



AS MERKO EHITUS

KONTSERN

2023. aasta 3 kuu konsolideeritud auditeerimata vahearuanne

Ärinimi:	AS Merko Ehitus
Põhitegevusalad:	valdusettevõtete tegevus ehituse peatöövõtt kinnisvaraarendus
Äriregistrikood:	11520257
Address:	Järvevana tee 9G, 11314 Tallinn
Postiaadress:	Pärnu mnt 141, 11314 Tallinn
Telefon:	+372 650 1250
Faks:	+372 650 1251
E-post:	group@merko.ee
Kodulehekülg:	group.merko.ee
Majandusaasta:	01.01.2023 – 31.12.2023
Aruandeperiood:	01.01.2023 – 31.03.2023
Nõukogu:	Toomas Annus, Teet Roopalu, Indrek Neivelt, Kristina Siimar
Juhatus:	Andres Trink, Tõnu Toomik
Audiitor:	AS PricewaterhouseCoopers

SISUKORD

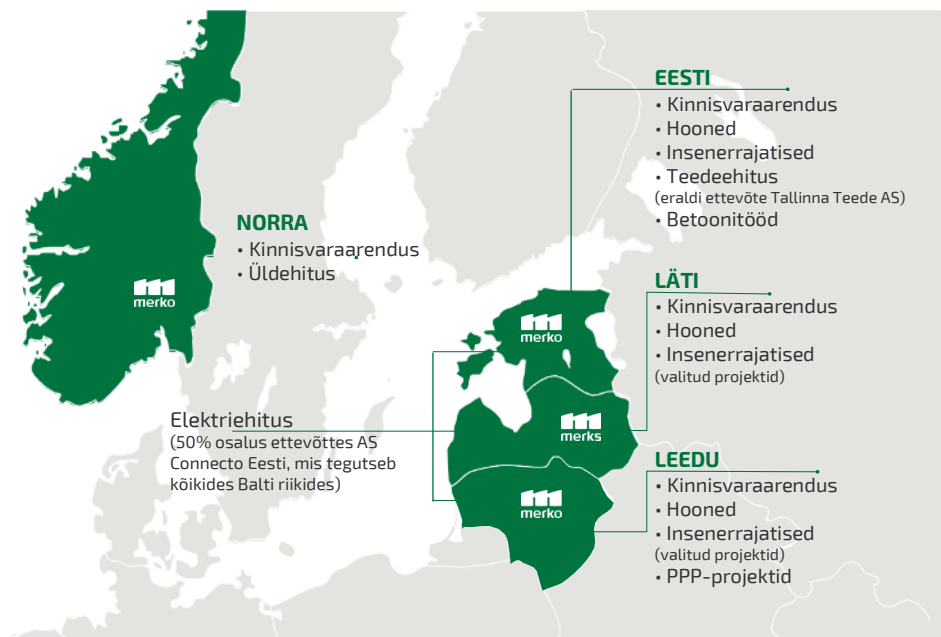
KONTSERNI LÜHITUVUSTUS	3
TEGEVUSARUANNE.....	5
JUHATUSE DEKLARATSIOON	19
RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE	20
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	20
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	21
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	22
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	23
LISAD	24
LISA 1 KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	24
LISA 2 ÄRISEGMENDID.....	24
LISA 3 MÜÜDUD TOODANGU KULU	26
LISA 4 PUHASKASUM JA DIVIDENDID AKTSIA KOHTA.....	27
LISA 5 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID.....	27
LISA 6 NÕUDED JA ETTEMAKSED	28
LISA 7 VARUD.....	28
LISA 8 PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED	29
LISA 9 KINNISVARAINVESTEERINGUD.....	29
LISA 10 MATERIAALNE PÕHIVARA.....	29
LISA 11 IMMATERIAALNE PÕHIVARA.....	30
LISA 12 LAENUKOHUSTUSED.....	30
LISA 13 VÕLAD JA ETTEMAKSED.....	31
LISA 14 LÜHIAJALISED ERALDISED	31
LISA 15 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD.....	31
LISA 16 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA.....	32
LISA 17 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED	35
SUHTARVUDE DEFINITSIOONID.....	36

KONTSERNI LÜHITUTVUSTUS

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.



Suurima omakapitaliga Balti ehitusettevõtte, võimeline projekte ise pikaajaliselt finantseerima

Tugev positsioon Baltikumi ehitusturul, juhtiv elukondliku kinnisvara arendaja

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

AKTSIAD

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

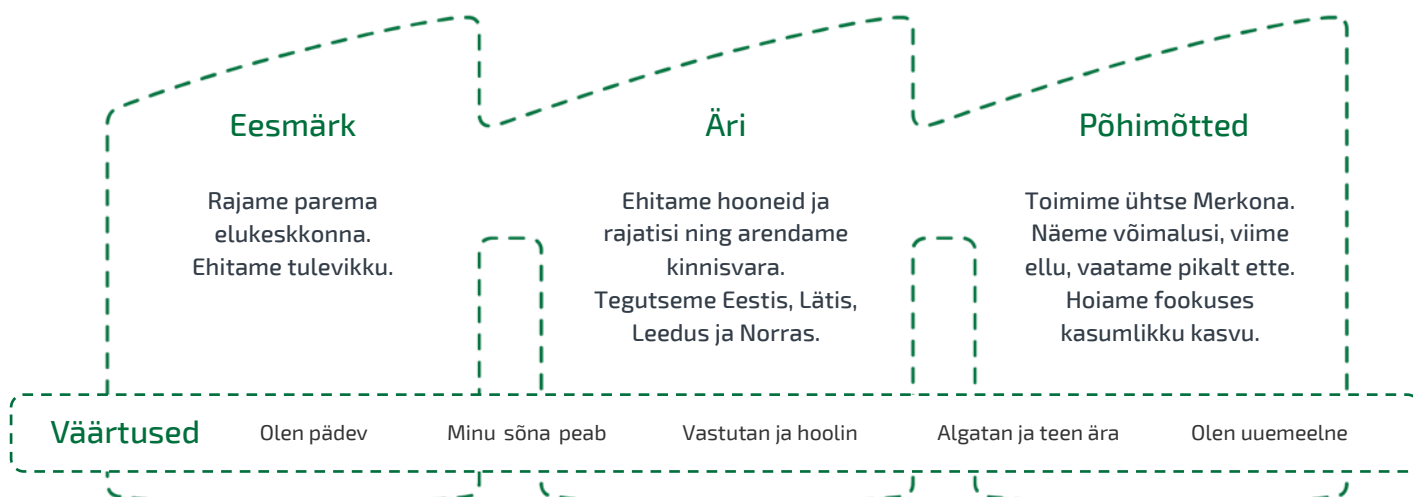
2022 NÄITAJAD

Müügitulu **409,6 mln** eurot

Puhaskasum **34,6 mln** eurot

661 töötajat





STRATEEGIA

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



TEGEVUSARUANNE

JUHTKONNA KOMMENTAAR

Merko Ehituse 2023. aasta esimese kvartali müügitulu kasvas eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 11% ning ulatus 76 miljoni euroni. Esimese kvartali puhaskasum oli 5,9 miljonit eurot ehk pea kaks korda enam eelmise aasta sama perioodiga võrreldes. Esimeses kvartalis andis Merko ostjatele üle 145 korterit.

Merko Ehituse juhtkonna sõnul ollakse, vaatamata esimese kvartali heale kasumi kasvule, sisenetud ootuspäraselt täiesti teistsugusesse korterituru olukorda kui oli 2020. ja 2021. aasta tehingute ja hinnatasemetel tippaeg. Täna vormistatakse varem eelmüüdud kortereid asjaõiguslepinguteks, mis kajastub ka jooksvates finantstulemustes. Korteriite uutmüügi tempo on alates 2022. aasta kevadest järsult langenud ja on mitu korda madalam võrreldes varasemaga. Seetõttu on Merko kontsern viimase 12 kuu jooksul alustanud vähem arendusprojekte, mis omakorda tähendab vähem müüdavaid ja valmivaid kortereid järgmisel paaril aastal. Positiivse poole pealt tooks välja, et esimeses kvartalis on nõudlus uute kodude järele mõnevõrra suurenenud.

2023. aasta esimeses kvartalis sõlmisid kontserni ettevõtted uusi ehituslepinguid 170 miljoni euro väärtuses ja ehituslepingute portfelli jääk kasvas aastatagusega võrreldes ligikaudu 10% 412 miljoni euroni. Kontserni tellijalepingute portfell on hetkel tugev, mis ehitusmahtude mõttes teatud määral tasakaalustab lähema paari aasta jooksul korterituru langusest tingitud mõjusid. Projektijuhtimise äris aga sõltutakse otseselt ehitustellimuste mahust, need omakorda investeerimiskindlusest ja majanduse arengust. Selles osas ei ole väljavaated lähiajal head ning jätkuvalt kiire inflatsioon toob kaasa mitmeid riske ehituslepingute kulude poolel.

Esimeses kvartalis andis Merko ostjatele üle 145 korterit ning alustas Tallinnas Lahekalda korteriarendusprojekti viienda etapi maapealsete mahtude ehitusega. Lõpuni ehitamise otsus sõltub turuolukorrast. Esimese kvartali lõpu seisuga oli kontserni ettevõtetele ehituses 1004 korterit, millest üle 40% on kaetud eelmüügi lepingutega. Suuremad korteriarendusprojektid olid Uus-Veerenni, Noblessneri ja Lahekalda Tallinnas, Erminurme Tartus, Viesturdärzs, Mežpilsēta ja Magnolijas Rias ning Vilneles Skverai Vilniuses.

2023. aasta esimeses kvartalis olid suuremad ehituses olevad objektid Eestis Põhja-Eesti Regionaalhaigla Mustamäe meditsiinilinnaku kolmas arendusetapp, Rae ja Pelgulinna riigigümnaasiumid, Arter kvartal ja Eesti Vabariigi kagupiiri maismaaosa taristu lõigud, kaitseväe ehitised Tapa linnakus, Vanasadamat ja Rail Balticu Ülemiste reisirterminali ühendav trammiliin ning Vana-Kalamaja tänava rekonstrueerimine. Lätis olid töös GUSTAVS ärikeskus, Elemental Business Centre büroohoone ja NATO rajatised Ādažis, Leedus mitme tuulepargi taristurajatised ning NATO väljaõppekeskuste hooned ja taristud.

2023. AASTA 3 KUU
MÜÜGITULU
76 MILJONIT EUROT

KASUM ENNE
MAKSE
6,1 MILJONIT EUROT

KOKKUVÕTE 3 KUU TULEMUSTEST

KASUMLIKKUS

2023. aasta 3 kuu kasum enne makse oli 6,1 mln eurot (3 kuud 2022: 3,5 mln eurot), mis andis 3 kuu maksustamiseelse kasumi marginaaliks 8,0% (3 kuud 2022: 5,1%).

2023. aasta 3 kuu emattevõtte omanike osa puhaskasumist oli 5,9 mln eurot (3 kuud 2022: 3,0 mln eurot) ja 3 kuu puhaskasumi marginaal oli 7,8% (3 kuud 2022: 4,4%).

MÜÜGITULU

2023. aasta 3 kuu müügitulu oli 75,8 mln eurot (3 kuud 2022: 68,4 mln eurot). 3 kuu müügitulu suurenes 10,7% võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. Väljaspool Eestit teenitud 3 kuu müügitulu osakaal oli 46,7% (3 kuud 2022: 56,2%).

LEPINGUTE PORTFELL

31. märts 2023 seisuga oli kontserni teostamata tööde jääk 412,2 mln eurot (31. märts 2022: 376,1 mln eurot). 2023. aasta 3 kuuga sõlmisid kontserni ettevõtted lepinguid kogumahu 170,3 mln eurot (3 kuud 2022: 171,2 mln eurot).

