



# AS MERKO EHITUS

## KONTSERN

### 2025. aasta 9 kuu ja III kvartali konsolideeritud auditeerimata vahearuanne

|                  |                                                                     |
|------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Ärinimi:         | AS Merko Ehitus                                                     |
| Põhitegevusalad: | valdusettevõtete tegevus<br>ehituse peatöövõtt<br>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 – 30.09.2025                                             |
| Nõukogu:         | Toomas Annus, Indrek Neivelt,<br>Kristina Siimar                    |
| Juhatus:         | Ivo Volkov, Tõnu Toomik,<br>Urmas Somelar                           |
| Audiitor:        | AS PricewaterhouseCoopers                                           |

# SISUKORD

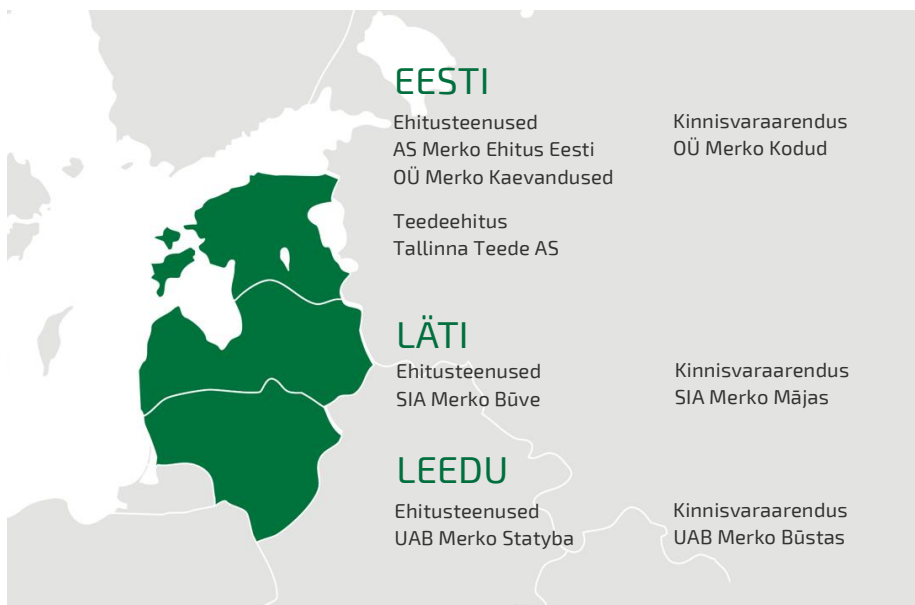
|                                                    |    |
|----------------------------------------------------|----|
| KONTSERNI LÜHITUTVUSTUS.....                       | 3  |
| TEGEVUSARUANNE.....                                | 5  |
| JUHATUSE DEKLARATSIOON .....                       | 19 |
| 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.

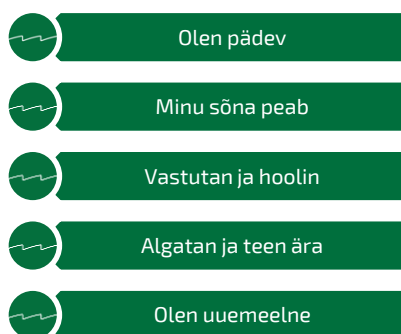
## ÄRI

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 kolmandas kvartalis 74 miljonit eurot ja 9 kuud kokku 242 miljonit eurot, kolmanda kvartali puhaskasum oli 15,0 ning 9 kuu puhaskasum 36,7 miljonit eurot. Tänavu on Merko korteristjatele üle andnud 55% rohkem kortereid ja äripindu kui eelmise aasta 9 kuuga.

Merko Ehituse juhtkonna sõnul said kolmandas kvartalis lõplikult valmis viimase aja olulisimad ja Merko ajaloo suurimad ehitusprojektid – Arteri kvartal koos Swedbanki sisetöödega Tallinnas ja Pabradė kaitselinnak Leedus. Tulenevalt sellest liigub kontsern oma tavapärasema käibestruktuuri juurde. Tänavu üheksa kuuga kasvas kinnisvaraarenduse osakaal ning moodustas müügitulust üle neljandiku. Sellega seoses on paranenud ka ärikasumi käiberentaablus.

Kinnisvaraturg on endiselt aktiivseim Leedus, aasta võrdluses on paranenud seis Eestis ja Läti jätkab kergelt tõusvas joones. Turu elavnemist iseloomustab hästi asjaolu, et üheksa kuu võrdluses on kontserni ettevõtted andnud ostjatele üle 55% rohkem kortereid ja äripindu. Kontserni ehituses ja valmis korterite maht on tänavuse teise kvartali lõpuga võrreldes pisut vähenenud ning pooled neist asuvad aktiivseima turuga Vilniuses. Kinnisvaraturu arenguid prognoosib juhtkond jätkuvalt käsikäs tarbijakindluse muutusega.

Ehitusturul on hankeid vähe ning peamiselt on tegemist suuremahuliste töödega, konkurents on jätkuvalt äärmiselt tihe ja teenuste marginaalid sellega seoses madalad. Merko ettevõtted on sel ja eelmisel aastal sõlminud mitu Rail Baltica rajamisega seotud suuremahulist lepingut, sealhulgas rahvusvahelise konsortsiumi partnerina Eesti suurima alliansslepingu. Tulenevalt lepingute iseloomust, kus märkimisväärne aeg kulub projekteerimisele, jõutakse reaalse ehitamiseni tulevastes kvartalites ning see kajastub müügitulus vastavalt. Kontserni ehitusteenuste teostamata tööde maht on ajalooliselt kõrgeim.

Kontserni rahapositsioon on kindel ja netovõlg negatiivne. Tulemustesse panustavad jätkuvalt tugevalt energiataristu ehitamise ja hooldamisega tegelevad ühissetevõtted Connecto Infra ja Connecto Eesti, mille puhul on Merko jaoks tegemist finantsinvesteeringuga ning nende ettevõtete müügitulu ei kajastu Merko konsolideeritud käibes. Connecto töömaht on kõrge seoses valdkonda suunatud suurte investeeringutega, ent paljud mastaapsed projektid hakkavad ka selles sektoris valmima ning võrguoperaatorite investeerimisplaanid nähtavas tulevikus vähenevad.

