müüdud toodangu kulu	(16)	(31)
Brutokasum	636	524
Turustuskulud	(65)	(87)
Üldhalduskulud	(3 331)	(2 561)
Muud äritulud	4 483	2 171
Muud ärikulud	(379)	(1 167)
Äri kasum (-kahjum)	1 344	(1 120)
Finantskulud	(940)	(385)
Finantstulud investeringutelt tütarettevõtetesse	18 110	18 646
Kasum enne maksustamist	18 514	17 141
Tulumaksukulu	-	(25)
Aruandeaasta puhaskasum	18 514	17 116

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

tuhandetes eurodes

	31.12.2023	31.12.2022
VARAD		
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	211	545
Nõuded ja ettemaksed	6 595	48 467
	6 806	49 012
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad või osad	115 294	120 896
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	59 046	17 120
Materiaalne põhivara	326	370
Immateriaalne põhivara	2	13
	174 668	138 399
VARAD KOKKU	181 474	187 411
KOHUSTUSED		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	13 478	13 677
Võlad ja ettemaksed	1 515	1 344
Lühiajalised eraldised	232	924
	15 225	15 945
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenukohustused	227	6 258
	227	6 258
KOHUSTUSED KOKKU	15 452	22 203
OMAKAPITAL		
Aktsiakapital	7 929	7 929
Kohustuslik reservkapital	793	793
Jaotamata kasum	157 300	156 486
OMAKAPITAL KOKKU	166 022	165 208
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	181 474	187 411

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

tuhandetes eurodes

Emaettevõte	Aksia- kapital	Kohustuslik reserv	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2021	7 929	793	157 070	165 792
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	17 116	17 116
Dividendid	-	-	(17 700)	(17 700)
Saldo 31.12.2022	7 929	793	156 486	165 208
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				(120 896)
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				139 875
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022				184 187
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	18 514	18 514
Dividendid	-	-	(17 700)	(17 700)
Saldo 31.12.2023	7 929	793	157 300	166 022
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				(115 294)
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				161 327
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2023				212 055

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

RAHAVOOGUDE ARUANNE

tuhandetes eurodes

	2023	2022
Äritegevuse rahavoog		
Ärikasum (-kahjum)	1 344	(1 120)
Korrigeerimised:		
põhivara kulum ja väärtuse langus	100	118
(kasum) kahjum põhivara müügist	(9)	-
intressitulu äritegevusest	(4 473)	(2 171)
eraldiste muutus	(757)	860
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 474	(18 400)
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	193	(114)
Saadud intressid	1 944	668
Makstud intressid	(750)	(341)
Muud finantstulud (kulud)	(172)	(44)
Makstud ettevõtte tulumaks	-	(25)
Kokku rahavood äritegevusest	(106)	(20 569)
Investeeringustegevuse rahavoog		
Tütarettevõtete omakapitali suurendamine	(100)	(188)
Tütarettevõtte omakapitali vähendamine	5 700	-
Materiaalse põhivara soetus	(11)	(12)
Materiaalse põhivara müük	28	-
Immateriaalse põhivara soetus	0	(2)
Saadud intressid	1	-
Saadud dividendid	18 113	18 646
Kokku rahavood investeeringustegevusest	23 731	18 444
Finantseerimistegevuse rahavoog		
Saadud laenud	5 000	13 581
Laenude tagasimaksed	(11 180)	-
Rendikohustuste põhiosa tagasimaksed	(100)	(77)
Makstud dividendid	(17 679)	(17 661)
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	(23 959)	(4 157)
Raha ja raha ekvivalentide muutus	(334)	(6 282)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	545	6 827
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	211	545



Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

Aktsiaseltsi MERKO EHITUS aktsionäridele

Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kohta

Meie arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt Aktsiaseltsi MERKO EHITUS (*Ettevõtte*) ja selle tütarettevõtete (koos *Kontsern*) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 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 1. aprillil 2024 esitatud täiendava aruandega.

Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud koondkasumiaruannet 31. detsember 2023 lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2023;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulist teavet arvestuspõhimõtete kohta 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.

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

Meie poolt perioodi 1. jaanuar 2023 - 31. detsember 2023 jooksul Ettevõttele ja selle tütarettevõtetele osutatud auditivälised teenused on avalikustatud tegevusaruandes ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisas 6.

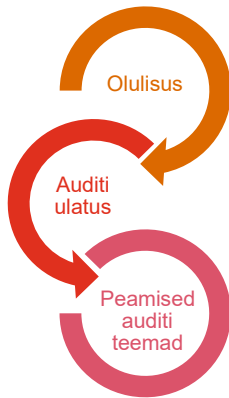
AS PricewaterhouseCoopers

Tatari 1, 10116 Tallinn; tegevusluba nr 6; registrikood: 10142876

T: 614 1800, www.pwc.ee

Ülevaade meie auditist

Kokkuvõte



- Kontserni auditi olulisus on 4,0 miljonit eurot, mis on määratud kui ligikaudu 0,85% 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 96% 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 4,0 miljonit eurot

Kuidas me selle määrasime

Olulisus aruande kui terviku suhtes: ligikaudu 0,85% konsolideeritud müügitulust

Rakendatud olulisuse kriteeriumi põhjendus

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

Peamised auditi teemad

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

Peamine auditi teema	Kuidas me tegelesime peamise auditi teemaga oma auditis
<p><i>Ehituslepingute tulu arvestus (täiendav info lisa 1 „Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted“ alapunktis 1.19 „Tulu kajastamine“ ja lisa 3 „Tegevussegmendid“).</i></p> <p>2023. aastal kajastas Kontsern 466 miljonit eurot müügitulu, millest 298 miljonit eurot on seotud ehitusteenustega.</p> <p>Kontserni ehitusteenuste osutamise aluseks on suur hulk ehituslepinguid, mille tingimused erinevad üksteisest nii teenustasu, allhankijate või koostööpartnerite kaasamise kui kasumi jagamise osas. Tulu ehituslepingutelt kajastatakse lähtuvalt teostamiskohustuste täitmise edenemisest (valmidusastmest). Valmidusastme tuvastamisel peab juhtkond igal bilansipäeval hindama nii lepingu täitmiseks vajalikke kulutusi kui võimalikke lepingutasu muudatusi.</p> <p>Raamatupidamislikud hinnangud on oma olemuselt subjektiivsed ning ehituslepingute täitmisega kaasneva tulemuse prognoosimisel tuginetakse paljudele nii Kontserni sisestele kui välistele infoallikatele. Hindamise keerukus, mis tuleneb nii suurest hulgast erinevatest lepingutingimustest kui prognoosimisega seotud ebakindlusest, võib põhjustada kogumina olulisi vigu.</p> <p>Eeltoodu tõttu nõuab ehituslepingute müügitulu auditeerimine märkimisväärse osa auditi ajast ja ressurssidest ning on seetõttu üks peamistest auditi teemadest.</p>	<p>Ehituslepingute müügitulu auditeerimisel testisime nii juhtkonnapoolseid kontrollisüsteeme kui viisime läbi detailseid teste.</p> <p>Hindasime, kas Kontsern on õigesti rakendanud müügitulu kajastamise standardit IFRS 15, sealhulgas perioodi jooksul kajastatava müügitulu osas.</p> <p>Me testisime ehituslepingute tingimuste analüüsimist, asjakohaste arvestusmeetodite valikut ja valmidusastme hindamist toetavate kontsernisestest 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:</p> <ul style="list-style-type: none">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 tuvastamaks võimalikku juhatuse hinnangute kallutatust. <p>Lisaks hindasime ehituslepingute kohta aastaaruandes avaldatud informatsiooni korrektsust.</p>

Kinnisvaraarendustega seotud varude hindamine (täiendav info lisa 1 „Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted“ alapunktis 1.11 „Varud“, lisa 17 „Varud“ ja lisa 34 „Riskide juhtimine“ alapunktis „Varade väärtus“).