KINNISVARAARENDUS

2023. aasta 3 kuuga müüs kontsern 145 korterit, 2022. aasta 3 kuuga 126 korterit. Omaarenduste korterite müügist teenis kontsern müügitulu 2023. aasta 3 kuuga 19,4 mln eurot ning 2022. aasta samal perioodil 15,5 mln eurot.

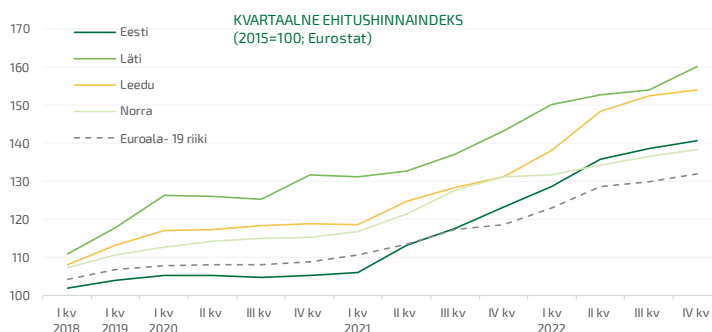
RAHAPOSITSIOON

Aruandeperioodi lõpus oli kontsernil rahalisi vahendeid 14,3 mln eurot ning omakapital 190,1 mln eurot (50,0% bilansimahust). Võrreldavad andmed 2022. aasta 31. märtsi seisuga olid vastavalt 29,9 mln eurot ning 170,3 mln eurot (50,0% bilansimahust). Seisuga 31. märts 2023 oli kontserni netovõlg 72,8 mln eurot (31. märts 2022: 23,6 mln eurot).

EHITUS- JA KINNISVARATURU VÄLJAVAATED

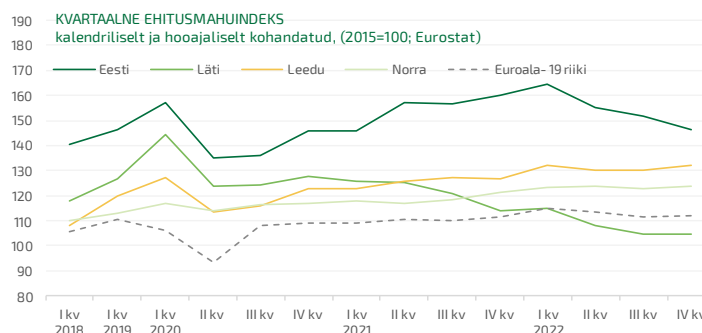
EHITUSTEENUS

Ehitushindade kasv ei ole taltunud ning jätkab ühena tootjahindadest muljetavaldavat kasvu hoolimata poliitikute ja keskpankurite vastupidistest soovidest. Kui mõnede materjalide hinnad peale 2022 kevad-suve hullumeelseid hüppeid ka on allapoole korrigeerunud, siis teiste jätkuv kasv ning tööjõu ja ehitusmasinate hindade kasv on seda kompenseerinud. Pikemat hinna langustrendi näidanud ehituspuit on vist ainus mahukamatest sisenditest, mille osas saab rääkida püsima jäänud hinnalangusest. Seda langust enam kui kompenseerivad ehitusmasinate ja tööjõu hinnatõus ning kogu majandusele mõjuv laenuintresside kasv. Tuginedes majandusprognosidele, teadaolevatele maksumõjudele ja rohepöörde tõttu arutamisel olevatele täiendavate nõuetele, on meie hinnangul kohatu oodata ehitushinna tõusu lõppu. Pigem on tõenäoline mõningane hinnatõusu aeglustumine teisel poolaastal, enne kui kriisileevenduse meetmete lõppemise mõju asub hindasid taas tõusuteele suruma. Keskpikas perspektiivis näeme endiselt rohepöörde ja süsinikukaubandusega kaasnevat täiendava kulu materjalide tootjatele ning erinevas tempos hinnatõuse kuni aastani 2026.



Leedu on ainsana Balti riikidest suutnud 2022 aasta 4. kvartalis natuke taastada oma ehitusmahtusid, Eestis mahud jätkuvalt langesid ja Lätis langus aeglustus peale 2017 aasta lõpu tasemetele jõudmist. Raporti koostamise hetkel pole 2023 I kvartali

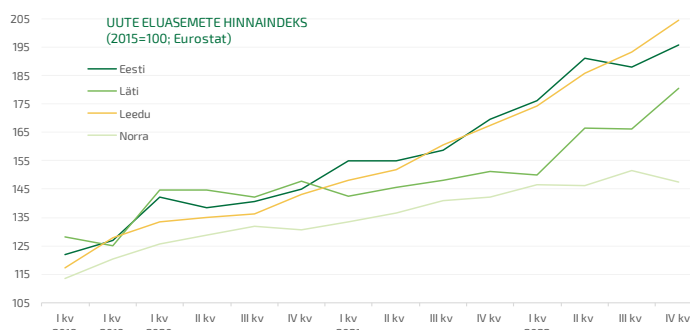
ehitusmahtude statistika veel avaldatud, hinnangu saab anda 2022 teisel poolaastal suuremate objektide lepingute sõlmimise järgi. Suure tõenäosusega Leedu on 1. kvartalis mahtusid suurendanud ja Eestis pööravad mahud kasvule hiljemalt teises kvartalis, kui teedeehituse mahulangust enam mõju avaldamas pole ja Rail Baltic Estonia õnnestunud kordushanked hakkavad teostatud tööde pildile tulema. Ka Lätis peaks trend pöörduma, kuna indeksiga alla 100% väärtustele langemine on pigem ebatõenäoline samade mõjurite tõttu – Rail Baltica, militaar- ja taastuvenergeetika objektid tahavad ehitamist.



Pikemaajalised arengud siiski vaevalt väga positiivsed on – ehitusturg pigem jääb sordiini alla kõrge baasintressi, inflatsiooni vastusena tekkinud palgasurve ja edasikestva sõja mõjul. Eestis on uue negatiivse faktorina ka uues valitsuse väljahõigatud tulu- ja käibemaksu kasv, mis erasektori tellijad paneb kindlasti kukalt kratsima ja oma äriplaane üle vaatama. Rohepöörde käigus oodatavad eluhoonete renoveerimised takerduvad igal pool veel mõnda aega projekteerimise, lepingute ja rahastuse pudelikaeltesse. Hetkeline kasv taastuvenergeetika ja riigi tellimisel ehitatavate objektide näol võib jääda jätkuta, kui maksumuutused ning nende eesmärgid külvavad majandusse ka edasiselt ebakindlust ja samas ehitamisele eelnevad tegevusi ei suudeta efektiivistada. Midagi roosilist järgmistes aastates ehitajatele endiselt ei terenda.

KORTERITE ARENDUS

Vastu ootusi ei lõppenud statistikas peegelduv hinnatõus 2022 aastal ning jätkuvalt vedasid uute eluasemete hindasid kõrgemale varem sõlmitud võlaõiguslepingute alusel üleandmisele läinud uute eluasemete hinnad. Statistilistes andmetes tegi võimsa tõusu Läti uute eluasemete hind. Siiski on hinnatõus ennast praktiliselt ammendanud, kuna järjest väiksem maht ja mõju on 2021 perioodil sõlmitud võlaõiguslepingutel. Järelturul on vanemate ja madalama energiatõhususega eluasemete hinnad juba langenud ning tõenäoliselt langevad ka edasiselt, et peegeldada minimaalse nõutava energiatõhususe saavutamiseks vajalikku renoveerimise kulu. Kordame oma hinnangut, et tõus on asendumas platooga ja hindade väiksema külgsuunalise liikumisega. Tehinguaktiivsus on kõikides Balti riikides vaikselt tõusmas peale 2022 4. kvartali madalseisu ning ka Eesti valimisjärgne maksuskandaal on uute eluasemete turuniši vaates lühiajaliselt nõudlust toetav, kuna palju räägitud varamaksusid koalitsioonilepingus pole ning 2024 toimuv käibemaksu tõus pigem motiveerib eluaset ostma 2023 valmivate seast. Uute arenduste alustamise jätkuvalt väike maht hoiab pakkumise nõudlusega kenasti tasakaalus ning hindasid allapoole suruvat turujõudu ei teki.



ÄRITEGEVUS

Kontserni äritegevuse aruandlus on jagatud kahte valdkonda:

- ehitusteenus;
- kinnisvaraarendus.

EHITUSTEENUS

Ehitusteenus hõlmab Balti riikides üld-, insener- ja elektriehitust, Eestis lisaks ka teedeehitust ning betoonitöid, ning Norras üldehitustöid.

miljonites eurodes

	3K 2023	3K 2022	MUUTUS	12K 2022
Müügitulu	49,3	47,8	+3,2%	246,9
Osakaal kogu müügitulust	65,0%	69,8%		60,3%
Ärikasum	0,5	0,0	+1337,4%	8,5
Ärikasumi marginaal	1,1%	0,1%		3,4%

Ehitusteenuse 2023. aasta 3 kuu müügitulu oli 49,3 mln eurot (3 kuud 2022: 47,8 mln eurot). Ärivaldkonna müügitulu suurenes eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 3,2%. 2023. aasta 3 kuu löikes moodustas ehitusteenuse valdkond kontserni müügituludest 65,0% (3 kuud 2022: 69,8%). Ehitusteenuse valdkonnas teenis kontsern 3 kuu löikes ärikasumit 0,5 mln eurot (3 kuud 2022: 0,0 mln eurot). Ärikasumi marginaal oli 1,1% (3 kuud 2022: 0,1%). Ärikasumile avaldas peamiselt mõju fikseeritud hinnaga lepingute osakaalu vähenemine aruandeperioodi käibes.

Suuremate objektidena olid I kvartalis Eestis töös Eestis Põhja-Eesti Regionaalhaigla Mustamäe meditsiinilinnaku kolmas arendusetapp, Pelgulinna ja Rae Riigigümnaasiumid, Arter kvartal, Eesti Vabariigi kagupiiri maismaaosa taristu lõigud, kaitsevää ehitised Tapa linnakus, Vanasadamat ja Rail Balticu Ülemiste reisirterminali ühendav trammiliin ning Vana-Kalamaja tänava rekonstrueerimine. Lätis olid suuremateks ehitusobjektideks GUSTAVS ärikeskus, Elemental Business Centre büroohooned ja NATO baasi rajamine Ādažis. Leedus olid suuremateks ehitusobjektideks tuulepargi taristurajatised ning NATO väljaõppekeskuste hooned ja taristud. Norras olid kontsernil töös väiksemamahulised lepingud.

KINNISVARAARENDUS

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

miljonites eurodes

	3K 2023	3K 2022	MUUTUS	12K 2022
Müügitulu	26,5	20,7	+28,1%	162,7
sh korterite müük	19,4	15,5		127,0
sh ehitusteenus ühisprojektidele	6,2	4,6		32,0
Osakaal kogu müügitulust	35,0%	30,2%		39,7%
Ärikasum	5,7	4,1	+38,6%	30,3
Ärikasumi marginaal	21,5%	19,8%		18,6%

2023. aasta 3 kuuga müüs kontsern 145 korterit (sh 32 korterit ühisprojektis) ning 3 äripinda (sh 2 ühisprojektis), 2022. aasta 3 kuuga 126 korterit ning 1 äripinna. Omaarenduste korterite müügist teenis kontsern müügitulu 2023. aasta 3 kuuga 19,4 mln eurot (käibemaksuta) ning 2022. aasta samal perioodil 15,5 mln eurot (käibemaksuta). Samuti kajastub kinnisvaraarenduse valdkonna müügitulus ja ärikasumis arendusprojektide äripindade ja parkimiskohtade müük, kinnistute müük ning tulemus avaliku ja erasektori koostöö lepingutest, mille alusel osutab kontsern ehitusteenust ja kinnisvara haldusteenust.

