



# AS MERKO EHITUS

## KONTSERN

### 2022. aasta 9 kuu III kvartali konsolideeritud auditeerimata vahearuanne

|                  |   |
|------------------|---|
| Ärinimi:         | AS Merko Ehitus   |
| Põhitegevusalad: | valdusettevõtete tegevus<br>ehituse peatöövõtt<br>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:   | 01.01.2022 – 31.12.2022   |
| Aruandeperiood:  | 01.01.2022 – 30.09.2022   |
| Nõukogu:         | Toomas Annus, Teet Roopalu,<br>Indrek Neivelt, Kristina Siimar      |
| Juhatus:         | Andres Trink, Tõnu Toomik   |
| Audiitor:        | AS PricewaterhouseCoopers   |

# SISUKORD

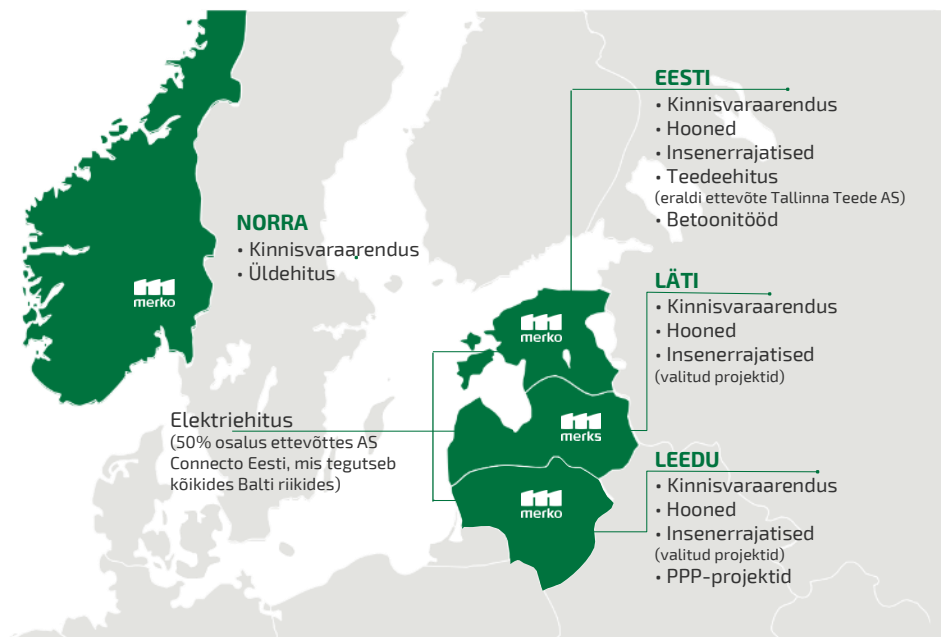
|  |    |
|--|----|
| KONTSERNI LÜHITUVUSTUS .....                       | 3  |
| TEGEVUSARUANNE.....                                | 5  |
| JUHATUSE DEKLARATSIOON .....                       | 19 |
| RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE .....                  | 20 |
| KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE .....           | 20 |
| KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE .....      | 21 |
| KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE ..... | 22 |
| KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....           | 23 |
| LISAD .....  | 24 |
| LISA 1 KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED .....          | 24 |
| LISA 2 ÄRISEGMENTID.....                           | 24 |
| LISA 3 MÜÜDUD TOODANGU KULU .....                  | 27 |
| LISA 4 PUHASKASUM JA DIVIDENDID AKTSIA KOHTA.....  | 27 |
| LISA 5 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID.....              | 28 |
| LISA 6 NÕUDED JA ETTEMAKSED .....                  | 29 |
| LISA 7 VARUD.....                                  | 29 |
| LISA 8 PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED .....         | 30 |
| LISA 9 KINNISVARAINVESTEERINGUD.....               | 30 |
| LISA 10 MATERIAALNE PÕHIVARA.....                  | 30 |
| LISA 11 IMMATERIAALNE PÕHIVARA.....                | 31 |
| LISA 12 LAENUKOHUSTUSED.....                       | 31 |
| LISA 13 VÕLAD JA ETTEMAKSED.....                   | 32 |
| LISA 14 LÜHIAJALISED ERALDISED .....               | 32 |
| LISA 15 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD.....               | 33 |
| LISA 16 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLETAGA.....          | 33 |
| LISA 17 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED .....             | 37 |
| SUHTARVUDE DEFINITSIOONID.....                     | 38 |

# 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%**)

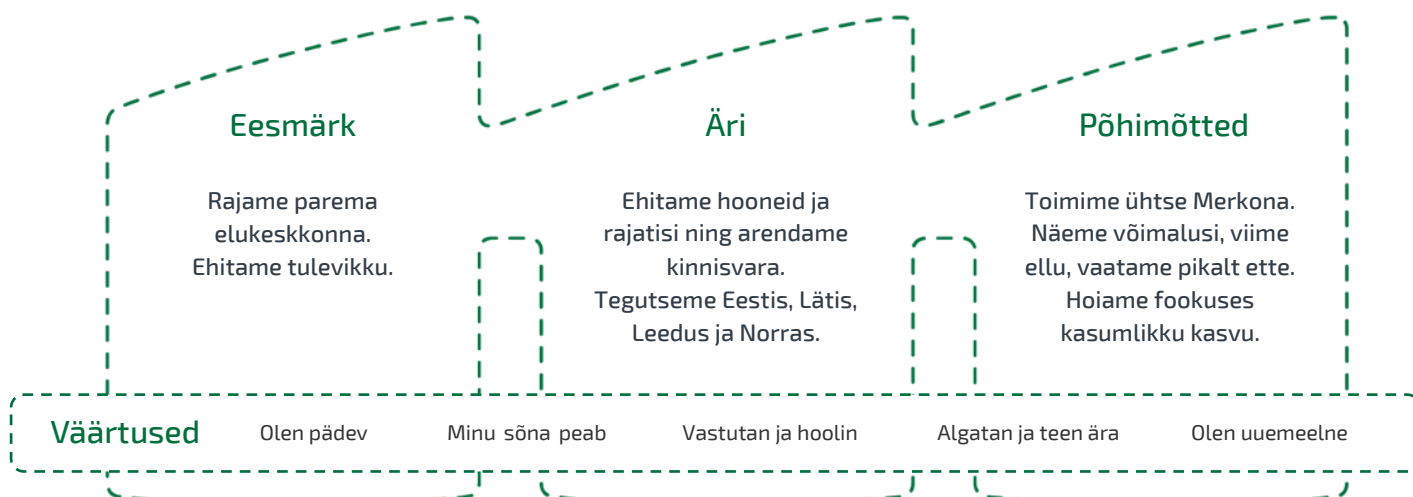
## 2021 NÄITAJAD

Müügitulu **339,4 mln** eurot

Puhaskasum **29,1 mln** eurot

**670** 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 2022. aasta kolmanda kvartali müügitulu oli 110 miljonit eurot ning 9 kuu müügitulu 266 miljonit eurot, kvartaalne puhaskasum 9,8 miljonit eurot ning 9 kuu oma 17 miljonit eurot. Merko on tänavu 9 kuuga ostjatele üle andnud üle 450 uue korteri.

Merko Ehituse juhtkonna sõnul peegeldavad kolmanda kvartali tulemused viimaste aastate korteriarendusse tehtud investeeringute kasvu, samuti ehitusprojektide portfelli tasakaalukat juhtimist keerulises turusituatsioonis.

Ehitussektori järgmise 12 kuu ja lähiaastate väljavaated on käesoleva aasta jooksul järsult halvenenud. Inflatsiooni aeglustumist ning ettevõtete ja majapidamiste oodatud kohanemist kõrgete energiahindadega ei ole veel toimunud. Lisaks jätkavad kiiret tõusu intressimäärad. Suurte ehitusobjektide tellijate seas kui ka korteriturul valitseb suur ebakindlus. Kiire inflatsiooni tingimustes jätkub surve hindade kasvuks vaatamata sellele, et nõudlus on vähenenud. Kuna ehituses ja kinnisvara arenduses võtavad protsessid aega, siis praeguse majandusseisu ja turuolukorra mõju avaldub nende tegevussektorite finantstulemustes täiemahuliselt 12–24 kuu pärast.

2022. aasta 9 kuuga sõlmisid kontserni ettevõtted uusi ehituslepinguid 290 miljoni euro väärtuses ning tellijatega sõlmitud ehituslepingute jääk oli septembri lõpu seisuga 341 miljonit eurot (2021. aastal vastavalt 273 miljonit eurot ning 314 miljonit eurot). Merko ehitustellimuste portfelli on praegu tugev, mis aitab lähema paari aasta majanduslanguse perioodist mõnevõrra väiksemate valudega läbi tulla. Uute ehitustellimuste väljavaated turul tervikuna on äärmiselt ebaselged, samas on kontsern hästi positsioneeritud energiasektori investeeringuteks.

Tänavu 9 kuuga andis kontsern ostjatele üle 456 uut korterit ja 4 äripinda (2021. aasta 9 kuuga 197 korterit ja 7 äripinda). Vaatamata ülimalt keerulisele olukorrale majanduses on Merko ka tänavu jätkanud investeeringuid korteriarenduse valdkonda ja käivitanud uusi arendusprojekte, ehkki oluliselt mõõdukamas tempos kui varasematel aastatel. Merko Ehituse juhtkonna sõnul ei saa kiire inflatsiooni tingimustes ehitamine tulevikus odavamaks minna.

9 kuuga käivitas kontsern neli uut arendusprojekti kokku ligikaudu 280 korteriga. Kolmanda kvartali lõpu seisuga oli kontsernil ehituses 1617 korterit, millest enam kui pooled on kaetud eelmüügi lepingutega. Suuremad korteriarendusprojektid olid Uus-Veerenni, Noblessneri ja Lahekalda Tallinnas, Erminurme Tartus, Viesturdärzs, Mežpilsēta ja Magnolijas Riias ning Vilneles Skverai Vilniuses.

2022. aasta kolmandas kvartalis olid suuremad ehituses olevad objektid Eestis Põhja-Eesti Regionaalhaigla Mustamäe meditsiinilinnaku kolmas arendusetapp, Pelgulinna ja Rae Riigigümnaasiumid, Arter kvartal, Eesti Vabariigi kagupiiri maismaaosa taristu lõigud, Vanasadamat ja Rail Balticu Ülemiste reisiterminali ühendav trammiliin ning Rannamõisa tee ja Vana-Kalamaja tänava rekonstrueerimine. Lätis olid töös Orkla vahvli- ja küpsisetehas, GUSTAVS ärikeskus, Elemental Skanste büroohooned ja NATO rajatised Ādažis, Leedus mitme tuulepargi taristurajatised ning autohoolduskeskus Vilniuses.

**2022. AASTA 9 KUU  
MÜÜGITULU  
266 MILJONIT EUROT**

**KASUM ENNE  
MAKSE  
18,7 MILJONIT EUROT**

## KOKKUVÕTE III KVARTALI JA 9 KUU TULEMUSTEST

### KASUMLIKKUS

2022. aasta 9 kuu kasum enne makse oli 18,7 mln eurot ja III kvartalis 10,3 mln eurot (9 kuud 2021: 16,6 mln eurot ja III kvartalis 6,1 mln eurot), mis andis 9 kuu maksustamiseelse kasumi marginaaliks 7,0% (9 kuud 2021: 7,3%).

2022. aasta 9 kuu emaettevõtte omanike osa puhaskasumist oli 17,0 mln eurot (9 kuud 2021: 15,3 mln eurot) ja III kvartali emaettevõtte omanike osa puhaskasumist 9,8 mln eurot (III kvartal 2021: 5,5 mln eurot). 9 kuu puhaskasumi marginaal oli 6,4% (9 kuud 2021: 6,7%).

### MÜÜGITULU

2022. aasta III kvartali müügitulu oli 110,0 mln eurot (III kvartal 2021: 80,7 mln eurot) ning 9 kuu müügitulu oli 266,2 mln eurot (9 kuud 2021: 226,5 mln eurot). 9 kuu müügitulu suurenes 17,5% võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. Väljaspool Eestit teenitud 9 kuu müügitulu osakaal oli 53,4% (9 kuud 2021: 38,8%).

### LEPINGUTE PORTFELL

30. september 2022 seisuga oli kontserni teostamata tööde jääk 341,0 mln eurot (30. september 2021: 314,4 mln eurot). 2022. aasta 9 kuuga sõlmisid kontserni ettevõtted lepinguid kogumahus 290,4 mln eurot (9 kuud 2021: 272,9 mln eurot). III kvartali uute lepingute maht oli 97,1 mln eurot (III kvartal 2021: 137,7 mln eurot).

### KINNISVARAARENDUS

2022. aasta 9 kuuga müüs kontsern 456 korterit, 2021. aasta 9 kuuga 197 korterit. Omaarenduste korterite müügist teenis kontsern müügitulu 2022. aasta 9 kuuga 56,9 mln eurot ning 2021. aasta samal perioodil 33,3 mln eurot. 2022. aasta III kvartalis müüdi 242 korterit, võrreldes 2021. aasta III kvartalis müüdüd 52 korteriga, ning omaarenduste korterite müügist teenis kontsern müügitulu 29,8 mln eurot (III kvartal 2021: 7,5 mln eurot).

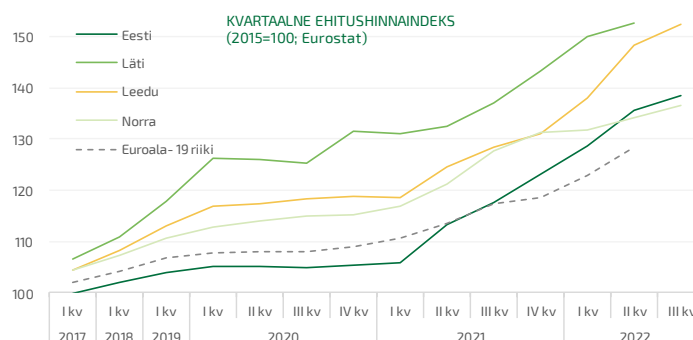
### RAHAPOSITSIOON

Aruandeperioodi lõpus oli kontsernil rahalisi vahendeid 22,2 mln eurot ning omakapital 166,6 mln eurot (40,9% bilansimahust). Võrreldavad andmed 2021. aasta 30. september seisuga olid vastavalt 19,6 mln eurot ning 150,8 mln eurot (50,9% bilansimahust). Seisuga 30. september 2022 oli kontserni netovõlg 88,3 mln eurot (30. september 2021: 20,6 mln eurot).

