



AS MERKO EHITUS

KONTSERN

2025. aasta 6 kuu ja II 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 – 30.06.2025
Nõukogu:	Toomas Annus, Indrek Neivelt, Kristina Siimar
Juhatus:	Ivo Volkov, Tõnu Toomik, Urmas Somelar
Audiitor:	AS PricewaterhouseCoopers

SISUKORD

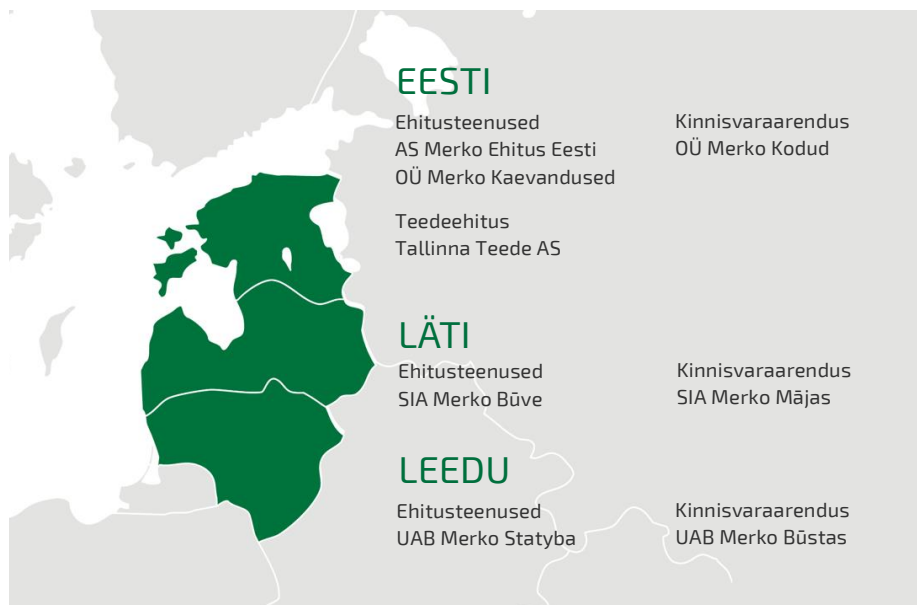
KONTSERNI LÜHITUTVUSTUS.....	3
TEGEVUSARUANNE.....	5
JUHATUSE DEKLARATSIOON	19
RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE	20
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	20
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	21
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	22
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	23
LISAD	24
LISA 1 KASUTATUD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

2024 NÄITAJAD

Müügitulu **539,0 mln** eurot

Puhaskasum **64,7 mln** eurot

605 töötajat





EESMÄRK

Rajame parema elukeskkonna.
Ehitame tulevikku.

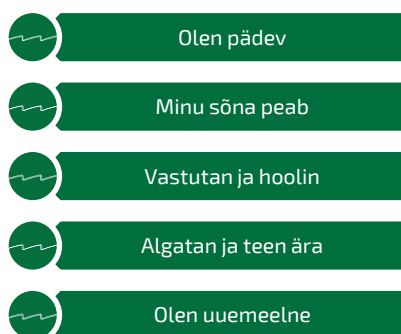
ÄRI

Ehitame hooneid ja rajatisi
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 müügitulu oli 2025. aasta teises kvartalis 83 miljonit eurot ja esimesel poolaastal 168 miljonit eurot, teise kvartali puhkasum oli 11,2 ning 6 kuu puhaskasum 21,7 miljonit eurot. Teises kvartalis kasvas kinnisvaraarenduse osakaal müügitulus ning panus kasumisse. Merko käivitas esimesel poolaastal 723 uue korteri ehituse ja müügi, neist enamus aktiivse kinnisvaraturuga Vilniuses.

Merko Ehituse juhtkonna sõnul olid teise kvartali tulemused ootuspärased, turul ei ole kvartali jooksul toimunud olulisi muutusi. Aktiivsemaks muutunud kinnisvaraturu toel on paranenud Merko tulemused kinnisvaraarenduse ärivaldkonnas – see moodustas ligi 30% poolaasta müügitulust ning ostjatele üle antud korterite arv kasvas pea 85%. Vilniuse kinnisvaraturg on oma positiivsusest jätkuvalt mäekõrgusel Tallinnast ja Riias üle. Eesti kinnisvaraturg on teises kvartalis aktiveerunud, aeg näitab, kas selle taga oli tarbijate soov vältida käibemaksu tõusust põhjustatud hinnatõusu või on tarbijate kindlustunne realselt paranenud.

Ehitusturul on kõigil Merko koduturgudel mahud tervikuna endiselt madalapoolsed ja konkurents väga tihe. Kontserni ehituslepingute portfell täienes esimesel poolaastal 223 miljoni euro võrra, mis on turuolukorda arvestades märkimisväärne tulemus. Juhtkonna hinnangul jäävad mõne aasta perspektiivis Eestis, Lätis ja Leedus endiselt suurimateks tellijateks avalik sektor taristu- ja kaitsevaldkonna objektidega ning energiarajatiste suurtellijad.

Teises kvartalis sõlmitud suurimad ehituslepingud olid Ülemiste terminal Tallinnas 84,8 miljoni euro väärtuses ning Rail Baltica põhitrass Tallinn–Pärnu lõigul, mis on konsortsiumi osalisena Merko jaoks eeldatava väärtusega ligi 75 miljonit eurot. Ehitusteenuste tellijatele teostamata tööde jääk oli teise kvartali lõpu seisuga 444 miljonit eurot.

Merko andis 2025. aasta esimesel poolaastal Eestis, Lätis ja Leedus ostjatele üle 222 korterit ja kaks äripinda. Tänavu kuue kuuga alustas Merko 723 uue korteri ja 21 äripinna ehituse ja müügiga, nendest 530 korterit ja 15 äripinda Vilniuses asuvates Šnipiškij Urban uues projektis ja Vilneles Skverai uues arendusetapis. Teise kvartali lõpu seisuga oli bilansis 1134 korterit, millest eelmüügilepingutega oli kaetud 17%. Suuremad töös olevad arendusprojektid olid Uus-Veerenni, Noblessner ja Lahekalda Tallinnas, Ōielehe Jūri alevikus ning Erminurme Tartus; Lucavsala, Arena Garden Towers, Viesturdārzs, Mežpilsēta ja Magnolijas Riias ning Vilneles Skverai ja Šnipiškij Urban Vilniuses.

2025. aasta teises kvartalis olid suuremad ehituses olevad objektid Hyatt hotellihoone, Tallinna Huvikeskus Kullo, büroohoone City Plaza 2 Tallinnas, Riigikaitsemaja Tartus ning Rail Baltica Ülemiste ühisterminal ja Rail Baltica põhitrassi neljas etapp. Leedus olid suuremad ehitusobjektid tuuleparkide taristurajatised Pagėgiai, Telšiai ja Pasvalys rajoonides ning erinevad riigikaitsehooned ja taristud. Lätis oli ehituses päikeseelektripark Vārme vallas ja tudengihotell Riias.

2025. AASTA 6 KUU
MÜÜGITULU
168 MILJONIT EURO
KASUM ENNE
MAKSE
23,5 MILJONIT EURO

KOKKUVÕTE II KVARTALI JA 6 KUU TULEMUSTEST

KASUMLIKKUS

2025. aasta 6 kuu kasum enne makse oli 23,5 mln eurot ja II kvartalis 11,9 mln eurot (6 kuud 2024: 18,3 mln eurot ja II kvartalis 13,1 mln eurot), mis andis 6 kuu maksustamiseelse kasumi marginaaliks 14,0% (6 kuud 2024: 9,0%).

2025. aasta 6 kuu emaettevõtte omanike osa puhaskasumist oli 21,7 mln eurot (6 kuud 2024: 17,5 mln eurot) ja II kvartali emaettevõtte omanike osa puhaskasumist 11,2 mln eurot (II kvartal 2024: 13,1 mln eurot). 6 kuu puhaskasumi marginaal oli 12,9% (6 kuud 2024: 8,6%).

MÜÜGITULU

2025. aasta II kvartali müügitulu oli 82,6 mln eurot (II kvartal 2024: 122,4 mln eurot) ning 6 kuu müügitulu oli 167,9 mln eurot (6 kuud 2024: 203,6 mln eurot). 6 kuu müügitulu vähenes 17,5% võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. Väljaspool Eestit teenitud 6 kuu müügitulu osakaal oli 43,8% (6 kuud 2024: 57,9%).

LEPINGUTE PORTFELL

30. juuni 2025 seisuga oli kontserni teostamata tööde jääk 443,8 mln eurot (30. juuni 2024: 437,5 mln eurot). 2025. aasta 6 kuuga sõlmisid kontserni ettevõtted lepinguid kogumahus 223,1 mln eurot (6 kuud 2024: 139,5 mln eurot). II kvartali uute lepingute maht oli 172,6 mln eurot (II kvartal 2024: 129,0 mln eurot).

KINNISVARAARENDUS

2025. aasta 6 kuuga müüs kontsern 222 korterit, 2024. aasta 6 kuuga 120 korterit. Omaarenduste korterite müügist teenis kontsern müügitulu 2025. aasta 6 kuuga 44,9 mln eurot ning 2024. aasta samal perioodil 21,3 mln eurot. 2025. aasta II kvartalis müüdi 101 korterit, võrreldes 2024. aasta II kvartalis müüdud 61 korteriga, ning omaarenduste korterite müügist teenis kontsern müügitulu 20,2 mln eurot (II kvartal 2024: 10,6 mln eurot).

