



AS MERKO EHITUS

KONTSERN

2023. 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:	01.01.2023 – 31.12.2023
Aruandeperiood:	01.01.2023 – 31.12.2023
Nõukogu:	Toomas Annus, Indrek Neivelt, Kristina Siimar
Juhatus:	Andres Trink, Tõnu Toomik, Urmas Somelar
Audiitor:	AS PricewaterhouseCoopers

SISUKORD

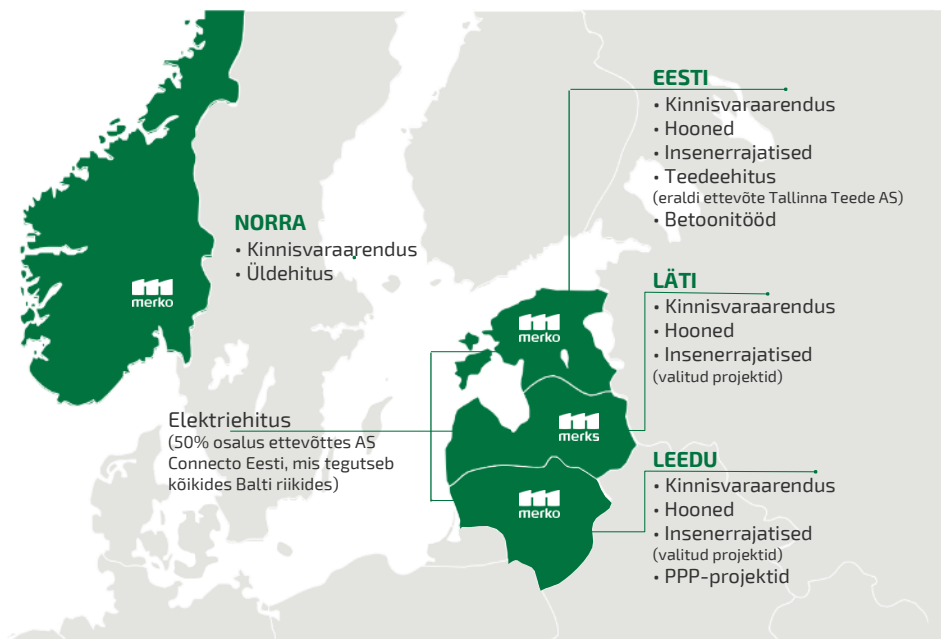
KONTSERNI LÜHITUVUSTUS.....	3
TEGEVUSARUANNE.....	5
JUHATUSE DEKLARATSIOON	20
RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE	21
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	21
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	22
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	23
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	24
LISAD	25
LISA 1 KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	25
LISA 2 ÄRISEGMENTID.....	25
LISA 3 MÜÜDUD TOODANGU KULU	28
LISA 4 PUHASKASUM JA DIVIDENDID AKTSIA KOHTA.....	28
LISA 5 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID.....	29
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 OSAPOOLTEGA.....	33
LISA 17 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED	36
SUHTARVUDE DEFINITSIOONID.....	37

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%**)

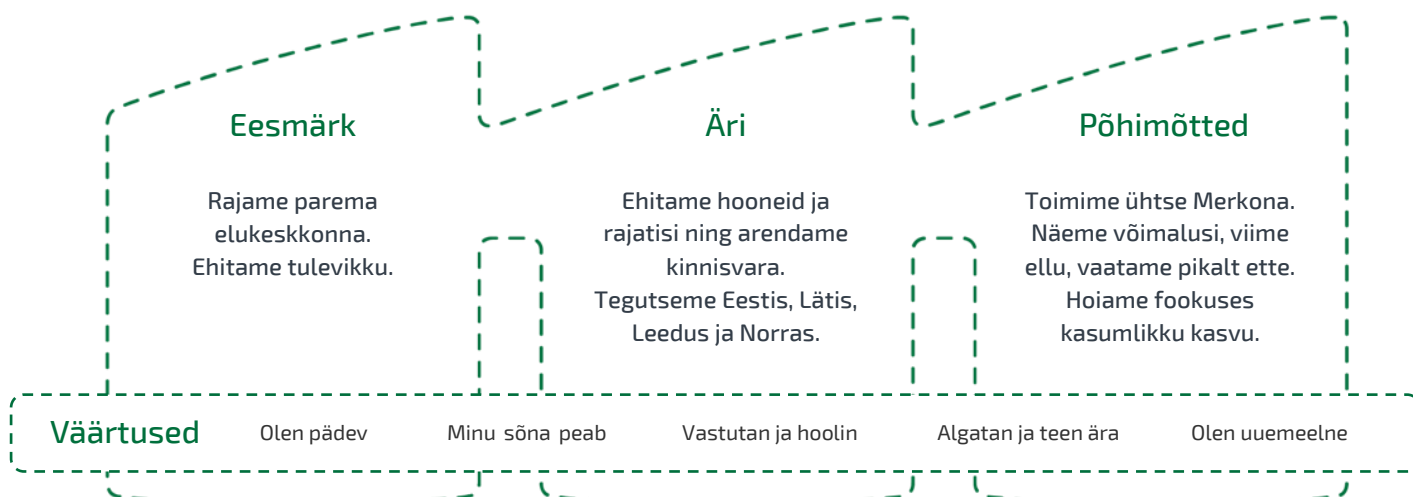
2023 NÄITAJAD

Müügitulu **466,3 mln** eurot

Puhaskasum **46,0 mln** eurot

638 töötajat





STRATEEGIA

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



TEGEVUSARUANNE

JUHTKONNA KOMMENTAAR

Merko Ehituse 2023. aasta neljanda kvartali müügitulu oli 126 miljonit eurot ning kaheteist kuu oma 466 miljonit eurot. Ettevõtte neljanda kvartali puhaskasum oli 13,9 miljonit eurot ja kaheteist kuu puhaskasum kasvas 46,0 miljoni euroni. Kaheteist kuuga andis Merko ostjatele üle 948 korterit ning 27 äripinda.

Merko Ehituse juhtkonna sõnul oli 2023. aasta heade tulemuste taga eelkõige Merko meeskonnad, kes viimasel paaril väga muutlikul aastal teinud häid valikuid ja kohanenud turu nõudlusega nii ehitusteenuse kui kinnisvaraarenduse valdkonnas. Ehituse ja kinnisvaraarenduse projektid kestavad enamasti üle raporteerimisperioodide ning lõplikud tulemused selguvad projektide lõpus. 2023. aasta 12 kuu ja neljanda kvartali tulemuste taga on mitme olulise faktori langemine ühte ajaperioodi. Merko kontsernil oli võimekus võtta viimasel paaril aastal töösse suuri ehitusobjekte, millest mastaapsemad on Kapiteli tellimused ehitusmaksumusega kokku üle 200 miljoni euro. 2023. aasta lõpus valmisid Kapitelile kaks bürootorni Riias ning suur osa ehitustöid Arteri kvartali kolmes kõrghoones Tallinna kesklinnas. Tulemusi toetas selgelt ka kinnisvaraarenduse ärivaldkond, kus 2023. aastal andsid Merko ettevõtted üle viimasel kahel aastal eelmüüdüd ja nüüdseks valmis ehitatud pea tuhat korterit.

Kinnisvaraarenduses on üks ajajärk ehk varem eelmüüdüd korterite valmimine ja üleandmine läbi saanud ning täna töötame sootuks keerulisemas turuolukorras. Korterturg Baltimaades on ebakindel, intressimäärad tõusnud ning uute korterite müügitempo muutunud majandusolukorrast tingituna oluliselt langenud. Merko kontserni ettevõtted on alustanud vähemate korteriarendusprojektide ehitust ning lähiajal pole alust oodata kinnisvaraarendusest 2023. aastaga võrreldavaid tulemusi. 12 kuuga investeeris kontsern töös olevatesse arendusprojektidesse ja uutesse kinnistutesse kokku 86 miljonit eurot.

Kontserni ehitusteenuse lepingute portfell jätkas neljandas kvartalis kasvu ja ületab varasemaid ootusi, tasakaalustades korterituru langusest tingitud negatiivset mõju kontserni ehitusmahtudele ja müügitulule. Samas on ehitusteenuse kasumlikkus endiselt surve all ja riskid jätkuvad – tarneahelates on järjekordne hinnatõus ning tulenevalt makromajanduslikest probleemidest on eratellijad investeeringute osas äraootaval seisukohal. Töös on palju kaitseotstarbelisi ja energeetikaga seotud objekte, ent kesk-pikas horisondis nende tellimuste mahud langevad. Seetõttu on jätkuva tähelepanu all kontserni ettevõtete riskide juhtimine, eeskätt hinnariskide maandamine. 2023. aastal sõlmisid kontserni ettevõtted uusi ehituslepinguid 501 miljoni euro väärtuses ehk 58% enam kui aasta tagasi ning ehituslepingute portfelli jääk kasvas aastatagusega võrreldes üle 60% võrra 477 miljoni euroni.

2023. aastal andis Merko ostjatele üle 948 korterit ja 27 äripinda. Aruandeperioodi lõpu seisuga oli kontserni ettevõtetel bilansis 697 korterit. Ehitusfaasis olevast 393 korterist olid aasta lõpus ligikaudu 5% kaetud eelmüügi lepingutega. Suuremad korteriarendusprojektid olid Uus-Veerenni, Noblessneri ja Lahekalda Tallinnas, Erminurme Tartus, Viesturdärzs, Mežpilsēta ja Magnolijas Riias ning Vilnelēs Skverai Vilniuses.

2023. aasta neljandas kvartalis olid suuremad ehituses olevad objektid Eestis Rae riigigümnaasium, Hampton by Hilton ja Hyatt hotellihooned, Arter kvartal, Tallinna Kaubamaja Grupi logistikakeskus, kaitseväe Ämari linnaku kasarmud, Eesti Vabariigi kagupiiri maismaaosa taristu lõigud ja Rail Baltica maanteeviaduktid Harjumaal, Vanasadamat ja Rail Baltica Ülemiste reisirterminali ühendav trammiliin ning Ülemiste ühisterminali esimene etapp. Lätis olid töös Elemental Business Centre büroohooned, Leedus tuulepargi taristurajatised Kelmė ja Pagėgiai rajoonides ning erinevate NATO väljaõppekeskuste hooned ja taristud.

2023. AASTA 12 KUU
MÜÜGITULU
466 MILJONIT EUROT

KASUM ENNE
MAKSE
52,0 MILJONIT EUROT

KOKKUVÕTE IV KVARTALI JA 12 KUU TULEMUSTEST

KASUMLIKKUS

2023. aasta 12 kuu kasum enne makse oli 52,0 mln eurot ja IV kvartalis 18,1 mln eurot (12 kuud 2022: 37,1 mln eurot ja IV kvartalis 18,4 mln eurot), mis andis 12 kuu maksustamiseelse kasumi marginaaliks 11,1% (12 kuud 2022: 9,1%).

2023. aasta 12 kuu emaettevõtte omanike osa puhaskasumist oli 46,0 mln eurot (12 kuud 2022: 34,6 mln eurot) ja IV kvartali emaettevõtte omanike osa puhaskasumist 13,9 mln eurot (IV kvartal 2022: 17,6 mln eurot). 12 kuu puhaskasumi marginaal oli 9,9% (12 kuud 2022: 8,5%).