# EHITUS- JA KINNISVARATURU VÄLJAVAATED

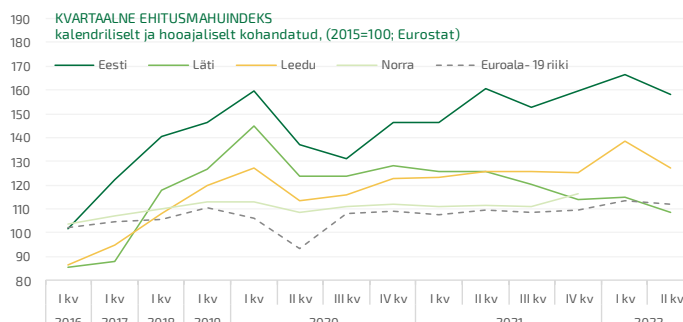
## EHITUSTEENUS

Venemaa kallaletungiga Ukrainale kaasnenud energiasõda on viinud iseenest toitva hinnatõusu spiraalini. Käesoleva aruande koostamise ajaks on 3. kvartali ehitustegevuse statistika veel suuresti avaldamata, kuid esimesed hinnatõusu leevenemise märgid tekkisid alles septembris, seega kokkuvõttes on oodata kuuendat järjestikust hinnatõusu kvartalit, mil hinnad on kasvanud tempoga 3-5%. Isegi kui tarneahelate häired on leevenenud ja materjalide hinnatõus järele andnud, siis inflatsioonispiraalis palgatõusu nõudev tööjõud ja kallinev ehitusmasinate kasutus viib summaarselt sisendite jätkuva kallinemiseni ka kolmandas kvartalis. Avatud majandustega ja nappide reservidega Baltikumis pole alust oodata statistikas mõõdetava hinnatõusu lõppemist enne aasta lõppu, isegi kui uusi projekte on viimasel kuuel kuul vähem lisandunud.



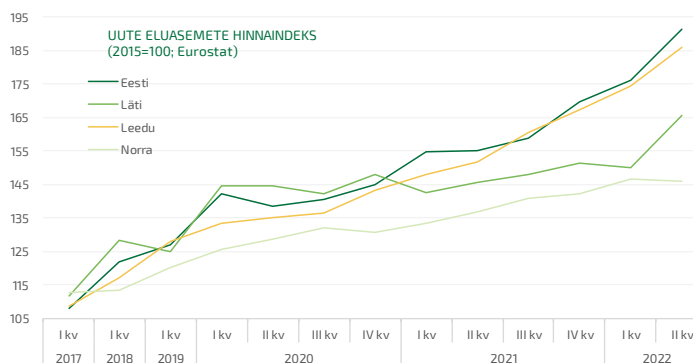
2022 aasta 2. kvartalis pöördusid ehitusmahud selgelt langusesse, seda tingituna nii Venemaa agressioonile järgnenud sanktsioonide mõjust tarneahelatele, kui ka ebakindluse hüppelisest kasvust tellijate seas. Kui eelmises aruandes ootasime Läti madalamast baastasemest tulenevalt mahtude püsimist, siis tegelikult need jätkasid langust teises kvartalis. Arvestades teedeehituse segmendis valitsevat uute tellimuste põuda, mis on juba viinud ka teede-ehitajate meeleavaldusteni ning eluasemete arendustegevuse aeglustumist, siis oleme kindlad ehitusmahtude jätkuvas languses järgneva kuue kuu jooksul. Endiselt kasvu näidanud ehitushinnad ja eelarveliste vahendite käsutajaid kammitsevad jäigad reeglid on tinginud mitme suurema hanke ebaõnnestumise ja uusi mahtusid lisandub turule vast peale järgnevaid hankeringe. Nõudlus on teoreetiliselt kõrge taastuenergia sektoris, kuid ka seal on takistusteks venivad planeeringute ja ehituslubade menetlused, mis isegi energiakriisi tingimustes ei näita bürookraatlike nõuete leevenemise märke.

Ehitusturu edasised arengud on mõjutatud eelkõige üldisest majanduse käekäigust. Ühtse Euroopa säilimiseks mõõdapääsmatu toetus Ukrainale koormab paratamatult terve Euroopa majandust, lükkab edasi taastuenergia massiivsemat rahastamist nii asjakohaste objektide endi, kui ka taristu ehitamise vaatest. Sõjaga kaasnev üldine ebakindlus ning tõusvad baasintressid pärsvivad investeringuid erasektoris ja inflatsiooni-spiraalis kannatavate majapidamiste toetamine piirab riigieelarve võimalusi uute ehituste tellimisel. Kui üldehituses on juba käimasolevate objektidega hõivatus tagatud ka 2023 esimeseks poolaastaks, siis teedeehituses on ikaldus juba salved tühjaks ning töövõtjad nälga jätnud. Ehitussektoris tervikuna ei paista järgmised aastad kuigi helged, pigem näitavad mahud ja kasumlikkus vähikäiku.



## KORTERITE ARENDUS

Tagasihoidlikuks jäänud sõjašoki mõju teises kvartalis asendus kolmandas kvartalis energiakriisi ja kõrge inflatsiooni musta masendusega, peatades niigi sesoonsel uute eluasemete turul uute lepingute sõlmimise. Septembris küll on nutikamad taas asunud ostma uusi ja kõrgema energiatõhususega kodusid, ilmselt arvestusega müüa oma senine madalama tõhususega eluase enne hindade langemist vanade korterite järelturul. Asjaolu, et neid ostjaid on varasemast oluliselt vähem, ei sega statistilises esituses hindade tõusu, kuna viibega ilmuvad statistikasse veel 2021 eel-müüdnud uued eluasemed ja tõstavad jätkuvalt uute eluasemete keskmist hinda. Meedias kõlav šamaanitrummide pöörise kohese hinnalanguse teemal puudutabki eelkõige vanemate, vähem energiatõhusate korterite järelturgu. Endiselt on lühiperspektiivis uusarenduste hinnalangust raske põhjendada ning meie hinnangul jätkub statistiline hinnatõus seni, kui praegu eellepingu staatuses kortereid veel ehitatakse. Seejärel võib meid ees oodata lühike periood, kus tehingute vähesuse tõttu esinevad statistikasse 5% raamesse jäävad kõikumised, kuid languse uute eluasemete hinnas hoiab ära pakkumise suhteline vähesus ning nende vähesete konservatiivne laenuatus. Kindlasti jääb veel mõneks ajaks väga madalaks uute arenduste müügi maht ning vastavalt lükkab enamus arendajaid järgmiste projektide alustamist edasi, hoidudes pakkumise kasvatamisest turu maksujõulise nõudluse mahust oluliselt kõrgemaks. Nõudluse poole maksujõulisuse taastumist 2021 tasemetele prognoosib Eesti Pank 2024 aastaks.



## 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

|                          | 9K 2022 | 9K 2021 | MUUTUS | III KV 2022 | III KV 2021 | MUUTUS | 12K 2021 |
|--------------------------|---------|---------|--------|-------------|-------------|--------|----------|
| Müügitulu                | 185,8   | 175,9   | +5,6%  | 70,8        | 70,4        | +0,6%  | 243,4    |
| Osakaal kogu müügitulust | 69,8%   | 77,6%   |        | 64,4%       | 87,3%       |        | 71,7%    |
| Ärikasum                 | 4,6     | 6,9     | -33,2% | 2,6         | 4,1         | -35,9% | 11,8     |
| Ärikasumi marginaal      | 2,5%    | 3,9%    |        | 3,7%        | 5,8%        |        | 4,9%     |

Ehitusteenuse 2022. aasta 9 kuu müügitulu oli 185,8 mln eurot (9 kuud 2021: 175,9 mln eurot). Ärivaldkonna müügitulu suurenemine eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 5,6%. 2022. aasta 9 kuu lõikes moodustas ehitusteenuse valdkond kontserni müügituludest 69,8% (9 kuud 2021: 77,6%). Ehitusteenuse valdkonnas teenis kontsern 9 kuu lõikes ärikasumit 4,6 mln eurot (9 kuud 2021: 6,9 mln eurot). Ärikasumi marginaal oli 2,5% (9 kuud 2021: 3,9%). Ärikasumile avaldas peamiselt mõju sisendhindade kallinemine, mida tellijad täies ulatuses katma ei soostu.

Suuremate objektidena olid III kvartalis Eestis töös Eestis Põhja-Eesti Regionaalhaigla Mustamäe meditsiinilinnaku kolmas arendusetapp, Pelgulinna ja Rae Riigigümnaasiumid, Arter kvartal, Eesti Vabariigi kagupiiri maismaaosade taristu lõigud, Vanasadamat ja Rail Balticu Ülemiste reisirajooni ühendav trammiliin ning Rannamõisa tee ja Vana-Kalamaja tänava rekonstrueerimised. Lätis olid kolmandas kvartalis suuremateks ehitusobjektideks Orkla vahvli- ja küpsisetehas, GUSTAVS ärikeskus, Elemental Skanste büroohooned ja NATO baasi rajamine Ādažis. Leedus olid suuremateks ehitusobjektideks tuulepargi taristurajatised Šilalė, Akmenė ja Telšiai rajoonides ning autohoolduskeskus Vilniuses. Norras olid kontsernil töös väiksemahulised 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

|  | 9K 2022 | 9K 2021 | MUUTUS | III KV 2022 | III KV 2021 | MUUTUS  | 12K 2021 |
|--|---------|---------|--------|-------------|-------------|---------|----------|
| Müügitulu  | 80,4    | 50,6    | +58,8% | 39,2        | 10,3        | +282,0% | 96,0     |
| sh korterite müük  | 56,9    | 33,3    |        | 29,8        | 7,5         |         | 72,7     |
| sh ehitusteenus avaliku ja erasektori koostöölepingutest | -       | 6,6     |        | -           | 0,2         |         | 6,9      |
| sh ehitusteenus ühisprojektidele                         | 21,6    | 3,5     |        | 8,4         | 2,1         |         | 7,6      |
| sh kinnistute müük                                       | -       | 4,2     |        | -           | -           |         | 5,2      |
| Osakaal kogu müügitulust                                 | 30,2%   | 22,4%   |        | 35,6%       | 12,7%       |         | 28,3%    |
| Ärikasum   | 15,9    | 11,5    | +38,3% | 7,9         | 2,4         | +230,5% | 22,7     |
| Ärikasumi marginaal                                      | 19,8%   | 22,8%   |        | 20,2%       | 23,3%       |         | 23,6%    |

2022. aasta 9 kuuga müüs kontsern 456 korterit ning 4 äripinda, 2021. aasta 9 kuuga 197 korterit ning 7 äripinda. Omaarenduste korterite müügist teenis kontsern müügitulu 2022. aasta 9 kuuga 56,9 mln eurot (käibemaksuta) ning 2021. aasta samal perioodil 33,3 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.



Ühisettevõtte arenduses olevate projektide puhul kajastub kinnisvaraarenduse valdkonna müügitulus kontserni poolt projektile osutatav ehitusteenus ning ärikasumis jooksval perioodil ehitamisel realiseerunud ehituskasum. Korterite müügist lõppklientidele saadav arenduskasum kajastatakse kontserni aruandluses kapitaliosaluse meetodil.

Kinnisvaraarenduse valdkonna 2022. aasta 9 kuu müügitulu suurenes 58,8% võrreldes eelmise aasta sama perioodiga, moodustades 30,2% kontserni kogutuludest (2021. aasta 9 kuud: 22,4%).

Valdkonna 2022. aasta 9 kuu ärikasum oli 15,9 mln eurot (9 kuud 2021: 11,5 mln eurot) ja ärikasumi marginaal 19,8% (9 kuud 2021: 22,8%). Korterite arendusprojektide kasumlikkus on olenevalt projektist erinev ning sõltub paljuski konkreetse projekti kulude struktuurist, sh maa soetamishinnast.

2022. aasta 9 kuuga käivitas kontsern Baltikumis kokku 278 korteri ehituse (2021. aasta 9 kuud: käivitati 1365 korteri ehitus). 9 kuuga investeeris kontsern arendusprojektidesse kokku 93,7 mln eurot (2021. aasta 9 kuud: 47,2 mln eurot).

Aruandepäeva järgselt alustas kontsern Vilniuses Vilneles Skverai korteriarendusprojekti kolmanda etapi 303 korteri ehitust.

Kontserni üheks eesmärgiks on piisava kinnistute portfelli hoidmine, tagamaks stabiilset, turutingimusi arvestavat arendusprojektide varu. 30. september 2022 seisuga oli kontserni varudes arenduspotentsiaaliga kinnistuid, kus ehitustegevusega pole alustatud, summas 90,3 mln eurot (30.09.2021: 58,9 mln eurot).

#### KONTSERNI ARENDUSPOTENTSIAALIGA VARUDE JAOTUS RIIGITI

miljonites eurodes

|              | 30.09.2022  | 30.09.2021  | 31.12.2021  |
|--------------|-------------|-------------|-------------|
| Eesti        | 26,7        | 19,7        | 25,9        |
| Läti         | 27,0        | 25,0        | 25,0        |
| Leedu        | 35,0        | 12,6        | 13,6        |
| Norra        | 1,6         | 1,6         | 1,6         |
| <b>Kokku</b> | <b>90,3</b> | <b>58,9</b> | <b>66,1</b> |

2022. aasta 9 kuuga soetas kontsern arendustegevuse eesmärgil uusi kinnistuid 24,9 mln euro väärtuses (2021. aasta 9 kuud: 7,7 mln euro väärtuses).

## LEPINGUTE PORTFELL

30. september 2022 seisuga oli kontserni teostamata ehituslepingute portfell 341,0 mln eurot võrreldes 314,4 mln euroga 30. september 2021 seisuga. Portfell on aastases võrdluses kasvanud 8,5%. Lepingute portfellis ja sõlmitud uutes lepingutes ei kajasta kontsern omaenda elamuehitusprojekte ega kinnisvarainvesteeringute arendamisega kaasnevaid ehitustöid.

Ehituslepinguid sõlmiti 2022. aasta 9 kuuga 290,4 mln euro ulatuses, mis on 6,4% rohkem võrreldes eelmise aasta sama perioodiga (9 kuud 2021: 272,9 mln eurot). 2022. aasta III kvartalis sõlmiti uusi ehituslepinguid 97,1 mln euro väärtuses; 2021. aasta III kvartalis sõlmiti ehituslepinguid 137,7 mln euro väärtuses.

#### SUUREMAD 2022. AASTA III KVARTALIS SÕLMITUD EHITUSLEPINGUD

| LEPINGU LÜHIKIRJELDUS  | RIIK  | VALMIMISAEG        | MAKSUMUS MLN EURO      |
|--|-------|--------------------|------------------------|
| Projekteerimis- ja ehitusleping Tallinna Vanasadamat ja Rail Balticu Ülemiste reisiterminali ühendava trammiliini rajamiseks | Eesti | 2025. a. veebruar  | 36,5                   |
| Ehitusleping Rae riigigümnaasiumi õppehoone ehituseks Jüris  | Eesti | 2024. a. algus     | 14,3                   |
| Tallinna linna teede korrashoiu ja hooldusremondi raamleping   | Eesti | 2024. a. I kvartal | 10,0-15,0 <sup>1</sup> |
| Ehitusleping Vana-Kalamaja tänava rekonstrueerimiseks Tallinnas  | Eesti | 2023. a. suvi      | 7,8                    |
| Ehitusleping tuulepargi tuulikute vundamentide ehituseks Telšiai maakonnas   | Leedu | 2023. a. juuli     | 3,5                    |
| Ehitusleping kolme eramu ehitamiseks Oslos   | Norra | 2023. a. august    | 3,0                    |

Bilansipäevajärgselt on kontsern sõlminud järgmised suuremad ehituslepingud:

- 19. oktoobril 2022 sõlmisid AS Merko Ehitus kontserni kuuluv AS Merko Ehitus Eesti ja Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus lepingu uute ehitiste rajamiseks kaitseväe Tapa linnakus Lääne-Virumaal. Lepingu maksumus on ligikaudu 7,1 miljonit eurot ja ehitustööde planeeritud valmimisaeg on 2023. aasta mais.