RAHAPOSITSIOON

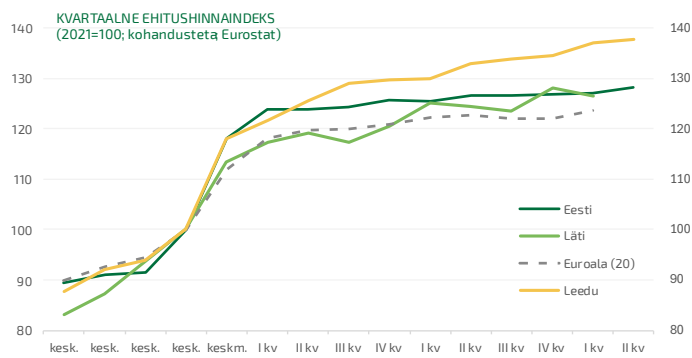
Aruandeperioodi lõpus oli kontsernil rahalisi vahendeid 25,9 mln eurot ning omakapital 242,3 mln eurot (60,1% bilansimahust). Võrreldavad andmed 2024. aasta 30. juuni seisuga olid vastavalt 44,2 mln eurot ning 206,5 mln eurot (49,4% bilansimahust). Seisuga 30. juuni 2025 oli kontserni netovõlg negatiivne 1,1 mln eurot (30. juuni 2024: negatiivne 10,9 mln eurot).

EHITUS- JA KINNISVARATURU VÄLJAVAATED

EHITUSTEENUS

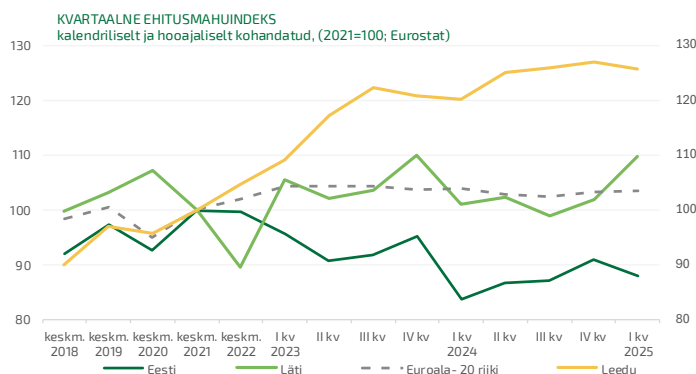
Jooksva aasta II kvartal ei toonud muudatusi juba 2 aastat kestvasse trendi, et ehitushindade koondindeks kasvab tasahilju. Uudisnupud kohati langenud materjalide hindadest on osutunud ajutise ja lokaalse iseloomuga eranditeks. Ehitusmasinate ja tööjõud komponendid on endiselt üldises hinnakasvus.

Leedu ehitushinna indeks tõuseb jätkuvalt kiiremini, peegeldades üldiselt aktiivsemat turgu ja tugevamat nõudlust. Konkurents ehitusturul on jätkuvalt kõrge ning avaliku sektori või avaliku sektori rahastusest sõltuvate tellimuste osakaal on jätkanud tõusu. Eestis on ehitusmahud püsinud selgelt alla 2021-2022 aastate tasemeid ja hoidnud ehitusettevõtjate küsitavad hinnad omahindade lähedal, minimaalsete marginaalidega. Arvestades, et Euroopa Liidu rohepöörde meetmeid ja nendest suure tõenäosusega saabuvald lisakulusid ei ole tühistatud, vaid rakendamist üksnes mõnevõrra edasi lükatud, siis puuduvad majanduslikud faktorid, mis saaks ehitushindasid langusele viia. Hindame, et lähema aasta-poolteise jooksul ehitushinnaindeksid oluliselt ei muutu ning järgmisi liikumisi näeme peale poliitiliste kokkulepete saabumist CBAM ja ETS2 rakendamise ning kohalduvate üleminekumeetmete osas.



Ülevaate kirjutamise hetkel 2025. aasta teise kvartali ehitusmahtude andmeid ei olnud avaldatud, kuid teadaolevalt on Eestis jätkuvalt tellimuste ja tööde maht väga väikesed teedehituse segmendis ja Lätis ei ole Rail Baltica mahud kannu tagant lahti pääsenud. See-eest on Lätis selgelt aktiveerunud turg elamuehituse valdkonnas ning aidanud summaarsel ehitusmahul naasta Covidi-eelsetele tasemetele.

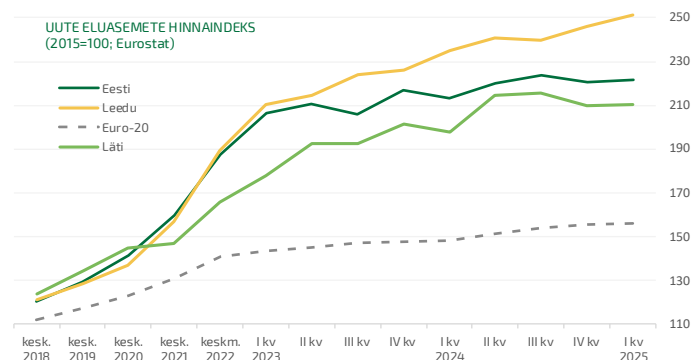
Kõikides Balti riikides on jätkuvalt kõrged ehitusmahud kaitse ja taastuenergia valdkondades. Samas peab arvestama, et avaliku sektori kõrge osakaal tellimustes ja nende rahastuses on suurendanud tegelike tööde mahu sõltuvust eelarveliste võimaluste muutustest ning lähitulevik võib seetõttu ehitusmahtude mõttes olla volatiilsem, kui me näha tahaksime. Siiski korrigeerime eelmises aruandes antud hinnangut kasvu puudumisest Baltikumis 2025. aastal ja sõnastame selle ringi ootuseks aasta kokkuvõttes languse puudumiseks.



Tuginedes viimastele avaldatud majandusprognnoosidele, mis USA poolt rakendatavate tollitariifide valguses on meile olulistel turgudel korrigeerinud 2025 oodatavat majanduskasvu enamasti allapoole, ootame tagasihoidlikku ehitussektori kasvu Baltikumis kokku, nõrkuse allikaks endiselt napipoolsed erasektori investeeringud.

KORTERITE ARENDUS

Kinnisvaraturul on saanud positiivsuse periood ja 2024. aasta teisel poolel alanud mahtude kasv on kestnud kogu 2025 esimese poolaasta. Hoolimata asjaolust, et Eesti elanikkonna ebakindluse tase meie hinnangul jätkuvalt pidurdab uute eluasemete turgu, on tunda uute eluasemete turu elavnemist Riias ja turg on jätkanud tugevana Vilniuses, kus on konkurentsituult kõrgeim elanikkonna usaldusindeks Baltikumis. Eesti uute eluasemete turu tuleviku osas on jätkuvate maksutõusude ja kärbuva vaba ostujõu tingimustes raske edasist turu kiiret tõusu näha, kuid üldiselt on arendajad olnud tasakaalukad ning turul pole näha liigse pakkumise või üleküllastumise märke. Swedbanki poolt avaldatava eluasemete taskukohasuse uuringu kohaselt on Riia selgelt taskukohasem Balti pealinn ning seda peegeldab ka kasvanud turu aktiivsus Riias. Uute eluasemete hindade võttes kordame üle oma kehtiva ootuse, et 2025. aastal uute eluasemete hinnaindeks jätkab kasvu, kiiremini Vilniuses ja Riias, vähem Tallinnas.



Jätkuvat hinnatõusu põhjustavad keskpikas perspektiivis rakenduvad uued nõuded energiatõhususe, kui ka ohutuse ja elanikkonna kaitse osas. Leevendus pika planeerimise ja ehitusloa perioodiga seotud kapitalikuludele on raske tulema ning vaevast see kompenseerib uute nõuetega seotud kulusid, seega hindame langusele omistame me väikese tõenäosuse.

ÄRITEGEVUS

Kontserni äritegevuse aruandlus on jagatud kahte valdkonda:

- ehitusteenus;
- kinnisvaraarendus.

EHITUSTEENUS

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

miljonites eurodes

	6K 2025	6K 2024	MUUTUS	II KV 2025	II KV 2024	MUUTUS	12K 2024
Müügitulu	120,1	178,7	-32,8%	61,0	110,7	-44,9%	474,6
Osakaal kogu müügitulust	71,5%	87,8%		73,8%	90,5%		88,0%
Ärikasum	8,8	9,9	-11,4%	5,1	6,9	-26,8%	59,4
Ärikasumi marginaal	7,3%	5,6%		8,3%	6,3%		12,5%

Ehitusteenuse 2025. aasta 6 kuu müügitulu oli 120,1 mln eurot (6 kuud 2024: 178,7 mln eurot). Ärivaldkonna müügitulu vähenes eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 32,8%. 2025. aasta 6 kuu lõikes moodustas ehitusteenuse valdkond kontserni müügituludest 71,5% (6 kuud 2024: 87,8%). Ehitusteenuse valdkonnas teenis kontsern 6 kuu lõikes ärikasumit 8,8 mln eurot (6 kuud 2024: 9,9 mln eurot). Ärikasumi marginaal oli 7,3% (6 kuud 2024: 5,6%). Ärikasumi marginaalile avaldas peamiselt mõju 2024 esile toodud kiirema edenemisega lepingute mõju kestmine, sellest tulenev platsikulude kokkuvõtte, samuti edukas taktika ja tegutsemine materjalide ning alltöövõtu hinnariskide maandamisel.

Suuremate objektidena olid II kvartalis Eestis töös büroohoone City Plaza 2, Huvikeskus Kullo, Hyatt hotellihoone, Arter kvartal Tallinnas ja Riigikaitsemaja Tartus, Rail Baltica Ülemiste reisiterminal ning Rail Baltica Harjumaa põhitrassi neljas etapp. Leedus olid suuremateks ehitusobjektideks tuulepargi taristurajatised Pagėgiai, Telšiai ja Pasvalys rajoonides ning NATO väljaõppekeskuste hooned ja taristud. Lätis oli kontsernil töös päikeseelektripargi ehitus Vārmes ja tudengihotell Riias.

