20220715246447

Ankaregatans Fastigheter AB
Org nr 556995-6161

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll

	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	6

Dokumentets innehåll har accepterat av: Kristina Vainio (Kesko Oyj)
Årsredovisning // 3019860 // 9870 Ankaregatans fastigheter AB Financial Statement 2021.pdf

20220715246 41

Årsredovisning

Ankaregatans fastigheter AB
556995-6161

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Ankaregatans fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 16 juni 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Helsinki 22.6.2022
Ort och datum

Underskrift

Jari Koistinen
Namnförtydligande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Ankaregatans Fastigheter AB avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga, bebygga och förvalta fastigheter samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget har inte haft några anställda eller betalat löner under verksamhetsåret. Med hänvisning till 7:2 Årsredovisningslagen har det i denna årsredovisning ej intagits någon koncernredovisning då konsolidering görs i det finländska moderbolaget Mercada Oy, org.nr 2651362-1. Företagets säte är Stockholm, Sverige

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året sålt tre dotterbolag: KR fastigheter i Umeå AB, KR fastigheter i Halmstad AB och KR fastigheter i Eskilstuna AB.

Flerårsöversikt

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		2021	2020	2019	2018
Resultat efter finansiella poster	tkr	48 050	907	-14 035	-14 621
Balansomslutning	tkr	122 545	131 172	267 817	265 971
Soliditet	%	99	56	25	24

Förändring av eget kapital

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		
	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	65 671	7 527	73 248
Resultatdisposition enligt årsstämman				
Balanseras i ny räkning		7 527	-7 527	
Årets resultat			48 051	48 051
Belopp vid årets utgång	**50**	**73 198**	**48 051**	**121 299**

Aktiekapital består av 250 aktier à 200 kr.

Dokumentets innehåll har accepterat av: Kristina Vainio (Kesko Oyj)
Årsredovisning // 3019860 // 9870 Ankaregatans fastigheter AB Financial Statement 2021.pdf

20220715124648

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	73 197 973
Årets resultat	48 050 832
kr	121 248 805

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs

	121 248 805
kr	121 248 805

Aktieägarna har lämnat villkorat aktieägaretillskott om totalt 73 092 600 kr.

Styrelsen föreslår att att ingen utdelning delas ut.

Dokumentets innehåll har accepterat av: Kristina Vainio (Kesko Oyj)
Årsredovisning // 3019860 // 9870 Ankaregatans fastigheter AB Financial Statement 2021.pdf

Resultaträkning	**Not**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning		-	-
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-4 600	-118 034
Rörelseresultat		-4 600	-118 034
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	48 580 931	8 613 531
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-525 499	-7 588 092
Summa finansiella poster		48 055 432	1 025 439
Resultat efter finansiella poster		48 050 832	907 405
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		-	7 764 598
Summa bokslutsdispositioner		-	7 764 598
Resultat före skatt		48 050 832	8 672 003
Skatt		-	-1 145 455
Skatt på årets resultat		48 050 832	7 526 548

Dokumentets innehåll har accepterat av: Kristina Vainio (Kesko Oyj)
Årsredovisning // 3019860 // 9870 Ankaregatans fastigheter AB Financial Statement 2021.pdf

20220715246649

Balansräkning	Not	31.12.2021	31.12.2020
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		-	123 407 617
Summa anläggningstillgångar		-	123 407 617
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga koncernfordringar			
Övriga fordringar		122 544 784	7 764 598
Summa omsättningstillgångar		122 544 784	7 764 598
Summa tillgångar		122 544 784	131 172 215
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		73 197 973	65 671 425
Årets resultat		48 050 832	7 526 548
Summa fritt eget kapital		121 248 805	73 197 973
Summa eget kapital		121 298 805	73 247 973
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		100 524	56 240 479
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter		1 145 455	1 683 764
Summa kortfristiga skulder		1 245 979	57 924 242
Summa eget kapital och skulder		122 544 784	131 172 215

Dokumentets innehåll har accepterat av: Kristina Vainio (Kesko Oyj)
Årsredovisning // 3019860 // 9870 Ankaregatans fastigheter AB Financial Statement 2021.pdf

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2) årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fordringar
Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Utländska valutor
Fordringar och skulder i utländsk valuta värderas till balansdagens kurs.

Definition av nyckeltal
Soliditet
Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatsposter

Av beloppet avser 519 tkr företag i den koncern där Mercada Oy, Org.nr 2651362-1, är moderföretag.

Not 3 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där Ankaregatans Fastigheter Ab är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Mercada Oy, Org.nr 2651362-1, Helsingfors, Finland.

Not 4 Exceptionella intäkter och kostnader

Realisationsvinst av försäljning av dotterbolag KR Fastigheter i Umeå AB	15 977 153
Realisationsvinst av försäljning av dotterbolag KR Fastigheter i Halmstad AB	10 483 167
Realisationsvinst av försäljning av dotterbolag KR Fastigheter i Eskilstuna AB	22 120 612
Summa försäljning av koncernandelar	**48 580 931**

Not 5 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett i bolaget efter räkenskapsårets utgång

Dokumentets innehåll har accepterat av: Kristina Vainio (Kesko Oyj)
Årsredovisning // 3019860 // 9870 Ankaregatans fastigheter AB Financial Statement 2021.pdf

20220715124650

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jarkko Karjalainen
Styrelsens ordförande

Jari Koistinen
Styrelseledamot

Pernilla Arnrud Melin
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Gustaf Ehrs
Auktoriserad revisor

Dokumentets innehåll har accepterat av: Kristina Vainio (Kesko Oyj)
Årsredovisning // 3019860 // 9670 Ankaregatans fastigheter AB Financial Statement 2021.pdf

Detta dokument har skrivits under av parter via Signoms tjänst för elektronisk undertecknings av dokument.

Datum: maj 11, 2022 11:20:40
Ankaregatans Fastigheter AB

Jarkko Karjalainen

Jarkko Karjalainen
Styrelsens ordförande

Datum: maj 11, 2022 11:22:26
Ankaregatans Fastigheter AB

Pernilla Arnrud Melin

Pernilla Arnrud Melin
Styrelseledamot

Identifikation:

februari 14, 2022 09:32:06
Nätbank identifikation

Identifikation:

maj 11, 2022 11:21:30
BankID

Datum: maj 11, 2022 11:15:57
Ankaregatans Fastigheter AB

Jari Koistinen

Jari Koistinen
Styrelseledamot

Datum: maj 11, 2022 15:44:20
PwC

Gustaf Ehrs

Gustaf Ehrs
Auktoriserad revisor

Stark identifikation:

maj 11, 2022 11:15:23
Nätbank identifikation

Identifikation:

maj 11, 2022 14:58:40
BankID

Dokumentets innehåll har accepterat av: Kristina Vainio (Kesko Oyj)
Årsredovisning // 3019860 // 9870 Ankaregatans fastigheter AB Financial Statement 2021.pdf

20220715246S1

pwc

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ankaregatans Fastigheter AB, org.nr 556995-6161

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ankaregatans Fastigheter AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Ankaregatans Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Ankaregatans Fastigheter AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Ankaregatans Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Ankaregatans Fastigheter AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

✔ Signerat 2022-05-11 12:44:55 UTC Oneflow ID 3021324 Sida 1 / 3

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Ankaregatans Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Gustaf Ehrs
Auktoriserad revisor

✔ Signerat 2022-05-11 12:44:55 UTC

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID	*2022-05-11 12:44:55 UTC*
Namn returnerat från Svenskt BankID: Gustaf Ehrs	Datum

Gustaf Ehrs

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

20220715246S2

202207151524653

List of Signatures

Mercada_financial_statements_2021_FI.pdf

Name	Method	Signed at
JUKKA ERLUND	FTN (OP)	2022-05-09 17:55 GMT+02
Pernilla Arnrud Melin	BANKID	2022-05-01 18:45 GMT+02
Tomi Tapani Aimonen	Mobiilivarmenne	2022-04-20 09:06 GMT+02
JARI SEPPO JUHANI KOISTINEN	FTN (OP)	2022-04-19 17:27 GMT+02

This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 6AAF44CAC2F24C5BB5CBF68BBA9CD95D

Assently: d5a284e3e8fb2692ec836698fa4b601a258169d5b2014a2d6e442c84996bad3ba6211c28e94ca8f22ce2082cca993bb4884aca07fc815998efeb184b69273cad

TILINPAATOS JA TOIMINTAKERTOMUS

MERCADA OY

1.1.–31.12.2021

Y-tunnus 2651362-1

MERCADA

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
Assembly: d5a284e3e8fb2692ec836698fe4b601a256169d5b2014a2d6e442c84996bad3ba6211c28e94ca8f22ce2062cca993bb4884aca97fcf15698efeb184b68273cab

202207152465A

Tilinpäätös ajalta 1.1.–31.12.2021

Sisältö

	Sivu
Toimintakertomus	3-4
Konsernin tuloslaskelma	5
Konsernin tase	6
Konsernin rahavirtalaskelma	7
Konsernin liitetiedot	8-14
Emoyhtiön tuloslaskelma	15
Emoyhtiön tase	16
Emoyhtiön rahavirtalaskelma	17
Emoyhtiön liitetiedot	18-22
Allekirjoitukset ja tilinpäätösmerkintä	23

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
Assently: d5a284e3e8fb2692ec836698fa4b601a258169d5b2014a2d6e442c84996bad3ba6211c28e94ca8f22ce2082cca993bb4884aca97fc8f15998efeb184b69272cad

TOIMINTAKERTOMUS 1.1.2021 – 31.12.2021

Konsernin rakenne ja toiminta

Mercada Oy on Kesko Oyj:n, Keskinäisen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen ja ruotsalaisen eläkevakuutusyhtiö AMF Tjänstepension AB:n tasaosuuksin omistama yritys.

Konsernin emoyhtiö Mercada Oy ja sen tytäryhtiöt Suomessa omistavat, vuokraavat, hallinnoivat ja kehittävät pääasiassa Kesko-konsernin käytössä olevia kauppapaikkoja.

Olennaiset tapahtumat tilikaudella

Mercadan ruokakauppakiinteistöihin painottuva portfolio osoitti vahvuutensa ja vakautensa edelleen vuonna 2021 jatkuneessa koronaviruspandemian johdosta muuttuneessa toimintaympäristössä. Keskon triple-net-vuokrasopimuksilla kokonaan vuokraamat myymäläkiinteistöt toivat luotettavaa kassavirtaa ja osoittivat yhtiön strategian toimivuuden.

Kesko on vuokrannut kokonaan 33 yhtiön 35 omistamasta sijoituskiinteistöstä. Myös Mercadan kahdessa kauppakeskuksessa Kesko toimii ankkurivuokralaisena. Kauppakeskusten vuokrausaste säilyi raportointikauden aikana erittäin korkealla tasolla ja tilat olivat lähes kokonaan vuokrattuja. Myös vuokranmaksuaste oli erinomaisella tasolla.

Mercada myi tilikauden aikana kolme kiinteistöyhtiötä Ruotsista. Myynneistä saadut varat yhtiö käytti pankkilainojen lyhennyksiin. Myyntien jälkeen kaikki Mercadan omistamat kiinteistöt sijaitsevat Suomessa.

Konsernin taloudellinen asema ja tulos

	2021	2020	Muutos
Liikevaihto, milj. euroa	46,9	47,9	(%) -2,0
Liikevoitto, milj. euroa	79,3	16,2	(%) 390,8
Sidotun pääoman tuotto (%)	12,6	2,5	(%-yks.) 10,1
Omavaraisuusaste (%)	19,7	13,6	(%-yks.) 6,1
Omavaraisuusaste osakaslaina luettuna omaan pääomaan (%)	44,9	39,4	(%-yks.) 5,4

Mercadan liikevaihto laski hieman edellisvuodesta. Keskeisin tähän vaikuttanut tekijä oli Ruotsin kiinteistöjen myynti huhtikuussa 2021. Myös koronaviruspandemian seurauksena alkuvuodesta 2021 annetuilla tilapäisillä vuokrahelpotuksilla oli edellisvuoden tapaan vaikutus liikevaihtoon.

Tilikauden liikevoitto ja tulos kasvoivat merkittävästi edellisvuodesta sijoituskiinteistöjen käyvän arvon nousun seurauksena. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli tilikauden lopussa 654,8 miljoonaa euroa.

Mercadan maksuvalmius oli hyvällä tasolla. Vakuudellisen vieraan pääoman lainaehtoihin sisältyvien kovenanttien tunnuslukujen kehitys jatkoi tilikauden aikana edelleen positiivisista kehitystään.