<sup>1</sup> Ühikhindade põhine hange, mille tegelik maht sõltub tellija poolt tellitud tööde mahust.

30.09.2022 seisuga moodustasid erasektori tellimused lepingute portfelli jäägis olevate projektide osakaalust ligikaudu 65% (30.09.2021 ligikaudu 72%). Nii avalik, kui ka erasektor on ümber hindamas investeringute põhjendatust ja tasuvust kiiresti muutuvate sisendhindade keskkonnas, erasektori suurem paindlikkus ning investeringute otsuseprotsessi lihtsus peegeldub kasvanud erasektori lepingute osakaalus.

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 22,2 mln eurot (30.09.2021: 19,6 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 49,0 mln eurot, millest kasutamata oli 21,1 mln eurot (30.09.2021: 53,1 mln eurot, mis oli peaaegu täies ulatuses kasutamata). Lisaks arvelduskrediitidele oli ettevõttel 10,0 mln euro suurune käibelaenu limiit ASilt Riverito, millest kasutamata oli 2,0 mln eurot (30.09.2021: polnud laenulepingut).

2022. aasta 9 kuu äritegevuse rahavoog oli negatiivne 55,9 mln eurot (2021. aasta 9 kuud: negatiivne 14,4 mln eurot), investeerimistegevuse rahavoog negatiivne 3,4 mln eurot (2021. aasta 9 kuud: negatiivne 5,5 mln eurot) ja finantseerimistegevuse rahavoog positiivne 36,6 mln eurot (2021. aasta 9 kuud: negatiivne 8,0 mln eurot).

Äritegevuse rahavoogusid mõjutas 2022. aasta 9 kuu jooksul positiivselt EBITDA 20,6 mln eurot (2021. aasta 9 kuud: positiivne mõju 18,8 mln eurot), äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus 33,3 mln eurot (2021. aasta 9 kuud: positiivne mõju 32,4 mln eurot). Negatiivselt mõjutas äritegevuse rahavoogusid ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus 4,1 mln eurot (2021. aasta 9 kuud: negatiivne mõju 8,2 mln eurot), eraldiste muutus 3,2 mln eurot (2021. aasta 9 kuud: negatiivne muutus 1,9 mln eurot), äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus 17,8 mln eurot (2021. aasta 9 kuud: negatiivne muutus 22,5 mln eurot) ning varude muutus 80,1 mln eurot (2021. aasta 9 kuud: negatiivne muutus 28,3 mln eurot). Varude rahavood on mõjutatud peamiselt omaarendatud korterite ehitus- ja müügiappidest, kui negatiivne rahavoog on tingitud korterite ehitusega seotud varude mahu kasvust siis positiivne rahavoog tuleneb sellest, et korterite müügil varude maht väheneb. Intresse maksti 1,0 mln eurot (2021. aasta 9 kuud: 0,6 mln eurot) ja ettevõtte tulumaksu maksti 2,7 mln eurot (2021. aasta 9 kuud: 2,8 mln eurot).

Äritegevuse rahavoogude toetamiseks, sh korteriarenduse mahtude suurendamiseks, on kontsern kaasanud täiendavaid võõr-vahendeid. Laenukohustuste määr on seejuures püsinud mõõdukal tasemel (30.09.2022 seisuga 27,1%, 30.09.2021 seisuga 13,6%, 31.12.2021 seisuga 16,2%).

Investeerimistegevuse rahavoogudes on negatiivne mõju põhivara soetustest summas 0,9 mln eurot, mis on peamiselt seotud ehitusseadmete uuendusega (2021. aasta 9 kuud: 1,5 mln eurot), tütarettevõtte soetusest summas 0,7 mln eurot ning ühisettevõtte soetusest summas 2,2 mln eurot (2021. aasta 9 kuud: tütar- ja ühisettevõtete soetusi polnud, oli sidusettevõtte soetus netosummas 4,1 mln eurot) ja positiivne mõju põhivara müügist 0,4 mln eurot (2021. aasta 9 kuud: 0,1 mln eurot).

Finantseerimistegevuse rahavoos olid suuremate mõjuritena negatiivse rahavoo poolel dividendimakse summas 17,7 mln eurot (2021. aasta 9 kuud: 17,7 mln eurot), vähemusosaluse väljaost 1,9 mln eurot (2021. aasta 9 kuud: vähemusosaluse väljaost polnud), rendikohustuste põhiosa tagasimaksed summas 0,8 mln eurot (2021. aasta 9 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 0,7 mln eurot) ja projektipõhiste kinnisvarainvesteringute tagatisel saadud ja tagasimakstud laenude netomuutus summas 1,1 mln eurot (2021. aasta 9 kuud: positiivne rahavoog netosummas 9,1 mln eurot). Finantseerimistegevuse rahavoost moodustas positiivse rahavoo arendusprojektidega seotud saadud ja tagasimakstud laenude netomuutus summas 22,1 mln eurot (2021. aasta 9 kuud: positiivne rahavoog netosummas 1,3 mln eurot), mis tulenes korteriarenduse projektidele võetud laenukohustuste kasvust ning muu tegevusega seotud laenude muutus netosummas 35,9 mln eurot (2021. aasta 9 kuud: positiivne rahavoog netosummas 0,0 mln eurot).

## SUHTARVUD

(arvutatud emaettevõtte omanike osale)

| <b>KASUMIARUANDE KOKKUVÕTE</b>           |             | <b>9K 2022</b>    | <b>9K 2021</b>    | <b>9K 2020</b>    | <b>III KV 2022</b> | <b>III KV 2021</b> | <b>III KV 2020</b> | <b>12K 2021</b> |
|--|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
| Müügitulu                                | mln eurot   | 266,2             | 226,5             | 209,5             | 110,0              | 80,7               | 79,7               | 339,4           |
| Brutokasum                               | mln eurot   | 31,1              | 26,5              | 25,2              | 13,8               | 9,2                | 8,7                | 46,8            |
| Brutokasumimarginaal                     | %           | 11,7              | 11,7              | 12,0              | 12,5               | 11,4               | 10,9               | 13,8            |
| Ärikasum                                 | mln eurot   | 18,5              | 16,9              | 14,3              | 9,9                | 6,0                | 5,2                | 32,2            |
| Ärikasumimarginaal                       | %           | 7,0               | 7,5               | 6,8               | 9,0                | 7,4                | 6,5                | 9,5             |
| Kasum enne maksustamist                  | mln eurot   | 18,7              | 16,6              | 13,9              | 10,3               | 6,1                | 5,1                | 32,1            |
| Maksude-eelse kasumi marginaal           | %           | 7,0               | 7,3               | 6,6               | 9,4                | 7,5                | 6,4                | 9,5             |
| Puhaskasum                               | mln eurot   | 16,8              | 15,2              | 12,6              | 9,6                | 5,5                | 4,7                | 29,0            |
| emaettevõtte omanike osa                 | mln eurot   | 17,0              | 15,3              | 13,1              | 9,8                | 5,5                | 4,9                | 29,1            |
| mittekontrolliva osaluse osa             | mln eurot   | (0,3)             | (0,1)             | (0,4)             | (0,2)              | 0,0                | (0,2)              | (0,1)           |
| Puhaskasumimarginaal                     | %           | 6,4               | 6,7               | 6,2               | 8,9                | 6,8                | 6,1                | 8,6             |
| <b>Muud kasumiaruande näitajad</b>       |             |                   |                   |                   |                    |                    |                    |                 |
|  |             | <b>9K 2022</b>    | <b>9K 2021</b>    | <b>9K 2020</b>    | <b>III KV 2022</b> | <b>III KV 2021</b> | <b>III KV 2020</b> | <b>12K 2021</b> |
| EBITDA                                   | mln eurot   | 20,6              | 18,8              | 16,4              | 10,7               | 6,6                | 5,9                | 34,8            |
| EBITDA marginaal                         | %           | 7,8               | 8,3               | 7,8               | 9,7                | 8,2                | 7,4                | 10,3            |
| Üldkulud müügitulust                     | %           | 5,4               | 5,2               | 5,4               | 4,2                | 5,2                | 5,1                | 5,2             |
| Tööjõukulud müügitulust                  | %           | 11,6              | 11,8              | 11,4              | 9,2                | 11,3               | 10,5               | 11,3            |
| Müügitulu töötaja kohta                  | tuhad eurot | 404               | 347               | 316               | 167                | 124                | 120                | 521             |
| <b>MUUD OLULISED NÄITAJAD</b>            |             |                   |                   |                   |                    |                    |                    |                 |
|  |             | <b>30.09.2022</b> | <b>30.09.2021</b> | <b>30.09.2020</b> | <b>31.12.2021</b>  |                    |                    |                 |
| Omakapitali tootlus                      | %           | 18,7              | 16,6              | 16,4              | 18,8               |                    |                    |                 |
| Varade tootlus                           | %           | 8,5               | 9,2               | 8,0               | 10,0               |                    |                    |                 |
| Investeeritud kapitali tootlus           | %           | 14,6              | 15,1              | 12,6              | 16,9               |                    |                    |                 |
| Varad                                    | mln eurot   | 407,3             | 296,3             | 270,1             | 324,4              |                    |                    |                 |
| Omakapital                               | mln eurot   | 166,1             | 154,9             | 147,1             | 167,0              |                    |                    |                 |
| Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital | mln eurot   | 166,6             | 150,8             | 143,3             | 167,2              |                    |                    |                 |
| Omakapitali määr                         | %           | 40,9              | 50,9              | 53,0              | 51,6               |                    |                    |                 |
| Laenukohustuste määr                     | %           | 27,1              | 13,6              | 18,7              | 16,2               |                    |                    |                 |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja     | korda       | 1,8               | 2,2               | 2,4               | 2,4                |                    |                    |                 |
| Maksevõime kordaja                       | korda       | 0,5               | 0,8               | 0,8               | 0,9                |                    |                    |                 |
| Debitoorse võlgnevuse käibevalde         | päeva       | 31                | 29                | 39                | 31                 |                    |                    |                 |
| Tarnijate käibevalde                     | päeva       | 56                | 37                | 40                | 39                 |                    |                    |                 |
| Keskmine töötajate arv                   | inimest     | 659               | 652               | 663               | 651                |                    |                    |                 |
| Teostamata tööde jääk                    | mln eurot   | 341,0             | 314,4             | 251,2             | 257,3              |                    |                    |                 |

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 38.

## 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/](http://group.merko.ee/investorile/riskide-juhtimine/).

### Juriidiline risk

Tulenevalt kontserni põhitegevusega seotud lepingute, regulatsioonide ning seaduste erinevast tõlgendusest eksisteerib risk, et mõni tellija, töövõtja või järelevalveorgan hindab ettevõtte tegevust lepinguliste kokkulepete või õigusaktidest tulenevate nõuete järgimisel ettevõttest erinevatel alustel ning vaidlustab ettevõtte tegevuse seaduslikkuse.

Erinevatest juriidilistest vaidlustest tulenevate võimalike kahjunõuete ning õigusabikulude katteks pole seisuga 30.09.2022 kontsernis moodustatud eraldist (30.09.2021: pole moodustatud eraldist).

Alljärgnevalt on esitatud ülevaade kontserni ettevõteteid puudutavatest olulisematest tavapärase majandustegevuse raamidest väljuvate, 2022. aasta jooksul aset leidnud, lõppenud või seisuga 30.09.2022 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 tütarettevõtetele Suur-Paekalda OÜ ja Väike-Paekalda OÜ (tänapäevaks ühendatud kontserni kuuluva AS Merko Ehitus Eestiga) kuuluvad Paekalda tänava kinnisasjad jäeti püsielupaiga piiridest välja. 2. veebruaril 2016 esitasid Merko Ehitus kontserni kuuluvad ettevõtted 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 Riigikohtus 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 kajastatud.

### Läti

#### Läti konkurentsinoukogu määratud haldustrahv

9. augustil 2021 sai AS Merko Ehitus tütarettevõtte SIA Merks Läti konkurentsinoukogu otsuse ettevõtte suhtes 2019. aastal algatatud haldusmenetluses. Kontsern on menetluse kohta jooksvalt info avalikustanud börsiteadetes, aasta- ja vahearuannetes.

13. septembril 2021 vaidlustasid SIA Merks ja AS Merko Ehitus Läti konkurentsinoukogu otsuse Läti halduskohtus. Konkurentsinoukogu poolt määratud trahv ei kuulu tasumisele, kolmandate isikute võimalikud kahjunõuded ei kuulu läbivaatamisele ega ka muud võimalikud seadusest tulenevad tagajärjed ei rakendu enne kohtuotsuse jõustumist. Esimene kaebuste sisu arutamiseks määratud kohtuistung toimus 12. oktoobriks 2022, kuid kohtuistung kulus erinevate poolte taotluste esitamisele ja arutamisele. Järgmine istung on määratud 10. jaanuarile 2023.

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 pikkasid tähtaegasid ning ebaselget tulemust, lähtub kontsern asjaolust, et ka maksimaalne trahvisumma omab finantsseisundile piiratud mõju. Kolmandate isikute võimalike nõuete hindamine ei ole asjakohane enne konkurentsinoukogu otsuse ümberlõkkamist või kinnitamist kohtu poolt. Vastavalt ei ole kontsern teinud eraldisi.

#### SIA Ostas Celtnieks

6. novembril 2019 esitas SIA Merks hagi SIA "Ostas Celtnieks" vastu summas 230 tuhat eurot, millele lisandub 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. Nimetatud nõude mõju ei ole kontserni aruandes kajastatud.

#### Salaspilsi maavalitsus

29. juulil 2022. esitas SIA Merks Salaspilsi lasteaia ehituslepingu tõlgendamisel tekkinud erimeelsustele lahenduse leidmiseks hagi Salaspilsi maavalitsuse vastu majandusajajade kohtusse. Salaspilsi maavalitsus esitas vastuhagi. Kohus on määranud esimese istungi vastastikuste nõuete läbivaatamiseks 5. detsembriks 2022. Kohtule ei ole veel esitatud osapoolte täpseid nõudeid. Kontsern ei ole teinud eraldisi aruande kuupäeva seisuga.

#### SIA Hanza 14

2022 augustis võttis Stockholmi Kaubanduskoja Arbitraaži Instituut (Stockholmi arbitraaž) menetlusse SIA Hanza 14 avalduse 16. juunil 2020 allkirjastatud ehituslepingu mittejäostumise tühistamiseks ja SIA Merks lepinguliste kohustuste täitmise nõudmiseks. Ehituslepingu mittejäostumisest teatas Merko Ehitus [börsideatega](#) 28. august 2020. Käesoleva aruande koostamise hetkeks on määratud arbitraažikohtu koosseis, kuid pole kinnitatud arutamise ajakava. SIA Merks on jätkuvalt seisukohal, et ehituslepingus sätestatud eeltingimuste mittetäitumise tulemusel muutus lepingu tühiseks ilma õiguslike tagajärgede või kohustisteta osapooltele, nagu poleks sellele kunagi alla kirjutatud. Vastavalt ei ole kontsern teinud eraldi teoreetiliste nõuete katteks.