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 garantiaegne teenindus.

miljonites eurodes

	6K 2025	6K 2024	MUUTUS	II KV 2025	II KV 2024	MUUTUS	12K 2024
Müügitulu	47,8	24,9	+92,1%	21,6	11,7	+85,5%	64,5
sh korterite müük	44,9	21,3		20,2	10,6		58,9
Osakaal kogu müügitulust	28,5%	12,2%		26,2%	9,5%		12,0%
Ärikasum	11,9	6,5	+83,2%	4,9	4,8	+1,5%	16,5
Ärikasumi marginaal	24,8%	26,0%		22,7%	41,5%		25,5%

2025. aasta 6 kuuga müüs kontsern 222 korterit (sh 8 korterit ühisprojektis) ning 2 äripinda, 2024. aasta 6 kuuga 120 korterit (sh 21 korterit ühisprojektis) ning 9 äripinda (sh 8 ühisprojektis). Omaarenduste korterite müügist teenis kontsern müügitulu 2025. aasta 6 kuuga 44,9 mln eurot (käibemaksuta) ning 2024. aasta samal perioodil 21,3 mln eurot (käibemaksuta). Samuti kajastub kinnisvaraarenduse valdkonna müügitulus ja ärikasumis arendusprojektide äripindade ja parkimiskohtade müük ning tulemus avaliku ja erasektori koostöö lepingutest, mille alusel osutab kontsern varem ehitatud kinnisvara haldusteenust. Ühisettevõtte puhul kajastub korterite müügist lõppklientidele saadav arenduskasum kapitaliosaluse meetodil kontserni kinnisvaraarenduse valdkonna puhaskasumis.

Kinnisvaraarenduse valdkonna 2025. aasta 6 kuu müügitulu suurenes 92,1% võrreldes eelmise aasta sama perioodiga, moodustades 28,5% kontserni kogutuludest (2024. aasta 6 kuud: 12,2%).

Valdkonna 2025. aasta 6 kuu ärikasum oli 11,9 mln eurot (6 kuud 2024: 6,5 mln eurot) ja ärikasumi marginaal 24,8% (6 kuud 2024: 26,0%). Kortrite arendusprojektide kasumlikkus on olenevalt projektist erinev ning sõltub paljuski konkreetse projekti kulude struktuurist, sh maa soetamishinnast. 2024. aasta II kvartalis teenis kontsern ühekordset tulu kinnisvarainvesteeringu müügist.

2025. aasta 6 kuuga käivitas kontsern Baltikumis kokku 723 korteri ehituse (2024. aasta 6 kuuga käivitati 175 korteri ehitus). 6 kuuga investeeris kontsern arendusprojektidesse kokku 22,5 mln eurot (2024. aasta 6 kuud: 20,2 mln eurot).

Kontserni üheks eesmärgiks on piisava kinnistute portfelli hoidmine, tagamaks stabiilset, turutingimusi arvestavat arendusprojektide varu. 30. juuni 2025 seisuga oli kontserni varudes arenduspotsiaalliga kinnistuid, kus ehitustegevusega pole alustatud, summas 83,8 mln eurot (30.06.2024: 87,5 mln eurot).

KONTSERNI ARENDUSPOTENTSIAALIGA VARUDE JAOTUS RIIGITI

miljonites eurodes

	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Eesti	30,7	30,9	30,9
Läti	23,3	23,7	23,0
Leedu	28,4	31,5	32,4
Norra	1,4	1,4	1,4
Kokku	83,8	87,5	87,7

2025. aasta 6 kuuga soetas kontsern arendustegevuse eesmärgil uusi kinnistuid 7,3 mln euro väärtuses (2024. aasta 6 kuud: 1,1 mln euro väärtuses).

LEPINGUTE PORTFELL

30. juuni 2025 seisuga oli kontserni teostamata ehituslepingute portfelli 443,8 mln eurot võrreldes 437,5 mln euroga seisuga 30. juuni 2024. Portfelli on aastases võrdluses suurenenud 1,4%. Lepingute portfellis ja sõlmitud uutes lepingutes ei kajasta kontsern omaenda elamuehitusprojekte ega kinnisvarainvesteeringute arendamisega kaasnevaid ehitustöid.

Ehituslepinguid sõlmiti 2025. aasta 6 kuuga 223,1 mln euro ulatuses, mis on 83,6 mln eurot rohkem võrreldes eelmise aasta sama perioodiga (6 kuud 2024: 139,5 mln eurot). 2025. aasta II kvartalis sõlmiti uusi ehituslepinguid 172,6 mln euro väärtuses; 2024. aasta II kvartalis sõlmiti ehituslepinguid 129,0 mln euro väärtuses.

SUUREMAD 2025. AASTA II KVARTALIS SÕLMITUD EHITUSLEPINGUD

LEPINGU LÜHIKIRJELDUS	RIIK	VALMIMISAEG	MAKSUMUS MLN EURO
Ehitusleping Rail Baltica Ülemiste rahvusvahelise reisiterminali rajamiseks Tallinnas	Eesti	2028 oktoober	85,0
Allianssi hankemudelit järgiv projekteerimis- ja ehitusleping Rail Baltica raudtee põhitrassi Ülemiste reisiterminali ja Pärnu vahelisel lõigul ning Tootsi ja Pärnu vahelisel lõigul. Allianssi juhtiv partner on GRK Eesti AS, AS Merko Ehitus Eesti hinnanguline osakaal ehitustöödest on 20%.	Eesti		74,8

30.06.2025 seisuga moodustasid erasektori tellimused lepingute portfelli jäägis olevate projektide osakaalust ligikaudu 27% (30.06.2024 ligikaudu 56%). 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 25,9 mln eurot (30.06.2024: 44,2 mln eurot). Kontserni rahaliste vahendite positsioon on jätkuvalt hea, mistõttu pole aruande perioodil kasutatud kõiki sõlmitud arvelduskrediidi- ja laenulepingute limiite. Aruandeperioodi lõpu seisuga oli kontserni ettevõtetel sõlmitud pankadega arvelduskrediidi lepinguid kogusummas 49,4 mln eurot, millest pea kõik oli kasutamata (30.06.2024: 55,0 mln eurot, millest kasutamata oli 54,5 mln eurot).

2025. aasta 6 kuu äritegevuse rahavoog oli negatiivne 8,8 mln eurot (2024. aasta 6 kuud: positiivne 1,8 mln eurot), investeerimistegevuse rahavoog negatiivne 14,5 mln eurot (2024. aasta 6 kuud: positiivne 10,4 mln eurot) ja finantseerimistegevuse rahavoog negatiivne 42,7 mln eurot (2024. aasta 6 kuud: negatiivne 45,4 mln eurot).

Äritegevuse rahavoogusid mõjutas 2025. aasta 6 kuu jooksul positiivselt EBITDA 20,1 mln eurot (2024. aasta 6 kuud: positiivne mõju 16,3 mln eurot) ja varude muutus 0,1 mln eurot (2024. aasta 6 kuud: negatiivne muutus 5,2 mln eurot). Varude rahavood on mõjutatud peamiselt omaarendatud korterite ehituse ja müügi tsüklilisusest: negatiivne rahavoog on tingitud korterite ehitusest tulenevast varude mahu kasvust, positiivne rahavoog tekib korterite müügil varude mahu kahanemisest. Negatiivselt mõjutas äritegevuse rahavoogusid ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus 5,4 mln eurot (2024. aasta 6 kuud: positiivne mõju 21,2 mln eurot), äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus 8,4 mln eurot (2024. aasta 6 kuud: positiivne mõju 2,5 mln eurot) ja äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus 0,8 mln eurot (2024. aasta 6 kuud: negatiivne muutus 21,4 mln eurot) ning eraldiste muutus 5,1 mln eurot (2024. aasta 6 kuud negatiivne muutus 2,5 mln eurot). Intresse maksti 0,6 mln eurot (2024. aasta 6 kuud: 1,4 mln eurot) ja ettevõtte tulumaksu maksti 8,7 mln eurot (2024. aasta 6 kuud: 5,1 mln eurot).

Äritegevuse rahavoogude toetamiseks, sh korteriarenduse mahtude suurendamiseks, on kontsern kaasanud täiendavaid võõrvahendid. Laenukohustuste määr on seejuures püsinud mõõdukal tasemel (30.06.2025 seisuga 6,1%, 30.06.2024 seisuga 8,0%, 31.12.2024 seisuga 7,5%).

Investeerimistegevuse rahavoogudes on negatiivne mõju põhivara soetustest summas 2,2 mln eurot (2024. aasta 6 kuud: 0,7 mln eurot) ning lühiajaliste deposiitide netomuutus summas 13,0 mln eurot (2024. aasta 6 kuud: 0 eurot). Positiivne mõju investeerimistegevuse rahavoogudes tuli põhivara müügist 0,1 mln eurot (2024. aasta 6 kuud: 0,4 mln eurot) ning pankadest saadud intressidest 0,6 mln eurot (2024. aasta 6 kuud: 1,2 mln eurot).

Finantseerimistegevuse rahavoo olid suuremate mõjuritena negatiivse rahavoo poolel dividendimakse summas 33,6 mln eurot (2024. aasta 6 kuud: 22,9 mln eurot), rendikohustuste põhiosa tagasimaksed summas 1,2 mln eurot (2024. aasta 6 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 1,0 mln eurot), projektipõhiste kinnisvarainvesteeringute tagatisel saadud ja tagasimakstud laenud netomuutus summas 0,8 mln eurot (2024. aasta 6 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 0,8 mln eurot), ja arendusprojektidega seotud saadud ja tagasimakstud laenude netomuutus summas 0,0 mln eurot (2024. aasta 6 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 12,7 mln eurot) ning muu tegevusega seotud saadud ja tagasimakstud laenude muutus netosummas 7,1 mln eurot (2024. aasta 6 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 7,9 mln eurot).

