



AS MERKO EHITUS

KONTSERN

2025. aasta 12 kuu ja IV kvartali konsolideeritud auditeerimata vahearuanne

Ärinimi:	AS Merko Ehitus
Põhitegevusalad:	valdusettevõtete tegevus ehituse peatöövõtt kinnisvaraarendus
Äriregistrikood:	11520257
Aadress:	Järvevana tee 9G, 11314 Tallinn
Postiaadress:	Pärnu mnt 141, 11314 Tallinn
Telefon:	+372 650 1250
E-post:	group@merko.ee
Kodulehekülg:	group.merko.ee
Majandusaasta:	01.01.2025 – 31.12.2025
Aruandeperiood:	01.01.2025 – 31.12.2025
Nõukogu:	Toomas Annus, Indrek Neivelt, Kristina Siimar
Juhatus:	Ivo Volkov, Tõnu Toomik, Urmas Somelar
Audiitor:	AS PricewaterhouseCoopers

SISUKORD

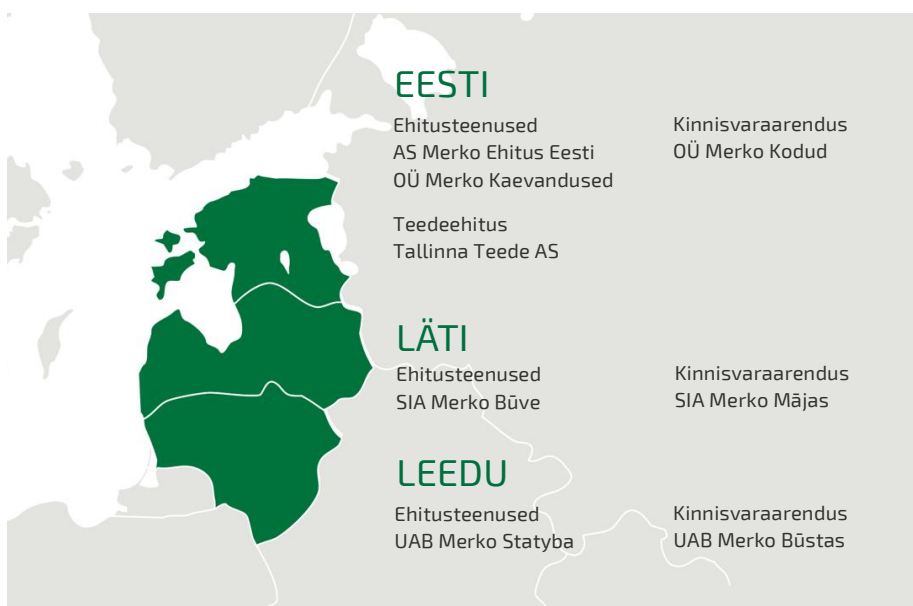
KONTSERNI LÜHITUTVUSTUS.....	3
TEGEVUSARUANNE.....	5
JUHATUSE DEKLARATSIOON	19
RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE	20
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	20
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	21
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	22
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	23
LISAD	24
LISA 1 KASUTATUD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

KONTSERNI LÜHITUTVUSTUS

Merko Ehitus kontserni ettevõtted ehitavad hooneid ja rajatisi ning arendavad kinnisvara.

Tegutseme Eestis, Lätis ja Leedus. Rajame parema elukeskkonna ja ehitame tulevikku.

Oleme Baltimaade suurim börsil noteeritud ehitusettevõtte ja elukondliku kinnisvara arendaja.



Suurima omakapitaliga Balti ehitusettevõtte, võimeline projekte ise pikaajaliselt finantseerima

Tugev positsioon Baltikumi ehitusturul, juhtiv elukondliku kinnisvara arendaja

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

AKTSIAD

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

2025 NÄITAJAD

Müügitulu **310,9 mln** eurot

Puhaskasum **39,9 mln** eurot

617 töötajat



**EESMÄRK**

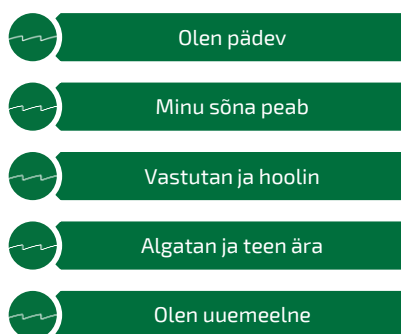
Rajame parema elukeskkonna.
Ehitame tulevikku.

ÄRI

Ehitame hooneid ja rajatise
ning arendame kinnisvara.
Tegutseme Eestis, Lätis ja
Leedus.

PÕHIMÕTTED

Toimime ühtse Merkona.
Näeme võimalusi, viime ellu,
vaatame pikalt ette.
Hoiame fookuses
kasumlikku kasvu.

MERKO VÄÄRTUSED**MERKO OLEMUS****STRATEEGIA**

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

TEGEVUSARUANNE

JUHTKONNA KOMMENTAAR

Merko Ehituse 2025. aasta neljanda kvartali müügitulu oli 69 miljonit eurot ja puhaskasum 3,2 miljonit eurot, kogu aasta müügitulu oli 311 miljonit eurot ja puhaskasum 39,9 miljonit eurot. Kooskõlastatult nõukoguga teeb Merko Ehituse juhatus ettepaneku maksta dividendiks 1,25 eurot aktsia kohta.

Merko Ehituse juhtkonna sõnul olid 2024. aastal tulemused silmatorkavalt head nii käibe kui kasumi osas, kuna lõpule jõudsid mõni aasta tagasi turbulentses turutingimustes sõlmitud lepingud ning valmisid erinevad mastaapsed objektid. 2025. aastal naasti tavapäraste mahtude ning käibestruktuuri juurde, kus kinnisvaraarenduse osakaal tulemustes on kasvanud. Kontserni finantspositsioon on endiselt tugev ja netovõlg negatiivne.

2025. aastal lõpetas Merko kahe ajaloo suurima objekti ehituse: Arteri kvartal Tallinnas ning Pabradė kaitselinnak Leedus. Tasapisi paranenud tarbijakindlus ja mitmendat kvartalit järjest kirja saadud majanduskasv peegelduvad eeskätt kinnisvaraturul kasvavas nõudluses. Ehitusteenuste eratellijad on äraootaval positsioonil ning hangetes on eeskätt avaliku sektori poolt tellitavad mahukad kaitserajatised. Kuna turg on äärmiselt kontsentreeritud, siis on ka konkurents hangetel tugev ja marginaalid äärmiselt madalateks lihvitud.

2025. aastal sõlmisid kontserni ettevõtted uusi ehituslepinguid 363 miljoni euro väärtuses, millest suurimad olid Rail Baltica Ülemiste reisiterminali ja Tallinn–Pärnu põhitrassi, Pärnus hotelli ja sündmuskeskuse, Tallinnas Viktor Masingu nimelise büroohoone ning Lätis Augstkalni tuulepargi vundamentide rajamise lepingud. Ehitusteenuste tellijatele teostamata tööde jääk oli 2025. aasta lõpu seisuga 467 miljonit eurot. 2025. aastal sõlmiti uusi ehituslepinguid veidi rohkemas mahus kui 2024. aastal. Merko Leedu kolleegide pikaajalise ja põhjaliku ettevalmistustöö tulemusel sõlmiti 2026. aasta esimestel päevadel Merko suurimad lepingud Rūdninkai kaitselinnaku kahe etapi rajamiseks, mis on tänaseks tõstnud väliste tellijatele lõpetamata tööde portfelli ajalooliselt kõrgeimale tasemele ehk üle 800 miljoni euro.

2025. aasta tulemustesse panustasid tugevalt ka Connecto kaubamärgi all tegutsevad ettevõtted, kus Merko omab osalust finantsinvesteeringuna. Connecto töömahud on viimasel paaril aastal olnud kõrged, ent tuleviku väljavaade on märksa tagasihoidlikum tulenevalt paljude mastaapsete projektide valmimisest 2025. aastal ning järk-järgult vähenevatest investeeringutest energiataristusse.

Elukondliku kinnisvara turg on võtnud suuna üles kõigil Merko koduturgudel. Võrreldes 2024. aastaga anti 2025. aastal ostjatele üle rohkem kortereid, sõlmiti ehituses olevates arendusalades oluliselt rohkem eellepinguid ning käivitati üle kolme korra rohkemate korterite ehitus, nendest lõviosa aktiivseima turuga Vilniuses. 2025. aastal andis Merko Eestis, Lätis ja Leedus ostjatele üle 358 korterit ja 3 äripinda ning alustas 894 korteri ja 21 äripinna ehitust, millest on eellepingutega kaetud 26%. Suuremad töös olevad arendusprojektid olid 2025. aastal Uus-Veerenni, Noblessner ja Lahekalda Tallinnas, Ōielehe Jūri alevikus ning Erminurme ja Leedri Tartus; Lucavsala, Arena Garden Towers ja Mežpilsēta Riias ning Vilnelės Skverai ja Šnipiškis Urban Vilniuses.

2025. aasta neljandas kvartalis olid suuremad ehituses olevad objektid Huvikeskus Kullo ja büroohoone City Plaza 2 Tallinnas, Riigikaitsemaja Tartus ning hotell ja sündmuskeskus Pärnus, Rail Baltica Ülemiste reisiterminal ning Rail Baltica põhitrassi Tallinn–Pärnu lõik ja neljas etapp Harjumaal. Leedus olid suuremad ehitusobjektid tuuleparkide taristurajatised Pagėgiai, Telšiai ja Pasvalys rajoonides ning erinevad riigikaitiselised hooned ja taristud. Lätis oli ehituses tudengihotell Riias ja taristurajatised Augstkalni tuulepargis.

2025. AASTA 12 KUU
MÜÜGITULU
311 MILJONIT EURO

KASUM ENNE
MAKSE
44,8 MILJONIT EURO

KOKKUVÕTE IV KVARTALI JA 12 KUU TULEMUSTEST

KASUMLIKKUS

2025. aasta 12 kuu kasum enne makse oli 44,8 mln eurot ja IV kvartalis 4,6 mln eurot (12 kuud 2024: 76,4 mln eurot ja IV kvartalis 26,8 mln eurot), mis andis 12 kuu maksustamiseelse kasumi marginaaliks 14,4% (12 kuud 2024: 14,2%).

2025. aasta 12 kuu emaettevõtte omanike osa puhaskasumist oli 39,9 mln eurot (12 kuud 2024: 64,7 mln eurot) ja IV kvartali emaettevõtte omanike osa puhaskasumist 3,2 mln eurot (IV kvartal 2024: 19,9 mln eurot). 12 kuu puhaskasumi marginaal oli 12,8% (12 kuud 2024: 12,0%).

MÜÜGITULU

2025. aasta IV kvartali müügitulu oli 69,1 mln eurot (IV kvartal 2024: 160,4 mln eurot) ning 12 kuu müügitulu oli 310,9 mln eurot (12 kuud 2024: 539,0 mln eurot). 12 kuu müügitulu vähenes 42,3% võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. Väljaspool Eestit teenitud 12 kuu müügitulu osakaal oli 45,1% (12 kuud 2024: 58,3%).

LEPINGUTE PORTFELL

31. detsember 2025 seisuga oli kontserni teostamata tööde jääk 466,9 mln eurot (31. detsember 2024: 340,6 mln eurot). 2025. aasta 12 kuuga sõlmisid kontserni ettevõtted lepinguid kogumahuks 362,8 mln eurot (12 kuud 2024: 338,0 mln eurot). IV kvartali uute lepingute maht oli 40,1 mln eurot (IV kvartal 2024: 45,9 mln eurot).