Seisuga 31. detsember 2023 on Kontserni finantsseisundi aruandes kajastatud kinnisvaraarendusega seotud varusid kokku summas 195 miljonit eurot, millest 43 miljonit moodustavad valmis korterid, 60 miljonit eurot lõpetamata korterid ja 89 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 tavapärastel 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 turuinfoga, 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 ning kaks ühissettevõtet, mille kohta on info esitatud aastaaruande lisas 19. Täismahus audit viidi läbi kas meie või meie juhendamisel teiste PwC võrgustiku ja PwC võrgustiku väliste firmade poolt Kontserni ettevõtetes, mis kokku katavad 96% Kontserni 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 § 135³ lg 3 nõuetele vastavat informatsiooni.

Tuginedes auditi käigus tehtud töödele, on meie arvates:

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

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

Juhatuse 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, väaresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;

- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelvalve 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 2023 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

Juhatus ja nende, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, kohustused

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



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

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

Meie kohustused

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

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

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

Kvaliteedijuhtimise nõuded ja kutse-eesitika

Meie rakendame Rahvusvahelist kvaliteedijuhtimise standardit (Eesti) 1 (täiendatud), mis nõuab ettevõttelt sellise kvaliteedijuhtimissüsteemi väljatöötamist, juurutamist ja rakendamist, mis sisaldab eetikanõuete, kutsestandardite ning rakendatavatest seadustest ja regulatsioonidest tulenevate nõuete poliitika ja protseduure.

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 hoolsus, konfidentsiaalsus ja kutsealane käitumine.

Läbiviidud protseduuride kokkuvõte

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

- arusaamise loomine sisekontrollisüsteemist ja protsessidest, mis on olulised konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande elektroonilise aruandlusvormingu rakendamisel, sealhulgas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande XHTML-vormingus koostamisel ja märgistuskeeles kasutamisel;
- kontrollimine, kas XHTML-vormingut rakendati õigesti;
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande märgistamise täielikkuse hindamine iXBRL-märgistuskeeles 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 16 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

1. aprill 2024
Tallinn, Eesti

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

eurodes

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2023	204 171 057
sh 2023. aasta puhaskasum	46 048 325

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

Dividendideks (1,30 eurot aktsia kohta)	23 010 000
Jaotamata kasumi jääk pärast kasumi jaotamist	181 161 057

Ivo Volkov	juhatuse esimees	/ allkirjastatud digitaalselt /	01.04.2024
Tõnu Toomik	juhatuse liige	/ allkirjastatud digitaalselt /	01.04.2024
Urmas Somelar	juhatuse liige	/ allkirjastatud digitaalselt /	01.04.2024

MUUD ARUANDE LISAD

TASUSTAMISARUANNE.....	97
JUHTIDE TASUSTAMINE.....	97
TÖÖTAJATE TASUSTAMINE	97
OLULISEMAD FINANTSNAITAJAD PERIOODIL 2019-2023.....	98
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE.....	98
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	99
MUUD OLULISED NÄITAJAD.....	100
AKTSIAGA SEOTUD PÕHINÄITAJAD	100
SUHTARVUDE DEFINITSIOONID	101
EMAETTEVÕTTE MÜÜGITULU EMTAK KLASSIFIKAATORI JÄRGI.....	102
JÄTKUSUUTLIKKUS	103
EUROOPA LIIDU KESTLIKE MAJANDUSTEGEVUSTE TAKSONOOMIA RAPORTID	103
JÄTKUSUUTLIKKUSE ARUANDE KOOSTAMISE PÕHIMÕTTED	106
SIDUSRÜHMAD	106
GRI SISUREGISTER	107

TASUSTAMISARUANNE

JUHTIDE TASUSTAMINE

Vastavalt õigusaktidele avaldab ASi Merko Ehitus ülevaate juhtidele makstud tasude ja nende vastavuse kohta tasustamise põhimõtetele. Juhtide tasustamise põhimõtted ning vastava korra töötab välja ja kinnitab AS Merko Ehitus nõukogu, ennetades ja maandades sellega huvide konflikti. Viimati kinnitas nõukogu juhtide tasustamise põhimõtted täismahus uuendatuna 14.12.2021, 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.

2023. ja 2022. majandusaastal juhatuse liikmetele jooksva aruandeaasta eest arvestatud tööjookulu (eurodes), sh nii põhitöötasud, tulemustasud kui maksud ja reservide muutused, olid järgmised:

	2023	Tulemustasu ROE komponent	Tulemustasu strateegiliste eesmärkide komponent	2022
Andres Trink*	915 545	262 800	387 200	640 588
sh põhitöötasu ja konkurentsi osutamisest hoidumise hüvitis	308 741	-	-	150 279
sh tulemustasu (2022, 2023 eest)	650 000	262 800	387 200	300 000
sh maksud ja reservide muutus	(43 196)	-	-	190 309
Tõnu Toomik	597 323	110 160	129 840	585 908
sh põhitöötasu	148 647	-	-	129 558
sh tulemustasu (2022 eest)	240 000	110 160	129 840	270 000
sh maksud ja reservide muutus	208 676	-	-	186 351
Urmes Somelar	326 899	-	-	-
sh põhitöötasu	60 600	-	-	-
sh maksud ja reservide muutus	266 299	-	-	-
KOKKU	1 839 767	372 960	517 040	1 226 496

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.

*Andres Trink teenistusleping lõppes 31.12.2023, teenistuslepingu lõppemisel maksti 2023 aastal välja lisaks tavapärasele tasudele ka konkurentsi osutamisest hoidumise hüvitis ühe aasta teenistustasu ulatuses ning avansiline osa 2023 eest arvestatud tulemustasust. Vastavate väljamaksetega seotud on ka reservide muutus.

2023. 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. 2023. majandusaasta tulemuste eest juhtidele tasude määramisel ei tehtud erandeid tasustamise põhimõtetest, välja arvatud avansiline tulemustasu makse seoses Andres Trinki teenistuslepingu lõppemisega.

2023. majandusaastal ei saanud ükski juhtidest tasu teistelt kontserni kuuluvatelt ettevõtetelt ning neile ei antud ega pakutud tasuna aktsiad või aktsiaoptsioone. Samuti ei algatanud kontserni nõukogu juhtide suhtes tulemustasu tagasinõudmist.

TÖÖTAJATE TASUSTAMINE

Kontserni eesmärk on maksta oma töötajatele konkurentsivõimelist töötasu. Lisaks põhitasudele rakendatakse tulemustest 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. 2023. aasta tööjookulu oli 50,2 mln eurot (2022. aasta: 42,3 mln eurot), mis suurenes eelmise aastaga võrreldes 18,8%.