#### Ukrainas peetava sõja mõju

Paralleelselt Venemaa jätkuva agressiooniga Ukrainas on ekspertide hinnangul Venemaa manipuleerinud gaasitarnete ja hinnaga vastumõju avaldamiseks sanktsioonidele. Mõjude paljususe ja kõikide osapoolte hübriidsete tegevuste tõttu ei ole sõjategevuse mõju raamatupidamisliku täpsusega endiselt võimalik hinnata, kuna energiahindasid peetakse oluliseks faktoriks ka kõrgeinflatsiooni 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 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. Selle negatiivse netoefekti kvantifitseerimine kontserni tasemel nõuab majanduse stabiliseerumist uutel tasakaalu-tasemetel.

## TÖÖTAJAD JA TÖÖJÕUKULUD

Merko Ehitus kontsernis töötas 30. september 2022 seisuga 675 inimest (sh nii tähtajalise kui ka osalise tööajaga töötajad). Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on kontserni töötajate arv suurenenud 2 võrra (+0,7%). Töötajate arv suurenes Eestis ja Lätis ning vähenes Leedus ja Norras.

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

Kontsern loeb tööjõukuludeks töötasu (sh põhitöötasu, lisatöötasu, puhkusetasu ning tulemustasu), töötasult arvestatud makse, erisoodustusi ning erisoodustustelt arvestatud makse. 2022. aasta 9 kuu tööjõukulu oli 30,8 mln eurot (2021. aasta 9 kuud: 26,8 mln eurot), mis eelmise aasta sama perioodiga võrreldes suurenes 14,9%, ning tööjõukulude osakaal müügituludest vähenes 0,2 pp võrra 11,8%-lt 11,6%-ni.

Kontserni kuuluv Eesti üks suurimaid ehitusettevõtteid AS Merko Ehitus Eesti on 9 kuuga tasunud Eestis 7,0 mln eurot tööjõumakse, olles sellega 2022. aasta 9 kuu üks suurimatest ehitusvaldkonna tööjõumaksude maksja (2021 9 kuud: 5,6 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/](http://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                         |

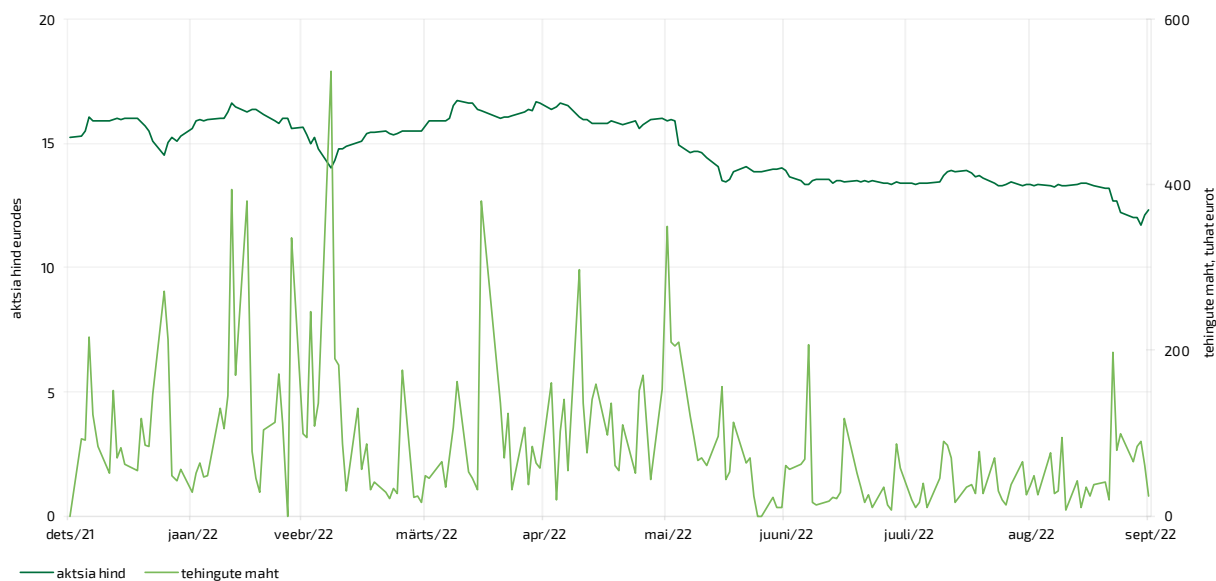
Merko Ehitus aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinn põhinimekirjas. 30. september 2022 seisuga on ettevõttel 17 700 000 aktsiat. Aktsiate arv ei ole 2022. aastal muutunud.

2022. aasta 9 kuuga sooritati Merko Ehitus aktsiatega 35 003 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 1,09 mln aktsiat (6,2% kõigist aktsiatest) ning tehingute käive oli 16,4 mln eurot (võrreldavad andmed 2021. aasta 9 kuu kohta: 38 554 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 1,83 mln aktsiat (10,3% kõigist aktsiatest) ja tehingute käive oli 26,3 mln eurot). Madalaim tehing aktsiaga sooritati tasemel 11,60 eurot ning kõrgeim tasemel 16,96 eurot aktsia kohta (2021. aasta 9 kuul: vastavalt 9,48 eurot ja 17,14 eurot). Aktsia sulgemishind 30. september 2022 seisuga oli 12,30 eurot (30.09.2021: 14,80 eurot). ASi Merko Ehitus turuväärtus, Nasdaq Balti väärtpaberituru andmetel, oli seisuga 30. september 2022 217,7 mln eurot, mis on vähenenud 16,9% võrreldes eelmise aasta sama perioodi lõpu seisuga (30.09.2021: 262,0 mln).

|                                      | 30.09.2022 | 30.09.2021 | 30.09.2020 | 31.12.2021 |
|--------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Aktsiate arv                         | 17 700 000 | 17 700 000 | 17 700 000 | 17 700 000 |
| Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot | 0,96       | 0,86       | 0,74       | 1,65       |
| Omakapital aktsia kohta, eurot       | 9,33       | 8,56       | 7,69       | 8,76       |
| P/B suhtarv                          | 1,32       | 1,73       | 1,12       | 1,74       |
| P/E suhtarv                          | 7,05       | 10,40      | 6,83       | 9,24       |
| Turuväärtus, mln eurot               | 217,7      | 262,0      | 152,6      | 269,4      |

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 38.

### MERKO EHITUS AKTSIA HINNA JA KAUPLEMISMAHU DÜNAAMIKA NASDAQ TALLINN BÖRSIL 2022. AASTAL



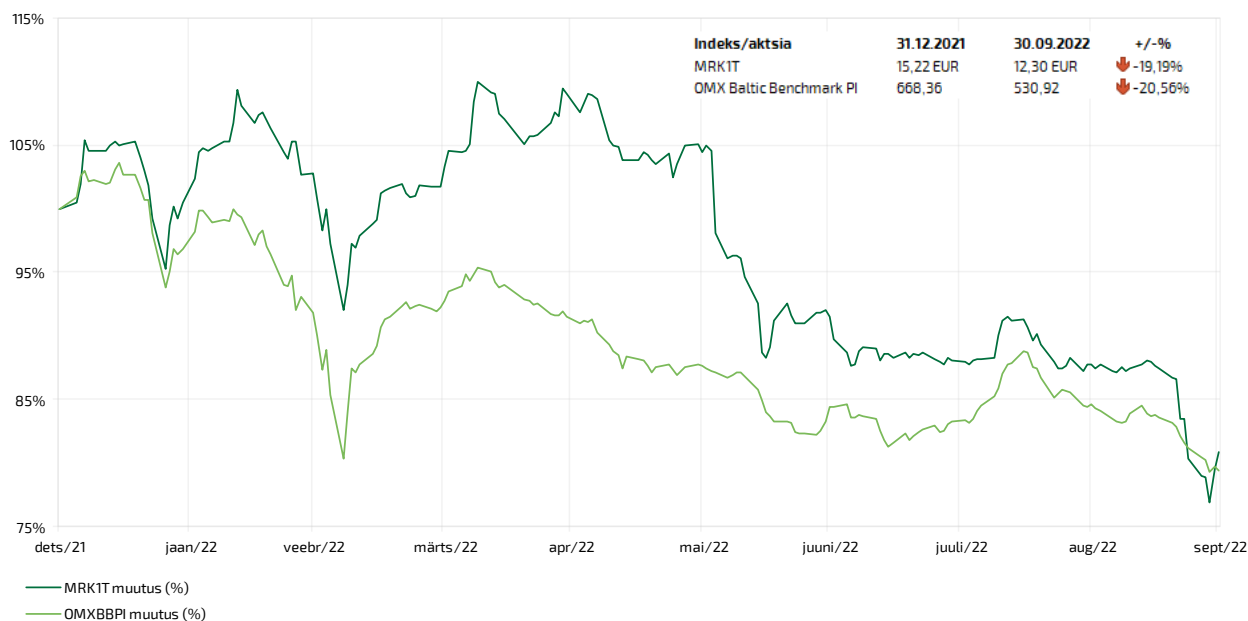
## AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR AKTSIATE ARVU JÄRGI SEISUGA 30.09.2022

| AKTSIATE ARV        | AKTSIONÄRIDE ARV | % AKTSIONÄRIDEST | AKTSIATE ARV      | % AKTSIATEST |
|---------------------|------------------|------------------|-------------------|--------------|
| 1 000 001 - ...     | 1                | 0,01%            | 12 742 686        | 71,99%       |
| 100 001 – 1 000 000 | 6                | 0,05%            | 1 265 406         | 7,15%        |
| 10 001 – 100 000    | 50               | 0,44%            | 1 064 615         | 6,02%        |
| 1 001-10 000        | 528              | 4,66%            | 1 487 989         | 8,41%        |
| 101-1 000           | 2 717            | 23,96%           | 913 949           | 5,16%        |
| 1-100               | 8 036            | 70,88%           | 225 355           | 1,27%        |
| <b>Kokku</b>        | <b>11 338</b>    | <b>100%</b>      | <b>17 700 000</b> | <b>100%</b>  |

## AS MERKO EHITUS AKTSIONÄRID SEISUGA 30.09.2022 JA MUUTUS VÕRRELDES EELMISE KVARTALIGA

|  | AKTSIATE ARV      | OSALUS 30.09.2022 | OSALUS 30.06.2022 | MUUTUS        |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|---------------|
| AS Riverito                                  | 12 742 686        | 71,99%            | 71,99%            | -             |
| OÜ Midas Invest                              | 411 000           | 2,32%             | 2,26%             | 11 500        |
| Firebird Republics Fund Ltd                  | 313 953           | 1,77%             | 1,77%             | -             |
| Firebird Aurora Fund Ltd                     | 174 894           | 0,99%             | 0,99%             | -             |
| SEB Life and Pension Baltic SE Eesti filiaal | 148 787           | 0,84%             | 0,84%             | -             |
| Clearstream Banking AG                       | 113 051           | 0,64%             | 0,64%             | 150           |
| Firebird Fund L.P.                           | 103 721           | 0,59%             | 0,59%             | -             |
| Siseinfo OÜ                                  | 100 000           | 0,56%             | 0,56%             | -             |
| Seitse Samuraid OÜ                           | 74 000            | 0,42%             | 0,45%             | (6 000)       |
| Hans Palla                                   | 54 000            | 0,31%             | 0,18%             | 23 000        |
| <b>Suurimad aktsionärid kokku</b>            | <b>14 236 092</b> | <b>80,43%</b>     | <b>80,27%</b>     | <b>28 650</b> |
| Väikeaktsionärid kokku                       | 3 463 908         | 19,57%            | 19,73%            | (28 650)      |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>17 700 000</b> | <b>100%</b>       | <b>100%</b>       | -             |

## MERKO EHITUS AKTSIA HINNA JA VÕRDLUSINDEKSI OMX BALTIC BENCHMARK HINNAINDEKSI MUUTUSED 2022. 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 2022 aktsionäride otsusega kinnitati nõukogu ettepanek maksta aktsionäridele eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 17,7 mln eurot (1 euro ühe aktsia kohta), mis andis 2021. aasta dividendimääraks 61% ja dividenditootluseks 6,6% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2021). 2021. aastal maksti dividende summas 17,7 mln eurot (1 euro ühe aktsia kohta), mis andis 2020. aasta dividendimääraks 77% ning dividenditootluseks 10,6% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2020).

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

## ÜHINGU JUHTIMINE

### ÜHINGUJUHTIMINE JA STRUKTUUR

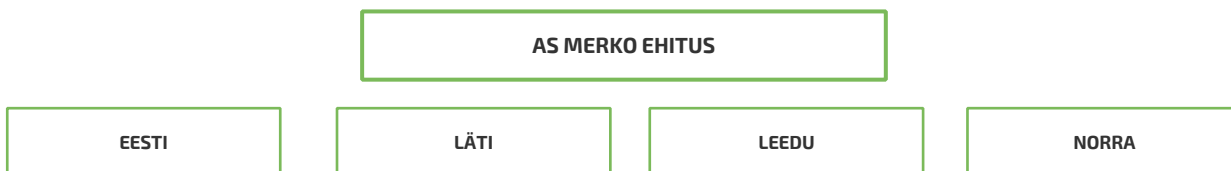
AS Merko Ehitus tegutseb valdusettevõtena, mille kontserni kuuluvad Eestis, Lätis, Leedus ja Norras ehitusalaseid terviklahendusi pakkuvad ehitus- ja kinnisvaraarenduse ettevõtted. Suuremad valdusettevõttele kuuluvad ettevõtted on AS Merko Ehitus Eesti (100%), Tallinna Teede AS (100%), SIA Merks (100%), UAB Merko Statyba (100%), UAB Merko Bustas (100%) ja Merko Bygg AS (endise nimega Peritus Entreprenør 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 lisas 16 ning täiendavalt avalikustatud koos teenistuskäigu ja fotodega ettevõtte kodulehel: <https://group.merko.ee/juhatus-ja-noukogu/>.

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

Juhtimisstruktuur 30. september 2022 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

30. september 2022 seisuga kuulus kontserni lisaks AS Merko Ehitusele 33 ettevõtet (30.09.2021: 32). 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 lisas 16.

#### Muudatused kontserni juriidilises struktuuris

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

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

25. veebruaril 2022 sõlmis AS Merko Ehitus kontserni kuuluv AS Merko Ehitus Eesti lepingu Aardekapp OÜga täiendava 15% osaluse (82 500 aktsia) omandamiseks AS-s Connecto Eesti. Leping on jätkuks 2. juunil 2021 sõlmitud osaluse omandamise



kokkulepetele. Peale täiendava osaluse omandamist kuulub Merko kontsernile 50% ASist Connecto Eesti ja ettevõtte muutus AS Merko Ehitus Eesti ning Aardekapp OÜ ühissetevõtteks. Aktsiate üleminek toimus 28. veebruaril 2022 (lisa 16).