MÜÜGITULU

2023. aasta IV kvartali müügitulu oli 126,5 mln eurot (IV kvartal 2022: 143,4 mln eurot) ning 12 kuu müügitulu oli 466,3 mln eurot (12 kuud 2022: 409,6 mln eurot). 12 kuu müügitulu suurenes 13,8% võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. Väljaspool Eestit teenitud 12 kuu müügitulu osakaal oli 39,3% (12 kuud 2022: 50,1%).

LEPINGUTE PORTFELL

31. detsember 2023 seisuga oli kontserni teostamata tööde jääk 477,5 mln eurot (31. detsember 2022: 297,2 mln eurot). 2023. aasta 12 kuuga sõlmisid kontserni ettevõtted lepinguid kogumahus 500,8 mln eurot (12 kuud 2022: 317,9 mln eurot). IV kvartali uute lepingute maht oli 121,4 mln eurot (IV kvartal 2022: 27,5 mln eurot).

KINNISVARAARENDUS

2023. aasta 12 kuuga müüs kontsern 948 korterit, 2022. aasta 12 kuuga 923 korterit. Omaarenduste korterite müügist teenis kontsern müügitulu 2023. aasta 12 kuuga 137,5 mln eurot ning 2022. aasta samal perioodil 127,0 mln eurot. 2023. aasta IV kvartalis müüdi 283 korterit, võrreldes 2022. aasta IV kvartalis müüdud 467 korteriga, ning omaarenduste korterite müügist teenis kontsern müügitulu 31,4 mln eurot (IV kvartal 2022: 70,2 mln eurot).

RAHAPOSITSIOON

Aruandeperioodi lõpus oli kontsernil rahalisi vahendeid 77,3 mln eurot ning omakapital 212,1 mln eurot (49,9% bilansimahust). Võrreldavad andmed 2022. aasta 31. detsember seisuga olid vastavalt 17,7 mln eurot ning 184,2 mln eurot (47,5% bilansimahust). Seisuga 31. detsember 2023 oli kontserni netovõlg negatiivne 22,5 mln eurot (31. detsember 2022: 74,3 mln eurot).

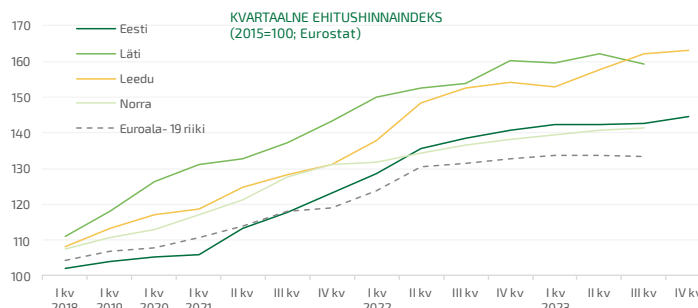
ETTEPANEK DIVIDENDIDEKS

Juhatus teeb nõukogule ettepaneku maksta aktsionäridele 2024. aastal eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 17,7 mln eurot (1 euro ühe aktsia kohta), mis annab 2023. aasta dividendimääraks 38%.

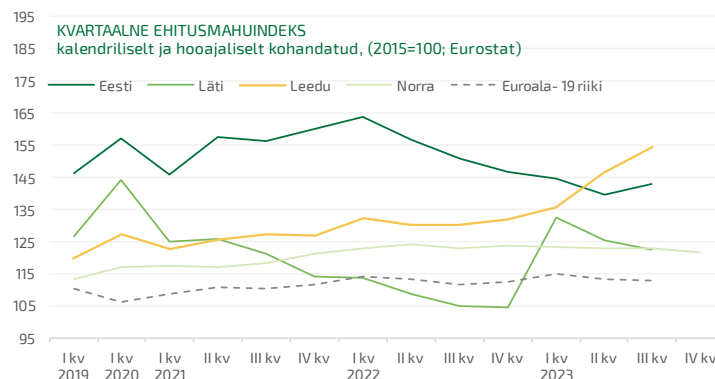
EHITUS- JA KINNISVARATURU VÄLJAVAATED

EHITUSTEENUS

Ehitushinnad on püsinud suhteliselt stabiilsed 2023 vältel ja kasvanud eeskätt tööjõukulude arvel. Kordame oma varasemaid hinnanguid, et lähiajal on pigem näha statistilise vea piiresse jäävaid külgsuunalisi liikumisi. Pikemas vaates hindame jätkuvalt, et suuremaks jäävad surved hindade tõusule. Intressikulude languse ootus lähiajal ehitusmasinate ja -materjali tootjate omahinnale leevendavat mõju ei avalda, samuti pole põhjust oodata palgakulude allapoole liikumist. Endiselt oleme seda meelt, et erinevate maksutõusude mõju avaldub veel mõnda aega, üle kogu 2024 aasta, ning see ei lase ehitusettevõtete sisendkuludel langeda. Käivitud CBAM aruanded on ka imporditavate ehitusmaterjalide tootjad viinud arusaamale, et süsiniku-kaubandusega kaasneva hinnatõusu peaks jagama pikema perioodi peale ning tasahilju tõstetakse hindasid juba praegu. Samuti on tõusnud logistikahinnad kaupadele, mida varem tarniti Punase mere kaudu, kuid nüüdseks on käimasolev Lähis-Ida sõjategevus suninud neid tarneid viima marsruutidele ümber Lõuna-Aafrika.



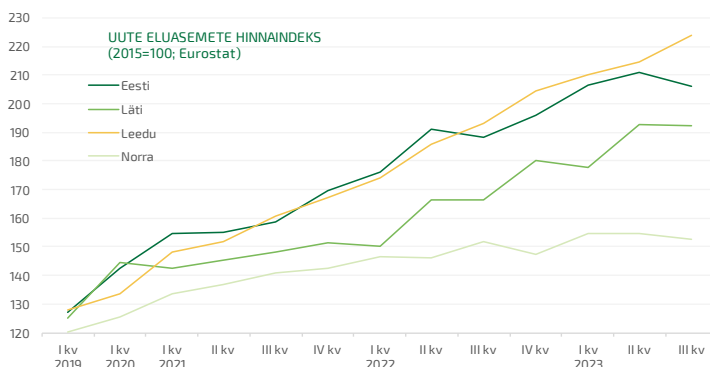
Hoolimata päris mahukatest Rail Baltica hangetest Eestis ja Lätis hindame, et ehitusmahtude tõus saab lähimates kvartalites olema napp, jäädes mõne protsendipunkti piiridesse. Samas vaatame positiivse hoiakuga jätkuvat ehitusmahtude tõusu Leedus, kus mitmed taastuenergia rajatised ning militaarobjektid on liikunud kiirelt edasi ning pakuvad tööd paljudele ehitusettevõtetele. Aruande koostamise ajal ei olnud euroala statistika 4. kvartali kohta veel avaldatud, kuid majandusliku surutise jätkumine või isegi langus Skandinaavias ja Saksamaal seab ka piirid ehitusettevõtete ekspordile nendesse piirkondadesse. Baltikumis jätkub nõudlust taastuenergia, militaarobjektide ja Rail Baltica tööde kaudu, kuid kogumahtu jääb allapoole kiskuma kinnisvaraturu nõrkusest tingitud langus eluasemete ning äripindade ehituses. Koondmahtude langust me endiselt ei oota, kuid ilma teedehituse ja kinnisvara segmenti mahtude kasvuta pole alust loota kestvat või tugevat kasvu. Hetkel ühete segmentide tõus lihtsalt jääb kompenseerima teiste langust.



Kokkuvõttes oleme pikemate väljavaadete osas pigem konservatiivsed, kuna jõulist majanduskasvu meie regioonis 2024 ei ole oodata ning Gaza konflikti eskaleerumise tõenäosus Lähis-Ida konfliktiks on suurenenud, tekitades järjekordse surve maailmamajanduse edasiseks fragmenteerumiseks. Rahvusvaheliste suurjõudude keskendumine mõjusfääride jagamisele kärbib investorite julgust piiriregioonidesse investeerimisel, süvenev riikide jagamine sõbralikeks ja vaenulikeks piirab vaba kaubandust. Avaliku sektori huvi elutähtsate teenuste ja kaitsevõime tagamisega seotud investeerinutele on tänuväärne leevendus ehitussektorile, kuid selle mõju on ajaliselt piiratud ja ilma naasvate erasektori investeringuteta on keeruline näha kestvat nõudluse kasvu 2-3 aasta perspektiivis.

KORTERITE ARENDUS

Loodetud kinnisvaraturu aktiivsuse taastumist Venemaa poolt Ukrainale kallaletungiga seotud järsu kindluse languse järel ei ole 2023 aastal toimunud. Tehingute maht on jätkuvalt madal ning eeskätt seotud kestva ebakindlusega. Leedu on selles osas teistest Balti riikidest erinev, kuna tarbijakindlus on taastunud positiivsele poolele ning seda peegeldab ka Leedus jätkuv hinnatõus, samal ajal kui Eesti ja Läti hinnad on stabiliseerunud. Kordame oma hinnangut, et uute eluasemete hinnatõus on läbi ja kuni 2024 lõpuni on oodata stabiilseid hindasid ebaoluliste statistiliste kõikumistega. Olemasolevate eluhoonete renoveerimiseks pakutava rahastuse maht on 2024 piiratud, renoveerimise kaudu teostatav avaliku sektori interventsioon kehvapoolset kavandatud ning ei pääse mõjutama eluasemete turgu. Uute eluasemete turul hoiavad arendajad pigem madalat profiili, kontrollides kiivalt pakkumise lisandumist turule ning vältides suurte mahtudega seotud riske. Meie hinnangul säilib 2024 jooksul olemasolev nõudluse ja pakkumise tasakaal turu madala aktiivsuse juures.



ÄRITEGEVUS

Kontserni äritegevuse aruandlus on jagatud kahte valdkonda:

- ehitusteenus;
- kinnisvaraarendus.

EHITUSTEENUS

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

miljonites eurodes

	12K 2023	12K 2022	MUUTUS	IV KV 2023	IV KV 2022	MUUTUS
Müügitulu	298,2	246,9	+20,7%	89,5	61,2	+46,3%
Osakaal kogu müügitulust	63,9%	60,3%		70,8%	42,7%	
Ärikasum	20,5	8,5	+141,3%	8,9	3,9	+127,6%
Ärikasumi marginaal	6,9%	3,4%		9,9%	6,4%	

Ehitusteenuse 2023. aasta 12 kuu müügitulu oli 298,2 mln eurot (12 kuud 2022: 246,9 mln eurot). Ärivaldkonna müügitulu suurenes eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 20,7%. 2023. aasta 12 kuu löikes moodustas ehitusteenuse valdkond kontserni müügituludest 63,9% (12 kuud 2022: 60,3%). Ehitusteenuse valdkonnas teenis kontsern 12 kuu löikes ärikasumit 20,5 mln eurot (12 kuud 2022: 8,5 mln eurot). Ärikasumi marginaal oli 6,9% (12 kuud 2022: 3,4%). Ärikasumi marginaalile avaldas peamiselt mõju vanade fikseeritud hinnaga lepingute lõppemine, nende osakaalu vähenemine aruandeperioodi käibes.