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 (46,9%) on jaotunud aastate lõikes erinevalt juhtide keskmise tasu kasvust viieaastasel perioodil (75,5%) ja kokkuvõttes on selgelt väiksem. 2023 on suur mõju nii täiendava juhatuse liikme lisandumisel, eduka aasta tulemusel moodustatud juhtide tulemustasu reservidel ja teenistuslepingu lõppemisel välja makstud konkurentsist hoidumise hüvitisel.

	2023	2022	2021	2020	2019
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (mln eurot)	46,0	34,6	29,1	23,0	16,3
Omakapitali tootlus (%)	23,4	20,4	18,8	16,2	12,9
Keskmine täistööajaga töötajate arv (inimest)	649	657	651	661	709
Tööjõukulu (mln eurot)	50,2	42,3	38,4	36,4	37,4
Keskmine kulu töötajatele aastas (tuhat eurot)	77,4	64,4	59,0	55,1	52,7
Juhtide arv	2,6*	2	2	2	2
Keskmine kulu juhtidele aastas (tuhat eurot)	712,2	613,2	378,8	518,9	405,7
Töötajate tööjõukulu muutus (%)	20,2	9,2	7,0	4,5	14,0
Juhtide tööjõukulu muutus (%)	16,1	61,9	-27,0	27,9	5,0

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

* Juhatuse liikmete arv tõusis 3 liikmeni 01.06.2023, s.t. liikmete arv on tabelis esitatud aasta keskmisena.

OLULISEMAD FINANTSNÄITAJAD PERIOODIL 2019-2023

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

tuhandetes eurodes

	2023	2022	2021	2020	2019
Müügitulu	466 304	409 633	339 375	315 918	326 779
Müüdid toodangu kulu	(401 267)	(355 975)	(292 563)	(272 169)	(291 958)
Brutokasum (-kahjum)	65 037	53 658	46 812	43 749	34 821
% müügitulust	13,9%	13,1%	13,8%	13,8%	10,7%
Turustuskulud	(4 312)	(4 077)	(3 611)	(4 212)	(4 260)
Üldhalduskulud	(19 423)	(15 860)	(13 925)	(13 412)	(12 988)
Muud äritulud	4 171	3 144	3 508	2 320	2 983
Muud ärikulud	(991)	(1 834)	(582)	(2 979)	(1 318)
Ärikasum (-kahjum)	44 482	35 031	32 202	25 466	19 238
% müügitulust	9,5%	8,6%	9,5%	8,1%	5,9%
Finantstulud	297	1	12	1	3
Finantskulud	(3 017)	(1 450)	(886)	(866)	(684)
Kasum (kahjum) ühis- ja sidusettevõtetest	10 220	3 516	799	(144)	1 766
Kasum (kahjum) enne maksustamist	51 982	37 098	32 127	24 457	20 323
% müügitulust	11,1%	9,1%	9,5%	7,7%	6,2%
Tulumaksukulu	(6 081)	(2 995)	(3 104)	(1 954)	(3 833)
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	45 901	34 103	29 023	22 503	16 490
sh emasettevõtte omanike osa puhaskasumist	46 048	34 640	29 140	22 994	16 270
% müügitulust	9,9%	8,5%	8,6%	7,3%	5,0%
mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist	(147)	(537)	(117)	(491)	220

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

tuhandetes eurodes

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
VARAD					
Käibevara					
Raha ja raha ekvivalendid	77 330	17 665	44 930	47 480	24 749
Nõuded ja ettemaksed	68 754	77 959	55 484	32 657	50 413
Ettemakstud tulumaks	2	38	114	306	104
Varud	195 435	225 661	160 593	126 332	166 226
	341 521	321 323	261 121	206 775	241 492
Põhivara					
Ühisettevõtete aktsiad või osad	21 915	12 895	7 703	2 354	2 498
Muud aktsiad ja väärtpaberid	80	-	-	-	-
Muud pikaajalised laenu- ja nõuded	24 490	22 982	24 079	17 979	11 094
Edasilükkunud tulumaksuvara	3 298	693	622	653	-
Kinnisvarainvesteeringud	16 823	11 485	13 828	13 922	14 047
Materiaalne põhivara	16 613	17 452	16 350	14 521	11 919
Immateriaalne põhivara	520	582	669	711	777
	83 739	66 089	63 251	50 140	40 335
VARAD KOKKU	425 260	387 412	324 372	256 915	281 827
KOHUSTUSED					
Lühiajalised kohustused					
Laenukohustused	19 673	49 687	11 636	13 649	20 725
Võlad ja ettemaksed	133 898	96 248	90 054	55 846	69 585
Tulumaksukohustus	4 260	1 241	681	1 202	812
Lühiajalised eraldised	10 451	9 820	7 976	6 347	7 976
	168 282	156 996	110 347	77 044	99 098
Pikaajalised kohustused					
Pikaajalised laenukohustused	35 142	42 236	41 001	15 409	43 001
Edasilükkunud tulumaksukohustus	4 441	2 355	3 112	3 001	1 682
Muud pikaajalised võlad	5 495	2 133	2 900	4 026	3 491
	45 078	46 724	47 013	22 436	48 174
KOHUSTUSED KOKKU	213 360	203 720	157 360	99 480	147 272
OMAKAPITAL					
Mittekontrolliv osalus	(155)	(495)	(227)	4 207	4 217
Emattevõtte omanikele kuuluv omakapital					
Aktsiakapital	7 929	7 929	7 929	7 929	7 929
Kohustuslik reservkapital	793	793	793	793	793
Realiseerimata kursivahed	(838)	(783)	(791)	(814)	(710)
Jaotamata kasum	204 171	176 248	159 308	145 320	122 326
	212 055	184 187	167 239	153 228	130 338
OMAKAPITAL KOKKU	211 900	183 692	167 012	157 435	134 555
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	425 260	387 412	324 372	256 915	281 827

MUUD OLULISED NÄITAJAD

arvutatud emaettevõtte omanike osale

		2023	2022	2021	2020	2019
EBITDA	mln eurot	48,1	37,9	34,8	28,2	21,9
EBITDA marginaal	%	10,3	9,3	10,3	8,9	6,7
Üldkulud müügitulust	%	5,1	4,9	5,2	5,6	5,3
Tööjõukulud müügitulust	%	10,8	10,3	11,3	11,5	11,4
Müügitulu töötaja kohta	tuhat eurot	718	623	521	478	461
Omakapitali tootlus	%	23,4	20,4	18,8	16,2	12,9
Varade tootlus	%	11,8	9,2	10,0	8,4	5,6
Investeeritud kapitali tootlus	%	20,6	15,1	16,9	13,1	11,1
Omakapitali määr	%	49,9	47,5	51,6	59,6	46,2
Laenukohustuste määr	%	12,9	23,7	16,2	11,3	22,6
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	korda	2,0	2,0	2,4	2,7	2,4
Maksevõime kordaja	korda	0,9	0,6	0,9	1,0	0,8
Debitorse võlgnevuse käibevalde	päeva	38	33	31	35	45
Tarnijate käibevalde	päeva	40	55	39	37	53
Töötajate arv 31.12	inimest	635	661	670	666	694
Töötajate keskmine arv	inimest	649	657	651	661	709
Teostamata tööde jääk 31.12	mln eurot	477	297	257	225	141
Sõlmitud uusi lepinguid	mln eurot	501	318	288	277	170