Rakenne- ja rahoitusjärjestelyt

Mercada myi tilikauden aikana kolme kiinteistöyhtiötä Ruotsista. Myyntien jälkeen kaikki Mercadan omistamat kiinteistöt sijaitsevat Suomessa.

Sijoituskiinteistöjen hankinnat on rahoitettu oman pääoman ehtoisen rahoituksen lisäksi osakkailta saaduilla lainoilla, vaihtuvakorkoisilla vakuudellisilla pankkilainoilla sekä vakuudellisella joukkovelkakirjalainalla. Pankkilainojen korkosidonnaisuusaikaa on osittain pidennetty korkojohdannaisilla.

Tilikauden aikana yhtiö järjesteli pankkilainansa uudelleen. Uuden pankkilainan ehdot ovat aiempia paremmat ja yhtiö odottaa sillä olevan positiivinen vaikutus rahoituskuluihin tulevilla tilikausilla. Uuteen pankkilainasopimukseen liittyy sitoumus vuoden 2022 erääntyvän joukkovelkakirjalainan jälleenrahoituksesta.

Henkilöstö

Yhtiön palveluksessa oli tilikauden aikana yksi henkilö.

Yhtiön osakkeet

Yhtiön osakepääoma on 33 000 000,00 euroa muodostuen 3 300 000 osakkeesta. Osakepääoma on täysin maksettu. Yhtiöllä on yksi osakelaji ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
Assently: d5a284e3e8fb2692ec836698fa4b601a258169d5b2014a2d6e442c84996bad3ba6211c28e94ce8f22ce2052cca993bb1881aca67ba8[illegible]

202207152465S

Yhtiön organisaatio, johto ja tilintarkastajat

Mercada Oy:n hallitukseen ovat kuuluneet varsinaisina jäseninä

1.1.2021 – 16.6.2021
Jukka Erlund, puheenjohtaja
Tomi Aimonen
Pernilla Arnrud Melin

17.6.2021 –
Tomi Aimonen, puheenjohtaja
Pernilla Arnrud Melin
Jukka Erlund

Yhtiön toimitusjohtajana on aloittanut 1.7.2021 alkaen Jari Koistinen, toimitusjohtajana 1.10.2015 alkaen toimineen Harri Holmströmin siirryttyä eläkkeelle.

Yhtiön tilintarkastajana toimii tilintarkastusyhteisö Pricewaterhouse-Coopers Oy ja sen nimeämänä päävastuullisena tilintarkastajana Olli-Pekka Salonen, KHT.

Arvio merkittävistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Yhtiön liiketoiminnan riskit liittyvät yleisesti talouden ja kaupan alan kehitykseen Suomessa ja erityisesti niiden mahdollisiin vaikutuksiin kauppakeskusten vuokrausasteeseen ja markkinavuokratasoon sekä suurimman vuokralaisen Kesko-konsernin toimintaan.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä ja olennaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

Mercada arvioi operatiivisen toiminnan kehittyvän vertailukelpoisesti positiivisesti vuonna 2022 edellisvuoteen verrattuna. Yleiseen taloustilanteeseen liittyvillä epävarmuuksilla saattaa kuitenkin olla odottamattomia negatiivisia vaikutuksia taloudelliseen kehitykseen ja erityisesti osaan yhtiön kahdessa kauppakeskuksessa toimivista vuokralaisista.

Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

Tilikauden päättymisen jälkeen ei ole ollut tapahtumia, joilla olisi olennaista suoraa vaikutusta kuluvan tilikauden kehitykseen.

Hallituksen esitys yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi

Emoyhtiön tilikauden tappio on 479 735,99 euroa. Yhtiöllä ei ole voitonjakokelpoisia varoja. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että 31.12.2021 päättyneen tilikauden tulos kirjataan voitto- ja tappiotilille.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
Assently: d5a284e3e8fb2692ec836698fa4b601a258169d5b2014a2d6e442c84996bad3ba6211c28e94ca8f22ce2082cca993bb4884aea67fc815998efeb184b68273cad

Konsernitilinpäätös

Konsernin tuloslaskelma

€	1.1.–31.12.2021	1.1.–31.12.2020
Liikevaihto	**46 946 177,01**	**47 899 725,37**
Vuokraustoiminnan kulut	-7 270 900,88	-7 444 733,65
Nettotuotto	**39 675 276,13**	**40 454 991,72**
Liiketoiminnan muut kulut	-992 889,21	-964 874,17
Sijoituskiinteistöjen myynnit (netto)	3 248 936,16	-844 984,99
Kiinteistöjen arvostus käypään arvoon	37 398 396,90	-22 482 135,26
Liikevoitto	**79 329 719,98**	**16 162 997,30**
Rahoitustuotot ja -kulut	-25 929 120,31	-25 125 175,32
Tulos ennen veroja	**53 400 599,67**	**-8 962 178,02**
Tuloverot	0,33	-127 760,66
Laskennallisten verojen muutos	-10 021 492,98	1 460 400,69
Tilikauden tulos	**43 379 107,02**	**-7 629 537,99**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
Assently: d5a284e3e8fb2692ec836698fa4b601a258169d5b2014a2d6e442c84996bad3ba6211c28e94ca8f22ce2082cca993bb4884aca07fc845996efeb164b69272cad

202207152465G

Konsernitase

€	31.12.2021	31.12.2020
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Muut aineettomat oikeudet	5 298 274,09	4 496 884,49
Sijoituskiinteistöt	649 501 725,92	629 274 218,63
	654 800 000,01	**633 771 103,12**
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
SAAMISET		
Pitkäaikainen		
Muut saamiset	43 003,97	95 853,97
Laskennalliset verosaamiset	3 723 242,45	4 151 676,04
	3 766 246,42	**4 247 530,01**
Lyhytaikainen		
Myyntisaamiset	50 631,18	71 516,77
Muut saamiset	471 171,43	965 640,72
Siirtosaamiset	205 756,84	150 767,15
	727 559,45	**1 187 924,64**
RAHAT JA PANKKISAAMISET	9 135 608,44	11 947 148,37
VASTAAVAA YHTEENSÄ	**668 429 414,32**	**651 153 706,14**

€	31.12.2021	31.12.2020
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	33 000 000,00	33 000 000,00
Muuntoerot	-891 635,96	-638 021,64
Kertyneet voittovarat	56 259 477,66	63 883 122,56
Tilikauden tulos	43 379 107,02	-7 629 537,99
	131 746 948,72	**88 615 562,93**
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Joukkovelkakirjalainat		175 000 000,00
Lainat rahoituslaitoksilta	159 000 000,00	184 728 592,10
Lainat osakkailta	167 977 725,09	167 977 725,09
Muut velat	185 839,97	162 769,47
Laskennalliset verovelat	28 353 344,52	18 943 966,91
	355 516 909,58	**546 813 053,57**
Lyhytaikainen		
Joukkovelkakirjalainat	175 000 000,00	-
Lainat rahoituslaitoksilta		8 750 000,00
Ostovelat	702 508,05	468 193,42
Muut velat	2 009 635,04	2 774 869,78
Siirtovelat	3 453 412,93	3 732 026,44
	181 165 556,02	**15 725 089,64**
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	**668 429 414,32**	**651 153 706,14**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
Assently: d5a284e3e8fb2692ec836698fa4b601a258169d5b2014a2d6e442c84996bad3ba6211c28e94ca8f22ce2082cca993bb4984aca87fc9159988efeb194b68272cad

Konsernin rahavirtalaskelma

€	1.1.–31.12.2021	1.1.–31.12.2020
Liiketoiminnan rahavirta		
Tulos ennen veroja	53 400 599,67	-8 962 178,02
Oikaisut		
Rahoitustuotot ja -kulut	25 929 120,31	25 125 175,32
Muut oikaisut	-40 988 335,30	24 214 031,80
	38 341 384,68	**40 377 029,10**
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten korottomien saamisten lisäys (-)/vähennys (+)	410 580,59	72 931,48
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys (+)/vähennys (-)	-1 282 207,53	2 113 359,96
	-871 626,94	2 186 291,44
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-24 616 754,40	-25 463 105,32
Saadut korot	776,86	14 107,81
Maksetut verot	-52 682,14	-5,25
	-24 668 659,68	-25 449 002,76
Liiketoiminnan rahavirta	**12 801 098,06**	**17 114 317,78**
Investointien rahavirta		
Nettoinvestoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-19 368 951,61	16 041 169,76
Investointien rahavirta	**-19 368 951,61**	**16 041 169,76**
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten korollisten velkojen lisäys (+)/vähennys (-)	-34 454 637,50	-26 752 262,69
Muut	-526 852,72	-2 148 070,35
Rahoituksen rahavirta	**-34 981 490,22**	**-28 900 333,04**
Rahavarojen muutos	**-2 841 440,55**	**4 255 154,50**
Rahavarat tilikauden alussa	**11 947 148,37**	**7 691 993,87**
Muuntoero-oikaisu	99,38	-
Rahavarat tilikauden lopussa	**9 135 608,44**	**11 947 148,37**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
Assently: d5e284e3e8fb2692ec836698fa4b601a258169d5b2014a2d6e442c84996bad3ba6211c28e94ca8f22ce2082cca990bb4884aca071c815098efeb184b68273cad-[illegible]

20220715246S7

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

1. Konsernitilinpäätöksen laadinta-periaatteet

Mercada konsernin emoyhtiö Mercada Oy on suomalainen ja Suomen lakien mukaan perustettu osakeyhtiö. Yhtiön kotipaikka on Helsinki ja sen rekisteröity osoite on Työpajankatu 12, 00580 Helsinki. Yhtiö omistaa sijoituskiinteistöjä Suomessa.

Konsernitilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolain mukaisesti.

Konsolidointi

[illegible]

Konsernitilinpäätökseen on sisällytetty Mercada Oy:n lisäksi tytäryhtiöt, joissa konsernilla on määräysvalta. Määräysvalta syntyy, kun konsernilla on enemmän kuin puolet kohdeyrityksen kaikkien osakkeiden tai osuuksien tuottamasta äänimäärästä ja tämä äänten enemmistö perustuu omistukseen, jäsenyyteen, yhtiöjärjestykseen, yhtiösopimukseen tai niihin verrattaviin sääntöihin taikka muuhun sopimukseen tai kun konsernilla on oikeus nimittää tai erottaa enemmistö jäsenistä kohdeyrityksen hallituksessa tai siihen verrattavassa toimielimessä. Hankitut tytäryhtiöt on yhdistelty konsernitilinpäätökseen siitä ajankohdasta lähtien, jona konserni on saanut määräysvallan ja siihen saakka, jolloin määräysvalta lakkaa. Tytäryhtiöt on lueteltu liitteessä 11.

Keskinäinen osakkeenomistus eliminoidaan hankintamenomenetelmää käyttäen. Hankintameno perustuu hankittujen varojen hankintahetken käypään arvoon, liikkeeseen laskettuihin oman pääoman ehtoisiin instrumentteihin ja velkoihin, jotka ovat syntyneet tai otettu vastattavaksi kaupan toteutumisajankohtana. Hankinnan kohteen yksilöitävissä olevat varat, velat ja ehdolliset velat arvostetaan hankinta-ajankohdan käypään arvoon, josta ei ole vähennetty vähemmistön osuutta.

Konsernin sisäiset liiketapahtumat, saamiset ja velat, realisoitumattomat voitot ja sisäinen voitonjako on eliminoitu konsernitilinpäätöstä laadittaessa. Realisoitumattomia tappioita ei eliminoida, mikäli tappio aiheutuu omaisuuserän arvonalentumisesta. Vähemmistön osuus tilikauden tuloksesta esitetään tuloslaskelman yhteydessä ja vähemmistöomistajille kuuluva osuus omasta pääomasta esitetään omana eränään taseessa oman pääoman osana.

[illegible]

Keskinäiset kiinteistöyhtiöt on yhdistelty yhteisessä määräysvallassa olevina omaisuuserinä omistusosuuden mukaan suhteellisesti rivi riviltä. Yhdistelyssä huomioidaan erikseen konsernin osuus keskinäisten kiinteistöyhtiöiden lainoista ja oman pääoman rahastoista.

Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistö on kiinteistö, jota konserni pitää hallussaan vuokratuottojen hankkimiseksi tai omaisuuden arvonnousun takia tai molemmista syistä. Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa sovelletaan IAS 40 Sijoituskiinteistöt –standardin mukaista käyvän arvon mallia, jolloin sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti. Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenoon, johon sisällytetään transaktiomenot. Alkuperäisen arvostamisen jälkeen sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon tilinpäätöshetkellä.

Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot määrittää ulkopuolinen auktorisoitu arvioitsija. Kohdekohtainen arvonmääritys perustuu 10 vuoden kassavirta-analyysiin. Vuokratuoton arvioinnissa käytetään sopimusvuokraa tai ulkopuolisen arvioitsijan määrittämää markkinavuokraa. Vuokratuotoista vähennetään vajaakäyttöoletus, hoitokulut ja investoinnit. Nettokassavirta diskontataan kiinteistökohtaisella diskonttokorolla, joka muodostuu kiinteistön kokonaistuottovaatimuksesta. Kunkin kiinteistön kokonaistuottovaatimus määritellään erikseen huomioiden kiinteistökohtaiset riskit sekä markkinaehtoiset riskit. Kiinteistöomaisuuden kokonaisarvo saadaan laskemalla yhteen yksittäisten kiinteistöjen käyvät arvot.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista johtuvat voitot ja tappiot esitetään netotettuna omalla rivillään tilikauden tuloksessa.

[illegible]

Konsernitilinpäätös on esitetty euroina, joka on konsernin emoyhtiön toimintaympäristön valuutta ja esittämisvaluutta. Euroalueen ulkopuolisten konserniyritysten tulosta ja taloudellista asemaa koskevat luvut on käsitelty alun perin kunkin yrityksen toimintaympäristön valuutassa.

Ulkomaanrahan määräiset liiketapahtumat on kirjattu euroiksi käyttäen tapahtumapäivän kurssia. Ulkomaanrahan määräiset saamiset ja velat on muunnettu euroiksi käyttäen tilinpäätöspäivän kurssia. Ulkomaanrahan määräisistä liiketapahtumista sekä saamisista ja veloista syntyneet kurssivoitot ja -tappiot on kirjattu tuloslaskelmaan. Liiketoiminnan kurssivoitot ja -tappiot sisältyvät vastaaviin eriin liikevoiton yläpuolelle.

Eri muuntokurssien käytöstä syntyvä kurssiero sekä euroalueen ulkopuolisten tytäryritysten hankintamenon eliminoinnista syntyvät muuntoerot kirjataan omaan pääomaan. Tytäryrityksen myynnin yhteydessä muuntoerot kirjataan tuloslaskelmaan osana myyntivoittoa tai -tappiota.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
Assently: d5a284e3e8fb2692ec836698fa4b601a258169d5b2014a2d6e442c84996bad3ba6211c28e94ca8f22ce2082cce993bb4884aca97fc815998afeb164b69276cad

Johdannaissopimukset

Korkojohdannaiset

Korkojohdannaisia käytetään pidentämään lainojen korkosidonnaisuusaikaa. Yhtiön pankkilainat ovat vaihtuvakorkoisia ja lainaehdot edellyttävät näiden korkojen muuttamista osittain kiinteiksi koroiksi johdannaissopimuksilla.

Korkojohdannaisten realisoituneet kassavirrat kirjataan korkokuluiksi tilikauden aikana.

Eläkejärjestelyt

Henkilökunnan lakisääteinen eläketurva on järjestetty eläkevakuutusyhtiöiden kautta. Eläkemenot on kirjattu kuluksi tuloslaskelmaan.

Tuloverot

Konsernin tuloslaskelman veroihin on kirjattu konserniyhtiöiden tilikauden tuloksia vastaavat suoriteperusteiset verot, aikaisempien tilikausien verojen oikaisut sekä laskennallisten verojen muutokset. Konserniyhtiöiden verot on laskettu perustuen kunkin yhtiön paikallisen verolainsäädännön mukaan määräytyvään verotettavaan tuloon.

Laskennalliset verosaamiset ja -velat kirjataan kaikista väliaikaisista eroista varojen ja velkojen verotuksellisten arvojen ja kirjanpitoarvojen välillä. Tytäryhtiöiden jakamattomista voittovaroista ei kirjata laskennallista veroa, ellei voitonjako ole todennäköinen ja aiheuta siten veroseuraamuksia.

Laskennallinen vero on laskettu tilinpäätöspäivänä voimassa olevilla verokannoilla ja verokantojen muuttuessa tiedossa olevalla uudella verokannalla. Laskennallinen verosaaminen kirjataan siihen määrään saakka, kun on todennäköistä, että se voidaan hyödyntää tulevaisuudessa syntyvää verotettavaa tuloa vastaan.

Merkittävimmät väliaikaiset erot syntyvät sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
Assently: d5a284e3e8fb2692ec836698fa4b601a258169d5b2014a2d6e442c84996bad3ba6211c28e94ca8f22ce2082cca993bb4884aca97fe815996efeb194b6827

20220715246S8

Konsernituloslaskelman liitetiedot

2. Liikevaihto

€	2021	2020
Liikevaihto		
Suomesta	45 467 406,81	45 819 496,76
Ruotsista	478 770,20	2 080 228,61
Yhteensä	46 946 177,01	47 899 725,37

Konsernin liikevaihto muodostuu yhtiön omistuksessa olevien kiinteistöjen vuokratuotoista.

3. Henkilöstökulut

Johdon palkat ja palkkiot

€	2021	2020
Toimitusjohtaja	111 900,00	96 880,00
Yhteensä	111 900,00	96 880,00

Yhtiöllä oli tilikauden aikana yksi työntekijä.
Tilikauden aikana hallitukselle ei ole maksettu palkkoja tai palkkioita.

4. Vuokraustoiminnan ja liiketoiminnan muut kulut

€	2021	2020
Vuokrakulut	170 588,12	169 766,52
Markkinointikulut	560 048,43	423 932,33
Sijoituskiinteistöjen hoitokulut	6 541 841,78	6 787 323,94
Muut liikekulut	991 311,76	1 028 585,03
Yhteensä	8 263 790,09	8 409 607,82

Muut liikekulut muodostuvat pääasiassa taloushallinnon palkkioista, vakuutusmaksuista ja vuokraustoiminnan kustannuksista.

Tilintarkastajien palkkiot

€	2021	2020
Tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy		
Tilintarkastus	39 183,18	58 030,55
Muut palvelut	8 900,00	9 502,50
Yhteensä	48 083,18	67 533,05

5. Rahoitustuotot ja -kulut

€	2021	2020
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Korkotuotot	776,86	14 107,81
Valuuttakurssivoitot	493 594,09	915 072,35
Korko- ja rahoitustuotot yhteensä	494 817,23	929 180,16
Korko- ja muut rahoituskulut		
Korkokulut	-23 704 090,39	-25 320 041,36
Valuuttakurssitappiot	-50 346,95	-661 886,84
Muut rahoituskulut	-1 679 865,74	-72 427,28
Korko- ja rahoituskulut yhteensä	-25 434 303,08	-26 054 355,48
Yhteensä	-25 929 120,31	-25 125 175,32

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
Assently: d5a284e3e8fb2692ec836698fa4b601a258169d5b2014a2d6e442c84996bad3ba6211c28e94ca8f22ce2082cca993bb4884aca671c8159

Konsernitaseen liitetiedot

6 Sijoituskiinteistöt

Konsernin sijoituskiinteistöt ovat vähittäiskauppakiinteistöjä.
Tilikauden muutokset sijoituskiinteistöjen käyvässä arvossa on esitetty alla olevassa taulukossa.

Muutokset sijoituskiinteistöissä		
€	**2021**	**2020**
Tilikauden alussa	633 771 103,12	674 034 245,90
Hankinnoista aiheutuneet lisäykset	822 312,10	1 042 825,03
Luovutuksista aiheutuneet vähennykset	-16 833 062,86	-20 285 144,17
Voitot ja tappiot käyvän arvon muutoksista	37 398 396,90	-22 482 135,26
Kurssierot	-358 749,25	1 461 311,62
Tilikauden lopussa	654 800 000,01	633 771 103,12

Konserni arvostaa sijoituskiinteistönsä IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin mukaista käyvän arvon mallia käyttäen. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo perustuu ulkopuolisen kiinteistöarvioijan suorittamaan arvioon, jonka yhtiön johto analysoi raportointikauden päättyessä.

Käyvän arvon muutoksista johtuvat voitot ja tappiot sisältyvät tuloslaskelmalla liikevoittoon ja esitetään tuloslaskelmalla omalla rivillä Kiinteistöjen arvostus käypään arvoon.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo on määritetty ulkopuolisen arvioitsijan toimesta kohdekohtaisesti 10 vuoden kassavirta-analyysilla. Sijoituskiinteistön käypä arvo muodostuu diskontatun kassavirtakauden sekä jäännösarvon nykyarvon kokonaisarvosta. Koska havainnoitavissa olevia markkina-arvoja ei ole ollut käytettävissä käypiä arvoja määritettäessä, konserni on luokitellut kaikki sijoituskiinteistönsä IFRS 13 mukaisesti käypien arvojen hierarkian tasolle 3 (muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot).

Alla olevassa taulukossa on esitetty arvostuksissa käytetyt muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot.

Syöttötiedot	**2021**	**2020**
Tuottovaatimus %	5,7	6,0
Markkinavuokrat, €/m2/kk	13,1	12,9
Vajaakäyttö %	1,0	1,0
Markkinavuokrien kasvuoletus %	1,9	1,7

Herkkyysanalyysi 31.12.2021

Kiinteistöjen tuottovaatimuksen nousu (lasku) johtaisi pienempään (suurempaan) käypään arvoon ja nousu (lasku) markkinavuokrissa johtaisi puolestaan suurempaan (pienempään) käypään arvoon. Muutos markkinavuokrissa voi olla yhteyksissä muutokseen tuottovaatimuksessa sekä vajaakäytössä siten, että kaikki yhdessä vaikuttaisivat käyvän arvon muutokseen samansuuntaisesti. Vajaakäyttöä koskeva herkkyysanalyysi on tässä yhteydessä merkityksellinen vain konsernin omistamien kahden kauppakeskuksen osalta.

Taulukossa on esitetty merkittävimpien yksittäisten syöttötietojen mahdollisten muutosten vaikutuksia kiinteistöjen käypiin arvoihin (milj. euroa). Vajaakäyttöön liittyvä muutos koskee ainoastaan konsernin omistamaa kahta kauppakeskuskiinteistöä.

Muutos, prosenttia	**-10**	**-5**	**0**	**5**	**10**
Tuottovaatimus	727,6	689,3	654,8	623,6	595,3
Markkinavuokrat	608,1	631,4	654,8	678,0	701,3
Muutos, prosenttiyksikköä	**-2**	**-1**	**0**	**1**	**2**
Vajaakäyttö	660,0	657,4	654,8	652,2	649,6

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
Assently: d5a284e3e8fb2692ec836698fa4b601a258169d5b2014a2d6e442c84996bad3ba6211c28e94ca8f22ce2082cca993bb4884aca07c8615998efeb194b69273cad-

20220715246S9

7 Oma pääoma

€	Osakepääoma	Kertyneet voit-tovarat	Muuntoerot	Oma pääoma
Oma pääoma 31.12.2020	33 000 000,00	56 253 584,57	-638 021,64	88 615 562,93
Muuntoerot		5 893,09	253 614,32	-247 721,23
Tilikauden tulos		43 379 107,02		43 379 107,02
Oma pääoma 31.12.2021	**33 000 000,00**	**99 638 584,68**	**-891 635,96**	**131 746 948,72**

8 Pitkäaikainen vieras pääoma

Yhtiöllä oli rahalaitoslainoja tilikauden lopussa yhteensä 159,0 milj. euroa (193,5 milj. euroa). Lainat ovat euromääräisiä ja kertalyhenteisiä.

Yhtiön vuonna 2017 liikkeeseen laskelma 175 milj. euron suuruinen vakuudellinen joukkovelkakirjalaina erääntyy 24. lokakuuta 2022. Lainan kiinteä kuponkikorko on 1,875 prosenttia emissiokurssilla 99,849 prosenttia.

Yhtiöllä on lisäksi 168,0 milj. euron suuruinen pitkäaikainen osakaslaina.

9 Laskennalliset verot

Laskennalliset verosaamiset		
€	**2021**	**2020**
Vahvistetut tappiot	3 723 242,45	3 723 242,45
Arvonmuutokset		428 433,89
Yhteensä	3 723 242,45	4 151 676,34

Laskennalliset verovelat		
€	**2021**	**2020**
Tilinpäätössiirrot	1 695 122,79	1 485 341,36
Muut	26 658 221,73	17 458 625,55
Yhteensä	28 353 344,52	18 943 966,91

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
Assenily: d5a284e3e8fb2692ec836698fa4b601a258169d5b2014a2d6e442c84996bad3ba6211c28e94ca8f22ce2082cca963bb4884aca97fc8159986feb184b69272cad

10. Annetut vakuudet, vastuusitoumukset ja muut vastuut

€	2021	2020
Kiinteistökiinnitykset		
Omasta puolesta	809 284 800,00	809 284 800,00
Muut vastuut ja vastuusitoumukset		
Alv-tarkistusvastuut	2 318 472,47	6 779 510,33
Vuokravastuut koneista ja kalustosta		
Vuoden sisällä erääntyvät	86 283,23	124 251,12
Myöhemmin erääntyvät	128 175,06	189 153,17
Vuokravastuut kiinteistöistä		
Vuoden sisällä erääntyvät	170 429,04	170 198,96
Myöhemmin erääntyvät	1 835 035,29	2 000 615,83

Mercada Oy ja sen tytäryhtiöt ovat pantanneet omaisuutensa ja saatavansa mukaan lukien vuokratulonsa ja pankkitilinsä saamansa vieraan pääoman ehtoisen 334,0 milj. (368,5 milj.) euron rahoituksen vakuudeksi.