Suuremate objektidena olid IV kvartalis Eestis töös Rae Riigigümnaasium, Tallinna Kaubamaja Grupi logistikakeskus, Hampton by Hilton ja Hyatt hotellihooned, Arter kvartal, Eesti Vabariigi kagupiiri maismaaosa taristu lõigud, kaitseväe ehitised Ämari linnakus, Vanasadamat ja Rail Baltica Ülemiste reisirterminali ühendav trammiliin ning Ülemiste ühisterminali esimene etapp ja Rail Baltica Tõdva maanteeviaduktid. Lätis oli suuremaks ehitusobjektiks Elemental Business Centre büroohooned ning Leedu suuremateks ehitusobjektideks olid tuulepargi taristurajatised Kelmė ja Pagėgiai rajoonides, alajaam Kelmės ning erinevate NATO väljaõppekeskuste hooned ja taristud. Norras olid kontsernil töös väiksemamahulised lepingud.

KINNISVARAARENDUS

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

miljonites eurodes

	12K 2023	12K 2022	MUUTUS	IV KV 2023	IV KV 2022	MUUTUS
Müügitulu	168,1	162,7	+3,3%	37,0	82,2	-55,1%
sh korterite müük	137,5	127,0		31,4	70,2	
sh ehitusteenus ühisprojektidele	24,7	32,0		4,7	10,4	
Osakaal kogu müügitulust	36,1%	39,7%		29,2%	57,3%	
Ärikasum	26,7	30,3	-11,9%	6,2	14,4	-56,7%
Ärikasumi marginaal	15,9%	18,6%		16,9%	17,5%	

2023. aasta 12 kuuga müüs kontsern 948 korterit (sh 213 korterit ühisprojektis) ning 27 äripinda (sh 13 ühisprojektis), 2022. aasta 12 kuuga 923 korterit (sh 46 korterit ühisprojektis) ning 9 äripinda (sh 2 ühisprojektis). Omaarenduste korterite müügist teenis kontsern müügitulu 2023. aasta 12 kuuga 137,5 mln eurot (käibemaksuta) ning 2022. aasta samal perioodil 127,0 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 varem ehitatud kinnisvara haldusteenust.

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

Kinnisvaraarenduse valdkonna 2023. aasta 12 kuu müügitulu suurenes 3,3% võrreldes eelmise aasta sama perioodiga, moodustades 36,1% kontserni kogutuludest (2022. aasta 12 kuud: 39,7%).

Valdkonna 2023. aasta 12 kuu ärikasum oli 26,7 mln eurot (12 kuud 2022: 30,3 mln eurot) ja ärikasumi marginaal 15,9% (12 kuud 2022: 18,6%). Korterite arendusprojektide kasumlikkus on olenevalt projektist erinev ning sõltub paljuski konkreetse projekti kulude struktuurist, sh maa soetamishinnast.

2023. aasta 12 kuuga käivitas kontsern Baltikumis kokku 155 korteri ehituse (2022. aasta 12 kuuga käivitati 581 korteri ehitus). 12 kuuga investeeris kontsern arendusprojektidesse kokku 80,2 mln eurot (2022. aasta 12 kuud: 130,1 mln eurot).

Kontserni üheks eesmärgiks on piisava kinnistute portfelli hoidmine, tagamaks stabiilset, turutingimusi arvestavat arendusprojektide varu. 31. detsember 2023 seisuga oli kontserni varudes arenduspotsiaaliga kinnistuid, kus ehitustegevusega pole alustatud, summas 89,4 mln eurot (31.12.2022: 84,1 mln eurot).

KONTSERNI ARENDUSPOTENTSIAALIGA VARUDE JAOTUS RIIGITI miljonites eurodes

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

2023. aasta 12 kuuga soetas kontsern arendustegevuse eesmärgil uusi kinnistuid 5,7 mln euro väärtuses (2022. aasta 12 kuud: 25,8 mln euro väärtuses).

LEPINGUTE PORTFELL

31. detsember 2023 seisuga oli kontserni teostamata ehituslepingute portfelli 477,5 mln eurot võrreldes 297,2 mln euroga seisuga 31. detsember 2022. Portfell on aastases võrdluses kasvanud 60,7%. Lepingute portfellis ja sõlmitud uutes lepingutes ei kajasta kontsern omaenda elamuehitusprojekte ega kinnisvarainvesteeringute arendamisega kaasnevaid ehitustöid.

Ehituslepinguid sõlmiti 2023. aasta 12 kuuga 500,8 mln euro ulatuses, mis on 57,5% rohkem võrreldes eelmise aasta sama perioodiga (12 kuud 2022: 317,9 mln eurot). 2023. aasta IV kvartalis sõlmiti uusi ehituslepinguid 121,4 mln euro väärtuses; 2022. aasta IV kvartalis sõlmiti ehituslepinguid 27,5 mln euro väärtuses.

SUUREMAD 2023. AASTA IV KVARTALIS SÕLMITUD EHTUSLEPINGUD

LEPINGU LÜHIKIRJELDUS	RIIK	VALMIMISAEG	MAKSUMUS MLN EURO
Ehitusleping 28 tuulikualuse, elektrikaabelduse ja teede rajamiseks Kelmē rajoonis asuvas tuulepargis	Leedu	2025. a. II kvartal	45,0
Ehitusleping kasarmute rajamiseks kaitsevāe Āmari sõjaväelinnakus Harjumaal	Eesti	2024. a. detsember	25,0
Arter kvartali ehituslepingu lisatööd	Eesti	2025. a. kevad	20,0
Ehitusleping Hyatti hotelli- ja büroohoone ehitustööde teise etapi teostamiseks aadressil Sadama 4 Tallinnas	Eesti	2025. a. november	13,1
Ehitusleping Rail Baltica maanteeviaduktide ehitamiseks Harjumaal	Eesti	2025. a. sügis	6,8

31.12.2023 seisuga moodustasid erasektori tellimused lepingute portfelli jäägis olevate projektide osakaalust ligikaudu 56% (31.12.2022 ligikaudu 61%). Erasektor on enamasti äraootaval seisukohal uute investeeringute tegemisel, hinnates kõrgemate intressimäärade ja nõrgema konjunktuuri keskkonnas ringi investeeringute tasuvust. Avaliku sektori kõrge prioriteediga plaaniliste investeeringutega minnakse edasi, kuna eelarvelist finantseerimist mõjutab intressimäärade tõus vähem.

Kontsern keskendub olemasolevatele koduturgudele, hoides strateegilise eesmärgina äritegevuse mitmekesisust, tasaalustades omavahel erinevate riikide ehitustegevust ning kinnisvaraarendust.

RAHAVOOD

Aruandeperioodi lõpus oli kontsernil rahalisi vahendeid 77,3 mln eurot (31.12.2022: 17,7 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 57,0 mln eurot, millest kasutamata oli 54,6 mln eurot (31.12.2022: 53,0 mln eurot, millest kasutamata oli 36,2 mln eurot).

2023. aasta 12 kuu äritegevuse rahavoog oli positiivne 114,9 mln eurot (2022. aasta 12 kuud: negatiivne 41,8 mln eurot), investeerimistegevuse rahavoog positiivne 1,0 mln eurot (2022. aasta 12 kuud: negatiivne 3,3 mln eurot) ja finantseerimistegevuse rahavoog negatiivne 56,2 mln eurot (2022. aasta 12 kuud: positiivne 17,9 mln eurot).

Äritegevuse rahavoogusid mõjutas 2023. aasta 12 kuu jooksul positiivselt EBITDA 48,1 mln eurot (2022. aasta 12 kuud: positiivne mõju 37,9 mln eurot), ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus 35,4 mln eurot (2022. aasta 12 kuud: negatiivne mõju 1,1 mln eurot), äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus 30,9 mln eurot (2022. aasta 12 kuud: positiivne mõju 8,9 mln eurot), eraldiste muutus 3,9 mln eurot (2022. aasta 12 kuud: positiivne muutus 1,5 mln eurot) ning varude muutus 25,7 mln eurot (2022. aasta 12 kuud: negatiivne muutus 62,4 mln eurot). Varude rahavood on mõjutatud peamiselt omaarendatud korterite ehituse ja müügi tsüklilisusest: negatiivne rahavoog on tingitud korterite ehitusest tulenevast varude mahu kasvust, positiivne rahavoog tekib korterite müügil varude mahu kahanemisest. Negatiivselt mõjutas äritegevuse rahavoogusid äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus 20,7 mln eurot (2022. aasta 12 kuud: negatiivne muutus 22,0 mln eurot). Intresse maksti 3,5 mln eurot (2022. aasta 12 kuud: 1,7 mln eurot) ja ettevõtte tulumaksu maksti 3,6 mln eurot (2022. aasta 12 kuud: 2,5 mln eurot).

Äritegevuse rahavoogude toetamiseks, sh korteriarenduse mahtude suurendamiseks, on kontsern kaasanud täiendavaid võõrvahendeid. Laenukohustuste määr on seejuures püsinud mõõdukal tasemel (31.12.2023 seisuga 12,9%, 31.12.2022 seisuga 23,7%).

Investeerimistegevuse rahavoogudes on negatiivne mõju põhivara soetustest summas 1,4 mln eurot, mis on peamiselt seotud ehitusseadmete uuendusega (2022. aasta 12 kuud: 1,3 mln eurot) ja positiivne mõju põhivara müügist 1,2 mln eurot (2022. aasta 12 kuud: 0,3 mln eurot) ning ühisettevõttest saadud dividendidest 1,2 mln eurot (2022. aasta 12 kuud: 0,6 mln eurot).

Finantseerimistegevuse rahavoos olid suuremate mõjuritena negatiivse rahavoo poolel dividendimakse summas 17,7 mln eurot (2022. aasta 12 kuud: 17,7 mln eurot), rendikohustuste põhiosa tagasimaksed summas 1,3 mln eurot (2022. aasta 12 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 1,1 mln eurot), projektipõhiste kinnisvarainvesteeringute tagatisel saadud ja tagasimakstud laenude netomuutus summas 1,6 mln eurot (2022. aasta 12 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 0,4 mln eurot), arendusprojektidega seotud saadud ja tagasimakstud laenude netomuutus summas 13,2 mln eurot (2022. aasta 12 kuud: positiivne rahavoog netosummas 14,1 mln eurot), mis tulenes korteriarenduse projektidele võetud laenude tagasimaksetest, ning muu tegevusega seotud saadud ja tagasimakstud laenude netomuutus netosummas 22,4 mln eurot (2022. aasta 12 kuud: positiivne rahavoog netosummas 24,8 mln eurot).

2023. aasta IV kvartali äritegevuse rahavoog oli positiivne 51,3 mln eurot (2022. aasta IV kvartal: positiivne 14,1 mln eurot), investeerimistegevuse rahavoog positiivne 0,2 mln eurot (2022. aasta IV kvartal: positiivne 0,1 mln eurot) ja finantseerimistegevuse rahavoog negatiivne 5,4 mln eurot (2022. aasta IV kvartal: negatiivne 18,7 mln eurot).