Ühissettevõtte arenduses olevate projektide puhul kajastub kinnisvaraarenduse valdkonna müügitulus kontserni poolt projektile osutatav ehitusteenus ning ärikasumis jooksva perioodil ehitamisel realiseerunud ehituskasum. Korteri müügist lõppkliendidele saadav arenduskasum kajastatakse kontserni aruandluses kapitaliosaluse meetodil.

Kinnisvaraarenduse valdkonna 2023. aasta 3 kuu müügitulu suurenes 28,1% võrreldes eelmise aasta sama perioodiga, moodustades 35,0% kontserni kogutuludest (2022. aasta 3 kuud: 30,2%).

Valdkonna 2023. aasta 3 kuu ärikasum oli 5,7 mln eurot (3 kuud 2022: 4,1 mln eurot) ja ärikasumi marginaal 21,5% (3 kuud 2022: 19,8%). Korterite arendusprojektide kasumlikkus on olenevalt projektist erinev ning sõltub paljuski konkreetse projekti kulude struktuurist, sh maa soetamishinnast.

2023. aasta 3 kuuga jätkas kontsern Lahekalda V etapi maapealse mahtude ehitamisega kuid müügivalmis korteriteks neid ei arvestata. Lõpuni ehitamise otsus tehakse sõltuvalt turuolukorrast. (2022. aasta 3 kuuga ei käivitanud kontsern korterite ehitusi). 3 kuuga investeeris kontsern arendusprojektidesse kokku 28,0 mln eurot (2022. aasta 3 kuud: 26,5 mln eurot).

Kontserni üheks eesmärgiks on piisava kinnistute portfelli hoidmine, tagamaks stabiilset, turutingimusi arvestavat arendusprojektide varu. 31. märts 2023 seisuga oli kontserni varudes arenduspotentsiaaliga kinnistuid, kus ehitustegevusega pole alustatud, summas 89,4 mln eurot (31.03.2022: 80,7 mln eurot).

KONTSERNI ARENDUSPOTENTSIAALIGA VARUDE JAOTUS RIIGITI

miljonites eurodes

	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Eesti	32,5	25,9	27,6
Läti	24,1	26,7	23,6
Leedu	31,3	26,5	31,3
Norra	1,5	1,6	1,6
Kokku	89,4	80,7	84,1

2023. aasta 3 kuuga soetas kontsern arendustegevuse eesmärgil uusi kinnistuid 5,6 mln euro väärtuses (2022. aasta 3 kuud: 14,5 mln euro väärtuses).

LEPINGUTE PORTFELL

31. märts 2023 seisuga oli kontserni teostamata ehituslepingute portfelli väärtus 412,2 mln eurot võrreldes 376,1 mln euroga 31. märts 2022 seisuga. Portfelli väärtus on aastases võrdluses kasvanud 9,6%. Lepingute portfellis ja sõlmitud uutes lepingutes ei kajasta kontsern omaenda elamuehitusprojekte ega kinnisvarainvesteeringute arendamisega kaasnevaid ehitustöid.

Ehituslepinguid sõlmiti 2023. aasta 3 kuuga 170,3 mln euro ulatuses, mis on 0,5% vähem võrreldes eelmise aasta sama perioodiga (3 kuud 2022: 171,2 mln eurot).

SUUREMAD 2023. AASTA I KVARTALIS SÕLMITUD EHITUSLEPINGUD

LEPINGU LÜHIKIRJELDUS	RIIK	VALMIMISAEG	MAKSUMUS MLN EURO
Projekteerimis- ja ehitusleping NATO väljaõppekeskuse uute taristute ehitamiseks Pabrades	Leedu	2026. a. algus	110,0
Ehitusleping tuulepargi tuulikualuste, elektri kaabelduse ja teede rajamiseks Kelmė rajoonis	Leedu	2025. a. II kvartal	30,0
Ehitusleping tuulepargi alajaama rajamiseks Kelmė rajoonis	Leedu	2025. a. II kvartal	14,5

Bilansipäevajärgselt on kontsern sõlminud järgmise suurema ehituslepingu:

- 12. aprillil 2023 sõlmisid AS Merko Ehitus kontserni kuuluv AS Merko Ehitus Eesti ja KMG Infra OÜ ning OÜ Rail Baltica Estonia projekteerimis- ja ehituslepingu Rail Baltica Ülemiste ühisterminali esimese etapi rajamiseks. Tööde teostamisel on 50:50 suhtega juhtiv partner AS Merko Ehitus Eesti. Lepingu maksumus on ligikaudu 44,8 miljonit eurot ja tööde valmimise tähtaeg on 2026. aasta septembris.

31.03.2023 seisuga moodustasid erasektori tellimused lepingute portfelli jäägis olevate projektide osakaalust ligikaudu 54% (31.03.2022 ligikaudu 76%). Nii avalik, kui ka erasektor on ümber hindamas investeeringute põhjendatust ja tasuvust dunaamilises sisendhindade keskkonnas. Kui erasektori suurem paindlikkus ja kiirem reageerimine on mitmed investeeringud edasi lükanud, siis avaliku sektori kõrge prioriteediga plaaniliste investeeringutega minnakse edasi vaatamata kallinemisele.

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

RAHAVOOD

Aruandeperioodi lõpus oli kontsernil rahalisi vahendeid 14,3 mln eurot (31.03.2022: 29,9 mln eurot). Kontserni rahaliste vahendite positsioon on jätkuvalt hea, mistõttu pole aruande perioodil kasutatud kõiki sõlmitud arvelduskrediidi- ja laenulepingute limiite. Aruandeperioodi lõpu seisuga oli kontserni ettevõtetel sõlmitud pankadega arvelduskrediidi lepinguid kogusummas 53,0 mln eurot, millest kasutamata oli 22,4 mln eurot (31.03.2022: 49,0 mln eurot, millest kasutamata oli 45,1 mln eurot).

2023. aasta 3 kuu äritegevuse rahavoog oli positiivne 1,8 mln eurot (2022. aasta 3 kuud: negatiivne 10,7 mln eurot), investeerimis-tegevuse rahavoog negatiivne 0,3 mln eurot (2022. aasta 3 kuud: negatiivne 3,0 mln eurot) ja finantseerimis-tegevuse rahavoog negatiivne 4,9 mln eurot (2022. aasta 3 kuud: negatiivne 1,3 mln eurot).

Äritegevuse rahavoogusid mõjutas 2023. aasta 3 kuu jooksul positiivselt EBITDA 6,4 mln eurot (2022. aasta 3 kuud: positiivne mõju 4,4 mln eurot), ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus 3,2 mln eurot (2022. aasta 3 kuud: negatiivne mõju 6,1 mln eurot) ja äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus 23,3 mln eurot (2022. aasta 3 kuud: positiivne muutus 3,0 mln eurot). Negatiivselt mõjutas äritegevuse rahavoogusid äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus 7,7 mln eurot (2022. aasta 3 kuud: positiivne mõju 18,3 mln eurot) ja eraldiste muutus 2,9 mln eurot (2022. aasta 3 kuud: negatiivne muutus 2,3 mln eurot) ning varude muutus 18,9 mln eurot (2022. aasta 3 kuud: negatiivne muutus 27,1 mln eurot). Varude rahavood on mõjutatud peamiselt omaarendatud korterite ehituse ja müügi tsüklilisusest: negatiivne rahavoog on tingitud korterite ehitusest tulenevast varude mahu kasvust, positiivne rahavoog tekib korterite müügil varude mahu kahanemisest. Intresse maksti 0,8 mln eurot (2022. aasta 3 kuud: 0,3 mln eurot) ja ettevõtte tulumaksu maksti 0,5 mln eurot (2022. aasta 3 kuud: 0,2 mln eurot).

Äritegevuse rahavoogude toetamiseks, sh korteriarenduse mahtude suurendamiseks, on kontsern kaasanud täiendavaid võõr-vahendeid. Laenukohustuste määr on seejuures püsinud mõõdukal tasemel (31.03.2023 seisuga 22,9%, 31.03.2022 seisuga 15,7%, 31.12.2022 seisuga 23,7%).

Investeeringutegevuse rahavoogudes on negatiivne mõju põhivara soetustest summas 0,5 mln eurot, mis on peamiselt seotud ehitusseadmete uuendusega (2022. aasta 3 kuud: 0,2 mln eurot) ja positiivne mõju põhivara müügist 0,2 mln eurot (2022. aasta 3 kuud: 0,1 mln eurot).

Finantseerimistegevuse rahavoos olid suuremate mõjuritena negatiivse rahavoo rendikohustuste põhiosa tagasimaksed summas 0,3 mln eurot (2022. aasta 3 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 0,2 mln eurot), projektipõhiste kinnisvara-investeeringute tagatisel saadud ja tagasimakstud laenude netomuutus summas 0,5 mln eurot (2022. aasta 3 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 0,3 mln eurot) ja arendusprojektidega seotud saadud ja tagasimakstud laenude netomuutus summas 9,9 mln eurot (2022. aasta 3 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 2,7 mln eurot), mis tulenes korteriarenduse projektidele võetud laenude tagasimaksedest. Finantseerimistegevuse rahavoost moodustas positiivse rahavoo muu tegevusega seotud laenude muutus netosummas 5,7 mln eurot (2022. aasta 3 kuud: positiivne rahavoog netosummas 3,8 mln eurot).

SUHTARVUD

(arvutatud emaettevõtte omanike osale)

KASUMIARUANDE KOKKUVÕTE		3K 2023	3K 2022	3K 2021	12K 2022
Müügitulu	mln eurot	75,8	68,4	60,1	409,6
Brutokasum	mln eurot	10,0	7,9	7,0	53,7
Brutokasumimarginaal	%	13,2	11,5	11,6	13,1
Äri kasum	mln eurot	5,7	3,7	3,9	35,0
Äri kasumimarginaal	%	7,5	5,3	6,5	8,6
Kasum enne maksustamist	mln eurot	6,1	3,5	3,7	37,1
Maksude-eelse kasumi marginaal	%	8,0	5,1	6,2	9,1
Puhaskasum	mln eurot	5,8	3,1	3,3	34,1
emaettevõtte omanike osa	mln eurot	5,9	3,0	3,4	34,6
mittekontrolliva osaluse osa	mln eurot	(0,1)	0,1	(0,1)	(0,5)
Puhaskasumimarginaal	%	7,8	4,4	5,6	8,5
Muud kasumiaruande näitajad		3K 2023	3K 2022	3K 2021	12K 2022
EBITDA	mln eurot	6,4	4,4	4,6	37,9
EBITDA marginaal	%	8,5	6,4	7,6	9,3
Üldkulud müügitulust	%	6,7	7,1	6,1	4,9
Tööjõukulud müügitulust	%	14,9	15,6	14,3	10,3
Müügitulu töötaja kohta	tuhat eurot	118	104	92	623
MUUD OLULISED NÄITAJAD		31.03.2023	31.03.2022	31.03.2021	31.12.2022
Omakapitali tootlus	%	21,5	18,2	16,5	20,4
Varade tootlus	%	9,7	9,3	9,1	9,2
Investeeringud kapitali tootlus	%	15,5	16,0	14,2	15,1
Varad	mln eurot	380,2	340,6	269,8	387,4
Omakapital	mln eurot	189,5	170,1	160,8	183,7
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	mln eurot	190,1	170,3	156,6	184,2
Omakapitali määr	%	50,0	50,0	58,1	47,5
Laenukohustuste määr	%	22,9	15,7	12,0	23,7
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	korda	2,0	2,2	2,6	2,0
Maksevõime kordaja	korda	0,4	0,7	1,1	0,6
Debitoorse võlgnevuse käibevälde	päeva	33	32	31	33
Tarnijate käibevälde	päeva	54	45	33	55
Keskmine töötajate arv	inimest	643	659	654	657
Teostamata tööde jääk	mln eurot	412,2	376,1	281,2	297,2

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 36.