Tänavu 9 kuuga sõlmis Merko uusi ehituslepinguid 323 miljoni euro väärtuses, millest suurimad olid Rail Baltica Ülemiste terminal Tallinnas, Rail Baltica põhitrass Tallinn-Pärnu lõigul, hotell ja sündmuskeskus Pärnus ning Augstkalni tuulepargi vundamentide ja infrastruktuuri rajamine Lätis. Ehitusteenuste tellijatele teostamata tööde jääk oli kolmanda kvartali lõpu seisuga 486 miljonit eurot.

Merko andis 2025. aasta 9 kuu jooksul Eestis, Lätis ja Leedus ostjatele üle 315 korterit ja kolm äripinda. Tänavu 9 kuuga alustas Merko 771 uue korteri ja 21 äripinna ehituse ja müügiga, nendest ligi kaks kolmandikku Vilniuse Šnipiškij Urban ja Vilneles Skverai projektides. Kolmanda kvartali lõpu seisuga oli bilansis 1089 korterit, millest eelmüügilepingutega oli kaetud 19%. Suuremad töös olevad arendusprojektid olid Uus-Veerenni, Noblessner ja Lahekalda Tallinnas, Ūīelehe Jūri alevikus ning Erminurme Tartus; Lucavsala, Arena Garden Towers ja Mežpilsēta Riias ning Vilnelēs Skverai ja Šnipiškij Urban Vilniuses.

2025. aasta kolmandas kvartalis olid suuremad ehituses olevad objektid Hyatt hotellihoone, Huvikeskus Kullo ja büroohoone City Plaza 2 Tallinnas, Riigikaitsemaja Tartus ning hotell ja sündmuskeskus Pärnus, Rail Baltica Ülemiste ühisterminal ning Rail Baltica põhitrassi Tallinn-Pärnu lõik ja neljas etapp Harjumaal. 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 ning taristurajatised Augstkalni tuulepargis.

2025. AASTA 9 KUU  
**MÜÜGITULU**  
**242 MILJONIT EURO**

**KASUM ENNE**  
**MAKSE**  
**40,2 MILJONIT EURO**

## KOKKUVÕTE III KVARTALI JA 9 KUU TULEMUSTEST

### KASUMLIKKUS

2025. aasta 9 kuu kasum enne makse oli 40,2 mln eurot ja III kvartalis 16,6 mln eurot (9 kuud 2024: 49,6 mln eurot ja III kvartalis 31,3 mln eurot), mis andis 9 kuu maksustamiseelse kasumi marginaaliks 16,6% (9 kuud 2024: 13,1%).

2025. aasta 9 kuu emaettevõtte omanike osa puhaskasumist oli 36,7 mln eurot (9 kuud 2024: 44,8 mln eurot) ja III kvartali emaettevõtte omanike osa puhaskasumist 15,0 mln eurot (III kvartal 2024: 27,3 mln eurot). 9 kuu puhaskasumi marginaal oli 15,2% (9 kuud 2024: 11,8%).

### MÜÜGITULU

2025. aasta III kvartali müügitulu oli 73,9 mln eurot (III kvartal 2024: 175,1 mln eurot) ning 9 kuu müügitulu oli 241,8 mln eurot (9 kuud 2024: 378,7 mln eurot). 9 kuu müügitulu vähenes 36,1% võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. Väljaspool Eestit teenitud 9 kuu müügitulu osakaal oli 47,4% (9 kuud 2024: 60,1%).

### LEPINGUTE PORTFELL

30. september 2025 seisuga oli kontserni teostamata tööde jääk 486,2 mln eurot (30. september 2024: 430,9 mln eurot). 2025. aasta 9 kuuga sõlmisid kontserni ettevõtted lepinguid kogumahus 322,8 mln eurot (9 kuud 2024: 292,1 mln eurot). III kvartali uute lepingute maht oli 99,6 mln eurot (III kvartal 2024: 152,6 mln eurot).

### KINNISVARAARENDUS

2025. aasta 9 kuuga müüs kontsern 315 korterit, 2024. aasta 9 kuuga 194 korterit. Omaarenduste korterite müügist teenis kontsern müügitulu 2025. aasta 9 kuuga 59,7 mln eurot ning 2024. aasta samal perioodil 36,0 mln eurot. 2025. aasta III kvartalis müüdi 93 korterit, võrreldes 2024. aasta III kvartalis müüdud 74 korteriga, ning omaarenduste korterite müügist teenis kontsern müügitulu 14,9 mln eurot (III kvartal 2024: 14,6 mln eurot).

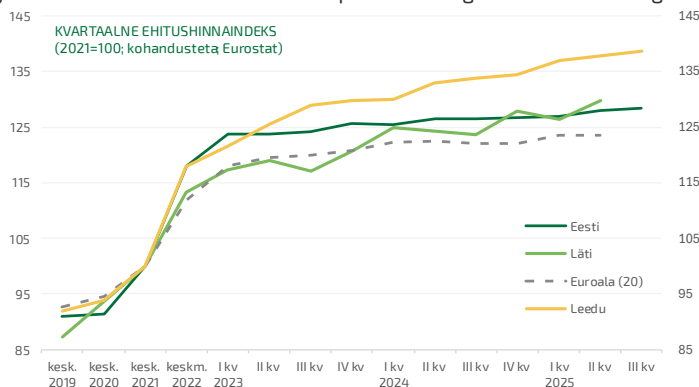
### RAHAPOSITSIOON

Aruandeperioodi lõpus oli kontsernil rahalisi vahendeid 34,3 mln eurot ning omakapital 257,3 mln eurot (64,4% bilansimahust). Võrreldavad andmed 2024. aasta 30. september seisuga olid vastavalt 61,1 mln eurot ning 234,6 mln eurot (51,3% bilansimahust). Seisuga 30. september 2025 oli kontserni netovõlg negatiivne 8,0 mln eurot (30. september 2024: negatiivne 22,2 mln eurot).