SUHTARVUD

(arvutatud emaettevõtte omanike osale)

KASUMIARUANDE KOKKUVÕTE		12K 2023	12K 2022	12K 2021	IV KV 2023	IV KV 2022	IV KV 2021
Müügitulu	mln eurot	466,3	409,6	339,4	126,5	143,4	112,8
Brutokasum	mln eurot	65,0	53,7	46,8	21,8	22,6	20,3
Brutokasumimarginaal	%	13,9	13,1	13,8	17,3	15,7	18,0
Ärikasum	mln eurot	44,5	35,0	32,2	14,4	16,5	15,3
Ärikasumimarginaal	%	9,5	8,6	9,5	11,4	11,5	13,5
Kasum enne maksustamist	mln eurot	52,0	37,1	32,1	18,1	18,4	15,6
Maksude-eelse kasumi marginaal	%	11,1	9,1	9,5	14,3	12,8	13,8
Puhaskasum	mln eurot	45,9	34,1	29,0	13,9	17,3	13,9
emaettevõtte omanike osa	mln eurot	46,0	34,6	29,1	13,9	17,6	13,9
mittekontrolliva osaluse osa	mln eurot	(0,1)	(0,5)	(0,1)	(0,0)	(0,3)	0,0
Puhaskasumimarginaal	%	9,9	8,5	8,6	11,0	12,3	12,3
Muud kasumiaruande näitajad		12K 2023	12K 2022	12K 2021	IV KV 2023	IV KV 2022	IV KV 2021
EBITDA	mln eurot	48,1	37,9	34,8	15,7	17,3	16,0
EBITDA marginaal	%	10,3	9,3	10,3	12,5	12,0	14,2
Üldkulud müügitulust	%	5,1	4,9	5,2	6,2	3,9	5,1
Tööjõukulud müügitulust	%	10,8	10,3	11,3	12,4	8,0	10,3
Müügitulu töötaja kohta	tuhad eurot	718	623	521	195	218	173

MUUD OLULISED NÄITAJAD		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Omakapitali tootlus	%	23,4	20,4	18,8
Varade tootlus	%	11,8	9,2	10,0
Investeeritud kapitali tootlus	%	20,6	15,1	16,9
Varad	mln eurot	425,3	387,4	324,4
Omakapital	mln eurot	211,9	183,7	167,0
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	mln eurot	212,1	184,2	167,2
Omakapitali määr	%	49,9	47,5	51,6
Laenukohustuste määr	%	12,9	23,7	16,2
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	korda	2,0	2,0	2,4
Maksevõime kordaja	korda	0,9	0,6	0,9
Debitoorse võlgnevuse käibevälde	päeva	38	33	31
Tarnijate käibevälde	päeva	40	55	39
Keskmine töötajate arv	inimest	649	657	651
Teostamata tööde jääk	mln eurot	477,5	297,2	257,3

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 37.

RISKIDE JUHTIMINE

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

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

Juriidiline risk

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

Erinevatest juriidilistest vaidlustest tulenevate võimalike kahjunõuete ning õigusabikulude katteks on kontsernis seisuga 31.12.2023 moodustatud eraldis summas 1,7 mln eurot (31.12.2022: 1,2 mln eurot).

Alljärgnevalt on esitatud ülevaade kontserni ettevõtteid puudutavatest olulisematest tavapärase majandustegevuse raamidest väljuvate, 2023. aasta jooksul aset leidnud, lõppenud või seisuga 31.12.2023 pooleliolevatest juriidilistest vaidlustest ja menetlustest:

Eesti

Kaebus keskkonnaministri määruse tühistamiseks

Kohtuasjad seoses keskkonnaministri 27. märtsi 2015 määrusega nr 22, millega muudeti püsielupaiga kaitse-eeskirja selliselt, et ASi Merko Ehitus tütaretevõtetele Suur-Paekalda OÜ ja Väike-Paekalda OÜ (tänapäev ühendatud kontserni kuuluva AS Merko Ehitus Eestiga) kuuluvad Paekalda tänava kinnisasjad jäeti püsielupaiga piiridest välja. 2. veebruaril 2016 esitasid Merko Ehitus kontserni kuuluvad ettevõtted Tallinna Halduskohtusse kaebuse kahju hüvitamiseks. Nõue koosneb otsese varalise kahju (kinnistute väärtuse vähenemine ning arendustegevuseks tehtud kulutused) ja saamata jäänud tulu nõuetest (luhtunud arendustegevus aastatel 2005-2007). Tallinna Halduskohus rahuldab 22. aprillil 2019 kaebuse osaliselt ning mõistis Eesti Vabariigilt AS Merko Ehitus Eesti kasuks välja 760 tuhat eurot ja viivise kuni põhinõude kohase täitmiseni. Samuti mõistis kohus AS Merko Ehitus Eesti kasuks välja menetluskulu 12 tuhat eurot. Mõlemad pooled esitasid apellatsioonkaebuse Tallinna Ringkonnakohtule, mis tühistas osaliselt Tallinna Halduskohtu otsuse ja saatis hüvitise suuruse kindlaksmääramiseks tagasi Tallinna Halduskohtule. Vaidluse mõlemad pooled esitasid kassatsioonkaebused Riigikohtule. 5. märtsi 2021 otsusega jättis Riigikohus AS Merko Ehitus Eesti kassatsioonkaebuse rahuldamata, kuid saatis kaebuse Eesti Vabariigi õiguspärase tegevusega tekitatud otsese varalise kahju hüvitamise nõude osas uueks läbivaatamiseks Tallinna Halduskohtule. Tallinna Halduskohus peatas menetluse haldusajal kuni vaidlusaluste kinnistute detailplaneeringu menetluse lõppemiseni. Kohus uuendas haldusaja menetluse 15. novembri 2023 kohtumäärusega ning määras pooltele menetluslikud tähtajad. Kohtuistung toimub 27. veebruaril 2024. Nimetatud nõude mõju ei ole kontsern aruandes kajastanud.

Läti

Läti konkurentsinsinõukogu määratud haldustrahv

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

13. septembril 2021 vaidlustasid SIA Merks ja AS Merko Ehitus Läti konkurentsinsinõukogu otsuse Läti halduskohtus. Konkurentsinsinõukogu poolt määratud trahv summas 2,7 mln eurot ei kuulu tasumisele, kolmandate isikute võimalikud kahjunõuded ei kuulu arutamisele ega muud võimalikud seadusest tulenevad tagajärjed ei rakendu enne kohtuotsuse jõustumist. Potentsiaalsete kahjunõuete mõju ettevõttele ei ole täna olnud võimalik usaldusväärset hinnata suure hulga muutustele avatud sisendite, solidaarse vastutuse rakendamise praktika puudumise ja muude juriidiliste aspektide ebaselguse tõttu.

Viimane kohtuistung kaebuste sisu arutamiseks toimus 26. septembril 2023. Apellatsioonikohtus jättis oma 25. jaanuaril 2024 teatavaks tehtud otsusega konkurentsinsinõukogu otsuse jõusse. SIA Merks ja AS Merko Ehitus otsustavad edasikaebamise kassatsiooniastmes ühe kuu jooksul otsuse teatavakstegemisest.

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

SIA Ostas Celtnieks

6. novembril 2019 esitas SIA Merks hagi SIA "Ostas Celtnieks" vastu summas 230 tuhat eurot, millele lisandub viivis 21 tuhat eurot. SIA Merks nõude aluseks on konsortsiumilepinguna 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. Juulis 2022 jättis kohus nõude rahuldamata põhjendusega, et nõude on esitanud ebaõige isik (konsortsiumi vormiline juriidiline isik). 25. oktoobril 2022 esitas SIA Merks apellatsioonikaebuse, mis võeti menetlusse. Juulis 2023 sai SIA Merks ringkonnakohtult positiivse kohtuotsuse ja see on jõustunud. Samal ajal on SIA „Ostas

Celtnieks" kuulutatud maksejõuetuks ja toimub varade müük. SIA Merks tunnistati pankrotimenetluses SIA „Ostas Celtnieks" võlausaldajaks. Nimetatud nõue kajastub bilansis väärtusega ligikaudu 54 tuhat eurot.

Salaspilsi maavalitsus

29. juulil 2022. esitas SIA Merks Salaspilsi lasteaia ehituslepingu tõlgendamisel tekkinud erimeelsustele lahenduse leidmiseks hagi Salaspilsi maavalitsuse vastu majandusajade kohtusse. SIA Merks allkirjastas 2022. aasta lõpus tööde üleandmise akti ning, tuginedes ekspertiisotsusele, on esitanud kohtule nõude Salaspilsi maavalitsuse vastu summas 1 892 tuhat eurot (1 304 tuhat eurot põhinõue ja 588 tuhat eurot viivised). Salaspilsi maavalitsus on esitanud vastuhagi nõudega summas 1 003 tuhat eurot. Järgmine kohtuistung on planeeritud 14. märtsile 2024. Kontsern ei ole teinud eraldi aruande kuupäeva seisuga.

SIA Hanza 14

2022 augustis võttis Stockholmi Kaubanduskoja Arbitraaži Instituut (Stockholmi arbitraaž) menetluse SIA Hanza 14 avalduse 16. juunil 2020 allkirjastatud ehituslepingu mittejätkumise tühistamiseks ja SIA Merks lepinguliste kohustuste mittetäitmisega kaasneva leppetrahvi sissenõudmiseks. Ehituslepingu mittejätkumisest teatas Merko Ehitus [börsiteatega](#) 28. august 2020. Stockholmi arbitraaž tegi 11. jaanuaril 2024 otsuse, millega SIA Hanza 14 nõudeavalduse lükati täies ulatuses tagasi ja mõisteti SIA Merks kasuks välja viimase poolt kantud menetluskulud.

Ukrainas peetava sõja mõju

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

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

TÖÖTAJAD JA TÖÖJÕUKULUD

Merko Ehitus kontsernis töötas 31. detsember 2023 seisuga 638 inimest (sh nii tähtajalise kui ka osalise tööajaga töötajad). Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on kontserni töötajate arv vähenenud 23 võrra (-3,5%). Töötajate arv vähenes Lätis ja Eestis ning suurenes Leedus.

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

Kontsern loeb tööjõukuludeks töötasu (sh põhitöötasu, lisatöötasu, puhkusetasu ning tulemustasu), töötasult arvestatud makse, erisoodustusi ning erisoodustustelt arvestatud makse. 2023. aasta 12 kuu tööjõukulu oli 50,2 mln eurot (2022. aasta 12 kuud: 42,3 mln eurot), mis eelmise aasta sama perioodiga võrreldes suurenes 18,8% ning tööjõukulude osakaal müügituludest suurenes 0,5 pp võrra 10,3%-lt 10,8%-ni.

Kontserni kuuluv Eesti üks suurimaid ehitusettevõtteid AS Merko Ehitus Eesti on 12 kuuga tasunud Eestis 9,8 mln eurot tööjõumakse, olles sellega 2023. aasta 12 kuu üks suurimatest ehitusvaldkonna tööjõumaksude maksja (2022 12 kuud: 8,9 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 ärireeetika koodeks.

Ärireeetika teemat on põhjalikumalt käsitletud kontserni kodulehel: group.merko.ee/vastutustundlik-ettevotte/.