RISKIDE JUHTIMINE

Riskide juhtimine on osa strateegilisest juhtimisest ning on ettevõtte igapäevategevuse lahutamatuks osaks. Riskide juhtimisel on ettevõtte peamiseks eesmärgiks määratleda olulisemad riskid ning juhtida riske tasakaalukalt, et ettevõtte saavutaks oma strateegilised ja finantsilised eesmärgid.

Merko Ehitus jagab riskid nelja põhikategooriasse: äririskid, tururiskid (sh intressirisk ja valuutarisk), finantsriskid (sh krediidirisk ja likviidsusrisk) ning tegevusriskid (sh tervise ja ohutuse riskid ning keskkonnoahutuse riskid). Riskide juhtimist on põhjalikumalt käsitletud kontserni kodulehel: group.merko.ee/investorile/riskide-juhtimine/.

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 ettevõtte erinevatel alustel ning vaidlustab ettevõtte tegevuse seaduslikkuse.

Erinevatest juriidilistest vaidlustest tulenevate võimalike kahjunõuete ning õigusabikulude katteks on kontsernis seisuga 31.03.2023 moodustatud eraldis summas 1,2 mln eurot (31.03.2022: pole moodustatud eraldist).

Alljärgnevalt on esitatud ülevaade kontserni ettevõtteid puudutavatest olulisematest tavapärase majandustegevuse raamidest väljuvate, 2023. aasta jooksul aset leidnud, lõppenud või seisuga 31.03.2023 pooleliolevatest juriidilistest vaidlustest ja menetlustest:

Eesti

Kaebus keskkonnaministri määruse tühistamiseks

Kohtuasjad seoses keskkonnaministri 27. märtsi 2015 määrusega nr 22, millega muudeti püsielupaiga kaitse-eeskirja selliselt, et ASi Merko Ehitus 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. Tallinna Halduskohus peatas menetluse haldusajaks kuni vaidlusaluste kinnistute detailplaneeringu menetluse lõppemiseni. Nimetatud nõude mõju ei ole kontserni aruandes kajastanud.

Läti

Läti konkurentsinsõukogu määratud haldustrahv

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

13. septembril 2021 vaidlustasid SIA Merks ja AS Merko Ehitus Läti konkurentsinsõukogu otsuse Läti halduskohtus. Konkurentsinsõukogu poolt määratud trahv summas 2,7 mln eurot ei kuulu tasumisele, kolmandate isikute võimalikud kahjunõuded ei kuulu arutamisele ega muud võimalikud seadusest tulenevad tagajärjed ei rakendu enne kohtuotsuse jõustumist. Esimene kaebuste sisu arutamiseks määratud kohtuistung toimus 12. oktoobril 2022, kuid kohtuistung kulus erinevate poolte taotluste esitamisele ja arutamisele. Kaasuse sisuliseks läbivaatamiseks on määratud üksteist kohtuistungit 2023. aasta esimeses pooles, millest aruande koostamise ajaks juba toimunud 5 istungil on kuulatud hagejate avaldusi ja seisukohti.

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

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. Eraldis ei kajasta kontserni hinnangut kohtumenetluse oodatavale tulemile, vaid peegeldab kontsernis rakendatavate printsiipide konservatiivsust.

SIA Ostas Celtnieks

6. novembril 2019 esitas SIA Merks hagi SIA "Ostas Celtnieks" vastu summas 230 tuhat eurot, millele lisandub viivis 21 tuhat eurot. SIA Merks nõude aluseks on konsortsiumlepinguna teostatud Ventspils muusikakooli ja kontserdisaali ehitusobjektilt saadud kahjum, millest vastavalt lepingu osaluse proportsioonidele kuulub SIA „Ostas Celtnieks“ poolt katmisele 35%. SIA „Ostas Celtnieks“ pole enda osa kahjumist seni katnud. Kohtuistung toimus 28. juulil 2022, kohus jättis nõude rahuldamata põhjendusega, et nõude on esitanud ebaõige isik (konsortsiumi vormiline juriidiline isik). 25. oktoobril 2022 esitas SIA Merks apellatsioonikaebuse, mis võeti menetlusse. Ringkonnakohtus andis osapooltel võimaluse jõuda vastastikusele kokkuleppele, järgmine istung toimub 5. juunil 2023. Nimetatud nõude mõju ei ole kontserni aruandes kajastanud.

Salaspilsi maavalitsus

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

SIA Hanza 14

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

Ukrainas peetava sõja mõju

Mõjude paljususe ja kõikide osapoolte hübriidsete tegevuste tõttu ei ole sõjategevuse mõju raamatupidamisliku täpsusega endiselt võimalik hinnata, kuna energiahindasid peetakse oluliseks faktoriks ka kõrgeinflationi käivitumisel. Ühelt poolt on sanktsioonid, energia hinnakasv ja inflatsioon viinud sisendhindade üldise kallinemiseni. Teiselt poolt on sõjapõgenike poolt pakutav suhteliselt odavam tööjõud vaos hoidnud kohaliku tööjõu palgaootuste kasvu ja nende genereeritud täiendav nõudlus eluasemete turul hoidnud korteriturgu tugevamana vaatamata ebakindluse kasvule. Erisuunaliste mõjude hindamine on jätkuvalt keeruline, koondamine ühtseks mõjuhinnanguks hetkel käib üle võimete. Kaheldamatult on sõda mõjunud äärmiselt negatiivselt kontserni majanduslikule seisukorrale nii sisendhindade kallinemise, kui ka tellimuste ja eluasemete müügitempo vähenemise kaudu ning kontsern ei ole neid negatiivseid efekte suutnud täismahus edasi kanda ostjatele. Teisalt ei saa välistada sõjategevuse otsese mõjuna ka laiemat ebakindluse kasvu ning sellest johtuvat investeringute ja ostude vähenemist majanduses tervikuna, millel on ehitussektori sisest konkurentsi teravdav ning marginaale allasuruv mõju. Selle negatiivse netoefekti kvantifitseerimine kontserni tasemel nõuab majanduse stabiliseerumist uutel tasakaalu-tasemetel.

TÖÖTAJAD JA TÖÖJÕUKULUD

Merko Ehitus kontsernis töötas 31. märts 2023 seisuga 657 inimest (sh nii tähtajalise kui ka osalise tööajaga töötajad). Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on kontserni töötajate arv vähenenud -13 võrra (-1,9%). Töötajate arv vähenes Lätis, Leedus ja Norras ning suurenes Eestis.

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

Kontsern loeb tööjõukuludeks töötasu (sh põhitöötasu, lisatöötasu, puhkusetasu ning tulemustasu), töötasult arvestatud makse, erisoodustusi ning erisoodustustelt arvestatud makse. 2023. aasta 3 kuu tööjõukulu oli 11,3 mln eurot (2022. aasta 3 kuud: 10,7 mln eurot), mis eelmise aasta sama perioodiga võrreldes suurenes 5,4%, ning tööjõukulude osakaal müügituludest vähenes 0,7 pp võrra 15,6%-lt 14,9%-ni.

Kontserni kuuluv Eesti üks suurimaid ehitusettevõtteid AS Merko Ehitus Eesti on 3 kuuga tasunud Eestis 2,5 mln eurot tööjõumakse, olles sellega 2023. aasta 3 kuu üks suurimatest ehitusvaldkonna tööjõumaksude maksja (2022 3 kuud: 2,0 mln eurot).

EETILISED ÄRITAVAD

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

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

Ärietiika teemat on põhjalikumalt käsitletud kontserni kodulehel: group.merko.ee/vastutustundlik-ettevõtte/.

AKTSIA JA AKTSIONÄRID

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

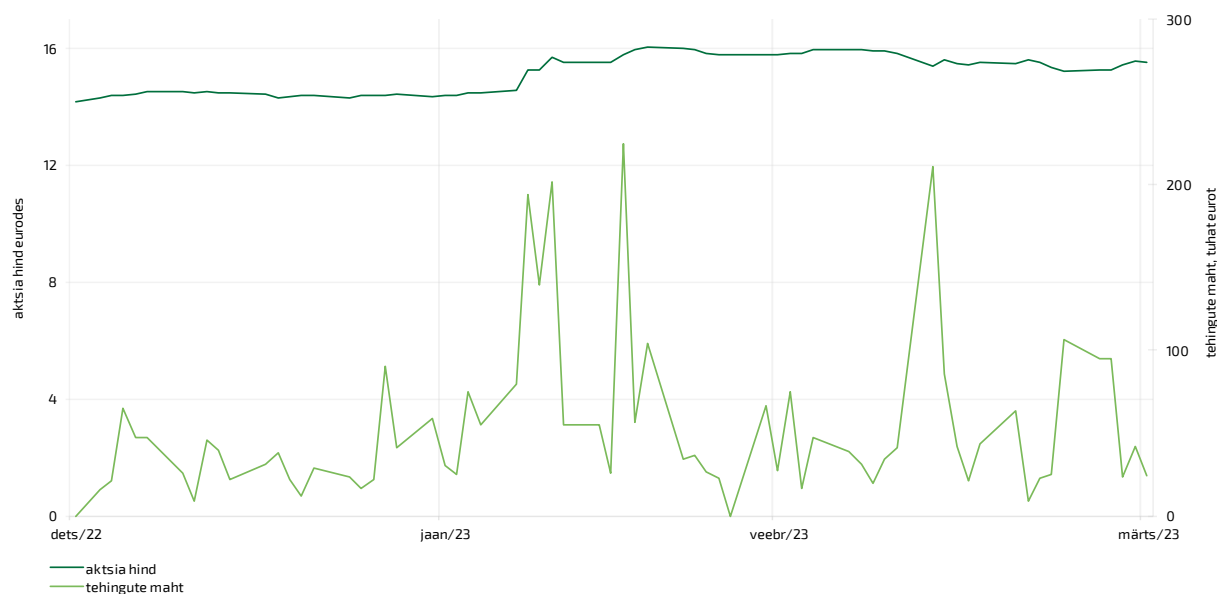
Merko Ehitus aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinn põhinimekirjas. 31. märts 2023 seisuga on ettevõttel 17 700 000 aktsiat. Aktsiate arv ei ole 2023. aastal muutunud.

2023. aasta 3 kuuga sooritati Merko Ehitus aktsiatega 7017 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 0,23 mln aktsiat (1,3% kõigist aktsiatest) ning tehingute käive oli 3,5 mln eurot (võrreldavad andmed 2022. aasta 3 kuu kohta: 13 507 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 0,46 mln aktsiat (2,6% kõigist aktsiatest) ja tehingute käive oli 7,2 mln eurot). Madalaim tehing aktsiaga sooritati tasemel 14,14 eurot ning kõrgeim tasemel 16,02 eurot aktsia kohta (2022. aasta 3 kuul: vastavalt 13,78 eurot ja 16,80 eurot). Aktsia sulgemishind 31. märts 2023 seisuga oli 15,54 eurot (31.03.2022: 15,72 eurot). ASi Merko Ehitus turuväärtus, Nasdaq Balti väärtpaberituru andmetel, oli seisuga 31. märts 2023 275,1 mln eurot, mis on vähenenud 1,1% võrreldes eelmise aasta sama perioodi lõpu seisuga (31.03.2022: 278,2 mln).