KINNISVARAARENDUS

2025. aasta 12 kuuga müüs kontsern 358 korterit, 2024. aasta 12 kuuga 323 korterit. Omaarenduste korterite müügist teenis kontsern müügitulu 2025. aasta 12 kuuga 67,8 mln eurot ning 2024. aasta samal perioodil 58,9 mln eurot. 2025. aasta IV kvartalis müüdi 43 korterit, võrreldes 2024. aasta IV kvartalis müüdud 129 korteriga, ning omaarenduste korterite müügist teenis kontsern müügitulu 8,1 mln eurot (IV kvartal 2024: 22,9 mln eurot).

RAHAPOSITSIOON

Aruandeperioodi lõpus oli kontsernil rahalisi vahendeid 41,4 mln eurot ning omakapital 260,6 mln eurot (62,8% bilansimahust). Võrreldavad andmed 2024. aasta 31. detsember seisuga olid vastavalt 91,9 mln eurot ning 254,3 mln eurot (56,9% bilansimahust). Seisuga 31. detsember 2025 oli kontserni netovõlg negatiivne 8,3 mln eurot (31. detsember 2024: negatiivne 58,5 mln eurot).

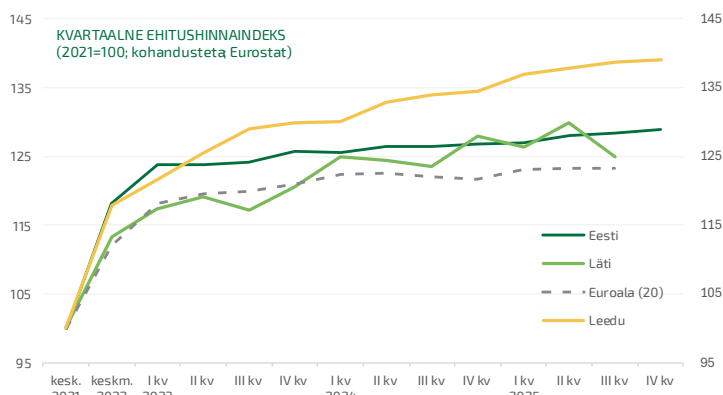
ETTEPANEK DIVIDENDIDEKS

Juhatus teeb nõukogule ettepaneku maksta aktsionäridele 2026. aastal eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 22,1 mln eurot (1,25 eurot ühe aktsia kohta), mis annab 2025. aasta dividendimääraks 55%.

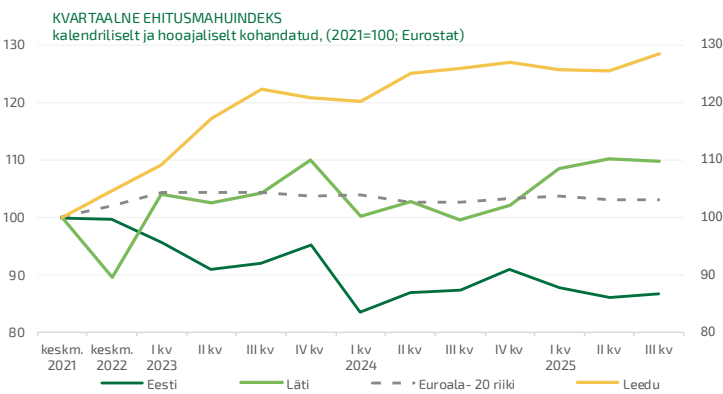
EHITUS- JA KINNISVARATURU VÄLJAVAATED

EHITUSTEENUS

Viimasel kolmel aastal valitsenud ehitushindade ühtlase kasvu trend ei muutunud ka 2025. aasta lõpus. Sarnase trendiga on kasvanud kogu EL ehitushinnad. Isegi Rootsis, kus ehitussektori mahtude langus on Eesti järel teine kogu regioonis, on ehitushindade kasv viimase 3 aastaga olnud ~8%. Vaheldunud on kasvu allikad, kuid terviklikult on kogu euroalal viimase 3 aastaga ehitushinnad kasvanud ca 8%. Seda trendi toidavad universaalsete sisendhindade – tööjõud ja energia – jätkuv kohanemine 2020-2024 perioodi kõrge inflatsiooni ning kasvanud süsinikuemissiooni hindadega. Madala aktiivsusega turgude madal hinnakasv ei väära aktiivsemate turgude kiiremat ehitushindade kasvu - Leedu ehitushinna indeks kasvab tänu turu aktiivsusele jätkuvalt kiiremini. Leedu viimase 3 aasta ehitushindade tõus on olnud suurusjärgus 14 % samal perioodil Euroopas ja Eestis ligikaudu 8% kasvanud ehitushindade vastu. Madala aktiivsusega turgudel on ehitusettevõtjate küsitavad hinnad olnud surve all, minimaalsete marginaalidega. Ruumi hinnalanguseks ei ole ja kuskilt ei paista ka tõsiseltvõetavaid initsiatiive, mis võimaldaks hinnakasvul peatuda, rääkimata selle langemisest. Seega kordame oma seisukohta, et lähema aasta jooksul ehitushinnaindeksid ei lange ning järgmisi sisulisi liikumisi näeme peale rohepöörat puudutavate uute poliitiliste kokkulepete saabumist.



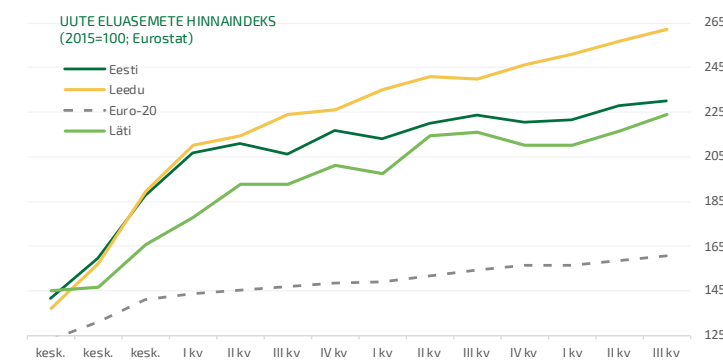
Tihe konkurents ehitusturul ja eratellimuste kestev nappus on suurendanud sektori sõltuvust avaliku sektori või avaliku sektori rahastusega tellimustest. Ülevaate kirjutamise hetkel 2025. aasta viimase kvartali ehitusmahtude andmeid Eurostati poolt veel ei olnud avaldatud, kuid teadaolevalt on Eestis ja Lätis turg aktiveerunud elamuehituses ja võiks näidata kerget tõusu. Kaitseotstarbeliste rajatiste tellimused on jätkuvalt kõrge mahuga kõikides Balti riikides, kuid taastuenergia valdkonnas on vaikselt jäänud, erasektori investorid ootavad riiklikke otsuseid järgmiste miinimumtulu garanteerivate mehhanismide kohta. Sõltuvus eelarvelistest võimalustest ja poliitilisest tahtest teeb ehitusettevõtete finantspositsiooni volatiilsemaks, kuid head rohtu sellele on keeruline leida. Maksuküüru kaotamine Eestis ja Leedu pensionireform peaks teoorias genereerima ka uusi investeeringuid elamuehituses, kuid mastaapseid muudatusi need ehitussektoris ei too. Kokkuvõttes jääme seisukohale, et Balti ehitusturul mahtude langust lähiajal ei tule.



Tuginedes jaanuari majandusprognosidele, mis USA poliitilise kursi ebakindluse kirjeldamise kõrval annavad ootuse majanduskasvuks meile olulistel turgudel, prognoosime järgnevas aastaks mõningat ehitussektori kasvu Baltikumis.

KORTERITE ARENDUS

Uute eluasemete turul toimus Eestis 2025. aastal taastumine, Läti-Leedu näitasid ühtlast kasvu nii aktiivsuses, kui ka hindades. Aasta viimastel kuudel toimus meie hinnangul kasvu peatumine, kuid tegu võib olla ka sesoonsuse naasmisega üldiselt elavnenud turgudel. Peatunud ei ole hindade kasv, tasahilju jätkus see kogu aasta vältel ja meie hinnangul peegeldab see peamiselt elanikkonna usaldusindeksite seis. Eestis on indeks pööranud tõusule, näidates muuhulgas ka paranenud elanikkonna hinnangut suuremahuliste ostude vallas. Riia oli aasta lõpus selgelt taskukohasem Balti pealinn, kuid ka Tallinn ja Vilnius on parandanud taskukohasust tänu uute eluasemete hinnakasvust kiiremale palgakasvule. Arvestades, et majandusanalüütikud prognoosivad jätkuvat palgakasvu tempos, mis ületab inflatsiooni, ootame 2026. aastal elanikkonna toimetuleku kasvu ja vastavalt stabiilset, kerge hinnakasvuga eluasemete turgu.



Kordame üle ka keskpika perspektiivi ootuse, et eluasemete hinnatõusule hakkavad mõju avaldama uued nõuded energiatõhususe ja varjendite/varjumiskohtade osas. Kui arendajad on enne uute nõuete rakendamist võtnud ka varuks ehituslubasid, siis teatud määral võib see hinnatõusu edasi lükata, kuid mitte ära muuta.

ÄRITEGEVUS

Kontserni äritegevuse aruandlus on jagatud kahte valdkonda:

- ehitusteenus;
- kinnisvaraarendus.

EHITUSTEENUS

Ehitusteenus hõlmab Balti riikides üld- ja insenerehitust ning betoonitöid. Connecto kaubamärgi all tegutsevate ühissettevõtete kaudu pakume energiataristu ehituse teenuseid. Lisaks pakub kontserni ettevõtte Tallinna Teede AS Eestis teedeehitust.

miljonites eurodes

	12K 2025	12K 2024	MUUTUS	IV KV 2025	IV KV 2024	MUUTUS
Müügitulu	237,6	474,6	-49,9%	59,8	136,3	-56,2%
Osakaal kogu müügitulust	76,4%	88,0%		86,5%	85,0%	
Ärikasum	25,7	59,4	-56,8%	5,8	20,2	-71,2%
Ärikasumi marginaal	10,8%	12,5%		9,7%	14,8%	

Ehitusteenuse 2025. aasta 12 kuu müügitulu oli 237,6 mln eurot (12 kuud 2024: 474,6 mln eurot). Ärivaldkonna müügitulu vähenes eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 49,9%. 2025. aasta 12 kuu lõikes moodustas ehitusteenuse valdkond kontserni müügituludest 76,4% (12 kuud 2024: 88,0%). Ehitusteenuse valdkonnas teenis kontsern 12 kuu lõikes ärikasumit 25,7 mln eurot (12 kuud 2024: 59,4 mln eurot). Ärikasumi marginaal oli 10,8% (12 kuud 2024: 12,5%). Ärikasumi marginaalile avaldas peamiselt mõju 2024 esile toodud edukate lepingute lõppemine ja tihedas konkurentsituatsioonis toimus naasmine sektori tavapärasemate marginaalide juurde.

Suuremate objektidena olid IV kvartalis Eestis töös büroohoone City Plaza 2, Huvikeskus Kullo Tallinnas, Riigikaitsemaja Tartus ning hotell ja sündmuskeskus Pärnus, Rail Baltica Ülemiste reisirongijaam ja Rail Baltica põhitrassi neljas etapp Harjumaal ning Tallinn-Pärnu lõik. Leedus olid suuremateks ehitusobjektideks tuulepargi taristurajatised Pagėgiai, Telšiai ja Pasvalys rajoonides ning NATO väljaõppekeskuste hooned ja taristud. Lätis oli kontsernil töös tudengihotell Riias ja tuulepargi taristurajatised Smiltene vallas.