AKTSIA JA AKTSIONÄRID

VÄÄRTPABERI INFORMATSIOON

Emitent	AS Merko Ehitus
Väärtpaberi nimi	Merko Ehitus aktsia
Väärtpaberi lühinimi	MRK1T
Emitendi residentsus	Eesti
Turg	Nasdaq Tallinn, Balti põhinimekiri
Tööstusharu	Ehitus
ISIN	EE3100098328
Nimiväärtus	Nimiväärtuseta
Emiteeritud väärtpaberite arv	17 700 000
Noteeritud väärtpaberite arv	17 700 000
Valuuta	EUR
Noteerimise kuupäev	11.08.2008

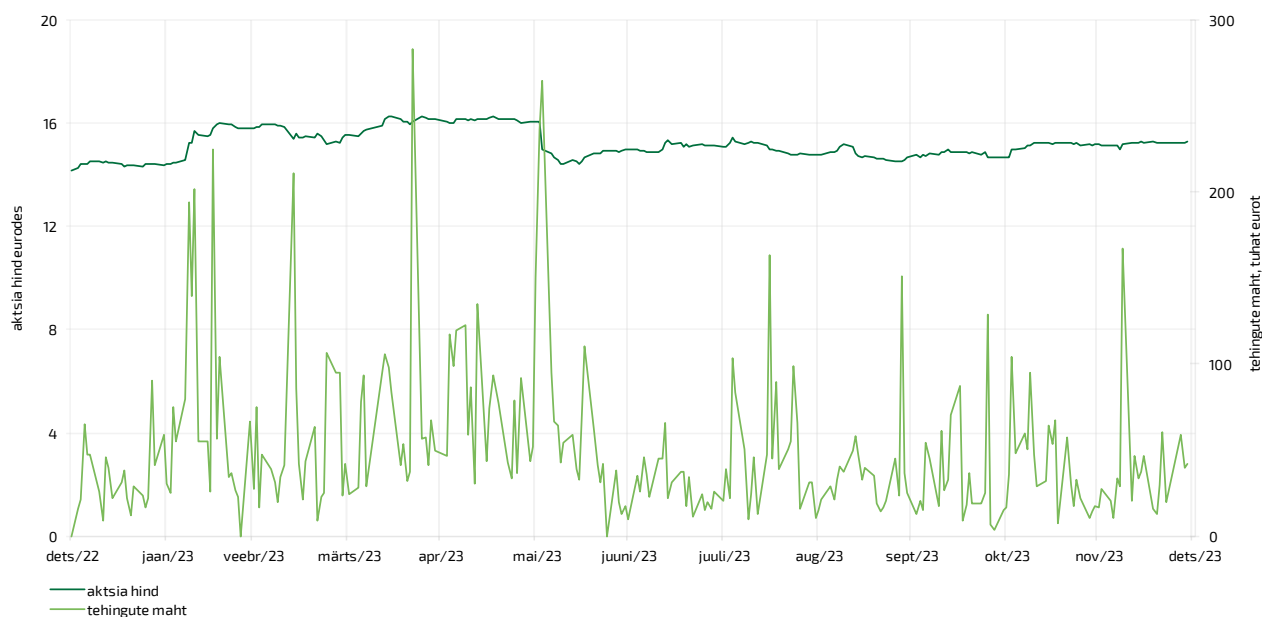
Merko Ehitus aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinn põhinimekirjas. 31. detsember 2023 seisuga on ettevõttel 17 700 000 aktsiat. Aktsiate arv ei ole 2023. aastal muutunud.

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

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Aktsiate arv	17 700 000	17 700 000	17 700 000
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot	2,60	1,96	1,65
Omakapital aktsia kohta, eurot	11,11	9,57	8,76
P/B suhtarv	1,38	1,48	1,74
P/E suhtarv	5,88	7,24	9,24
Turuväärtus, mln eurot	270,8	250,6	269,4

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 37.

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



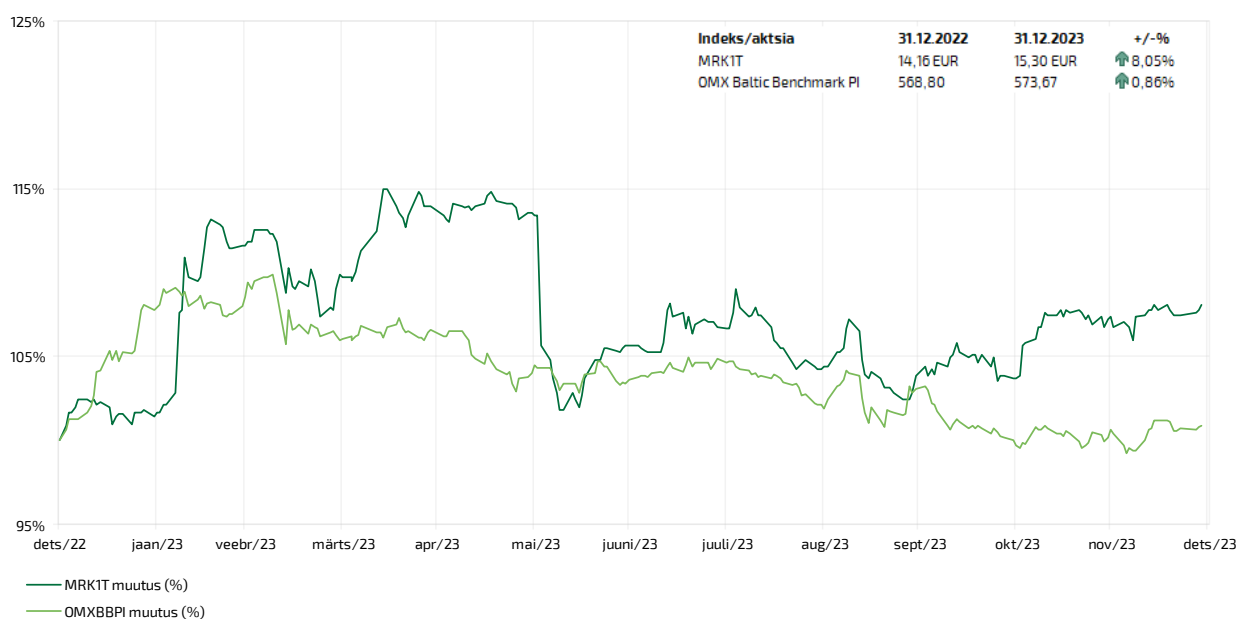
AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR AKTSIATE ARVU JÄRGI SEISUGA 31.12.2023

AKTSIATE ARV	AKTSIONÄRIDE ARV	% AKTSIONÄRIDEST	AKTSIATE ARV	% AKTSIATEST
1 000 001 - ...	1	0,01%	12 742 686	71,99%
100 001 – 1 000 000	6	0,05%	1 291 555	7,30%
10 001 – 100 000	44	0,34%	918 896	5,19%
1 001-10 000	552	4,29%	1 514 635	8,56%
101-1 000	2 940	22,83%	980 252	5,54%
1-100	9 333	72,48%	251 976	1,42%
Kokku	12 876	100%	17 700 000	100%

AS MERKO EHITUS AKTSIONÄRID SEISUGA 31.12.2023 JA MUUTUS VÕRRELDES EELMISE KVARTALIGA

	AKTSIATE ARV	OSALUS 31.12.2023	OSALUS 30.09.2023	MUUTUS
AS Riverito	12 742 686	71,99%	71,99%	-
OÜ Midas Invest	428 500	2,42%	2,41%	1 250
Firebird Republics Fund Ltd	319 586	1,81%	1,81%	-
Firebird Avrora Fund Ltd	190 117	1,07%	1,07%	-
OÜ Alar Invest	136 000	0,77%	0,77%	-
Clearstream Banking AG	113 631	0,64%	0,64%	671
Firebird Fund L.P.	103 721	0,59%	0,59%	-
Siseinfo OÜ	100 000	0,56%	0,56%	-
Hans Palla	61 000	0,34%	0,31%	7 000
Alforme OÜ	50 000	0,28%	0,28%	-
Suurimad aktsionärid kokku	14 245 241	80,47%	80,43%	8 921
Väikeaktsionärid kokku	3 454 759	19,53%	19,57%	(8 921)
Kokku	17 700 000	100%	100%	-

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



DIVIDENDID JA DIVIDENDIPOLIITIKA

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

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

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

Juhatus teeb nõukogule ettepaneku maksta aktsionäridele 2024. aastal eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 17,7 mln eurot (1 euro ühe aktsia kohta), mis sellisena kinnitatult teeks 2023. aasta dividendimääraks 38% ning dividenditootluseks 6,5% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2023). Juhatus ettepanek, mis jätkaks dividendid alla dividendipoliitika eesmärgi, on motiveeritud soovist kasutada vabasid rahalisi vahendeid eeskätt intressikandvate võlakohustuste vähendamiseks ning hoida kontserni eeskujulikus finantsseisundis, tagamaks kestva majanduslanguse läbimine võimalikult väheste negatiivsete mõjudega. Nõukogu teeb oma otsuse ja ettepaneku aktsionäride koosolekule 2023. aasta majandusaasta aruande läbivaatamise järel aprillis 2024.

ÜHINGU JUHTIMINE

ÜHINGUJUHTIMINE JA STRUKTUUR

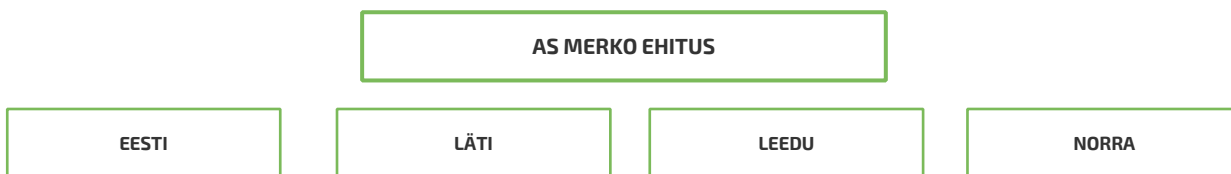
AS Merko Ehitus tegutseb valdusettevõttena, mille kontserni kuuluvad Eestis, Lätis, Leedus ja Norras ehitusalaseid terviklahendusi pakkuvad ehitus- ja kinnisvaraarenduse ettevõtted. Suuremad valdusettevõttele kuuluvad ettevõtted on AS Merko Ehitus Eesti (100%), Tallinna Teede AS (100%), SIA Merks (100%), SIA Merks Mājas (100%), UAB Merko Statyba (100%), UAB Merko Bustas (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 kolmeliikmelisena: Andres Trink, Tõnu Toomik ja Urmas Somelar.

Juhatus ja nõukogu tutvustus on toodud aruande leheküljel 18 ja raamatupidamise vahearuande 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 31. detsember 2023 seisuga on alljärgnev:



* Eestis on sõsarettevõtted Merko Ehitus Eesti AS ja Tallinna Teede AS, mida juhitakse kontserni vaates samade printsiipide alusel, kuid mille enda juhtkond on formeeritud täiesti eraldiseisvatena.

