



# AS MERKO EHITUS

## KONTSERN

2021. aasta 12 kuu ja IV kvartali  
konsolideeritud auditeerimata vahearuanne

Ärinimi:	AS Merko Ehitus
Põhitegevusalad:	valdusettevõtete tegevus ehituse peatöövõtt kinnisvaraarendus
Äriregistrikood:	11520257
Address:	Järvevana tee 9G, 11314 Tallinn
Postiaadress:	Pärnu mnt 141, 11314 Tallinn
Telefon:	+372 650 1250
Faks:	+372 650 1251
E-post:	group@merko.ee
Kodulehekülg:	group.merko.ee
Majandusaasta:	01.01.2021 – 31.12.2021
Aruandeperiood:	01.01.2021 – 31.12.2021
Nõukogu:	Toomas Annus, Teet Roopalu, Indrek Neivelt
Juhatus:	Andres Trink, Tõnu Toomik
Audiitor:	AS PricewaterhouseCoopers

# SISUKORD

KONTSERNI LÜHITUVUSTUS.....	3
TEGEVUSARUANNE.....	5
JUHATUSE DEKLARATSIOON .....	20
RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE .....	21
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE .....	21
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE .....	22
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE .....	23
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	24
LISAD .....	25
LISA 1 KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED .....	25
LISA 2 ÄRISEGMENTID.....	25
LISA 3 MÜÜDUD TOODANGU KULU .....	28
LISA 4 PUHASKASUM JA DIVIDENDID AKTSIA KOHTA.....	29
LISA 5 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID.....	29
LISA 6 NÕUDED JA ETTEMAKSED .....	30
LISA 7 VARUD.....	30
LISA 8 PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED .....	31
LISA 9 KINNISVARAINVESTEERINGUD.....	31
LISA 10 MATERIAALNE PÕHIVARA.....	31
LISA 11 IMMATERIAALNE PÕHIVARA.....	32
LISA 12 LAENUKOHUSTUSED.....	32
LISA 13 VÕLAD JA ETTEMAKSED.....	33
LISA 14 LÜHIAJALISED ERALDISED .....	33
LISA 15 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD.....	33
LISA 16 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA.....	34
LISA 17 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED .....	37
SUHTARVUDE DEFINITSIOONID.....	38

# KONTSERNI LÜHITUTVUSTUS

AS Merko Ehitus on ehitus- ja kinnisvara arenduse kontsern, mis tegutseb Eestis, Lätis, Leedus ja Norras.



## TEGEVUSVALDKONNAD

### EESTI

Üldehitus  
Inseneeritus  
Teedeehitus  
Elukondliku kinnisvara  
arendus ja investeeringud

### LÄTI

Üldehitus  
Inseneeritus  
Elukondliku kinnisvara  
arendus ja investeeringud

### LEEDU

Üldehitus  
Elukondliku kinnisvara  
arendus ja investeeringud

### NORRA

Üldehitus

**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%**)

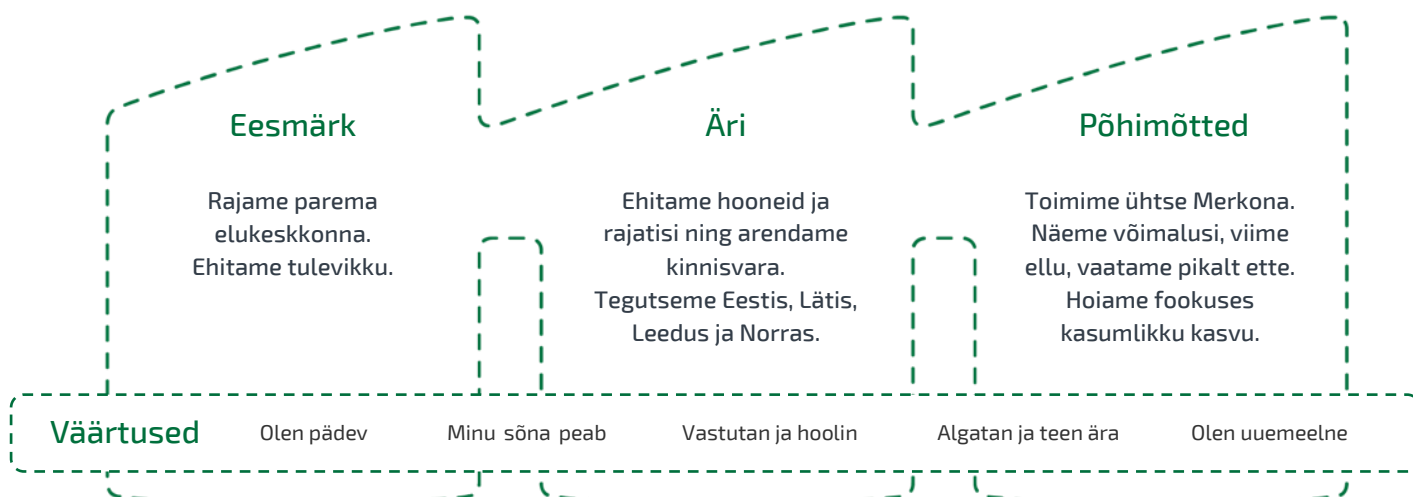
## 2021 NÄITAJAD

Müügitulu **339,4 mln** eurot

Puhaskasum **29,1 mln** eurot

**672** 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 müügitulu oli neljandas kvartalis 112,8 miljonit ja puhaskasum 13,9 miljonit eurot. 2021. aasta 12 kuu müügitulu kasvas 7% võrdluses eelmise aastaga 339,4 miljoni euroni ning puhaskasum 27% üle 29 miljoni euroni. Merko on tänavu kolmes Balti riigis kokku alustanud enam kui 1450 korteri ehitust, mis valmivad järgmisel kahel aastal.

Merko Ehituse juhtkonna hinnangul ületasid 2021. aasta tulemused aastataguseid ootusi, eriti arvestades ehitushindade kiiret kasvu ja jätkuivaid probleeme tarneahelates. Ehituse peatöövõtu turuolukord pole paranenud, lisaks suurendab ebakindlust tõusev inflatsioon, mis vastumeetmete puudumisel ähvardab kõikide hindade spiraalse tõusuga. Pikaajaliste fikseeritud hinnaga lepingutega kaasnevad suured riskid, mida ainuüksi ehituse peatöövõtjad ei suuda enda kanda võtta, lahenduseks võiks olla paindlikum hinnastamine. Kindlasti näeme ehitusturul raskusi juba sõlmitud lepingute tähtaegsel täitmisel ja tõenäoliselt ka uute ehitusobjektide kallinemist. Turule tekib uusi objekte ja reaalseid tellimusi pigem kasvutrendis jätkavas lao- ja logistikasektoris, tuule-energia segmendis ning avaliku sektori edasilükkamist mittekannatavate objektide näol. Merko panustab ka järgmisel perioodil enam korteriarenduse valdkonnas, kus usume enda suutlikkust säilitada kontrolli arendus- ja ehitusprotsessi kiiruse ning maksumuse üle suuremal määral.

Korteriarenduse valdkonna osakaal kontserni 4. kvartali müügitulus oli traditsiooniliselt kõrge tulenevalt projektide valmimise ja müüdüd korterite ostjatele üleandmise ajastusest.

12 kuu kokkuvõttes on kinnisvaraarenduse osakaal müügitulus alla 1/3, kuid puhaskasumis juba üle 2/3. Korteriite uusmüük Merko Ehituse kontsernis peegeldab korterituru üldist olukorda – valmis ehitatud korteritest üksikud on müümata ning üle poolte ehituses olevatest on kaetud eelmüügi lepingutega.

Tänavu 12 kuuga andis Merko ostjatele üle 496 korterit ja 7 äripinda ning jätkab üle 1800 korteri ehitusega, mis valmivad 2022. ja 2023. aastal. Suuremad korteriarendusprojektid olid Noblessneri, Uus-Veerenni, Odra, Metsatuka ja Lahekalda Tallinnas, Erminurme Tartus, Viesturdärzs ja Mežpilsēta Riias ning Vilneles Skverai Vilniuses.

Viimaste aastate väljakutsetega pandeemia ja tarneahelate valdkondades on Merko kontserni ettevõtted hästi toime tulnud, õigeaegselt on reageeritud kinnisvaraturu muutustele ning kõrgele nõudlusele kaasaegsete korterite järgi. Pandeemia tingimustes on suudetud korraldada töö objektidel suuremate seisakuteta. See on võimaldanud tõsta omakapitali tootluse tasemele, mida viimati nähti finantskriisi eel. Täname peab selle eest nii Merko ettevõtete töötajaid ning kõiki partnereid, kes on leidnud lahendusi heitlikele tingimustele ehitusele oluliste sisendite turgudel ning kasutanud ära avanenud võimalused eesmärkide saavutamisel. Ees ootavad aga juba uued väljakutsed hüppeliselt kasvanud energiahindade ning algava rohepöörde näol, mis kindlasti seavad uusi takistusi ja piiranguid tavapärasele tegutsemisele ehituses ja kinnisvaraarenduses.

2021. aastal sõlmis Merko 288 miljoni euro väärtuses uusi ehituslepinguid ning teostamata tööde jääk kasvas 257 miljoni euroni.

Neljandas kvartalis olid suuremad töös olevad objektid Eestis Põhja-Eesti Regionaalhaigla Mustamäe meditsiinilinnaku kolmas arendusetapp, Tallinna Muusika- ja Balletikool, Püha Johannese Kool, Liivalaia kvartali nulltsükli ehitustööd ning Eesti Vabariigi kagupiiri maismaaosa taristu lõikude rajamine. Lätis olid töös Orkla vahvli- ja küpsisetehase, GUSTAVS ärikeskus, Elemental Skanste büroohooned ning NATO rajatise Ädažis ja Kauguris linnapark ja noortemaja; Leedus mitme tuulepargi taristurajatise ning Kaunases rajooni politseijaoskonna peakontori hoone, NATO kasarmud ja Continental Automotive tootmishoone.

2021. AASTA 12 KUU  
MÜÜGITULU  
339 MILJONIT EUROT

KASUM ENNE  
MAKSE  
32,1 MILJONIT EUROT

## KOKKUVÕTE IV KVARTALI JA 12 KUU TULEMUSTEST

### KASUMLIKKUS

2021. aasta 12 kuu kasum enne makse oli 32,1 mln eurot ja IV kvartalis 15,6 mln eurot (12 kuud 2020: 24,5 mln eurot ja IV kvartal 2020: 10,6 mln eurot), mis andis 12 kuu maksustamiseelse kasumi marginaaliks 9,5% (12 kuud 2020: 7,7%).

2021. aasta 12 kuu emaettevõtte omanike osa puhaskasumist oli 29,1 mln eurot (12 kuud 2020: 23,0 mln eurot) ja IV kvartali emaettevõtte omanike osa puhaskasumist 13,9 mln eurot (IV kvartal 2020: 9,9 mln eurot). 12 kuu puhaskasumi marginaal oli 8,6% (12 kuud 2020: 7,3%).

### MÜÜGITULU

2021. aasta IV kvartali müügitulu oli 112,8 mln eurot (IV kvartal 2020: 106,4 mln eurot) ning 12 kuu müügitulu oli 339,4 mln eurot (12 kuud 2020: 315,9 mln eurot). 12 kuu müügitulu suurenes 7,4% võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. Väljaspool Eestit teenitud 12 kuu müügitulu osakaal oli 37,4% (12 kuud 2020: 43,9%).

### LEPINGUTE PORTFELL

31. detsember 2021 seisuga oli kontserni teostamata tööde jääk 257,3 mln eurot (31. detsember 2020: 225,1 mln eurot). 2021. aasta 12 kuuga sõlmisid kontserni ettevõtted uusi lepinguid kogumahus 288,1 mln eurot (12 kuud 2020: 277,2 mln eurot). IV kvartali uute lepingute maht oli 15,2 mln eurot (IV kvartal 2020: 29,1 mln eurot).

### KINNISVARAARENDUS

2021. aasta 12 kuuga müüs kontsern 496 korterit, 2020. aasta 12 kuuga 895 korterit. Omaarenduste korterite müügist teenis kontsern müügitulu 2021. aasta 12 kuuga 72,7 mln eurot ning 2020. aasta samal perioodil 116,6 mln eurot. 2021. aasta IV kvartalis müüdi 299 korterit, võrreldes 2020. aasta IV kvartalis müüdud 361 korteriga, ning omaarenduste korterite müügist teenis kontsern müügitulu 39,4 mln eurot (IV kvartal 2020: 49,6 mln eurot).