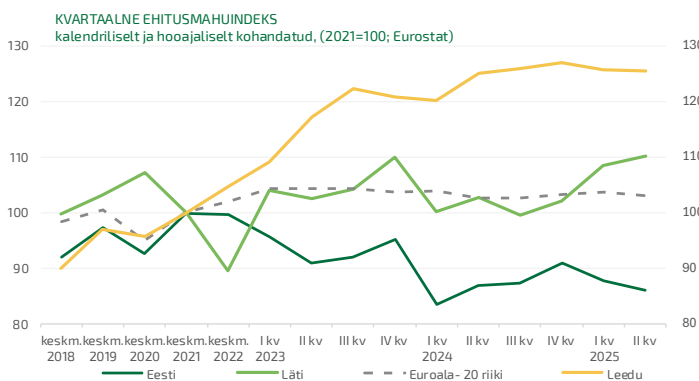
# EHTUS- JA KINNISVARATURU VÄLJAVAATED

## EHITUSTEENUS

Nüüdseks juba 10 kvartalit kestnud ehitushindade madala, kuid ühtlase kasvu trendi ei toonud muudatust ka käesoleva aasta 3. kvartal. See ei ole ka osutunud Balti fenomeniks, vaid samasuguse sammuga on kasvanud kogu EL ehitushinnad. Vaheldunud on kasvu allikad, kuid terviklikult on kogu euroalal viimase 10 kvartaliga ehitushinnad kasvanud ca 5%. See peegeldab universaalsete sisendhindade – tööjõud ja energia – jätkuvat kohanemist 2020-2022 perioodi kõrge inflatsiooni ning süsinikuemissiooni hindadega. Jätkuvalt esineb konkreetse turu aktiivsusest tingitud ajutise ja lokaalse iseloomuga erandeid. Nii näiteks tõuseb Leedu ehitushinna indeks jätkuvalt kiiremini, peegeldades aktiivsemat turgu ja tugevamat nõudlust. Leedu viimase 10 kvartali ehitushindade tõus on olnud suurusjärgus 14 % samal perioodil Eestis ligikaudu 4% kasvanud ehitushindade vastu. Eestis on ehitusmahud püsunud allpool 2021-2022 aastate tasemeid ning vastavalt ka ehitusettevõtjate küsitavad hinnad on olnud surve all, minimaalsete marginaalidega. Kuigi viimasel ajal on isegi valitsusasutused hakanud mõistma rohepöörde meetmetest suure tõenäosusega saabuvald lisakulusid ja asunud EL nõupidamistel esitama arvamusi nende meetmete äramuutmiseks või vähemalt edasilükkamiseks, siis ilmselt võtab poliitiliste kokkulepete äramuutmine vähemalt samapalju aega, kui nende algne sõlmimine. Vastavalt kordame seisukohta, et lähema aasta-poolteise jooksul ehitushinnaindeksid ei lange ning järgmisi sisulisi liikumisi näeme peale rohepöörde uute poliitiliste kokkulepete saabumist.



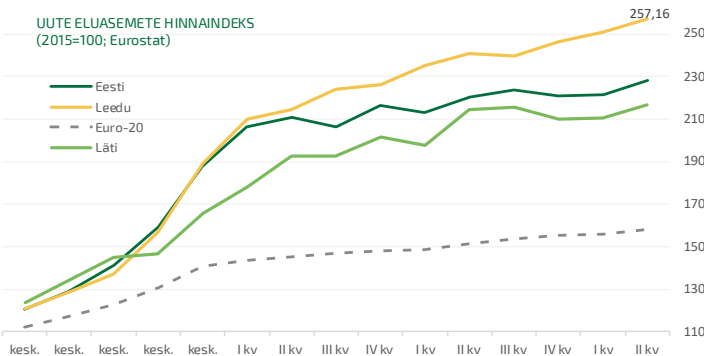
Konkurents ehitusturul on jätkuvalt kõrge ning avaliku sektori või avaliku sektori rahastusest sõltuvate tellimuste osakaal on kõrge. Ülevaate kirjutamise hetkel 2025. aasta kolmanda kvartali ehitusmahtude andmeid Eurostati poolt veel ei olnud avaldatud, kuid teadaolevalt on Eestis jätkuvalt tellimuste ja tööde maht vähene teedehituse segmendis ning ärikinnisvara arenduses. Lätis on turg aktiivne elamuehituse valdkonnas ning aidanud ehitusmahtudel tõusule pöörduda. Kõikides Balti riikides on jätkuvalt kõrge ehitusmahud kaitse ja taastuenergia valdkondades. Samas peab arvestama, et avaliku sektori kõrge osakaal tellimustes ja mõju nende rahastuses suurendavad sõltuvust eelarvelistest võimalustest ja poliitilisest tahtest. Lähitulevik võib seetõttu ehitusmahtude mõttes olla senisest volatiilsem. Jääme eelmises vahearuanDES antud ootuse juurde, et aasta kokkuvõttes Balti ehitusturul mahtude langust ei tule.



Tuginedes sügisestele majandusprognosidele, mis USA kestvate tollitariifide segaduse valguses räägivad peamiselt ebamäärasuse kasvust meie olulistel turgudel ja ootavad väga nappi majanduskasvu, näeme ka meie tagasihoidlikku ehitussektori kasvu Baltikumis kokku, nõrkuse allikaks endiselt napipoolsed erasektori investeeringud.

## KORTERITE ARENDUS

Eluasemete turul jätkub taastumise periood ja 2024. aasta teisel poolel alanud mahtude kasv pole peatunud. Hindade kasv on tagasihoidlikum Tallinnas, kuid reipam Riias ja võimas Vilniuses. Samas peegeldavad vastavate pealinnade eluasemeturu aktiivsused ja hinnakasv ka elanikkonna usaldusindeksite olukorda Baltikumis. Swedbanki poolt avaldatava eluasemete taskukohasuse uuringu kohaselt on Riia selgelt taskukohasem Balti pealinn, kuid ka Tallinn ja Vilnius on naasnud taskukohasuselt finantskriisi järgsesse aega (2012-2014). Uute eluasemete hindade võtmes kordame üle oma kehtiva ootuse, et 2025. aastal uute eluasemete hinnaindeks jätkab kasvu, kiiremini Vilniuses ja Riias, vähem Tallinnas.