KONTSERNI JURIIDILINE STRUKTUUR

Kontserni juriidiline struktuur lähtub eelkõige majanduslikust ja juriidilisest otstarbekusest ning ei ole kõikidel juhtudel üksühele vastavuses kontserni juhtimisstruktuuriga. Kontserni struktuuri kuuluvate ettevõtete detailne loetelu on esitatud raamatupidamise vahearuande lisas 16.

Muudatused kontserni juriidilises struktuuris

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEK

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

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

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

Juhatus tegi ettekande ettevõtte majandustulemustest ning väljavaate perspektiividest.

Vastavalt äriseadustikule, ettevõtte põhikirjale ning Hea Ühingujuhtimise Tavale kutsub AS Merko Ehitus nii aktsionäride korralise kui ka erakorralise üldkoosoleku kokku, teavitades sellest aktsionäre 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 pävakord kinnitatakse enne avaldamist nõukogu poolt, kes ühtlasi esitab üldkoosolekule teemasid arutamiseks ja hääletamiseks. Üldkoosoleku pävakorrapunktid, nõukogu ettepanekud koos vastavate selgitustega, protseduurilised juhised üldkoosolekul osalemiseks ning see, kuidas ja millal teha ettepanekuid uue pävakorrapunkti lisamiseks, avaldatakse koos üldkoosoleku kokkukutsumise teatega.

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

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

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

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

NÕUKOGU

Nõukogu planeerib ettevõtte tegevust ja korraldab selle juhtimist ning teostab järelevalvet juhatuse tegevuse üle. Kontrolli tulemused teeb nõukogu teatavaks üldkoosolekule. Nõukogu töö 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 2023 üldkoosolek valis nõukogu liikmeteks Toomas Annus ja Indrek Neivelt, ametiajaga kuni 6. mai 2026 (kaasa arvatud). Sama otsusega on AS Merko Ehituse nõukogu kolmeliikmeline kuni 6. mai 2025. AS Merko Ehitus nõukogu jätkab kolmeliikmelisena: Toomas Annus (esimees), Indrek Neivelt ja Kristina Siimar.

Seisuga 31. detsember 2023 oli ASi Merko Ehitus nõukogu kolmeliikmeline 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.

AS Merko Ehitus nõukogu nimetas kolmeaastaseks perioodiks ettevõtte juhatuse liikmeks Urmas Somelari, volituse tähtaja algusega 1. juuni 2023.

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 juhtimine ja ehitusvaldkonna arendustegevuse koordineerimine üle kontserni ettevõtete. Urmas Somelari vastutusala on finantsjuhtimine, investorsuhted ning vastavuskontroll.

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

TÜTARETTEVÕTETE NÕUKOGUD JA JUHATUS

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

Tütarettevõtte juhataja või juhatuse liikme nimetab ametisse tütarettevõtte nõukogu. Alljärgnevalt on toodud ASi Merko Ehitus 100% omanduses olevate oluliste tütarettevõtete nõukogud ja juhatused seisuga 31. detsember 2023:

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

Muudatused oluliste kontserni tütarettevõtete juhtimises

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

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

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

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

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 2023. aasta 12 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.

Ivo Volkov	juhatuse esimees	08.02.2024
Tõnu Toomik	juhatuse liige	08.02.2024
Urmas Somelar	juhatuse liige	08.02.2024

RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	2023.a. 12 kuud	2022.a. 12 kuud	2023.a. IV kvartal	2022.a. IV kvartal
Müügitulu	2	466 304	409 633	126 466	143 427
Müüdnud toodangu kulu	3	(401 267)	(355 975)	(104 625)	(120 852)
Brutokasum		65 037	53 658	21 841	22 575
Turustuskulud		(4 312)	(4 077)	(1 299)	(1 132)
Üldhalduskulud		(19 423)	(15 860)	(6 527)	(4 449)
Muud äritulud		4 171	3 144	772	718
Muud ärikulud		(991)	(1 834)	(377)	(1 187)
Ärikasum		44 482	35 031	14 410	16 525
Finantstulud (-kulud)		7 500	2 067	3 735	1 899
sh kasum (kahjum) ühisettevõtetelt		10 220	3 516	4 159	2 423
intressikulud		(2 697)	(1 180)	(686)	(510)
kasum (kahjum) valuutakursi muutustest		(153)	(138)	39	14
muud finantstulud (-kulud)		130	(131)	223	(28)
Kasum enne maksustamist		51 982	37 098	18 145	18 424
Tulumaksukulu		(6 081)	(2 995)	(4 254)	(1 084)
Perioodi puhaskasum		45 901	34 103	13 891	17 340
sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		46 048	34 640	13 900	17 617
mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist		(147)	(537)	(9)	(277)
Muu koondkasum, mida võib hiljem klassifitseerida kasumiaruandesse					
Valuutakursivahed välisettevõtete ümberarvestusel		(41)	30	(25)	19
Perioodi koondkasum		45 860	34 133	13 866	17 359
sh emaettevõtte omanike osa koondkasumist		45 993	34 648	13 877	17 628
mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist		(133)	(515)	(11)	(269)
Puhaskasum emaettevõtte omanike aktsia kohta (tava ja lahustatud, eurodes)	4	2,60	1,96	0,79	1,00

Raamatupidamise vahearuande lisad lehekülgedel 25-36 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	31.12.2023	31.12.2022
VARAD			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	5	77 330	17 665
Nõuded ja ettemaksed	6	68 754	77 959
Ettemakstud tulumaks		2	38
Varud	7	195 435	225 661
		341 521	321 323
Põhivara			
Ühisettevõtte aktsiad või osad		21 915	12 895
Muud aktsiad ja väärtpaberid		80	-
Muud pikaajalised laenud ja nõuded	8	24 490	22 982
Edasilükkunud tulumaksuvara		3 298	693
Kinnisvarainvesteeringud	9	16 823	11 485
Materiaalne põhivara	10	16 613	17 452
Immateriaalne põhivara	11	520	582
		83 739	66 089
VARAD KOKKU		425 260	387 412
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	12	19 673	49 687
Võlad ja ettemaksed	13	133 898	96 248
Tulumaksukohustus		4 260	1 241
Lühiajalised eraldised	14	10 451	9 820
		168 282	156 996
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	12	35 142	42 236
Edasilükkunud tulumaksukohustus		4 441	2 355
Muud pikaajalised võlad	15	5 495	2 133
		45 078	46 724
KOHUSTUSED KOKKU		213 360	203 720
OMAKAPITAL			
Mittekontrolliv osalus		(155)	(495)
Emettevõtte omanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital		7 929	7 929
Kohustuslik reservkapital		793	793
Realiseerimata kursivahed		(838)	(783)
Jaotamata kasum		204 171	176 248
		212 055	184 187
OMAKAPITAL KOKKU		211 900	183 692
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		425 260	387 412

Raamatupidamise vahearuande lisad lehekülgedel 25-36 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				Kokku	Mitte-kontrolliv osalus	Kokku
	Aksia-kapital	Kohustuslik reserv	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum			
Saldo 31.12.2021	7 929	793	(791)	159 308	167 239	(227)	167 012
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	34 640	34 640	(537)	34 103
Muu koondkasum	-	-	8	-	8	22	30
Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku	-	-	8	34 640	34 648	(515)	34 133
Mittekontrolliva osaluse väljaostu optsoon	-	-	-	-	-	247	247
Dividendid (lisa 4)	-	-	-	(17 700)	(17 700)	-	(17 700)
Tehingud omanikega kokku	-	-	-	(17 700)	(17 700)	247	(17 453)
Saldo 31.12.2022	7 929	793	(783)	176 248	184 187	(495)	183 692
Saldo 31.12.2022	7 929	793	(783)	176 248	184 187	(495)	183 692
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	46 048	46 048	(147)	45 901
Muu koondkasum	-	-	(55)	-	(55)	14	(41)
Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku	-	-	(55)	46 048	45 993	(133)	45 860
Osakapitali suurendamine mitterahalise sissemaksega ja mittekontrolliva osaluse väljaost (lisa 16)	-	-	-	(189)	(189)	237	48
Mittekontrolliva osaluse likvideerimine	-	-	-	(236)	(236)	236	-
Dividendid (lisa 4)	-	-	-	(17 700)	(17 700)	-	(17 700)
Tehingud omanikega kokku	-	-	-	(18 125)	(18 125)	473	(17 652)
Saldo 31.12.2023	7 929	793	(838)	204 171	212 055	(155)	211 900

ASi Merko Ehitus aktsiakapital koosneb 17 700 000 nimiväärtuseta lihtaktsiast.

Raamatupidamise vahearuaude lisad lehekülgedel 25-36 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	2023.a. 12 kuud	2022.a. 12 kuud
Äritegevuse rahavoog			
Ärikasum		44 482	35 031
Korrigeerimised:			
põhivara kulum ja väärtuse langus		3 658	2 880
(kasum) kahjum põhivara müügist		(960)	(313)
ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus		35 359	(1 066)
intressitulu äritegevusest		(2 146)	(2 260)
eraldiste muutus		3 878	1 540
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		(20 723)	(22 024)
Varude muutus		25 713	(62 360)
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		30 879	8 911
Saadud intressid		2 145	2 188
Makstud intressid		(3 524)	(1 652)
Muud finantstulud (kulud)		(268)	(133)
Makstud ettevõtte tulumaks		(3 550)	(2 529)
Kokku rahavood äritegevusest		114 943	(41 787)
Investeermistegevuse rahavoog			
Tütarettevõtete soetus		-	(695)
Ühisettevõtte soetus		-	(2 236)
Kinnisvarainvesteeringute soetus		(357)	-
Materiaalse põhivara soetus (v.a. renditav vara)		(1 204)	(1 117)
Materiaalse põhivara müük		1 232	343
Immateriaalse põhivara soetus		(194)	(141)
Saadud intressid		297	1
Saadud dividendid		1 200	560
Kokku rahavood investeermistegevusest		974	(3 285)
Finantseermistegevuse rahavoog			
Saadud laenud		48 160	147 990
Saadud laenude tagasimaksed		(85 364)	(109 484)
Rendikohustuste põhiosa tagasimaksed		(1 312)	(1 108)
Mittekontrolliva osaluse väljaost		-	(1 886)
Makstud dividendid		(17 679)	(17 661)
Kokku rahavood finantseermistegevusest		(56 195)	17 851
Raha ja raha ekvivalentide muutus		59 722	(27 221)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5	17 665	44 930
Valuutakursside muutuste mõju		(57)	(44)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5	77 330	17 665

Raamatupidamise vahearuande lisad lehekülgedel 25-36 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

LISAD

LISA 1 KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

ASi Merko Ehitus kontserni konsolideeritud raamatupidamise 2023. aasta 12 kuu vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise raamatupidamisstandardi IAS 34 "Interim Financial Reporting" nõuetega lühendatud vahearuanne kohta (condensed interim financial statements). Raamatupidamise vahearuanne järgitakse samu arvestuspõhimõtteid ja -meetodeid, mida rakendati 2022. aasta raamatupidamise aastaaruandes. Raamatupidamise vahearuanne koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Käesolevas aruandes on võrdlusandmetena esitatud 2022. aasta auditeeritud andmed ja 2022. aasta 12 kuu vahearuanne esitatud auditeerimata andmed.