### RAHAPOSITSIOON

Aruandeperioodi lõpus oli kontsernil rahalisi vahendeid 44,9 mln eurot ning omakapital 167,2 mln eurot (51,6% bilansimahust). Võrreldavad andmed 2020. aasta 31. detsember seisuga olid vastavalt 47,5 mln eurot ning 153,2 mln eurot (59,6% bilansimahust). Seisuga 31. detsember 2021 oli kontserni netovõlg 7,7 mln eurot (31. detsember 2020: negatiivne -18,4 mln eurot).

### ETTEPANEK DIVIDENDIDEKS

Juhatus teeb kooskõlastatult nõukoguga ettepaneku maksta aktsionäridele 2022. aastal eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 17,7 mln eurot (1 euro ühe aktsia kohta), mis annab 2021. aasta dividendimääraks 61%.

# EHTUS- JA KINNISVARATURU VÄLJAVAATED

## EHITUSTEENUS

Teise pandeemia-aasta ehk 2021 lõpuks on Balti riikide ehitusmahud saavutanud praktiliselt kriisieelsed tasemed. Varieeruvus on riigiti küll olemas, kuid need erinevused ei ole olulised. Samas on väheusutav edasine kasv, kuna veel kestvate piirangute valguses ja edasikestvas debatis kolmandate riikide tööjõu lubamisest Balti riikidesse ei paista kiireid lahendusi töökäte nappusele ehitussektoris ning olemasolev ressurss on täies ulatuses rakendatud. Varem oodatud EL taastepaketi ergutusmeetmete positiivne mõju jääb ilmselt tagasihoidlikuks, kuna piirang mahtude kasvule ei lähtu rahastusest või projektide puudusest, vaid materjalide ja alltöövõtu nappusest.

Peamiseks mõjuteguriks ehitustegevusele saanud 2021 2. kvartalis alanud hüppeline ehitusteenuse hinnakasv ja jätkuv materjalide tarnete ebakindlus.

Aasta viimases kvartalis saabunud energiakandjate hinnašokk ja keskpankade poolt alahinnatud inflatsiooni ootamatult jõuline kasv kinnitab eksperte prognoose hinnakasvu ja tarneahelate probleemide jätkumisest. Kui EL taastepaketi abil või ka oma eelarvete toel otsustavad Balti riikide valitsused suurendada investeringuid ning suureneb proportsionaalselt ka nõudlus ehitusteenuste järgi, siis pole välistatud kogu ehitussektori sisendite hinnatõusu edasikandumine tellijatele. Sellise hinnatõusu stsenaariumi tõenäosus ei ole suur, kuid välistada samuti ei saa. Kindel on see, et ehitustegevuse sisendhinnad vanadele tasemetele tagasi ei lange. Kuidas jagatakse kallinemine ehitussektori ja tellijate vahel, seda on praegustel heitlikel aegadel veel vara hinnata. Piiratud ressursi tingimustes määrab tulemise ilmselt avaliku sektori objektidega turule tulev täiendav nõudlus ja teisalt ka enamuste ehitustevõtete poolt viljeletavate omaarenduste kasumlikkus.

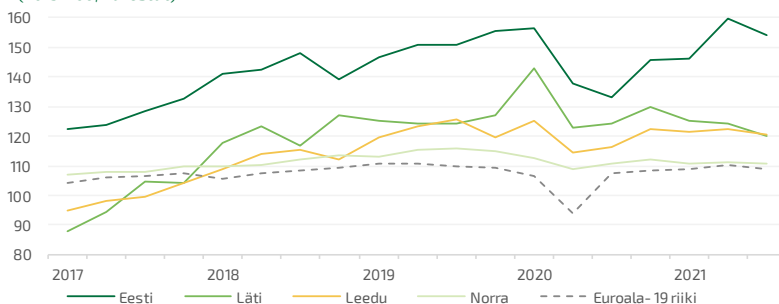
## KORTERITE ARENDUS

Uute korterite turu kõrge aktiivsus kestis läbi 2021 aasta kogu Baltikumis, jäädes kõige tagasihoidlikumaks Lätis, kuid püsis väga kõrgel nii Eestis kui Leedus. Vaatamata ekspertide varasematele arvamustele, et hinnakasv pole jätkusuutlik, tegid korterite hinnad uusi rekordeid ja ka mahud naasid finantskriisi eelsesesse aega. Arvestades tugevat nõudlust ja kahanenud varusid korteriturul on põhjust eeldada statistikas kajastuvate uusarenduste müügi- ja hinna kasvu jätkumist, kuigi senisest tagasihoidlikumana. Kõrge inflatsiooni ootus, samuti energia-hinnašokist tõuget saav soov energiatõhusama kodu järgi

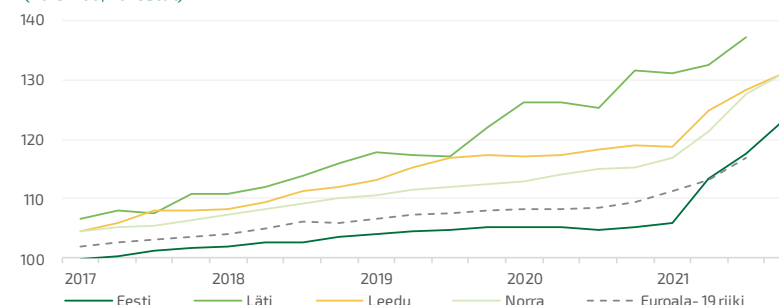
hoiavad uute korterite turu veel vähemalt järgmise 12 kuud aktiivsena ning pigem müüja poole kaldu. Aasta esimesed kvartalid paigal tammunud Lätis näitas viimane kvartal samuti esimesi märke aktiivsemaks muutuvast korteriturust. Seda trendi võib mõjutada pankade laenupoliitika ja keskpankade intressimäärad, neid jälgivad kõik turuosaliselt kõrgendatud tähelepanuga.

Ülalpool mainitud ehitushindade tõus survestab arendajate kasumimarginaale ja annab uute korterite turul eelise ehitusfirmadega seotud arendajatele. Kui šokeerivalt kasvanud energiahinnad jäävad püsivalt kõrgetele tasemetele, on oodata nii kasutatud, kui ka uute korterite turgudel täiendavat, suurema määraga diferentseerumist energiatõhususe näitajate alusel.

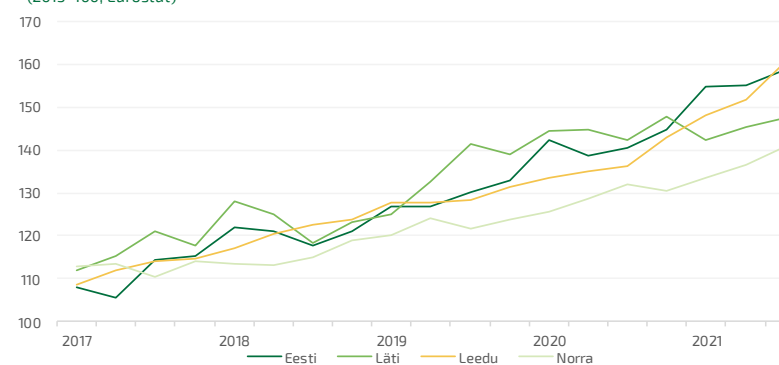
KVARTAALNE EHITUSMAHUIINDEKS, hooajaliselt kohandatud (2015=100; Eurostat)



KVARTAALNE EHITUSHINNAINDEKS (2015=100; Eurostat)



UUTE ELUASEMETE KVARTAALNE HINNAINDEKS (2015=100; Eurostat)



## ÄRITEGEVUS

Kontserni äritegevuse aruandlus on jagatud kahte valdkonda:

- ehitusteenus;
- kinnisvaraarendus.

## EHITUSTEENUS

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

miljonites eurodes

	12K 2021	12K 2020	MUUTUS	IV KV 2021	IV KV 2020	MUUTUS
Müügitulu	243,4	186,8	+30,3%	67,5	52,7	+28,1%
Osakaal kogu müügitulust	71,7%	59,1%		59,8%	49,5%	
Ärikasum	11,8	4,6	+159,1%	4,9	1,4	+246,1%
Ärikasumi marginaal	4,9%	2,4%		7,3%	2,7%	

Ehitusteenuse 2021. aasta 12 kuu müügitulu oli 243,4 mln eurot (12 kuud 2020: 186,8 mln eurot). Ärivaldkonna müügitulu suurenes eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 30,3%. 2021. aasta 12 kuu lõikes moodustas ehitusteenuse valdkond kontserni müügituludest 71,7% (12 kuud 2020: 59,1%). Ehitusteenuse valdkonnas teenis kontsern 12 kuu lõikes ärikasumit 11,8 mln eurot (12 kuud 2020: 4,6 mln eurot). Ärikasumi marginaal oli 4,9% (12 kuud 2020: 2,4%).

Suuremate objektidena olid IV kvartalis Eestis töös Põhja-Eesti Regionaalhaigla Mustamäe meditsiinilinnaku kolmas arendusetapp, Tallinna Muusika- ja Balletikool, Püha Johannese Kool ja Liivalaia kvartali nulltsükli ehitustööd ning Kohila vallas ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustike ja Eesti Vabariigi kagupiiri maismaaosa taristute rajamine. Lätis olid neljanda kvartali suuremateks ehitusobjektideks Orkla vahvli- ja küpsisetehas, GUSTAVS ärikeskus, Elemental Skanste büroohooned, Kauguri linnapark ja noortemaja ning NATO baasi rajamine Ādažis. Leedus olid suuremateks ehitusobjektideks tuulepargi taristurajatised Mažeikiai, Šilalė ja Jonava rajoonides, Continental Automotive tootmishoone, Kaunase rajooni politseijaoskonna peakontori hoone ja NATO kasarmud. Norras olid kontsernil töös väiksemamahulised lepingud.



## KINNISVARAARENDUS

Kinnisvaraarendus hõlmab elukondliku kinnisvara arendust ja kaasinvestoritega teostatavate ühisprojektide ehitust, pikaajalisi kinnisvarainvesteeringuid ning äriotstarbelisi kinnisvaraprojekte Eestis, Lätis ja Leedus. 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

	12K 2021	12K 2020	MUUTUS	IV KV 2021	IV KV 2020	MUUTUS
Müügitulu	96,0	129,1	-25,7%	45,3	53,7	-15,7%
sh korterite müük	72,7	116,6		39,4	49,6	
sh ehitusteenus avaliku ja erasektori koostöölepingutest	6,9	6,4		0,3	2,2	
sh ehitusteenus ühisprojektidele	7,6	1,6		4,1	0,6	
sh kinnistute müük	5,2	1,0		1,0	0,3	
Osakaal kogu müügitulust	28,3%	40,9%		40,2%	50,5%	
Ärikasum	22,7	23,7	-4,4%	11,1	10,9	+2,3%
Ärikasumi marginaal	23,6%	18,4%		24,6%	20,3%	

2021. aasta 12 kuuga müüs kontsern 496 korterit ning 7 äripinda, 2020. aasta 12 kuuga 895 korterit ning 9 äripinda. Omaarenduste korterite müügist teenis kontsern müügitulu 2021. aasta 12 kuuga 72,7 mln eurot (käibemaksuta) ning 2020. aasta samal perioodil 116,6 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.

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

Kinnisvaraarenduse valdkonna 2021. aasta 12 kuu müügitulu vähenes 25,7% võrreldes eelmise aasta sama perioodiga, moodustades 28,3% kontserni kogutuludest (2020. aasta 12 kuud: 40,9%).

Valdkonna 2021. aasta 12 kuu ärikasum oli 22,7 mln eurot (12 kuud 2020: 23,7 mln eurot) ja ärikasumi marginaal 23,6% (12 kuud 2020: 18,4%). Korteri arendusprojektide kasumlikkus on olenevalt projektist erinev ning sõltub paljuski konkreetse projekti kulude struktuurist, sh maa soetamishinnast.

2021. aasta 12 kuuga käivitas kontsern Baltikumis kokku 1462 korteri ehituse (2020. aasta 12 kuud: 698 korterit). 12 kuuga investeeris kontsern arendusprojektidesse kokku 71,6 mln eurot (2020. aasta 12 kuud: 52,6 mln eurot).

Korterite müügitulu kujunes eelmise aasta sama perioodiga võrreldes väiksemaks eelkõige seetõttu, et kontsernil oli 2020. aastal asjaõiguslepingute sõlmimise valmiduses rohkem kortereid. Turg on pandeemiast kiiresti taastunud, nõudlus on kõrge, korterite üleandmise ja asjaõiguslepingu sõlmimise valmidusse jõuavad korteriomandid vastavalt ehitusgraafikutele.

Kontserni üheks eesmärgiks on piisava kinnistute portfelli hoidmine, tagamaks stabiilset, turutingimusi arvestavat arendusprojektide varu. 31. detsember 2021 seisuga oli kontserni varudes arenduspotentsiaaliga kinnistuid, kus ehitustegevusega pole alustatud, summas 66,1 mln eurot (31.12.2020: 60,7 mln eurot).