AKTSIAGA SEOTUD PÕHINÄITAJAD

arvutatud emaettevõtte omanike osale

		2023	2022	2021	2020	2019
Puhaskasum aktsia kohta	eurot	2,60	1,96	1,65	1,30	0,92
Omakapital aktsia kohta	eurot	11,11	9,57	8,76	8,01	7,13
Dividend aktsia kohta	eurot	*	1,00	1,00	1,00	-
Dividendimäär	%	*	51	61	77	-
Dividenditootlus	%	*	7,1	6,6	10,6	-
P/B suhtarv	korda	1,38	1,48	1,74	1,18	1,32
P/E suhtarv	korda	5,88	7,24	9,24	7,28	10,20
Aktsia hinna trend						
Keskmine	eurot	15,18	14,50	14,41	8,80	9,55
Kõrgeim	eurot	16,36	16,96	17,14	10,60	10,30
Madalaim	eurot	14,14	11,60	9,48	6,56	8,74
Aktsia hind 31.12	eurot	15,30	14,16	15,22	9,46	9,38
Turuväärtus 31.12	mln eurot	270,8	250,6	269,4	167,4	166,0
Aktsia käibe trend						
Käive	mln eurot	12,85	18,16	29,78	13,97	21,31
Tehinguid	tk	28 455	40 602	46 961	22 033	8 558
Kaubeldud aktsiaid	mln tk	0,84	1,22	2,06	1,62	2,23
Kaubeldud aktsiate osakaal	%	4,7	6,9	11,6	9,2	12,6
Aktsiate arv kokku	mln tk	17,70	17,70	17,70	17,70	17,70
Aktsionäride arv 31.12.	tk	12 876	11 587	9 309	5 658	3 924

* dividendidega seotud suhtarvud sõltuvad 2023. aasta osas aktsionäride üldkoosoleku otsusest dividendide maksmise kohta.

SUHTARVUDE DEFINITSIOONID

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

EMAETTEVÖTTE MÜÜGITULU JAOTUS EMTAK KLASSIFIKAATORI JÄRGI

Emaettevõtte ASi Merko Ehitus 2023. aasta müügitulu jaotus vastavalt Äriseadustiku §4 lõige 6 alusel kehtestatud Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile EMTAK:

tuhandetes eurodes

EMTAKi kood		2023	2022
Kinnisvaraalaane tegevus			
6420	valdusfirmade tegevus	646	540
6820	enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	6	15
Müügitulu kokku		652	555

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 2021/2139 toodud tegevuste 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 CO₂-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 elektriajajamiga 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 kontsern ei ole sellist keskkonnasäästlike kapitali- ja tegevuskulude programmi kehtestanud.

Merko Ehituse kontsern 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

Aruandeperioodil ei ole tehtud ühtegi muudatust arvestusmeetodites.

Raportid on esitatud määruses 2021/2178 toodud vormide kohaselt, uuendatud delegeeritud määrustele 2023/2485 ja 2023/2486 vastavalt. Vorme on kohandatud tühjade ridade esitamise vähendamiseks ja loetavuse parandamiseks järgmiselt.

- Veerud 20 (Toetav tegevus) ja 21 (Üleminekutegevus) on peidetud, kuna oleme leidnud, et neid ei ole võimalik praeguses raportis Merko Ehituse puhul kohaldada.
- 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.
- 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.

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	Vee- ja mereressursid	Ringmajandus	Saastus	Elurikkus ja ökosüsteemid	Kliimamuutuste leevendamise	Kliimamuutustega kohane mine	Vee- ja mereressursid	Ringmajandus	Saastus	Elurikkus ja ökosüsteemid			
(1)	(2)	(3) tuh. EUR	(4) %	(5) %	(6) %	(7) %	(8) %	(9) %	(10) %	(11) J/E	(12) J/E	(13) J/E	(14) J/E	(15) J/E	(16) J/E	(17) J/E	(18) %	(19) %
A. Taksonoomias käsitletud tegevus																		
A.1. Keskkonnasäästlik tegevus																		
Tuulikuparkide ehitusteenus	F42.22	42 813	9,2%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		J					J	9,2%	9,5%
Keskkonnasäästlike tegevuste kogukäive		42 813	9,2%	100,0%	0,0%												9,2%	9,5%
A.2 Taksonoomias käsitletud, kuid mitte keskkonnasäästlik tegevus																		
Ehitusteenus ja kinnisvaraarendus	F41	351 811	75,4%															
Taksonoomias käsitletud, kuid mitte keskkonnasäästlike tegevuste kogukäive		351 811	75,4%	0,0%	0,0%													
KOKKU A.1 + A.2		394 623	84,6%	10,8%	0,0%													
B. Taksonoomias käsitlemata tegevus																		
Taksonoomias käsitlemata tegevuste kogukäive		71 681	15,4%															
KOKKU A + B		466 304	100,0%															

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	Vee- ja mereressursid	Ringmajandus	Saastus	Elurikkus ja ökosüsteemid	Kliimamuutuste leevendamise	Kliimamuutustega kohane mine	Vee- ja mereressursid	Ringmajandus	Saastus	Elurikkus ja ökosüsteemid			
(1)	(2)	(3) Tuh. EUR	(4) %	(5) %	(6) %	(7) J/E	(8) J/E	(9) J/E	(10) J/E	(11) J/E	(12) J/E	(13) J/E	(14) J/E	(15) J/E	(16) J/E	(17) J/E	(18) %	(19) %
A. Taksonoomias käsitletud tegevus																		
A.1. Keskkonnasäästlik tegevus																		
...		0	0,0%	0,0%	0,0%												0%	0%
Keskkonnasäästlike tegevuste kapitalikulud		0	0,0%	0,0%	0,0%												0%	0%
A.2 Taksonoomias käsitletud, kuid mitte keskkonnasäästlik tegevus																		
...		0	0,0%	0,0%	0,0%													
Taksonoomias käsitletud, kuid mitte keskkonnasäästlike tegevuste kapitalikulud		0	0,0%	0,0%	0,0%													
KOKKU A.1 + A.2		0	0,0%	0,0%	0,0%													
B. Taksonoomias käsitlemata tegevus																		
Taksonoomias käsitlemata tegevuste kapitalikulud		3 111	100,0%															
KOKKU A + B		3 111	100,0%															

Raport3. Taksonoomiaga kooskõlas oleva majandustegevusega seotud toodete või teenuste tegevuskulud