Rahalaitoslainojen korkosidonnaisuusaikaa on pidennetty tekemällä koronvaihtosopimuksia, joiden maturiteetti ja koronmääräytymispäivät ovat samat kuin kunkin lainaerän.

Koronvaihtosopimuksia oli tilikauden lopussa yhteensä 81,0 milj. (74,5 milj.) euron nimellisarvosta ja niiden käypä arvo oli -0,1 milj. (-1,4 milj.) euroa.

Koronvaihtosopimuksilla yhtiö maksaa kiinteää korkoa ja saa vaihtuvaa 3 kk euriboriin sidottua korkoa. Koronvaihtosopimusten kassavirrat kirjataan tulosvaikutteisesti samoilla periodeilla kuin lainojen korkovirrat.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
Assently: d5a284e3e8fb2692ec836698fa4b601a258169d5b2014a2d6e442c84996bad3ba6211c28e94ca8f22ce2082cca993bb4864aca97fc815998efeb184b6827dcad

2022071524660

11. Tytäryhtiöt 31.12.2021

Suomi	Kotipaikka	Konsernin omistus-osuus, %	Emoyhtiön omistus-osuus, %
Helsingin Oulunkylän Kisällinkujan Kauppa Koy	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Oulunkylän Käskynhaltijantien Kauppa Koy	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Torpparinmäen Haastemiehentien Kauppa Koy	Helsinki	100,00	100,00
Huittisten Särmänkadun Kauppa Koy	Huittinen	100,00	100,00
Imatran Tietäjänkadun Kauppa Koy	Imatra	100,00	100,00
Jalasjärven Koskitien Kauppa Koy	Kurikka	100,00	100,00
Järvenpään Vehnätien Kauppa Koy	Järvenpää	100,00	100,00
Kangasalan Finnentien Kauppa Koy	Kangasala	100,00	100,00
Kankaanpään Liikekeskus Koy	Kankaanpää	100,00	100,00
Kauhajoen Puistotien Kauppa Koy	Kauhajoki	100,00	100,00
Kempeleen Kauppatien Kauppa Koy	Kempele	100,00	100,00
Kirkkonummen Veikkolan Koskentien Kauppa Koy	Kirkkonummi	100,00	100,00
Kokkolan Heinolankaaren Kauppa Koy	Kokkola	100,00	100,00
Kouvolan Kankaron Kartanokadun Kauppa Koy	Kouvola	100,00	100,00
Kuhmon Torikadun Kauppa Koy	Kuhmo	100,00	100,00
Kuopion Päivärannantien Kauppa Koy	Kuopio	100,00	100,00
Lahden Kansma Koy	Helsinki	100,00	100,00
Lappeenrannan Standertskjöldinkadun Kauppa Koy	Kuopio	100,00	100,00
Lieksan Pielisentien Kauppa Koy	Lieksa	100,00	100,00
Loimaan Aleksis Kiven Kadun Kauppa Koy	Loimaa	100,00	100,00
Mäntsälän Sälinkäänlien Kauppa Koy	Mäntsälä	100,00	100,00
Oulun Haukiputaan Revontien Kauppa Koy	Oulu	100,00	100,00
Pietarsaaren Koulukadun Kauppa Koy	Pietarsaari	100,00	100,00
Pihtiputaan Asematien Kauppa Koy	Pihtipudas	100,00	100,00
Rauman Karjalankadun Kauppa Koy	Rauma	100,00	100,00
Savonlinnan Mertalan Kullervonkadun Kauppa Koy	Savonlinna	100,00	100,00
Sodankylän Haastajantien Kauppa Koy	Sodankylä	100,00	100,00
Suomenojan Kauppakeskus Oy	Espoo	100,00	100,00
Tampuri Koy	Helsinki	100,00	100,00
Tervaskangas Koy	Helsinki	100,00	100,00
Uudenkaupungin Ketunkalliontien Kauppa Koy	Uusikaupunki	100,00	100,00
Vantaan Koivukylän Ojalehdonkujan Kauppa Koy	Vantaa	100,00	100,00
Äänekosken Työskintien Kauppa Koy	Äänekoski	100,00	100,00
Malmintorin Pysäköintitalo Oy	Helsinki	99,91	99,91

Ruotsi	Kotipaikka	Konsernin omistus-osuus, %	Emoyhtiön omistus-osuus, %
Ankaregatans Fastigheter Ab	Tukholma, Ruotsi	100,00	100,00

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
Assently: d5a284a3e8fb2692ec836698fa4b601a258169d5b2014a2d6e442c84996bad3ba6211c29e94ca8f22ce2082cca993bb4884aca67fc815298efeb184b59273cad-[illegible]5D

Emoyhtiön tilinpäätös

Emoyhtiön tuloslaskelma

€	1.1.–31.12.2021	1.1.–31.12.2020
Liikevaihto	**46 467 406,81**	**45 819 496,76**
Vuokraustoiminnan kulut	-7 291 633,96	-7 363 016,51
Nettotuotto	39 175 772,85	38 456 480,25
Liiketoiminnan muut kulut	-1 226 797,78	-1 211 695,95
Poistot	-735 831,83	-649 336,26
Liikevoitto	**37 213 143,24**	**36 595 448,04**
Rahoitustuotot ja -kulut	-37 757 727,66	-36 886 937,23
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	**-544 584,42**	**-291 489,19**
Tilinpäätössiirrot		
Poistoeron muutos	64 848,43	-71 912,71
Tilikauden tulos	**-479 735,99**	**-363 401,90**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
Assently: d5a284e3e8fb2692ec836698fa4b601a258169d5b2014a2c6e442c84996bad3ba6211c26e94ce8f22ce2082cca993bb4864ca97fc8159898efeb1f4b68278cad

2022071524661

Emoyhtiön tase

€	31.12.2021	31.12.2020
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET		
Muut aineettomat hyödykkeet	1 520 886,04	2 103 095,86
Ennakkomaksut	592 478,33	-
SIJOITUKSET		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	329 209 630,91	324 209 630,91
	331 322 995,28	326 312 726,77
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
SAAMISET		
Pitkäaikainen		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	193 188 004,00	214 311 594,84
Muut saamiset	43 003,97	95 853,97
	193 231 007,97	214 407 448,81
Lyhytaikainen		
Myyntisaamiset	35 761,81	69 602,40
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	6 314 352,00	10 749 640,71
Muut saamiset	470 988,97	746 939,36
Siirtosaamiset	67 908,16	319,73
	6 889 010,94	11 566 502,20
RAHAT JA PANKKISAAMISET	9 125 948,73	11 947 148,37
VASTAAVAA YHTEENSÄ	**540 568 962,92**	**564 233 826,15**

€	31.12.2021	31.12.2020
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	33 000 000,00	33 000 000,00
Edellisten tilikausien tappio	-18 894 591,39	-18 531 189,49
Tilikauden tulos	-479 735,99	-363 401,90
	13 625 672,62	14 105 408,61
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Poistoero	348 053,10	412 901,53
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Joukkovelkakirjalainat		175 000 000,00
Lainat rahoituslaitoksilta	159 000 000,00	184 728 592,10
Lainat osakkailta	167 977 725,09	167 977 725,09
Muut velat	185 839,97	162 769,47
	327 163 565,06	527 869 086,66
Lyhytaikainen		
Joukkovelkakirjalainat	175 000 000,00	-
Lainat rahoituslaitoksilta		8 750 000,00
Saadut ennakot	80 160,31	271 127,70
Ostovelat	375 215,36	38 471,45
Velat saman konsernin yrityksille	20 766 083,84	9 647 079,93
Muut velat	3 095,36	2 823,80
Siirtovelat	3 207 117,27	3 136 926,47
	199 431 672,14	21 846 429,35
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	**540 568 962,92**	**564 233 826,15**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
Assently: d5a284e3e8fb2692ec836698fa4b601a258169d5b2014a2d6e442c84996bad3ba6211c28e94ca8f22ce2082cca993bb4884aca87fc815998efeb184b69272cad

Emoyhtiön rahavirtalaskelma

€	1.1.–31.12.2021	1.1.–31.12.2020
Liiketoiminnan rahavirta		
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	-544 584,42	-291 489,19
Oikaisut		
Suunnitelman mukaiset poistot	735 831,83	649 336,26
Rahoitustuotot ja -kulut	37 757 727,66	36 886 937,23
Muut oikaisut	-4 011,68	63 702,82
	37 944 963,39	**37 308 487,12**
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten korottomien saamisten lisäys (-)/vähennys (+)	201 585,71	3 432 185,18
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys (+)/vähennys (-)	-12 577 848,80	8 130 938,49
	-12 376 263,09	11 563 123,67
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-44 169 658,23	-51 352 351,02
Saadut korot	12 453 318,28	14 141 599,64
	-31 716 339,95	-37 210 751,38
Liiketoiminnan rahavirta	**-6 147 639,65**	**11 660 859,41**
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-653 114,14	-862 249,23
Investointien rahavirta	**-653 114,14**	**-862 249,23**
Rahoituksen rahavirta		
Lyhytaikaisten korollisten velkojen lisäys (+)/vähennys (-)	179 609 310,78	-6 559 962,12
Pitkäaikaisten saamisten lisäys (-)/vähennys (+)	21 123 590,84	30 101 130,37
Pitkäaikaisten korollisten velkojen lisäys (+)/vähennys (-)	-200 205 521,60	-26 752 262,70
Lyhytaikaisten korollisten saamisten lisäys (-)/vähennys (+)	4 479 026,85	-1 184 290,88
Muut	-526 852,72	-2 148 070,35
Rahoituksen rahavirta	**3 979 554,15**	**-6 543 455,68**
Rahavarojen muutos	**-2 821 199,64**	**4 255 154,50**
Rahavarat 1.1.	**11 947 148,37**	**7 691 993,87**
Rahavarat 31.12.	**9 125 948,73**	**11 947 148,37**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
Assently: d5a284e3e8fb2692ec836698fa4b601a258169d5b2014a2d6e442c84996bad3ba6211c28e94ca822ce2082cca998bc4884aca97fc8159988fcb184b68272ca5

2022071524662

Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot

1. Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Mercada Oy:n tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolain mukaisesti.

Valuutat ulkomaiset erät

Ulkomaanrahan määräiset liiketapahtumat on kirjattu euroiksi käyttäen tapahtumapäivän kurssia. Ulkomaanrahan määräiset saamiset ja velat on muunnettu euroiksi käyttäen tilinpäätöspäivän kurssia. Ulkomaanrahan määräisistä liiketapahtumista sekä saamisista ja veloista syntyneet kurssivoitot ja -tappiot on kirjattu tuloslaskelmaan. Liiketoiminnan kurssivoitot ja -tappiot sisältyvät liikevoittoon kuuluviin eriin.

Johdannaissopimukset
Korkojohdannaiset

Korkojohdannaisia käytetään pidentämään lainojen korkosidonnaisuusaikaa. Yhtiön pankkilainat ovat vaihtuvakorkoisia ja lainaehdot edellyttävät näiden korkojen muuttamista osittain kiinteiksi koroiksi johdannaissopimuksilla.

Korkojohdannaisten realisoituneet kassavirrat kirjataan korkokuluiksi tilikauden aikana.

Eläkejärjestelyt

Henkilökunnan lakisääteinen eläketurva on järjestetty eläkevakuutusyhtiöiden kautta. Eläkemenot on kirjattu kuluksi tuloslaskelmaan.

Tuloverot

Tuloverohin sisältyvät tilikauden tuloksen perusteella lasketut tuloverot sekä aikaisemmilta tilikausilta maksuunpannut tai palautetut verot. Laskennallisia veroja ei kirjata emoyhtiön tuloslaskelmaan ja taseeseen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
Assently: d5a284e3e8fb2692ec836698fa4b601a258169d5b2014a2d6e442c84996bad3ba6211c28e94ca8f22ce2082cca993bb4884aca07fc815099efeb184b69273cad

Emoyhtiön tuloslaskelman liitetiedot

2. Liikevaihto

€	2021	2020
Liikevaihto		
Suomesta	46 467 406,81	45 819 496,76
Yhteensä	46 467 406,81	45 819 496,76

Yhtiön liikevaihto muodostuu yhtiön omistuksessa olevien kiinteistöjen vuokratuotoista.