### KONTSERNI ARENDUSPOTENTSIAALIGA VARUDE JAOTUS RIIGITI

miljonites eurodes

	31.12.2021	31.12.2020
Eesti	25,9	24,9
Läti	25,0	25,4
Leedu	13,6	10,4
Norra	1,6	-
<b>Kokku</b>	<b>66,1</b>	<b>60,7</b>

2021. aasta 12 kuuga soetas kontsern arendustegevuse eesmärgil uusi kinnistuid 15,2 mln euro väärtuses (2020. aasta 12 kuud: uusi kinnistuid ei soetatud).

## LEPINGUTE PORTFELL

31. detsember 2021 seisuga oli kontserni teostamata ehituslepingute portfelli 257,3 mln eurot võrreldes 225,1 mln euroga 31. detsember 2020 seisuga. Portfell on aastases võrdluses kasvanud 14,3%. Lepingute portfellis ja sõlmitud uutes lepingutes ei kajasta kontsern omaenda elamuehitusprojekte ega kinnisvarainvesteeringute arendamisega kaasnevaid ehitustöid.

Uusi ehituslepinguid sõlmiti 2021. aasta 12 kuuga 288,1 mln euro ulatuses, mis on 3,9% rohkem võrreldes eelmise aasta sama perioodiga (12 kuud 2020: 277,2 mln eurot). 2021. aasta IV kvartalis sõlmiti uusi ehituslepinguid 15,2 mln euro väärtuses; 2020. aasta IV kvartalis sõlmiti ehituslepinguid 29,1 mln euro väärtuses

### SUUREMAD 2021. AASTA IV KVARTALIS SÕLMITUD EHTUSLEPINGUD

LEPINGU LÜHIKIRJELDUS	RIIK	VALMIMISAEG	MAKSUMUS MLN EURO
Ehitus- ja projekteerimislepingu ehitus- ja remonttööde teostamiseks kaitseväe Taara linnakus Võrus	Eesti	2022. a. november	5,0

31.12.2021 seisuga moodustasid erasektori tellimused lepingute portfelli jäägis olevate projektide osakaalust ligikaudu 73% (31.12.2020 ligikaudu 34%). Nii avalik, kui ka erasektor on ümber hindamas investeeringute põhjendatust ja tasuvust kiiresti muutuvate sisendhindade keskkonnas. Sellistes oludes on kontsern uute lepingute sõlmimisel jätkuvalt valiv, et tagada mõistlik riski ja tulu suhe.

Kontsern keskendub olemasolevatele koduturgudele, hoides strateegilise eesmärgina äritegevuse mitmekesisust, tasakaalustades 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 44,9 mln eurot (31.12.2020: 47,5 mln eurot). Kontserni rahaliste vahendite positsioon on jätkuvalt hea, mistõttu pole aruande perioodil kasutatud sõlmitud arvelduskrediidi- ja laenulepingute limiite. Aruandeperioodi lõpu seisuga oli kontserni ettevõtetel sõlmitud pankadega arvelduskrediidi lepinguid kogusummas 49,0 mln eurot, mis oli peaaegu täies ulatuses kasutamata (31.12.2020: 44,1 mln eurot, mis oli täies ulatuses kasutamata).

2021. aasta 12 kuu äritegevuse rahavoog oli negatiivne 0,2 mln eurot (2020. aasta 12 kuud: positiivne 62,5 mln eurot), investeerimistegevuse rahavoog negatiivne 6,5 mln eurot (2020. aasta 12 kuud: negatiivne 4,2 mln eurot) ja finantseerimistegevuse rahavoog positiivne 4,1 mln eurot (2020. aasta 12 kuud: negatiivne 35,5 mln eurot).

Äritegevuse rahavoogusid mõjutas 2021. aasta 12 kuu jooksul positiivselt EBITDA 34,8 mln eurot (2020. aasta 12 kuud: positiivne mõju 28,2 mln eurot), äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus 30,9 mln eurot (2020. aasta 12 kuud: negatiivne mõju 11,9 mln eurot) ja eraldiste muutus 2,0 mln eurot (2020. aasta 12 kuud: negatiivne muutus 1,1 mln eurot). Negatiivselt mõjutas äritegevuse rahavoogusid ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus 7,2 mln eurot (2020. aasta 12 kuud: positiivne mõju 2,8 mln eurot), äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus 21,1 mln eurot (2020. aasta 12 kuud: positiivne muutus 7,0 mln eurot) ja varude muutus 34,1 mln eurot, (2020. aasta 12 kuud: positiivne muutus 40,2 mln eurot). Varude rahavood on mõjutatud peamiselt omaarendatud korterite ehitus- ja müügi etappidest, kui negatiivne rahavoog on tingitud korterite ehitusega seotud varude mahu kasvust siis positiivne rahavoog tuleneb sellest, et korterite müügil varude maht väheneb. Intresse maksti 0,8 mln eurot (2020. aasta 12 kuud: 1,1 mln eurot) ja ettevõtte tulumaksu maksti 3,2 mln eurot (2020. aasta 12 kuud: 1,1 mln eurot).

Äritegevuse rahavoogude toetamiseks, sh korteriarenduse mahtude suurendamiseks, on kontsern kaasanud täiendavaid võõrvahendeid. Laenukohustuste määr on seejuures püsinud mõõdukal tasemel (31.12.2021 seisuga 16,2%, 31.12.2020 seisuga 11,3%).

Investeerimistegevuse rahavoogudes on negatiivne mõju põhivara soetustest summas 2,6 mln eurot, mis on peamiselt seotud ehitusseadmete uuendusega (2020. aasta 12 kuud: 4,5 mln eurot) ja sidusettevõtte soetusest netosummas 4,1 mln eurot (2020. aasta 12 kuud: soetusi polnud), ning positiivne mõju põhivara müügist 0,2 mln eurot (2020. aasta 12 kuud: 0,3 mln eurot).

Finantseerimistegevuse rahavoos olid suuremate mõjuritena negatiivse rahavoo poolel dividendimakse summas 17,7 mln eurot (2020. aasta 12 kuud: 0,1 mln eurot) rendikohustuste põhiosa tagasimaksed summas 1,0 mln eurot (2020. aasta 12 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 0,9 mln eurot). Finantseerimistegevuse rahavoost moodustas positiivse rahavoo projektipõhiste kinnisvarainvesteeringute tagasisel saadud ja tagasimakstud laenude netomuutus summas 9,4 mln eurot (2020. aasta 12 kuud: positiivne rahavoog netosummas 1,1 mln eurot) ja arendusprojektidega seotud saadud ja tagasimakstud laenude netomuutus summas 13,4 mln eurot (2020. aasta 12 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 28,0 mln eurot). Laenude suurenemine tulenes korteriarenduse projektides ehitamisel olevate korterite arvu suurenemisest.

2021. aasta IV kvartali äritegevuse rahavoog oli positiivne 14,2 mln eurot (2020. aasta IV kvartal: positiivne 45,5 mln eurot), investeerimistegevuse rahavoog negatiivne 1,1 mln eurot (2020. aasta IV kvartal: negatiivne 1,8 mln eurot) ja finantseerimistegevuse rahavoog positiivne 12,2 mln eurot (2020. aasta IV kvartal: negatiivne 21,6 mln eurot).

## SUHTARVUD

(arvutatud emaettevõtte omanike osale)

<b>KASUMIARUANDE KOKKUVÕTE</b>		<b>12K 2021</b>	<b>12K 2020</b>	<b>12K 2019</b>	<b>IV KV 2021</b>	<b>IV KV 2020</b>	<b>IV KV 2019</b>
Müügitulu	mln eurot	339,4	315,9	326,8	112,8	106,4	99,2
Brutokasum	mln eurot	46,8	43,7	34,8	20,3	18,5	13,9
Brutokasumimarginaal	%	13,8	13,8	10,7	18,0	17,4	14,0
Ärikasum	mln eurot	32,2	25,5	19,2	15,3	11,2	9,3
Ärikasumimarginaal	%	9,5	8,1	5,9	13,5	10,5	9,4
Kasum enne maksustamist	mln eurot	32,1	24,5	20,3	15,6	10,6	10,0
Maksude-eelse kasumi marginaal	%	9,5	7,7	6,2	13,8	9,9	10,1
Puhaskasum	mln eurot	29,0	22,5	16,5	13,9	9,9	9,2
emaettevõtte omanike osa	mln eurot	29,1	23,0	16,3	13,9	9,9	9,3
mittekontrolliva osaluse osa	mln eurot	(0,1)	(0,5)	0,2	0,0	(0,0)	(0,1)
Puhaskasumimarginaal	%	8,6	7,3	5,0	12,3	9,3	9,3
<b>Muud kasumiaruande näitajad</b>		<b>12K 2021</b>	<b>12K 2020</b>	<b>12K 2019</b>	<b>IV KV 2021</b>	<b>IV KV 2020</b>	<b>IV KV 2019</b>
EBITDA	mln eurot	34,8	28,2	21,9	16,0	11,8	10,2
EBITDA marginaal	%	10,3	8,9	6,7	14,2	11,1	10,3
Üldkulud müügitulust	%	5,2	5,6	5,3	5,1	5,9	5,8
Tööjõukulud müügitulust	%	11,3	11,5	11,4	10,3	11,8	10,2
Müügitulu töötaja kohta	tuhad eurot	521	478	461	173	161	140

<b>MUUD OLULISED NÄITAJAD</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Omakapitali tootlus	%	18,8	16,2	12,9
Varade tootlus	%	10,0	8,4	5,6
Investeeringud kapitali tootlus	%	16,9	13,1	11,1
Varad	mln eurot	324,4	256,9	281,8
Omakapital	mln eurot	167,0	157,4	134,6
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	mln eurot	167,2	153,2	130,3
Omakapitali määr	%	51,6	59,6	46,2
Laenukohustuste määr	%	16,2	11,3	22,6
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	korda	2,4	2,7	2,4
Maksevõime kordaja	korda	0,9	1,0	0,8
Debitoorse võlgnevuse käibevälde	päeva	31	35	45
Tarnijate käibevälde	päeva	39	37	53
Keskmine töötajate arv	inimest	651	661	709
Teostamata tööde jääk	mln eurot	257,3	225,1	141,4

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 selliselt, 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 keskkonnoaohutuse 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 on kontsernis seisuga 31.12.2021 pole moodustatud eraldist (31.12.2020: 0,2 mln eurot).

Alljärgnevalt on esitatud ülevaade kontserni ettevõteteid puudutavatest olulisematest tavapärase majandustegevuse raamidest väljuvate, 2021. aasta jooksul aset leidnud, lõppenud või seisuga 31.12.2021 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 (tänapäev ühendatud kontserni kuuluva AS Merko Ehitus Eestiga) kuuluvad Paekalda tänava kinnisasjad jäeti püsielupaiga piiridest välja. 2. veebruaril 2016 esitasid Merko Ehitus kontserni kuuluvad ettevõtted Tallinna Halduskohtusse kaebuse kahju hüvitamiseks. Nõue koosneb otsese varalise kahju (kinnistute väärtuse vähenemine ning arendustegevuseks tehtud kulutused) ja saamata jäänud tulu nõuetest (luhtunud arendustegevus aastatel 2005-2007). Tallinna Halduskohus rahuldab 22. aprillil 2019 kaebuse osaliselt ning mõistis Eesti Vabariigilt AS Merko Ehitus Eesti kasuks välja 760 tuhat eurot ja viivise kuni põhinõude kohase täitmiseni. Samuti mõistis kohus AS Merko Ehitus Eesti kasuks välja menetluskulu 12 tuhat eurot. Mõlemad pooled esitasid apellatsioonkaebuse Tallinna Ringkonnakohtule, mis tühistas osaliselt Tallinna Halduskohtu otsuse ja saatis hüvitise suuruse kindlaksmääramiseks tagasi Tallinna Halduskohtule. Vaidluse mõlemad pooled esitasid kassatsioonkaebused Riigikohtule. 5. märtsi 2021 otsusega jättis Riigikohus AS Merko Ehitus Eesti kassatsioonkaebuse rahuldamata, kuid saatis kaebuse Eesti Vabariigi õigusjärgse 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

#### Hagi endise töötaja vastu

5. mail 2015 esitas SIA Merks Riia Ringkonnakohtule hagiavalduse SIA Merks endise töötaja Rolands Mēnesise vastu kahju hüvitamise nõudes summas 337 tuhat eurot. Hagiavalduse esemeks on Rolands Mēnesise poolt ehitustööde projektjuhina SIA Merksile fiktiivsete tehingute sõlmimise ning lepingulisteks töödeks mittevajalike materjalide ostmisega tahtlikult kahju tekitamine. Osapooled jõudsid kohtuväliselt kompromissini ning hagi positiivne mõju on kajastatud kontserni aruandes.