16. märtsil 2022 omandas AS Merko Ehitus kontserni kuuluv ettevõtte OÜ Merko Kaevandused 100%lise osaluse äriühingus OÜ Metsara-Metspere Kinnisvara, omakapitaliga 409 tuhat eurot ja ostuhinnaga 695 tuhat eurot. Tütarettevõtte soetamine on kontsernis kajastatud maa soetamisena ja näidatakse alates soetamise hetkest materiaalse põhivarana (lisa 10, 16).

## AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEK

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

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

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

Juhatus tegi ettekande ettevõtte majandustulemustest ning väljavaate perspektiividest.

Vastavalt äriseadustikule, ettevõtte põhikirjale ning Hea Ühingujuhtimise Tavale kutsub AS Merko Ehitus nii aktsionäride korralise kui ka erakorralise üldkoosoleku kokku, teavitades sellest aktsionäre 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. 2022. aastal juhatas korralist üldkoosolekut vandeadvokaat Vesse Võhma, kes tutvustas üldkoosoleku läbiviimise protseduuri ning juhatusele ja nõukogult ettevõtte tegevuse kohta küsimuste esitamise korda.

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

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

## NÕUKOGU

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

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

4. mai 2022 üldkoosolek valis nõukogu uueks liikmeks Kristina Siimari, volituste tähtajaga kuni 6. mai 2025 (kaasa arvatud). Sama otsusega on AS Merko Ehituse nõukogu neljaliikmeline vähemalt kuni 6. mai 2023 (seniste nõukogu liikmete volituste tähtaeg).

Seisuga 30. september 2022 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 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.

ASi Merko Ehitus nõukogu pikendas ettevõtte juhatuse liikme Tõnu Toomiku volitusi kuni 6. juunini 2025 (kaasa arvatud). ASi Merko Ehitus juhatus jätkab kaheliikmelisena: Andres Trink (esimees) ja Tõnu Toomik.

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 vastutusala 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 30. september 2022:

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

### Muudatused kontserni tütarettevõtete juhtimises

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

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

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

## JUHATUSE DEKLARATSIOON

Juhatuse liikmed kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab vastavalt kehtivatele rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditele, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, koostatud 2022. aasta 9 kuu konsolideeritud auditeerimata vahearuanne, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise vahearuandest, õige ja õiglase ülevaate ASi Merko Ehitus ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust, varadest, kohustustest, finantsseisundist, majandustulemustest, rahavoogudest ja kasumist või kahjumist, sisaldab peamiste riskide ja ebaselguste kirjeldust ning kajastab tehinguid seotud osapooltega. Emaettevõtte ja kontserni kuuluvad äriühingud on jätkuvalt tegutsevad.

|              |                  |            |
|--------------|------------------|------------|
| Andres Trink | juhatuse esimees | 03.11.2022 |
|--------------|------------------|------------|

|             |                |            |
|-------------|----------------|------------|
| Tõnu Toomik | juhatuse liige | 03.11.2022 |
|-------------|----------------|------------|

# RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE

## KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

|  | lisa | 2022.a.<br>9 kuud | 2021.a.<br>9 kuud | 2022.a.<br>III kvartal | 2021.a.<br>III kvartal | 2021.a.<br>12 kuud |
|--|------|-------------------|-------------------|------------------------|------------------------|--------------------|
| Müügitulu  | 2    | 266 206           | 226 533           | 110 008                | 80 673                 | 339 375            |
| Müüdüd toodangu kulu   | 3    | (235 123)         | (200 064)         | (96 206)               | (71 442)               | (292 563)          |
| <b>Brutokasum</b>  |      | <b>31 083</b>     | <b>26 469</b>     | <b>13 802</b>          | <b>9 231</b>           | <b>46 812</b>      |
| Turustuskulud  |      | (2 945)           | (2 632)           | (776)                  | (802)                  | (3 611)            |
| Üldhalduskulud   |      | (11 411)          | (9 098)           | (3 889)                | (3 392)                | (13 925)           |
| Muud äritulud  |      | 2 426             | 2 511             | 1 004                  | 1 197                  | 3 508              |
| Muud ärikulud  |      | (647)             | (328)             | (192)                  | (235)                  | (582)              |
| <b>Ärikasum</b>  |      | <b>18 506</b>     | <b>16 922</b>     | <b>9 949</b>           | <b>5 999</b>           | <b>32 202</b>      |
| Finantstulud (-kulud)  |      | 168               | (351)             | 361                    | 90                     | (75)               |
| sh kasum (kahjum) sidus-ja ühissettevõtetelt                               |      | 1 093             | 384               | 765                    | 381                    | 799                |
| intressikulud  |      | (670)             | (548)             | (296)                  | (232)                  | (681)              |
| kasum (kahjum) valuutakursi muutustest                                     |      | (152)             | (39)              | (85)                   | -                      | (8)                |
| muud finantstulud (-kulud)   |      | (103)             | (148)             | (23)                   | (59)                   | (185)              |
| <b>Kasum enne maksustamist</b>   |      | <b>18 674</b>     | <b>16 571</b>     | <b>10 310</b>          | <b>6 089</b>           | <b>32 127</b>      |
| Tulumaksukulu  |      | (1 911)           | (1 426)           | (735)                  | (570)                  | (3 104)            |
| <b>Perioodi puhaskasum</b>   |      | <b>16 763</b>     | <b>15 145</b>     | <b>9 575</b>           | <b>5 519</b>           | <b>29 023</b>      |
| sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist                                  |      | 17 023            | 15 277            | 9 821                  | 5 514                  | 29 140             |
| mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist                                 |      | (260)             | (132)             | (246)                  | 5                      | (117)              |
| <b>Muu koondkasum, mida võib hiljem klassifitseerida kasumiaruandesse</b>  |      |                   |                   |                        |                        |                    |
| Valuutakursivahed välisettevõtete ümberarvestusel                          |      | 11                | 14                | 23                     | (2)                    | 33                 |
| <b>Perioodi koondkasum</b>   |      | <b>16 774</b>     | <b>15 159</b>     | <b>9 598</b>           | <b>5 517</b>           | <b>29 056</b>      |
| sh emaettevõtte omanike osa koondkasumist                                  |      | 17 020            | 15 292            | 9 831                  | 5 513                  | 29 163             |
| mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist                                 |      | (246)             | (133)             | (233)                  | 4                      | (107)              |
| Puhaskasum emaettevõtte omanike aktsia kohta (tava ja lahustatud, eurodes) | 4    | 0,96              | 0,86              | 0,55                   | 0,31                   | 1,65               |

Raamatupidamise vahearuande lisad lehekülgedel 24-37 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

## KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

|   | lisa | 30.09.2022     | 30.09.2021     | 31.12.2021     |
|---|------|----------------|----------------|----------------|
| <b>VARAD</b>                                    |      |                |                |                |
| <b>Käibevara</b>                                |      |                |                |                |
| Raha ja raha ekvivalendid                       | 5    | 22 200         | 19 581         | 44 930         |
| Nõuded ja ettemaksed                            | 6    | 72 295         | 59 665         | 55 484         |
| Ettemakstud tulumaks                            |      | 5              | 3              | 114            |
| Varud   | 7    | 243 222        | 154 688        | 160 593        |
|   |      | <b>337 722</b> | <b>233 937</b> | <b>261 121</b> |
| <b>Põhivara</b>                                 |      |                |                |                |
| Sidus- ja ühissettevõtte aktsiad või osad       |      | 10 472         | 7 288          | 7 703          |
| Muud pikaajalised laenud ja nõuded              | 8    | 28 323         | 23 832         | 24 079         |
| Edasilükkunud tulumaksuvara                     |      | 1 155          | 1 120          | 622            |
| Kinnisvarainvesteeringud                        | 9    | 11 511         | 13 847         | 13 828         |
| Materiaalne põhivara                            | 10   | 17 527         | 15 624         | 16 350         |
| Immateriaalne põhivara                          | 11   | 592            | 684            | 669            |
|   |      | <b>69 580</b>  | <b>62 395</b>  | <b>63 251</b>  |
| <b>VARAD KOKKU</b>                              |      | <b>407 302</b> | <b>296 332</b> | <b>324 372</b> |
| <b>KOHUSTUSED</b>                               |      |                |                |                |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>                  |      |                |                |                |
| Laenukohustused                                 | 12   | 60 034         | 9 355          | 11 636         |
| Võlad ja ettemaksed                             | 13   | 119 251        | 88 394         | 90 054         |
| Tulumaksukohustus                               |      | 1 830          | 997            | 681            |
| Lühiajalised eraldised                          | 14   | 5 584          | 6 318          | 7 976          |
|   |      | <b>186 699</b> | <b>105 064</b> | <b>110 347</b> |
| <b>Pikaajalised kohustused</b>                  |      |                |                |                |
| Pikaajalised laenukohustused                    | 12   | 50 469         | 30 826         | 41 001         |
| Edasilükkunud tulumaksukohustus                 |      | 1 671          | 1 986          | 3 112          |
| Muud pikaajalised võlad                         | 15   | 2 377          | 3 553          | 2 900          |
|   |      | <b>54 517</b>  | <b>36 365</b>  | <b>47 013</b>  |
| <b>KOHUSTUSED KOKKU</b>                         |      | <b>241 216</b> | <b>141 429</b> | <b>157 360</b> |
| <b>OMAKAPITAL</b>                               |      |                |                |                |
| Mittekontrolliv osalus                          |      | (473)          | 4 083          | (227)          |
| <b>Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital</b> |      |                |                |                |
| Aktsiakapital                                   |      | 7 929          | 7 929          | 7 929          |
| Kohustuslik reservkapital                       |      | 793            | 793            | 793            |
| Realiseerimata kursivahed                       |      | (794)          | (799)          | (791)          |
| Jaotamata kasum                                 |      | 158 631        | 142 897        | 159 308        |
|   |      | <b>166 559</b> | <b>150 820</b> | <b>167 239</b> |
| <b>OMAKAPITAL KOKKU</b>                         |      | <b>166 086</b> | <b>154 903</b> | <b>167 012</b> |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>           |      | <b>407 302</b> | <b>296 332</b> | <b>324 372</b> |

Raamatupidamise vahearuande lisad lehekülgedel 24-37 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

## KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

|  | Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital |                     |                            |                 |                 | Mitte-kontrolliv osalus | Kokku           |
|--|--|---------------------|----------------------------|-----------------|-----------------|-------------------------|-----------------|
|  | Aktia-kapital                            | Kohus-tuslik reserv | Realisee-rimata kursivahed | Jaotama kasum   | Kokku           |                         |                 |
| <b>Saldo 31.12.2020</b>                    | <b>7 929</b>                             | <b>793</b>          | <b>(814)</b>               | <b>145 320</b>  | <b>153 228</b>  | <b>4 207</b>            | <b>157 435</b>  |
| Perioodi puhaskasum (-kahjum)              | -  | -                   | -                          | 15 277          | 15 277          | (132)                   | 15 145          |
| Muu koondkasum                             | -  | -                   | 15                         | -               | 15              | (1)                     | 14              |
| <b>Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku</b> | <b>-</b>                                 | <b>-</b>            | <b>15</b>                  | <b>15 277</b>   | <b>15 292</b>   | <b>(133)</b>            | <b>15 159</b>   |
| <b>Tehingud omanikega</b>                  |  |                     |                            |                 |                 |                         |                 |
| Soetatud tütaretevõtte vähemusosa          | -  | -                   | -                          | -               | -               | 1                       | 1               |
| Sissemakse tütaretevõtte aktsiakapitali    | -  | -                   | -                          | -               | -               | 8                       | 8               |
| Dividendid (lisa 4)                        | -  | -                   | -                          | (17 700)        | (17 700)        | -                       | (17 700)        |
| <b>Tehingud omanikega kokku</b>            | <b>-</b>                                 | <b>-</b>            | <b>-</b>                   | <b>(17 700)</b> | <b>(17 700)</b> | <b>9</b>                | <b>(17 691)</b> |
| <b>Saldo 30.09.2021</b>                    | <b>7 929</b>                             | <b>793</b>          | <b>(799)</b>               | <b>142 897</b>  | <b>150 820</b>  | <b>4 083</b>            | <b>154 903</b>  |
| <b>Saldo 31.12.2021</b>                    | <b>7 929</b>                             | <b>793</b>          | <b>(791)</b>               | <b>159 308</b>  | <b>167 239</b>  | <b>(227)</b>            | <b>167 012</b>  |
| Perioodi puhaskasum (-kahjum)              | -  | -                   | -                          | 17 023          | 17 023          | (260)                   | 16 763          |
| Muu koondkasum                             | -  | -                   | (3)                        | -               | (3)             | 14                      | 11              |
| <b>Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku</b> | <b>-</b>                                 | <b>-</b>            | <b>(3)</b>                 | <b>17 023</b>   | <b>17 020</b>   | <b>(246)</b>            | <b>16 774</b>   |
| Dividendid (lisa 4)                        | -  | -                   | -                          | (17 700)        | (17 700)        | -                       | (17 700)        |
| <b>Tehingud omanikega kokku</b>            | <b>-</b>                                 | <b>-</b>            | <b>-</b>                   | <b>(17 700)</b> | <b>(17 700)</b> | <b>-</b>                | <b>(17 700)</b> |
| <b>Saldo 30.09.2022</b>                    | <b>7 929</b>                             | <b>793</b>          | <b>(794)</b>               | <b>158 631</b>  | <b>166 559</b>  | <b>(473)</b>            | <b>166 086</b>  |

ASi Merko Ehitus aktsiakapital koosneb 17 700 000 nimiväärtuseta lihtaktsiast.