KINNISVARAARENDUS

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

miljonites eurodes

	12K 2025	12K 2024	MUUTUS	IV KV 2025	IV KV 2024	MUUTUS
Müügitulu	73,4	64,5	+13,8%	9,4	24,0	-61,0%
sh korterite müük	67,8	58,9		8,1	22,9	
Osakaal kogu müügitulust	23,6%	12,0%		13,5%	15,0%	
Ärikasum	13,4	16,5	-18,8%	-1,2	6,2	-119,9%
Ärikasumi marginaal	18,2%	25,5%		-13,2%	25,9%	

2025. aasta 12 kuuga müüs kontsern 358 korterit (sh 11 korterit ühisprojektis) ning 3 äripinda, 2024. aasta 12 kuuga 323 korterit (sh 31 korterit ühisprojektis) ning 11 äripinda (sh 10 ühisprojektis). Omaarenduste korterite müügist teenis kontsern müügitulu 2025. aasta 12 kuuga 67,8 mln eurot (käibemaksuta) ning 2024. aasta samal perioodil 58,9 mln eurot (käibemaksuta). Samuti kajastub kinnisvaraarenduse valdkonna müügitulus ja ärikasumis arendusprojektide äripindade ja parkimiskohtade müük ning tulemus avaliku ja erasektori koostöölepingutest, mille alusel osutab kontsern varem ehitatud kinnisvara haldusteenust. Ühissettevõtte puhul kajastub korterite müügist lõppkliendidele saadav arenduskasum kapitaliosaluse meetodil kontserni kinnisvaraarenduse valdkonna puhaskasumis.

Kinnisvaraarenduse valdkonna 2025. aasta 12 kuu müügitulu suurenes 13,8% võrreldes eelmise aasta sama perioodiga, moodustades 23,6% kontserni kogutuludest (2024. aasta 12 kuud: 12,0%).

Valdkonna 2025. aasta 12 kuu ärikasum oli 13,4 mln eurot (12 kuud 2024: 16,5 mln eurot) ja ärikasumi marginaal 18,2% (12 kuud 2024: 25,5%). Kortrite arendusprojektide kasumlikkus on olenevalt projektist erinev ning sõltub paljuski konkreetse projekti kulude struktuurist, sh maa soetamishinnast. Neljanda kvartali negatiivse ärikasumi marginaali põhjustas Norras asuva kinnistu allahindlus, mille kontsern tegi peale tõdemust, et kinnistule ei ole leitud antud turusituatsioonis ostjat soetushinna tasemel.

2025. aasta 12 kuuga käivitas kontsern Baltikumis kokku 894 korteri ehituse (2024. aasta 12 kuuga käivitati 259 korteri ehitus). 12 kuuga investeeris kontsern arendusprojektidesse kokku 56,2 mln eurot (2024. aasta 12 kuud: 41,6 mln eurot).

Kontserni üheks eesmärgiks on piisava kinnistute portfelli hoidmine, tagamaks stabiilset, turutingimusi arvestavat arendusprojektide varu. 31. detsember 2025 seisuga oli kontserni varudes arenduspotentsiaaliga kinnistuid, kus ehitustegevusega pole alustatud, summas 88,8 mln eurot (31.12.2024: 87,7 mln eurot).

KONTSERNI ARENDUSPOTENTSIAALIGA VARUDE JAOTUS RIIGITI

miljonites eurodes

	31.12.2025	31.12.2024
Eesti	30,9	30,9
Läti	22,5	23,0
Leedu	34,7	32,4
Norra	0,7	1,4
Kokku	88,8	87,7

2025. aasta 12 kuuga soetas kontsern arendustegevuse eesmärgil uusi kinnistuid 14,8 mln euro väärtuses (2024. aasta 12 kuud: 2,0 mln euro väärtuses).

LEPINGUTE PORTFELL

31. detsember 2025 seisuga oli kontserni teostamata ehituslepingute portfelli 466,9 mln eurot võrreldes 340,6 mln euroga seisuga 31. detsember 2024. Portfell on aastases võrdluses suurenenud 37,1%. Lepingute portfellis ja sõlmitud uutes lepingutes ei kajasta kontsern omaenda elamuehitusprojekte ega kinnisvarainvesteeringute arendamisega kaasnevaid ehitustöid.

Ehituslepinguid sõlmiti 2025. aasta 12 kuuga 362,8 mln euro ulatuses, mis on 24,8 mln eurot rohkem võrreldes eelmise aasta sama perioodiga (12 kuud 2024: 338,0 mln eurot). 2025. aasta IV kvartalis sõlmiti uusi ehituslepinguid 40,1 mln euro väärtuses; 2024. aasta IV kvartalis sõlmiti ehituslepinguid 45,9 mln euro väärtuses.

SUUREMAD 2025. AASTA IV KVARTALIS SÕLMITUD EHITUSLEPINGUD

LEPINGU LÜHIKIRJELDUS	RIIK	VALMIMISAEG	MAKSUMUS MLN EURO
Projekteerimis- ja ehitusleping büroohoone rajamiseks Tallinnas Löötsa 1 B/C	Eesti	2027 november	35,0

31.12.2025 seisuga moodustasid erasektori tellimused lepingute portfelli jäägis olevate projektide osakaalust ligikaudu 42% (31.12.2024 ligikaudu 48%). Avaliku sektori kasvu taga on peamiselt Rail Baltica ning kaitseotstarbelised tellimused. Paljud erasektori tellijad on endiselt äraootaval seisukohal, hinnates nõrga majanduskasvu keskkonnas tasuvust konservatiivselt ja riske kõrgeteks. Avaliku sektori prioriteetsete plaaniliste investeeringutega minnakse edasi erasektorit pärssivatest faktoritest hoolimata.

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

RAHAVOOD

Aruandeperioodi lõpus oli kontsernil rahalisi vahendeid 41,4 mln eurot (31.12.2024: 91,9 mln eurot). Kontserni rahaliste vahendite positsioon on jätkuvalt hea, mistõttu pole aruande perioodil kasutatud kõiki sõlmitud arvelduskrediidi- ja laenulepingute limiite. Aruandeperioodi lõpu seisuga oli kontserni ettevõtetele sõlmitud pankadega arvelduskrediidi lepinguid kogusummas 49,8 mln eurot, mis oli kõik kasutamata (31.12.2024: 51,1 mln eurot, millest kasutamata oli 44,0 mln eurot).

2025. aasta 12 kuu äritegevuse rahavoog oli negatiivne 1,7 mln eurot (2024. aasta 12 kuud: positiivne 57,8 mln eurot), investeerimistegevuse rahavoog negatiivne 13,3 mln eurot (2024. aasta 12 kuud: positiivne 3,2 mln eurot) ja finantseerimistegevuse rahavoog negatiivne 35,5 mln eurot (2024. aasta 12 kuud: negatiivne 46,4 mln eurot).

Äritegevuse rahavoogusid mõjutas 2025. aasta 12 kuu jooksul positiivselt EBITDA 37,5 mln eurot (2024. aasta 12 kuud: positiivne mõju 75,7 mln eurot) ja äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus 21,6 mln eurot (2024. aasta 12 kuud: positiivne muutus 0,8 mln eurot). Negatiivselt mõjutas äritegevuse rahavoogusid ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus 11,9 mln eurot (2024. aasta 12 kuud: positiivne mõju 6,3 mln eurot), äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus 15,2 mln eurot (2024. aasta 12 kuud: negatiivne mõju 14,0 mln eurot) ja eraldiste muutus 0,1 mln eurot (2024. aasta 12 kuud: positiivne muutus 5,6 mln eurot) ning varude muutus 22,9 mln eurot (2024. aasta 12 kuud: negatiivne muutus 1,9 mln eurot). Varude rahavood on mõjutatud peamiselt omaarendatud korterite ehituse ja müügi tsüklilisusest: negatiivne rahavoog on tingitud korterite ehitusest tulenevast varude mahu kasvust, positiivne rahavoog tekib korterite müügil varude mahu kahanemisest. Intresse maksti 1,2 mln eurot (2024. aasta 12 kuud: 2,4 mln eurot) ja ettevõtte tulumaksu maksti 9,0 mln eurot (2024. aasta 12 kuud: 9,3 mln eurot).

Äritegevuse rahavoogude toetamiseks, sh korteriarenduse mahtude suurendamiseks, on kontsern kaasanud täiendavaid võõrvahendeid. Laenukohustuste määr on seejuures püsinud mõõdukal tasemel (31.12.2025 seisuga 8,0%, 31.12.2024 seisuga 7,5%).

Investeerimistegevuse rahavoogudes on negatiivne mõju põhivara soetustest summas 6,6 mln eurot (2024. aasta 12 kuud: 1,9 mln eurot) ning lühiajaliste deposiitide netomuutusest summas 8,0 mln eurot (2024. aasta 12 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 10,0 mln eurot). Positiivne mõju investeerimistegevuse rahavoogudes tuli põhivara müügist 0,3 mln eurot (2024. aasta 12 kuud: 0,6 mln eurot) ning pankadest saadud intressidest 1,2 mln eurot (2024. aasta 12 kuud: 2,0 mln eurot).

Finantseerimistegevuse rahavoos olid suuremate mõjuritena negatiivse rahavoo poolel dividendimakse summas 33,6 mln eurot (2024. aasta 12 kuud: 22,9 mln eurot), rendikohustuste põhiosa tagasimaksed summas 1,7 mln eurot (2024. aasta 12 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 1,6 mln eurot), projektipõhiste kinnisvarainvesteeringute tagatisel saadud ja tagasimakstud laenud netomuutus summas 1,5 mln eurot (2024. aasta 12 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 1,7 mln eurot) ja muu tegevusega seotud saadud ja tagasimakstud laenude muutus netosummas 7,0 mln eurot (2024. aasta 12 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 1,3 mln eurot). Finantseerimistegevuse rahavoost moodustas positiivse rahavoo arendusprojektidega seotud saadud ja tagasimakstud laenude netomuutus summas 8,3 mln eurot, mis tulenes korteriarenduse projektidele võetud laenukohustuste kasvust (2024. aasta 12 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 18,8 mln eurot).

SUHTARVUD

(arvutatud emaettevõtte omanike osale)

KASUMIARUANDE KOKKUVÕTE		12K 2025	12K 2024	12K 2023	IV KV 2025	IV KV 2024	IV KV 2023
Müügitulu	mln eurot	310,9	539,0	466,3	69,1	160,4	126,5
Brutokasum	mln eurot	55,9	95,9	65,0	8,8	32,8	21,8
Brutokasumimarginaal	%	18,0	17,8	13,9	12,7	20,5	17,3
Ärikasum	mln eurot	34,3	72,5	44,5	2,7	25,4	14,4
Ärikasumimarginaal	%	11,0	13,4	9,5	3,9	15,9	11,4
Kasum enne maksustamist	mln eurot	44,8	76,4	52,0	4,6	26,8	18,1
Maksude-eelse kasumi marginaal	%	14,4	14,2	11,1	6,7	16,7	14,3
Puhaskasum	mln eurot	39,9	64,6	45,9	3,2	19,9	13,9
emaettevõtte omanike osa	mln eurot	39,9	64,7	46,0	3,2	19,9	13,9
mittekontrolliva osaluse osa	mln eurot	-	(0,1)	(0,1)	-	(0,0)	(0,0)
Puhaskasumimarginaal	%	12,8	12,0	9,9	4,7	12,4	11,0
Muud kasumiaruande näitajad		12K 2025	12K 2024	12K 2023	IV KV 2025	IV KV 2024	IV KV 2023
EBITDA	mln eurot	37,5	75,7	48,1	3,6	26,3	15,7
EBITDA marginaal	%	12,0	14,0	10,3	5,2	16,4	12,5
Üldkulud müügitulust	%	7,5	5,0	5,1	9,5	5,3	6,2
Tööjõukulud müügitulust	%	16,2	9,8	10,8	17,5	10,5	12,4
Müügitulu töötaja kohta	tuhat eurot	515	882	718	114	262	195

MUUD OLULISED NÄITAJAD		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Omakapitali tootlus	%	15,6	28,4	23,4
Varade tootlus	%	9,7	14,8	11,8
Investeeritud kapitali tootlus	%	16,2	29,8	20,6
Varad	mln eurot	415,0	447,1	425,3
Omakapital	mln eurot	260,6	254,3	211,9
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	mln eurot	260,6	254,3	212,1
Omakapitali määr	%	62,8	56,9	49,9
Laenukohustuste määr	%	8,0	7,5	12,9
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	korda	2,9	2,1	2,0
Maksevõime kordaja	korda	0,9	0,9	0,9
Debitoorse võlgnevuse käibevälde	päeva	50	43	38
Tarnijate käibevälde	päeva	56	46	40
Keskmine töötajate arv	inimest	604	611	649
Teostamata tööde jääk	mln eurot	466,9	340,6	477,5

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 36.