SUHTARVUD

(arvutatud emaettevõtte omanike osale)

KASUMIARUANDE KOKKUVÕTE		6K 2025	6K 2024	6K 2023	II KV 2025	II KV 2024	II KV 2023	12K 2024
Müügitulu	mln eurot	167,9	203,6	217,3	82,6	122,4	141,6	539,0
Brutokasum	mln eurot	29,1	23,7	25,8	14,2	14,8	15,8	95,9
Brutokasumimarginaal	%	17,3	11,6	11,9	17,1	12,1	11,2	17,8
Ärikasum	mln eurot	18,6	14,7	18,1	8,7	10,7	12,4	72,5
Ärikasumimarginaal	%	11,1	7,2	8,3	10,6	8,7	8,8	13,4
Kasum enne maksustamist	mln eurot	23,5	18,3	20,2	11,9	13,1	14,1	76,4
Maksude-eelse kasumi marginaal	%	14,0	9,0	9,3	14,4	10,7	10,0	14,2
Puhaskasum	mln eurot	21,7	17,4	19,3	11,2	13,1	13,5	64,6
emaettevõtte omanike osa	mln eurot	21,7	17,5	19,4	11,2	13,1	13,6	64,7
mittekontrolliva osaluse osa	mln eurot	-	(0,0)	(0,1)	-	0,0	(0,1)	(0,1)
Puhaskasumimarginaal	%	12,9	8,6	8,9	13,6	10,7	9,6	12,0
Muud kasumiaruande näitajad		6K 2025	6K 2024	6K 2023	II KV 2025	II KV 2024	II KV 2023	12K 2024
EBITDA	mln eurot	20,1	16,3	19,6	9,5	11,4	13,1	75,7
EBITDA marginaal	%	12,0	8,0	9,0	11,5	9,4	9,3	14,0
Üldkulud müügitulust	%	6,8	5,4	4,8	7,1	4,7	3,8	5,0
Tööjõukulud müügitulust	%	13,6	11,1	10,6	14,1	8,6	8,3	9,8
Müügitulu töötaja kohta	tuhat eurot	283	334	333	139	201	217	882
MUUD OLULISED NÄITAJAD		30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2023	31.12.2024		
Omakapitali tootlus	%	27,7	21,2	25,8	28,4			
Varade tootlus	%	15,8	10,6	12,2	14,8			
Investeeringut kapitali tootlus	%	30,0	20,4	18,9	29,8			
Varad	mln eurot	403,5	418,3	362,5	447,1			
Omakapital	mln eurot	242,3	206,4	185,4	254,3			
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	mln eurot	242,3	206,5	186,0	254,3			
Omakapitali määr	%	60,1	49,4	51,3	56,9			
Laenukohustuste määr	%	6,1	8,0	21,4	7,5			
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	korda	2,5	1,9	2,2	2,1			
Maksevõime kordaja	korda	1,0	0,8	0,6	0,9			
Debitoorse võlgnevuse käibevälde	päeva	41	51	31	43			
Tarnijate käibevälde	päeva	49	45	44	46			
Keskmine töötajate arv	inimest	593	610	652	611			
Teostamata tööde jääk	mln eurot	443,8	437,5	418,2	340,6			

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 30.06.2025 moodustatud eraldi summas 0,4 mln eurot (30.06.2024: 3,4 mln eurot).

Alljärgnevalt on esitatud ülevaade kontserni ettevõtete puudutavatest olulisematest tavapärase majandustegevuse raamidest väljuvate, 2025. aasta jooksul aset leidnud, lõppenud või seisuga 30.06.2025 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 vahearuanetes 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. Kassatsioonikaebus on võetud menetlusse, aruande koostamise ajal puudus täiendav info menetluse 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 ümberlukkamiseks.

SIA Merks müüdi koos potentsiaalse trahvinõude katmiseks piisavate eraldistega.

TÖÖTAJAD JA TÖÖJÕUKULUD

Merko Ehitus kontsernis töötas 30. juuni 2025 seisuga 605 inimest (sh nii tähtajalise kui ka osalise tööajaga töötajad). Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on kontserni töötajate arv vähenenud 27 võrra (-4,3%). Töötajate arv vähenes Eestis, Leedus ja Norras 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 6 kuu tööjõukulu oli 22,8 mln eurot (2024. aasta 6 kuud: 22,5 mln eurot), mis eelmise aasta sama perioodiga võrreldes suurenes 1,5% ja tööjõukulude osakaal müügituludest suurenes 2,5 pp võrra 11,1%-lt 13,6%-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 ärireeetika koodeks.

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

AKTSIA JA AKTSIONÄRID

VÄÄRTPABERI INFORMATSIOON

Emitent	AS Merko Ehitus
Väärtpaberi nimi	Merko Ehitus aktsia
Väärtpaberi lühinimi	MRK1T
Emitendi residentsus	Eesti
Turg	Nasdaq Tallinn, Balti põhimekirja
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

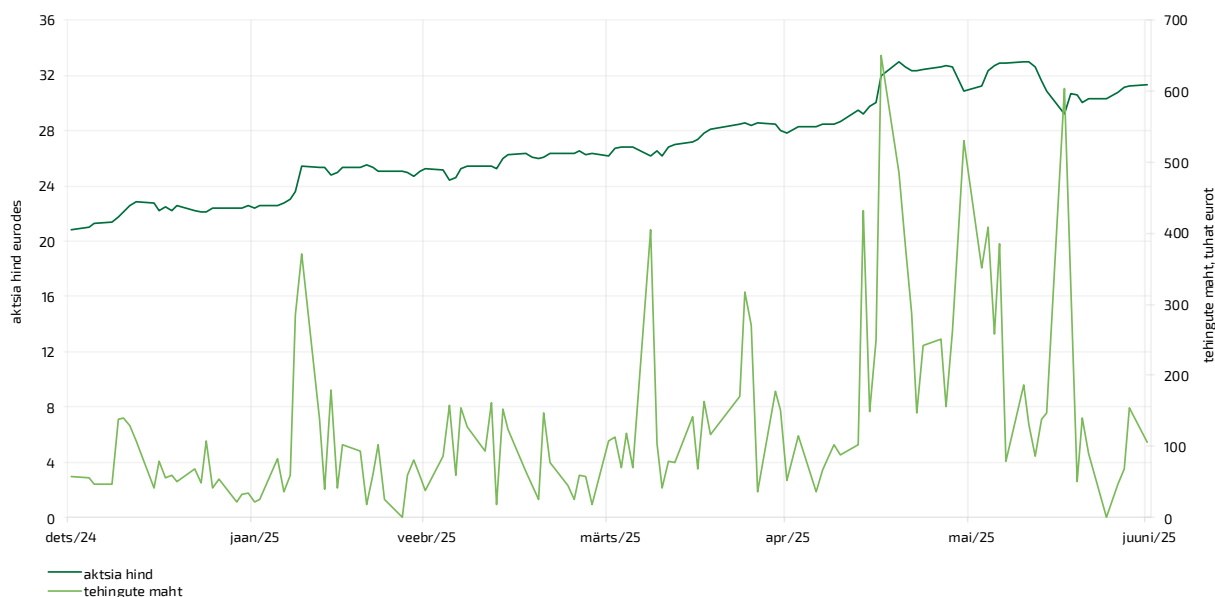
Merko Ehitus aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinn põhimekirjas. 30. juuni 2025 seisuga on ettevõttel 17 700 000 aktsiat. Aktsiate arv ei ole 2025. aastal muutunud.

2025. aasta 6 kuuga sooritati Merko Ehitus aktsiatega 18 056 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 0,58 mln aktsiat (3,3% kõigist aktsiatest) ning tehingute käive oli 16,4 mln eurot (võrreldavad andmed 2024. aasta 6 kuu kohta: 13 304 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 0,43 mln aktsiat (2,4% kõigist aktsiatest) ja tehingute käive oli 7,0 mln eurot). Madalaim tehing aktsiaga sooritati tasemel 20,90 eurot ning kõrgeim tasemel 33,35 eurot aktsia kohta (2024. aasta 6 kuul: vastavalt 15,10 eurot ja 17,78 eurot). Aktsia sulgemishind 30. juuni 2025 seisuga oli 31,35 eurot (30.06.2024: 16,44 eurot). Nasdaq Balti väärtpaberituru andmetel oli ASI Merko Ehitus turuväärtus 554,9 mln eurot, 30. juuni 2025 seisuga, mis on suurenenud 90,7% võrreldes eelmise aasta sama perioodi lõpu seisuga (30.06.2024: 291,0 mln).

	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2024
Aktsiate arv	17 700 000	17 700 000	17 700 000	17 700 000
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot	1,22	0,99	1,10	3,65
Omakapital aktsia kohta, eurot	14,07	11,77	10,27	12,88
P/B suhtarv	2,23	1,40	1,46	1,62
P/E suhtarv	8,06	6,60	5,65	5,71
Turuväärtus, mln eurot	554,9	291,0	264,8	369,0

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 36.