3. Henkilöstökulut

Johdon palkat ja palkkiot

€	2021	2020
Toimitusjohtaja	111 900,00	96 880,00
Yhteensä	111 900,00	96 880,00

Yhtiöllä oli tilikauden aikana yksi työntekijä. Tilikauden aikana hallitukselle ei ole maksettu palkkoja tai palkkioita.

4. Vuokraustoiminnan ja liiketoiminnan muut kulut

€	2021	2020
Sijoituskiinteistöjen hoitokulut	6 926 562,45	7 140 202,11
Markkinointikulut	323 214,72	159 103,54
Muut liikekulut	1 268 654,57	1 924 848,06
Yhteensä	8 518 431,74	9 224 153,71

Muut liikekulut muodostuvat pääasiassa taloushallinnon palkkioista, vakuutusmaksuista ja vuokraustoiminnan kustannuksista.

Tilintarkastajien palkkiot

€	2021	2020
Tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy		
Tilintarkastus	27 487,10	25 507,64
Muut palvelut	-	9 502,50
Yhteensä	27 487,10	35 010,14

6. Rahoitustuotot ja -kulut

€	2021	2020
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Korkotuotot saman konsernin yrityksiltä	12 453 020,40	14 128 471,35
Muut korkotuotot	297,88	13 128,29
Valuuttakurssivoitot	213 378,26	915 064,31
Korko- ja rahoitustuotot yhteensä	12 666 696,54	15 056 663,95
Korko- ja muut rahoituskulut		
Korkokulut	-23 698 424,76	-25 305 518,50
Muut rahoituskulut saman konsernin yrityksille	-24 285 924,02	-25 903 768,56
Valuuttakurssitappiot	-760 209,68	-661 886,84
Muut rahoituskulut	-1 679 865,74	-72 427,28
Korko- ja rahoituskulut yhteensä	-50 424 424,20	-51 943 601,18
Yhteensä	-37 757 727,66	-36 886 937,23

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
Assently: d5a284e3e8fb2692ec836698fa4b601a256169d5b2014a2d6e442c64996bad3ba6211c28e94ca8f22ce2062cca993bb4884aca97fc215998efeb184b69272cad-[illegible]95D

20220715246663

Taseen liitetiedot

6 Aineettomat hyödykkeet

€	2021	2020
Muut aineettomat hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	3 627 300,80	2 659 948,94
Lisäykset	153 622,01	967 351,86
Hankintameno 31.12.	3 780 922,81	3 627 300,80
Kertyneet poistot 1.1.	-1 524 204,94	-874 868,68
Tilikauden poisto	-735 831,83	-649 336,26
Kertyneet poistot 31.12.	-2 260 036,77	-1 524 204,94
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 520 886,04	2 103 095,86
Ennakkomaksut		
Hankintameno 1.1.		-
Lisäykset	592 478,33	-
Hankintameno 31.12.	592 478,33	-
Kirjanpitoarvo 31.12.	592 478,33	-

7 Sijoitukset

€	2021	2020
Osuudet konserniyrityksissä		
Hankintameno 1.1.	324 209 630,91	324 209 630,91
Lisäykset	5 000 000,00	-
Hankintameno 31.12.	329 209 630,91	324 209 630,91
Kirjanpitoarvo 31.12.	329 209 630,91	324 209 630,91

Mercada Oy:n omistukset muissa yrityksissä 31.12.2021 on esitetty konsernitilinpäätöksen liiteliedo ssa.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
Assently: d5a284e3e8fb2692ec836698fa4b601a258169d5b2014a2d6e442c84996bad3ba6211c28e94ca8f22ce2082cca993bb4884ace67fc815998efeb184b69278cad

8. Saamiset

€	2021	2020
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		
Pitkäaikainen		
Lainasaamiset	193 188 004,00	214 311 594,84
Pitkäaikainen yhteensä	193 188 004,00	214 311 594,84
Lyhytaikainen		
Myyntisaamiset	9 312,40	-
Lainasaamiset	4 520 286,42	8 999 313,27
Siirtosaamiset	1 784 753,18	1 750 327,44
Lyhytaikainen yhteensä	6 314 352,00	10 749 640,71
Yhteensä	199 502 356,00	225 061 235,55

9. Oma pääoma

€	Osake pääoma	Kertyneet voittovarat	Oma pääoma
Oma pääoma 31.12.2020	33 000 000,00	-18 894 591,39	14 105 408,61
Tilikauden tulos		-479 735,99	-479 735,99
Oma pääoma 31.12.2021	33 000 000,00	-19 374 327,38	13 625 672,62

Laskelma voitonjakokelpoisista varoista	2021
Edellisten tilikausien tappio	-18 894 591,39
Tilikauden tappio	-479 735,99
Yhteensä	-19 374 327,38

Emoyhtiön osakkeet	Kpl
Osakkeet	3 300 000,00
Yhteensä	3 300 000,00

Osakkeiden äänimäärät	Ääniä
Osake	1

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
Assently: d6a284e3e8fb2692ec836698fa4b601a258169d5b2014a2d6e442c84996bad3ba6211c28e94ca8f22ce2082cca993bb4884aca07f6515998efeb184b69272ceb

202207152466 4

10. Pitkäaikainen vieras pääoma

Yhtiöllä oli rahalaitoslainoja tilikauden lopussa yhteensä 159,0 milj. euroa (193,5 milj. euroa). Lainat ovat euromääräisiä ja kertalyhenteisiä.

Yhtiöllä on lisäksi 168,0 milj. euron suuruinen pitkäaikainen osakaslaina.

11. Lyhytaikainen vieras pääoma

Yhtiön vuonna 2017 liikkeeseen laskelma 175 milj. euron suuruinen vakuudellinen joukkovelkakirjalaina erääntyy 24. lokakuuta 2022. Lainan kiinteä kuponkikorko on 1,875 prosenttia emissiokurssilla 99,849 prosenttia.

€	2021	2020
Velat saman konsernin yrityksille		
Muut velat	13 418 161,70	58 850,92
Siirtovelat	7 347 922,14	9 588 229,01
Yhteensä	20 766 083,84	9 647 079,93

Siirtovelat	2021	2020
Korot	3 065 618,42	3 091 528,07
Muut	141 498,85	45 398,40
Yhteensä	3 207 117,27	3 136 926,47

12. Annetut vakuudet vastuusitoumukset ja muut vastuut

€	2021	2020
Muut vastuut ja vastuusitoumukset		
Omasta puolesta	398 494,98	429 151,40

Muut vastuut ja vastuusitoumukset
Mercada Oy on pantannut omaisuutensa ja saatavansa mukaan lukien vuokratulonsa ja pankkitilinsä saamansa vieraan pääoman ehtoisen 334,0 milj. (368,5 milj.) euron rahoituksen vakuudeksi.

Rahalaitoslainojen korkosidonnaisuusaikaa on pidennetty tekemällä koronvaihtosopimuksia joiden maturiteetti ja koronmääräytymispäivät ovat samat kuin kunkin lainaerän.

Koronvaihtosopimuksia on tehty yhteensä 81,0 milj. (74,5 milj.) euron nimellisarvosta ja näiden käypä arvo oli -0,1 milj. (-1,4 milj.) euroa.

Koronvaihtosopimuksilla yhtiö maksaa kiinteää korkoa ja saa vaihtuvaa 3 kk euriboriin sidottua korkoa. Koronvaihtosopimusten kassavirrat kirjataan tulosvaikutteisesti samoilla periodeilla kuin lainojen korkovirrat.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
Assently: d5a284e3e8fb2692ec836698fa4b601a258169d5b2014a2d6e442c84996bad3ba6211c28e94ca8f22ce2062cca393ab4884aca97fc815998efeb184b69273cad

ALLEKIRJOITUKSET

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Helsingissä, 19. päivänä huhtikuuta 2022

Tomi Aimonen
Puheenjohtaja

Jukka Erlund

Pernilla Arnrud Melin

Jari Koistinen
Toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.
Helsingissä

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Olli-Pekka Salonen
KHT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
Assently: d5a284e3e8fb2692ec836698fa4b601a258169d5b2014a2d6e442c84996bad3ba6211c28e94ca8f22ce2082cca903bb4884ace97fa815896efeb184b69273cad

202207152466S

MERCADA

Jari Koistinen, CEO | jari.koistinen@mercada.fi | +358 400 653 478 | Työpajankatu 12 (K-Kampus, Kalasatama), FI-00580 Helsinki | mercada.fi

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
Assently: d5a284e3e8fb2692ec836698fa4b601a256169d5b2014e2d6e442c84996bad3ba6211c28e94ca8f22ce2082cca393bb4884aca87fc8f5998efeb184b69273cad

The following documents were signed Tuesday, May 10, 2022

Mercada_financial_statements_2021_FI_signed.pdf
(6991339 byte)
SHA-512: ee114b42d4606dbab4845e2db48003fb64d4d8946123e848c64cec2492dd6f7ad26df23e3d16b88bef445e124121d65491198791 9f0aa10df025745ee3a01a42

Signatures

5/10/2022 1:04:37 PM (CET)

Olli-Pekka Mikael Salonen, PricewaterhouseCoopers Oy

olli-pekka.salonen@pwc.com
Signed with electronic ID (Finnish Trust Network)

assently

Signature is certified by Assently

Mercada financial statements 2021 FI signed

Verify the integrity of this receipt by scanning the QR-code to the left.
You can also do this by visiting https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
d5a284e3e8fb2692ec836698fa4b601a25816 9d5b2014a2d6e442c84996bad3ba6211c28e94ca8f22ce2082cca993bb4884aca07fc815998efeb184b69273cad

About this receipt

This document has been electronically signed using Assently E-Sign in accordance with eIDAS, Regulation (EU) No 910/2014 of the European Parliament and of the Council. An electronic signature shall not be denied legal effect and admissibility as evidence in legal proceedings solely on the grounds that it is in an electronic form or that it does not meet the requirements for qualified electronic signatures. A qualified electronic signature shall have the equivalent legal effect of a handwritten signature. Assently E-Sign is provided by Assently AB, company registration number 556828-8442. Assently AB's Information Security Management System is certified according to ISO/IEC 27001:2013.

2022071524666

pwc

Auditor's Report (Translation of the Finnish Original)

To the Annual General Meeting of Mercada Oy

Report on the Audit of the Financial Statements

Opinion

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the group's and the company's financial performance and financial position in accordance with the laws and regulations governing the preparation of financial statements in Finland and comply with statutory requirements.

What we have audited

We have audited the financial statements of Mercada Oy (business identity code 2651362-1) for the financial period 1.1.-31.12.2021. The financial statements comprise the balance sheets, the income statements, cash flow statements and notes for the group as well as for the parent company.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with good auditing practice in Finland. Our responsibilities under good auditing practice are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of Financial Statements section of our report.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Independence

We are independent of the parent company and of the group companies in accordance with the ethical requirements that are applicable in Finland and are relevant to our audit, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements.

Responsibilities of the Board of Directors and the Managing Director for the Financial Statements

The Board of Directors and the Managing Director are responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the laws and regulations governing the preparation of financial statements in Finland and comply with statutory requirements. The Board of Directors and the Managing Director are also responsible for such internal control as they determine is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, the Board of Directors and the Managing Director are responsible for assessing the parent company's and the group's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters relating to going concern and using the going concern basis of accounting. The financial statements are prepared using the going concern basis of accounting unless there is an intention to liquidate the parent company or the group or to cease operations, or there is no realistic alternative but to do so.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in

pwc

accordance with good auditing practice will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

As part of an audit in accordance with good auditing practice, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.

- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the parent company's or the group's internal control.

- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.

- Conclude on the appropriateness of the Board of Directors' and the Managing Director's use of the going concern basis of accounting and based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the parent company's or the group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the parent company or the group to cease to continue as a going concern.

- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events so that the financial statements give a true and fair view.

- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Other Reporting Requirements

Other Information

The Board of Directors and the Managing Director are responsible for the other information. The other information comprises the report of the Board of Directors.

Our opinion on the financial statements does not cover the other information.

20220715246667

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated. Our responsibility also includes considering whether the report of the Board of Directors has been prepared in accordance with the applicable laws and regulations.

In our opinion, the information in the report of the Board of Directors is consistent with the information in the financial statements and the report of the Board of Directors has been prepared in accordance with the applicable laws and regulations.