Majandustegevus	NACE kood	Absoluutsed tegevuskulud	Tegevuskulude osakaal	Olulise panuse kriteeriumid						"Ei kahjusta oluliselt" kriteeriumid						Minimaalsed kaitsemeetmed	Taksonoomiaga kooskõlas oleva tegevuskulude osakaal aruandeaastal	Taksonoomiaga kooskõlas oleva tegevuskulude osakaal eelmisel aastal
				Kliimamuutuste leevendamise	Kliimamuutustega kohanemine	Vee- ja mereressurssid	Ringmajandus	Saatus	Eurikkus ja ökosüsteemid	Kliimamuutuste leevendamise	Kliimamuutustega kohanemine	Vee- ja mereressurssid	Ringmajandus	Saatus	Eurikkus ja ökosüsteemid			
(1)	(2)	(3) Tuh.EUR	(4) %	(5) %	(6) %	(7) J/E	(8) J/E	(9) J/E	(10) J/E	(11) J/E	(12) J/E	(13) J/E	(14) J/E	(15) J/E	(16) J/E	(17) J/E	(18) %	(19) %
A. Taksonoomias käsitletud tegevus																		
A.1. Keskkonnasäästlik tegevus																		
...		0	0,0%	0,0%	0,0%												0,0%	0%
Keskkonnasäästlike tegevuste tegevuskulud		0	0,0%	0,0%	0,0%												0,0%	0%
A.2 Taksonoomias käsitletud, kuid mitte keskkonnasäästlik tegevus																		
...		0	0,0%	%	%													
Taksonoomias käsitletud, kuid mitte keskkonnasäästlike tegevuste tegevuskulud		0	0,0%	0,0%	0,0%													
KOKKU A.1 + A.2		0	0,0%	0,0%	0,0%													
B. Taksonoomias käsitlemata tegevus																		
Taksonoomias käsitlemata tegevuste tegevuskulud		23 736	100,0%															
KOKKU A + B		23 736	100,0%															

JÄTKUSUUTLIKKUSE ARUANDE KOOSTAMISE PÕHIMÕTTED

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



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

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

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

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

SIDUSRÜHMAD

Merko Ehitus kontsern on kaardistanud oma peamiste sidusrühmadena kontserni töötajad, aktsionärid ja investorid, ehitusteenuste tellijad ja korteriestjad, 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 arenguestlused, 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 korteriestjad	Igapäevane koostöö ja suhtlus ehitus- ja müügiprotsessi käigus, kohtumised ja üritused, klientide tagasiside ja rahulolu-uuringud, ettevõtte koduleht, avalik kommunikatsioon. Täiendavad kommunikatsioonikanalid korteriestjatele: korteriarendusprojekti koduleht ja müügimaterjalid, müügijuht ja teatud arendusprojektidel kohapealne müügiesindus, korteriestjaid 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	Lehekül	Informatsioon
GRI 102:2016 Üldine avalikustatav teave			
ORGANISATSIOONI PROFIIL			
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, 98-100, 111	
102-8	Põhiteave töötajate kohta	lk 28, 97-98, 111	
102-9	Tarneahela kirjeldus		Merko Ehitus kontserni äriühingud kasutavad oma tegevuses palju erinevaid tarnijaid ja alltöövõtjaid kõikides tegutsemisriikides. Ehituses kasutatavad materjalid ja teenused 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 projektijuhtimise valdkonnas ja oma töolistega teostatavad tööloigud) alltöövõtjate töötajad ehitusobjekti asukohariigis.
102-10	Olulised muutused organisatsioonis ja selle tarneahelas	-	
102-11	Ettevaatusprintsipiil põhinev lähenemine	lk 27-28, 111-112	
102-12	Välised initsiatiivid		Olulised kohustused seoses vabatahtlike initsiatiivide ja muude algatustega puuduvad.
102-13	Liikmelisus ühingutes		Merko Ehitus kontserni ettevõtted on liikmed järgmistes assotsiatsioonides ja organisatsioonides: Eesti Kaubandus-Tööstuskoda Eesti Ehitusettevõtjate Liit Eesti Vee-ettevõtete Liit Eesti Betooniühing Digitaalehituse Klaster Eesti Mäetööstuse Ettevõtete Liit MTÜ Eesti Turvaettevõtete Liit Eesti Personalijuhtimise Ühing PARE Rail Baltic Business Network Estonia MTÜ Eesti Taristuehituse liit Läti Riiklik Kinnisvaraarendajate Allianss Läti Ehitustööstuse Digitaliseerimise Assotsiatsioon Skanstese Arendamise Agentuur Leedu Ehitajate Assotsiatsioon Leedu Kinnisvaraarendajate Assotsiatsioon Entreprenørforeningen - Bygg og Anlegg
STRATEEGIA			
102-14	Juhatuse esimehe pöördumine	lk 4	
EETIKA JA USALDUSVÄÄRSUS			
102-16	Organisatsiooni väärtused, põhimõtted, standardid ja käitumisnormid	lk 5, 28	Kontsern ja kontserni ettevõtted lähtuvad oma tegevuses Merko Ehituse strateegiast ja väärtustest ning vastutustundlikest juhtimis- ja äripõhimõtetest (sh ärieetika koodeks ja ESG poliitika). Lisaks on otsuste tegemisel ning igapäevase tegutsemise aluseks Merko olemust, põhimõtteid ja väärtusi kokkuvõttev Meie Merko raamistik, mis Lätis, Leedus ja Norras kannab nime <i>One Merko</i> .
JUHTIMINE			
102-18	Juhtimisstruktuur	lk 33-37	
SIDUSRÜHMAD KAASAMINE			
102-40	Sidusrühmade loetelu	lk 106	
102-41	Kollektiivlepingud		Merko Ehituse kontsernil ei ole üldisi kollektiivlepinguid, järgitakse äriühingupõhiseid lepinguid, mis on kooskõlas kohalike õigusaktidega.

102-42	Sidusrühmade kindlakstegemine ja valik	lk 106	
102-43	Sidusrühmade kaasamise viis	lk 106	
102-44	Olulised tõstatatud teemad ja murekohad		Klientide ja töötajate rahulolu-uuringute tulemused, töajõu juhtimisega seotud kaebused. 2023. aastal pole Merko kontserni vastu töövaidluskomisjonidele tööalaseid kaebusi esitatud (2022: 0), menetletud ja menetlemises kaebuste (nii jooksvast kui varasematest aastatest) arv oli 0 (2022: 0) ning lahendatud kaebuste (nii jooksvast kui varasematest aastatest) arv 0 (2022: 0).

Merko Ehitus Eesti viis 2023. aastal läbi rahulolu-uuringu Odra, Pärnu mnt 328, Uus-Veerenni (Tiiu 12 ja Pille 11/Veerenni 36b), Metsatuka, Erminurme (neljanda arendusetapi hooned Erminurme tee 14, 18 ja 20) ja Vesilennuki (esimene etapp, hooned Vesilennuki tn 22 ja 24) korteriosjate seas. Küsitluse saatsime kokku 530 inimesele, kellest vastas 35% ehk 186. Nimetatud projektide keskmine soovitusindeks ehk kliendilojaalsusindeks oli +63 skaalal -100 kuni +100. Projektidest oli kõige kõrgema soovitusindeksiga Noblessneri Vesilennuki (+85), Pärnu mnt 328 (+79) ning Erminurme neljas etapp (+78). Lisaks uurisime klientide rahulolu müügi- ja turundusmaterjalidega, ostuprotsessiga, korteri läbimõelduse, elukeskkonna ja ehituskvaliteediga. Projektid saavutasid kõikides nimetatud teemades keskmiseks tulemuseks 10-punkti skaalal enam kui 8,4 punkti.