Juhatus hinnangul kajastab ASi Merko Ehitus 2023. 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 Balti riikides üld-, insener- ja elektriehitust, Eestis lisaks ka teedehitust ning betoonitöid, ning Norras üldehitustöid. Muud tegevusalad (juhtimisalased teenused, järelevalve teenus jt) on kontserni seisukohalt väheolulised ja kajastatakse ehitusteenuse segmentis. Kinnisvaraarenduse segment baseerub põhiliselt oma kinnisvara arendusel – ehitusel ja müügil; vähesel määral hõlmab ka kinnisvara hooldust ja renti.

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

Lisainformatsiooni segmentide kohta vt tegevusaruande peatükis „Äritegevus“.

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

2023.a. 12 kuud	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmentid kokku
Müügitulu	299 338	208 332	507 670
Segmentidevaheline müügitulu	(1 168)	(40 198)	(41 366)
Müügitulu klientidelt	298 170	168 134	466 304
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	2 418	141 098	143 516
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	295 752	27 036	322 788
Ärikasum (-kahjum)	20 504	26 731	47 235
Maksustamiseelne kasum (-kahjum)	26 200	29 344	55 544
sh intressitulud äritegevusest	-	2 146	2 146
kulum	(2 805)	(853)	(3 658)
varude allahindlus	-	(2 200)	(2 200)
eraldiste moodustamine	(5 659)	(1 128)	(6 787)
eraldiste tühistamine	144	156	300
kasum ühisettevõtetest	5 771	4 449	10 220
muud finantstulud (-kulud)	113	(1 743)	(1 630)
sh intressitulud	259	-	259
intressikulud	(101)	(1 531)	(1 632)

2023.a. 12 kuud	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid kokku
Vara 31.12.2023	96 111	249 513	345 624
sh ühisettevõtted	14 238	7 677	21 915
2022.a. 12 kuud	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid kokku
Müügitulu	248 052	221 537	469 589
Segmentidevaheline müügitulu	(1 112)	(58 844)	(59 956)
Müügitulu klientidelt	246 940	162 693	409 633
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	1 118	129 022	130 140
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	245 822	33 671	279 493
Ärikasum (-kahjum)	8 496	30 338	38 834
Maksustamiseelne kasum (-kahjum)	10 904	30 386	41 290
sh intressitulud äritegevusest	21	2 239	2 260
kulum	(2 229)	(651)	(2 880)
varude allahindlus	(8)	(3 400)	(3 408)
eraldiste moodustamine	(6 616)	(4 833)	(11 449)
eraldiste tühistamine	26	56	82
kasum ühisettevõtetest	2 614	902	3 516
muud finantstulud (-kulud)	(89)	(787)	(876)
sh intressikulud	(51)	(607)	(658)
Vara 31.12.2022	73 579	283 687	357 266
sh ühisettevõtted	9 667	3 228	12 895
2023.a. IV kvartal	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid kokku
Müügitulu	89 808	44 575	134 383
Segmentidevaheline müügitulu	(310)	(7 607)	(7 917)
Müügitulu klientidelt	89 498	36 968	126 466
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	1 688	31 606	33 294
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	87 810	5 362	93 172
Ärikasum (-kahjum)	8 886	6 231	15 117
Maksustamiseelne kasum (-kahjum)	11 753	7 272	19 025
sh intressitulud äritegevusest	-	504	504
kulum	(1 027)	(309)	(1 336)
eraldiste moodustamine	(2 139)	(576)	(2 715)
eraldiste tühistamine	144	156	300
kasum ühisettevõtetest	2 616	1 543	4 159
muud finantstulud (-kulud)	247	(463)	(216)
sh intressitulud	242	-	242
intressikulud	(28)	(438)	(466)
Vara muutus IV kvartalis	(11 085)	(7 985)	(19 070)
sh ühisettevõtted	2 617	1 542	4 159

2022.a. IV kvartal	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid kokku
Müügitulu	61 504	97 702	159 206
Segmentidevaheline müügitulu	(323)	(15 456)	(15 779)
Müügitulu klientidelt	61 181	82 246	143 427
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	235	71 449	71 684
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jool	60 946	10 797	71 743
Ärikasum (-kahjum)	3 904	14 388	18 292
Maksustamiseelne kasum (-kahjum)	5 349	15 006	20 355
sh intressitulud äritegevusest	-	581	581
kulum	(2 229)	(651)	(2 880)
varude allahindlus	(8)	(3 400)	(3 408)
eraldiste moodustamine	(1 322)	(4 130)	(5 452)
eraldiste tühistamine	26	56	82
kasum ühisettevõtetelt	1 487	936	2 423
muud finantstulud (-kulud)	(16)	(270)	(286)
sh intressikulud	(15)	(264)	(279)
Vara muutus IV kvartalis	(6 591)	(5 623)	(12 214)
sh ühisettevõtted	1 487	936	2 423

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

SEGMENTIDE MAKSUSTAMISEELSE KASUMI SEOSTAMINE KONTSERNI KASUMIGA

tuhandetes eurodes

	2023.a. 12 kuud	2022.a. 12 kuud	2023.a. IV kvartal	2022.a. IV kvartal
Segmentide maksustamiseelne kasum	55 544	41 290	19 025	20 355
Muu ärikasum (-kahjum)	(2 752)	(3 801)	(706)	(1 765)
sh eraldiste moodustamine	(238)	(925)	(238)	(925)
eraldiste tühistamine	900	-	900	-
finantstulud (-kulud)	(810)	(391)	(174)	(166)
sh intressikulud	(735)	(341)	(154)	(156)
Kokku kasum enne maksustamist	51 982	37 098	18 145	18 424

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

MÜÜGITULU KLIENTIDE TEGEVUSASUKOHA JÄRGI

tuhandetes eurodes ja protsentides

	2023.a. 12 kuud		2022.a. 12 kuud		2023.a. IV kvartal		2022.a. IV kvartal	
Eesti	283 147	61%	204 480	50%	60 496	48%	80 349	56%
Läti	61 843	13%	113 163	27%	13 762	11%	50 496	35%
Leedu	115 232	25%	84 564	21%	51 397	40%	11 782	8%
Norra	6 082	1%	7 426	2%	811	1%	800	1%
Kokku	466 304	100%	409 633	100%	126 466	100%	143 427	100%

LEPINGULISED VARAD JA -KOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	31.12.2023	31.12.2022
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 6)	8 305	15 378
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 13)	(34 584)	(6 298)
Lõpetamata ehituslepingute osas saadud ettemaksud (lisad 13, 15)	(33 727)	(5 184)
Kahjumlike ehituslepingute katteks moodustatud eraldis (lisa 14)	(8)	(8)

PÕHIVARADE (V.A FINANTSVARAD) JAOTUS VARADE ASUKOHA JÄRGI
 tuhandetes eurodes

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

LISA 3 MÜÜDUD TOODANGU KULU

tuhandetes eurodes

	2023.a. 12 kuud	2022.a. 12 kuud	2023.a. IV kvartal	2022.a. IV kvartal
Ehitusteenused ja ostetud kinnisvara müügiks	279 421	215 323	77 191	79 012
Materjal	47 970	63 665	7 271	15 474
Tööjõukulu	32 999	28 652	9 775	8 164
Ehitusmehhanismid ja transport	8 881	9 199	1 636	2 249
Projekteerimine	7 703	8 561	2 483	2 857
Kinnisvara halduskulud	1 105	827	303	262
Kulum	2 599	1 973	946	505
Varude allahindlus	2 200	3 408	-	3 408
Eraldised	5 296	11 291	1 796	5 294
Muud kulud	13 093	13 076	3 224	3 627
Müüdü toodangu kulu kokku	401 267	355 975	104 625	120 852

LISA 4 PUHASKASUM JA DIVIDENDID AKTSIA KOHTA

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

	2023.a. 12 kuud	2022.a. 12 kuud	2023.a. IV kvartal	2022.a. IV kvartal
Aktsionäridele kuuluv puhaskasum (tuhandetes eurodes)	46 048	34 640	13 900	17 617
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tuhat tk)	17 700	17 700	17 700	17 700
Tavapuhaskasum aktsia kohta (eurodes)	2,60	1,96	0,79	1,00

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 2023. aastal dividende 17 700 tuhat eurot, s.o ühe aktsia kohta 1,00 eurot (2022. aastal 17 700 tuhat eurot). Dividendide väljamaksmisega seotud tulumaksukulu summas 496 tuhat eurot, mis kajastati 2022. aastal kontsernis edasilükkunud tulumaksukuluna, tasuti kolmandas kvartalis. Füüsilisest isikust aktsionäridele makstavatelt dividendidelt pidas kontsern 14/86 tulumaksu määraga maksustatud osalt täiendavalt kinni 7% tulumaksu 21 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 31.12.2023 sisaldab bilansis edasilükkunud tulumaksukohustus dividendide edasilükkunud tulumaksu summas 2894 tuhat eurot (31.12.2022: 742 tuhat eurot).

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

Seisuga 31.12.2023 oleks võimalik jaotamata kasumist omanikele dividendidena välja maksta 162 969 tuhat eurot (31.12.2022: 140 704 tuhat eurot). Arvestades saadud dividendide ja välismaalt saadud tulult kinnipeetud tulumaksu kokku summas 378 tuhat eurot (31.12.2022: 415 tuhat eurot), kaasneks dividendide väljamaksmisega täiendav dividendide tulumaks summas 40 364 tuhat eurot (31.12.2022: 34 761 tuhat eurot). Dividendide täiendava tulumaksu osas on arvestatud sellega, et kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt on regulaarselt makstavate dividendide tulumaksu määr 14% (14/86 netodividendidest), mida rakendatakse kolme eelmise aasta keskmisele Eestis maksustatud dividendisummale. Seda ületavale dividendide osale rakendatakse tulumaksu 20% tavamäär, mis on 20/80 netodividendidena väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel.

LISA 5 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID

tuhandetes eurodes

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskontod	61 545	17 665
Üleöö pangadeposiidid	15 785	-
Raha ja raha ekvivalendid kokku	77 330	17 665

LISA 6 NÕUDED JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

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

LISA 7 VARUD

tuhandetes eurodes

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

LISA 8 PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED

tuhandetes eurodes

	31.12.2023	31.12.2022
Pikaajalised nõuded ehitusteenuste ostjate vastu	24 490	22 982
Muud pikaajalised laenud ja nõuded kokku	24 490	22 982

LISA 9 KINNISVARAINVESTEERINGUD

tuhandetes eurodes

	31.12.2023	31.12.2022
Maa	10 172	10 172
Hoonestusõigus jääkmaksumuses		
Soetusmaksumus	29	29
akumuleeritud kulum	(15)	(15)
	14	14
Ehitised jääkmaksumuses		
Soetusmaksumus	8 012	2 455
akumuleeritud kulum	(1 375)	(1 156)
	6 637	1 299
Kinnisvarainvesteeringud kokku	16 823	11 485

LISA 10 MATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	31.12.2023	31.12.2022
Maa	1 266	1 266
Ehitised jääkmaksumuses*		
Soetusmaksumus	8 322	8 251
akumuleeritud kulum	(3 997)	(3 211)
	4 325	5 040
Masinad ja seadmed jääkmaksumuses*		
Soetusmaksumus	18 588	19 177
akumuleeritud kulum	(9 639)	(10 521)
	8 949	8 656
Muu inventar jääkmaksumuses		
Soetusmaksumus	4 526	4 814
akumuleeritud kulum	(3 085)	(3 230)
	1 441	1 584
Lõpetamata ehitis ja ettemaksed materiaalse põhivara eest	632	906
Materiaalne põhivara kokku	16 613	17 452

* Seisuga 31.12.2023 sisaldab ehitised jääkmaksumuses saldo renditud vara saldod summas 561 tuhat eurot (31.12.2022: 662 tuhat eurot). Masinad ja seadmed jääkmaksumuses saldo sisaldab renditud vara saldod 3708 tuhat eurot (31.12.2022: 3459 tuhat eurot).