#### Läti konkurentsinsinõukogu määratud haldustrahv

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

30.07.2021 otsuse kohaselt peab Läti konkurentsinsinõukogu SIA Merksi ühena üheksast ettevõttest osaliseks Läti ehitusettevõtete keelatud koostöös töövõtumahtude (turu) jagamiseks perioodil 2015–2019, mis tähendab Läti konkurentsiseaduse § 11 lõige 1 rikkumist. Konkurentsinsinõukogu otsus sätestab SIA Merksile rahalise trahvi suuruses 5,4% SIA Merksi 2020. aasta müügitulust ehk kogusummas 2689 tuhat eurot. Otsuse kohaselt on AS Merko Ehitus SIA Merksi emaettevõtjana solidaarselt vastutav, kui SIA Merks ise ei täida või ei saa täita oma kohustusi. Otsuse tekst (üksnes läti keeles) leitav aadressilt [https://lemumi.kp.gov.lv/files/documents/21210809\\_L%C4%93mums\\_Publiskojam%C4%81\\_versija.pdf](https://lemumi.kp.gov.lv/files/documents/21210809_L%C4%93mums_Publiskojam%C4%81_versija.pdf).

13. septembril 2021 vaidlustasid SIA Merks ja AS Merko Ehitus Läti konkurentsinsinõukogu otsuse Läti halduskohtus. Konkurentsinsinõukogu 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.

Läti konkurentsinsinõukogu palus kohtult hagejate seisukohtade vastu oma argumentide esitamiseks ajapikendust ning vastavalt määras Läti halduskohus uueks vastamise tähtajaks 15.12.2021. Käesoleva aruande koostamise hetkeks ei ole Läti konkurentsinsinõukogu vastus hagejatele kättesaadavaks tehtud ega kohtuistungit määratud.

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

Arvestades kohtuliku menetluse määramata tähtaegasid ning seda, et antud menetluse kõige negatiivsema stsenaariumi korral rakenduv trahvisumma avaldab Merko Ehituse kontserni finantsseisundile piiratud mõju, 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 viis 21 tuhat eurot. SIA Merks nõude aluseks on konsortsiumlepinguna teostatud Ventspilsi 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. Kohus võttis mõlema osapoole tõendid menetlusse ja soovitas osapooltel sõlmida mõlemale poolele sobiv kokkulepe. Kokkulepet ei saavutatud, SIA "Ostas Celtnieks esitas omakorda SIAle Merks saamata kasumi osas vastunõude, mistõttu protsess pikeneb. SIA Merks esitas avalduse kohtumenetluse üleviimiseks Liepāja ringkonnakohtust 2021 asutatud ja avatud Riia majandusajade kohtusse. Järgmine kohtuistung on määratud 11. märtsiks 2022. Nimetatud nõude mõju ei ole kontsern aruandes kajastanud.

## TÖÖTAJAD JA TÖÖJÕUKULUD

Merko Ehitus kontsernis töötas 31. detsember 2021 seisuga 672 inimest (sh nii tähtajalise kui ka osalise tööajaga töötajad). Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on kontserni töötajate arv suurenenud 6 võrra (+0,9%). Töötajate arv suurenes Lätis ja Leedus ning vähenes Eestis seoses AS Merko Infra elektriehituse ärivaldkonna müügiga Connecto Eesti ASile.

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. 2021. aasta 12 kuu tööjõukulu oli 38,4 mln eurot (2020. aasta 12 kuud: 36,4 mln eurot), mis eelmise aasta sama perioodiga võrreldes suurenes 5,4%, ning tööjõukulude osakaal müügituludest vähenes 0,2 pp võrra 11,5%-lt 11,3%-ni.

Kontserni kuuluv Eesti üks suurimaid ehitusettevõtteid AS Merko Ehitus Eesti on 12 kuuga tasunud Eestis 7,3 mln eurot tööjõumakse, olles sellega 2021. aasta 12 kuu üks suurimatest ehitusvaldkonna tööjõumaksude maksja (2020 12 kuud: 7,3 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 ärieetika koodeks.

Ärieetika teemat on põhjalikumalt käsitletud kontserni kodulehel: [group.merko.ee/vastutustundlik-ettevete/](http://group.merko.ee/vastutustundlik-ettevete/).

## AKTSIA JA AKTSIONÄRID

### VÄÄRTPABERI INFORMATSIOON

Emitent	AS Merko Ehitus
Väärtpaberi nimi	Merko Ehitus aktsia
Väärtpaberi lühinimi	MRKIT
Emitendi residentsus	Eesti
Turg	Nasdaq Tallinn, Balti põhinimekiri
Tööstusharu	Ehitus
ISIN	EE3100098328
Nimiväärtus	Nimiväärtuseta
Emiteeritud väärtpaberite arv	17 700 000
Noteeritud väärtpaberite arv	17 700 000
Valuuta	EUR
Noteerimise kuupäev	11.08.2008

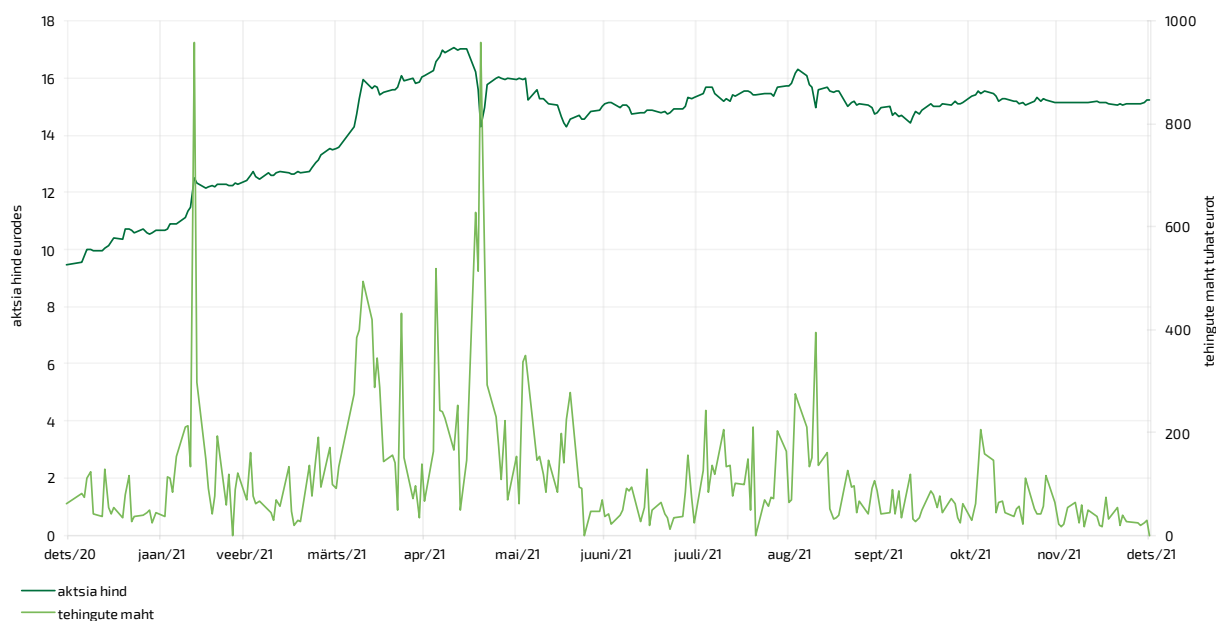
Merko Ehitus aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinn põhinimekirjas. 31. detsember 2021 seisuga on ettevõttel 17 700 000 aktsiat. Aktsiate arv ei ole 2021. aastal muutunud.

2021. aasta 12 kuuga sooritati Merko Ehitus aktsiatega 46 961 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 2,06 mln aktsiat (11,6% kõigist aktsiatest) ning tehingute käive oli 29,8 mln eurot (võrreldavad andmed 2020. aasta 12 kuu kohta: 22 033 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 1,62 mln aktsiat (9,2% kõigist aktsiatest) ja tehingute käive oli 14,0 mln eurot). Madalaim tehing aktsiaga sooritati tasemel 9,48 eurot ning kõrgeim tasemel 17,14 eurot aktsia kohta (2020. aasta 12 kuul: vastavalt 6,56 eurot ja 10,60 eurot). Aktsia sulgemishind 31. detsember 2021 seisuga oli 15,22 eurot (31.12.2020: 9,46 eurot). ASi Merko Ehitus turuväärtus, Nasdaq Balti väärtpaberituru andmetel, oli seisuga 31. detsember 2021 269,4 mln eurot, mis on kasvanud 60,9% võrreldes eelmise aasta sama perioodi lõpu seisuga (31.12.2020: 167,4 mln).

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Aktsiate arv	17 700 000	17 700 000	17 700 000
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot	1,65	1,30	0,92
Omakapital aktsia kohta, eurot	8,76	8,01	7,13
P/B suhtarv	1,74	1,18	1,32
P/E suhtarv	9,24	7,28	10,20
Turuväärtus, mln eurot	269,4	167,4	166,0

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 38.

### MERKO EHITUS AKTSIA HINNA JA KAUPLEMISMAHU DÜNAAMIKA NASDAQ TALLINN BÖRSIL 2021. AASTAL



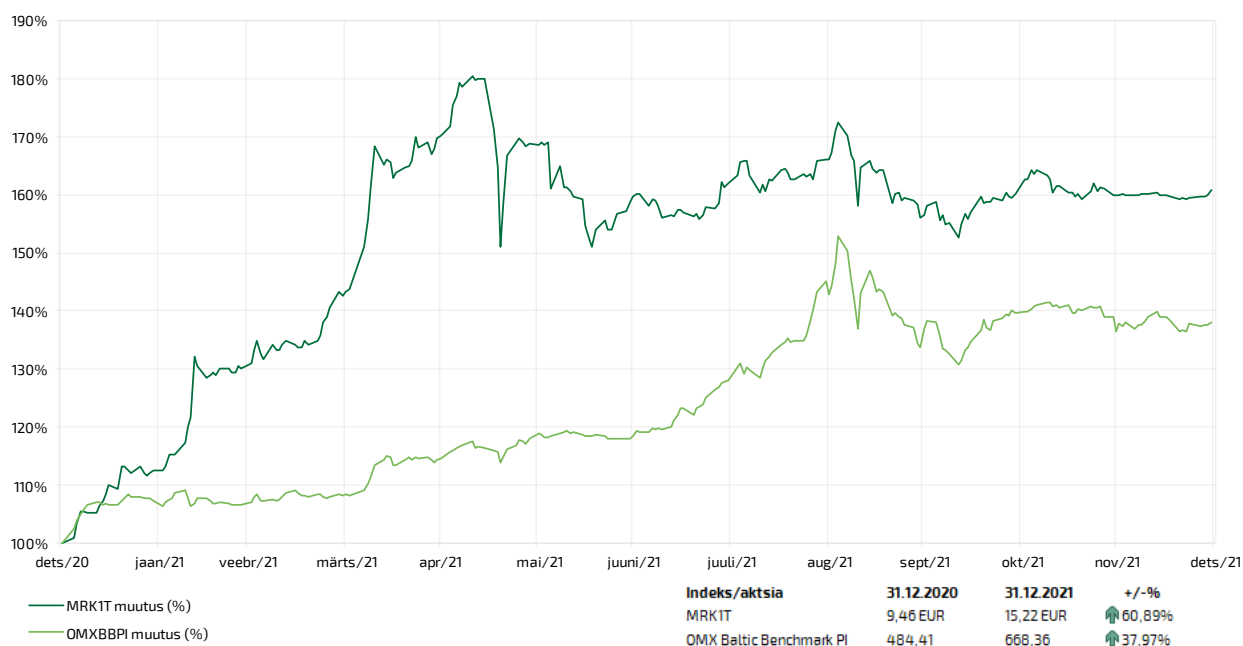
## AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR AKTSIATE ARVU JÄRGI SEISUGA 31.12.2021

AKTSIATE ARV	AKTSIONÄRIDE ARV	% AKTSIONÄRIDEST	AKTSIATE ARV	% AKTSIATEST
1 000 001 - ...	1	0,01%	12 742 686	71,99%
100 001 – 1 000 000	7	0,07%	1 362 455	7,70%
10 001 – 100 000	49	0,53%	1 087 146	6,14%
1 001-10 000	511	5,49%	1 476 206	8,34%
101-1 000	2 425	26,05%	849 612	4,80%
1-100	6 316	67,85%	181 895	1,03%
<b>Kokku</b>	<b>9 309</b>	<b>100%</b>	<b>17 700 000</b>	<b>100%</b>

## AS MERKO EHITUS AKTSIONÄRID SEISUGA 31.12.2021 JA MUUTUS VÖRRELDES EELMISE KVARTALIGA

	AKTSIATE ARV	OSALUS 31.12.2021	OSALUS 30.09.2021	MUUTUS
AS Riverito	12 742 686	71,99%	71,99%	-
OÜ Midas Invest	377 435	2,13%	2,09%	7 185
Firebird Republics Fund Ltd	313 953	1,77%	1,78%	(1 103)
Firebird Aurora Fund Ltd	174 894	0,99%	0,99%	(1 149)
SEB Life and Pension Baltic SE Eesti filiaal	148 787	0,84%	0,84%	-
Siseinfo OÜ	130 000	0,73%	0,73%	-
Clearstream Banking AG	113 665	0,64%	0,64%	(15)
Firebird Fund L.P.	103 721	0,59%	0,59%	-
Seitse Samuraid OÜ	100 000	0,56%	0,56%	-
Sven Einar Stefan Andersson	80 000	0,45%	0,45%	-
<b>Suurimad aktsionärid kokku</b>	<b>14 285 141</b>	<b>80,71%</b>	<b>80,68%</b>	<b>(4 918)</b>
Väikeaktsionärid kokku	3 414 859	19,29%	19,32%	(4 918)
<b>Kokku</b>	<b>17 700 000</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>-</b>

## MERKO EHITUS AKTSIA HINNA JA VÖRDLUSINDEKSI OMX BALTIC BENCHMARK HINNAINDEKSI MUUTUSED 2021. 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.