2023. aastal viis Merko Mäjas Lätis läbi rahulolu-uuringu Viesturdärzi teise etapi, Mežpilsēta esimese etapi ning Dantes Ziles projekti korteri ostnud klientide seas. Küsimused katsid inimeste rahulolu projekti erinevates etappides: müügi- ja turundusmaterjalid, korteri ostuprotsess, korteri planeering ja siseviimistlus, elukeskkond ehk sisehoov, trepikojad, parkimine jms ning kvaliteet üldiselt. Küsimustikule vastas 22% inimestest. Teemadest sai kõrgeima hinnangu müügi- ja turundusmaterjalid (8,1 punkti 10-pallisel skaalal); ostuprotsessi hinnati kolmes projektis keskmiselt 7,6, elukeskkonda 7,5, kvaliteeti 7,4 ning planeeringut ja siseviimistlust 7,0 punkti vääriliseks. Projektidest sai kõrgeima hinnangu Viesturdärzs.

2023. aasta kevadel viis Merko Ehitus Eesti oma töötajate seas läbi rahulolu-uuringu, millele vastas 63% töötajatest, kokku 143 töötajat (oskustöölisi me seekord ei kaasanud). Hindasime rahulolu seitsmes aspektis – rahulolu tööga, oma üksuse töökorralduse, koostöö ja juhtimisega, üksuste vahelise koostööga, vaimsetervise toetamisega töökeskkonnas, üldist rahulolu ja lojaalsust Merkole (soovitusindeks). Kokkuvõttes olid tulemused positiivsed. Võrreldes eelmise uuringu tulemustega ei esinenud suuri kõikumisi üheski teemaplokis, soovitusindeks tõusis 53 punktilt 55 punktile.

2023. aasta oktoobris viisime Läti töötajate seas läbi rahulolu-uuringu, kus vastas 45 töötajat ehk 66%. Küsimustik hõlmas organisatsiooni ümberstruktureerimise järel tõstatatud olulisi teemasid ning kogus väärtuslikku tagasisidet sisekommunikatsiooni ja infovahetuse parandamise ja tõhustamise kohta.

ARUANDLUSPÕHIMÕTTED			
102-45	Aruande käsitletusala		Kui ei ole täpsustatud teisiti, käsitleb aruanne kõiki Merko Ehitus kontserni toiminguid.
102-46	Aruande sisu ja teemade ulatuse määr	lk 106	
102-47	Oluliste teemade loetelu	lk 106	
102-48	Avalikustatava teabe korrigeerimine		-
102-49	Muutused aruandluses		-
102-50	Aruandeperiood	lk 2	Aruandlusperiood on kalendriaasta: 1. jaanuar 2023– 31. detsember 2023
102-51	Eelmise aruande kuupäev		Eelmine integreeritud majandusaasta aruanne avaldati 6. aprillil 2023.
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 põhioletetele (<i>Core option</i>)
102-55	GRI register	lk 107-113	
102-56	Väliline 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 98-100	Merko Ehituse kontserni tegevusel on suur majandusmõju ühiskonnale ja ettevõtte peamistele sidusrühmadele. Kontserni kuuluvad ettevõtted on olulised tööandjad ja maksumaksjad, oma tegevusega loob ettevõtte äri võimalusi tarnijatele ja alltöövõtjatele. Merko Ehituse äritegevus on oma olemuselt pikaajaline ja tulevikku suunatud. Kontsern on teinud märkimisväärsed investeeringuid varadesse, mille realiseerimise ajahorisonti mõõdame aastates. Äritegevuse jätkusuutlikkuse tagamiseks on koostöö sidusrühmadega kontserni jaoks oluline.
--------------------------	------------------------------	-----------	---

Otsene loodud ja sidusrühmadele jagatud majanduslik väärtus 2023 (2022)

201-1	Otsene loodud ja jagatud majanduslik väärtus	Kliendid Müügitulu: 466,3 miljonit eurot (409,6)	Tarnijad Materjalid ja kaubad: 56,9 miljonit eurot (72,9) Kontsernivälised teenused: 279,4 miljonit eurot (215,3)	Töötajad 635 töötajat (661) Tööjõukulud: 50,2 miljonit eurot (42,3)
			Investorid Dividendid: 17,7 miljonit eurot (17,7)	Avalik sektor Äriühingu tulumaksu kulu: 6,1 miljonit eurot (3,0)

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

	2023	2022
Eesti	36 388	20 826
Läti	7 066	2 668
Leedu	17 917	8 577
Norra	418	765
Kokku	61 789	32 836

* Reaalselt makstud, mitte arvestatud maksusummad.

MAKSTUD* MAKSUD MAKSU TÜÜBI JÄRGI
 tuhandetes eurodes

	2023	2022
Käibemaks	38 060	10 212
Tööjõumaksud ja	19 081	17 398
Muud maksud	851	1 787
Ettevõtte tulumaks	3 797	3 439
Kokku	61 789	32 836

* Reaalselt makstud, mitte arvestatud maksusummad.

GRI 202: Kohalolek turul 2016

GRI 103-1 kuni GRI 103-3	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.
202-2	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

GRI 103-1 kuni GRI 103-3	Juhtimisviisi kirjeldus 2016		Balti regiooni juhtiva ehitusettevõttena mõjutab kontserni majandustegevus kohalikku majanduskeskkonda olulisel määral. Kontserni ettevõtted ehitavad hooneid ja rajatisi ning arendavad kinnisvara, rajades parema elukeskkonna. Kontserni ettevõtted projekteerivad ja ehitavad uusi hooneid: nii kodusid tuhandetele peredele kui suuri avalikke hooneid, teiste seas haridusasutusi, riigikaitseobjekte, büroohooneid ja kaubanduskeskusi. Merko rajatud maanteed, sillad, tunnelid ja viaduktid muudavad liiklemise turvalisemaks ja kiiremaks, veepuhastid ning ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustikud tõstavad elukvaliteeti ning tagavad kvaliteetse joogivee sadadele tuhandetele inimestele. Merko on aidanud tagada eluks vajaliku elektriühenduse sadadele tuhandetele ettevõtetele ja peredele ning annab oma panuse rohelise 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.
203-1	Investeeringud taristusse ja teenustesse	lk 6-7, 22	
203-2	Oluline kaudne majandusmõju	lk 6-12, 29	

GRI 204: Hankepraktikad 2016

GRI 103-1 kuni GRI 103-3	Juhtimisviisi kirjeldus 2016		Kontserni äritegevus tugineb ausale ja läbipaistvale ärieetikale.
---------------------------------	------------------------------	--	---