	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2021	31.12.2022
Aktsiate arv	17 700 000	17 700 000	17 700 000	17 700 000
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot	0,33	0,17	0,19	1,96
Omakapital aktsia kohta, eurot	9,85	8,95	8,35	9,57
P/B suhtarv	1,58	1,76	1,62	1,48
P/E suhtarv	7,33	9,67	9,85	7,24
Turuväärtus, mln eurot	275,1	278,2	239,8	250,6

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 36.

MERKO EHITUS AKTSIA HINNA JA KAUPLEMISMAHU DÜNAAMIKA NASDAQ TALLINN BÖRSIL 2023. AASTAL



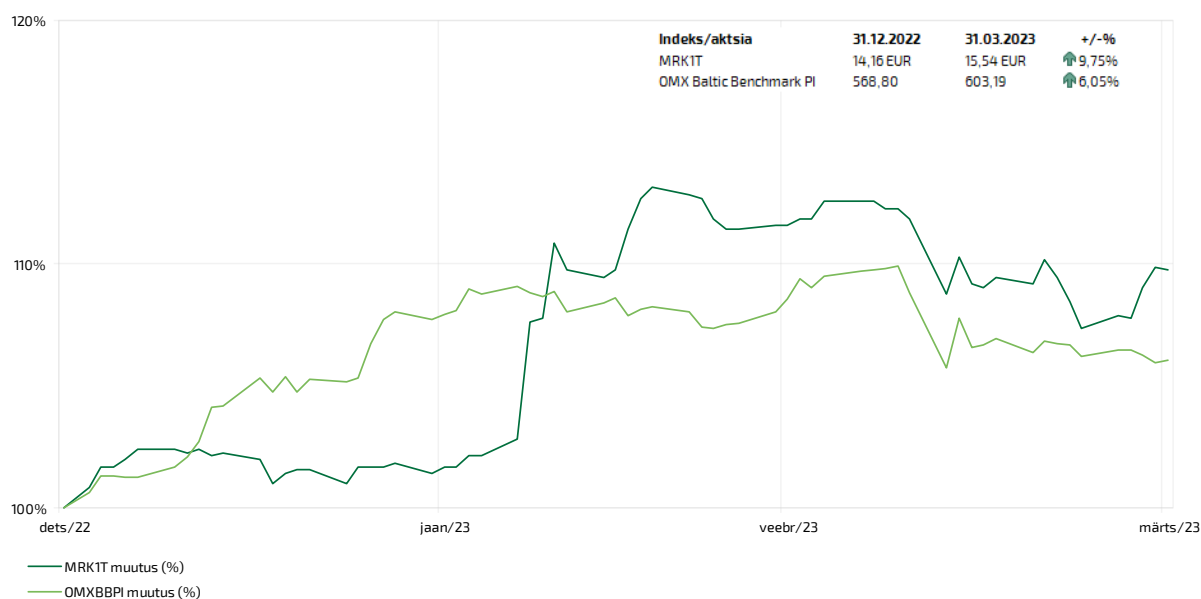
AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR AKTSIATE ARVU JÄRGI SEISUGA 31.03.2023

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%	1 287 486	7,27%
10 001 – 100 000	49	0,41%	1 005 519	5,68%
1 001-10 000	533	4,45%	1 479 519	8,36%
101-1 000	2 837	23,68%	946 335	5,35%
1-100	8 555	71,40%	238 455	1,35%
Kokku	11 981	100%	17 700 000	100%

AS MERKO EHITUS AKTSIONÄRID SEISUGA 31.03.2023 JA MUUTUS VÕRRELDDES EELMISE KVARTALIGA

	AKTSIATE ARV	OSALUS 31.03.2023	OSALUS 31.12.2022	MUUTUS
AS Riverito	12 742 686	71,99%	71,99%	-
OÜ Midas Invest	416 250	2,35%	2,33%	4 500
Firebird Republics Fund Ltd	319 586	1,80%	1,80%	-
Firebird Avroora Fund Ltd	186 361	1,05%	0,96%	17 100
SEB Life and Pension Baltic SE Eesti filiaal	148 787	0,84%	0,84%	-
Clearstream Banking AG	112 781	0,64%	0,64%	(270)
Firebird Fund L.P.	103 721	0,59%	0,59%	-
Siseinfo OÜ	100 000	0,56%	0,56%	-
Hans Palla	54 000	0,31%	0,31%	-
Alforme OÜ	50 000	0,28%	0,28%	-
Suurimad aktsionärid kokku	14 234 172	80,41%	80,30%	21 330
Väikeaktsionärid kokku	3 465 828	19,59%	19,70%	(21 330)
Kokku	17 700 000	100%	100%	-

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



DIVIDENDID JA DIVIDENDIPOLIITIKA

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

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

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).

ÜHINGU JUHTIMINE

ÜHINGUJUHTIMINE JA STRUKTUUR

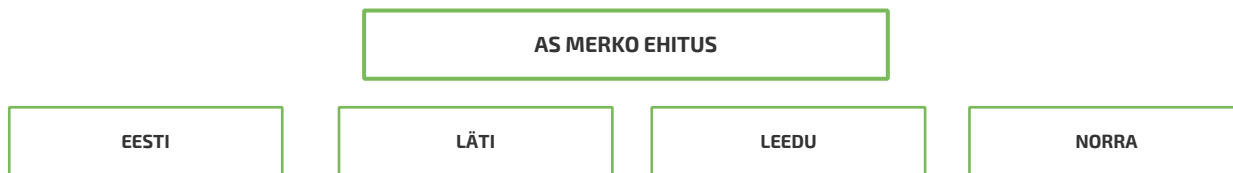
AS Merko Ehitus tegutseb valdusettevõttena, mille kontserni kuuluvad Eestis, Lätis, Leedus ja Norras ehitusalaseid terviklahendusi pakkuvad ehitus- ja kinnisvaraarenduse ettevõtted. Suuremad valdusettevõtetele kuuluvad ettevõtted on AS Merko Ehitus Eesti (100%), Tallinna Teede AS (100%), SIA Merks (100%), UAB Merko Statyba (100%), UAB Merko Bustas (100%) ja Merko Bygg AS (56%) ning SIA Merks kontserni kuuluv SIA Merks Mājas (100%).

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

Juhatus ja nõukogu tutvustus on toodud aruande lehekülgedel 17-18 ja raamatupidamise vahearuaande lisa 16 ning täiendavalt avalikustatud koos teenistuskäigu ja fotodega ettevõtte kodulehel: <https://group.merko.ee/juhatus-ja-noukogu/>.

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

Juhtimisstruktuur 31. märts 2023 seisuga 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

Kontserni juriidiline struktuur lähtub eelkõige majanduslikust ja juriidilisest otstarbekusest ning ei ole kõikidel juhtudel üks-ühele vastavuses kontserni juhtimisstruktuuriga. Kontserni struktuuri kuuluvate ettevõtete detailne loetelu on esitatud raamatupidamise vahearuaande lisa 16.

Muudatused kontserni juriidilises struktuuris

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 10. märtsil 2023 Läti äriregistris. Ettevõtte OY Merko Finland likvideerimine plaanitakse lõpule viia 2023. aasta jooksul.

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

13. jaanuaril 2023, registreeriti SIA Merko Būve Läti äriregistris.

Bilansipäeva järgselt, 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.

AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEK

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

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), toimub 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 läbi Tallinna Börsi ning avaldades koosoleku kutse ühes üleriigilise levikuga päevalehes 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 päevakord kinnitatakse enne avaldamist nõukogu poolt, kes ühtlasi esitab üldkoosolekule teemasid arutamiseks ja hääletamiseks. Üldkoosoleku päevakorrapunktid, nõukogu ettepanekud koos vastavate selgitustega, protseduurilised juhised üldkoosolekul osalemiseks ning see, kuidas ja millal teha ettepanekuid uue päevakorrapunkti lisamiseks, avaldatakse koos üldkoosoleku kokkukutsumise teatega.

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

Korralise või erakorralise aktsionäride üldkoosoleku juhataja on sõltumatu isik. 2023. aastal juhatas korralist üldkoosolekut vandeadvokaat Vesse Võhma, kes tutvustas üldkoosoleku läbiviimise protseduuri ning juhatuselt ja nõukogult ettevõtte tegevuse kohta küsimuste esitamise korda.

ASi Merko Ehitus üldkoosolekul osalevad tavaliselt ettevõtte poolt aktsiaseltsi juhatuses esimees, vajadusel kaasatakse teisi juhatuses ja nõukogu liikmeid. Koosolekul osaleb ettevõtte audiitor.

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

NÕUKOGU

Nõukogu planeerib ettevõtte tegevust ja korraldab selle juhtimist ning teostab järelevalvet juhatuses 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 juhatuses tegevuse kontrollimine. Nõukogu juhendab oma tegevuses ettevõtte põhikirjast, üldkoosoleku suunistest ja seadusandlusest.

Vastavalt ASi 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.

Seisuga 31. märts 2023 oli ASi Merko Ehitus nõukogu neljaliikmeline ning vastavalt Hea Ühingujuhtimise Tava nõuetele olid Kristina Siimar ja Indrek Neivelt sõltumatud liikmed.

JUHATUS

Juhatus on juhtimisorgan, mis esindab ja juhib ASi Merko Ehitus igapäevast tegevust kooskõlas seaduse ja ettevõtte põhikirja nõuetega. Juhatus on kohustatud tegutsema majanduslikult kõige otstarbekamal viisil, lähtudes ettevõtte ja kõikide aktsionäride parimatest huvidest, ning tagab ettevõtte jätkusuutliku arengu, vastavalt seatud eesmärkidele ja strateegiale. Juhatus ja nõukogu teevad ettevõtte huvide parimaks tagamiseks igakülgset koostööd. Vähemalt kord kvartalis toimub juhatuses ja 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 juhatus aruande, mis esitatakse piisava ajavaruga enne koosolekut nõukogule tutvumiseks. Juhatus koostab nõukogule aruandeid ka koosolekute väliselt, kui seda peab vajalikuks nõukogu või nõukogu esimees.