RISKIDE JUHTIMINE

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

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

Juriidiline risk

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

Erinevatest juriidilistest vaidlustest tulenevate võimalike kahjunõuete ning õigusabikulude katteks on kontsernis seisuga 31.12.2025 moodustatud eraldi summas 0,4 mln eurot (31.12.2024: 0,4 mln eurot).

Alljärgnevalt on esitatud ülevaade kontserni ettevõtete puudutavatest olulisematest tavapärase majandustegevuse raamidest väljuvate, 2025. aasta jooksul aset leidnud, lõppenud või seisuga 31.12.2025 pooleliolevatest juriidilistest vaidlustest ja menetlustest:

Eesti

Kaebus keskkonnaministri määruse tühistamiseks

Kohtuasjas, seoses keskkonnaministri 27. märtsi 2015 määrusega nr 22, millega muudeti püsielupaiga kaitse-eeskirja selliselt, et ASi Merko Ehitus tütarettevõtetele kuuluvad Paekalda tänava kinnisasjad jäeti püsielupaiga piiridest välja. 2. veebruaril 2016 esitasid Merko Ehitus kontserni kuuluvad ettevõtted Tallinna Halduskohtusse kaebuse kahju hüvitamiseks. Nõue koosneb otsese varalise kahju (kinnistute väärtuse vähenemine ning arendustegevuseks tehtud kulutused) ja saamata jäänud tulu nõuetest (luhtunud arendustegevus aastatel 2006-2015). Riigikohus saatis 5. märtsi 2021 otsusega kaebuse Eesti Vabariigi õiguspärase tegevusega tekitatud otsese varalise kahju hüvitamise nõude osas uueks läbivaatamiseks Tallinna Halduskohtule. Tallinna Halduskohtu jättis 19. aprilli 2024 otsusega kaebuse rahuldamata. Kohus asus otsuses seisukohale, et vaidlusaluste kinnistute väärtus ei ole oluliselt vähenenud. OÜ Merko Kodud esitas apellatsioonkaebuse Tallinna Ringkonnakohtule. Tallinna Ringkonnakohtu jättis 30. aprill 2025 otsusega apellatsioonkaebus rahuldamata ning Tallinna Halduskohtu 19. aprilli 2024 otsuse resolutsioon muutmata. Otsust edasi ei kaevatud ja otsus on jõustunud.

Läti

Läti konkurentsinookogu määratud haldustrahv

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

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

Viimane kohtuistung kaebuste sisu arutamiseks toimus 26. septembril 2023. Apellatsioonikohtu jättis oma 25. jaanuaril 2024 teatavaks tehtud otsusega konkurentsinookogu otsuse jõusse. 26. veebruaril 2024, esitasid SIA Merks ja AS Merko Ehitus Läti Riigikohtusse kassatsioonikaebuse Läti konkurentsinookogu otsuse vaidlustuses. 23. detsembri 2025 otsusega tühistas Läti Riigikohtu varasemad otsused ning saatis vaidluse uueks läbivaatamiseks ringkonnakohtusse, leides, et salajase jälitustegevuse käigus kogutud materjalide kasutamine töenditena haldusmenetluses pole lubatav. Aruande koostamise ajal puudus täiendav info menetluse järgmiste tähtaegade ja toimingute kohta.

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

SIA Merks müüdi koos potentsiaalse trahvinõude katmiseks piisavate eraldistega.

TÖÖTAJAD JA TÖÖJÕUKULUD

Merko Ehitus kontsernis töötas 31. detsember 2025 seisuga 617 inimest (sh nii tähtajalise kui ka osalise tööajaga töötajad). Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on kontserni töötajate arv suurenenud 12 võrra (+2,0%). Töötajate arv vähenes Eestis ja Leedus ning suurenes Lätis.

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

Kontsern loeb tööjõukuludeks töötasu (sh põhitöötasu, lisatöötasu, puhkusetasu ning tulemustasu), töötasult arvestatud makse, erisoodustusi ning erisoodustustelt arvestatud makse. 2025. aasta 12 kuu tööjõukulu oli 50,5 mln eurot (2024. aasta

12 kuud: 52,8 mln eurot), mis eelmise aasta sama perioodiga võrreldes vähenes 4,4% ja tööjõukulude osakaal müügituludest suurenes 6,4 pp võrra 9,8%-lt 16,2%-ni.

EETILISED ÄRITAVAD

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

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

Ärietika teemat on põhjalikumalt käsitletud kontserni kodulehel: group.merko.ee/vastutustundlik-ettevote/.

AKTSIA JA AKTSIONÄRID

VÄÄRTPABERI INFORMATSIOON

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

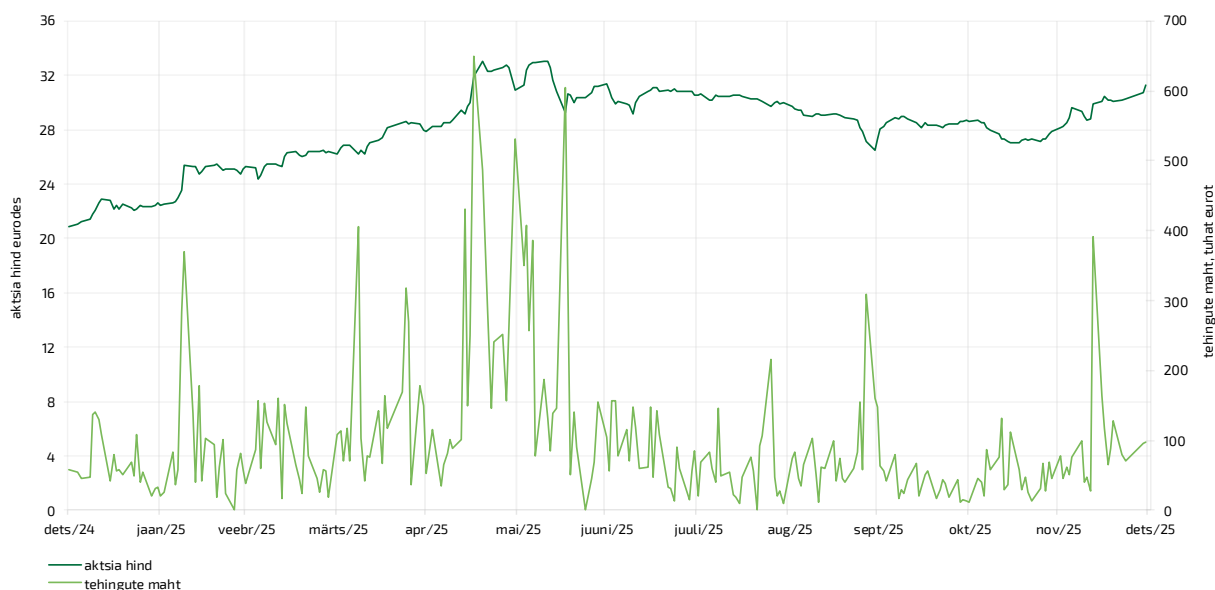
Merko Ehitus aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinn põhinimekirjas. 31. detsember 2025 seisuga on ettevõttel 17 700 000 aktsiat. Aktsiate arv ei ole 2025. aastal muutunud.

2025. aasta 12 kuuga sooritati Merko Ehitus aktsiatega 31 882 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 0,88 mln aktsiat (5,0% kõigist aktsiatest) ning tehingute käive oli 25,1 mln eurot (võrreldavad andmed 2024. aasta 12 kuu kohta: 23 384 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 0,79 mln aktsiat (4,5% kõigist aktsiatest) ja tehingute käive oli 13,6 mln eurot). Madalaim tehing aktsiaga sooritati tasemel 20,90 eurot ning kõrgeim tasemel 33,35 eurot aktsia kohta (2024. aasta 12 kuul: vastavalt 15,10 eurot ja 21,55 eurot). Aktsia sulgemishind 31. detsember 2025 seisuga oli 31,30 eurot (31.12.2024: 20,85 eurot). Nasdaq Balti väärtpaberituru andmetel oli ASI Merko Ehitus turuväärtus 554,0 mln eurot, 31. detsember 2025 seisuga, mis on suurenenud 50,1% võrreldes eelmise aasta sama perioodi lõpu seisuga (31.12.2024: 369,0 mln).

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Aktsiate arv	17 700 000	17 700 000	17 700 000
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot	2,26	3,65	2,60
Omakapital aktsia kohta, eurot	14,48	12,88	11,11
P/B suhtarv	2,16	1,62	1,38
P/E suhtarv	13,88	5,71	5,88
Turuväärtus, mln eurot	554,0	369,0	270,8

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 36.

MERKO EHITUS AKTSIA HINNA JA KAUPLEMISMAHU DÜNAAMIKA NASDAQ TALLINN BÖRSIL 2025. AASTAL



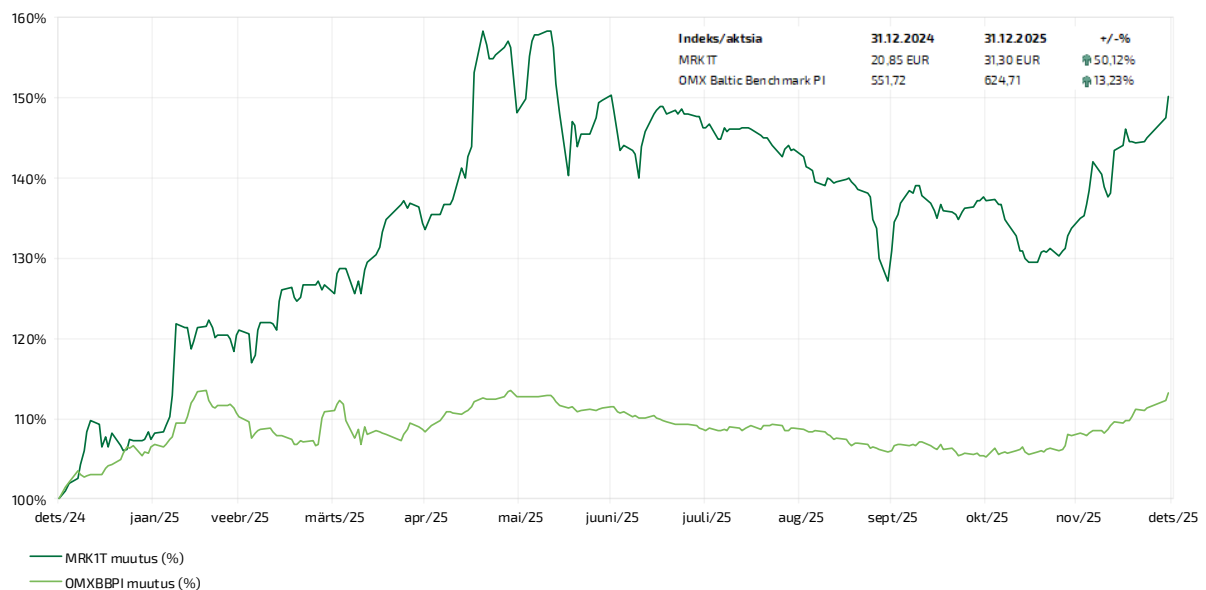
AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR AKTSIATE ARVU JÄRGI SEISUGA 31.12.2025