204-1	Kohalikele tarnijatele tehtud kulutuste osakaal olulistes tegevuskohtades	lisad 4-5	Ehituses kasutatavad materjalid ja teenused pärinevad reeglina kohalikult turult või tarnitakse Euroopa Liidust. Täpsemaid andmeid kontserni tasemel ei koguta.
GRI 205: Korruptsioonivastane võitlus 2016			
GRI 103-1 kuni GRI 103-3	Juhtimisviisi kirjeldus 2016		Merko põhiväärtuste hulka kuulub eetilne äritegevus ning korruptsiooni mis tahes vorm on kontserni jaoks vastuvõetamatu. Kontserni kõik töötajad peavad juhinduma eetilistest põhimõtetest ning järgima kontsernis kehtestatud ärireeetika koodeksit ning kontserni ettevõtete muudest dokumentidest ja juhistest ning koolitustel jagatud põhimõtetest. Ootame igapäevatoos eetiliste äritavade järgimist ka oma klientidelt ja koostööpartneritelt.
205-2	Korruptsioonivastase võitluse poliitikast ja korrast teavitamine ja sellealased koolitused	lk 28	Merko pakub oma töötajatele juhiseid korruptsiooni ja muu ebaseadusliku tegevuse ära tundmiseks ja vältimiseks (ärireeetika koodeks ja käsiraamat). Teemade kinnistamiseks toimuvad regulaarsed koolitused koostöös kohalike väliste koolitajatega. Koolituse sisu ja ulatus sõltub koolitatava isiku rollist ettevõttes.
205-3	Kinnitust leidnud korruptsioonijuhtumid ja võetud meetmed		2023. 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.
GRI 301: Materjalid 2016			
GRI 103-1 kuni GRI 103-3	Juhtimisviisi kirjeldus 2016		Tulenevalt sellest, et ehitustegevuses kasutatakse rohkelt erinevaid ehitusmaterjale ja -tooteid, on nende kasutamise tõhusus oluline kuludega seotud valdkond, millele pööratakse suurt tähelepanu. Iga ehitusprojekt on projektipõhiselt ainulaadne, mistõttu on keeruline töötada välja ühest materjalitõhususe näitajat, mis tõhususe tegelikku taset täpselt kajastaks. Seetõttu jälgitakse ja hallatakse materjalitõhusust projektipõhiselt. Peale projektipõhise analüüsi tegeleb Merko Ehitus ka projekteerimise korraldamise ja tehniliste kalkulatsioonide koostamise tavade laiema väljatöötamisega materjalitõhususe seisukohast, keskendudes ehituskonstruksioonide optimeerimisele ja materjalide valikule. Merko kontserni ehitusettevõtete põhimõte ehitusmaterjalide- ja toodete valikul on tagada Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse nr 305/2011 ja riiklikud õigusaktide nõuded.
GRI 302 Energia 2016			
GRI 103-1 kuni GRI 103-3	Juhtimisviisi kirjeldus 2016		Kontserni põhitegevuseks on ehitusjuhtimine, mis ei ole võrreldes tootmisettevõtlusega kuigi energiamahukas. Kontserni äritegevus hõlmab hulganisti eri tüüpi ja mahuga projekte, mistõttu võib energiatarbimine periooditi väga erinev olla. Äriühing pöörab oma tegevuste läbiviimisel energiatõhususele tähelepanu eelkõige projektide ja üksuste tasandil, kujundades välja mitmesuguseid energiatõhusaid töömeetodeid ning vahetades energiatõhususe paranedes välja oma sõidukeid ja töövahendeid.
301-1	Energia tarbimine organisatsioonis	lk 9	Kontserni ehitusettevõtte järgivad keskkonnajuhtimissüsteemi standardi ISO 14001 põhimõtteid ja on vastavalt sertifitseeritud. Euroopa Liidu liikmesriikides on kohustus järgida energiasäästu direktiivi EED 2012/27/EU ja kohalikke õigusakte, mille kohaselt tagab Merko suurettevõtte energiaauditi kohustuse täitmise. Merko kontserni ettevõtete regulaarsed energiaauditid on korrapäraselt esitatud ja nõuetele vastavaks tunnustatud.
301-2	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 projektijuhtimise tasandil sageli ühildatud ja juhitud peakontorist, mis vähendab energiatarbimist, kütusekulu ja CO ₂ emissiooni. Merko kontserni ettevõtte järgivad ehitiste projekteerimisel energiasäästlike ehituslahendusi, mis vastavad kontserni ehitusettevõtete siseriiklikele nõuetele.
GRI 306: Jäätmed 2016			
GRI 103-1 kuni GRI 103-3	Juhtimisviisi kirjeldus 2016		Ehitustegevuses, eeskätt lammutustöid hõlmavatel objektidel, tekib suur hulk jäätmeid. Sarnaselt materjalidele ja energiale on jäätmete taaskasutamine, jäätmemahu vähendamine ja jäätmete ringlussevõtt kontserni jaoks kulutõhususega seotud küsimus, mida juhitakse projektide ja üksuste põhisel. Ehitusplatsidel tekkinud jäätmed sorteeritakse ning antakse üle jäätmelaba

omavale jäätmekäitlejale. Võimalusel võetakse jäätmed taaskasutusse sõltuvalt kohapealsetest ringlusse võtmise meetoditest ja õigusaktide põhimõtetele.

GRI 307: Keskkonnanõuetele vastavus 2016

GRI 103-1 kuni GRI 103-3	Juhtimisviisi kirjeldus 2016	lk 9, 29	
307-1	Keskkonnanõuetele mittevastavuse eest määratud olulised trahvid ja sanktsioonid		Perioodi jooksul ei määratud keskkonnanõuetele mittevastavuse eest olulisi trahve ega sanktsioone.

GRI 401: Tööhõive 2016

GRI 103-1 kuni GRI 103-3	Juhtimisviisi kirjeldus 2016	lk 28, 97-98	
401-1	Uute töötajate koguarv ja määrad ning tööjõu voolavus		Aruandeaastal on Merko kontserni töötajate (sh nii tähtajatu kui tähtajalise lepinguga töötajad) hulka lisandunud 62 uut ja lahkunud 88 inimest (2022: 81 uut ja 90 lahkunud inimest). Kontsernis ei koguta töötajate vanuselise jaotuse osas andmeid.
401-2	Täistööajaga töötajatele pakutavad hüvitised	lk 28, 97-98	

TÖÖTAJATE ARV KOKKU TÖÖLEPINGU TÜÜBI JÄRGI

	2023		2022	
Tähtajatu leping	604	95%	618	93%
Tähtajaline leping	31	5%	43	7%
Kokku	635	100%	661	100%

TÖÖTAJATE ARV KOKKU ASUKOHA JÄRGI

	2023		2022	
Eesti	428	67%	441	67%
Läti	62	10%	82	12%
Leedu	124	20%	117	18%
Norra	21	3%	21	3%
Kokku	635	100%	661	100%

TÄHTAJATU LEPINGUGA TÖÖTAJATE ARV KOKKU TÖÖAJA TÜÜBI JÄRGI

	2023		2022	
Täistööaeg	574	95%	575	93%
Osaline tööaeg	30	5%	43	7%
Kokku	604	100%	618	100%

TÖÖTAJATE ARV KOKKU AMETIKOHA JÄRGI

	2023		2022	
Juhtkond	18	3%	12	2%
Keskastme juhid, spetsialistid	412	65%	437	66%
Töölised	205	32%	212	32%
Kokku	635	100%	661	100%