Raamatupidamise vahearuande lisad lehekülgedel 24-37 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

# KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

|   | lisa | 2022.a.<br>9 kuud | 2021.a.<br>9 kuud | 2021.a.<br>12 kuud |
|---|------|-------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Äritegevuse rahavoog</b>   |      |                   |                   |                    |
| Ärikasum  |      | 18 506            | 16 922            | 32 202             |
| Korrigeerimised:  |      |                   |                   |                    |
| põhivara kulum ja väärtuse langus   |      | 2 141             | 1 898             | 2 593              |
| (kasum) kahjum põhivara müügist   |      | (279)             | (85)              | (111)              |
| (kasum) kahjum valdkonna müügist  |      | -                 | (500)             | (500)              |
| ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus                      |      | (4 091)           | (8 152)           | (7 164)            |
| intressitulu äritegevusest  |      | (1 679)           | (1 578)           | (2 116)            |
| eraldiste muutus  |      | (3 199)           | (1 903)           | 1 981              |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus                         |      | (17 847)          | (22 505)          | (21 079)           |
| Varude muutus   |      | (80 098)          | (28 302)          | (34 148)           |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus                     |      | 33 308            | 32 371            | 30 916             |
| Saadud intressid  |      | 1 215             | 994               | 1 355              |
| Makstud intressid   |      | (1 024)           | (581)             | (764)              |
| Muud finantstulud (kulud)   |      | (143)             | (168)             | (204)              |
| Makstud ettevõtte tulumaks  |      | (2 734)           | (2 807)           | (3 161)            |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                                       |      | <b>(55 924)</b>   | <b>(14 396)</b>   | <b>(200)</b>       |
| <b>Investeermistegevuse rahavoog</b>                                      |      |                   |                   |                    |
| Tütarettevõtete soetus  |      | (695)             | (1)               | (1)                |
| Sidus- ja ühissetevõtte soetus  |      | (2 236)           | (4 550)           | (4 550)            |
| Kinnisvarainvesteeringute soetus  |      | -                 | (1)               | (7)                |
| Materiaalse põhivara soetus (v.a. renditav vara)                          |      | (763)             | (1 359)           | (2 403)            |
| Materiaalse põhivara müük   |      | 425               | 100               | 146                |
| Immateriaalse põhivara soetus   |      | (99)              | (167)             | (233)              |
| Immateriaalse põhivara müük   |      | -                 | -                 | 19                 |
| Tegevusvaldkonna müük   |      | -                 | 500               | 500                |
| Saadud intressid  |      | (1)               | 11                | 12                 |
| <b>Kokku rahavood investeermistegevusest</b>                              |      | <b>(3 369)</b>    | <b>(5 467)</b>    | <b>(6 517)</b>     |
| <b>Finantseermistegevuse rahavoog</b>                                     |      |                   |                   |                    |
| Saadud laenud   |      | 117 561           | 12 302            | 27 882             |
| Saadud laenude tagasimaksed   |      | (60 667)          | (1 965)           | (5 119)            |
| Rendikohustuste põhiosa tagasimaksed                                      |      | (792)             | (679)             | (951)              |
| Laekunud tütarettevõtte osade emiteerimisest mittekontrollivalt osanikult |      | -                 | 8                 | 9                  |
| Mittekontrolliva osaluse väljaost   |      | (1 886)           | -                 | -                  |
| Makstud dividendid  |      | (17 661)          | (17 686)          | (17 686)           |
| <b>Kokku rahavood finantseermistegevusest</b>                             |      | <b>36 555</b>     | <b>(8 020)</b>    | <b>4 135</b>       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                                  |      | <b>(22 738)</b>   | <b>(27 883)</b>   | <b>(2 582)</b>     |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>                         | 5    | <b>44 930</b>     | <b>47 480</b>     | <b>47 480</b>      |
| <b>Valuutakursside muutuste mõju</b>                                      |      | <b>8</b>          | <b>(16)</b>       | <b>32</b>          |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>                           | 5    | <b>22 200</b>     | <b>19 581</b>     | <b>44 930</b>      |

Raamatupidamise vahearuande lisad lehekülgedel 24-37 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

# LISAD

## LISA 1 KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

ASi Merko Ehitus kontserni konsolideeritud raamatupidamise 2022. aasta 9 kuu vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise raamatupidamisstandardi IAS 34 "Interim Financial Reporting" nõuetega lühendatud vahearuannete kohta (condensed interim financial statements). Raamatupidamise vahearuanndes järgitakse samu arvestuspõhimõtteid ja -meetodeid, mida rakendati 2021. aasta raamatupidamise aastaaruandes. Raamatupidamise vahearuannde koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Käesolevas aruandes on võrdlusandmetena esitatud 2021. aasta auditeeritud andmed ja 2021. aasta 9 kuu vahearuanndes esitatud auditeerimata andmed.

Juhatuse hinnangul kajastab ASi Merko Ehitus 2022. aasta 9 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.

| 2022.a. 9 kuud                                       | Ehitusteenus   | Kinnisvaraarendus | Segmentid kokku |
|--|----------------|-------------------|-----------------|
| Müügitulu  | 186 548        | 123 835           | 310 383         |
| Segmentidevaheline müügitulu                         | (789)          | (43 388)          | (44 177)        |
| <b>Müügitulu klientidelt</b>                         | <b>185 759</b> | <b>80 447</b>     | <b>266 206</b>  |
| sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel   | 883            | 57 573            | 58 456          |
| müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul | 184 876        | 22 874            | 207 750         |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                            | <b>4 592</b>   | <b>15 950</b>     | <b>20 542</b>   |
| <b>Maksustamiseelne kasum (-kahjum)</b>              | <b>5 555</b>   | <b>15 380</b>     | <b>20 935</b>   |
| sh intressitulud äritegevusest                       | 21             | 1 658             | 1 679           |
| kulum  | (1 710)        | (431)             | (2 141)         |
| eraldiste moodustamine                               | (5 701)        | (296)             | (5 997)         |
| kasum (-kahjum) ühisettevõtetelt                     | 1 127          | (34)              | 1 093           |
| muud finantstulud (-kulud)                           | (73)           | (517)             | (590)           |
| sh intressikulud                                     | (36)           | (343)             | (379)           |
| <b>Vara 30.09.2022</b>                               | <b>80 170</b>  | <b>289 310</b>    | <b>369 480</b>  |
| sh ühisettevõtted                                    | 8 179          | 2 293             | 10 472          |



| 2021.a. 9 kuud                                       | Ehitusteenus   | Kinnisvaraarendus | Segmendid kokku |
|--|----------------|-------------------|-----------------|
| Müügitulu  | 178 145        | 79 899            | 258 044         |
| Segmentidevaheline müügitulu                         | (2 258)        | (29 253)          | (31 511)        |
| <b>Müügitulu klientidelt</b>                         | <b>175 887</b> | <b>50 646</b>     | <b>226 533</b>  |
| sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel   | 1 384          | 39 806            | 41 190          |
| müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul | 174 503        | 10 840            | 185 343         |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                            | <b>6 878</b>   | <b>11 531</b>     | <b>18 409</b>   |
| <b>Maksustamiseelne kasum (-kahjum)</b>              | <b>7 109</b>   | <b>11 109</b>     | <b>18 218</b>   |
| sh intressitulud äritegevusest                       | 97             | 1 481             | 1 578           |
| kulum  | (1 571)        | (327)             | (1 898)         |
| eraldiste moodustamine                               | (3 559)        | (200)             | (3 759)         |
| eraldiste tühistamine                                | 101            | 101               | 202             |
| kasum (-kahjum) sidus- ja ühissettevõttelt           | 390            | (6)               | 384             |
| muud finantstulud (-kulud)                           | (34)           | (374)             | (408)           |
| sh intressikulud                                     | (25)           | (248)             | (273)           |
| <b>Vara 30.09.2021</b>                               | <b>69 912</b>  | <b>198 204</b>    | <b>268 116</b>  |
| sh sidus- ja ühissetvõtte                            | 4 940          | 2 348             | 7 288           |

| 2022.a. III kvartal                                  | Ehitusteenus  | Kinnisvaraarendus | Segmendid kokku |
|--|---------------|-------------------|-----------------|
| Müügitulu  | 71 192        | 57 024            | 128 216         |
| Segmentidevaheline müügitulu                         | (360)         | (17 848)          | (18 208)        |
| <b>Müügitulu klientidelt</b>                         | <b>70 832</b> | <b>39 176</b>     | <b>110 008</b>  |
| sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel   | 258           | 30 341            | 30 599          |
| müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul | 70 574        | 8 835             | 79 409          |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                            | <b>2 626</b>  | <b>7 898</b>      | <b>10 524</b>   |
| <b>Maksustamiseelne kasum (-kahjum)</b>              | <b>3 338</b>  | <b>7 651</b>      | <b>10 989</b>   |
| sh intressitulud äritegevusest                       | -             | 574               | 574             |
| kulum  | (588)         | (150)             | (738)           |
| eraldiste moodustamine                               | (1 544)       | (171)             | (1 715)         |
| kasum ühissetvõtetelt                                | 774           | (9)               | 765             |
| muud finantstulud (-kulud)                           | (50)          | (224)             | (274)           |
| sh intressikulud                                     | (13)          | (167)             | (180)           |
| <b>Vara muutus III kvartalis</b>                     | <b>3 221</b>  | <b>21 076</b>     | <b>24 297</b>   |
| sh ühissetvõtted                                     | 773           | (8)               | 765             |

| 2021.a. III kvartal                                  | Ehitusteenus  | Kinnisvaraarendus | Segmendid kokku |
|--|---------------|-------------------|-----------------|
| Müügitulu  | 70 989        | 19 616            | 90 605          |
| Segmentidevaheline müügitulu                         | (572)         | (9 360)           | (9 932)         |
| <b>Müügitulu klientidelt</b>                         | <b>70 417</b> | <b>10 256</b>     | <b>80 673</b>   |
| sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel   | 465           | 7 762             | 8 227           |
| müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul | 69 952        | 2 494             | 72 446          |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                            | <b>4 100</b>  | <b>2 390</b>      | <b>6 490</b>    |

| 2021.a. III kvartal                        | Ehitusteenus | Kinnisvaraarendus | Segmendid kokku |
|--|--------------|-------------------|-----------------|
| <b>Maksustamiseelne kasum (-kahjum)</b>    | <b>4 399</b> | <b>2 230</b>      | <b>6 629</b>    |
| sh intressitulud äritegevusest             | 44           | 529               | 573             |
| kulum                                      | (525)        | (111)             | (636)           |
| eraldiste moodustamine                     | (1 788)      | (192)             | (1 980)         |
| kasum (-kahjum) sidus- ja ühissettevõttelt | 390          | (9)               | 381             |
| muud finantstulud (-kulud)                 | (19)         | (137)             | (156)           |
| sh intressikulud                           | (16)         | (97)              | (113)           |
| <b>Vara muutus III kvartalis</b>           | <b>523</b>   | <b>20 193</b>     | <b>20 716</b>   |
| sh sidus- ja ühissetvõte                   | 4 940        | (9)               | 4 931           |

| 2021.a. 12 kuud                                      | Ehitusteenus   | Kinnisvaraarendus | Segmendid kokku |
|--|----------------|-------------------|-----------------|
| Müügitulu  | 247 694        | 130 176           | 377 870         |
| Segmentidevaheline müügitulu                         | (4 271)        | (34 224)          | (38 495)        |
| <b>Müügitulu klientidelt</b>                         | <b>243 423</b> | <b>95 952</b>     | <b>339 375</b>  |
| sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel   | 1 846          | 80 536            | 82 382          |
| müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul | 241 577        | 15 416            | 256 993         |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                            | <b>11 819</b>  | <b>22 673</b>     | <b>34 492</b>   |
| <b>Maksustamiseelne kasum (-kahjum)</b>              | <b>12 477</b>  | <b>22 149</b>     | <b>34 626</b>   |
| sh intressitulud äritegevusest                       | 97             | 2 019             | 2 116           |
| kulum  | (2 064)        | (529)             | (2 593)         |
| eraldiste moodustamine                               | (5 806)        | (2 241)           | (8 047)         |
| eraldiste tühistamine                                | 513            | 101               | 614             |
| kasum (-kahjum) sidus- ja ühissettevõttelt           | 827            | (28)              | 799             |
| muud finantstulud (-kulud)                           | (41)           | (467)             | (508)           |
| sh intressikulud                                     | (34)           | (346)             | (380)           |
| <b>Vara 31.12.2021</b>                               | <b>65 923</b>  | <b>203 775</b>    | <b>269 698</b>  |
| sh sidus- ja ühissetvõte                             | 5 377          | 2 326             | 7 703           |

Lisaks segmentide varale on kontsernis vara seisuga 30.09.2022 summas 37 822 tuhat eurot (30.09.2021: 28 216 tuhat eurot; 31.12.2021: 54 674 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

|  | 2022.a.<br>9 kuud | 2021.a.<br>9 kuud | 2022.a.<br>III kvartal | 2021.a.<br>III kvartal | 2021.a.<br>12 kuud |
|--|-------------------|-------------------|------------------------|------------------------|--------------------|
| <b>Segmentide maksustamiseelne kasum</b> | <b>20 935</b>     | <b>18 218</b>     | <b>10 989</b>          | <b>6 629</b>           | <b>34 626</b>      |
| Muu ärikasum (-kahjum)                   | (2 036)           | (1 487)           | (575)                  | (491)                  | (2 291)            |
| sh eraldiste moodustamine                | -                 | -                 | -                      | -                      | (17)               |
| finantstulud (-kulud)                    | (225)             | (160)             | (104)                  | (49)                   | (208)              |
| sh intressikulud                         | (185)             | (98)              | (94)                   | (33)                   | (131)              |
| <b>Kokku kasum enne maksustamist</b>     | <b>18 674</b>     | <b>16 571</b>     | <b>10 310</b>          | <b>6 089</b>           | <b>32 127</b>      |

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

2022. aasta 9 kuu jooksul toetas AS Merko Ehitus kontsern oma äritegevuse kaudu Ukrainat. Suurim summa 214 tuhat eurot annetati MTÜ Slava Ukraini vahendusel, mis kajastub Muu ärikasum (-kahjum) real.

## MÜÜGITULU KLIENTIDE TEGEVUSASUKOHA JÄRGI

tuhandetes eurodes ja protsentides

|              | 2022.a. 9 kuud |             | 2021.a. 9 kuud |             | 2022.a. III kvartal |             | 2021.a. III kvartal |             | 2021.a. 12 kuud |             |
|--------------|----------------|-------------|----------------|-------------|---------------------|-------------|---------------------|-------------|-----------------|-------------|
| Eesti        | 124 131        | 47%         | 138 542        | 61%         | 51 990              | 47%         | 48 039              | 60%         | 212 405         | 62%         |
| Läti         | 62 667         | 24%         | 37 693         | 17%         | 25 687              | 23%         | 15 606              | 18%         | 52 825          | 16%         |
| Leedu        | 72 782         | 27%         | 43 703         | 19%         | 31 423              | 29%         | 14 931              | 19%         | 63 905          | 19%         |
| Norra        | 6 626          | 2%          | 6 595          | 3%          | 908                 | 1%          | 2 097               | 3%          | 10 240          | 3%          |
| <b>Kokku</b> | <b>266 206</b> | <b>100%</b> | <b>226 533</b> | <b>100%</b> | <b>110 008</b>      | <b>100%</b> | <b>80 673</b>       | <b>100%</b> | <b>339 375</b>  | <b>100%</b> |

## LEPINGULISED VARAD JA -KOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

|  | 30.09.2022 | 30.09.2021 | 31.12.2021 |
|--|------------|------------|------------|
| Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 6)                           | 18 569     | 17 477     | 15 050     |
| Ehitustööde tellijatel saada (lisa 13)                           | (6 492)    | (8 481)    | (7 024)    |
| Lõpetamata ehituslepingute osas saadud ettemaksed (lisad 13, 15) | (7 257)    | (14 064)   | (12 963)   |
| Kahjumlike ehituslepingute katteks moodustatud eraldis (lisa 14) | (101)      | (288)      | (582)      |

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

tuhandetes eurodes

|              | 30.09.2022    | 30.09.2021    | 31.12.2021    |
|--------------|---------------|---------------|---------------|
| Eesti        | 27 843        | 23 169        | 24 175        |
| Läti         | 10 848        | 13 141        | 13 202        |
| Leedu        | 1 285         | 997           | 1 039         |
| Norra        | 126           | 136           | 134           |
| <b>Kokku</b> | <b>40 102</b> | <b>37 443</b> | <b>38 550</b> |