AKTSIATE ARV	AKTSIONÄRIDE ARV	% AKTSIONÄRIDEST	AKTSIATE ARV	% AKTSIATEST
1 000 001 - ...	1	0,01%	12 742 686	71,99%
100 001 – 1 000 000	6	0,05%	1 366 081	7,72%
10 001 – 100 000	47	0,36%	995 833	5,62%
1 001-10 000	529	4,02%	1 404 829	7,94%
101-1 000	2 854	21,69%	944 567	5,34%
1-100	9 718	73,87%	246 004	1,39%
Kokku	13 155	100%	17 700 000	100%

AS MERKO EHITUS AKTSIONÄRID SEISUGA 31.12.2025 JA MUUTUS VÕRRELDDES EELMISE KVARTALIGA

	AKTSIATE ARV	OSALUS 31.12.2025	OSALUS 30.09.2025	MUUTUS
AS Riverito	12 742 686	71,99%	71,99%	-
OÜ Midas Invest	427 100	2,41%	2,41%	-
Firebird Republics Fund Ltd	352 162	1,99%	2,01%	(4 173)
Firebird Aurora Fund Ltd	211 215	1,19%	1,20%	(1 113)
OÜ Alar Invest	136 000	0,77%	0,77%	-
Clearstream Europe AG	122 975	0,69%	0,69%	96
Firebird Fund L.P.	116 629	0,66%	0,67%	(1 614)
Siseinfo OÜ	100 000	0,56%	0,56%	-
AB SEB Bankas	43 412	0,25%	0,23%	1 894
Swedbank AS kliendid	40 766	0,23%	0,23%	737
Suurimad aktsionärid kokku	14 292 945	80,75%	80,77%	(4 173)
Väikeaktsionärid kokku	3 407 055	19,25%	19,23%	4 173
Kokku	17 700 000	100%	100%	-

MERKO EHITUS AKTSIA HINNA JA VÖRDLUSINDEKSI OMX BALTIC BENCHMARK HINNAINDEKSI MUUTUSED 2025. AASTAL



DIVIDENDID JA DIVIDENDIPOLIITIKA

Dividendide jaotamine ettevõtte aktsionäridele kajastatakse finantsaruannetes kohustusena hetkest, mil dividendide välja-maksmine ettevõtte aktsionäride poolt kinnitatakse.

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

15. mai 2025 aktsionäride otsusega kinnitati nõukogu ettepanek maksta aktsionäridele eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 33,6 mln eurot (1,90 eurot ühe aktsia kohta), mis andis 2024. aasta dividendimääraks 52% ja dividenditootluseks 9,1% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2024). 2024. aastal maksti dividende summas 23,0 mln eurot (1,30 eurot ühe aktsia kohta), mis andis 2023. aasta dividendimääraks 50% ning dividenditootluseks 8,5% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2023).

Juhatus teeb, kooskõlastatult nõukoguga, ettepaneku maksta aktsionäridele 2026. aastal eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 22,1 mln eurot (1,25 eurot ühe aktsia kohta), mis teeb 2025. aasta dividendimääraks 55% ning dividenditootluseks 4,0% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2025).

ÜHINGU JUHTIMINE

ÜHINGUJUHTIMINE JA STRUKTUUR

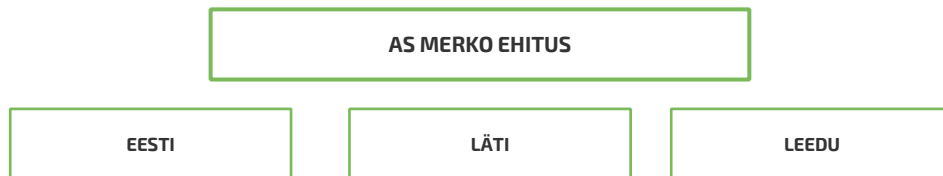
AS Merko Ehitus tegutseb valdusettevõtteks, mille kontserni kuuluvad Eestis, Lätis ja Leedus ehitusalaseid terviklahendusi pakkuvad ehitus- ja kinnisvaraarenduse ettevõtted. Suuremad valdusettevõttele kuuluvad ettevõtted on AS Merko Ehitus Eesti (100%), OÜ Merko Kodud (100%), Tallinna Teede AS (100%),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

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

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

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

Juhtimisstruktuur 31. detsember 2025 seisuga on alljärgnev:



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

KONTSERNI JURIIDILINE STRUKTUUR

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

Muudatused kontserni juriidilises struktuuris

25. septembril 2024 allkirjastasid Merko Ehitus kontserni 100% tütarettevõtted OÜ Merko Ehitus Ventures ja AS Merko Ehitus Eesti lepingu, mille kohaselt liikus seni Merko Ehitus Eestile kuulunud 50% osalus ASis Connecto Infra (end. AS Connecto Eesti) eraldumise teel OÜsse Merko Ehitus Ventures. Eraldumise teel jagunemise bilansipäevaks on 1. jaanuar 2025. Jagunemine jõustus 16. jaanuaril 2025 tehtud kandega äriregistris.

30. jaanuaril 2025, allkirjastasid AS Merko Ehitus Ventures 50%lised ühisettevõtted AS Connecto Infra ja OÜ Connecto Varad notariaalse jagunemislepingu, mille kohaselt andis AS Connecto Infra elektritaristu ehitusega seotud ettevõtte OÜ Connecto Eesti (end. OÜ Connecto Võrgud) osa üle OÜle Connecto Varad. Jagunemise bilansipäevaks on 1. aprill 2025. Jagunemine jõustus 21. aprillil 2025 tehtud kandega äriregistris.

13. mail 2025 allkirjastasid OÜ Connecto Varad 50%lised osanikud OÜ Aardekapp ja OÜ Merko Ehitus Ventures otsuse ettevõtte osakapitali suurendamiseks. OÜ Connecto Varad osakapitali suurendamise eest tasuti mitterahalise sissemaksega, mille esemeks AS Connecto Infra aktsiad.

2. juunil 2025 registreeriti Läti äriregistris ühissettevõtte PS MB.MS, mille asutasid SIA Merko Büve ja UAB Merko Statyba, mõlemad on AS Merko Ehitus kontserni 100%lised tütarettevõtted.

25. augustil 2025 asutasid AS Merko Ehitus kontserni kuuluv 100%line tütarettevõtte OÜ Merko Kodud ning OÜ Giga Investeeringud 50:50 ühissettevõtte Turu 18 Kodud OÜ eesmärgiga Tartu kesklinna Turu 18 kinnistule kolme elu- ja äripindadega hoone rajamiseks.

10. novembril 2025 asutasid AS Merko Ehitus kontserni kuuluv OÜ Merko Kodud ning AS Krulli Kvartal 50:50 ühissettevõtte Krulli Kodud OÜ, eesmärgiga koostöös arendada Põhja-Tallinnas asuva Krulli kvartali eluhooneid.

22. detsembril 2025 asutas ASi Merko Ehitus 100%line Leedu tütarettevõtte UAB Merko Statyba 100%lised tütarettevõtted UAB VPSP B ja UAB VPSP C.

AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEK

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

15. mail 2025. aastal toimus aktsionäride korraline üldkoosolek. Üldkoosolek kinnitas 2024. aasta majandusaasta aruande ning kasumi jaotamise ettepaneku. Dividendide väljamakse aktsionäridele, summas 33,6 mln eurot (1,90 eurot ühe aktsia kohta), toimus 2. juunil 2025.

Üldkoosolek kinnitas, kuni 06.05.2026, kolmeliikmelise nõukogu ja nõukogu liikmeks valiti Kristina Siimar, ametiajaga kuni 16. mai 2028 (kaasa arvatud).

Juhatus tegi ettekande ettevõtte majandustulemustest ning väljavaate perspektiividest.

Vastavalt äriseadustikule, ettevõtte põhikirjale ning Hea Ühingujuhtimise Tavale kutsus AS Merko Ehitus nii aktsionäride korralise kui ka erakorralise üldkoosoleku kokku, teavitades sellest aktsionäre läbi Tallinna Börsi ning avaldades koosoleku kutse ühes üleriigilise levikuga päevalehes vähemalt 3 nädalat ette. Üldkoosolek viiakse läbi kutses näidatud kohas, tööpäeval ning ajavahemikus kella 9.00-18.00, mis tagab enamikule aktsionäridele koosolekul osalemise võimaluse.

Ettevõtte aktsionäride korraliste ja erakorraliste üldkoosolekute päevakord kinnitatakse enne avaldamist nõukogu poolt, kes ühtlasi esitab üldkoosolekule teemasid arutamiseks ja hääletamiseks. Üldkoosoleku päevakorrapunktid, nõukogu ettepanekud koos vastavate selgitustega, protseduurilised juhised üldkoosolekul osalemiseks ning see, kuidas ja millal teha ettepanekuid uue päevakorrapunkti lisamiseks, avaldatakse koos üldkoosoleku kokkukutsumise teatega.

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

Korralise või erakorralise aktsionäride üldkoosoleku juhataja on sõltumatu isik. 2025. aastal juhatas korralist üldkoosolekut kontserni finantsjuht Urmas Somelar, kes tutvustas üldkoosoleku läbiviimise protseduuri ning juhatuselt ja nõukogult ettevõtte tegevuse kohta küsimuste esitamise korda.

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

2025. aastal toimunud ASi Merko Ehitus aktsionäride korralisel üldkoosolekul osalesid Ivo Volkov (juhatuse esimees), Tõnu Toomik (juhatuse liige), Urmas Somelar (finantsüksuse juht) ja Jüri Koltsov (audiitor). Nõukogu esindas nõukogu liikmete vahelise kokkuleppe kohaselt Indrek Neivelt.

NÕUKOGU

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

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

Seisuga 31. detsember 2025 oli ASi Merko Ehitus nõukogu kolmeliikmeline: Toomas Annus (esimees), Indrek Neivelt ja Kristina Siimar ning vastavalt Hea Ühingujuhtimise Tava nõuetele olid Kristina Siimar ja Indrek Neivelt sõltumatud liikmed.

JUHATUS

Juhatus on juhtimisorgan, mis esindab ja juhib ASi Merko Ehitus igapäevast tegevust kooskõlas seaduse ja ettevõtte põhikirja nõuetega. Juhatus on kohustatud tegutsema majanduslikult kõige otstarbekamal viisil, lähtudes ettevõtte ja kõikide aktsionäride parimatest huvidest, ning tagab ettevõtte jätkusuutliku arengu, vastavalt seatud eesmärkidele ja strateegiale. Juhatus ja nõukogu teevad ettevõtte huvide parimaks tagamiseks igakülgset koostööd. Vähemalt kord kvartalis toimub juhatuse ning nõukogu ühine korraline koosolek, kus juhatus teavitab nõukogu olulistest asjaoludest ettevõtte äritegevuses, arutatakse ettevõtte seatud lühi- ja pikaajaliste eesmärkide täitmist ning seda mõjutada võivaid riske. Juhatus koostab igakordselt nõukogu

koosolekute jaoks juhatuse aruande, mis esitatakse piisava ajavaruga enne koosolekut nõukogule tutvumiseks. Juhatuse koostab nõukogule aruandeid ka koosolekute väliselt, kui seda peab vajalikuks nõukogu või nõukogu esimees.

Vastavalt 2012. aasta üldkoosolekul kinnitatud põhikirjale võib juhatuse koosseis kuni kolmest liikmest.

Seisuga 31. detsember 2025 oli ASi Merko Ehitus juhatuse kolmeliikmeline: Ivo Volkov (esimees), Tõnu Toomik ja Urmas Somelar.