TÖÖTAJATE ARV KOKKU TÖÖTAJATE SOO JÄRGI

	2023		2022	
Mehed	534	84%	547	83%
Naised	101	16%	114	17%
Kokku	635	100%	661	100%

GRI 403: Töetervishoid 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 tööväime ja heaolu tagamiseks varustame töötajaid vajalike töö- ja isikukaitsevahenditega ning korraldame regulaarselt töötervishoiu- ja tööohutusosalast juhendamist, koolitust ja täiendõpet. Töötajad läbivad meie tervishoiupartnerite juures perioodiliselt tervisekontrolli, mille sisu ja sagedus lähtub konkreetse inimese töö olemusest ja ohuteguritest. Terviseriskide maandamiseks pakume töötajatele vaktsineerimise võimalust. Pingelist tööd aitavad tasakaalustada tervislikud eluviisid ning regulaarne liikumine ja sportimine. Hüvitame töötajate spordi- ja tervisekulusid ning innustame liikuma värskes õhus terviseradadel üle Eesti, mille rajamist ja arendamist on Merko varsti pea 20 aastat toetanud.
403-1 kuni 403-7	Töetervishoid ja -ohutus, ohtude tuvastamine, riskihindamine ja juhtumite uurimine, töetervishoiu ja -ohutuse alane koolitus, töötajate tervise edendamine	Tagame kontserni ehitusettevõtetes töetervishoiu ja tööohutuse valdkonnas seadusega ettenähtud tegevused, mida täiendame töetervishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteemis ettenähtu rakendamisega. Kontserni ehitusettevõtete töetervishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteem on sertifitseeritud ISO 45001 järgi. Merko Ehitus Eestis on juurdumas ohuolukordadest teavitamise kulutuur – 2023. aastal teavitati kaheksast vahejuhtumist. Varasematel aastatel ehk 2022. aastal vastavalt üksteist ja 2021. aastal kolm vahejuhtumiteavitust. Seega märgatakse ohtlikke

		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 2023. aastal 75% Merko Ehitus kontserni töötajatest (2022: 80%). Avalikustamine sisaldab teavet kontserni töötajate osas (laidasemalt pole kontserni 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 tööühtlusest, millest igaüks koosneb 40 töötunnist.

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

	2023	2022	2021
Vigastuste, v.a väikesed (esmaabi taseme) vigastused, arv kokku *	8	10	5
Kutsehaiguste juhtumiteid kokku	0	0	0
Kaotatud päevi tulenevalt tööalasest vigastusest või haigusest	132	314	212
Puudunud päevi kokku	5 911	7 401	7 668
Hukkunute arv kokku *	0	0	0
Vigastuste määr (100 töötaja kohta)	1,4	1,7	0,8
Kutsehaiguste määr (100 töötaja kohta)	0,0	0,0	0,0
Kaotatud päevade määr (100 töötaja kohta)	22,7	53,5	35,3
Puudunud päevade määr aastas (%)	4,1	5,0	5,1

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 101.

* Alltöövõtjate töötajatega, kelle töökeskkonna üldise turvalisuse eest on Merko kontserni ettevõtte vastutavad, toimus 2023. aastal 5 vigastusega lõppenud tööõnnetust (2022: 6; 2021: 2), surmaga lõppenud tööõnnetusi polnud (2022: 0; 2021: 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 Merko meistriklassi programmi, kus toimuvad erinevad sisekoolitused nii Merko töötajate kui välisekspertide poolt, lisaks osalevad ettevõtte töötajad erialakoolitustel. Merko pühendumus turvalisele ja kvaliteetsele töökeskkonnale kajastub regulaarsete ohutus- ja kvaliteediseminaride korraldamises, mis keskenduvad kogemuste jagamisele ning vigade ennetamisele ning annavad töötajatele võimaluse arutada ohutusalasid parimaid tavasid ning õppida möödalaskmistest.</p> <p>Lisaks ehitusvaldkonna spetsiifilistele teemadele oli 2023. aastal fookuses inimene. Projektijuhid ja kinnisvara arendusjuhid läbisid spetsiaalselt väljatöötatud juhtimisalase programmimooduli, mis keskendus juhi, kui inimestega tegeleja, arengule, loomaks arengut toetav töökeskkond ning tugevad töösuhted. 2023. aastal toimunud koolitustes said töötajad olulisi teadmisi neuropsühholoogiast ning algasid küberturvalisuse valdkonna koolitused, eesmärgiga luua turvalisem keskkond klientide, partnerite ja ettevõtte varade jaoks.</p> <p>Lätis toimus 2023. aastal otseselt ehitustöödega seotud töötajatele esmaabikoolitus ning kõikidele töötajatele seminar heaolu ja psühhoemotsionaalse tervise teemal, kus osales enamik töötajaid.</p> <p>Leedu töötajad läbisid 2023. aastal erineva teemaga koolitusi, sealhulgas konkurentsiseadus ja äriettevõtte, andmekaitse, ESG, töö- ja tervisekaitse, tuleohutus, psühholoogia, müük ja kliendikogemuse juhtimine ning inglise keele õppe.</p>

		TÖÖTAJATE ARV, KELLEGA VIIDI LÄBI ARENGUVESTLUS, KOKKU RIIGITI JA OSAKAAL RIIGI TÖÖTAJATEST				
		2023		2022		
404-3	Töötajad, kellega toimuvad regulaarsed arenguveestlused ja karjäärinõustamised	Eesti	92	21%	118	27%
		Läti	62	100%	28	34%
		Leedu	124	100%	117	100%
		Norra	12	57%	3	14%
		Kokku	290	46%	266	40%
GRI 413: Kohalikud kogukonnad 2016						
GRI 103-1 kuni GRI 103-3	Juhtimisviisi kirjeldus 2016	Ehitus- ja kinnisvaraarenduse valdkonnas tegutsemine eeldab head läbisaamist kohalike kogukondadega, keda ettevõtte äritegevus mõjutab. Ehitusobjektidel planeeritakse töid viisil, mis häiriks ümbritsevaid elanikke, ärisid ja möödakäijaid minimaalselt, ehitustegevusest otseselt mõjutatud informeeritakse tööde ellu viimise plaanist ennetavalt. Kinnisvaraarendusi ette valmistades arvestatakse arendusala seniste kasutajate harjumustega, hoonete ümber rajatakse terviklikud keskkonnad, mis vastaksid kohalike kogukondade ootustele ja sobituks linnapilti.				
413-1	Nende tegevuste osakaal, mille puhul on kaasatud kohalik kogukond, koostatud mõjuhinnang või viidud ellu arenguprogramm	lk 10-12, 14-15, 106	2023. aastal jätkas Merko Ehitus pikaajalisi koostööprojekte senistes valdkondades, toetades sporti, kultuuri ja haridust ning annetades heategevuseks kokku 0,19 mln eurot (2022. aasta: 0,44 mln eurot).			
413-2	Tegevused, millel on oluline tegelik või potentsiaalne kahjulik mõju kohalikele kogukondadele		-			
GRI 415: Poliitilised annetused 2016						
GRI 103-1 kuni GRI 103-3	Juhtimisviisi kirjeldus 2016	Kontserni põhimõte on poliitilisi annetusi mitte teha.				
415-1	Annetused poliitilistele parteidele ja seotud institutsioonidele	Merko Ehitus kontsern ei toeta ühtegi poliitikut, poliitilist parteid ega muud poliitilist organisatsiooni.				