## LISA 3 MÜÜDUD TOODANGU KULU

tuhandetes eurodes

|  | 2022.a. 9 kuud | 2021.a. 9 kuud | 2022.a. III kvartal | 2021.a. III kvartal | 2021.a. 12 kuud |
|--|----------------|----------------|---------------------|---------------------|-----------------|
| Ehitusteenused ja ostetud kinnisvara müügiks | 136 311        | 121 003        | 59 888              | 43 294              | 181 370         |
| Materjal                                     | 48 191         | 37 022         | 19 503              | 12 541              | 49 647          |
| Tööjõukulu                                   | 20 488         | 18 486         | 6 707               | 6 145               | 26 313          |
| Ehitusmehhanismid ja transport               | 6 950          | 7 571          | 2 703               | 3 125               | 10 027          |
| Projekteerimine                              | 5 704          | 3 165          | 1 831               | 1 037               | 5 022           |
| Kinnisvara halduskulud                       | 565            | 268            | 201                 | 100                 | 385             |
| Kulum  | 1 468          | 1 266          | 508                 | 419                 | 1 731           |
| Eraldised                                    | 5 997          | 3 759          | 1 715               | 1 980               | 7 565           |
| Muud kulud                                   | 9 449          | 7 524          | 3 150               | 2 801               | 10 503          |
| <b>Müüdnud toodangu kulu kokku</b>           | <b>235 123</b> | <b>200 064</b> | <b>96 206</b>       | <b>71 442</b>       | <b>292 563</b>  |

## LISA 4 PUHASKASUM JA DIVIDENDID AKTSIA KOHTA

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

|   | 2022.a. 9 kuud | 2021.a. 9 kuud | 2022.a. III kvartal | 2021.a. III kvartal | 2021.a. 12 kuud |
|---|----------------|----------------|---------------------|---------------------|-----------------|
| Aktsionäridele kuuluv puhaskasum (tuhandetes eurodes) | 17 023         | 15 277         | 9 821               | 5 514               | 29 140          |
| Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tuhat tk)         | 17 700         | 17 700         | 17 700              | 17 700              | 17 700          |
| <b>Tavapuhaskasum aktsia kohta (eurodes)</b>          | <b>0,96</b>    | <b>0,86</b>    | <b>0,55</b>         | <b>0,31</b>         | <b>1,65</b>     |

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

Väljamaksmisele kuuluvad dividendid kajastatakse siis, kui kasumi jaotamise ettepanek on aktsionäride poolt kinnitatud. Kasumi jaotamise otsuse kohaselt maksti emaettevõttest AS Merko Ehitus 2022. aastal dividende 17 700 tuhat eurot, s.o ühe aktsia kohta 1,00 eurot (2021. aastal 17 700 tuhat eurot). Dividendide väljamaksmisega seotud tulumaksukulu summas 1576 tuhat eurot, millest 1519 tuhat eurot kajastati 2021. aastal kontsernis edasilükkunud tulumaksukuluna, tasuti kolmandas kvartalis. Füüsilisest isikust aktsionäridele makstavatelt dividendidelt pidas kontsern 14/86 tulumaksuääruga maksustatud osalt täiendavalt kinni 7% tulumaksu 39 tuhat eurot.

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

Seisuga 30.09.2022 sisaldab bilansis edasilükkunud tulumaksukohustus dividendide edasilükkunud tulumaksu summas 54 tuhat eurot (30.09.2021: 307 tuhat eurot; 31.12.2021: 1519 tuhat eurot).

Varasemalt maksustatud dividendid ja välismaalt saadud tulud, millelt tulumaks on kinnipeetud, puuduvad emaettevõttes AS Merko Ehitus seisuga 30.09.2022 (30.09.2021: 0 eurot; 31.12.2021: 0 eurot).

Seisuga 30.09.2022 oleks võimalik jaotamata kasumist omanikele dividendidena välja maksta 126 270 tuhat eurot (30.09.2021: 113 678 tuhat eurot; 31.12.2021: 126 814 tuhat eurot). Arvestades saadud dividendide ja välismaalt saadud tulult kinnipeetud tulumaksu kokku summas 0 eurot (30.09.2021: 0 eurot; 31.12.2021: 0 eurot), kaasneks dividendide väljamaksmisega täiendav dividendide tulumaks summas 31 567 tuhat eurot (30.09.2021: 28 420 tuhat eurot; 31.12.2021: 31 703 tuhat eurot). Dividendide täiendava tulumaksu osas on arvestatud sellega, et kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt on regulaarselt makstavate dividendide tulumaksuäär 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

|  | 30.09.2022    | 30.09.2021    | 31.12.2021    |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Arvelduskontod                         | 22 200        | 19 581        | 44 930        |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid kokku</b> | <b>22 200</b> | <b>19 581</b> | <b>44 930</b> |

## LISA 6 NÕUDED JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

|   | 30.09.2022    | 30.09.2021    | 31.12.2021    |
|---|---------------|---------------|---------------|
| <b>Nõuded ostjate vastu</b>   |               |               |               |
| ostjatelt laekumata arved   | 41 078        | 38 061        | 35 444        |
| ebatõenäoliselt laekuvad arved                                      | (3 167)       | (3 461)       | (3 347)       |
|   | <b>37 911</b> | <b>34 600</b> | <b>32 097</b> |
| <b>Maksude ettemaksed v.a ettevõtte tulumaks</b>                    |               |               |               |
| Käibemaks   | 3 289         | 862           | 1 021         |
| muud maksud   | 40            | 12            | 50            |
|   | <b>3 329</b>  | <b>874</b>    | <b>1 071</b>  |
| Ehitustööde tellijatelt saada                                       | 18 569        | 17 477        | 15 050        |
| <b>Muud lühiajalised nõuded</b>                                     |               |               |               |
| lühiajalised laenud   | -             | -             | 1 115         |
| intressinõuded  | 111           | 51            | -             |
| laekumata dividendid  | 560           | -             | -             |
| muud lühiajalised nõuded  | 35            | 189           | 195           |
|   | <b>706</b>    | <b>240</b>    | <b>1 310</b>  |
| <b>Ettemaksed teenuste eest</b>                                     |               |               |               |
| ettemaksed ehitusteenuste eest                                      | 11 232        | 5 830         | 5 547         |
| ettemakstud kindlustusmaksed  | 357           | 196           | 158           |
| muud ettemakstud kulud  | 191           | 448           | 251           |
|   | <b>11 780</b> | <b>6 474</b>  | <b>5 956</b>  |
| <b>Nõuded ja ettemaksed kokku</b>                                   | <b>72 295</b> | <b>59 665</b> | <b>55 484</b> |
| sh lühiajalised laenu nõuded seotud osapooltele (lisa 16)           | -             | -             | 1 115         |
| muud lühiajalised nõuded ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 16) | 9 898         | 1 716         | 3 573         |

## LISA 7 VARUD

tuhandetes eurodes

|   | 30.09.2022     | 30.09.2021     | 31.12.2021     |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Tooraine ja materjal                        | 842            | 330            | 347            |
| Lõpetamata toodang                          | 136 614        | 83 018         | 82 953         |
| Valmistoodang                               | 8 876          | 8 225          | 6 819          |
| <b>Müügiks ostetud kaubad</b>               |                |                |                |
| ostetud kinnistud müügiks/arendustegevuseks | 90 296         | 58 945         | 66 160         |
| ostetud muud kaubad müügiks                 | 5 241          | 114            | 149            |
|   | <b>95 537</b>  | <b>59 059</b>  | <b>66 309</b>  |
| <b>Ettemaksed varude eest</b>               |                |                |                |
| ettemaksed kinnisvara eest                  | -              | 3 900          | 4 109          |
| ettemaksed muude varude eest                | 1 353          | 156            | 56             |
| <b>Varud kokku</b>                          | <b>243 222</b> | <b>154 688</b> | <b>160 593</b> |

## LISA 8 PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED

tuhandetes eurodes

|   | 30.09.2022    | 30.09.2021    | 31.12.2021    |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Pikaajalised laenud                                     | 5 000         | 1 115         | -             |
| Pikaajalised pangadeposiidid                            | 5             | 2             | 5             |
| Pikaajalised nõuded ehitusteenuste ostjate vastu        | 23 318        | 22 715        | 24 074        |
| <b>Muud pikaajalised laenud ja nõuded kokku</b>         | <b>28 323</b> | <b>23 832</b> | <b>24 079</b> |
| sh pikaajalised laenuõuded seotud osapooltele (lisa 16) | 5 000         | 1 115         | -             |

## LISA 9 KINNISVARAINVESTEERINGUD

tuhandetes eurodes

|                                       | 30.09.2022    | 30.09.2021    | 31.12.2021    |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Maa                                   | 10 172        | 12 408        | 12 414        |
| Hoonestusõigus jääkmaksumuses         |               |               |               |
| Soetusmaksumus                        | 29            | 29            | 29            |
| akumuleeritud kulum                   | (14)          | (14)          | (14)          |
|                                       | <b>15</b>     | <b>15</b>     | <b>15</b>     |
| Ehitised jääkmaksumuses               |               |               |               |
| Soetusmaksumus                        | 2 631         | 2 631         | 2 631         |
| akumuleeritud kulum                   | (1 307)       | (1 207)       | (1 232)       |
|                                       | <b>1 324</b>  | <b>1 424</b>  | <b>1 399</b>  |
| <b>Kinnisvarainvesteeringud kokku</b> | <b>11 511</b> | <b>13 847</b> | <b>13 828</b> |

## LISA 10 MATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

|   | 30.09.2022    | 30.09.2021    | 31.12.2021    |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Maa   | 1 266         | 712           | 712           |
| Ehitised jääkmaksumuses*                                    |               |               |               |
| Soetusmaksumus  | 8 293         | 7 951         | 8 184         |
| akumuleeritud kulum   | (3 171)       | (2 952)       | (3 048)       |
|   | <b>5 122</b>  | <b>4 999</b>  | <b>5 136</b>  |
| Masinaid ja seadmed jääkmaksumuses*                         |               |               |               |
| Soetusmaksumus  | 19 012        | 14 918        | 17 920        |
| akumuleeritud kulum   | (10 117)      | (9 256)       | (9 636)       |
|   | <b>8 895</b>  | <b>5 662</b>  | <b>8 284</b>  |
| Muu inventar jääkmaksumuses                                 |               |               |               |
| Soetusmaksumus  | 4 831         | 4 228         | 4 523         |
| akumuleeritud kulum   | (3 201)       | (3 231)       | (3 049)       |
|   | <b>1 630</b>  | <b>997</b>    | <b>1 474</b>  |
| Lõpetamata ehitised ja ettemaksed materiaalse põhivara eest | 614           | 3 254         | 744           |
| <b>Materiaalne põhivara kokku</b>                           | <b>17 527</b> | <b>15 624</b> | <b>16 350</b> |

\* Seisuga 30.09.2022 sisaldab ehitised jääkmaksumuses saldo renditud vara saldod summas 690 tuhat eurot (30.09.2021: 585 tuhat eurot; 31.12.2021: 543 tuhat eurot). Masinaid ja seadmed jääkmaksumuses saldo sisaldab renditud vara saldod 3657 tuhat eurot (30.09.2021: 2828 tuhat eurot; 31.12.2021: 2881 tuhat eurot).

## LISA 11 IMMATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

|  | 30.09.2022 | 30.09.2021 | 31.12.2021 |
|--|------------|------------|------------|
| <b>Firmaväärtus</b>                    |            |            |            |
| Soetusmaksumus                         | 69         | 72         | 73         |
|  | <b>69</b>  | <b>72</b>  | <b>73</b>  |
| <b>Tarkvara jääkmaksumuses</b>         |            |            |            |
| Soetusmaksumus                         | 1 403      | 2 032      | 1 401      |
| akumuleeritud kulum                    | (1 047)    | (1 568)    | (877)      |
|  | <b>356</b> | <b>464</b> | <b>524</b> |
| Ettemaksud immateriaalse põhivara eest | 167        | 148        | 72         |
| <b>Immateriaalne põhivara kokku</b>    | <b>592</b> | <b>684</b> | <b>669</b> |

## LISA 12 LAENUKOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

|  | 30.09.2022    | 30.09.2021    | 31.12.2021    |
|--|---------------|---------------|---------------|
| <b>Rendikohustused*</b>                                  |               |               |               |
| Rendikohustuste jääk                                     | <b>4 492</b>  | <b>3 488</b>  | <b>3 519</b>  |
| sh lühiajaline osa                                       | 1 159         | 888           | 868           |
| pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal             | 3 333         | 2 600         | 2 651         |
| <b>Pangalaenud</b>                                       |               |               |               |
| Laenu jääk   | <b>91 989</b> | <b>30 613</b> | <b>43 062</b> |
| sh lühiajaline osa                                       | 50 853        | 8 443         | 10 712        |
| pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal             | 41 136        | 22 170        | 32 350        |
| <b>Laen emaettevõttelt</b>                               |               |               |               |
| Laenu jääk (lisa 16)                                     | <b>8 000</b>  | -             | -             |
| sh lühiajaline osa                                       | 8 000         | -             | -             |
| <b>Laenud ühise kontrolli all olevatelt ettevõtetelt</b> |               |               |               |
| Laenu jääk (lisa 16)                                     | <b>6 000</b>  | <b>6 000</b>  | <b>6 000</b>  |
| pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal (lisa 16)   | 6 000         | 6 000         | 6 000         |
| <b>Laenud seotud osapooltelt</b>                         |               |               |               |
| Laenu jääk (lisa 16)                                     | <b>22</b>     | <b>80</b>     | -             |
| sh lühiajaline osa                                       | 22            | 24            | -             |
| pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal             | -             | 56            | -             |
| <b>Laenud muudelt osapooltelt</b>                        |               |               |               |
| Laenu jääk   | -             | -             | <b>56</b>     |
| sh lühiajaline osa                                       | -             | -             | 56            |

|  | 30.09.2022     | 30.09.2021    | 31.12.2021    |
|--|----------------|---------------|---------------|
| <b>Laenud kokku</b>                          |                |               |               |
| Laenude jääk                                 | <b>106 011</b> | <b>36 693</b> | <b>49 118</b> |
| sh lühiajaline osa                           | 58 875         | 8 467         | 10 768        |
| pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal | 47 136         | 28 226        | 38 350        |
| <b>Laenukohustused kokku</b>                 | <b>110 503</b> | <b>40 181</b> | <b>52 637</b> |
| sh lühiajaline osa                           | 60 034         | 9 355         | 11 636        |
| pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal | 50 469         | 30 826        | 41 001        |

\* Seisuga 30.09.2022 sisaldavad rendikohustused saldot seotud osapooltele summas 267 tuhat eurot (30.09.2021: 44 tuhat eurot; 31.12.2021: 31 tuhat eurot) (lisa 16).