Juhatusesimehe Ivo Volkovi ülesanneteks on muuhulgas täita ASi Merko Ehitus tegevjuhi igapäevaseid kohustusi, juhtides ja esindades ettevõtet, tagades vastavuse põhikirjale, seadustele, korraldades juhatuse ja olulisemate tütarettevõtete nõukogude tööd, koordineerides strateegiate väljatöötamist ja tagades nende rakendamist, vastutades strateegilise äriarenduse ja finantside eest. Tõnu Toomiku vastutusalaks on kinnistute portfelli juhtimine ning ehitus- ja arendussegmentide tegevuste koordineerimine üle kontserni ettevõtete. Urmas Somelari vastutusaladeks on finantsjuhtimine, investorsuhted ning vastavuskontroll.

TÜTARETTEVÕTETE NÕUKOGUD JA JUHATUSED

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

Tütarettevõtte juhataja või juhatuse liikme nimetab ametisse tütarettevõtte nõukogu. Alljärgnevalt on toodud ASi Merko Ehitus 100% omanduses olevate oluliste tütarettevõtete nõukogud ja juhatused seisuga 31. detsember 2025:

ETTEVÕTE	NÕUKOGU	JUHATUS
AS Merko Ehitus Eesti	Ivo Volkov (esimees), Tõnu Toomik, Martin Rebane, Urmas Somelar	Jaan Mäe (esimees), Veljo Viitmann
OÜ Merko Kodud	-	Indrek Tarto
OÜ Merko Residential Investments	-	Ivo Volkov, Urmas Somelar
SIA Merko Mājas	-	Egija Smila (esimees), Roberts Rēboks
UAB Merko Statyba	Ivo Volkov (esimees), Tõnu Toomik, Urmas Somelar	Saulius Putrimas (esimees), Jaanus Rästas
UAB Merko Bustas	Ivo Volkov (esimees), Tõnu Toomik, Urmas Somelar	Saulius Putrimas (juhataja)

Muudatused oluliste kontserni tütarettevõtete juhtimises

ASi Merko Ehitus juhatuse 9. mai 2025 otsusega on pikendatud AS Merko Ehitus Eesti nõukogu liikme Martin Rebase volitusi kuni 10. maini 2028. AS Merko Ehitus Eesti nõukogu jätkab neljaliikmelisena: Ivo Volkov (esimees), Tõnu Toomik, Urmas Somelar ja Martin Rebane.

ASi Merko Ehitus nõukogu otsustas pikendada ettevõtte juhatuse liikme Tõnu Toomiku volitusi kuni 6. juunini 2028 (kaasa arvatud). ASi Merko Ehitus juhatuse jätkab kolmeliikmelisena: Ivo Volkov (esimees), Tõnu Toomik ja Urmas Somelar.

JUHATUSE DEKLARATSIOON

Juhatuse liikmed kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab vastavalt kehtivatele rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditele, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, koostatud 2025. aasta 12 kuu konsolideeritud auditeerimata vahearuanne, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise vahearuandest, õige ja õiglase ülevaate ASi Merko Ehitus ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust, varadest, kohustustest, finantsseisundist, majandustulemustest, rahavoogudest ja kasumist või kahjumist, sisaldab peamiste riskide ja ebaselguste kirjeldust ning kajastab tehinguid seotud osapooltega. Emaettevõtte ja kontserni kuuluvad äriühingud on jätkuvalt tegutsevad.

Ivo Volkov	juhatuse esimees	05.02.2026
------------	------------------	------------

Tõnu Toomik	juhatuse liige	05.02.2026
-------------	----------------	------------

Urmas Somelar	juhatuse liige	05.02.2026
---------------	----------------	------------

RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	2025.a. 12 kuud	2024.a. 12 kuud	2025.a. IV kvartal	2024.a. IV kvartal
Müügitulu	2	310 941	539 049	69 142	160 373
Müüdnud toodangu kulu	3	(255 081)	(443 162)	(60 332)	(127 565)
Brutokasum		55 860	95 887	8 810	32 808
Turustuskulud		(5 823)	(5 030)	(2 070)	(1 664)
Üldhalduskulud		(17 478)	(21 908)	(4 480)	(6 793)
Muud äritulud		2 285	5 724	688	759
Muud ärikulud		(501)	(2 190)	(230)	322
Ärikasum		34 343	72 483	2 718	25 432
Finantstulud (-kulud)		10 425	3 931	1 894	1 407
sh kasum (kahjum) investeringutelt tütarettevõttesse		-	(5 087)	-	(1 968)
kasum (kahjum) ühisettevõtetelt		10 381	9 951	1 895	3 317
intressikulud		(836)	(1 823)	(225)	(354)
kasum (kahjum) valuutakursi muutustest		(18)	(948)	(37)	(17)
muud finantstulud (-kulud)		898	1 838	261	429
Kasum enne maksustamist		44 768	76 414	4 612	26 839
Tulumaksukulu		(4 850)	(11 820)	(1 378)	(6 953)
Perioodi puhaskasum		39 918	64 594	3 234	19 886
sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		39 918	64 668	3 234	19 887
mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist		-	(74)	-	(1)
Muu koondkasum, mida võib hiljem klassifitseerida kasumiaruandesse					
Valuutakursivahed välisettevõtete ümberarvestusel		20	105	31	(24)
Perioodi koondkasum		39 938	64 699	3 265	19 862
sh emaettevõtte omanike osa koondkasumist		39 938	64 764	3 265	19 862
mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist		-	(65)	-	-
Puhaskasum emaettevõtte omanike aktsia kohta (tava ja lahustatud, eurodes)	4	2,26	3,65	0,18	1,12

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

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	31.12.2025	31.12.2024
VARAD			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	5	41 424	91 879
Lühiajalised deposiidid		18 000	10 000
Nõuded ja ettemaksed	6	43 658	51 419
Ettemakstud tulumaks		1 347	270
Varud	7	219 812	196 521
		324 241	350 089
Põhivara			
Ühisettevõtete aktsiad või osad		31 957	21 571
Muud aktsiad ja väärtpaberid		80	80
Muud pikaajalised laenud ja nõuded	8	20 658	40 196
Edasilükkunud tulumaksuvara		2 874	5 056
Kinnisvarainvesteeringud	9	12 395	12 606
Materiaalne põhivara	10	22 117	17 147
Immateriaalne põhivara	11	714	350
		90 795	97 006
VARAD KOKKU		415 036	447 095
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	12	3 079	21 303
Võlad ja ettemaksed	13	95 920	129 786
Tulumaksukohustus		510	7 101
Sihtfinantseerimine		2	-
Lühiajalised eraldised	14	10 426	7 678
		109 937	165 868
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	12	30 012	12 102
Edasilükkunud tulumaksukohustus		7 448	6 148
Muud pikaajalised võlad	15	7 073	8 719
		44 533	26 969
KOHUSTUSED KOKKU		154 470	192 837
OMAKAPITAL			
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital		7 929	7 929
Kohustuslik reservkapital		793	793
Realiseerimata kursivahed		(21)	(41)
Jaotamata kasum		251 865	245 577
		260 566	254 258
OMAKAPITAL KOKKU		260 566	254 258
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		415 036	447 095

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

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					Mitte-kontrolliv osalus	Kokku
	Aktisia-kapital	Kohustuslik reserv	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum	Kokku		
Saldo 31.12.2023	7 929	793	(838)	204 171	212 055	(155)	211 900
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	64 668	64 668	(74)	64 594
Muu koondkasum	-	-	96	-	96	9	105
Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku	-	-	96	64 668	64 764	(65)	64 699
Tütaretevõtte müük (lisa 16)	-	-	701	-	701	-	701
Mittekontrolliva osaluse väljaost (lisa 16)	-	-	-	(252)	(252)	220	(32)
Dividendid (lisa 4)	-	-	-	(23 010)	(23 010)	-	(23 010)
Tehingud omanikega kokku	-	-	701	(23 262)	(22 561)	220	(22 341)
Saldo 31.12.2024	7 929	793	(41)	245 577	254 258	-	254 258
Saldo 31.12.2024	7 929	793	(41)	245 577	254 258	-	254 258
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	39 918	39 918	-	39 918
Muu koondkasum	-	-	20	-	20	-	20
Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku	-	-	20	39 918	39 938	-	39 938
Dividendid (lisa 4)	-	-	-	(33 630)	(33 630)	-	(33 630)
Tehingud omanikega kokku	-	-	-	(33 630)	(33 630)	-	(33 630)
Saldo 31.12.2025	7 929	793	(21)	251 865	260 566	-	260 566

ASi Merko Ehitus aktsiakapital koosneb 17 700 000 nimiväärtuseta lihtaktsiast.

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

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	2025.a. 12 kuud	2024.a. 12 kuud
Äritegevuse rahavoog			
Ärikasum		34 343	72 483
Korrigeerimised:			
põhivara kulum ja väärtuse langus		3 182	3 235
(kasum) kahjum põhivara müügist		(244)	(2 916)
ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus		(11 901)	6 302
intressitulu äritegevusest		(1 832)	(1 917)
eraldiste muutus		(101)	5 636
Sihtfinantseerimise muutus		2	-
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		21 613	826
Varude muutus		(22 929)	(1 860)
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		(15 194)	(14 044)
Saadud intressid		1 850	1 900
Makstud intressid		(1 176)	(2 404)
Muud finantstulud (kulud)		(221)	(180)
Makstud ettevõtte tulumaks		(9 045)	(9 297)
Kokku rahavood äritegevusest		(1 653)	57 764
Investeeringustegevuse rahavoog			
Tütarettevõtte müük		-	(4 303)
Ühisettevõtte soetus		(5)	(5)
Üle 3-kuuliste lühiajaliste deposiitide netomuutus		(8 000)	(10 000)
Kinnisvarainvesteeringute soetus		(128)	(45)
Kinnisvarainvesteeringute müük		-	6 499
Materiaalse põhivara soetus (v.a. renditav vara)		(6 124)	(1 736)
Materiaalse põhivara müük		269	612
Immateriaalse põhivara soetus		(503)	(140)
Saadud intressid		1 208	2 017
Saadud dividendid		-	10 300
Kokku rahavood investeeringustegevusest		(13 283)	3 199
Finantseerimistegevuse rahavoog			
Saadud laenud		14 816	18 701
Saadud laenude tagasimaksed		(15 045)	(40 546)
Rendikohustuste põhiosa tagasimaksed		(1 660)	(1 551)
Mittekontrolliva osaluse väljaoast		-	(33)
Makstud dividendid		(33 630)	(22 940)
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		(35 519)	(46 369)
Raha ja raha ekvivalentide muutus		(50 455)	14 594
Üle 3-kuuliste lühiajaliste deposiitide muutus		8 000	10 000
Kokku muutus		(42 455)	24 594
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5	91 879	77 330
Üle 3-kuulised lühiajalised deposiidid perioodi alguses		10 000	-
Kokku perioodi alguses		101 879	77 330
Valuutakursside muutuste mõju		-	(45)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5	41 424	91 879
Üle 3-kuulised lühiajalised deposiidid perioodi lõpus		18 000	10 000
Kokku perioodi lõpus		59 424	101 879

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

LISAD

LISA 1 KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

ASi Merko Ehitus kontserni konsolideeritud raamatupidamise 2025. aasta 12 kuu vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise raamatupidamisstandardi IAS 34 "Interim Financial Reporting" nõuetega lühendatud vahearannete kohta (condensed interim financial statements). Raamatupidamise vahearuandes järgitakse samu arvestuspõhimõtteid ja -meetodeid, mida rakendati 2024. aasta raamatupidamise aastaaruandes. Raamatupidamise vahearuande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Käesolevas aruandes on võrdlusandmetena esitatud 2024. aasta auditeeritud andmed ja 2024. aasta 12 kuu vahearuandes esitatud auditeerimata andmed.

Juhatuse hinnangul kajastab ASi Merko Ehitus 2025. aasta 12 kuu konsolideeritud vahearuanne õigesti ja õiglaselt kontserni majandustulemust vastavalt jätkuvuse printsiibile. Ehitustegevuse sesoonsuse ning arendustegevuse tsüklilisuse mõju perioodi tulemustele oli väheoluline.