Jätkuvat hinnatõusu põhjustavad keskpikas perspektiivis lisaks ülal jutuks olnud ehitushindade tõusule ka uued nõuded energiatõhususe ja varjendite, varjumiskohtade osas. Eestis KOV valimiste eel üheks tuliseks jutupunktiks tõusnud ülipika planeerimise ja ehitusloa perioodiga seotud kapitalikulude leevendamine võibki valimislubaduseks jääda ning uute nõuete seotud kulused see nagunii ei muuda kuidagi, seega hindade langusele omistame me väheste 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

|                          | 9K 2025 | 9K 2024 | MUUTUS | III KV 2025 | III KV 2024 | MUUTUS | 12K 2024 |
|--------------------------|---------|---------|--------|-------------|-------------|--------|----------|
| Müügitulu                | 177,8   | 338,2   | -47,4% | 57,7        | 159,5       | -63,8% | 474,6    |
| Osakaal kogu müügitulust | 73,5%   | 89,3%   |        | 78,1%       | 91,1%       |        | 88,0%    |
| Ärikasum                 | 19,8    | 39,2    | -49,4% | 11,0        | 29,3        | -62,3% | 59,4     |
| Ärikasumi marginaal      | 11,2%   | 11,6%   |        | 19,1%       | 18,3%       |        | 12,5%    |

Ehitusteenuse 2025. aasta 9 kuu müügitulu oli 177,8 mln eurot (9 kuud 2024: 338,2 mln eurot). Ärivaldkonna müügitulu vähenes eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 47,4%. 2025. aasta 9 kuu lõikes moodustas ehitusteenuse valdkond kontserni müügituludest 73,5% (9 kuud 2024: 89,3%). Ehitusteenuse valdkonnas teenis kontsern 9 kuu lõikes ärikasumit 19,8 mln eurot (9 kuud 2024: 39,2 mln eurot). Ärikasumi marginaal oli 11,2% (9 kuud 2024: 11,6%). Ärikasumi marginaalile avaldas peamiselt mõju juba 2024 esile toodud kiirema edenemisega lepingute lõpuleviimisel vabanenud kulureservid, samuti edukas taktika ja tegutsemine materjalide ning alltöövõtu hinnariskide maandamisel.

Suuremate objektidena olid III kvartalis Eestis töös büroohoone City Plaza 2, Huvikeskus Kullo, Hyatt hotellihooned Tallinnas, Riigikaitsemaja Tartus ning hotell ja sündmuskeskus Pärnus, Rail Baltica Ülemiste reisiterminal ja Rail Baltica põhitrassi neljas etapp Harjumaa ning Tallinn-Pärnu lõik. Leedus olid suuremateks ehitusobjektideks tuulepargi taristurajatised Pagégiai, Telšiai ja Pasvalys rajoonides ning NATO väljaõppekeskuste hooned ja taristud. Lätis oli kontsernil töös päikeseelektripargi ehitus Värmes ja tudengihotell Riias ning 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 korteristjatele mugavuse ning kindlustunde tagamiseks juhib Merko kinnisvaraarenduse kõiki etappe: kinnistu soetamine, arendusprojekti kavandamine, projekteerimine, ehitamine, müük ja turundus ning garantiiaegne teenindus.

miljonites eurodes

|                          | 9K 2025 | 9K 2024 | MUUTUS | III KV 2025 | III KV 2024 | MUUTUS | 12K 2024 |
|--------------------------|---------|---------|--------|-------------|-------------|--------|----------|
| Müügitulu                | 64,0    | 40,5    | +58,2% | 16,2        | 15,6        | +4,1%  | 64,5     |
| sh korterite müük        | 59,7    | 36,0    |        | 14,9        | 14,6        |        | 58,9     |
| Osakaal kogu müügitulust | 26,5%   | 10,7%   |        | 21,9%       | 8,9%        |        | 12,0%    |
| Ärikasum                 | 14,6    | 10,2    | +42,8% | 2,7         | 3,8         | -27,0% | 16,5     |
| Ärikasumi marginaal      | 22,8%   | 25,3%   |        | 16,9%       | 24,1%       |        | 25,5%    |

2025. aasta 9 kuuga müüs kontsern 315 korterit (sh 9 korterit ühisprojektis) ning 3 äripinda, 2024. aasta 9 kuuga 194 korterit (sh 23 korterit ühisprojektis) ning 11 äripinda (sh 10 ühisprojektis). Omaarenduste korterite müügist teenis kontsern müügitulu 2025. aasta 9 kuuga 59,7 mln eurot (käibemaksuta) ning 2024. aasta samal perioodil 36,0 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 9 kuu müügitulu suurenes 58,2% võrreldes eelmise aasta sama perioodiga, moodustades 26,5% kontserni kogutuludest (2024. aasta 9 kuud: 10,7%).

Valdkonna 2025. aasta 9 kuu ärikasum oli 14,6 mln eurot (9 kuud 2024: 10,2 mln eurot) ja ärikasumi marginaal 22,8% (9 kuud 2024: 25,3%). Korterite arendusprojektide kasumlikkus on olenevalt projektist erinev ning sõltub paljuski konkreetse projekti kulude struktuurist, sh maa soetamishinnast.

2025. aasta 9 kuuga käivitas kontsern Baltikumis kokku 771 korteri ehituse (2024. aasta 9 kuuga käivitati 175 korteri ehitus). 9 kuuga investeeris kontsern arendusprojektidesse kokku 36,5 mln eurot (2024. aasta 9 kuud: 29,9 mln eurot).

Aruandepäeva järgselt alustas kontsern Riias Arena Garden Towersi teise etapi 80 korteri ehitusega.

Kontserni üheks eesmärgiks on piisava kinnistute portfelli hoidmine, tagamaks stabiilset, turutingimusi arvestavat arendusprojektide varu. 30. september 2025 seisuga oli kontserni varudes arenduspotsiaaliga kinnistuid, kus ehitustegevusega pole alustatud, summas 84,7 mln eurot (30.09.2024: 87,4 mln eurot).

#### KONTSERNI ARENDUSPOTENTSIAALIGA VARUDE JAOTUS RIIGITI

miljonites eurodes

|              | 30.09.2025  | 30.09.2024  | 31.12.2024  |
|--------------|-------------|-------------|-------------|
| Eesti        | 31,8        | 30,9        | 30,9        |
| Läti         | 23,1        | 23,6        | 23,0        |
| Leedu        | 28,4        | 31,5        | 32,4        |
| Norra        | 1,4         | 1,4         | 1,4         |
| <b>Kokku</b> | <b>84,7</b> | <b>87,4</b> | <b>87,7</b> |

2025. aasta 9 kuuga soetas kontsern arendustegevuse eesmärgil uusi kinnistuid 8,5 mln euro väärtuses (2024. aasta 9 kuud: 1,1 mln euro väärtuses).