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

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

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% omanduses olevate oluliste tütarettevõtete nõukogud ja juhatused seisuga 31. märts 2023:

ETTEVÕTE	NÕUKOGU	JUHATUS
AS Merko Ehitus Eesti	Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik, Martin Rebane	Ivo Volkov (esimees), Jaan Mäe, Veljo Viitmann
OÜ Merko Investments	-	Andres Trink, Urmas Somelar
SIA Merks	Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik, Urmas Somelar	Andris Bišmeistars (juhataja)
SIA Merks Mājas	-	Andris Bišmeistars (esimees), Mikus Freimanis
UAB Merko Statyba	Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik, Urmas Somelar	Saulius Putrimas (esimees), Jaanus Rāstas
UAB Merko Bustas	Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik, Urmas Somelar	Saulius Putrimas (juhataja)

RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	2023.a. 3 kuud	2022.a. 3 kuud	2022.a. 12 kuud
Müügitulu	2	75 751	68 426	409 633
Müüdüd toodangu kulu	3	(65 776)	(60 554)	(355 975)
Brutokasum		9 975	7 872	53 658
Turustuskulud		(1 077)	(1 115)	(4 077)
Üldhalduskulud		(3 965)	(3 723)	(15 860)
Muud äritulud		817	686	3 144
Muud ärikulud		(62)	(61)	(1 834)
Ärikasum		5 688	3 659	35 031
Finantstulud (-kulud)		391	(160)	2 067
sh kasum (kahjum) ühissettevõtelt		1 280	(2)	3 516
intressikulud		(655)	(162)	(1 180)
kasum (kahjum) valuutakursi muutustest		(210)	52	(138)
muud finantstulud (-kulud)		(24)	(48)	(131)
Kasum enne maksustamist		6 079	3 499	37 098
Tulumaksukulu		(292)	(421)	(2 995)
Perioodi puhaskasum		5 787	3 078	34 103
sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		5 880	3 006	34 640
mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist		(93)	72	(537)
Muu koondkasum, mida võib hiljem klassifitseerida kasumiaruandesse				
Valuutakursivahed välisettevõtete ümberarvestusel		53	16	30
Perioodi koondkasum		5 840	3 094	34 133
sh emaettevõtte omanike osa koondkasumist		5 910	3 020	34 648
mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist		(70)	74	(515)
Puhaskasum emaettevõtte omanike aktsia kohta (tava ja lahustatud, eurodes)	4	0,33	0,17	1,96

Raamatupidamise vahearuande lisad lehekülgedel 24-35 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
VARAD				
Käibevara				
Raha ja raha ekvivalendid	5	14 295	29 881	17 665
Nõuded ja ettemaksed	6	54 206	57 331	77 959
Ettemakstud tulumaks		89	53	38
Varud	7	244 549	187 848	225 661
		313 139	275 113	321 323
Põhivara				
Ühisettevõtte aktsiad või osad		14 175	9 377	12 895
Muud pikaajalised laenud ja nõuded	8	22 685	23 878	22 982
Edasilükkunud tulumaksuvara		873	793	693
Kinnisvarainvesteeringud	9	11 460	13 803	11 485
Materiaalne põhivara	10	17 287	16 966	17 452
Immateriaalne põhivara	11	564	653	582
		67 044	65 470	66 089
VARAD KOKKU		380 183	340 583	387 412
KOHUSTUSED				
Lühiajalised kohustused				
Laenukohustused	12	59 753	11 554	49 687
Võlad ja ettemaksed	13	88 907	103 801	96 248
Tulumaksukohustus		1 290	956	1 241
Lühiajalised eraldised	14	8 973	6 825	9 820
		158 923	123 136	156 996
Pikaajalised kohustused				
Pikaajalised laenukohustused	12	27 347	41 938	42 236
Edasilükkunud tulumaksukohustus		2 327	3 159	2 355
Muud pikaajalised võlad	15	2 054	2 244	2 133
		31 728	47 341	46 724
KOHUSTUSED KOKKU		190 651	170 477	203 720
OMAKAPITAL				
Mittekontrolliv osalus		(565)	(153)	(495)
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				
Aktsiakapital		7 929	7 929	7 929
Kohustuslik reservkapital		793	793	793
Realiseerimata kursivahed		(753)	(777)	(783)
Jaotamata kasum		182 128	162 314	176 248
		190 097	170 259	184 187
OMAKAPITAL KOKKU		189 532	170 106	183 692
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		380 183	340 583	387 412

Raamatupidamise vahearuande lisad lehekülgedel 24-35 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				Kokku	Mitte-kontrolliv osalus	Kokku
	Aktsia-kapital	Kohus-tuslik reserv	Realisee-rimata kursi-vahed	Jaota-mata kasum			
Saldo 31.12.2021	7 929	793	(791)	159 308	167 239	(227)	167 012
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	3 006	3 006	72	3 078
Muu koondkasum	-	-	14	-	14	2	16
Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku	-	-	14	3 006	3 020	74	3 094
Saldo 31.03.2022	7 929	793	(777)	162 314	170 259	(153)	170 106
Saldo 31.12.2022	7 929	793	(783)	176 248	184 187	(495)	183 692
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	5 880	5 880	(93)	5 787
Muu koondkasum	-	-	30	-	30	23	53
Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku	-	-	30	5 880	5 910	(70)	5 840
Saldo 31.03.2023	7 929	793	(753)	182 128	190 097	(565)	189 532

ASi Merko Ehitus aktsiakapital koosneb 17 700 000 nimiväärtuseta lihtaktsiast.

Raamatupidamise vahearuaude lisad lehekülgedel 24-35 on käesoleva aruaude lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	2023.a. 3 kuud	2022.a. 3 kuud	2022.a. 12 kuud
Äritegevuse rahavoog				
Ärikasum		5 688	3 659	35 031
Korrigeerimised:				
põhivara kulum ja väärtuse langus		728	692	2 880
(kasum) kahjum põhivara müügist		(169)	(128)	(313)
ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus		3 238	(6 101)	(1 066)
intressitulu äritegevusest		(571)	(541)	(2 260)
eraldiste muutus		(2 907)	(2 325)	1 540
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		23 310	3 002	(22 024)
Varude muutus		(18 876)	(27 107)	(62 360)
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		(7 730)	18 258	8 911
Saadud intressid		496	446	2 188
Makstud intressid		(833)	(263)	(1 652)
Muud finantstulud (kulud)		(24)	(48)	(133)
Makstud ettevõtte tulumaks		(506)	(212)	(2 529)
Kokku rahavood äritegevusest		1 844	(10 668)	(41 787)
Investeeringustegevuse rahavoog				
Tütarettevõtete soetus		-	(695)	(695)
Ühisettevõtte soetus		-	(2 236)	(2 236)
Materiaalse põhivara soetus (v.a. renditav vara)		(415)	(191)	(1 117)
Materiaalse põhivara müük		164	118	343
Immateriaalse põhivara soetus		(41)	(39)	(141)
Saadud intressid		-	-	1
Saadud dividendid		-	-	560
Kokku rahavood investeeringustegevusest		(292)	(3 043)	(3 285)
Finantseeringustegevuse rahavoog				
Saadud laenud		33 870	14 950	147 990
Saadud laenude tagasimaksed		(38 453)	(14 187)	(109 484)
Rendikohustuste põhiosa tagasimaksed		(302)	(236)	(1 108)
Mittekontrolliva osaluse väljaost		-	(1 886)	(1 886)
Makstud dividendid		-	-	(17 661)
Kokku rahavood finantseeringustegevusest		(4 885)	(1 359)	17 851
Raha ja raha ekvivalentide muutus		(3 333)	(15 070)	(27 221)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5	17 665	44 930	44 930
Valuutakursside muutuste mõju		(37)	21	(44)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5	14 295	29 881	17 665

Raamatupidamise vahearuande lisad lehekülgedel 24-35 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

LISAD

LISA 1 KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

ASi Merko Ehitus kontserni konsolideeritud raamatupidamise 2023. aasta 3 kuu vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise raamatupidamisstandardi IAS 34 "Interim Financial Reporting" nõuetega lühendatud vahearuanne kohta (condensed interim financial statements). Raamatupidamise vahearuanne järgitakse samu arvestuspõhimõtteid ja -meetodeid, mida rakendati 2022. aasta raamatupidamise aastaaruandes. Raamatupidamise vahearuanne koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Käesolevas aruandes on võrdlusandmetena esitatud 2022. aasta auditeeritud andmed ja 2022. aasta 3 kuu vahearuanne esitatud auditeerimata andmed.

Juhatus hinnangul kajastab ASi Merko Ehitus 2023. aasta 3 kuu konsolideeritud vahearuanne õigesti ja õiglaselt kontserni majandustulemust vastavalt jätkuvuse printsiibile. Ehitustegevuse sesoonsuse ning arendustegevuse tsüklilisuse mõju perioodi tulemustele oli väheoluline.

LISA 2 ÄRISEGMENTID

tuhandetes eurodes

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

Kontserni ärivaldkondade aruandlus on koondatud järgmiselt:

- ehitusteenus,
- kinnisvaraarendus.

Ehitusteenuse segment hõlmab Balti riikides üld-, insener- ja elektriehitust, Eestis lisaks ka teedeehitust ning betoonitöid, ning Norras üldehitustöid. Muud tegevusalad (juhtimisalased teenused, järelevalve teenus jt) on kontserni seisukohalt väheolulised ja kajastatakse ehitusteenuse segmentis. Kinnisvaraarenduse segment baseerub põhiliselt oma kinnisvara arendusel – ehitusel ja müügil; vähesel määral hõlmab ka kinnisvara hooldust ja renti.

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

Lisainformatsiooni segmentide kohta vt tegevusaruande peatükis „Äritegevus“.

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

2023.a. 3 kuud	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmentid kokku
Müügitulu	49 487	38 947	88 434
Segmentidevaheline müügitulu	(216)	(12 467)	(12 683)
Müügitulu klientidelt	49 271	26 480	75 751
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	207	19 727	19 934
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	49 064	6 753	55 817
Ärikasum (-kahjum)	549	5 683	6 232
Maksustamiseelne kasum (-kahjum)	784	6 023	6 807
sh intressitulud äritegevusest	-	571	571
kulum	(582)	(146)	(728)
eraldiste moodustamine	(1 012)	(64)	(1 076)
kasum ühisettevõtetest	366	914	1 280
muud finantstulud (-kulud)	(70)	(552)	(622)
sh intressikulud	(20)	(382)	(402)
Vara 31.03.2023	69 408	284 062	353 470
sh ühisettevõtted	10 033	4 142	14 175

2022.a. 3 kuud	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid kokku
Müügitulu	47 931	32 837	80 768
Segmentidevaheline müügitulu	(181)	(12 161)	(12 342)
Müügitulu klientidelt	47 750	20 676	68 426
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	152	15 624	15 776
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	47 598	5 052	52 650
Ärikasum (-kahjum)	38	4 099	4 137
Maksustamiseelne kasum (-kahjum)	4	4 027	4 031
sh intressitulud äritegevusest	-	541	541
kulum	(544)	(148)	(692)
eraldiste moodustamine	(1 450)	(275)	(1 725)
kasum (-kahjum) ühisettevõtelt	11	(13)	(2)
muud finantstulud (-kulud)	(8)	(56)	(64)
sh intressikulud	(8)	(77)	(85)
Vara 31.03.2022	69 945	226 008	295 953
sh ühisettevõtted	7 064	2 313	9 377

2022.a. 12 kuud	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid 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 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
Maksustamiseelne kasum (-kahjum)	10 904	30 386	41 290
sh intressitulud äritegevusest	21	2 239	2 260
kulum	(2 229)	(651)	(2 880)
varude allahindlus	(8)	(3 400)	(3 408)
eraldiste moodustamine	(6 616)	(4 833)	(11 449)
eraldiste tühistamine	26	56	82
kasum ühisettevõtelt	2 614	902	3 516
muud finantstulud (-kulud)	(89)	(787)	(876)
sh intressikulud	(51)	(607)	(658)
Vara 31.12.2022	73 579	283 687	357 266
sh ühisettevõtted	9 667	3 228	12 895

Lisaks segmentide varale on kontsernis vara seisuga 31.03.2023 summas 26 713 tuhat eurot (31.03.2022: 44 630 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 ettemaksed, muud nõuded ja põhivara jaotamata osa.