LISA 2 ÄRISEGMENTID

tuhandetes eurodes

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

Kontserni ärivaldkondade aruandlus on koondatud järgmiselt:

- ehitusteenus,
- kinnisvaraarendus.

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

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

Lisainformatsiooni segmentide kohta vt tegevusaruande peatükis „Äritegevus“.

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

2025.a. 12 kuud	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmentid kokku
Müügitulu	241 374	110 698	352 072
Segmentidevaheline müügitulu	(3 806)	(37 325)	(41 131)
Müügitulu klientidelt	237 568	73 373	310 941
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	2 194	69 156	71 350
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	235 374	4 217	239 591
Ärikasum (-kahjum)	25 660	13 364	39 024
Maksustamiseelne kasum (-kahjum)	36 389	13 059	49 448
sh intressitulud äritegevusest	55	1 769	1 824
kulum	(2 454)	(655)	(3 109)
varude allahindlus	-	(1 000)	(1 000)
eraldiste moodustamine	(2 342)	(2 810)	(5 152)
eraldiste tühistamine	196	-	196
kasum ühisettevõtetelt	9 980	401	10 381
muud finantstulud (-kulud)	906	(638)	268
sh intressitulud	1 065	46	1 111
intressikulud	(78)	(617)	(695)
Vara 31.12.2025	99 571	252 063	351 634
sh ühisettevõtted	23 319	8 638	31 957

2024.a. 12 kuud	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid kokku
Müügitulu	476 546	86 367	562 913
Segmentidevaheline müügitulu	(1 989)	(21 875)	(23 864)
Müügitulu klientidelt	474 557	64 492	539 049
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	1 550	59 569	61 119
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	473 007	4 923	477 930
Ärikasum (-kahjum)	59 420	16 450	75 870
Maksustamiseelne kasum (-kahjum)	64 442	15 609	80 051
sh intressitulud äritegevusest	65	1 842	1 907
kulum	(2 652)	(583)	(3 235)
eraldiste moodustamine	(5 807)	(853)	(6 660)
eraldiste tühistamine	1 408	-	1 408
kasum (kahjum) investeringutelt tütaretevõttesse	(5 087)	-	(5 087)
kasum ühisettevõtetelt	9 396	555	9 951
muud finantstulud (-kulud)	620	(1 374)	(754)
sh intressitulud	1 561	67	1 628
intressikulud	(122)	(1 268)	(1 390)
Vara 31.12.2024	103 410	239 737	343 147
sh ühisettevõtted	13 339	8 232	21 571

2025.a. IV kvartal	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid kokku
Müügitulu	62 715	22 001	84 716
Segmentidevaheline müügitulu	(2 939)	(12 635)	(15 574)
Müügitulu klientidelt	59 776	9 366	69 142
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	819	8 258	9 077
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	58 957	1 108	60 065
Ärikasum (-kahjum)	5 813	(1 239)	4 574
Maksustamiseelne kasum (-kahjum)	7 839	(1 376)	6 463
sh intressitulud äritegevusest	9	464	473
kulum	(707)	(166)	(873)
varude allahindlus	-	(1 000)	(1 000)
eraldiste moodustamine	(923)	(1 194)	(2 117)
eraldiste tühistamine	176	-	176
kasum ühisettevõtetelt	1 808	87	1 895
muud finantstulud (-kulud)	277	(218)	59
sh intressitulud	300	4	304
intressikulud	(16)	(172)	(188)
Vara muutus IV kvartalis	1 432	13 850	15 282
sh ühisettevõtted	1 808	89	1 897

2024.a. IV kvartal	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid kokku
Müügitulu	137 482	30 331	167 813
Segmentidevaheline müügitulu	(1 141)	(6 299)	(7 440)
Müügitulu klientidelt	136 341	24 032	160 373
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	188	23 035	23 223
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	136 153	997	137 150
Ärikasum (-kahjum)	20 211	6 223	26 434
Maksustamiseelne kasum (-kahjum)	21 856	6 011	27 867
sh intressitulud äritegevusest	65	451	516
kulum	(746)	(141)	(887)
eraldiste moodustamine	(1 658)	(339)	(1 997)
eraldiste tühistamine	1 212	-	1 212
kasum (kahjum) investeringutelt tütarettevõttesse	(1 968)	-	(1 968)
kasum ühisettevõtetelt	3 235	82	3 317
muud finantstulud (-kulud)	394	(282)	112
sh intressitulud	445	23	468
intressikulud	(34)	(287)	(321)
Vara muutus IV kvartalis	(42 803)	(1 716)	(44 519)
sh ühisettevõtted	(4 060)	82	(3 978)

Lisaks segmentide varale on kontsernis vara seisuga 31.12.2025 summas 63 402 tuhat eurot (31.12.2024: 103 948 tuhat eurot), mida ei ole võimalik või otstarbekas seostada kindla segmendiga. Kontserni jaotamata varana on kajastatud raha ja raha ekvivalendid, deposiidid, maksude ettemaksed, muud nõuded ja põhivara jaotamata osa.

SEGMENTIDE MAKSUSTAMISEELSE KASUMI SEOSTAMINE KONTSERNI KASUMIGA

tuhandetes eurodes

	2025.a. 12 kuud	2024.a. 12 kuud	2025.a. IV kvartal	2024.a. IV kvartal
Segmentide maksustamiseelne kasum	49 448	80 051	6 463	27 867
Muu ärikasum (-kahjum)	(4 681)	(3 388)	(1 856)	(1 003)
sh eraldiste moodustamine	(43)	(185)	(43)	(185)
finantstulud (-kulud)	1	(249)	5	(25)
sh intressitulud (-kulud)	93	(176)	24	(5)
Kokku kasum enne maksustamist	44 768	76 414	4 612	26 839

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

MÜÜGITULU KLIENTIDE TEGEVUSASUKOHA JÄRGI

tuhandetes eurodes ja protsentides

	2025.a. 12 kuud		2024.a. 12 kuud		2025.a. IV kvartal		2024.a. IV kvartal	
Eesti	170 771	55%	224 655	42%	43 663	63%	73 452	46%
Läti	51 562	17%	30 536	6%	18 472	27%	12 006	7%
Leedu	88 608	28%	283 613	52%	7 007	10%	74 896	47%
Norra	-	0%	245	0%	-	0%	19	0%
Kokku	310 941	100%	539 049	100%	69 142	100%	160 373	100%

LEPINGULISED VARAD JA -KOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	31.12.2025	31.12.2024
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 6)	3 164	8 965
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 13)	(23 910)	(41 612)
Lõpetamata ehituslepingute osas saadud ettemaksed (lisad 13, 15)	(7 070)	(7 969)
Kahjumlike ehituslepingute katteks moodustatud eraldis (lisa 14)	(7)	(7)

PÕHIVARADE (V.A FINANTSVARAD) JAOTUS VARADE ASUKOHA JÄRGI

tuhandetes eurodes

	31.12.2025	31.12.2024
Eesti	57 292	42 556
Läti	7 515	6 480
Leedu	2 456	2 718
Kokku	67 263	51 754

LISA 3 MÜÜDUD TOODANGU KULU

tuhandetes eurodes

	2025.a. 12 kuud	2024.a. 12 kuud	2025.a. IV kvartal	2024.a. IV kvartal
Ehitusteenused ja ostetud kinnisvara müügiks	153 944	332 065	30 946	98 385
Materjal	30 625	41 566	8 794	8 273
Tööjõukulu	34 204	32 888	8 319	10 926
Ehitusmehhanismid ja transport	8 301	7 719	3 029	1 818
Projekteerimine	7 717	7 641	2 634	2 274
Kinnisvara halduskulud	1 345	1 444	313	385
Kulum	2 288	2 182	663	538
Varude allahindlus	1 000	-	1 000	-
Eraldised	4 798	3 866	1 783	1 142
Muud kulud	10 859	13 791	2 851	3 824
Müüdnud toodangu kulu kokku	255 081	443 162	60 332	127 565

LISA 4 PUHASKASUM JA DIVIDENDID AKTSIA KOHTA

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

	2025.a. 12 kuud	2024.a. 12 kuud	2025.a. IV kvartal	2024.a. IV kvartal
Aktsionäridele kuuluv puhaskasum (tuhandetes eurodes)	39 918	64 668	3 234	19 887
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tuhat tk)	17 700	17 700	17 700	17 700
Tavapuhaskasum aktsia kohta (eurodes)	2,26	3,65	0,18	1,12

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

Väljamaksmisele kuuluvad dividendid kajastatakse siis, kui kasumi jaotamise ettepanek on aktsionäride poolt kinnitatud. Kasumi jaotamise otsuse kohaselt maksti emaettevõttest AS Merko Ehitus 2025. aastal dividende 33 630 tuhat eurot, s.o ühe aktsia kohta 1,90 eurot (2024. aastal 23 010 tuhat eurot), millega ei kaasnunud tulumaksukohustust, kuna dividendimaksed olid kaetud tütarettevõtete poolt AS Merko Ehitusele eelnevalt makstud dividendidega.

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

Seisuga 31.12.2025 sisaldab bilansis edasilükkunud tulumaksukohustus dividendide edasilükkunud tulumaksu summas 5787 tuhat eurot (31.12.2024: 4642 tuhat eurot).

Seisuga 31.12.2025 on emaettevõttes AS Merko Ehitus varasematel perioodidel tütarettevõtetelt saadud dividendid ja välismaalt saadud tulu summas 24 735 tuhat eurot (31.12.2024: 9296 tuhat eurot), millelt tulumaks on kinnipeetud.

Seisuga 31.12.2025 oleks võimalik jaotamata kasumist omanikele dividendidena välja maksta 201 880 tuhat eurot (31.12.2024: 193 562 tuhat eurot). Arvestades saadud dividendide ja välismaalt saadud tulult kinnipeetud tulumaksu kokku summas 6977 tuhat eurot (31.12.2024: 2621 tuhat eurot), kaasneks dividendide väljamaksmisega täiendav dividendide tulumaks summas 49 964 tuhat eurot (31.12.2024: 51 974 tuhat eurot). Dividendide täiendava tulumaksu arvestamisel on aluseks võetud kehtiv tulumaksumäär 22% (22/78 netodividendidest). Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel.