## LEPINGUTE PORTFELL

30. september 2025 seisuga oli kontserni teostamata ehituslepingute portfell 486,2 mln eurot võrreldes 430,9 mln euroga seisuga 30. september 2024. Portfell on aastases võrdluses suurenenud 12,8%. Lepingute portfellis ja sõlmitud uutest lepingutes ei kajasta kontsern omaenda elamuehitusprojekte ega kinnisvarainvesteeringute arendamisega kaasnevaid ehitustöid.

Ehituslepinguid sõlmiti 2025. aasta 9 kuuga 322,8 mln euro ulatuses, mis on 30,7 mln eurot rohkem võrreldes eelmise aasta sama perioodiga (9 kuud 2024: 292,1 mln eurot). 2025. aasta III kvartalis sõlmiti uusi ehituslepinguid 99,6 mln euro väärtuses; 2024. aasta III kvartalis sõlmiti ehituslepinguid 152,6 mln euro väärtuses.

#### SUUREMAD 2025. AASTA III KVARTALIS SÕLMITUD EHTUSLEPINGUD

| LEPINGU LÜHIKIRJELDUS                                                                                               | RIIK  | VALMIMISAEG     | MAKSUMUS MLN EURO |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------|-------------------|
| Projekteerimis- ja ehitusleping hotelli ning meelelahutus- ja konverentsikeskuse rajamiseks Pärnusse                | Eesti | 2027 suvi       | 50,0              |
| Ehitusleping 16 tuuliku vundamendi, elektrikaabelduse ja teede ehitamiseks Lätis Smiltene vallas asuvas tuulepargis | Läti  | 2027 II kvartal | 30,0              |

30.09.2025 seisuga moodustasid erasektori tellimused lepingute portfelli jäänud olevate projektide osakaalust ligikaudu 37% (30.09.2024 ligikaudu 53%). 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, tasa-kaalustades omavahel erinevate riikide ehitustegevust ning kinnisvaraarendust.

## RAHAVOOD

Aruandeperioodi lõpus oli kontsernil rahalisi vahendeid 34,3 mln eurot (30.09.2024: 61,1 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 49,8 mln eurot, millest pea kõik oli kasutamata (30.09.2024: 55,0 mln eurot, millest kasutamata oli 53,2 mln eurot).

2025. aasta 9 kuu äritegevuse rahavoog oli positiivne 1,7 mln eurot (2024. aasta 9 kuud: positiivne 23,0 mln eurot), investeerimistegevuse rahavoog negatiivne 18,0 mln eurot (2024. aasta 9 kuud: positiivne 1,2 mln eurot) ja finantseerimistegevuse rahavoog negatiivne 41,4 mln eurot (2024. aasta 9 kuud: negatiivne 40,4 mln eurot).

Äritegevuse rahavoogusid mõjutas 2025. aasta 9 kuu jooksul positiivselt EBITDA 33,9 mln eurot (2024. aasta 9 kuud: positiivne mõju 49,4 mln eurot) ja äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus 16,8 mln eurot (2024. aasta 9 kuud: negatiivne muutus 31,5 mln eurot). Negatiivselt mõjutas äritegevuse rahavoogusid ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus 16,5 mln eurot (2024. aasta 9 kuud: positiivne mõju 15,4 mln eurot), äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus 18,3 mln eurot (2024. aasta 9 kuud: positiivne mõju 6,4 mln eurot) ja eraldiste muutus 0,2 mln eurot (2024. aasta 9 kuud positiivne muutus 1,2 mln eurot) ning varude muutus 3,9 mln eurot (2024. aasta 9 kuud: negatiivne muutus 5,1 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 0,8 mln eurot (2024. aasta 9 kuud: 1,9 mln eurot) ja ettevõtte tulumaksu maksti 8,9 mln eurot (2024. aasta 9 kuud: 7,9 mln eurot).

Äritegevuse rahavoogude toetamiseks, sh korteriarenduse mahtude suurendamiseks, on kontsern kaasanud täiendavaid võõrvahendeid. Laenukohustuste määr on seejuures püsinud mõõdukal tasemel (30.09.2025 seisuga 6,6%, 30.09.2024 seisuga 8,5%, 31.12.2024 seisuga 7,5%).

Investeerimistegevuse rahavoogudes on negatiivne mõju põhivara soetustest summas 2,9 mln eurot (2024. aasta 9 kuud: 1,1 mln eurot) ning lühiajaliste deposiitide netomuutusest summas 16,0 mln eurot (2024. aasta 9 kuud: 5,0 mln eurot). Positiivne mõju investeerimistegevuse rahavoogudes tuli põhivara müügist 0,1 mln eurot (2024. aasta 9 kuud: 0,5 mln eurot) ning pankadest saadud intressidest 0,9 mln eurot (2024. aasta 9 kuud: 1,5 mln eurot).

Finantseerimistegevuse rahavoos olid suuremate mõjuritena negatiivse rahavoo poolal dividendimakse summas 33,6 mln eurot (2024. aasta 9 kuud: 22,9 mln eurot), rendikohustuste põhiosa tagasimaksed summas 1,4 mln eurot (2024. aasta 9 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 1,2 mln eurot), projektipõhiste kinnisvarainvesteeringute tagasisel saadud ja tagasimakstud laenud netomuutus summas 1,2 mln eurot (2024. aasta 9 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 1,3 mln eurot) ja muu tegevusega seotud saadud ja tagasimakstud laenude muutus netosummas 7,1 mln eurot (2024. aasta 9 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 6,6 mln eurot). Finantseerimistegevuse rahavoost moodustas positiivse rahavoo arendusprojektidega seotud saadud ja tagasimakstud laenude netomuutus summas 1,9 mln eurot, mis tulenes korteriarenduse projektidele võetud laenukohustuste kasvust, (2024. aasta 9 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 8,3 mln eurot).