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



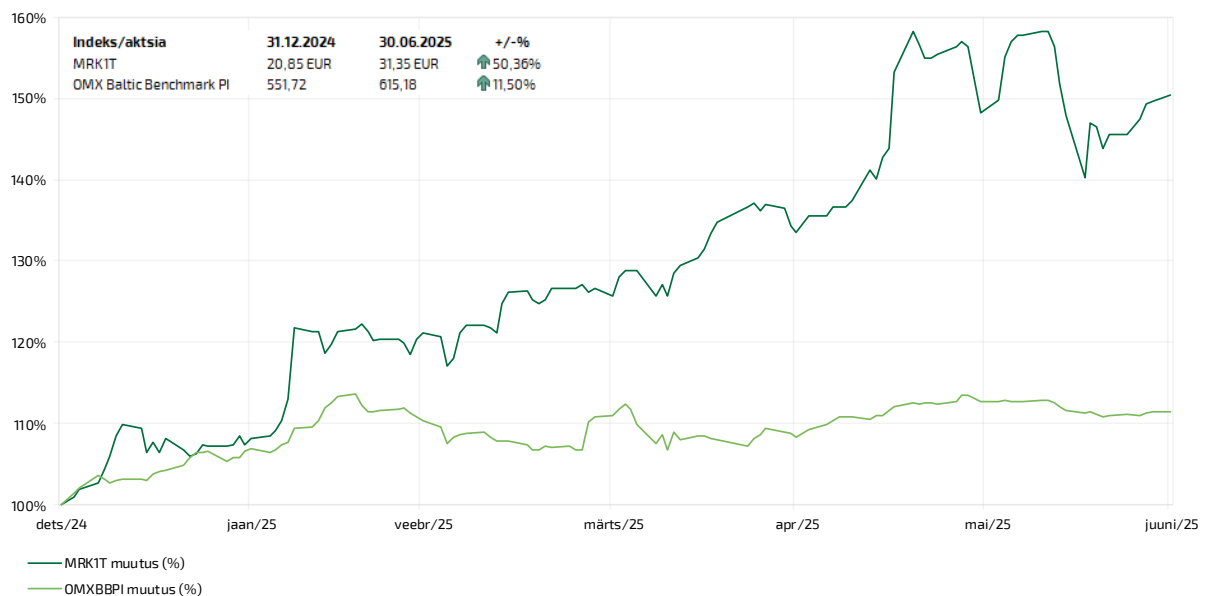
AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR AKTSIATE ARVU JÄRGI SEISUGA 30.06.2025

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%	1 371 545	7,75%
10 001 – 100 000	46	0,35%	979 717	5,54%
1 001-10 000	524	3,97%	1 396 510	7,89%
101-1 000	2 902	22,02%	963 769	5,44%
1-100	9 701	73,60%	245 773	1,39%
Kokku	13 180	100%	17 700 000	100%

AS MERKO EHITUS AKTSIONÄRID SEISUGA 30.06.2025 JA MUUTUS VÖRRELDES EELMISE KVARTALIGA

	AKTSIATE ARV	OSALUS 30.06.2025	OSALUS 31.03.2025	MUUTUS
AS Riverito	12 742 686	71,99%	71,99%	-
OÜ Midas Invest	427 100	2,41%	2,34%	13 600
Firebird Republics Fund Ltd	356 335	2,01%	2,01%	-
Firebird Aurora Fund Ltd	212 328	1,20%	1,20%	-
OÜ Alar Invest	136 000	0,77%	0,77%	-
Clearstream Banking AG	121 539	0,69%	0,68%	1 990
Firebird Fund L.P.	118 243	0,67%	0,67%	-
Siseinfo OÜ	100 000	0,56%	0,56%	-
Hans Palla	61 000	0,34%	0,34%	-
Swedbank AS kliendid	41 826	0,24%	0,23%	1 666
Suurimad aktsionärid kokku	14 317 057	80,88%	80,79%	17 256
Väikeaktsionärid kokku	3 382 943	19,12%	19,21%	(17 256)
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).

ÜHINGU JUHTIMINE

ÜHINGUJUHTIMINE JA STRUKTUUR

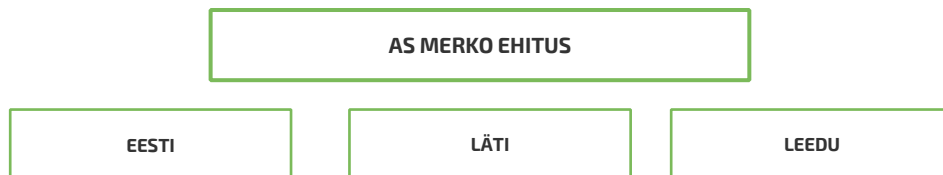
AS Merko Ehitus tegutseb valdusettevõttena, mille kontserni kuuluvad Eestis, Lätis ja Leedus ehitusalaseid terviklahendusi pakkuvad ehitus- ja kinnisvaraarenduse ettevõtted. Suuremad valdusettevõttele kuuluvad ettevõtted on AS Merko Ehitus Eesti (100%), OÜ Merko Kodud (100%), Tallinna Teede AS (100%), 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 leheküljel 17 ja raamatupidamise vahearuande lisas 16 ning täiendavalt avalikustatud koos teenistuskäigu ja fotodega ettevõtte kodulehel: <https://group.merko.ee/juhatus-ja-noukogu/>.

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

Juhtimisstruktuur 30. juuni 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 üks-ühele vastavuses kontserni juhtimisstruktuuriga. Kontserni struktuuri kuuluvate ettevõtete detailne loetelu on esitatud raamatupidamise vahearuande 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 ühisettevõtte PS MB.MS, mille asutasid SIA Merko Būve ja UAB Merko Statyba, mõlemad on AS Merko Ehitus kontserni 100%lised tütarettevõtted.

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

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

Üldkoosolekust võib osa võtta aktsionär või tema volitatud esindaja. AS Merko Ehitus ei võimalda elektroonilist osavõttu aktsionäride üldkoosolekutest, kuna usaldusväärsete lahenduste rakendamine aktsionäride isikute tuvastamiseks, kellest osa asub välisriikides, ning osalevate aktsionäride privaatsuse tagamiseks oleks üleväli 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 juhendab oma tegevuses ettevõtte põhikirjast, üldkoosoleku suunistest ja seadusandlusest.

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

Seisuga 30. juuni 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. Juhatus koostab nõukogule aruandeid ka koosolekute väliselt, kui seda peab vajalikuks nõukogu või nõukogu esimees.

Vastavalt 2012. aasta üldkoosolekul kinnitatud põhikirjale võib juhatus koosneda kuni kolmest liikmest.

Seisuga 30. juuni 2025 oli ASi Merko Ehitus juhatus kolmeliikmeline: Ivo Volkov (esimees), Tõnu Toomik ja Urmas Somelar.

Juhatus esimehe 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 reeglistest. Nõukogud on üldjuhul moodustatud vastava tütarettevõtte põhiosanikuks oleva ettevõtte juhatuse ja nõukogu liikmetest. Olulisemate tütarettevõtete nõukogude koosolekud toimuvad tavaliselt kord kuus, muudel juhtudel lähtutakse kontserni vajadustest, tütarettevõtte põhikirjast ja õigusaktidest. Tütarettevõtete nõukogu liikmetele üldjuhul eraldi tasu ei maksta. Samuti ei maksta nõukogu liikmele teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel või mittepikendamisel lahkumishüvitist.

Tütarettevõtte juhataja või juhatuse liikme nimetab ametisse tütarettevõtte nõukogu. Alljärgnevalt on toodud ASi Merko Ehitus 100% omanduses olevate oluliste tütarettevõtete nõukogud ja juhatused seisuga 30. juuni 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 juhatus 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 6 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	07.08.2025
------------	------------------	------------

Tõnu Toomik	juhatuse liige	07.08.2025
-------------	----------------	------------

Urmas Somelar	juhatuse liige	07.08.2025
---------------	----------------	------------

RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	2025.a. 6 kuud	2024.a. 6 kuud	2025.a. II kvartal	2024.a. II kvartal	2024.a. 12 kuud
Müügitulu	2	167 882	203 568	82 646	122 383	539 049
Müüdnud toodangu kulu	3	(138 811)	(179 859)	(68 488)	(107 558)	(443 162)
Brutokasum		29 071	23 709	14 158	14 825	95 887
Turustuskulud		(2 701)	(2 293)	(1 426)	(1 225)	(5 030)
Üldhalduskulud		(8 747)	(8 630)	(4 472)	(4 488)	(21 908)
Muud äritulud		1 083	4 393	522	3 069	5 724
Muud ärikulud		(96)	(2 466)	(55)	(1 513)	(2 190)
Ärikasum		18 610	14 713	8 727	10 668	72 483
Finantstulud (-kulud)		4 901	3 595	3 184	2 438	3 931
sh kasum (kahjum) investeeringutelt tütaretevõttesse		-	-	-	-	(5 087)
kasum (kahjum) ühisettevõtetelt		4 844	3 655	3 343	2 087	9 951
intressikulud		(395)	(1 116)	(185)	(461)	(1 823)
kasum (kahjum) valuutakursi muutustest		(14)	(56)	(129)	134	(948)
muud finantstulud (-kulud)		466	1 112	155	678	1 838
Kasum enne maksustamist		23 511	18 308	11 911	13 106	76 414
Tulumaksukulu		(1 835)	(863)	(695)	(45)	(11 820)
Perioodi puhaskasum		21 676	17 445	11 216	13 061	64 594
sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		21 676	17 479	11 216	13 052	64 668
mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist		-	(34)	-	9	(74)
Muu koondkasum, mida võib hiljem klassifitseerida kasumiaruandesse						
Valuutakursivahed välisettevõtete ümberarvestusel		7	24	66	(82)	105
Perioodi koondkasum		21 683	17 469	11 282	12 979	64 699
sh emaettevõtte omanike osa koondkasumist		21 683	17 501	11 282	12 975	64 764
mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist		-	(32)	-	4	(65)
Puhaskasum emaettevõtte omanike aktsia kohta (tava ja lahustatud, eurodes)	4	1,22	0,99	0,63	0,74	3,65