SEGMENTIDE MAKSUSTAMISEELSE KASUMI SEOSTAMINE KONTSERNI KASUMIGA

tuhandetes eurodes

	2023.a. 3 kuud	2022.a. 3 kuud	2022.a. 12 kuud
Segmentide maksustamiselne kasum	6 807	4 031	41 290
Muu ärikasum (-kahjum)	(544)	(478)	(3 801)
sh eraldiste moodustamine	-	-	(925)
finantstulud (-kulud)	(184)	(54)	(391)
sh intressikulud	(175)	(35)	(341)
Kokku kasum enne maksustamist	6 079	3 499	37 098

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

MÜÜGITULU KLIENTIDE TEGEVUSASUKOHA JÄRGI

tuhandetes eurodes ja protsentides

	2023.a. 3 kuud		2022.a. 3 kuud		2022.a. 12 kuud	
Eesti	40 358	53%	29 944	44%	204 480	50%
Läti	22 480	30%	17 207	25%	113 163	27%
Leedu	11 878	16%	17 426	25%	84 564	21%
Norra	1 035	1%	3 849	6%	7 426	2%
Kokku	75 751	100%	68 426	100%	409 633	100%

LEPINGULISED VARAD JA -KOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 6)	14 571	19 004	15 378
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 13)	(8 743)	(4 829)	(6 298)
Lõpetamata ehituslepingute osas saadud ettemaksed (lisad 13, 15)	(6 373)	(11 043)	(5 184)
Kahjumlike ehituslepingute katteks moodustatud eraldis (lisa 14)	(8)	(538)	(8)

PÕHIVARADE (V.A FINANTSVARAD) JAOTUS VARADE ASUKOHA JÄRGI

tuhandetes eurodes

	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Eesti	31 458	26 366	30 314
Läti	10 730	13 160	10 786
Leedu	1 187	1 142	1 199
Norra	111	131	115
Kokku	43 486	40 799	42 414

LISA 3 MÜÜDUD TOODANGU KULU

tuhandetes eurodes

	2023.a. 3 kuud	2022.a. 3 kuud	2022.a. 12 kuud
Ehitusteenused ja ostetud kinnisvara müügiks	38 764	32 273	215 323
Materjal	10 323	12 306	63 665
Tööjõukulu	7 705	7 208	28 652
Ehitusmehhanismid ja transport	1 846	1 687	9 199
Projekteerimine	1 806	1 891	8 561
Kinnisvara halduskulud	283	184	827
Kulum	510	470	1 973
Varude allahindlus	-	-	3 408
Eraldised	1 076	1 725	11 291
Muud kulud	3 463	2 810	13 076
Müüdü toodangu kulu kokku	65 776	60 554	355 975

LISA 4 PUHASKASUM JA DIVIDENDID AKTSIA KOHTA

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

	2023.a. 3 kuud	2022.a. 3 kuud	2022.a. 12 kuud
Aktsionäridele kuuluv puhaskasum (tuhandetes eurodes)	5 880	3 006	34 640
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tuhat tk)	17 700	17 700	17 700
Tavapuhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,33	0,17	1,96

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

Väljamaksmisele kuuluvad dividendid kajastatakse siis, kui kasumi jaotamise ettepanek on aktsionäride poolt kinnitatud. Kasumi jaotamise otsuse kohaselt makstakse emaettevõttest AS Merko Ehitus 2023. aastal dividende 17 700 tuhat eurot, s.o ühe aktsia kohta 1,00 eurot (2022. aastal 17 700 tuhat eurot). Dividendide väljamaksmisega seotud tulumaksukulu summas 742 tuhat eurot kuulub tasumisele 2023. aastal, millest 742 tuhat eurot kajastati 2022. aastal kontsernis edasilükkunud tulumaksukuluna.

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.

Seisuga 31.03.2023 sisaldab bilansis edasilükkunud tulumaksukohustus dividendide edasilükkunud tulumaksu summas 761 tuhat eurot (31.03.2022: 1540 tuhat eurot; 31.12.2022: 742 tuhat eurot).

Seisuga 31.03.2023 on emaettevõttes AS Merko Ehitus varasematel perioodidel tütarettevõtetest saadud dividendid ja välismaalt saadud tulu summas 1660 tuhat eurot (31.03.2022: 0 eurot; 31.12.2022: 1660 eurot), millelt tulumaks on kinnipeetud.

Seisuga 31.03.2023 oleks võimalik jaotamata kasumist omanikele dividendidena välja maksta 145 776 tuhat eurot (31.03.2022: 129 640 tuhat eurot; 31.12.2022: 140 704 tuhat eurot). Arvestades saadud dividendide ja välismaalt saadud tulult kinnipeetud tulumaksu kokku summas 415 tuhat eurot (31.03.2022: 0 eurot; 31.12.2022: 415 tuhat eurot), kaasneks dividendide väljamaksmisega täiendav dividendide tulumaks summas 35 599 tuhat eurot (31.03.2022: 31 897 tuhat eurot; 31.12.2022: 34 761 tuhat eurot). Dividendide täiendava tulumaksu osas on arvestatud sellega, et kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt on regulaarselt makstavate dividendide tulumaksumäär 14% (14/86 netodividendidest), mida rakendatakse kolme eelmise aasta keskmisele Eestis maksustatud dividendisummale. Seda ületavale dividendide osale rakendatakse tulumaksu 20% tavamäära, mis on 20/80 netodividendidena väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel.

LISA 5 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID

tuhandetes eurodes

	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Arvelduskontod	9 931	29 881	17 665
Üleöö pangadeposiidid	4 364	-	-
Raha ja raha ekvivalendid kokku	14 295	29 881	17 665

LISA 6 NÕUDED JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Nõuded ostjate vastu			
ostjatelt laekumata arved	30 644	25 142	52 746
ebatõenäoliselt laekuvad arved	(3 276)	(274)	(3 285)
	27 368	24 868	49 461
Maksude ettemaksed v.a ettevõtte tulumaks			
Käibemaks	900	3 480	795
muud maksud	42	6	3
	942	3 486	798
Ehitustööde tellijatelt saada	14 571	19 004	15 378
Muud lühiajalised nõuded			
lühiajalised laenud	5 000	1 115	5 000
intressinõuded	75	17	-
laekumata dividendid	-	560	-
muud lühiajalised nõuded	1 188	393	124
	6 263	2 085	5 124
Ettemaksed teenuste eest			
ettemaksed ehitusteenuste eest	3 977	7 494	6 386
ettemakstud kindlustusmaksed	936	160	642
muud ettemakstud kulud	149	234	170
	5 062	7 888	7 198
Nõuded ja ettemaksed kokku	54 206	57 331	77 959
sh lühiajalised laenu nõuded seotud osapooltele (lisa 16)	5 000	1 115	5 000
muud lühiajalised nõuded ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 16)	7 131	2 710	8 049

LISA 7 VARUD

tuhandetes eurodes

	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Tooraine ja materjal	744	1 034	503
Lõpetamata toodang	91 596	98 738	92 049
Valmistoodang	58 226	6 400	43 414
Müügiks ostetud kaubad			
ostetud kinnistud müügiks/arendustegevuseks	89 409	80 755	84 133
ostetud muud kaubad müügiks	3 730	149	4 249
	93 139	80 904	88 382
Ettemaksed varude eest			
ettemaksed kinnisvara eest	-	-	517
ettemaksed muude varude eest	844	772	796
Varud kokku	244 549	187 848	225 661

LISA 8 PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED

tuhandetes eurodes

	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Pikaajalised pangadeposiidid	-	5	-
Pikaajalised nõuded ehitusteenuste ostjate vastu	22 685	23 873	22 982
Muud pikaajalised laenud ja nõuded kokku	22 685	23 878	22 982

LISA 9 KINNISVARAINVESTEERINGUD

tuhandetes eurodes

	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Maa	10 172	12 414	10 172
Hoonestusõigus jääkmaksumuses			
Soetusmaksumus	29	29	29
akumuleeritud kulum	(15)	(14)	(15)
	14	15	14
Ehitised jääkmaksumuses			
Soetusmaksumus	2 455	2 631	2 455
akumuleeritud kulum	(1 181)	(1 257)	(1 156)
	1 274	1 374	1 299
Kinnisvarainvesteeringud kokku	11 460	13 803	11 485

LISA 10 MATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Maa	1 266	1 407	1 266
Ehitised jääkmaksumuses*			
Soetusmaksumus	8 251	8 184	8 251
akumuleeritud kulum	(3 304)	(3 145)	(3 211)
	4 947	5 039	5 040
Masinad ja seadmed jääkmaksumuses*			
Soetusmaksumus	18 995	18 138	19 177
akumuleeritud kulum	(10 472)	(9 651)	(10 521)
	8 523	8 487	8 656
Muu inventar jääkmaksumuses			
Soetusmaksumus	4 810	4 564	4 814
akumuleeritud kulum	(3 266)	(3 108)	(3 230)
	1 544	1 456	1 584
Lõpetamata ehitis ja ettemaksed materiaalse põhivara eest	1 007	577	906
Materiaalne põhivara kokku	17 287	16 966	17 452

* Seisuga 31.03.2023 sisaldab ehitised jääkmaksumuses saldo renditud vara saldot summas 621 tuhat eurot (31.03.2022: 500 tuhat eurot; 31.12.2022: 662 tuhat eurot). Masinad ja seadmed jääkmaksumuses saldo sisaldab renditud vara saldot 3280 tuhat eurot (31.03.2022: 3020 tuhat eurot; 31.12.2022: 3459 tuhat eurot).

LISA 11 IMMATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Firmaväärtus			
Soetusmaksumus	64	75	69
	64	75	69
Tarkvara jääkmaksumuses			
Soetusmaksumus	1 356	1 403	1 500
akumuleeritud kulum	(1 003)	(936)	(1 099)
	353	467	401
Ettemaksed immateriaalse põhivara eest	147	111	112
Immateriaalne põhivara kokku	564	653	582

LISA 12 LAENUKOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Rendikohustused*			
Rendikohustuste jääk	4 067	3 611	4 302
sh lühiajaline osa	1 121	929	1 198
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	2 946	2 682	3 104
Pangalaenu			
Laenu jääk	76 977	43 881	73 560
sh lühiajaline osa	58 576	10 625	40 428
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	18 401	33 256	33 132
Laenu emettevõttelt			
Laenu jääk (lisa 16)	-	-	8 000
sh lühiajaline osa	-	-	8 000
Laenu ühise kontrolli all olevatelt ettevõtetelt			
Laenu jääk (lisa 16)	6 000	6 000	6 000
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal (lisa 16)	6 000	6 000	6 000
Laenu seotud osapooltelt			
Laenu jääk (lisa 16)	56	-	61
sh lühiajaline osa	56	-	61
Laenu kokku			
Laenude jääk	83 033	49 881	87 621
sh lühiajaline osa	58 632	10 625	48 489
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	24 401	39 256	39 132
Laenukohustused kokku	87 100	53 492	91 923
sh lühiajaline osa	59 753	11 554	49 687
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	27 347	41 938	42 236

* Seisuga 31.03.2023 sisaldavad rendikohustused saldot seotud osapooltele summas 240 tuhat eurot (31.03.2022: 18 tuhat eurot; 31.12.2022: 254 tuhat eurot) (lisa 16).

LISA 13 VÕLAD JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Võlad tarnijatele	43 439	48 065	46 020
Võlad töövõtjatele	10 214	11 053	11 638
Maksuvõlad, v.a ettevõtte tulumaks			
käibemaks	911	81	6 587
füüsilise isiku tulumaks	763	770	615
sotsiaalmaks	1 981	1 851	1 680
töötuskindlustusmaks	76	77	65
kohustusliku kogumispensioni makse	50	60	33
muud maksud	114	147	143
	3 895	2 986	9 123
Ehitustööde tellijatel saada	8 743	4 829	6 298
Muud võlad			
intressivõlad	93	17	113
muud võlad	480	390	961
	573	407	1 074
Saadud ettemaksed*	22 043	36 461	22 095
Võlad ja ettemaksed kokku	88 907	103 801	96 248
sh võlad ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 16)	2 532	2 535	2 519

* Seisuga 31.03.2023 jaguneb saadud ettemaksete saldo ehituslepingute raames saadud ettemakseteks (tellijate ettemaksed) summas 6373 tuhat eurot (31.03.2022: 10 779 tuhat eurot; 31.12.2022: 5184 tuhat eurot) ning elamuarenduse raames saadud ettemakseteks (korterite ostjad) summas 15 670 tuhat eurot (31.03.2022: 25 682 tuhat eurot; 31.12.2022: 16 911 tuhat eurot) (lisa 2).