5. mail 2021 langetatud aktsionäride otsusega kinnitati nõukogu ettepanek maksta aktsionäridele eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 17,7 mln eurot (1 euro ühe aktsia kohta), mis andis 2020. aasta dividendimääraks 77% ja dividenditootluseks 10,6% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2020). Võrreldavad andmed 2020. aasta kohta puuduvad, kuna 6. mail 2020 toimunud aktsionäride üldkoosolekul kinnitati nõukogu ettepanek jätta aktsionäridele eelnevate perioodide kasumist dividendid maksmata.

Kui 2018. ja 2020. aastal ei tekkinud kontsernil Eestis dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksukulu, siis 2019. aastal tekkis see 10,3 miljoni euro makstud dividendide ulatuses. Sellest tulenevalt arvestas kontsern 2021. aastal välja makstavatele dividendidele nimetatud summast kolmandiku ehk 3,4 miljoni euro ulatuses regulaarselt makstavatele (neto)dividendidele rakendatavat 14/86 tulumaksumäära. Füüsilisest isikust aktsionäridele makstavatelt dividendidelt pidas kontsern 14/86 tulumaksumääraga maksustatud osalt täiendavalt kinni 7% tulumaksu.

Juhatus teeb kooskõlastatult nõukoguga ettepaneku maksta aktsionäridele 2022. aastal eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 17,7 mln eurot (1 euro ühe aktsia kohta), mis teeb 2021. aasta dividendimääraks 61% ning dividenditootluseks 6,6% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2021).

## ÜHINGU JUHTIMINE

### ÜHINGUJUHTIMINE JA STRUKTUUR

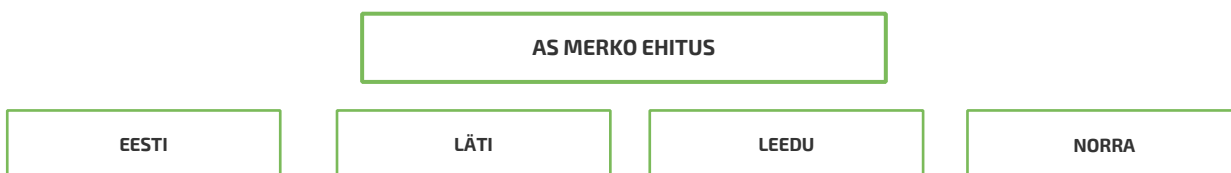
AS Merko Ehitus tegutseb valdusettevõtteks, mille kontserni kuuluvad Eestis, Lätis, Leedus ja Norras ehitusalaseid terviklahendusi pakkuvad ehitus- ja kinnisvaraarenduse ettevõtted. Suuremad valdusettevõttele kuuluvad ettevõtted on AS Merko Ehitus Eesti (100%), Tallinna Teede AS (100%), SIA Merks (100%), UAB Merko Statyba (100%), UAB Merko Bustas (100%), Peritus Entreprenør AS (56%).

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 18-19 ja raamatupidamise vahearuande lisa 16 ning täiendavalt avalikustatud koos teenistuskäigu ja fotodega ettevõtte kodulehel: <https://group.merko.ee/juhatus-ja-noukogu/>.

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

Juhtimisstruktuur 31. detsember 2021 seisuga on alljärgnev:



### KONTSERNI JURIIDILINE STRUKTUUR

31. detsember 2021 seisuga kuulus kontserni lisaks AS Merko Ehitusele 33 ettevõtet (31.12.2020: 31). 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 vahearuande lisa 16.

#### *Muudatused kontserni juriidilises struktuuris*

2020. aasta 6. novembril algatas AS Merko Ehitus 100%lises omanduses oleva Leedu tütarettevõtte UAB Merko Bustas restruktureerimise. Restruktureerimiskava kohaselt ühendati UAB Merko Bustas 100%lises omanduses olev tütarettevõtte UAB Jurininku Aikštele emaettevõttega. Restruktureerimine viidi lõpule ja vastav ühinemiskanne äriregistris toimus 17.novembril 2021.

Seoses ASi Merko Ehitus kontserni struktuuri muutmisega sõlmiti 15. detsembril 2020 ASi Merko Ehitus ja AS Merko Ehitus Eesti vahel Tallinna Teede AS aktsiate müügileping, millega AS Merko Ehitus Eesti andis 1. jaanuaril 2021 100%lise aktsiate omandi üle ASile Merko Ehitus.

18. veebruaril 2021 omandas AS Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte Merko Investments AS Norras 56%lise osaluse äriühingus Løkenskogen Bolig AS osakapitaliga 30 tuhat Norra krooni (2884 eurot) ostuhinnaga 2 tuhat eurot kinnisvaraarenduse eesmärgil.

2. juunil 2021 sõlmis ASi Merko Ehitus kontserni kuuluv tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti lepingu Aardekapp OÜga 35% osaluse (192 500 aktsia) omandamiseks elektri-, gaasi- ja telekommunikatsioonivõrke projekteerivas, ehitavas ja hooldavas ettevõttes Connecto Eesti AS. Tehingu jõustumiseks vajalik luba anti Konkurentsiameti poolt 25. juunil 2021. Aktsiate üleminek toimus 1. juulil 2021. Osaluse omandamise käigus müüdi AS Merko Ehitus Eesti 100% tütarettevõtja AS Merko Infra elektriühituse ärivaldkond Connecto Eesti ASile. Augustikuus jõudsid lõpuni tehingud, mille käigus ühinesid AS Connecto Eestiga AS Merko Infra ja OÜ Elrek-Mont. Teenuseid pakutakse edaspidi ühiselt Connecto kaubamärgi alt.

3. septembril 2021 toimus Läti äriregistris ASi Merko Ehitus kontserni kuuluva ettevõtte SIA Merks 100%lise tütarettevõtte SIA Merks Investicijas nimevahetus ning uueks nimeks sai SIA Merks Mājas. 21. septembril 2021 omandas SIA Merks Mājas kontsernisest tehingutega, emaettevõttelt SIA Merks, 100%lise osaluse kinnisvaraarendusega tegelevates tütarettevõtetes SIA Ropažu Priedes ja SIA Zakusala Estates. Edaspidi tegutseb Merko Ehitus kontsernis Läti kinnisvara arendus kaubamärgi Merks Mājas all ja korteriarendusprojektid teostatakse SIA Merks Mājas kaudu.

21. oktoobril 2021, sõlmisid ASi Merko Ehitus kontserni kuuluvad OÜ Merko Kaevandused ja AS Merko Infra ühinemislepingu. Ühendavaks ühinguks on OÜ Merko Kaevandused. Ühinemise tulemusel lõpeb ühendatav ühing AS Merko Infra likvideerimismenetluseta ning OÜ Merko Kaevandused saab ühendatava ühingu õigusjärglaseks. Ühinemise bilansipäev, alates millest loetakse kõik ühendatava ühingu tehingud tehtuks ühendava ühingu arvelt, on 1. jaanuar 2022.

30. novembril 2021 omandas ASi Merko Ehituse 100% tütarettevõtte SIA Merks kontsernisest tehinguga Lätis tütarettevõttelt SIA Merks Mājas 100% osaluse kinnisvaraarendusega tegelevas tütarettevõttes SIA Industrialais Parks.

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.

## AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEK

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

Eesmärgiga vältida füüsilisi kogunemisi COVID-19 koroonapandeemia oludes võeti aktsionäride otsused 5. mail 2021 vastu üldkoosolekut kokku kutsumata. Hääletuse teel kinnitati 2020. aasta majandusaasta aruanne ning kasumi jaotamise ettepanek. Dividendide väljamakse aktsionäridele summas 17,7 mln eurot (1 euro ühe aktsia kohta) toimus 18. juunil 2021.

Lisaks otsustati kinnitada ASi Merko Ehitus audiitoriks 2021. ja 2022. aasta majandusaastateks audiitorühing AS PricewaterhouseCoopers ning tasuda audiitorühingule auditeerimise eest vastavalt ASiga PricewaterhouseCoopers sõlmitavale lepingule.

## 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.

Seisuga 31. detsember 2021 oli ASi Merko Ehitus nõukogu kolmeliikmeline ning vastavalt Hea Ühingujuhtimise Tava nõuetele oli Indrek Neivelt sõltumatu liige.

## 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 juhatuse 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 juhatuse koosseis kuni kolmest liikmest.

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

ASi Merko Ehitus nõukogu pikendas ettevõtte juhatuse esimehe Andres Trinki volitusi alates 1. jaanuarist 2021 järgmiseks kolmeks aastaks. ASi Merko Ehitus juhatas jätkab kaheliikmelisena: Andres Trink (esimees) ja Tõnu Toomik.

## TÜTARETTEVÕTETE NÕUKOGUD JA JUHATUSED

ASi Merko Ehitus tütarettevõtete nõukogude volitused ja vastutus tulenevad nende põhikirjast ning kontsernisestest reeglitest. Nõukogud on üldjuhul moodustatud vastava tütarettevõtte põhiosanikuks oleva ettevõtte juhatuse ja nõukogu liikmetest. Olulisemate tütarettevõtete nõukogude koosolekud toimuvad tavaliselt kord kuus, muudel juhtudel lähtutakse kontserni vajadustest, tütarettevõtte põhikirjast ja õigusaktidest. Tütarettevõtete nõukogu liikmetele üldjuhul eraldi tasu ei maksta. Samuti ei maksta nõukogu liikmele teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel või mittepikendamisel lahkumishüvitist.

Tütarettevõtte juhataja või juhatuse liikme nimetab ametisse tütarettevõtte nõukogu. Alljärgnevalt on toodud ASi Merko Ehitus 100% omanduses olevate oluliste tütarettevõtete nõukogud ja juhatused seisuga 31. detsember 2021:

ETTEVÕTE	NÕUKOGU	JUHATUS
AS Merko Ehitus Eesti	Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik, Martin Rebane	Ivo Volkov (esimees), Jaan Mäe, Veljo Viitmann
Tallinna Teede AS	Tõnu Toomik (esimees), Ivo Volkov, Andres Trink	Jüri Läll (esimees), Marek Rand
OÜ Merko Investments	-	Andres Trink, Urmas Somelar
SIA Merks	Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik, Urmas Somelar	Andris Bišmeistars (juhataja)
UAB Merko Statyba	Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik, Urmas Somelar	Saulius Putrimas (esimees), Jaanus Rästas
UAB Merko Bustas	Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik, Urmas Somelar	Saulius Putrimas (juhataja)

### Muudatused kontserni tütarettevõtete juhtimises

ASi Merko Ehitus tütarettevõtte Tallinna Teede ASi juhatuse liikme Jüri Helila volitused lõppesid 30. jaanuaril 2021. Tallinna Teede ASi nõukogu otsustas 19. jaanuaril 2021 valida ettevõtte juhatuse liikmeks Marek Rand'i alates 1. veebruarist 2021 kuni 31. jaanuarini 2024. Tallinna Teede ASi juhatas jätkab kaheliikmelises koosseisus: Jüri Läll (esimees) ja Marek Rand.

Vastavalt AS Merko Ehitus juhatuse 9. juuli 2021 otsusele on alates 16. juulist 2021 Urmas Somelar AS Merko Ehitus kontserni kuuluvate UAB Merko Statyba, UAB Merko Bustas ja SIA Merks nõukogu liige ning OÜ Merko Investments juhatuse liige senise liikme Priit Roosimägi asemel.



# RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE

## KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	2021.a. 12 kuud	2020.a. 12 kuud	2021.a. IV kvartal	2020.a. IV kvartal
Müügitulu	2	339 375	315 918	112 842	106 438
Müüdnud toodangu kulu	3	(292 563)	(272 169)	(92 499)	(87 901)
<b>Brutokasum</b>		<b>46 812</b>	<b>43 749</b>	<b>20 343</b>	<b>18 537</b>
Turustuskulud		(3 611)	(4 212)	(979)	(1 055)
Üldhalduskulud		(13 925)	(13 412)	(4 827)	(5 264)
Muud äritulud		3 508	2 320	997	606
Muud ärikulud		(582)	(2 979)	(254)	(1 663)
<b>Ärikasum</b>		<b>32 202</b>	<b>25 466</b>	<b>15 280</b>	<b>11 161</b>
Finantstulud (-kulud)		(75)	(1 009)	276	(577)
sh kasum (kahjum) sidus-ja ühissettevõttelt		799	(144)	415	(348)
intressikulud		(681)	(719)	(133)	(189)
kasum (kahjum) valuutakursi muutustest		(8)	(7)	31	5
muud finantstulud (-kulud)		(185)	(139)	(37)	(45)
<b>Kasum enne maksustamist</b>		<b>32 127</b>	<b>24 457</b>	<b>15 556</b>	<b>10 584</b>
Tulumaksukulu		(3 104)	(1 954)	(1 678)	(727)
<b>Perioodi puhaskasum</b>		<b>29 023</b>	<b>22 503</b>	<b>13 878</b>	<b>9 857</b>
sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		29 140	22 994	13 863	9 923
mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist		(117)	(491)	15	(66)
<b>Muu koondkasum, mida võib hiljem klassifitseerida kasumiaruandesse</b>					
Valuutakursivahed välisettevõtete ümberarvestusel		33	(115)	19	2
<b>Perioodi koondkasum</b>		<b>29 056</b>	<b>22 388</b>	<b>13 897</b>	<b>9 859</b>
sh emaettevõtte omanike osa koondkasumist		29 163	22 890	13 871	9 951
mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist		(107)	(502)	26	(92)
Puhaskasum emaettevõtte omanike aktsia kohta (tava ja lahustatud, eurodes)	4	1,65	1,30	0,78	0,56

Raamatupidamise vahearuande lisad lehekülgedel 25-37 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

## KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	31.12.2021	31.12.2020
<b>VARAD</b>			
<b>Käibevara</b>			
Raha ja raha ekvivalendid	5	44 930	47 480
Nõuded ja ettemaksed	6	55 484	32 657
Ettemakstud tulumaks		114	306
Varud	7	160 593	126 332
		<b>261 121</b>	<b>206 775</b>
<b>Põhivara</b>			
Sidus- ja ühissettevõtte aktsiad või osad		7 703	2 354
Muud pikaajalised laenud ja nõuded	8	24 079	17 979
Edasilükkunud tulumaksuvara		622	653
Kinnisvarainvesteeringud	9	13 828	13 922
Materiaalne põhivara	10	16 350	14 521
Immateriaalne põhivara	11	669	711
		<b>63 251</b>	<b>50 140</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>324 372</b>	<b>256 915</b>
<b>KOHUSTUSED</b>			
<b>Lühiajalised kohustused</b>			
Laenukohustused	12	11 636	13 649
Võlad ja ettemaksed	13	90 054	55 846
Tulumaksukohustus		681	1 202
Lühiajalised eraldised	14	7 976	6 347
		<b>110 347</b>	<b>77 044</b>
<b>Pikaajalised kohustused</b>			
Pikaajalised laenukohustused	12	41 001	15 409
Edasilükkunud tulumaksukohustus		3 112	3 001
Muud pikaajalised võlad	15	2 900	4 026
		<b>47 013</b>	<b>22 436</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>157 360</b>	<b>99 480</b>
<b>OMAKAPITAL</b>			
Mittekontrolliv osalus		(227)	4 207
<b>Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital</b>			
Aktsiakapital		7 929	7 929
Kohustuslik reservkapital		793	793
Realiseerimata kursivahed		(791)	(814)
Jaotamata kasum		159 308	145 320
		<b>167 239</b>	<b>153 228</b>
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>167 012</b>	<b>157 435</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>324 372</b>	<b>256 915</b>

Raamatupidamise vahearuande lisad lehekülgedel 25-37 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

## KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					Mitte-kontrolliv osalus	Kokku
	Aksia-kapital	Kohus-tuslik reserv	Realisee-rimata kursivahed	Jaota-mata kasum	Kokku		
<b>Saldo 31.12.2019</b>	<b>7 929</b>	<b>793</b>	<b>(710)</b>	<b>122 326</b>	<b>130 338</b>	<b>4 217</b>	<b>134 555</b>
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	22 994	22 994	(491)	22 503
Muu koondkasum	-	-	(104)	-	(104)	(11)	(115)
<b>Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(104)</b>	<b>22 994</b>	<b>22 890</b>	<b>(502)</b>	<b>22 388</b>
<b>Tehingud omanikega</b>							
Mittekontrolliva osaluse väljaostu optioon	-	-	-	-	-	625	625
Dividendid (lisa 4)	-	-	-	-	-	(133)	(133)
<b>Tehingud omanikega kokku</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>492</b>	<b>492</b>
<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>
<b>Saldo 31.12.2020</b>	<b>7 929</b>	<b>793</b>	<b>(814)</b>	<b>145 320</b>	<b>153 228</b>	<b>4 207</b>	<b>157 435</b>
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	29 140	29 140	(117)	29 023
Muu koondkasum	-	-	23	-	23	10	33
<b>Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>23</b>	<b>29 140</b>	<b>29 163</b>	<b>(107)</b>	<b>29 056</b>
<b>Tehingud omanikega</b>							
Soetatud tütaretevõtte vähemusosa	-	-	-	-	-	1	1
Sissemakse tütaretevõtte aktsiakapitali	-	-	-	-	-	37	37
Mittekontrolliva osaluse väljaost	-	-	-	2 548	2 548	(4 434)	(1 886)
Mittekontrolliva osaluse väljaostu optioon	-	-	-	-	-	69	69
Dividendid (lisa 4)	-	-	-	(17 700)	(17 700)	-	(17 700)
<b>Tehingud omanikega kokku</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(15 152)</b>	<b>(15 152)</b>	<b>(4 327)</b>	<b>(19 479)</b>
<b>Saldo 31.12.2021</b>	<b>7 929</b>	<b>793</b>	<b>(791)</b>	<b>159 308</b>	<b>167 239</b>	<b>(227)</b>	<b>167 012</b>

ASi Merko Ehitus aktsiakapital koosneb 17 700 000 nimiväärtuseta lihtaktsiast.

Raamatupidamise vahearuande lisad lehekülgedel 25-37 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

# KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	2021.a. 12 kuud	2020.a. 12 kuud
<b>Äritegevuse rahavoog</b>			
Ärikasum		32 202	25 466
Korrigeerimised:			
põhivara kulum ja väärtuse langus		2 593	2 751
(kasum) kahjum põhivara müügist		(111)	(250)
(kasum) kahjum valdkonna müügist		(500)	-
ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus		(7 164)	2 794
intressitulu äritegevusest		(2 116)	(1 499)
eraldiste muutus		1 981	(1 072)
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		(21 079)	7 017
Varude muutus		(34 148)	40 231
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		30 916	(11 937)
Saadud intressid		1 355	1 349
Makstud intressid		(764)	(1 068)
Muud finantstulud (kulud)		(204)	(139)
Makstud ettevõtte tulumaks		(3 161)	(1 132)
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>		<b>(200)</b>	<b>62 511</b>
<b>Investeermistegevuse rahavoog</b>			
Tütarettevõtete soetus		(1)	-
Sidusettevõtte soetus		(4 550)	-
Kinnisvarainvesteeringute soetus		(7)	(7)
Materiaalse põhivara soetus (v.a. renditav vara)		(2 403)	(4 321)
Materiaalse põhivara müük		146	289
Immateriaalse põhivara soetus		(233)	(143)
Immateriaalse põhivara müük		19	-
Tegevusvaldkonna müük		500	-
Saadud intressid		12	1
<b>Kokku rahavood investeermistegevusest</b>		<b>(6 517)</b>	<b>(4 181)</b>
<b>Finantseermistegevuse rahavoog</b>			
Saadud laenud		27 882	20 433
Saadud laenude tagasimaksed		(5 119)	(54 911)
Rendikohustuste põhiosa tagasimaksed		(951)	(922)
Laekunud tütarettevõtte osade emiteerimisest mittekontrollivalt osanikult		9	-
Makstud dividendid		(17 686)	(133)
<b>Kokku rahavood finantseermistegevusest</b>		<b>4 135</b>	<b>(35 533)</b>
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>		<b>(2 582)</b>	<b>22 797</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	5	<b>47 480</b>	<b>24 749</b>
<b>Valuutakursside muutuste mõju</b>		<b>32</b>	<b>(66)</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	5	<b>44 930</b>	<b>47 480</b>

Raamatupidamise vahearuande lisad lehekülgedel 25-37 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.



# LISAD

## LISA 1 KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

ASi Merko Ehitus kontserni konsolideeritud raamatupidamise 2021. aasta 12 kuu vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise raamatupidamisstandardi IAS 34 "Interim Financial Reporting" nõuetega lühendatud vahearuanne koostamise kohta (condensed interim financial statements). Raamatupidamise vahearuanne järgitakse samu arvestuspõhimõtteid ja -meetodeid, mida rakendati 2020. aasta raamatupidamise aastaaruandes. Raamatupidamise vahearuanne koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Käesolevas aruandes on võrdlusandmetena esitatud 2020. aasta auditeeritud andmed ja 2020. aasta 12 kuu vahearuanne esitatud auditeerimata andmed.

Juhatus hinnangul kajastab ASi Merko Ehitus 2021. aasta 12 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 kõiki koduturgude ehitusprojekte nii üld-, insener- kui teedehituse valdkonnas. Muud tegevusalad (juhtimisalased teenused, järelevalve teenus jt) on kontserni seisukohalt väheolulised ja kajastatakse ehitusteenuse segmentis. Kinnisvaraarenduse segment baseerub põhiliselt oma kinnisvara arendusel – ehitusel ja müügil; vähesel määral hõlmab ka kinnisvara hooldust ja renti.

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.

2021.a. 12 kuud	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmentid kokku
Müügitulu	247 694	130 176	377 870
Segmentidevaheline müügitulu	(4 271)	(34 224)	(38 495)
<b>Müügitulu klientidelt</b>	<b>243 423</b>	<b>95 952</b>	<b>339 375</b>
sh müügitulu 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 ühissettevõtte	5 377	2 326	7 703

2020.a. 12 kuud	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid kokku
Müügitulu	188 735	147 891	336 626
Segmentidevaheline müügitulu	(1 888)	(18 820)	(20 708)
<b>Müügitulu klientidelt</b>	<b>186 847</b>	<b>129 071</b>	<b>315 918</b>
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	1 381	119 915	121 296
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	185 466	9 156	194 622
<b>Ärikasum (-kahjum)</b>	<b>4 561</b>	<b>23 710</b>	<b>28 271</b>
<b>Maksustamiseelne kasum (-kahjum)</b>	<b>4 385</b>	<b>23 122</b>	<b>27 507</b>
sh intressitulud äritegevusest	23	1 476	1 499
kulum	(2 245)	(506)	(2 751)
varude allahindlus	(382)	(222)	(604)
eraldiste moodustamine	(1 806)	(1 430)	(3 236)
eraldiste tühistamine	79	-	79
kasum ühissettevõttelt	-	(144)	(144)
muud finantstulud (-kulud)	(27)	(353)	(380)
sh intressikulud	(29)	(288)	(317)
<b>Vara 31.12.2020</b>	<b>52 239</b>	<b>163 083</b>	<b>215 322</b>
sh ühissettevõte	-	2 354	2 354

2021.a. IV kvartal	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid kokku
Müügitulu	69 549	50 277	119 826
Segmentidevaheline müügitulu	(2 013)	(4 971)	(6 984)
<b>Müügitulu klientidelt</b>	<b>67 536</b>	<b>45 306</b>	<b>112 842</b>
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	462	40 730	41 192
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	67 074	4 576	71 650
<b>Ärikasum (-kahjum)</b>	<b>4 941</b>	<b>11 142</b>	<b>16 083</b>
<b>Maksustamiseelne kasum (-kahjum)</b>	<b>5 368</b>	<b>11 040</b>	<b>16 408</b>
sh intressitulud äritegevusest	-	538	538
kulum	(493)	(202)	(695)
eraldiste moodustamine	(2 247)	(2 041)	(4 288)
eraldiste tühistamine	412	-	412
kasum ühissettevõttelt	437	(22)	415
muud finantstulud (-kulud)	(7)	(93)	(100)
sh intressikulud	(9)	(98)	(107)
<b>Vara muutus IV kvartalis</b>	<b>(3 989)</b>	<b>5 571</b>	<b>1 582</b>
sh sidus- ja ühissettevõte	437	(22)	415

2020.a. IV kvartal	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid kokku
Müügitulu	54 047	57 935	111 982
Segmentidevaheline müügitulu	(1 344)	(4 200)	(5 544)
<b>Müügitulu klientidelt</b>	<b>52 703</b>	<b>53 735</b>	<b>106 438</b>
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	363	50 609	50 972
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	52 340	3 126	55 466
<b>Ärikasum (-kahjum)</b>	<b>1 427</b>	<b>10 893</b>	<b>12 320</b>
<b>Maksustamiseelne kasum (-kahjum)</b>	<b>1 404</b>	<b>10 392</b>	<b>11 796</b>

2020.a. IV kvartal	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid kokku
sh intressitulud äritegevusest	5	409	414
kulum	(479)	(169)	(648)
varude allahindlus	(382)	(222)	(604)
eraldiste moodustamine	(410)	(1 115)	(1 525)
eraldiste tühistamine	76	-	76
kasum ühisettevõttelt	-	(348)	(348)
muud finantstulud (-kulud)	(10)	(144)	(154)
sh intressikulud	(12)	(119)	(131)
<b>Vara muutus IV kvartalis</b>	<b>(3 334)</b>	<b>(26 107)</b>	<b>(29 441)</b>
sh ühisettevõte	-	(348)	(348)

Lisaks segmentide varale on kontsernis vara seisuga 31.12.2021 summas 54 674 tuhat eurot (31.12.2020: 41 593 tuhat eurot), mida ei ole võimalik või otstarbekas seostada kindla segmendiga. Kontserni jaotamata varana on kajastatud raha ja raha ekvivalendid, deposiidid, maksude ettemaksud, muud nõuded ja põhivara jaotamata osa.