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

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
VARAD				
Käibevara				
Raha ja raha ekvivalendid	5	25 862	44 180	91 879
Lühiajalised deposiidid		23 000	-	10 000
Nõuded ja ettemaksed	6	75 989	94 401	51 419
Ettemakstud tulumaks		934	310	270
Varud	7	196 552	200 768	196 521
		322 337	339 659	350 089
Põhivara				
Ühisettevõtete aktsiad või osad		26 415	22 570	21 571
Muud aktsiad ja väärtpaberid		80	80	80
Muud pikaajalised laenud ja nõuded	8	18 645	20 057	40 196
Edasilükkunud tulumaksuvara		4 789	6 077	5 056
Kinnisvarainvesteeringud	9	12 475	12 674	12 606
Materiaalne põhivara	10	18 171	16 648	17 147
Immateriaalne põhivara	11	593	488	350
		81 168	78 594	97 006
VARAD KOKKU		403 505	418 253	447 095
KOHUSTUSED				
Lühiajalised kohustused				
Laenukohustused	12	9 712	5 840	21 303
Võlad ja ettemaksed	13	112 484	153 595	129 786
Tulumaksukohustus		112	5 971	7 101
Lühiajalised eraldised	14	9 165	12 301	7 678
		131 473	177 707	165 868
Pikaajalised kohustused				
Pikaajalised laenukohustused	12	15 018	27 426	12 102
Edasilükkunud tulumaksukohustus		6 623	1 626	6 148
Muud pikaajalised võlad	15	8 080	5 135	8 719
		29 721	34 187	26 969
KOHUSTUSED KOKKU		161 194	211 894	192 837
OMAKAPITAL				
Mittekontrolliv osalus		-	(187)	-
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				
Aktsiakapital		7 929	7 929	7 929
Kohustuslik reservkapital		793	793	793
Realiseerimata kursivahed		(34)	(816)	(41)
Jaotamata kasum		233 623	198 640	245 577
		242 311	206 546	254 258
OMAKAPITAL KOKKU		242 311	206 359	254 258
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		403 505	418 253	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
	Aktσια-kapital	Kohus-tuslik reserv	Realisee-rimata kursi-vahed	Jaota-mata kasum	Kokku		
Saldo 31.12.2023	7 929	793	(838)	204 171	212 055	(155)	211 900
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	17 479	17 479	(34)	17 445
Muu koondkasum	-	-	22	-	22	2	24
Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku	-	-	22	17 479	17 501	(32)	17 469
Dividendid (lisa 4)	-	-	-	(23 010)	(23 010)	-	(23 010)
Tehingud omanikega kokku	-	-	-	(23 010)	(23 010)	-	(23 010)
Saldo 30.06.2024	7 929	793	(816)	198 640	206 546	(187)	206 359
Saldo 31.12.2024	7 929	793	(41)	245 577	254 258	-	254 258
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	21 676	21 676	-	21 676
Muu koondkasum	-	-	7	-	7	-	7
Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku	-	-	7	21 676	21 683	-	21 683
Dividendid (lisa 4)	-	-	-	(33 630)	(33 630)	-	(33 630)
Tehingud omanikega kokku	-	-	-	(33 630)	(33 630)	-	(33 630)
Saldo 30.06.2025	7 929	793	(34)	233 623	242 311	-	242 311

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. 6 kuud	2024.a. 6 kuud	2024.a. 12 kuud
Äritegevuse rahavoog				
Ärikasum		18 610	14 713	72 483
Korrigeerimised:				
põhivara kulum ja väärtuse langus		1 483	1 603	3 235
(kasum) kahjum põhivara müügist		(87)	(2 736)	(2 916)
ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus		(5 364)	21 248	6 302
intressitulu äritegevusest		(929)	(935)	(1 917)
eraldiste muutus		(5 064)	(2 495)	5 636
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		(774)	(21 355)	826
Varude muutus		138	(5 190)	(1 860)
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		(8 373)	2 545	(14 044)
Saadud intressid		965	936	1 900
Makstud intressid		(573)	(1 375)	(2 404)
Muud finantstulud (kulud)		(95)	(94)	(180)
Makstud ettevõtte tulumaks		(8 741)	(5 055)	(9 297)
Kokku rahavood äritegevusest		(8 804)	1 810	57 764
Investeeringustegevuse rahavoog				
Tütarettevõtte müük		-	-	(4 303)
Ühisettevõtte soetus		-	-	(5)
Üle 3-kuuliste lühiajaliste deposiitide netomuutus		(13 000)	-	(10 000)
Kinnisvarainvesteeringute soetus		(38)	-	(45)
Kinnisvarainvesteeringute müük		-	6 499	6 499
Materiaalse põhivara soetus (v.a. renditav vara)		(1 897)	(596)	(1 736)
Materiaalse põhivara müük		86	393	612
Immateriaalse põhivara soetus		(315)	(54)	(140)
Saadud intressid		622	1 206	2 017
Saadud dividendid		-	3 000	10 300
Kokku rahavood investeeringustegevusest		(14 542)	10 448	3 199
Finantseerimistegevuse rahavoog				
Saadud laenud		3 816	4 312	18 701
Saadud laenude tagasimaksed		(11 694)	(25 751)	(40 546)
Rendikohustuste põhiosa tagasimaksed		(1 163)	(991)	(1 551)
Mittekontrolliva osaluse väljaoast		-	-	(33)
Makstud dividendid		(33 630)	(22 940)	(22 940)
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		(42 671)	(45 370)	(46 369)
Raha ja raha ekvivalentide muutus				
Üle 3-kuuliste lühiajaliste deposiitide muutus		13 000	-	10 000
Kokku muutus		(53 017)	(33 112)	24 594
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5	91 879	77 330	77 330
Üle 3-kuulised lühiajalised deposiidid perioodi alguses		10 000	-	-
Kokku perioodi alguses		101 879	77 330	77 330
Valuutakursside muutuste mõju				
		-	(38)	(45)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5	25 862	44 180	91 879
Üle 3-kuulised lühiajalised deposiidid perioodi lõpus		23 000	-	10 000
Kokku perioodi lõpus		48 862	44 180	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 6 kuu vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise raamatupidamisstandardi IAS 34 "Interim Financial Reporting" nõuetega lühendatud vahearuanne 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 6 kuu vahearuandes esitatud auditeerimata andmed.

Juhatuse hinnangul kajastab ASi Merko Ehitus 2025. aasta 6 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. 6 kuud	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmentid kokku
Müügitulu	120 645	61 705	182 350
Segmentidevaheline müügitulu	(551)	(13 917)	(14 468)
Müügitulu klientidelt	120 094	47 788	167 882
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	694	45 674	46 368
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	119 400	2 114	121 514
Ärikasum (-kahjum)	8 808	11 862	20 670
Maksustamiseelne kasum (-kahjum)	13 958	11 618	25 576
sh intressitulud äritegevusest	43	878	921
kulum	(1 160)	(323)	(1 483)
eraldiste moodustamine	(572)	(1 388)	(1 960)
kasum ühisettevõtetelt	4 740	104	4 844
muud finantstulud (-kulud)	470	(304)	166
sh intressitulud	533	37	570
intressikulud	(46)	(304)	(350)
Vara 30.06.2025	116 221	236 259	352 480
sh ühisettevõtted	18 079	8 336	26 415

2024.a. 6 kuud	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid kokku
Müügitulu	179 216	36 490	215 706
Segmentidevaheline müügitulu	(527)	(11 611)	(12 138)
Müügitulu klientidelt	178 689	24 879	203 568
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	688	21 757	22 445
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	178 001	3 122	181 123
Ärikasum (-kahjum)	9 946	6 474	16 420
Maksustamiseelne kasum (-kahjum)	14 109	6 119	20 228
sh intressitulud äritegevusest	-	935	935
kulum	(1 295)	(308)	(1 603)
eraldiste moodustamine	(3 677)	(400)	(4 077)
eraldiste tühistamine	145	-	145
kasum ühisettevõtetelt	3 262	393	3 655
muud finantstulud (-kulud)	711	(713)	(2)
sh intressitulud	788	43	831
intressikulud	(57)	(687)	(744)
Vara 30.06.2024	131 865	241 261	373 126
sh ühisettevõtted	14 500	8 070	22 570

2025.a. II kvartal	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid kokku
Müügitulu	61 298	29 870	91 168
Segmentidevaheline müügitulu	(266)	(8 256)	(8 522)
Müügitulu klientidelt	61 032	21 614	82 646
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	458	20 710	21 168
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	60 574	904	61 478
Ärikasum (-kahjum)	5 088	4 912	10 000
Maksustamiseelne kasum (-kahjum)	8 517	4 669	13 186
sh intressitulud äritegevusest	-	431	431
kulum	(585)	(164)	(749)
eraldiste moodustamine	(330)	(211)	(541)
kasum ühisettevõtetelt	3 278	65	3 343
muud finantstulud (-kulud)	195	(275)	(80)
sh intressitulud	223	12	235
intressikulud	(21)	(147)	(168)
Vara muutus II kvartalis	15 770	916	16 686
sh ühisettevõtted	3 278	65	3 343

2024.a. II kvartal	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid kokku
Müügitulu	111 027	17 935	128 962
Segmentidevaheline müügitulu	(295)	(6 284)	(6 579)
Müügitulu klientidelt	110 732	11 651	122 383
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	583	10 673	11 256
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	110 149	978	111 127
Ärikasum (-kahjum)	6 949	4 840	11 789

2024.a. II kvartal	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid kokku
Maksustamiseelne kasum (-kahjum)	9 586	4 695	14 281
sh intressitulud äritegevusest	-	460	460
kulum	(640)	(137)	(777)
eraldiste moodustamine	(2 404)	(188)	(2 592)
kasum ühisettevõtetelt	1 969	118	2 087
muud finantstulud (-kulud)	593	(236)	357
sh intressitulud	581	42	623
intressikulud	(29)	(314)	(343)
Vara muutus II kvartalis	40 371	(5 727)	34 644
sh ühisettevõtted	(1 031)	118	(913)

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) investeeringutelt tütarettevõttesse	(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