If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement of the report of the Board of Directors, we are required to report that fact. We have nothing to report in this regard.

Other Statements

We support that the financial statements should be adopted. The proposal by the Board of Directors regarding the use of the profit shown in the balance sheet is in compliance with the Limited Liability Companies Act. We support that the Members of the Board of Directors and the President and CEO of the parent company should be discharged from liability for the financial period audited by us.

Helsinki 19 April 2022

PricewaterhouseCoopers Oy
Authorised Public Accountants

Olli-Pekka Salonen
Authorised Public Accountant (KHT)

20220715246668

FINANCIAL STATEMENTS

MERCADA OY

1.1.–31.12.2021

MERCADA

Financial Statements 1.1.–31.12.2021

Contents

	Page
Report by the Board of Directors	3-4
Consolidated Income Statement	5
Consolidated Balance Sheet	6
Consolidated Statement of Cash Flows	7
Notes to the Consolidated Financial Statements	8-14
Parent Company Income Statement	15
Parent Company Balance Sheet	16
Parent Company Statement of Cash Flows	17
Notes to the Parent Company Financial Statements	18-22
Signatures and Auditor's Note	23

20220715246669

Report by the Board of Directors for the financial period 1.1.2021–31.12.2021

Group structure and operations

Mercada Oy is a joint venture owned in equal shares by Kesko Corporation, the Swedish pension insurance company AMF Tjänstepension AB and Ilmarinen Mutual Pension Insurance Company.

The parent company of the group, Mercada Oy, and its subsidiaries in Finland own, lease, manage and develop store sites primarily used by Kesko Group.

Material events during the financial period

Mercada`s operational performance continued stable during the reporting period of 2021. Pandemic situation still affected the market throughout the year but company`s grocery store focused strategy showed its strength and performed duly well also with the challenging situation.

Kesko is the single tenant with triple-net lease agreements in 33 out of 35 properties. Also, the two Mercada owned shopping centres are grocery-anchored by Kesko. Almost all the shopping centre units were leased during the financial period and the rent collection remained at a strong level.

Mercada sold three hardware store properties in Sweden during the reporting period. The net proceeds from the sales were used to repayments of the bank loans. After the sale Mercada owns properties only in Finland.

Financial position and result of the Group

Key figures and ratios	2021	2020	Change
Net sales, EUR million	46.9	47.9	(%) -2.0
Operating profit, EUR million	79.3	16.2	(%) 390.8
Return on investment (%)	12.6	2.5	(pp) 10.1
Equity ratio (%)	19.7	13.6	(pp) 6.1
Equity ratio when shareholders' loans are included in equity (%)	44.9	39.4	(pp) 5.5

Rental income decreased slightly compared to previous year. The main reason for that was the Swedish property disposals which took place in April. Also due to Covid-19 pandemic some temporary concessions were offered in the first half of the year for the most affected tenants operating in the shopping centres like in the previous year.

Operating profit and profit for the period increased significantly by a change in the fair value of investment properties. Mercada's property portfolio was valued at EUR 654.8 million at year-end.

Mercada's solvency remained at a very good level. The loan covenant key ratios, Loan-to-Value and Interest Coverage, continued to improve further. Also, the occupancy ratio and rent collection rate remained strong throughout the year.

Group structure and financing arrangements

Mercada's wholly owned Swedish holding company Ankaregatans Fastigheter AB disposed the three remaining Swedish property companies during the reporting period.

Investment properties are financed in addition to equity with loans from the shareholders, variable rate loans from financial institutions and a secured bond. The duration of the bank loan interests have been extended with interest rate derivatives.

During the second half of 2021 Mercada refinanced its bank loans with a 5-year bullet repayment schedule bank loan. Also, a commitment for refinancing of the bond at the maturity date in October 2022 was included in the arrangement. The new loan agreement has more favorable terms and is expected to result in a reduction in the interest costs.

Personnel

The company employed one person during the reporting period.

Shares of the company

The company's share capital is EUR 33,000,000.00 comprising of 3,300,000 shares. The share capital has been fully paid. The company has one share type and each share entitles to one vote at the general meeting.

Company's organization, management and auditor

The board of directors consists of three ordinary members.

1 January 2021 – 16 April 2021
Jukka Erlund, chair
Tomi Aimonen
Pernilla Arnrud Melin

17 April 2021 –
Tomi Aimonen, chair
Pernilla Arnrud Melin
Jukka Erlund

Jari Koistinen was appointed as managing director as of July 1, 2021 to succeed Harri Holmström upon his retirement.

PricewaterhouseCoopers Oy, Authorized Public Accountants, act as the auditors of the company with APA Olli-Pekka Salonen as the auditor with principal responsibility.

Estimate on material risks and uncertainties

The most significant risks associated with the company's operations relate to the general economic and trading sector development in Finland and particularly its possible effects to the occupancy rates and rental levels in the shopping centres. The tenant credit risk is also a potential risk especially due to company's real estate portfolio structure where Kesko is the single tenant in all properties, except the two shopping centres.

Estimate on probable future development

Company's management estimates that the operational performance will improve over the previous year. The overall uncertainties of global economic situation might however have an adverse effect on Finnish economy and on Mercada's tenants which in turn could affect negatively Mercada's rental income and cash flow.

Events after balance sheet date

No significant events affecting the results or financial position of the Group or Parent Company have occurred following the balance sheet date.

Proposal by the Board of Directors regarding the profit for the year

Parent company's net loss for the financial period was EUR 479,735.99. The company has no distributable funds. Mercada's Board of Directors proposes to the Annual General Meeting that the result of the financial period ended on 31 December 2021 would be recorded to the retained earnings.

2022071524670

Consolidated Financial Statements

Consolidated Income Statement

EUR	1.1.–31.12.2021	1.1.–31.12.2020
Gross rental income	**46 946 177,01**	**47 899 725,37**
Property operating expenses and expenses from leasing operations	-7 270 900,88	-7 444 733,65
Net rental income	**39 675 276,13**	**40 454 991,72**
Other operating expenses	-992 889,21	-964 874,17
Net gains/losses on sale of investment property	3 248 936,16	-844 984,99
Net fair value gains/losses on investment property	37 398 396,90	-22 482 135,26
Operating profit	**79 329 719,98**	**16 162 997,30**
Net financial income and expenses	-25 929 120,31	-25 125 175,32
Profit before taxes	**53 400 599,67**	**-8 962 178,02**
Current taxes	0,33	-127 760,66
Change in deferred taxes	-10 021 492,98	1 460 400,69
Profit for the period	**43 379 107,02**	**-7 629 537,99**

Consolidated Balance Sheet

EUR	31.12.2021	31.12.2020
ASSETS		
NON-CURRENT ASSETS		
Other intangible assets	5 298 274,09	4 496 884,49
Investment properties	649 501 725,92	629 274 218,63
	654 800 000,01	**633 771 103,12**
CURRENT ASSETS		
RECEIVABLES		
Long term receivables		
Other receivables	43 003,97	95 853,97
Deferred tax assets	3 723 242,45	4 151 676,04
	3 766 246,42	**4 247 530,01**
Short term receivables		
Trade receivables	50 631,18	71 516,77
Other receivables	471 171,43	965 640,72
Accruals	205 756,84	150 767,15
	727 559,45	**1 187 924,64**
CASH AND CASH EQUIVALENTS	9 135 608,44	11 947 148,37
TOTAL ASSETS	**668 429 414,32**	**651 153 706,14**

EUR	31.12.2021	31.12.2020
EQUITY AND LIABILITIES		
Equity attributable to owners of the parent		
Share capital	33 000 000,00	33 000 000,00
Translation differences	-891 635,96	-638 021,64
Retained earnings	56 259 477,66	63 883 122,56
Net income for the reporting period	43 379 107,02	-7 629 537,99
	131 746 948,72	**88 615 562,93**
LIABILITIES		
Long-term liabilities		
Bond 2017	-	175 000 000,00
Loans from financial institutions	159 000 000,00	184 728 592,10
Shareholders' loans	167 977 725,09	167 977 725,09
Other liabilities	185 839,97	162 769,47
Deferred tax liabilities	28 353 344,52	18 943 966,91
	355 516 909,58	**546 813 053,57**
Short-term liabilities		
Bond 2017	175 000 000,00	-
Loans from financial institutions	-	8 750 000,00
Trade payables	702 508,05	468 193,42
Other liabilities	2 009 635,04	2 774 869,78
Accruals	3 453 412,93	3 732 026,44
	181 165 556,02	**15 725 089,64**
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES	**668 429 414,32**	**651 153 706,14**

20220715246 71

Consolidated Statement of Cash Flows

EUR	1.1.–31.12.2021	1.1.–31.12.2020
Cash flows from operating activities		
Profit before taxes	53 400 599,67	-8 962 178,02
Adjustments		
Finance income and costs	25 929 120,31	25 125 175,32
Other adjustments	-40 988 335,30	24 214 031,80
	38 341 384,68	**40 377 029,10**
Change in working capital		
Current non-interest bearing receivables, increase (-)/decrease(+)	410 580,59	72 931,48
Current non-interest bearing liabilities, increase (-)/decrease(+)	-1 282 207,53	2 113 359,96
	-871 626,94	2 186 291,44
Interest paid and other finance costs	-24 616 754,40	-25 463 105,32
Interest received	776,86	14 107,81
Taxes paid	-52 682,14	-5,25
	-24 668 659,68	-25 449 002,76
Net cash flows from operating activities	**12 801 098,06**	**17 114 317,78**
Cash flows from investing activities		
Net payments for tangible and intangible assets	19 368 951,61	16 041 169,76
Net cash flows from investing activities	**19 368 951,61**	**16 041 169,76**
Cash flows from financing activities		
Long-term interest-bearing liabilities, increase(+)/decrease(-)	-34 454 637,50	-26 752 262,69
Other items	-526 852,72	-2 148 070,35
Net cash flows from financing activities	**-34 981 490,22**	**-28 900 333,04**
Change in cash and cash equivalents	**-2 811 440,55**	**4 255 154,50**
Cash and cash equivalents at the beginning of reporting period	**11 947 148,37**	**7 691 993,87**
Currency translation difference adjustment	**99,38**	
Cash and cash equivalents at the end of reporting period	**9 135 608,44**	**11 947 148,37**

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 1. Accounting Policies for the Consolidated Financial Statements

The parent company of Mercada Group, Mercada Oy, is a Finnish limited liability company constituted in accordance with the laws of Finland. The company is domiciled in Helsinki with its registered address Työpajankatu 12, 00580 Helsinki. The company owns investment properties in Finland and in Sweden.

Mercada Group's consolidated financial statements have been prepared in accordance wih the Finnish Accounting Act.

Consolidation

Subsidiaries

The consolidated financial statements include Mercada Oy and subsidiaries controlled by the Group. Control exists when the Group has more than half of the voting rights of a subsidiary and this majority in votes is based on ownership, membership, articles of association or other similar rules or agreements or when the group has the right to nominate or dismiss majority of the members of the board or equivalent body in the subsidiary. Acquired subsidiaries are consolidated from the date on which the Group gains control until the date on which control ceases. Subsidiaries are listed in note 11.

Mutual shareholding is eliminated by using the acquisition cost method. The cost of assets acquired is determined on the basis of the fair value of the acquired assets as at the acquisition date, the issued equity instruments and liabilities resulting from or assumed on the date of the exchange transaction. The identifiable assets, liabilities and contingent liabilities acquired are measured at the fair value at the acquisition date, gross of minority interest.

Intragroup transactions, receivables and payables, unrealised profits and internal distributions of profits are eliminated when preparing the consolidated financial statements. Unrealised losses are not eliminated if the loss is due to the impairment of an asset. Minority interest in the profit for the period is disclosed in the income statement and the amount of equity attributable to the minority interest is disclosed separately in equity.

Mutual Real Estate Companies

Mutual real estate companies are consolidated as assets under joint control on a line-by-line basis in proportion to ownership. The Group's share of mutual real estate companies' loans and reserves is accounted for separately in the consolidation.

Investment Properties

An investment property is real estate that the group holds in order to obtain rental income or capital appreciation or for both. Investment properties are accounted for according to the fair value model in accordance with IAS 40 Investment properties -standard where the change in the fair value of the investment properties is recorded in the income statement. Initially investment properties are measured at cost, including transaction costs. After the initial measurement investment properties are measured at their fair value at the balance sheet date.

The value of the investment properties are determined by an external authorized evaluator. The valuation is based on 10-year cash flow analysis. The annual cash flow is calculated based on the lease agreement in force the time of the valuation. For vacant premises a market rent assessed by the evaluator is used. Maintenance costs, capital expenditure and vacancy assumption are deducted from the gross rental income. The net cash flow is discounted with property-specific discount rate, which reprisents the yield requirement. Yield requirement is determined for each property by taking into account property-specific risk and market risk. The total value of the property portfolio is calculated as the sum of the individual properties' fair values.