#### SEGMENTIDE MAKSUSTAMISEELSE KASUMI SEOSTAMINE KONTSERNI KASUMIGA

tuhandetes eurodes

	2021.a. 12 kuud	2020.a. 12 kuud	2021.a. IV kvartal	2020.a. IV kvartal
<b>Segmentide maksustamiselne kasum</b>	<b>34 626</b>	<b>27 507</b>	<b>16 408</b>	<b>11 796</b>
Muu ärikasum (-kahjum)	(2 291)	(2 805)	(804)	(1 160)
sh eraldiste moodustamine	(17)	(9)	(17)	(9)
finantstulud (-kulud)	(208)	(245)	(48)	(52)
sh intressitulud (-kulud)	(131)	(176)	(33)	(38)
<b>Kokku kasum enne maksustamist</b>	<b>32 127</b>	<b>24 457</b>	<b>15 556</b>	<b>10 584</b>

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

#### MÜÜGITULU KLIENTIDE TEGEVUSASUKOHA JÄRGI

tuhandetes eurodes ja protsentides

	2021.a. 12 kuud		2020.a. 12 kuud		2021.a. IV kvartal		2020.a. IV kvartal	
Eesti	212 405	62%	177 344	56%	73 863	66%	67 671	64%
Läti	52 825	16%	49 735	16%	15 132	13%	9 652	9%
Leedu	63 905	19%	77 173	24%	20 202	18%	25 597	24%
Norra	10 240	3%	11 666	4%	3 645	3%	3 518	3%
<b>Kokku</b>	<b>339 375</b>	<b>100%</b>	<b>315 918</b>	<b>100%</b>	<b>112 842</b>	<b>100%</b>	<b>106 438</b>	<b>100%</b>

#### LEPINGULISED VARAD JA -KOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	31.12.2021	31.12.2020
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 6)	15 050	7 741
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 13)	(7 024)	(6 926)
Lõpetamata ehituslepingute osas saadud ettemaksud (lisad 13, 15)	(12 963)	(8 576)
Kahjumlike ehituslepingute katteks moodustatud eraldis (lisa 14)	(582)	(312)

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

tuhandetes eurodes

	31.12.2021	31.12.2020
Eesti	24 175	17 896
Läti	13 202	13 096
Leedu	1 039	383
Norra	134	133
<b>Kokku</b>	<b>38 550</b>	<b>31 508</b>

## LISA 3 MÜÜDUD TOODANGU KULU

tuhandetes eurodes

	2021.a. 12 kuud	2020.a. 12 kuud	2021.a. IV kvartal	2020.a. IV kvartal
Ehitusteenused ja ostetud kinnisvara müügiks	181 370	174 208	60 367	64 821
Materjal	49 647	42 526	12 625	7 509
Tööjõukulu	26 313	24 509	7 827	7 887
Ehitusmehhanismid ja transport	10 027	11 687	2 456	2 134
Projekteerimine	5 022	5 103	1 857	1 245
Kinnisvara halduskulud	385	323	117	84
Kulum	1 731	1 815	465	412
Varude allahindlus	-	604	-	604
Eraldised	7 565	3 100	3 806	1 392
Muud kulud	10 503	8 294	2 979	1 813
<b>Müüdnud toodangu kulu kokku</b>	<b>292 563</b>	<b>272 169</b>	<b>92 499</b>	<b>87 901</b>

## LISA 4 PUHASKASUM JA DIVIDENDID AKTSIA KOHTA

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

	2021.a. 12 kuud	2020.a. 12 kuud	2021.a. IV kvartal	2020.a. IV kvartal
Aktsionäridele kuuluv puhaskasum (tuhandetes eurodes)	29 140	22 994	13 863	9 923
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tuhat tk)	17 700	17 700	17 700	17 700
<b>Tavapuhaskasum aktsia kohta (eurodes)</b>	<b>1,65</b>	<b>1,30</b>	<b>0,78</b>	<b>0,56</b>

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

Väljamaksimisele kuuluvad dividendid kajastatakse siis, kui kasumi jaotamise ettepanek on aktsionäride poolt kinnitatud. Kasumi jaotamise otsuse kohaselt maksti emaettevõttest AS Merko Ehitus 2021. aastal dividende 17 700 tuhat eurot, s.o ühe aktsia kohta 1,00 eurot (2020. aastal dividende ei makstud). Dividendide väljamaksimisega seotud tulumaksukulu summas 1334 tuhat eurot, millest 1368 tuhat eurot kajastati 2020. aastal kontsernis edasilükkunud tulumaksukuluna, tasuti kolmandas kvartalis. Füüsilisest isikust aktsionäridele makstavatelt dividendidelt pidas kontsern 14/86 tulumaksumääruga maksustatud osalt täiendavalt kinni 7% tulumaksu 14 tuhat eurot.

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

Seisuga 31.12.2021 sisaldab bilansis edasilükkunud tulumaksukohustus dividendide edasilükkunud tulumaksu summas 1519 tuhat eurot (31.12.2020: 1368 tuhat eurot).

Varasemalt maksustatud dividendid ja välismaalt saadud tulud, millelt tulumaks on kinnipeetud, puuduvad emaettevõttes AS Merko Ehitus 31.12.2021 seisuga (31.12.2020: 3507 tuhat eurot).

Seisuga 31.12.2021 oleks võimalik jaotamata kasumist omanikele dividendidena välja maksta 126 814 tuhat eurot (31.12.2020: 116 547 tuhat eurot). Arvestades saadud dividendide ja välismaalt saadud tulult kinnipeetud tulumaksu kokku summas 0 eurot (31.12.2020: 877 tuhat eurot), kaasneks dividendide väljamaksimisega täiendav dividendide tulumaks summas 31 703 tuhat eurot (31.12.2020: 27 959 tuhat eurot). Dividendide täiendava tulumaksu osas on arvestatud sellega, et kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt on regulaarselt makstavate dividendide tulumaksumäär 14% (14/86 netodividendidest), mida rakendatakse kolme eelmise aasta keskmisele Eestis maksustatud dividendisummale. Seda ületavale dividendide osale rakendatakse tulumaksu 20% tavamäära, mis on 20/80 netodividendidena väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksimisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel.

## LISA 5 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID

tuhandetes eurodes

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskontod	44 930	47 480
<b>Raha ja raha ekvivalendid kokku</b>	<b>44 930</b>	<b>47 480</b>

## LISA 6 NÕUDED JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Nõuded ostjate vastu</b>		
ostjatelt laekumata arved	35 444	25 391
ebatõenäoliselt laekuvad arved	(3 347)	(3 525)
	<b>32 097</b>	<b>21 866</b>
<b>Maksude ettemaksed v.a ettevõtte tulumaks</b>		
käibemaks	1 021	585
muud maksud	50	35
	<b>1 071</b>	<b>620</b>
Ehitustööde tellijatelt saada	15 050	7 741
<b>Muud lühiajalised nõuded</b>		
lühiajalised laenud	1 115	371
intressinõuded	-	1
muud lühiajalised nõuded	195	118
	<b>1 310</b>	<b>490</b>
<b>Ettemaksed teenuste eest</b>		
ettemaksed ehitusteenuste eest	5 547	1 570
ettemakstud kindlustusmaksed	158	137
muud ettemakstud kulud	251	233
	<b>5 956</b>	<b>1 940</b>
<b>Nõuded ja ettemaksed kokku</b>	<b>55 484</b>	<b>32 657</b>
sh lühiajalised laenunõuded seotud osapooltele (lisa 16)	1 115	-
muud lühiajalised nõuded ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 16)	3 573	369

## LISA 7 VARUD

tuhandetes eurodes

	31.12.2021	31.12.2020
Tooraine ja materjal	347	351
Lõpetamata toodang	82 953	38 626
Valmistoodang	6 819	25 210
<b>Müügiks ostetud kaubad</b>		
ostetud kinnistud müügiks/arendustegevuseks	66 160	60 667
ostetud muud kaubad müügiks	149	87
	<b>66 309</b>	<b>60 754</b>
<b>Ettemaksed varude eest</b>		
ettemaksed kinnisvara eest	4 109	-
ettemaksed muude varude eest	56	1 391
<b>Varud kokku</b>	<b>160 593</b>	<b>126 332</b>

## LISA 8 PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED

tuhandetes eurodes

	31.12.2021	31.12.2020
Pikaajalised laenud	-	1 115
Pikaajalised pangadeposiidid	5	2
Pikaajalised nõuded ehitusteenuste ostjate vastu	24 074	16 862
<b>Muud pikaajalised laenud ja nõuded kokku</b>	<b>24 079</b>	<b>17 979</b>
sh pikaajalised laenuõuded seotud osapooltele (lisa 16)	-	1 115

## LISA 9 KINNISVARAINVESTEERINGUD

tuhandetes eurodes

	31.12.2021	31.12.2020
Maa	12 414	12 407
Hoonestusõigus jääkmaksumuses		
soetusmaksumus	29	29
akumuleeritud kulum	(14)	(13)
	<b>15</b>	<b>16</b>
Ehitised jääkmaksumuses		
soetusmaksumus	2 631	2 631
akumuleeritud kulum	(1 232)	(1 132)
	<b>1 399</b>	<b>1 499</b>
<b>Kinnisvarainvesteeringud kokku</b>	<b>13 828</b>	<b>13 922</b>

## LISA 10 MATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	31.12.2021	31.12.2020
Maa	712	712
Ehitised jääkmaksumuses*		
soetusmaksumus	8 184	6 040
akumuleeritud kulum	(3 048)	(2 689)
	<b>5 136</b>	<b>3 351</b>
Masinad ja seadmed jääkmaksumuses*		
soetusmaksumus	17 920	14 377
akumuleeritud kulum	(9 636)	(8 760)
	<b>8 284</b>	<b>5 617</b>
Muu inventar jääkmaksumuses		
soetusmaksumus	4 523	4 027
akumuleeritud kulum	(3 049)	(3 145)
	<b>1 474</b>	<b>882</b>
Lõpetamata ehitis ja ettemaksed materiaalse põhivara eest	744	3 959
<b>Materiaalne põhivara kokku</b>	<b>16 350</b>	<b>14 521</b>

\* Seisuga 31.12.2021 sisaldab ehitised jääkmaksumuses saldo renditud vara saldod summas 543 tuhat eurot (31.12.2020: 186 tuhat eurot). Masinad ja seadmed jääkmaksumuses saldo sisaldab renditud vara saldod 2881 tuhat eurot (31.12.2020: 2487 tuhat eurot).