## SUHTARVUD

(arvutatud emaettevõtte omanike osale)

| KASUMIARUANDE KOKKUVÕTE                  |             | 9K 2025    | 9K 2024 | 9K 2023    | III KV 2025 | III KV 2024 | III KV 2023 | 12K 2024   |
|------------------------------------------|-------------|------------|---------|------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| Müügitulu                                | mln eurot   | 241,8      | 378,7   | 339,8      | 73,9        | 175,1       | 122,5       | 539,0      |
| Brutokasum                               | mln eurot   | 47,1       | 63,1    | 43,2       | 18,0        | 39,4        | 17,4        | 95,9       |
| Brutokasumimarginaal                     | %           | 19,5       | 16,7    | 12,7       | 24,3        | 22,5        | 14,2        | 17,8       |
| Ärikasum                                 | mln eurot   | 31,6       | 47,1    | 30,1       | 13,0        | 32,3        | 12,0        | 72,5       |
| Ärikasumimarginaal                       | %           | 13,1       | 12,4    | 8,8        | 17,6        | 18,5        | 9,8         | 13,4       |
| Kasum enne maksustamist                  | mln eurot   | 40,2       | 49,6    | 33,8       | 16,6        | 31,3        | 13,6        | 76,4       |
| Maksude-eelse kasumi marginaal           | %           | 16,6       | 13,1    | 10,0       | 22,5        | 17,9        | 11,1        | 14,2       |
| Puhaskasum                               | mln eurot   | 36,7       | 44,7    | 32,0       | 15,0        | 27,3        | 12,7        | 64,6       |
| emaettevõtte omanike osa                 | mln eurot   | 36,7       | 44,8    | 32,1       | 15,0        | 27,3        | 12,7        | 64,7       |
| mittekontrolliva osaluse osa             | mln eurot   | -          | (0,1)   | (0,1)      | -           | (0,0)       | 0,0         | (0,1)      |
| Puhaskasumimarginaal                     | %           | 15,2       | 11,8    | 9,5        | 20,3        | 15,6        | 10,4        | 12,0       |
|                                          |             |            |         |            |             |             |             |            |
| Muud kasumiaruande näitajad              |             | 9K 2025    | 9K 2024 | 9K 2023    | III KV 2025 | III KV 2024 | III KV 2023 | 12K 2024   |
| EBITDA                                   | mln eurot   | 33,9       | 49,4    | 32,4       | 13,8        | 33,1        | 12,8        | 75,7       |
| EBITDA marginaal                         | %           | 14,0       | 13,0    | 9,5        | 18,6        | 18,9        | 10,5        | 14,0       |
| Üldkulud müügitulust                     | %           | 6,9        | 4,9     | 4,7        | 7,2         | 4,3         | 4,5         | 5,0        |
| Tööjõukulud müügitulust                  | %           | 15,9       | 9,5     | 10,2       | 21,0        | 7,7         | 9,5         | 9,8        |
| Müügitulu töötaja kohta                  | tuhat eurot | 405        | 618     | 521        | 124         | 286         | 188         | 882        |
|                                          |             |            |         |            |             |             |             |            |
| MUUD OLULISED NÄITAJAD                   |             | 30.09.2025 |         | 30.09.2024 |             | 30.09.2023  |             | 31.12.2024 |
| Omakapitali tootlus                      | %           | 22,2       |         | 27,0       |             | 26,2        |             | 28,4       |
| Varade tootlus                           | %           | 13,4       |         | 13,6       |             | 13,0        |             | 14,8       |
| Investeeringut kapitali tootlus          | %           | 24,2       |         | 27,1       |             | 20,5        |             | 29,8       |
| Varad                                    | mln eurot   | 399,6      |         | 457,8      |             | 398,9       |             | 447,1      |
| Omakapital                               | mln eurot   | 257,3      |         | 234,4      |             | 198,0       |             | 254,3      |
| Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital | mln eurot   | 257,3      |         | 234,6      |             | 198,4       |             | 254,3      |
| Omakapitali määr                         | %           | 64,4       |         | 51,3       |             | 49,7        |             | 56,9       |
| Laenukohustuste määr                     | %           | 6,6        |         | 8,5        |             | 15,0        |             | 7,5        |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja     | korda       | 2,9        |         | 2,0        |             | 2,0         |             | 2,1        |
| Maksevõime kordaja                       | korda       | 1,0        |         | 0,9        |             | 0,7         |             | 0,9        |
| Debitoorse võlgnevuse käibevälde         | päeva       | 40         |         | 49         |             | 36          |             | 43         |
| Tarnijate käibevälde                     | päeva       | 50         |         | 46         |             | 39          |             | 46         |
| Keskmine töötajate arv                   | inimest     | 597        |         | 613        |             | 652         |             | 611        |
| Teostamata tööde jääk                    | mln eurot   | 486,2      |         | 430,9      |             | 448,6       |             | 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/](http://group.merko.ee/investorile/riskide-juhtimine/).

### Juriidiline risk

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

Erinevatest juriidilistest vaidlustest tulenevate võimalike kahjunõuete ning õigusabikulude katteks on kontsernis seisuga 30.09.2025 moodustatud eraldi summas 0,4 mln eurot (30.09.2024: 0,8 mln eurot).

Alljärgnevalt on esitatud ülevaade kontserni ettevõtete puudutavatest olulisematest tavapärase majandustegevuse raamidest väljuvate, 2025. aasta jooksul aset leidnud, lõppenud või seisuga 30.09.2025 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 Halduskohtus 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 Ringkonnakohtus 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. Apellatsioonikohtus 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 ümberlükkamiseks.

SIA Merks müüdi koos potentsiaalse trahvinõude katmiseks piisavate eraldistega.

## TÖÖTAJAD JA TÖÖJÕUKULUD

Merko Ehitus kontsernis töötas 30. september 2025 seisuga 614 inimest (sh nii tähtajalise kui ka osalise tööajaga töötajad). Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on kontserni töötajate arv vähenenud 2 võrra (-0,3%). Töötajate arv vähenes Eestis, Leedus ja Norras ning suurenes Lätis.