Gains and losses on the change in fair value of investment properties are presented as net amount in the income statement in a separate line item within operating profit in the income statement.

Foreign Currency Items

Consolidated financial statements are presented in euros, which is both the functional currency of the environment in which the Group's parent operates and the presentation currency. On initial recognition, the amounts with respect to the result and financial position of the Group companies located outside the euro zone are recorded in the functional currency of each of their operating environments.

Foreign currency transactions are recorded in euros by applying the exchange rate at the date of the transaction. Receivables and liabilities denominated in foreign currency are translated into euros using the closing rate. Exchange rate gains and losses on foreign currency transactions and receivables and liabilities denominated in foreign currency are recognised in the income statement. Foreign exchange gains and losses resulting from operating activities are included in the respective items above operating profit.

Foreign exchange difference resulting from the use of different rates, and the translation differences arising from the elimination of the acquisition cost of subsidiaries outside the euro zone, are recognised in equity. In connection with the disposal of a subsidiary, translation differences are recognised in the income statement as part of the gains or losses on the disposal.

Notes to the Consolidated Financial Statements

Derivative Financial Instruments

20220715244672

Interest Rate Derivatives

Interest rate derivatives are used to increase the duration of borrowings. The company's loans from financial institutions are variable rate loans and the loan agreements require that the interest rates are partly converted into fixed interest rates using interest rate derivatives.

Realised cash flows arising from interest rate derivatives are recognised during the financial year as interest income or expenses.

Pension Plans

Personnel's statutory pension provision is organised through pension insurance companies. Pension costs are recognised as expense in the income statement.

Income Taxes

Income taxes in the consolidated income statement include the income tax payments of group companies for the period calculated based on the profit for the period, taxes payable for prior periods, tax refunds and change in deferred taxes. Income taxes for group companies are calculated based on taxable income for each group company according to local tax legislation.

Deferred tax receivable and liability is recognized for all temporary differences between the taxable amounts and book values of assets and liabilities. Deferred tax liabilities have not been recognised for taxes that would be payable on subsidiaries' undistributed earnings, unless profit distribution is probable and will result in tax payment.

Deferred taxes are calculated based on tax rates enacted at the balance sheet date and when tax rates change, based on the new tax rate. Deferred tax asset is recognized to the extent that it is probable that it can be utilised against future taxable income. The Group's deferred income tax assets and liabilities are offset when they relate to income taxes levied by the same taxation authority.

Most significant temporary differences result from the measurement of the investment property at fair value.

Notes to the Consolidated Income Statement

Note 2. Gross Rental Income

EUR	2021	2020
Gross rental income		
Finland	46 467 406,81	45 819 496,76
Sweden	478 770,20	2 080 228,61
Total	46 946 177,01	47 899 725,37

The gross rental income consists of rents and service charges from owned investment properties.

Note 3. Employee Benefit Expense Management Compensation and Number of Personnel

EUR	2021	2020
Chief executive officer	111 900,00	96 880,00
Total	111 900,00	96 880,00

The group employed one person at the end of December 2020.
Members of the Board of Directors did not receive compensation.

Note 4. Expenses from Leasing Operations and Other Operating Expenses

EUR	2021	2020
Rent expenses	170 588,12	169 766,52
Marketing expenses	560 048,43	423 932,33
Property operating expenses	6 541 841,78	6 787 323,94
Other operating expenses	991 311,76	1 028 585,03
Total	8 263 790,09	8 409 607,82

Other operating expenses mainly consist of payments for financial services, inscurances and leasing activities.

Auditors' Fees

EUR	2021	2020
PricewaterhouseCoopers Oy, Authorised Public Accountants		
Audit	39 183,18	58 030,55
Other services	8 900,00	9 502,50
Total	48 083,18	67 533,05

Note 5. Finance Income and Costs

EUR	2021	2020
Other interest and finance income		
Interest income	776,86	14 107,81
Foreign exchange gains	-495 594,09	915 072,35
Interest and finance income total	-494 817,23	929 180,16
Interest and other finance costs		
Interest costs	-23 704 090,39	-25 320 041,36
Foreign exchange losses	-50 346,95	-661 886,84
Other finance costs	-1 679 865,74	-72 427,28
Interest and finance costs total	-25 434 303,08	-26 054 355,48
Total	-25 929 120,31	-25 125 175,32

20220715246 73

Notes to the Consolidated Balance Sheet

Note 6. Investment Properties

The Group's investment properties comprise of retail trade premises.
Changes in the fair values of investment properties in the accounting period are presented in the table below.

Changes in Investment Property		
EUR	**2021**	**2020**
At period-start	633 771 103,12	674 034 245,90
Acquisitions	822 312,10	1 042 825,03
Disposals	-16 833 062,86	-20 285 144,17
Net fair value gains/losses on investment property	37 398 396,90	-22 482 135,26
Exchange differences	-358 749,25	1 461 311,62
At period-end	654 800 000,01	633 771 103,12

Investment properties are accounted for by applying the fair value model in accordance with IAS 40 Investment properties -standard. The fair value of the investment properties is based on valuations given by an external authorized evaluator. The evaluator prepares property-specific valuations, which are analysed by the company management at the end of each reporting period.

Gains and losses resulting from fair value changes for investment properties are presented in a separete line item within operating profit in the income statement.

Evaluators have used 10 year discounted cash flow valuation method. The fair value of the investment property is the sum of the individual property's discounted cash flow and residual value. Since there are not relevant market valuations available when determining the fair values according to IFRS 13, the group has classified all investment property into level 3 (unobservable inputs).

Following table includes the key input data applied in the valuation in aggregate for the whole real estate portfolio.

Input data	**2021**	**2020**
Yield %	5,7	6,0
Market rents, €/m2/month	13,1	12,9
Vacancy %	1,0	1,0
Increase in market rents %	1,9	1,7

Sensitivity Analysis

Increase (decrease) in yield would result in lower (higher) fair value whereas increase (decrease) in market rents would result in higher (lower) fair value. The change in market rents may be associated with changes in yield and vacancy in a manner that all the factors would affect the change in fair value to the same direction. Vacancy has been assessed to be a relevant factor only in relation to the two shopping centres owned by the group. The table presents the effect of the reasonable probable change in the most important input data to the fair value of the investment properties (EUR million).

Change %	**-10**	**-5**	**0**	**5**	**10**
Yield	727,6	689,3	654,8	623,6	595,3
Market rents	608,1	631,4	654,8	678,0	701,3
Change, percentage points	**-2**	**-1**	**0**	**1**	**2**
Vacancy	660,0	657,4	654,8	652,2	649,6

Note 7. Equity

EUR	Share capital	Retained earnings	Translation differences	Equity
Balance as at 31 December 2021	33 000 000,00	56 253 584,57	-638 021,64	88 615 562,93
Translation differences		5 893,09	-253 614,32	-247 721,23
Profit for the period		43 379 107,02		43 379 107,02
Balance as at 31.12.2021	**33 000 000,00**	**99 638 584,68**	**-891 635,96**	**131 746 948,72**

Note 8. Long Term Liabilities

Mercada Oy has loans from financial institutions amounting to EUR 159.0 million (EUR 193.5 million) at year-end. The loans are paid back at the end of loan term.

The company issued in October 2017 a senior secured bond of EUR 175 million. The bond matures on 24 October 2022. It carries a fixed annual interest at the rate of 1.875 percent and has an issue price of 99.849 percent.

Other long-term loans comprise of shareholder loans amounting to EUR 168.0 million.

Note 9. Deferred Tax

Deferred Tax Assets		
EUR	**2021**	**2020**
Tax losses carried forward	3 723 242,45	3 723 242,45
Measurement of investment property at fair value		428 433,89
Total	3 723 242,45	4 151 676,34

Deferred Tax Liabilities		
EUR	**2021**	**2020**
Appropriations	1 695 122,79	1 485 341,36
Other	26 658 221,73	17 458 625,55
Total	28 353 344,52	18 943 966,91

2022071524674

Note 10. Commitments

EUR	2021	2020
Real estate mortgages		
Collateral given for own commitments	809 284 800,00	809 284 800,00
Other commitments and contingent liabilities		
VAT refund liabilities	2 318 472,47	6 779 510,33
Future minimum lease payments, machinery and equipment		
Not later than 1 year	86 283,23	124 251,12
Over 1 year	128 175,06	189 153,17
Future minimum lease payments, real estates		
Not later than 1 year	170 429,04	170 198,96
Over 1 year	1 835 035,29	2 000 615,83

Mercada Oy and its subsidiaries have pledged all their assets, receivables including rent income and bank accounts as collateral to the payback of the financial liabilities amounting to EUR 334.0 million (EUR 368.5 million).

Interest rate derivatives are used to increase the duration of borrowings. The company's loans from financial institutions are variable rate loans linked to 3-month Euribor. The loan agreements require that the interest rates are partly converted into fixed interest rates using interest rate derivatives.

Interest rate derivatives nominal value amounted to EUR 81.0 million (74.5 million) and their fair value was EUR -0.1 million (EUR -1.4 million) at year-end.

Realised cash flows arising from interest rate derivatives are recognised during the financial year as interest income or expenses.

Note 11. Subsidiaries 31 December 2021

Finland	Domicile	Group's ownership interest, %	Parent's ownership interest, %
Helsingin Oulunkylän Kisällinkujan Kauppa Koy	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Oulunkylän Käskynhaltijantien Kauppa Koy	Helsinki	100,00	100,00
Helsingin Torpparinmäen Haastemiehentien Kauppa Koy	Helsinki	100,00	100,00
Huittisten Särmänkadun Kauppa Koy	Huittinen	100,00	100,00
Imatran Tietäjänkadun Kauppa Koy	Imatra	100,00	100,00
Jalasjärven Koskitien Kauppa Koy	Kurikka	100,00	100,00
Järvenpään Vehnätien Kauppa Koy	Järvenpää	100,00	100,00
Kangasalan Finnentien Kauppa Koy	Kangasala	100,00	100,00
Kankaanpään Liikekeskus Koy	Kankaanpää	100,00	100,00
Kauhajoen Puistotien Kauppa Koy	Kauhajoki	100,00	100,00
Kempeleen Kauppatien Kauppa Koy	Kempele	100,00	100,00
Kirkkonummen Veikkolan Koskentien Kauppa Koy	Kirkkonummi	100,00	100,00
Kokkolan Heinolankaaren Kauppa Koy	Kokkola	100,00	100,00
Kouvolan Kankaron Kartanokadun Kauppa Koy	Kouvola	100,00	100,00
Kuhmon Torikadun Kauppa Koy	Kuhmo	100,00	100,00
Kuopion Päivärannantien Kauppa Koy	Kuopio	100,00	100,00
Lahden Karisma Koy	Helsinki	100,00	100,00
Lappeenrannan Standertskjöldinkadun Kauppa Koy	Kuopio	100,00	100,00
Lieksan Pielisentien Kauppa Koy	Lieksa	100,00	100,00
Loimaan Aleksis Kiven Kadun Kauppa Koy	Loimaa	100,00	100,00
Mäntsälän Sälinkääntien Kauppa Koy	Mäntsälä	100,00	100,00
Oulun Haukiputaan Revontien Kauppa Koy	Oulu	100,00	100,00
Pietarsaaren Koulukadun Kauppa Koy	Pietarsaari	100,00	100,00
Pihtiputaan Asematien Kauppa Koy	Pihtipudas	100,00	100,00
Rauman Karjalankadun Kauppa Koy	Rauma	100,00	100,00
Savonlinnan Mertalan Kullervonkadun Kauppa Koy	Savonlinna	100,00	100,00
Sodankylän Haastajantien Kauppa Koy	Sodankylä	100,00	100,00
Suomenojan Kauppakeskus Oy	Espoo	100,00	100,00
Tampuri Koy	Helsinki	100,00	100,00
Tervaskangas Koy	Helsinki	100,00	100,00
Uudenkaupungin Ketunkalliontien Kauppa Koy	Uusikaupunki	100,00	100,00
Vantaan Koivukylän Ojalehdonkujan Kauppa Koy	Vantaa	100,00	100,00
Äänekosken Työskintien Kauppa Koy	Äänekoski	100,00	100,00
Malmintorin Pysäköintitalo Oy	Helsinki	99,91	99,91

Sweden	Domicile	Group's ownership interest, %	Parent's ownership interest, %
Ankaregatans Fastigheter Ab	Tukholma, Ruotsi	100,00	100,00