LISA 5 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID

tuhandetes eurodes

	31.12.2025	31.12.2024
Arvelduskontod	34 802	90 375
Üleöö pangadeposiidid	6 622	1 504
Raha ja raha ekvivalendid kokku	41 424	91 879

LISA 6 NÕUDED JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	31.12.2025	31.12.2024
Nõuded ostjate vastu		
ostjatelt laekumata arved	31 003	37 883
ebatõenäoliselt laekuvad arved	-	(3)
	31 003	37 880
Maksude ettemaksed v.a ettevõtte tulumaks		
käibemaks	689	570
muud maksud	2	-
	691	570
Ehitustööde tellijatelt saada	3 164	8 965
Muud lühiajalised nõuded		
lühiajalised laenud	500	-
intressinõuded	19	19
muud lühiajalised nõuded	115	88
	634	107
Ettemaksed teenuste eest		
ettemaksed ehitusteenuste eest	7 186	2 555
ettemakstud kindlustusmaksed	692	901
muud ettemakstud kulud	288	441
	8 166	3 897
Nõuded ja ettemaksed kokku	43 658	51 419
sh muud lühiajalised nõuded ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 16)	1 393	4 746

LISA 7 VARUD

tuhandetes eurodes

	31.12.2025	31.12.2024
Tooraine ja materjal	553	625
Lõpetamata toodang	102 274	63 459
Valmistoodang	27 249	43 996
Müügiks ostetud kaubad		
ostetud kinnistud müügiks/arendustegevuseks	88 850	87 720
ostetud muud kaubad müügiks	696	405
	89 546	88 125
Ettemaksed varude eest		
ettemaksed kinnisvara eest	8	13
ettemaksed muude varude eest	182	303
	190	316
Varud kokku	219 812	196 521

LISA 8 PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED

tuhandetes eurodes

	31.12.2025	31.12.2024
Pikaajalised laenud	2 800	7 300
Pikaajalised nõuded ehitusteenuste ostjate vastu	17 858	32 896
Muud pikaajalised laenud ja nõuded kokku	20 658	40 196
sh pikaajalised laenunõuded seotud osapooltele (lisa 16)	2 800	7 300

LISA 9 KINNISVARAINVESTEERINGUD

tuhandetes eurodes

	31.12.2025	31.12.2024
Maa	6 109	6 109
Hoonestusõigus jääkmaksumuses		
Soetusmaksumus	29	29
akumuleeritud kulum	(16)	(16)
	13	13
Ehitised jääkmaksumuses		
Soetusmaksumus	8 026	8 026
akumuleeritud kulum	(1 926)	(1 587)
	6 100	6 439
Lõpetamata ehitised	173	45
Kinnisvarainvesteeringud kokku	12 395	12 606

LISA 10 MATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	31.12.2025	31.12.2024
Maa	1 266	1 266
Ehitised jääkmaksumuses*		
Soetusmaksumus	8 055	7 468
akumuleeritud kulum	(3 880)	(3 519)
	4 175	3 949
Masinad ja seadmed jääkmaksumuses*		
Soetusmaksumus	20 089	19 264
akumuleeritud kulum	(10 913)	(9 855)
	9 176	9 409
Muu inventar jääkmaksumuses		
Soetusmaksumus	6 723	3 584
akumuleeritud kulum	(2 346)	(2 320)
	4 377	1 264
Lõpetamata ehitis ja ettemaksed materiaalse põhivara eest	3 123	1 259
Materiaalne põhivara kokku	22 117	17 147

* Seisuga 31.12.2025 sisaldab ehitised jääkmaksumuses saldo renditud vara saldot summas 770 tuhat eurot (31.12.2024: 365 tuhat eurot). Masinad ja seadmed jääkmaksumuses saldo sisaldab renditud vara saldot 3627 tuhat eurot (31.12.2024: 4086 tuhat eurot).

LISA 11 IMMATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	31.12.2025	31.12.2024
Firmaväärtus		
Soetusmaksumus	1	1
Tarkvara jääkmaksumuses		
Soetusmaksumus	2 031	1 537
akumuleeritud kulum	(1 318)	(1 198)
	713	339
Ettemaksed immateriaalse põhivara eest	-	10
Immateriaalne põhivara kokku	714	350

LISA 12 LAENUKOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	31.12.2025	31.12.2024
Rendikohustused*		
Rendikohustuste jääk	4 435	4 520
sh lühiajaline osa	1 131	1 031
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	3 304	3 489
Pangalaenud		
Laenu jääk	28 317	28 511
sh lühiajaline osa	1 609	19 898
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	26 708	8 613
Laenud muudelt osapooltelt		

	31.12.2025	31.12.2024
Laenu jääk	339	374
sh lühiajaline osa	339	374
Laenud kokku		
Laenude jääk	28 656	28 885
sh lühiajaline osa	1 948	20 272
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	26 708	8 613
Laenukohustused kokku	33 091	33 405
sh lühiajaline osa	3 079	21 303
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	30 012	12 102

* Seisuga 31.12.2025 sisaldavad rendikohustused saldod seotud osapooltele summas 675 tuhat eurot (31.12.2024: 158 tuhat eurot) (lisa 16).

LISA 13 VÕLAD JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	31.12.2025	31.12.2024
Võlad tarnijatele	33 970	55 469
Võlad töövõtjatele	15 230	18 206
Maksuvõlad, v.a ettevõtte tulumaks		
käibemaks	2 311	3 309
füüsilise isiku tulumaks	647	612
sotsiaalmaks	1 637	1 947
töötuskindlustusmaks	73	77
kohustusliku kogumispensioni makse	65	42
muud maksud	310	148
	5 043	6 135
Ehitustööde tellijatel saada	23 910	41 612
Muud võlad		
intressivõlad	140	88
muud võlad	169	171
	309	259
Saadud ettemaksed*	17 458	8 105
Võlad ja ettemaksed kokku	95 920	129 786
sh võlad ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 16)	58	47

* Seisuga 31.12.2025 jaguneb saadud ettemaksete saldo ehituslepingute raames saadud ettemakseteks (tellijate ettemaksed) summas 7070 tuhat eurot (31.12.2024: 4373 tuhat eurot) ning elamuarenduse raames saadud ettemakseteks (korterite ostjad) summas 10 388 tuhat eurot (31.12.2024: 3732 tuhat eurot) (lisa 2).

LISA 14 LÜHIAJALISED ERALDISED

tuhandetes eurodes

	31.12.2025	31.12.2024
Ehituse garantiikohustuse eraldis	5 183	5 181
Eraldis müüdnud ja töös olevate projektide kulude katteks	4 448	1 702
Eraldis kahjumlike ehituslepingute katteks	7	7
Eraldis kohtukulude ja kahjunõuete katteks	377	410
Muud eraldised	411	378
Lühiajalised eraldised kokku	10 426	7 678

LISA 15 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD

tuhandetes eurodes

	31.12.2025	31.12.2024
Võlad tarnijatele	5 758	5 123
Saadud ettemaksed*	1 204	3 596
Muud pikaajalised võlad	88	-
Muud pikaajalised eraldised	23	-
Muud pikaajalised võlad kokku	7 073	8 719

* Seisuga 31.12.2025 sisaldab saadud ettemaksete saldo ehituslepingute raames saadud ettemakseid (tellijate ettemaksed) summas 1204 tuhat eurot (31.12.2024: 3596 tuhat eurot) (lisa 2).

LISA 16 TEHINGUD SEOTUD OSAPPOOLTEGA

Kontserni aruandes on loetud seotud osapoolteks:

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

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

ASi Merko Ehitus emaettevõtte on AS Riverito. Seisuga 31.12.2025 ja 31.12.2024 kuulus ASile Riverito 71,99% ASi Merko Ehitus aktsiatest. Kontsernis lõplikku valitsevat mõju omav isik on Toomas Annus.

ASi MERKO EHITUS TÜTAR- JA ÜHISETTEVÕTTED

	Osalus ja hääleõigus %		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2025	31.12.2024		
Tütarettevõtted				
AS Merko Ehitus Eesti	100	100	Eesti, Tallinn	ehitus
OÜ Tähelinna Kinnisvara	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Vahi Lastehoid	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Merko Kaevandused	100	100	Eesti, Tallinn	kaevandamine
Tallinna Teede AS	100	100	Eesti, Tallinn	teedeehitus
OÜ Merko Kodud	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
UAB Merko Statyba	100	100	Leedu, Vilnius	ehitus
UAB Timana	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB VPSP 2	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB VPSP Projektai	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB VPSP B	100	-	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB VPSP C	100	-	Leedu, Vilnius	kinnisvara
OÜ Merko Property	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
UAB Balsiu Mokyklos SPV	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Merko Bustas	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB MN Projektas	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB MN 2 Projektas	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB MB Projektas	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Statinių Prižiūra ir Administravimas	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB MB 4 Projektas	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
OÜ Merko Investments	100	100	Eesti, Tallinn	valdus
SIA Merko Būve	100	100	Läti, Riia	ehitus
PS MB.MEE	100	100	Läti, Riia	ehitus
PS MB.MS	100	-	Läti, Riia	ehitus
SIA Merko Management Latvia	100	100	Läti, Riia	kinnisvara

	Osalus ja hääleõigus %		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2025	31.12.2024		
OÜ Merko Residential Investments	100	100	Eesti, Tallinn	valdus
SIA Merko Mājas (end. SIA Merks Mājas)	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Ropažu Priedes	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Zakusala Estates	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
Merko Investments AS	100	100	Norra, Sofiemyr	valdus
Løkenskogen Bolig AS	100	100	Norra, Sofiemyr	kinnisvara
OÜ Merko Ehitus Ventures	100	100	Eesti, Tallinn	valdus
Ühisettevõtted				
Kodusadam OÜ	50	50	Eesti, Tallinn	kinnisvara
Turu 18 Kodud OÜ	50	-	Eesti, Tallinn	kinnisvara
Krulli Kodud OÜ	50	-	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Connecto Varad*	50	50	Eesti, Tallinn	valdus

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

* OÜ Connecto Varad jagunemise informatsioon on esitatud samas peatükis.

KAUBAD JA TEENUSED

tuhandetes eurodes

	2025.a. 12 kuud	2024.a. 12 kuud
Osutatud teenused ja müüdud kaubad		
Ühisettevõtted	4 907	3 904
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	39 975	47 003
Juhtkonna liikmed	22	31
Osutatud teenused ja müüdud kaubad kokku	44 904	50 938
Intressitulud		
Ühisettevõtted	100	32
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	8	6
Intressitulud kokku	108	38
Ostetud teenused ja kaubad		
Ühisettevõtted	177	18
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	87	80
Ostetud teenused ja kaubad kokku	264	98
Intressikulud		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	-	130
Intressikulud kokku	-	130

SALDOD SEOTUD OSAPOOLETGA

tuhandetes eurodes

	31.12.2025	31.12.2024
Nõuded seotud osapoolte vastu		
Antud laenud (lisa 8)		
Ühisettevõtted	2 800	7 300
Nõuded ja ettemaksed (lisa 6)		
Ühisettevõtted	1 172	142
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	24	4 585
Juhtkonna liikmed	197	19
Nõuded ja ettemaksed kokku	1 393	4 746
Nõuded seotud osapoolte vastu kokku	4 193	12 046

	31.12.2025	31.12.2024
Kohustused seotud osapoolte ees		
Rendikohustused (lisa 12)		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	675	158
Võlad ja ettemaksed (lisa 13)		
Ühisettevõtted	39	12
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	19	35
Võlad ja ettemaksed kokku	58	47
Kohustused seotud osapoolte ees kokku	733	205

NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TASUD

ASi Merko Ehitus nõukogu ja juhatuse liikmete 2025. aasta 12 kuu teenistuslepingute alusel arvestatud tööjõukulu, sh põhitöötasud, tulemustasud, kui ka maksud ja reservide muutused olid kokku 2537 tuhat eurot (2024. aasta 12 kuud: 1824 tuhat eurot).

NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TÖÖSUHTE LÕPETAMISE HÜVITISED

Nõukogu liikmetega on sõlmitud käsunduslepingud, mille kohaselt neile lepingu lõpetamisel hüvitist ei maksta. 2025. aasta 12 kuuga ei makstud juhatuse liikmetele hüvitisi (2024. aasta 12 kuud: 0 eurot).

NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMED

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

ASi Merko Ehitus nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2025:

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

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

Valdusettevõtte AS Merko Ehitus juhatuse tegutseb 3-liikmelisena: Ivo Volkov, Tõnu Toomik ja Urmas Somelar.

ASi Merko Ehitus juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2025:

		AKTSIATE ARV	OSAKAAL
Ivo Volkov	Juhatusesimees	4 137	0,02%
Tõnu Toomik	Juhatusesimees	-	-
Urmas Somelar	Juhatusesimees	-	-
		4 137	0,02%

LISA 17 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

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

	31.12.2025	31.12.2024
Ehitusaegne garantii tellijale	46 243	42 115
Pakkumusgarantii	100	6
Garantiiaja garantii	17 342	22 632
Ettemakse garantii	7 773	23 300
Maksegarantii	-	57
Käendused	6 755	2 108
Tingimuslikud kohustused kokku	78 213	90 218

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

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

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

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

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

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

SUHTARVUDE DEFINITSIOONID

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