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

Kontsern loeb tööjõukuludeks töötasu (sh põhitöötasu, lisatöötasu, puhkusetasu ning tulemustasu), töötasult arvestatud makse, erisoodustusi ning erisoodustustelt arvestatud makse. 2025. aasta 9 kuu tööjõukulu oli 38,4 mln eurot (2024. aasta 9 kuud: 35,9 mln eurot), mis eelmise aasta sama perioodiga võrreldes suurenes 6,8% ja tööjõukulude osakaal müügituludest suurenes 6,4 pp võrra 9,5%-lt 15,9%-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-ettevote/](http://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                         |

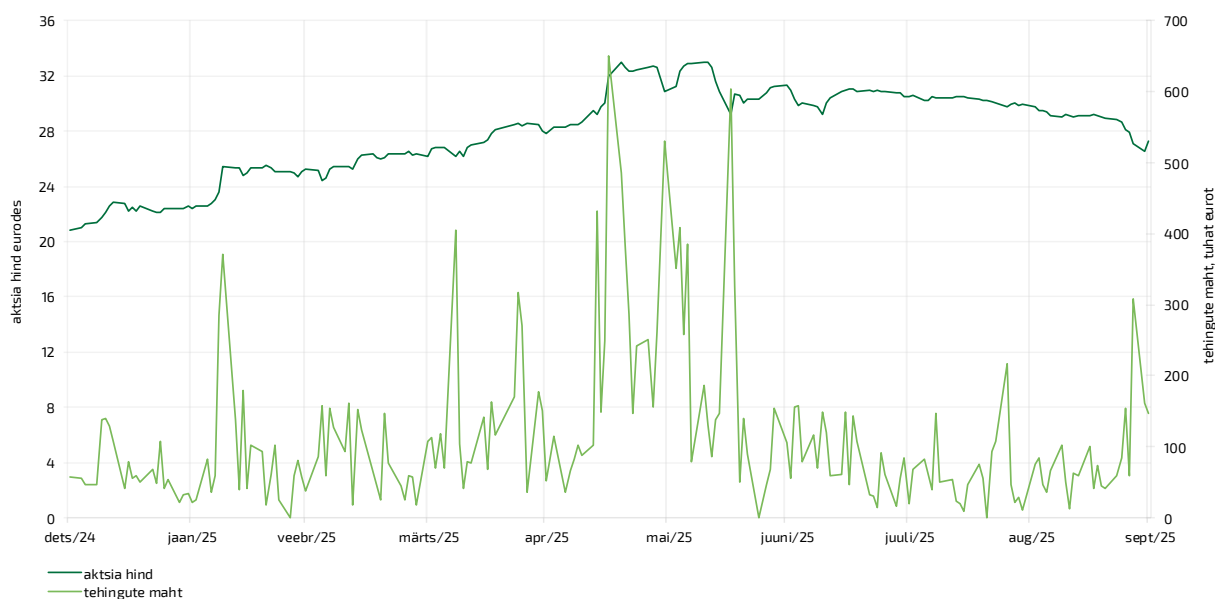
Merko Ehitus aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinn põhinimekirjas. 30. september 2025 seisuga on ettevõttel 17 700 000 aktsiat. Aktsiate arv ei ole 2025. aastal muutunud.

2025. aasta 9 kuuga sooritati Merko Ehitus aktsiatega 26 110 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 0,75 mln aktsiat (4,3% kõigist aktsiatest) ning tehingute käive oli 21,4 mln eurot (võrreldavad andmed 2024. aasta 9 kuu kohta: 18 312 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 0,59 mln aktsiat (3,3% kõigist aktsiatest) ja tehingute käive oli 9,8 mln eurot). Madalaim tehing aktsiaga sooritati tasemel 20,90 eurot ning kõrgeim tasemel 33,35 eurot aktsia kohta (2024. aasta 9 kuul: vastavalt 15,10 eurot ja 17,78 eurot). Aktsia sulgemishind 30. september 2025 seisuga oli 27,30 eurot (30.09.2024: 16,60 eurot). Nasdaq Balti väärtpaberituru andmetel oli ASi Merko Ehitus turuväärtus 483,2 mln eurot, 30. september 2025 seisuga, mis on suurenenud 64,5% võrreldes eelmise aasta sama perioodi lõpu seisuga (30.09.2024: 293,8 mln).

|                                      | 30.09.2025 | 30.09.2024 | 30.09.2023 | 31.12.2024 |
|--------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Aktsiate arv                         | 17 700 000 | 17 700 000 | 17 700 000 | 17 700 000 |
| Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot | 2,07       | 2,53       | 1,82       | 3,65       |
| Omakapital aktsia kohta, eurot       | 14,39      | 12,29      | 10,72      | 12,88      |
| P/B suhtarv                          | 1,90       | 1,35       | 1,37       | 1,62       |
| P/E suhtarv                          | 8,54       | 5,01       | 5,23       | 5,71       |
| Turuväärtus, mln eurot               | 483,2      | 293,8      | 260,2      | 369,0      |

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 36.

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



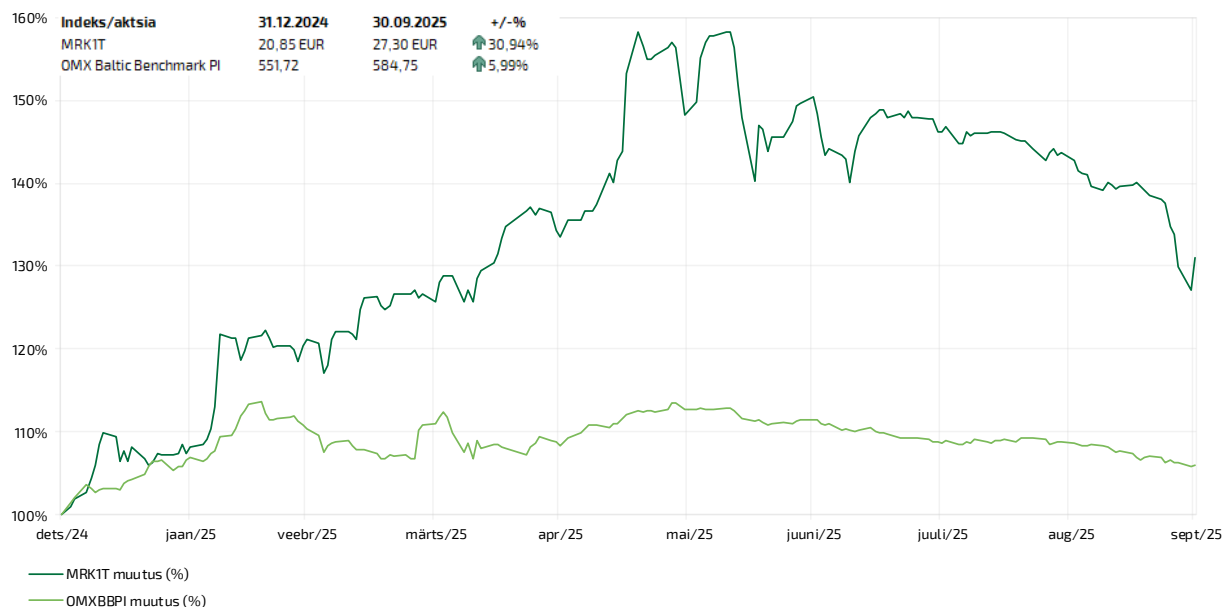
## AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR AKTSIATE ARVU JÄRGI SEISUGA 30.09.2025