Parent Company Financial Statements

Parent Company Income Statement

EUR	1.1.–31.12.2021	1.1.–31.12.2020
Gross rental income	**46 467 406,81**	**45 819 496,76**
Property operating expenses and expenses from leasing operations	-7 291 633,96	-7 363 016,51
Net rental income	39 175 772,85	38 456 480,25
Other operating expenses	-1 226 797,78	-1 211 695,95
Depreciation	-735 831,83	-649 336,26
Operating Profit	**37 213 143,24**	**36 595 448,04**
Net financial income and expenses	-37 757 727,66	-36 886 937,23
Profit before appropriations and taxes	**-544 584,42**	**-291 489,19**
Appropriations		
Change in depreciation difference	64 848,43	-71 912,71
Profit for the period	**-479 735,99**	**-363 401,90**

202207152467S

Parent Company Balance Sheet

EUR	31.12.2021	31.12.2020
ASSETS		
NON-CURRENT ASSETS		
INTANGIBLE ASSETS		
Other intangible assets	1 520 886,04	2 103 095,86
Prepayments	592 478,33	-
INVESTMENTS		
Investments in subsidiaries	329 209 630,91	324 209 630,91
	331 322 995,28	326 312 726,77
CURRENT ASSETS		
RECEIVABLES		
Long-term		
Receivables from subsidiaries	193 188 004,00	214 311 594,84
Other receivables	43 003,97	95 853,97
	193 231 007,97	214 407 448,81
Short-term		
Trade receivables	35 761,81	69 602,40
Receivables from subsidiaries	6 314 352,00	10 749 640,71
Other receivables	470 988,97	746 939,36
Accrued income	67 908,16	319,73
	6 889 010,94	11 566 502,20
CASH AND CASH EQUIVALENTS	9 125 948,73	11 947 148,37
TOTAL ASSETS	**540 568 962,92**	**564 233 826,15**

EUR	31.12.2021	31.12.2020
EQUITY AND LIABILITIES		
EQUITY		
Share capital	33 000 000,00	33 000 000,00
Retained earnings	-18 894 591,39	-18 531 189,49
Net income for reporting period	-479 735,99	-363 401,90
	13 625 672,62	14 105 408,61
Deferred liabilities		
Deferred tax liabilities	348 053,10	412 901,53
LIABILITIES		
Long-term liabilities		
Bond 2017	-	175 000 000,00
Loans from financial institutions	159 000 000,00	184 728 592,10
Shareholder loans	167 977 725,09	167 977 725,09
Other liabilities	185 839,97	162 769,47
Short-term liabilities		
Bond 2017	175 000 000,00	-
Loans from financial institutions	-	8 750 000,00
Advances received	80 160,31	271 127,70
Trade payables	375 215,36	38 471,45
Payables to subsidiaries	20 766 083,84	9 647 079,93
Other payables	3 095,36	2 823,80
Accruals	3 207 117,27	3 136 926,47
	199 431 672,14	21 846 429,35
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES	**540 568 962,92**	**564 233 826,15**

Parent Company Cash Flow Statement

EUR	1.1.–31.12.2021	1.1.–31.12.2020
Cash flows from operating activities		
Profit before appropriations and taxes	-544 584,42	-291 489,19
Adjustments		
Depreciations	735 831,83	649 336,26
Finance income and costs	37 757 727,66	36 886 937,23
Other adjustments	-4 011,68	63 702,82
	37 944 963,39	**37 308 487,12**
Change in working capital		
Current non-interest bearing receivables, increase (-)/decrease(+)	201 585,71	3 432 185,18
Current non-interest bearing liabilities, increase (-)/decrease(+)	-12 577 848,80	8 130 938,49
	-12 376 263,09	11 563 123,67
Interest paid and other finance costs	-44 169 658,23	-51 352 351,02
Interest received	12 453 318,28	14 141 599,64
	-31 716 339,95	-37 210 751,38
Net cash flows from operating activities	**-6 147 639,65**	**11 660 859,41**
Cash flows from investing activities		
Payments for tangible and intangible assets	-653 114,14	-862 249,23
Net cash flows from investing activities	**-653 114,14**	**-862 249,23**
Cash flows from financing activities		
Short-term interest-bearing liabilities, increase(+)/decrease(-)	179 609 310,78	-6 559 962,12
Long-term interest-bearing receivables, increase(-)/decrease(+)	21 123 590,84	30 101 130,37
Long-term interest-bearing liabilities, increase(+)/decrease(-)	-200 705 521,60	-26 752 262,70
Short-term interest-bearing receivables, increase(-)/decrease(+)	4 479 026,85	-1 184 290,88
Other items	-526 852,72	-2 148 070,35
Net cash flows from financing activities	**3 979 554,15**	**-6 543 455,68**
Change in cash and cash equivalents	**-2 821 199,64**	**4 255 154,50**
Cash and cash equivalents at period-start	**11 947 148,37**	**7 691 993,87**
Cash and cash equivalents at period-end	**9 125 948,73**	**11 947 148,37**

20220715246 76

Notes to the Parent Company Financial Statements

Note 1. Principles Used for Preparing the Financial Statements

The financial statements of Mercada Oy have been prepared in accordance wih the Finnish Accounting Act.

Foreign Currency Items

Foreign currency transactions have been recorded in euros using the rate of exchange at the date of transaction. Foreign currency receivables and payables have been translated into euros using the rate of exchange at the balance sheet date. Exchange rate gains and losses on foreign currency transactions, receivables and liabilities denominated in foreign currency are recognised in the income statement. Foreign exchange gains and losses resulting from operating activities are included in the respective line items above operating profit.

Derivative Financial Instruments

Interest Rate Derivatives

Interest rate derivatives are used to increase the duration of borrowings. The company's loans from financial institutions are variable rate loans. The loan agreement terms require that the interest rates are partly converted into fixed interest rates using interest rate derivatives.

Realised cash flows arising from interest rate derivatives are recognised during the financial year as interest income or expenses.

Pension Plans

Personnel's statutory pension provision is organised through pension insurance companies. Pension costs are recognised as expense in the income statement.

Income Taxes

Income taxes include the income tax for the period calculated based on the profit for the period, taxes payable for prior periods or tax refunds. Deferred taxes are not recorded in the parent company's income statement and balance sheet.

202207152467 7

Notes to the Parent Company Income Statement

Note 2. Gross Rental Income

EUR	2021	2020
Gross rental income		
Finland	46 467 406,81	45 819 496,76
Total	46 467 406,81	45 819 496,76

Gross rental income consists of rents and service charges from owned investment properties.

Note 3. Employee Benefit Expense

Management compensation and number of personnel

EUR	2021	2020
Chief executive officer	111 900,00	96 880,00
Total	111 900,00	96 880,00

Mercada group employed one person at the end of December 2021. The members of the board of directors did not receive compensation.

Note 4. Expenses from Leasing Operations and Other Operating Expenses

EUR	2021	2020
Property operating expenses	6 926 562,45	7 140 202,11
Marketing expenses	323 214,72	159 103,54
Other operating expenses	1 268 654,57	1 924 848,06
Total	8 518 431,74	9 224 153,71

Other operating expenses consist mainly of fees for financial services, insurances and costs relating to leasing operations.

Auditors' Fees

EUR	2021	2020
PricewaterhouseCoopers Oy, Authorised Public Accountants Oy		
Audit	27 487,10	25 507,64
Other services	-	9 502,50
Total	27 487,10	35 010,14

Note 5. Finance Income and Costs

EUR	2021	2020
Other interest and finance income		
Interest income from group companies	12 453 020,40	14 128 471,35
Other interest income	297,88	13 128,29
Foreign exchange gains	213 378,26	915 064,31
Interest and finance income total	12 666 696,54	15 056 663,95
Interest and other finance costs		
Interest costs	-23 698 424,76	-25 305 518,50
Interest costs to group companies	-24 285 924,02	-25 903 768,56
Foreign exchange losses	-760 209,68	-661 886,84
Other finance costs	-1 679 865,74	-72 427,28
Interest and finance costs total	-50 424 424,20	-51 943 601,18
Total	-37 757 727,66	-36 886 937,23

Notes to the Parent Company Balance Sheet

Note 6. Intangible Assets

EUR	2021	2020
Other Intangible Assets		
Acquisition costs at the beginning of period	3 627 300,80	2 659 948,94
Increases	153 622,01	967 351,86
Acquisition costs at the end of period	3 780 922,81	3 627 300,80
Accumulated depreciations at the beginning of period	-1 524 204,94	-874 868,68
Depreciation for period	-735 831,83	-649 336,26
Accumulated depreciations at the end of period	-2 260 036,77	-1 524 204,94
Book value at the end of reporting period	1 520 886,04	2 103 095,86
Prepayments		
Acquisition costs at period-start	-	-
Increases	592 478,33	-
Acquisition costs at period-end	592 478,33	-
Book value at period-end	592 478,33	-

Note 7. Shares in Subsidiaries

EUR	2021	2020
Investments in subsidiaries		
Acquisition costs at the beginning of period	324 209 630,91	324 209 630,91
Increases	5 000 000,00	-
Acquisition costs at the end of period	329 209 630,91	324 209 630,91
Book value at the end of reporting period	329 209 630,91	324 209 630,91

Parent company's ownership in group companies is presented in the group's balance sheet notes.

20220715246 78

Note 8. Receivables

EUR	2021	2020
Receivables from subsidiaries		
Long-term receivables		
Loans	193 188 004,00	214 311 594,84
Long-term receivables total	193 188 004,00	214 311 594,84
Short-term receivables		
Trade receivables	9 312,40	-
Loans	4 520 286,42	8 999 313,27
Accrued income	1 784 753,18	1 750 327,44
Short-term receivables total	6 314 352,00	10 749 640,71
Total	199 502 356,00	225 061 235,55

Note 9. Shareholders' Equity

EUR	Share capital	Retained earnings	Total equity
Balance as at 31 December 2020	33 000 000,00	-18 894 591,39	14 105 408,61
Profit for the period		-479 735,99	-479 735,99
Balance as at 31 December 2021	33 000 000,00	-19 374 327,38	13 625 672,62

Calculation of distributable profits	2021
Retained earnings at 1 January	-18 894 591,39
Profit for the period	-479 735,99
Retained earnings at 31 December	-19 374 327,38

Breakdown of parent company shares	Pcs
Shares	3 300 000,00
Total	3 300 000,00

Votes attached to shares	Number of votes
Share	1

Note 10. Long-term Liabilities

Mercada Oy has loans from financial institutions amounting to EUR 159.0 million (EUR 193.5 million) at year-end. The loans are paid back at the end of loan term.

Other long-term loans comprise of shareholder loans amounting to EUR 168.0 million.

Note 11. Short-term Liabilities

Mercada Oy issued in October 2017 a senior secured bond of EUR 175 million. The bond matures on 24 October 2022. It carries a fixed annual interest at the rate of 1.875 percent and has an issue price of 99.849 percent.

EUR	2021	2020
Liabilities to group companies		
Other payables	13 418 161,70	58 850,92
Accruals	7 347 922,14	9 588 229,01
Total	20 766 083,84	9 647 079,93

Accruals	2021	2020
Interests	3 065 618,42	3 091 528,07
Other items	141 498,85	45 398,40
Total	3 207 117,27	3 136 926,47

Note 12. Commitments

EUR	2021	2020
Other commitments		
Collateral given for own commitments	398 494,98	429 151,40

Other commitments

Mercada Oy and its subsidiaries have pledged all their assets, receivables including rent income and bank accounts as collateral to the payback of the financial liabilities amounting to EUR 334.0 million (EUR 368.5 million).

Interest rate derivatives are used to increase the duration of borrowings. The company's loans from financial institutions are variable rate loans linked to 3-month Euribor. The loan agreements require that the interest rates are partly converted into fixed interest rates using interest rate derivatives.

Interest rate derivatives nominal value amounted to EUR 81.0 million (74.5 million) and their fair value was EUR -0.1 million (EUR -1.4 million) at year-end.

Realised cash flows arising from interest rate derivatives are recognised during the financial year as interest income or expenses.

20220715246 79

SIGNATURES

Signatures of the financial statements and report by the Board of Directors

Helsinki, 19. April 2022

Tomi Almonen
Chair

Jukka Erlund

Pernilla Arnrud Melin

Jari Koistinen
CEO

The Auditor's note

Our auditor's report has been issued today.

PricewaterhouseCoopers Oy
Authorised Public Accountants

Olli-Pekka Salonen
APA

MERCADA

Jari Koistinen, CEO | jari.koistinen@mercada.fi | +358 400 653 478 | Työpajankatu 12 (K-Kampus, Kalasatama), FI-00580 Helsinki | mercada.fi