## LISA 11 IMMATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Firmaväärtus</b>		
soetusmaksumus	73	69
	<b>73</b>	<b>69</b>
<b>Tarkvara jääkmaksumuses</b>		
soetusmaksumus	1 401	2 122
akumuleeritud kulum	(877)	(1 495)
	<b>524</b>	<b>627</b>
Ettemaksed immateriaalse põhivara eest	72	15
<b>Immateriaalne põhivara kokku</b>	<b>669</b>	<b>711</b>

## LISA 12 LAENUKOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Rendikohustused*</b>		
Rendikohustuste jääk	<b>3 519</b>	<b>2 703</b>
sh lühiajaline osa	868	790
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	2 651	1 913
<b>Pangalaenud</b>		
Laenu jääk	<b>43 062</b>	<b>20 299</b>
sh lühiajaline osa	10 712	6 859
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	32 350	13 440
<b>Laenud ühise kontrolli all olevatelt ettevõtetelt</b>		
Laenu jääk (lisa 16)	<b>6 000</b>	<b>6 000</b>
sh lühiajaline osa	-	6 000
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	6 000	-
<b>Laenud seotud osapooltelt</b>		
Laenu jääk (lisa 16)	<b>56</b>	<b>56</b>
sh lühiajaline osa	56	-
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	-	56
<b>Laenud kokku</b>		
Laenude jääk	<b>49 118</b>	<b>26 355</b>
sh lühiajaline osa	10 768	12 859
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	38 350	13 496
<b>Laenukohustused kokku</b>	<b>52 637</b>	<b>29 058</b>
sh lühiajaline osa	11 636	13 649
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	41 001	15 409

\* Seisuga 31.12.2021 sisaldavad rendikohustused saldot seotud osapooltele summas 31 tuhat eurot (31.12.2020: 82 tuhat eurot) (lisa 16).



## LISA 13 VÕLAD JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	31.12.2021	31.12.2020
Võlad tarnijatele	29 413	20 948
Võlad töövõtjatele	11 640	11 788
Maksuvõlad, v.a ettevõtte tulumaks		
käibemaks	3 119	3 199
füüsilise isiku tulumaks	546	470
sotsiaalmaks	1 270	1 180
töötuskindlustusmaks	58	50
kohustusliku kogumispensioni makse	39	36
muud maksud	124	98
	<b>5 156</b>	<b>5 033</b>
Ehitustööde tellijatel saada	7 024	6 926
Muud võlad		
intressivõlad	20	1
dividendivõlad	-	-
muud võlad	2 338	592
	<b>2 358</b>	<b>593</b>
Saadud ettemaksed*	34 463	10 558
<b>Võlad ja ettemaksed kokku</b>	<b>90 054</b>	<b>55 846</b>
sh võlad ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 16)	2 503	3

\* Seisuga 31.12.2021 jaguneb saadud ettemaksete saldo ehituslepingute raames saadud ettemakseteks (tellijate ettemaksed) summas 12 435 tuhat eurot (31.12.2020: 6997 tuhat eurot) ning elamuarenduse raames saadud ettemakseteks (korterite ostjad) summas 22 028 tuhat eurot (31.12.2020: 3561 tuhat eurot) (lisa 2).

## LISA 14 LÜHIAJALISED ERALDISED

tuhandetes eurodes

	31.12.2021	31.12.2020
Ehituse garantiikohustuse eraldis	3 771	3 448
Eraldis müüdüd ja töös olevate projektide kulude katteks	3 537	2 319
Eraldis kahjumlike ehituslepingute katteks	582	312
Eraldis kohtukulude ja kahjunõuete katteks	-	202
Muud eraldised	86	66
<b>Lühiajalised eraldised kokku</b>	<b>7 976</b>	<b>6 347</b>

## LISA 15 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD

tuhandetes eurodes

	31.12.2021	31.12.2020
Võlad tarnijatele	2 110	2 120
Saadud ettemaksed*	528	1 579
Muud pikaajalised võlad	262	327
<b>Muud pikaajalised võlad kokku</b>	<b>2 900</b>	<b>4 026</b>
sh muud pikaajalised võlad seotud osapooltele (lisa 16)	262	327

\* Seisuga 31.12.2021 sisaldab saadud ettemaksete saldo ehituslepingute raames saadud ettemakseid (tellijate ettemaksed) summas 528 tuhat eurot (31.12.2020: 1579 tuhat eurot) (lisa 2).

## LISA 16 TEHINGUD SEOTUD OSAPPOOLTEGA

Kontserni aruandes on loetud seotud osapoolteks:

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

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

ASi Merko Ehitus emaettevõtte on AS Riverito. Seisuga 31.12.2021 ja 31.12.2020 kuulus ASile Riverito 71,99% ASi Merko Ehitus aktsiatest. Kontsernis lõplikku valitsevat mõju omav isik on Toomas Annus.

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

	Osalus ja hääleõigus %		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2021	31.12.2020		
<b>Tütarettevõtted</b>				
AS Merko Ehitus Eesti	100	100	Eesti, Tallinn	ehitus
Tallinna Teede AS	-	100	Eesti, Tallinn	teedehitus
AS Merko Infra	100	100	Eesti, Tallinn	ehitus
OÜ Tähelinna Kinnisvara	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Vahi Lastehoid	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Merko Kaevandused	100	100	Eesti, Tallinn	kaevandamine
Tallinna Teede AS	100	-	Eesti, Tallinn	teedehitus
UAB Merko Statyba	100	100	Leedu, Vilnius	ehitus
UAB Timana	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB VPSP 2	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB VPSP Projektai	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
OÜ Merko Property	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
UAB Balsiu Mokyklos SPV	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Merko Bustas	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB MN Projektas	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB MB Projektas	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Statinių Priežiūra ir Administravimas	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
OÜ Merko Investments	100	100	Eesti, Tallinn	valdus
SIA Merks	100	100	Läti, Riia	ehitus
SIA SK Viesturdarzs	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Industrialais Parks	100	-	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Merks Mājas	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Industrialais Parks	-	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Ropažu Priedes	100	-	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Zakusala Estates	100	-	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Ropažu Priedes	-	100	Läti, Riia	kinnisvara
PS Merko-Merks	100	100	Läti, Riia	ehitus
SIA Zakusala Estates	-	75	Läti, Riia	kinnisvara
PS Merks-Ostas Celtnieks	65	65	Läti, Riia	ehitus
PS Merks Merko Infra	100	100	Läti, Riia	ehitus
Merko Finland Oy	100	100	Soome, Helsinki	ehitus
Merko Investments AS	100	100	Norra, Sofiemyr	valdus
Peritus Entreprenør AS	56	56	Norra, Sofiemyr	ehitus
Løkenskogen Bolig AS	62	-	Norra, Sofiemyr	kinnisvara
<b>Sidusettevõtte</b>				
Connecto Eesti AS	35	-	Eesti, Tallinn	ehitus
<b>Ühissetevõtte</b>				
Kodusadam OÜ	50	50	Eesti, Tallinn	kinnisvara

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

## SIDUSETTEVÖTTE SOETAMINE

Omandatava ettevõtte nimi	Connecto Eesti AS
Osalus %	35
Omandamise kuupäev	01.07.2021
tuhandetes eurodes	
	<b>Õiglane väärtus</b>
Raha	1 363
Nõuded	3 347
Põhivara	1 009
Laenukohustused	(482)
Muud kohustused	(2 970)
<b>Netovara õiglane väärtus</b>	<b>2 267</b>
<b>Osaluse soetusmaksumus</b>	<b>4 550</b>
<b>Firmaväärtus</b>	<b>2 283</b>
Osaluse eest tasutud rahas	(4 550)
Merko Infra elektritööde valdkonna müügist laekus rahas	500
<b>Kokku rahaline mõju investeerimistegevuses</b>	<b>(4 050)</b>

Investeering sidusettevõttesse sisaldab soetamisel identifitseeritud firmaväärtust summas 2283 tuhat eurot, mis suures osas on seotud ettevõtte võimega ühiselt võita Connecto kaubamärgi alt hangetes korduvaid pikaajalisi lepinguid ning valmisolekuga osaleda suurprojektides nii Eestis kui välisriigis.

Investeeringut sidusettevõttesse kajastatakse algselt soetusmaksumuses ning alates juuli kuust kapitaliosaluse meetodil.

## KAUBAD JA TEENUSED

tuhandetes eurodes

	2021.a. 12 kuud	2020.a. 12 kuud
<b>Ostatud teenused ja müüdnud kaubad</b>		
Emaettevõtte	13	13
Sidus- ja ühisettevõtte	6 307	1 494
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	15 729	844
Juhtkonna liikmed	399	838
<b>Ostatud teenused ja müüdnud kaubad kokku</b>	<b>22 448</b>	<b>3 189</b>
<b>Intressitulud</b>		
Ühisettevõtte	68	74
<b>Ostetud teenused ja kaubad</b>		
Emaettevõtte	90	90
Sidusettevõtte	145	-
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	64	68
Juhtkonna liikmed	1	3
<b>Ostetud teenused ja kaubad kokku</b>	<b>300</b>	<b>161</b>
<b>Intressikulud</b>		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	130	142
Muud seotud osapooled	1	-
<b>Intressikulud kokku</b>	<b>131</b>	<b>142</b>

## SALDOD SEOTUD OSAPPOOLTEGA

tuhandetes eurodes

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Nõuded seotud osapoolte vastu</b>		
Antud laenud (lisad 6,8)		
Ühisettevõte	1 115	1 115
Nõuded ja ettemaksed (lisa 6)		
Emaettevõte	4	4
Sidus- ja ühisettevõte	1 924	25
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	1 616	340
Juhtkonna liikmed	29	-
Nõuded ja ettemaksed kokku	<b>3 573</b>	<b>369</b>
<b>Nõuded seotud osapoolte vastu kokku</b>	<b>4 688</b>	<b>1 484</b>
<b>Kohustused seotud osapoolte ees</b>		
Rendikohustused (lisa 12)		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	31	82
Lühiajalised saadud laenud (lisa 12)		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	-	6 000
Muud seotud osapooled	56	-
Lühiajalised saadud laenud kokku	<b>56</b>	<b>6 000</b>
Võlad ja ettemaksed (lisa 13)		
Emaettevõte	9	-
Sidus- ja ühisettevõte	8	-
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	2 446	3
Juhtkonna liikmed	40	-
Muud seotud osapooled	-	-
Võlad ja ettemaksed kokku	<b>2 503</b>	<b>3</b>
Pikaajalised saadud laenud (lisa 12)		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	6 000	-
Muud seotud osapooled	-	56
Pikaajalised saadud laenud kokku	<b>6 000</b>	<b>56</b>
Muud pikaajalised võlad (lisa 15)		
Muud seotud osapooled	262	327
<b>Kohustused seotud osapoolte ees kokku</b>	<b>8 852</b>	<b>6 468</b>

## NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TASUD

ASi Merko Ehitus kontserni nõukogu ja juhatuse liikmete ning olulisemate tütarettevõtete juhatuse liikmete 2021. aasta 12 kuu teenistuslepingute alusel arvestatud tasud olid 2937 tuhat eurot (2020. aasta 12 kuud: 3857 tuhat eurot).

## NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TÖÖSUHTE LÕPETAMISE HÜVITISED

Nõukogu liikmetega on sõlmitud käsunduslepingud, mille kohaselt neile lepingu lõpetamisel hüvitist ei maksta. 2021. aasta 12 kuuga maksti kontserni olulisemates tütarettevõtetes juhatuse liikmetele hüvitisi 141 tuhat eurot (2020. aasta 12 kuud: 157 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 31.12.2021:

		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	-	-
		<b>12 774 321</b>	<b>72,17%</b>

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

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

ASi Merko Ehitus juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2021:

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

## LISA 17 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

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

	31.12.2021	31.12.2020
Ehitusaegne garantii tellijale	28 573	24 901
Pakkumusgarantii	31	669
Garantiiaja garantii	19 639	22 253
Ettemakse garantii	15 026	11 589
Maksegarantii	0	516
Käendused	1 466	1 834
<b>Tingimuslikud kohustused kokku</b>	<b>64 735</b>	<b>61 762</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 (%)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Aktionäridele kuuluv omakapital (viimase 4 kvartali keskmine)}}$
Varade tootlus (%)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Varad kokku (viimase 4 kvartali keskmine)}}$
Investeeringut 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 (%)	=	$\frac{\text{Aktionäridele kuuluv omakapital}}{\text{Varad kokku}}$
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)	=	$\frac{\text{Aktionäridele kuuluv omakapital (viimase 4 kvartali keskmine)}}{\text{Aktsiate arv}}$
Dividend aktsia kohta (EUR)	=	$\frac{\text{Väljamakstavad dividendid}}{\text{Aktsiate arv}}$
Dividendimäär (%)	=	$\frac{\text{Väljamakstavad dividendid} \times 100}{\text{Puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}$
Dividenditootlus (%)	=	$\frac{\text{Väljamakstavad dividendid aktsia kohta}}{\text{Aktsia hind 31.12}}$
P/E	=	$\frac{\text{Aktsia hind 31.12}}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali kasum aktsia kohta}}$
P/B	=	$\frac{\text{Aktsia hind 31.12}}{\text{Omakapital aktsia kohta (viimase 4 kvartali keskmine)}}$
Turuväärtus	=	Aktsia hind 31.12 x Aktsiate arv