## LISA 13 VÕLAD JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

|   | 30.09.2022     | 30.09.2021    | 31.12.2021    |
|---|----------------|---------------|---------------|
| Võlad tarnijatele                                   | 62 959         | 35 704        | 29 413        |
| Võlad töövõtjatele                                  | 11 142         | 9 641         | 11 640        |
| Maksuvõlad, v.a ettevõtte tulumaks                  |                |               |               |
| käibemaks   | 3 040          | 1 567         | 3 119         |
| füüsilise isiku tulumaks                            | 446            | 415           | 546           |
| sotsiaalmaks  | 1 099          | 1 113         | 1 270         |
| töötuskindlustusmaks                                | 48             | 45            | 58            |
| kohustusliku kogumispensioni makse                  | 28             | 26            | 39            |
| muud maksud   | 120            | 127           | 124           |
|   | <b>4 781</b>   | <b>3 293</b>  | <b>5 156</b>  |
| Ehitustööde tellijatel saada                        | 6 492          | 8 481         | 7 024         |
| Muud võlad  |                |               |               |
| intressivõlad                                       | 59             | 11            | 20            |
| muud võlad  | 458            | 480           | 2 338         |
|   | <b>517</b>     | <b>491</b>    | <b>2 358</b>  |
| Saadud ettemaksed*                                  | 33 360         | 30 784        | 34 463        |
| <b>Võlad ja ettemaksed kokku</b>                    | <b>119 251</b> | <b>88 394</b> | <b>90 054</b> |
| sh võlad ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 16) | 2 592          | 2 569         | 2 503         |

\* Seisuga 30.09.2022 jaguneb saadud ettemaksete saldo ehituslepingute raames saadud ettemakseteks (tellijate ettemaksed) summas 7257 tuhat eurot (30.09.2021: 12 777 tuhat eurot; 31.12.2021: 12 435 tuhat eurot) ning elamuarenduse raames saadud ettemakseteks (korterite ostjad) summas 26 103 tuhat eurot (30.09.2021: 18 007 tuhat eurot; 31.12.2021: 22 028 tuhat eurot) (lisa 2).

## LISA 14 LÜHIAJALISED ERALDISED

tuhandetes eurodes

|   | 30.09.2022   | 30.09.2021   | 31.12.2021   |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Ehituse garantiikohustuse eraldis                       | 3 792        | 3 323        | 3 771        |
| Eraldis müüdü ja töös olevate projektide kulude katteks | 1 691        | 2 707        | 3 537        |
| Eraldis kahjumlike ehituslepingute katteks              | 101          | 288          | 582          |
| Muud eraldised  | -            | -            | 86           |
| <b>Lühiajalised eraldised kokku</b>                     | <b>5 584</b> | <b>6 318</b> | <b>7 976</b> |



## LISA 15 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD

tuhandetes eurodes

|   | 30.09.2022   | 30.09.2021   | 31.12.2021   |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Võlad tarnijatele                                       | 2 130        | 1 927        | 2 110        |
| Saadud ettemaksed*                                      | -            | 1 287        | 528          |
| Intressivõlad   | -            | 2            | -            |
| Muud pikaajalised võlad                                 | 247          | 337          | 262          |
| <b>Muud pikaajalised võlad kokku</b>                    | <b>2 377</b> | <b>3 553</b> | <b>2 900</b> |
| sh muud pikaajalised võlad seotud osapooltele (lisa 16) | 248          | 339          | 262          |

\* Seisuga 30.09.2022 sisaldab saadud ettemaksete saldo ehituslepingute raames saadud ettemakseid (tellijate ettemaksed) summas 0 eurot (30.09.2021: 1287 tuhat eurot; 31.12.2021: 528 tuhat eurot) (lisa 2).

## LISA 16 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOOLTEGA

Kontserni aruandes on loetud seotud osapoolteks:

- emaettevõtte AS Riverito;
- AS Riverito aktsionärid, kes AS Riverito kaudu omavad ASis Merko Ehitus olulist mõju;
- teised olulist mõju omavad aktsionärid;
- AS Riverito teised tütarettevõtted ehk nn sõsarettevõtted, antud lisas „ühise kontrolli all olevad ettevõtted“;
- 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 30.09.2022, 30.09.2021 ja 31.12.2021 kuulus ASile Riverito 71,99% ASi Merko Ehitus aktsiatest. Kontsernis lõplikku valitsevat mõju omav isik on Toomas Annus.

### ASI MERKO EHITUS TÜTAR-, SIDUS- JA ÜHISETTEVÕTTED

|   | Osalus ja hääleõigus % |            |            | Asukoht        | Tegevusala   |
|---|------------------------|------------|------------|----------------|--------------|
|   | 30.09.2022             | 30.09.2021 | 31.12.2021 |                |              |
| <b>Tütarettevõtted</b>                    |                        |            |            |                |              |
| AS Merko Ehitus Eesti                     | 100                    | 100        | 100        | Eesti, Tallinn | ehitus       |
| AS Merko Infra                            | -                      | 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                    | -          | -          | Eesti, Tallinn | kaevandamine |
| Tallinna Teede AS                         | 100                    | 100        | 100        | Eesti, Tallinn | teedeehitus  |
| 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        | Läti, Riia     | kinnisvara   |
| SIA Merks Mājas                           | 100                    | 100        | 100        | Läti, Riia     | kinnisvara   |
| SIA Industrialais Parks                   | -                      | 100        | -          | Läti, Riia     | kinnisvara   |
| SIA Ropažu Priedes                        | 100                    | 100        | 100        | Läti, Riia     | kinnisvara   |
| SIA Zakusala Estates                      | 100                    | 75         | 100        | Läti, Riia     | kinnisvara   |
| PS Merko-Merks                            | 100                    | 100        | 100        | Läti, Riia     | ehitus       |
| PS Merks-Ostas Celtnieks                  | 65                     | 65         | 65         | Läti, Riia     | ehitus       |

|  | Osalus ja hääleõigus % |            |            | Asukoht         | Tegevusala |
|--|------------------------|------------|------------|-----------------|------------|
|  | 30.09.2022             | 30.09.2021 | 31.12.2021 |                 |            |
| PS Merks Merko Infra                           | 100                    | 100        | 100        | Läti, Riia      | ehitus     |
| Merko Finland Oy                               | 100                    | 100        | 100        | Soome, Helsinki | ehitus     |
| Merko Investments AS                           | 100                    | 100        | 100        | Norra, Sofiemyr | valdus     |
| Merko Bygg AS (end. Peritus<br>Entreprenør AS) | 56                     | 56         | 56         | Norra, Sofiemyr | ehitus     |
| Løkenskogen Bolig AS                           | 62                     | 56         | 62         | Norra, Sofiemyr | kinnisvara |
| <b>Sidusettevõte</b>                           |                        |            |            |                 |            |
| AS Connecto Eesti                              | -                      | 50         | 35         | Eesti, Tallinn  | ehitus     |
| <b>Ühisettevõtted</b>                          |                        |            |            |                 |            |
| Kodusadam OÜ                                   | 50                     | 50         | 50         | Eesti, Tallinn  | kinnisvara |
| AS Connecto Eesti                              | 50                     | -          | -          | Eesti, Tallinn  | ehitus     |

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

### TÜTARETTEVÕTTE SOETAMINE

tuhandetes eurodes

#### OÜ Metsara-Metspere Kinnisvara

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

### ÜHISETTEVÕTTE SOETAMINE

tuhandetes eurodes

#### AS Connecto Eesti

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

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.

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

#### KAUBAD JA TEENUSED

tuhandetes eurodes

|   | 2022.a. 9 kuud | 2021.a. 9 kuud | 2021.a. 12 kuud |
|---|----------------|----------------|-----------------|
| <b>Osutatud teenused ja müüdud kaubad</b>       |                |                |                 |
| Emaettevõtte                                    | 10             | 10             | 13              |
| Sidus- ja ühisettevõtte                         | 20 150         | 2 886          | 6 307           |
| Ühise kontrolli all olevad ettevõtted           | 26 215         | 12 187         | 15 729          |
| Juhtkonna liikmed                               | -              | 164            | 399             |
| <b>Osutatud teenused ja müüdud kaubad kokku</b> | <b>46 375</b>  | <b>15 247</b>  | <b>22 448</b>   |
| <b>Intressitulud</b>                            |                |                |                 |
| Ühisettevõtte                                   | 119            | 51             | 68              |
| <b>Ostetud teenused ja kaubad</b>               |                |                |                 |
| Emaettevõtte                                    | 76             | 68             | 90              |
| Sidus- ja ühisettevõtte                         | 122            | 82             | 145             |
| Ühise kontrolli all olevad ettevõtted           | 53             | 46             | 64              |
| Juhtkonna liikmed                               | -              | 1              | 1               |
| <b>Ostetud teenused ja kaubad kokku</b>         | <b>251</b>     | <b>197</b>     | <b>300</b>      |
| <b>Intressikulud</b>                            |                |                |                 |
| Emaettevõtte                                    | 42             | -              | -               |
| Ühise kontrolli all olevad ettevõtted           | 108            | 97             | 130             |
| Muud seotud osapooled                           | 1              | 11             | 1               |
| <b>Intressikulud kokku</b>                      | <b>151</b>     | <b>108</b>     | <b>131</b>      |

#### SALDOD SEOTUD OSAPUOLTEGA

tuhandetes eurodes

|  | 30.09.2022    | 30.09.2021   | 31.12.2021   |
|--|---------------|--------------|--------------|
| <b>Nõuded seotud osapoolte vastu</b>       |               |              |              |
| Antud laenud (lisad 6,8)                   |               |              |              |
| Ühisettevõtte                              | 5 000         | 1 115        | 1 115        |
| Nõuded ja ettemaksed (lisa 6)              |               |              |              |
| Emaettevõtte                               | 4             | 4            | 4            |
| Sidus- ja ühisettevõtte                    | 3 848         | 978          | 1 924        |
| Ühise kontrolli all olevad ettevõtted      | 6 046         | 734          | 1 616        |
| Juhtkonna liikmed                          | -             | -            | 29           |
| <b>Nõuded ja ettemaksed kokku</b>          | <b>9 898</b>  | <b>1 716</b> | <b>3 573</b> |
| <b>Nõuded seotud osapoolte vastu kokku</b> | <b>14 898</b> | <b>2 831</b> | <b>4 688</b> |

|  | 30.09.2022    | 30.09.2021   | 31.12.2021   |
|--|---------------|--------------|--------------|
| <b>Kohustused seotud osapoolte ees</b>       |               |              |              |
| Rendikohustused (lisa 12)                    |               |              |              |
| Ühise kontrolli all olevad ettevõtted        | 267           | 44           | 31           |
| Lühiajalised saadud laenud (lisa 12)         |               |              |              |
| Emaettevõte                                  | 8 000         | -            | -            |
| Muud seotud osapooled                        | 22            | 24           | -            |
| Lühiajalised saadud laenud kokku             | <b>8 022</b>  | <b>24</b>    | -            |
| Võlad ja ettemaksed (lisa 13)                |               |              |              |
| Emaettevõte                                  | 39            | 9            | 9            |
| Sidus- ja ühisettevõte                       | 32            | 28           | 8            |
| Ühise kontrolli all olevad ettevõtted        | 2 458         | 2 476        | 2 446        |
| Juhtkonna liikmed                            | 63            | 56           | 40           |
| Võlad ja ettemaksed kokku                    | <b>2 592</b>  | <b>2 569</b> | <b>2 503</b> |
| Pikaajalised saadud laenud (lisa 12)         |               |              |              |
| Ühise kontrolli all olevad ettevõtted        | 6 000         | 6 000        | 6 000        |
| Muud seotud osapooled                        | -             | 56           | -            |
| Pikaajalised saadud laenud kokku             | <b>6 000</b>  | <b>6 056</b> | <b>6 000</b> |
| Muud pikaajalised võlad (lisa 15)            |               |              |              |
| Muud seotud osapooled                        | 248           | 339          | 262          |
| <b>Kohustused seotud osapoolte ees kokku</b> | <b>17 129</b> | <b>9 032</b> | <b>8 796</b> |

#### NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TASUD

ASi Merko Ehitus kontserni nõukogu ja juhatuse liikmete ning olulisemate tütarettevõtete juhatuse liikmete 2022. aasta 9 kuu teenistuslepingute alusel arvestatud tasud olid 2971 tuhat eurot (2021. aasta 9 kuud: 1831 tuhat eurot; 2021. aasta 12 kuud: 2937 tuhat eurot).

#### NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TÖÖSUHTE LÕPETAMISE HÜVITISED

Nõukogu liikmetega on sõlmitud käsunduslepingud, mille kohaselt neile lepingu lõpetamisel hüvitist ei maksta. 2022. aasta 9 kuuga maksti kontserni olulisemates tütarettevõtetes juhatuse liikmetele hüvitisi 4 tuhat eurot (2021. aasta 9 kuud: 105 tuhat eurot; 2021. aasta 12 kuud: 141 tuhat eurot).

#### NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMED

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

ASi Merko Ehitus nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad 30.09.2022:

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

\* Toomas Annus kontrollib valdusfirma kaudu enamikku AS Riverito aktsiatega määratud 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 30.09.2022:

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

## LISA 17 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

Kontsern on ostanud 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.

|                                       | 30.09.2022    | 30.09.2021    | 31.12.2021    |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Ehitusaegne garantii tellijale        | 19 513        | 27 292        | 28 573        |
| Pakkumusgarantii                      | 11 957        | 55            | 31            |
| Garantiiaja garantii                  | 22 973        | 19 945        | 19 639        |
| Ettemakse garantii                    | 9 851         | 11 819        | 15 026        |
| Maksegarantii                         | 0             | 817           | 0             |
| Käendused                             | 500           | 1 466         | 1 466         |
| <b>Tingimuslikud kohustused kokku</b> | <b>64 794</b> | <b>61 394</b> | <b>64 735</b> |

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

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

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

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

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

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

## SUHTARVUDE DEFINITSIOONID

|  |   |  |
|--|---|--|
| Brutokasumimarginaal (%)                 | = | $\frac{\text{Brutokasum}}{\text{Müügitulu}}$   |
| Ärikasumi marginaal (%)                  | = | $\frac{\text{Ärikasum}}{\text{Müügitulu}}$   |
| Maksude-eelse kasumi marginaal (%)       | = | $\frac{\text{Kasum enne maksustamist}}{\text{Müügitulu}}$  |
| Puhaskasumi marginaal (%)                | = | $\frac{\text{Puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Müügitulu}}$  |
| Omakapitali tootlus (%)                  | = | $\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Aksionäridele kuuluv omakapital (viimase 4 kvartali keskmine)}}$   |
| Varade tootlus (%)                       | = | $\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Varad kokku (viimase 4 kvartali keskmine)}}$   |
| Investeeritud kapitali tootlus (%)       | = | $\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali (kasum enne maksustamist + intressikulu - valuutakursi muutus + muud finantskulud)}}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali (aktsionäridele kuuluv omakapital (keskmine) + intressikandvad kohustused (keskmine))}}$ |
| 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)              | = | $\frac{\text{Väljamakstavad dividendid}}{\text{Aktsiate arv}}$   |
| 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                                      | = | $\frac{\text{Aktsia hind 30.09}}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali kasum aktsia kohta}}$  |
| P/B                                      | = | $\frac{\text{Aktsia hind 30.09}}{\text{Omakapital aktsia kohta (viimase 4 kvartali keskmine)}}$  |
| Turuväärtus                              | = | Aktsia hind 30.09 x Aktsiate arv   |