Lisaks segmentide varale on kontsernis vara seisuga 30.06.2025 summas 51 025 tuhat eurot (30.06.2024: 45 127 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. 6 kuud	2024.a. 6 kuud	2025.a. II kvartal	2024.a. II kvartal	2024.a. 12 kuud
Segmentide maksustamiseelne kasum	25 576	20 228	13 186	14 281	80 051
Muu ärikasum (-kahjum)	(2 060)	(1 708)	(1 274)	(1 121)	(3 388)
sh eraldiste moodustamine	-	-	-	-	(185)
finantstulud (-kulud)	(5)	(212)	(1)	(54)	(249)
sh intressikulud	48	(178)	33	(37)	(176)
Kokku kasum enne maksustamist	23 511	18 308	11 911	13 106	76 414

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

MÜÜGITULU KLIENTIDE TEGEVUSASUKOHA JÄRGI

tuhandetes eurodes ja protsentides

	2025.a. 6 kuud		2024.a. 6 kuud		2025.a. II kvartal		2024.a. II kvartal		2024.a. 12 kuud	
Eesti	94 395	56%	85 641	42%	48 008	58%	54 998	45%	224 655	42%
Läti	17 087	10%	6 970	4%	9 781	12%	4 576	4%	30 536	6%
Leedu	56 400	34%	110 664	54%	24 857	30%	62 733	51%	283 613	52%
Norra	-	0%	293	0%	-	0%	76	0%	245	0%
Kokku	167 882	100%	203 568	100%	82 646	100%	122 383	100%	539 049	100%

LEPINGULISED VARAD JA -KOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 6)	11 228	7 987	8 965
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 13)	(38 511)	(55 517)	(41 612)
Lõpetamata ehituslepingute osas saadud ettemaksed (lisa 13, 15)	(9 075)	(23 491)	(7 969)
Kahjumlike ehituslepingute katteks moodustatud eraldis (lisa 14)	(20)	(61)	(7)

PÕHIVARADE (V.A FINANTSVARAD) JAOTUS VARADE ASUKOHA JÄRGI

tuhandetes eurodes

	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Eesti	48 435	43 099	42 556
Läti	6 743	6 599	6 480
Leedu	2 556	2 736	2 718
Norra	-	26	-
Kokku	57 734	52 460	51 754

LISA 3 MÜÜDUD TOODANGU KULU

tuhandetes eurodes

	2025.a. 6 kuud	2024.a. 6 kuud	2025.a. II kvartal	2024.a. II kvartal	2024.a. 12 kuud
Ehitusteenused ja ostetud kinnisvara müügiks	96 176	129 509	44 238	77 395	332 065
Materjal	12 594	18 191	8 910	13 450	41 566
Tööjõukulu	14 236	14 688	7 302	6 432	32 888
Ehitusmehhanismid ja transport	2 838	3 395	1 774	2 261	7 719
Projekteerimine	3 419	3 313	2 062	1 896	7 641
Kinnisvara halduskulud	716	701	309	342	1 444
Kulum	1 074	1 113	546	526	2 182
Eraldised	1 960	2 190	441	1 703	3 866
Muud kulud	5 798	6 759	2 906	3 553	13 791
Müüdnud toodangu kulu kokku	138 811	179 859	68 488	107 558	443 162

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. 6 kuud	2024.a. 6 kuud	2025.a. II kvartal	2024.a. II kvartal	2024.a. 12 kuud
Aktsionäridele kuuluv puhaskasum (tuhandetes eurodes)	21 676	17 479	11 216	13 052	64 668
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tuhat tk)	17 700	17 700	17 700	17 700	17 700
Tavapuhaskasum aktsia kohta (eurodes)	1,22	0,99	0,63	0,74	3,65

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 kaasnenud 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 30.06.2025 sisaldab bilansis edasilükkunud tulumaksukohustus dividendide edasilükkunud tulumaksu summas 5032 tuhat eurot (30.06.2024: 101 tuhat eurot; 31.12.2024: 4642 tuhat eurot).

Seisuga 30.06.2025 on emaettevõttes AS Merko Ehitus varasematel perioodidel tütarettevõtetelt saadud dividendid ja välismaalt saadud tulu summas 23 735 tuhat eurot (30.06.2024: 9296 tuhat eurot; 31.12.2024: 9296 eurot), millelt tulumaks on kinnipeetud.

Seisuga 30.06.2025 oleks võimalik jaotamata kasumist omanikele dividendidena välja maksta 187 641 tuhat eurot (30.06.2024: 160 118 tuhat eurot; 31.12.2024: 193 562 tuhat eurot). Arvestades saadud dividendide ja välismaalt saadud tulult kinnipeetud tulumaksu kokku summas 6977 tuhat eurot (30.06.2024: 2324 tuhat eurot; 31.12.2024: 2621 tuhat eurot), kaasneks dividendide väljamaksmisega täiendav dividendide tulumaks summas 45 948 tuhat eurot (30.06.2024: 37 706 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

	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Arvelduskontod	18 330	42 037	90 375
Üleöö pangadeposiidid	4 532	1 139	1 504
Kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid	3 000	1 004	-
Raha ja raha ekvivalendid kokku	25 862	44 180	91 879

LISA 6 NÕUDED JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Nõuded ostjate vastu			
ostjatelt laekumata arved	55 987	80 109	37 883
ebatõenäoliselt laekuvad arved	(1)	(629)	(3)
	55 986	79 480	37 880
Maksude ettemaksed v.a ettevõtte tulumaks			
Käibemaks	994	691	570
muud maksud	62	20	-
	1 056	711	570
Ehitustööde tellijatelt saada	11 228	7 987	8 965
Muud lühiajalised nõuded			
intressinõuded	-	-	19
muud lühiajalised nõuded	105	1 028	88
	105	1 028	107
Ettemaksed teenuste eest			
ettemaksed ehitusteenuste eest	6 650	4 018	2 555
ettemakstud kindlustusmaksed	591	939	901
muud ettemakstud kulud	373	238	441
	7 614	5 195	3 897
Nõuded ja ettemaksed kokku	75 989	94 401	51 419
sh muud lühiajalised nõuded ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 16)	5 167	4 439	4 746

LISA 7 VARUD

tuhandetes eurodes

	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Tooraine ja materjal	695	503	625
Lõpetamata toodang	69 443	58 704	63 459
Valmistoodang	41 717	52 496	43 996
Müügiks ostetud kaubad			
ostetud kinnistud müügiks/arendustegevuseks	83 795	87 511	87 720
ostetud muud kaubad müügiks	401	785	405
	84 196	88 296	88 125
Ettemaksed varude eest			
ettemaksed kinnisvara eest	13	13	13
ettemaksed muude varude eest	488	756	303
	501	769	316
Varud kokku	196 552	200 768	196 521

LISA 8 PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED

tuhandetes eurodes

	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Pikaajalised laenud	-	-	7 300
Pikaajalised nõuded ehitusteenuste ostjate vastu	18 645	20 057	32 896
Muud pikaajalised laenud ja nõuded kokku	18 645	20 057	40 196
sh pikaajalised laenunõuded seotud osapooltele (lisa 16)	-	-	7 300

LISA 9 KINNISVARAINVESTEERINGUD

tuhandetes eurodes

	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Maa	6 109	6 109	6 109
Hoonestusõigus jääkmaksumuses			
Soetusmaksumus	29	29	29
akumuleeritud kulum	(16)	(15)	(16)
	13	14	13
Ehitised jääkmaksumuses			
Soetusmaksumus	8 026	8 092	8 026
akumuleeritud kulum	(1 756)	(1 541)	(1 587)
	6 270	6 551	6 439
Lõpetamata ehitis	83	-	45
Kinnisvarainvesteeringud kokku	12 475	12 674	12 606

LISA 10 MATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Maa	1 266	1 266	1 266
Ehitised jääkmaksumuses*			
Soetusmaksumus	7 469	8 330	7 468
akumuleeritud kulum	(3 694)	(4 178)	(3 519)
	3 775	4 152	3 949
Masinaid ja seadmeid jääkmaksumuses*			
Soetusmaksumus	19 859	19 036	19 264
akumuleeritud kulum	(10 612)	(9 852)	(9 855)
	9 247	9 184	9 409
Muu inventar jääkmaksumuses			
Soetusmaksumus	3 922	4 520	3 584
akumuleeritud kulum	(2 400)	(3 165)	(2 320)
	1 522	1 355	1 264
Lõpetamata ehitis ja ettemaksed materiaalse põhivara eest	2 361	691	1 259
Materiaalne põhivara kokku	18 171	16 648	17 147

* Seisuga 30.06.2025 sisaldab ehitised jääkmaksumuses saldo renditud vara saldot summas 280 tuhat eurot (30.06.2024 479 tuhat eurot; 31.12.2024: 365 tuhat eurot). Masinaid ja seadmeid jääkmaksumuses saldo sisaldab renditud vara saldot 3425 tuhat eurot (30.06.2024 3750 tuhat eurot; 31.12.2024: 4086 tuhat eurot).

LISA 11 IMMATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Firmaväärtus			
Soetusmaksumus	1	64	1
väärtuse langus	-	(63)	-
	1	1	1
Tarkvara jääkmaksumuses			
Soetusmaksumus	1 537	1 465	1 537
akumuleeritud kulum	(1 270)	(1 179)	(1 198)
	267	286	339
Ettemaksed immateriaalse põhivara eest	325	201	10
Immateriaalne põhivara kokku	593	488	350

LISA 12 LAENUKOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Rendikohustused*			
Rendikohustuste jääk	3 724	4 294	4 520
sh lühiajaline osa	873	993	1 031
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	2 851	3 301	3 489
Pangalaenud			
Laenu jääk	20 632	28 917	28 511
sh lühiajaline osa	8 465	4 792	19 898
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	12 167	24 125	8 613
Laenud muudelt osapooltelt			
Laenu jääk	374	55	374
sh lühiajaline osa	374	55	374
Laenud kokku			
Laenude jääk	21 006	28 972	28 885
sh lühiajaline osa	8 839	4 847	20 272
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	12 167	24 125	8 613
Laenukohustused kokku	24 730	33 266	33 405
sh lühiajaline osa	9 712	5 840	21 303
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	15 018	27 426	12 102

* Seisuga 30.06.2025 sisaldavad rendikohustused saldot seotud osapooltele summas 129 tuhat eurot (30.06.2024: 187 tuhat eurot; 31.12.2024: 158 tuhat eurot) (lisa 16).