LISA 14 LÜHIAJALISED ERALDISED

tuhandetes eurodes

	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Ehituse garantiikohustuse eraldis	4 362	3 711	4 425
Eraldis müüdü ja töös olevate projektide kulude katteks	3 384	2 536	4 086
Eraldis kahjumlike ehituslepingute katteks	8	538	8
Eraldis kohtukulude ja kahjunõuete katteks	1 200	-	1 200
Muud eraldised	19	40	101
Lühiajalised eraldised kokku	8 973	6 825	9 820

LISA 15 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD

tuhandetes eurodes

	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Võlad tarnijatele	2 054	1 710	2 133
Saadud ettemaksed*	-	264	-
Muud pikaajalised võlad	-	270	-
Muud pikaajalised võlad kokku	2 054	2 244	2 133
sh muud pikaajalised võlad seotud osapooltele (lisa 16)	-	270	-

* Seisuga 31.03.2023 sisaldab saadud ettemaksete saldo ehituslepingute raames saadud ettemakseid (tellijate ettemaksed) summas 0 eurot (31.03.2022: 264 tuhat eurot; 31.12.2022: 0 eurot) (lisa 2).

LISA 16 TEHINGUD SEOTUD OSAPPOOLTEGA

Kontserni aruandes on loetud seotud osapoolteks:

- emaettevõtte AS Riverito;
- AS Riverito aktsionärid, kes AS Riverito kaudu omavad ASis Merko Ehitus olulist mõju;
- teised olulist mõju omavad aktsionärid;
- AS Riverito aktsionäride kontrolli all olevad teised tütarettevõtted ehk nn sösarettevõtted, antud lisas „ühise kontrolli all olevad ettevõtted“;
- sidus- ja ühissetevõtted;
- 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 31.03.2023, 31.03.2022 ja 31.12.2022 kuulus ASile Riverito 71,99% ASi Merko Ehitus aktsiatest. Kontsernis lõpliku valitsevat mõju omav isik on Toomas Annus.

ASI MERKO EHITUS TÜTAR- JA ÜHISSETEVÕTTED

	Osalus ja hääleõigus %			Asukoht	Tegevusala
	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022		
Tütarettevõtted					
AS Merko Ehitus Eesti	100	100	100	Eesti, Tallinn	ehitus
OÜ Tähelinna Kinnisvara	100	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Vahi Lastehoid	100	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Merko Kaevandused	100	100	100	Eesti, Tallinn	kaevandamine
OÜ Metsara-Metspere Kinnisvara	100	100	100	Eesti, Tallinn	kaevandamine
Tallinna Teede AS	100	100	100	Eesti, Tallinn	teedehitus
UAB Merko Statyba	100	100	100	Leedu, Vilnius	ehitus
UAB Timana	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB VPSP 2	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB VPSP Projektai	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
OÜ Merko Property	100	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
UAB Balsiu Mokyklos SPV	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Merko Bustas	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB MN Projektas	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB MB Projektas	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Statinių Priežiūra ir Administravimas	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
OÜ Merko Investments	100	100	100	Eesti, Tallinn	valdus
SIA Merks	100	100	100	Läti, Riia	ehitus
SIA SK Viesturdarzs	100	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Industrialais Parks	100	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Merks Mājas	100	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Ropažu Priedes	100	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Zakusala Estates	100	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
PS Merko-Merks	-	100	100	Läti, Riia	ehitus
PS Merks-Ostas Celtnieks	65	65	65	Läti, Riia	ehitus
PS Merks Merko Infra	100	100	100	Läti, Riia	ehitus
SIA Merko Būve	100	-	100	Läti, Riia	ehitus
Merko Finland Oy	100	100	100	Soome, Helsinki	ehitus (likvideerimisel)
Merko Investments AS	100	100	100	Norra, Sofiemyr	valdus
Merko Bygg	56	56	56	Norra, Sofiemyr	ehitus
Løkenskogen Bolig AS	62	62	62	Norra, Sofiemyr	kinnisvara
Ühissetevõtted					
Kodusadam OÜ	50	50	50	Eesti, Tallinn	kinnisvara
AS Connecto Eesti	50	50	50	Eesti, Tallinn	ehitus

Aruandeperioodil toimunud muudatused kontserni juriidilises struktuuris on esitatud tegevusaruande peatükis „Ühingu juhtimine“.

KAUBAD JA TEENUSED

tuhandetes eurodes

	2023.a. 3 kuud	2022.a. 3 kuud	2022.a. 12 kuud
Osutatud teenused ja müüdud kaubad			
Emaettevõte	4	4	15
Ühisettevõtted	7 285	3 989	30 116
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	20 920	3 195	44 941
Juhtkonna liikmed	-	-	186
Osutatud teenused ja müüdud kaubad kokku	28 209	7 188	75 258
Intressitulud			
Ühisettevõte	75	17	196
Ostetud teenused ja kaubad			
Emaettevõte	30	23	104
Ühisettevõtted	23	38	203
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	19	18	73
Juhtkonna liikmed	-	1	-
Ostetud teenused ja kaubad kokku	72	80	380
Intressikulud			
Emaettevõte	30	5	73
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	80	32	153
Muud seotud osapooled	1	-	1
Intressikulud kokku	111	37	227

SALDOD SEOTUD OSAPOOLTEGA

tuhandetes eurodes

	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Nõuded seotud osapoolte vastu			
Antud laenud (lisa 6,8)			
Ühisettevõte	5 000	1 115	5 000
Nõuded ja ettemaksed (lisa 6)			
Emaettevõte	5	4	5
Ühisettevõtted	2 235	1 884	3 239
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	4 891	822	4 805
Juhtkonna liikmed	-	-	-
Nõuded ja ettemaksed kokku	7 131	2 710	8 049
Nõuded seotud osapoolte vastu kokku	12 131	3 825	13 049
Kohustused seotud osapoolte ees			
Rendikohustused (lisa 12)			
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	240	18	254
Lühiajalised saadud laenud (lisa 12)			
Emaettevõte	-	-	8 000
Muud seotud osapooled	56	-	61
Lühiajalised saadud laenud kokku	56	-	8 061
Võlad ja ettemaksed (lisa 13)			
Emaettevõte	12	9	-
Ühisettevõtted	9	7	35
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	2 471	2 456	2 444
Juhtkonna liikmed	40	63	40
Võlad ja ettemaksed kokku	2 532	2 535	2 519

	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Pikaajalised saadud laenud (lisa 12)			
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	6 000	6 000	6 000
Muud pikaajalised võlad (lisa 15)			
Muud seotud osapooled	-	270	-
Kohustused seotud osapoolte ees kokku	8 828	8 823	16 834

NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TASUD

ASi Merko Ehitus nõukogu ja juhatuse liikmete 2023. aasta 3 kuu teenistuslepingute alusel arvestatud tööjõukulu, sh põhitöötasud, tulemustasud, kui ka maksud ja reservide muutused olid kokku 216 tuhat eurot (2022. aasta 3 kuud: 206 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. 2023. aasta 3 kuuga ei makstud juhatuse liikmetele hüvitisi (2022. aasta 3 kuud: 0 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 31.03.2023:

		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%
Teet Roopalu	Nõukogu liige	-	-
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 2-liikmelisena: Andres Trink ja Tõnu Toomik.

ASi Merko Ehitus juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.03.2023:

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

LISA 17 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

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

	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Ehitusaegne garantii tellijale	26 314	29 194	28 235
Pakkumusgarantii	10	234	10
Garantiiaja garantii	22 810	21 454	22 796
Ettemakse garantii	540	11 080	4 504
Maksegarantii	51	-	-
Avatud akreditiiv	1 071	-	-
Käendused	500	1 466	500
Tingimuslikud kohustused kokku	51 296	63 428	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 pakkumuse 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.

Maksegarantii – garant tagab tellija/arendaja laenu tagasimakseid ja/või kauba/teenuse eest tasumise kauba tarnimisel/teenuse osutamisel.

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

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

SUHTARVUDE DEFINITSIOONID

Brutokasumimarginaal (%)	=	$\frac{\text{Brutokasum}}{\text{Müügitulu}}$
Ärikasumi marginaal (%)	=	$\frac{\text{Ärikasum}}{\text{Müügitulu}}$
Maksude-eelse kasumi marginaal (%)	=	$\frac{\text{Kasum enne maksustamist}}{\text{Müügitulu}}$
Puhaskasumi marginaal (%)	=	$\frac{\text{Puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Müügitulu}}$
Omakapitali tootlus (%)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Aksionäridele kuuluv omakapital (viimase 4 kvartali keskmine)}}$
Varade tootlus (%)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Varad kokku (viimase 4 kvartali keskmine)}}$
Investeeritud kapitali tootlus (%)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali (kasum enne maksustamist + intressikulu - valuutakursi muutus + muud finantskulud)}}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali (aksionäridele kuuluv omakapital (keskmine) + intressikandvad kohustused (keskmine))}}$
Omakapitali määär (%)	=	$\frac{\text{Aksionäridele kuuluv omakapital}}{\text{Varad kokku}}$
Laenukohustuste määär (%)	=	$\frac{\text{Intressi kandvad kohustused}}{\text{Varad kokku}}$
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	=	$\frac{\text{Käibevarad}}{\text{Lühiajalised kohustused}}$
Maksevõime kordaja	=	$\frac{\text{Käibevarad} - \text{varud}}{\text{Lühiajalised kohustused}}$
Debitoorse võlgnevuse käibevälde (päeva)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali nõuded ostjate vastu (keskmine)} \times 365}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali müügitulu}}$
Tarnijate käibevälde (päeva)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali võlad tarnijatele (keskmine)} \times 365}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali müüdüd toodangu kulu}}$
EBITDA (mln EUR)	=	Ärikasum + kulum
EBITDA marginaal (%)	=	$\frac{\text{Ärikasum} + \text{kulum}}{\text{Müügitulu}}$
Üldkulud müügitulust (%)	=	$\frac{\text{Turustuskulud} + \text{Üldhalduskulud}}{\text{Müügitulu}}$
Tööjõukulud müügitulust (%)	=	$\frac{\text{Tööjõukulud}}{\text{Müügitulu}}$
Müügitulu töötaja kohta (EUR)	=	$\frac{\text{Müügitulu}}{\text{Töötajate arv (keskmine)}}$
Puhaskasum aktsia kohta (EUR)	=	$\frac{\text{Puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Aktsiate arv}}$
Omakapital aktsia kohta (EUR)	=	$\frac{\text{Aksionäridele kuuluv omakapital (viimase 4 kvartali keskmine)}}{\text{Aktsiate arv}}$
Dividend aktsia kohta (EUR)	=	$\frac{\text{Väljamakstavad dividendid}}{\text{Aktsiate arv}}$
Dividendimääär (%)	=	$\frac{\text{Väljamakstavad dividendid} \times 100}{\text{Puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}$
Dividenditootlus (%)	=	$\frac{\text{Väljamakstavad dividendid aktsia kohta}}{\text{Aktsia hind 31.12}}$
P/E	=	$\frac{\text{Aktsia hind 31.03}}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali kasum aktsia kohta}}$
P/B	=	$\frac{\text{Aktsia hind 31.03}}{\text{Omakapital aktsia kohta (viimase 4 kvartali keskmine)}}$
Turuväärtus	=	Aktsia hind 31.03 x Aktsiate arv