LISA 11 IMMATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	31.12.2023	31.12.2022
Firmaväärtus		
Soetusmaksumus	65	69
väärtuse langus	(64)	-
	1	69
Tarkvara jääkmaksumuses		
Soetusmaksumus	1 431	1 500
akumuleeritud kulum	(1 097)	(1 099)
	334	401
Ettemaksed immateriaalse põhivara eest	185	112
Immateriaalne põhivara kokku	520	582

LISA 12 LAENUKOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	31.12.2023	31.12.2022
Rendikohustused*		
Rendikohustuste jääk	4 402	4 302
sh lühiajaline osa	1 092	1 198
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	3 310	3 104
Pangalaenu		
Laenu jääk	44 356	73 560
sh lühiajaline osa	12 524	40 428
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	31 832	33 132
Laen emattevõtelt		
Laenu jääk (lisa 16)	-	8 000
sh lühiajaline osa	-	8 000
Laenud ühise kontrolli all olevatelt ettevõtetelt		
Laenu jääk (lisa 16)	6 000	6 000
sh lühiajaline osa	6 000	-
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	-	6 000
Laenud seotud osapooltelt		
Laenu jääk (lisa 16)	-	61
sh lühiajaline osa	-	61
Laenud muudelt osapooltelt		
Laenu jääk	57	-
sh lühiajaline osa	57	-

	31.12.2023	31.12.2022
Laenud kokku		
Laenude jääk	50 413	87 621
sh lühiajaline osa	18 581	48 489
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	31 832	39 132
Laenukohustused kokku	54 815	91 923
sh lühiajaline osa	19 673	49 687
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	35 142	42 236

* Seisuga 31.12.2023 sisaldavad rendikohustused saldot seotud osapooltele summas 216 tuhat eurot (31.12.2022: 254 tuhat eurot) (lisa 16).

LISA 13 VÕLAD JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	31.12.2023	31.12.2022
Võlad tarnijatele	42 472	46 020
Võlad töövõtjatele	14 846	11 638
Maksuvõlad, v.a ettevõtte tulumaks		
käibemaks	4 258	6 587
füüsilise isiku tulumaks	769	615
sotsiaalmaks	2 075	1 680
töötuskindlustusmaks	70	65
kohustusliku kogumispensioni makse	48	33
muud maksud	113	143
	7 333	9 123
Ehitustööde tellijatel saada	34 584	6 298
Muud võlad		
intressivõlad	98	113
muud võlad	537	961
	635	1 074
Saadud ettemaksed*	34 028	22 095
Võlad ja ettemaksed kokku	133 898	96 248
sh võlad ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 16)	173	2 519

* Seisuga 31.12.2023 jaguneb saadud ettemaksete saldo ehituslepingute raames saadud ettemakseteks (tellijate ettemaksed) summas 31 360 tuhat eurot (31.12.2022: 5184 tuhat eurot) ning elamuarenduse raames saadud ettemakseteks (korterite ostjad) summas 2668 tuhat eurot (31.12.2022: 16 911 tuhat eurot) (lisa 2).

LISA 14 LÜHIAJALISED ERALDISED

tuhandetes eurodes

	31.12.2023	31.12.2022
Ehituse garantiikohustuse eraldis	5 954	4 425
Eraldis müüdü ja töös olevate projektide kulude katteks	2 460	4 086
Eraldis kahjumlike ehituslepingute katteks	8	8
Eraldis kohtukulude ja kahjunõuete katteks	1 706	1 200
Muud eraldised	323	101
Lühiajalised eraldised kokku	10 451	9 820

LISA 15 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD

tuhandetes eurodes

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

* Seisuga 31.12.2023 sisaldab saadud ettemaksete saldo ehituslepingute raames saadud ettemakseid (tellijate ettemaksed) summas 2367 tuhat eurot (31.12.2022: 0 eurot) (lisa 2).

LISA 16 TEHINGUD SEOTUD OSAPUOLTEGA

Kontserni aruandes on loetud seotud osapoolteks:

- emaettevõtte AS Riverito;
- AS Riverito aktsionärid, kes AS Riverito kaudu omavad ASis Merko Ehitus olulist mõju;
- teised olulist mõju omavad aktsionärid;
- AS Riverito aktsionäride kontrolli all olevad teised tütaretevõtted ehk nn sõsaretevõtted, antud lisa „ühise kontrolli all olevad ettevõtted“;
- sidus-ja 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 31.12.2023 ja 31.12.2022 kuulus ASile Riverito 71,99% ASi Merko Ehitus aktsiatest. Kontsernis lõplikku valitsevat mõju omav isik on Toomas Annus.

ASi MERKO EHITUS TÜTAR- JA ÜHISSETEVÕTTED

	Osalus ja hääleõigus %		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2023	31.12.2022		
Tütaretevõtted				
AS Merko Ehitus Eesti	100	100	Eesti, Tallinn	ehitus
OÜ Tähelinna Kinnisvara	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Vahi Lastehoid	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Merko Kaevandused	100	100	Eesti, Tallinn	kaevandamine
OÜ Metsara-Metspere Kinnisvara	100	100	Eesti, Tallinn	kaevandamine
Tallinna Teede AS	100	100	Eesti, Tallinn	teedeehitus
OÜ Merko Kodud	100	-	Eesti, Tallinn	kinnisvara
UAB Merko Statyba	100	100	Leedu, Vilnius	ehitus
UAB Timana	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB VPSP 2	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB VPSP Projektai	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
OÜ Merko Property	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
UAB Balsiu Mokyklos SPV	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Merko Bustas	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB MN Projektas	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB MN 2 Projektas	100	-	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB MB Projektas	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Statinių Priežiūra ir Administravimas	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB MB 4 Projektas	100	-	Leedu, Vilnius	kinnisvara
OÜ Merko Investments	100	100	Eesti, Tallinn	valdus
SIA Merks	100	100	Läti, Riia	ehitus
SIA Merko Management Latvia (end. SIA SK Viesturdarzs)	-	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Industrialais Parks	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Merks Mājas	-	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Ropažu Priedes	-	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Zakusala Estates	-	100	Läti, Riia	kinnisvara
PS Merko-Merks	-	100	Läti, Riia	ehitus
PS Merks-Ostas Celtnieks	65	65	Läti, Riia	ehitus

	Osalus ja hääleõigus %		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2023	31.12.2022		
PS Merks Merko Infra	100	100	Läti, Riia	ehitus
SIA Merks Mājas	100	-	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Ropažu Priedes	100	-	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Zakusala Estates	100	-	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Merko Būve	100	100	Läti, Riia	ehitus
SIA Merko Management Latvia (end. SIA SK Viesturdarzs)	100	-	Läti, Riia	kinnisvara
Merko Finland Oy	-	100	Soome, Helsinki	ehitus
Merko Investments AS	100	100	Norra, Sofiemyr	valdus
Peritus Entreprenør AS (end. Merko Bygg AS)	100	56	Norra, Sofiemyr	ehitus
Løkenskogen Bolig AS	62	62	Norra, Sofiemyr	kinnisvara
Ühisettevõtted				
Kodusadam OÜ	50	50	Eesti, Tallinn	kinnisvara
AS Connecto Eesti	50	50	Eesti, Tallinn	ehitus

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

KAUBAD JA TEENUSED

tuhandetes eurodes

	2023.a. 12 kuud	2022.a. 12 kuud
Osutatud teenused ja müüdüd kaubad		
Emaettevõte	6	15
Ühisettevõtted	26 708	30 116
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	82 058	44 941
Juhtkonna liikmed	161	186
Osutatud teenused ja müüdüd kaubad kokku	108 933	75 258
Intressitulud		
Ühisettevõte	215	196
Ostetud teenused ja kaubad		
Emaettevõte	49	104
Ühisettevõtted	268	203
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	75	73
Ostetud teenused ja kaubad kokku	392	380
Intressikulud		
Emaettevõte	30	73
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	362	153
Muud seotud osapooled	1	1
Intressikulud kokku	393	227

SALDOD SEOTUD OSAPPOOLTEGA

tuhandetes eurodes

	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded seotud osapoolte vastu		
Antud laenud (lisad 6,8)		
Ühisettevõte	-	5 000
Nõuded ja ettemaksed (lisa 6)		
Emaettevõte	-	5
Ühisettevõtted	1 852	3 239
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	8 862	4 805
Juhtkonna liikmed	29	-
Nõuded ja ettemaksed kokku	10 743	8 049
Nõuded seotud osapoolte vastu kokku	10 743	13 049
Kohustused seotud osapoolte ees		
Rendikohustused (lisa 12)		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	216	254
Lühiajalised saadud laenud (lisa 12)		
Emaettevõte	-	8 000
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	6 000	-
Muud seotud osapooled	-	61
Lühiajalised saadud laenud kokku	6 000	8 061
Võlad ja ettemaksed (lisa 13)		
Ühisettevõtted	142	35
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	31	2 444
Juhtkonna liikmed	-	40
Võlad ja ettemaksed kokku	173	2 519
Pikaajalised saadud laenud (lisa 12)		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	-	6 000
Kohustused seotud osapoolte ees kokku	6 389	16 834

NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TASUD

ASi Merko Ehitus nõukogu ja juhatuse liikmete 2023. aasta 12 kuu teenistuslepingute alusel arvestatud tööjõukulu, sh põhitöötasud, tulemustasud, kui ka maksud ja reservide muutused olid kokku 1843 tuhat eurot (2022. aasta 12 kuud: 1363 tuhat eurot).

NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TÖÖSUHTE LÕPETAMISE HÜVITISED

Nõukogu liikmetega on sõlmitud käsunduslepingud, mille kohaselt neile lepingu lõpetamisel hüvitist ei maksta. 2023. aasta 12 kuuga maksti juhatuse liikmetele hüvitisi 120 tuhat eurot (2022. aasta 12 kuud: 0 eurot).

NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMED

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

ASi Merko Ehitus nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2023:

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

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

Valdusettevõtte AS Merko Ehitus juhatus tegutseb 3-liikmelisena: Andres Trink, Tõnu Toomik ja Urmas Somelar.

ASi Merko Ehitus juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2023:

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

LISA 17 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

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

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

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

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

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	=	$\frac{\text{Aktsia hind 31.12}}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali kasum aktsia kohta}}$
P/B	=	$\frac{\text{Aktsia hind 31.12}}{\text{Omakapital aktsia kohta (viimase 4 kvartali keskmine)}}$
Turuväärtus	=	Aktsia hind 31.12 x Aktsiate arv