LISA 13 VÕLAD JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Võlad tarnijatele	43 938	56 364	55 469
Võlad töövõtjatele	12 223	10 930	18 206
Maksuvõlad, v.a ettevõtte tulumaks			
käibemaks	2 435	3 619	3 309
füüsilise isiku tulumaks	666	613	612
sotsiaalmaks	1 447	1 341	1 947
töötuskindlustusmaks	53	50	77
kohustusliku kogumispensioni makse	38	27	42
muud maksud	232	242	148
	4 871	5 892	6 135
Ehitustööde tellijatel saada	38 511	55 517	41 612
Muud võlad			
intressivõlad	87	89	88
muud võlad	132	482	171
	219	571	259
Saadud ettemaksed*	12 722	24 321	8 105
Võlad ja ettemaksed kokku	112 484	153 595	129 786
sh võlad ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 16)	35	16	47

* Seisuga 30.06.2025 jaguneb saadud ettemaksete saldo ehituslepingute raames saadud ettemakseteks (tellijate ettemaksed) summas 7017 tuhat eurot (30.06.2024: 21 337 tuhat eurot; 31.12.2024: 4373 tuhat eurot) ning elamuarenduse raames saadud ettemakseteks (korterite ostjad) summas 5705 tuhat eurot (30.06.2024: 2984 tuhat eurot; 31.12.2024: 3732 tuhat eurot) (lisa 2).

LISA 14 LÜHIAJALISED ERALDISED

tuhandetes eurodes

	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Ehituse garantiikohustuse eraldis	4 960	6 664	5 181
Eraldis müüdud ja töös olevate projektide kulude katteks	3 598	1 927	1 702
Eraldis kahjumlike ehituslepingute katteks	20	61	7
Eraldis kohtukulude ja kahjunõuete katteks	387	3 449	410
Muud eraldised	200	200	378
Lühiajalised eraldised kokku	9 165	12 301	7 678

LISA 15 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD

tuhandetes eurodes

	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Võlad tarnijatele	5 962	2 981	5 123
Saadud ettemaksed*	2 058	2 154	3 596
Muud pikaajalised võlad	60	-	-
Muud pikaajalised võlad kokku	8 080	5 135	8 719

* Seisuga 30.06.2025 sisaldab saadud ettemaksete saldo ehituslepingute raames saadud ettemakseid (tellijate ettemaksed) summas 2058 tuhat eurot (30.06.2024: 2154 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 tütaretevõtted ehk nn sõsaretevõtted, antud lisas „ühise kontrolli all olevad ettevõtted“;
- sidus-ja ühisettevõtted;
- juhtkonna võtmeisikud (nõukogu ja juhatuse liikmed), nende lähedased sugulased ja nende poolt kontrollitud või olulise mõju all olevad ettevõtted.

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

ASi Merko Ehitus emaettevõtte on AS Riverito. Seisuga 30.06.2025, 30.06.2024 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
	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024		
Tütaretevõtted					
AS Merko Ehitus Eesti	100	100	100	Eesti, Tallinn	ehitus
OÜ Tähelinna Kinnisvara	100	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Vahi Lastehoid	100	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Merko Kaevandused	100	100	100	Eesti, Tallinn	kaevandamine
Tallinna Teede AS	100	100	100	Eesti, Tallinn	teedehitus
OÜ Merko Kodud	100	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
UAB Merko Statyba	100	100	100	Leedu, Vilnius	ehitus
UAB Timana	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB VPSP 2	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB VPSP Projektai	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
OÜ Merko Property	100	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
UAB Balsiu Mokyklos SPV	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Merko Bustas	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB MN Projektas	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB MN 2 Projektas	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB MB Projektas	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Statinių Priežiūra ir Administravimas	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB MB 4 Projektas	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
OÜ Merko Investments	100	100	100	Eesti, Tallinn	valdus
SIA Merks	-	100	-	Läti, Riia	ehitus
PS Merks-Ostas Celtnieks	-	65	-	Läti, Riia	ehitus
PS Merks Merko Infra	-	100	-	Läti, Riia	ehitus
SIA Merko Būve	100	100	100	Läti, Riia	ehitus
PS MB.MEE	100	100	100	Läti, Riia	ehitus
PS MB.MS	100	-	-	Läti, Riia	ehitus
SIA Merko Management Latvia	100	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
OÜ Merko Residential Investments	100	100	100	Eesti, Tallinn	valdus
SIA Merko Mājas (end. SIA Merks Mājas)	100	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Ropažu Priedes	100	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Zakusala Estates	100	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
Merko Investments AS	100	100	100	Norra, Sofiemyr	valdus
Peritus Entreprenør AS	-	100	-	Norra, Sofiemyr	ehitus
Løkenskogen Bolig AS	100	62	100	Norra, Sofiemyr	kinnisvara
OÜ Merko Ehitus Ventures	100	-	100	Eesti, Tallinn	valdus
Ühisettevõtted					
Kodusadam OÜ	50	50	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. 6 kuud	2024.a. 6 kuud	2024.a. 12 kuud
Osutatud teenused ja müüdud kaubad			
Ühisettevõtted	1 248	3 100	3 904
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	28 834	19 576	47 003
Juhtkonna liikmed	11	-	31
Osutatud teenused ja müüdud kaubad kokku	30 093	22 676	50 938
Intressitulud			
Ühisettevõtted	56	13	32
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	8	-	6
Intressitulud kokku	64	13	38
Ostetud teenused ja kaubad			
Ühisettevõtted	1	1	18
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	43	40	80
Ostetud teenused ja kaubad kokku	44	41	98
Intressikulud			
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	-	130	130
Intressikulud kokku	-	130	130

SALDOD SEOTUD OSAPPOOLTEGA

tuhandetes eurodes

	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Nõuded seotud osapoolte vastu			
Antud laenud (lisad 6,8)			
Ühisettevõtted	-	-	7 300
Nõuded ja ettemaksed (lisa 6)			
Ühisettevõtted	599	74	142
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	4 554	4 365	4 585
Juhtkonna liikmed	14	-	19
Nõuded ja ettemaksed kokku	5 167	4 439	4 746
Nõuded seotud osapoolte vastu kokku	5 167	4 439	12 046
Kohustused seotud osapoolte ees			
Rendikohustused (lisa 12)			
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	129	187	158
Võlad ja ettemaksed (lisa 13)			
Ühisettevõtted	-	-	12
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	35	16	35
Võlad ja ettemaksed kokku	35	16	47
Kohustused seotud osapoolte ees kokku	164	203	205

NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TASUD

Asi Merko Ehitus nõukogu ja juhatuse liikmete 2025. aasta 6 kuu teenistuslepingute alusel arvestatud tööjookulu, sh põhitöötasud, tulemustasud, kui ka maksud ja reservide muutused olid kokku 1353 tuhat eurot (2024.aasta 6 kuud: 1015 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 6 kuuga ei makstud juhatus liikmetele hüvitisi (2024. aasta 6 kuud: 0 eurot; 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 30.06.2025:

		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 juhatus tegutseb 3-liikmelisena: Ivo Volkov, Tõnu Toomik ja Urmas Somelar.

ASi Merko Ehitus juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad 30.06.2025:

		AKTSIATE ARV	OSAKAAL
Ivo Volkov	Juhatus esimees	4 137	0,02%
Tõnu Toomik	Juhatus liige	-	-
Urmas Somelar	Juhatus liige	-	-
		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.

	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Ehitusaegne garantii tellijale	39 856	36 073	42 115
Pakkumusgarantii	55	6 580	6
Garantiiaja garantii	8 675	27 292	22 632
Ettemakse garantii	9 797	25 567	23 300
Maksegarantii	-	57	57
Avatud akreditiiv	-	159	-
Käendused	12 219	2 037	2 108
Tingimuslikud kohustused kokku	70 602	97 765	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 tärni kaupa või osuta lubatud teenust.

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

Akreditiiv – akreditiiv on ostja ehk akreditiivi avaja panga kohustus maksta müüjale ehk akreditiivi saajale välja akreditiivi summa, kui müüja on täitnud akreditiivis määratud tingimused ja esitanud panka tingimuste täitmist tõendavad, akreditiivis loetletud, dokumendid.

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

SUHTARVUDE DEFINITSIOONID

Brutokasumimarginaal (%)	=	$\frac{\text{Brutokasum}}{\text{Müügitulu}}$
Ärikasumi marginaal (%)	=	$\frac{\text{Ärikasum}}{\text{Müügitulu}}$
Maksude-eelse kasumi marginaal (%)	=	$\frac{\text{Kasum enne maksustamist}}{\text{Müügitulu}}$
Puhaskasumi marginaal (%)	=	$\frac{\text{Puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Müügitulu}}$
Omakapitali tootlus (%)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Aksionäridele kuuluv omakapital (viimase 4 kvartali keskmine)}}$
Varade tootlus (%)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Varad kokku (viimase 4 kvartali keskmine)}}$
Investeeringut kapitali tootlus (%)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali (kasum enne maksustamist + intressikulu - valuutakursi muutus + muud finantskulud)}}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali (aktsionäridele kuuluv omakapital (keskmine) + intressikandvad kohustused (keskmine))}}$
Omakapitali 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	=	$\frac{\text{Aktsia hind 30.06}}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali kasum aktsia kohta}}$
P/B	=	$\frac{\text{Aktsia hind 30.06}}{\text{Omakapital aktsia kohta (viimase 4 kvartali keskmine)}}$
Turuväärtus	=	Aktsia hind 30.06 x Aktsiate arv