| 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%            | 1 372 885         | 7,76%        |
| 10 001 – 100 000    | 47               | 0,35%            | 985 035           | 5,57%        |
| 1 001-10 000        | 526              | 3,96%            | 1 400 537         | 7,91%        |
| 101-1 000           | 2 886            | 21,75%           | 951 109           | 5,37%        |
| 1-100               | 9 805            | 73,88%           | 247 748           | 1,40%        |
| <b>Kokku</b>        | <b>13 271</b>    | <b>100%</b>      | <b>17 700 000</b> | <b>100%</b>  |

## AS MERKO EHITUS AKTSIONÄRID SEISUGA 30.09.2025 JA MUUTUS VÖRRELDES EELMISE KVARTALIGA

|                                   | AKTSIATE ARV      | OSALUS 30.09.2025 | OSALUS 30.06.2025 | MUUTUS       |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------|
| AS Riverito                       | 12 742 686        | 71,99%            | 71,99%            | -            |
| OÜ Midas Invest                   | 427 100           | 2,41%             | 2,41%             | -            |
| 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 Europe AG             | 122 879           | 0,69%             | 0,69%             | 1 340        |
| Firebird Fund L.P.                | 118 243           | 0,67%             | 0,67%             | -            |
| Siseinfo OÜ                       | 100 000           | 0,56%             | 0,56%             | -            |
| AB SEB Bankas                     | 41 518            | 0,23%             | 0,22%             | 2 587        |
| Swedbank AS kliendid              | 40 029            | 0,23%             | 0,24%             | (1 797)      |
| <b>Suurimad aktsionärid kokku</b> | <b>14 297 118</b> | <b>80,77%</b>     | <b>80,76%</b>     | <b>2 130</b> |
| Väikeaktsionärid kokku            | 3 402 882         | 19,23%            | 19,24%            | (2 130)      |
| <b>Kokku</b>                      | <b>17 700 000</b> | <b>100%</b>       | <b>100%</b>       | -            |

## 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

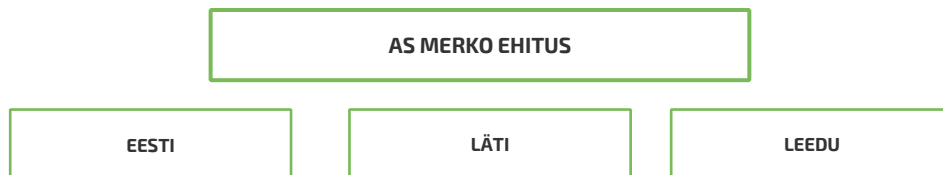
AS Merko Ehitus tegutseb valdusettevõttena, mille kontserni kuuluvad Eestis, Lätis ja Leedus ehitusalaseid terviklahendusi pakkuvad ehitus- ja kinnisvaraarenduse ettevõtted. Suuremad valdusettevõttele kuuluvad ettevõtted on AS Merko Ehitus Eesti (100%), OÜ Merko Kodud (100%), Tallinna Teede AS (100%), 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 lehekülgedel 17-18 ja raamatupidamise vahearuande lisas 16 ning täiendavalt avalikustatud koos teenistuskäigu ja fotodega ettevõtte kodulehel: <https://group.merko.ee/juhatus-ja-noukogu/>.

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

Juhtimisstruktuur 30. september 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 ükstele 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.

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

## 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 30. september 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. september 2025 oli ASi Merko Ehitus juhatus 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 30. september 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 9 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 | 06.11.2025 |
|------------|------------------|------------|

|             |                |            |
|-------------|----------------|------------|
| Tõnu Toomik | juhatuse liige | 06.11.2025 |
|-------------|----------------|------------|

|               |                |            |
|---------------|----------------|------------|
| Urmas Somelar | juhatuse liige | 06.11.2025 |
|---------------|----------------|------------|

# RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE

## KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

|                                                                            | lisa | 2025.a.<br>9 kuud | 2024.a.<br>9 kuud | 2025.a.<br>III kvartal | 2024.a.<br>III kvartal | 2024.a.<br>12 kuud |
|----------------------------------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|------------------------|------------------------|--------------------|
| Müügitulu                                                                  | 2    | 241 799           | 378 676           | 73 917                 | 175 108                | 539 049            |
| Müüdnud toodangu kulu                                                      | 3    | (194 749)         | (315 597)         | (55 938)               | (135 738)              | (443 162)          |
| <b>Brutokasum</b>                                                          |      | <b>47 050</b>     | <b>63 079</b>     | <b>17 979</b>          | <b>39 370</b>          | <b>95 887</b>      |
| Turustuskulud                                                              |      | (3 753)           | (3 366)           | (1 052)                | (1 073)                | (5 030)            |
| Üldhalduskulud                                                             |      | (12 998)          | (15 115)          | (4 251)                | (6 485)                | (21 908)           |
| Muud äritulud                                                              |      | 1 597             | 4 965             | 514                    | 572                    | 5 724              |
| Muud ärikulud                                                              |      | (271)             | (2 512)           | (175)                  | (46)                   | (2 190)            |
| <b>Äri kasum</b>                                                           |      | <b>31 625</b>     | <b>47 051</b>     | <b>13 015</b>          | <b>32 338</b>          | <b>72 483</b>      |
| Finantstulud (-kulud)                                                      |      | 8 531             | 2 524             | 3 630                  | (1 071)                | 3 931              |
| sh kasum (kahjum) investeeringutelt tütarettevõttesse                      |      | -                 | (3 119)           | -                      | (3 119)                | (5 087)            |
| kasum (kahjum) ühisettevõtetest                                            |      | 8 486             | 6 634             | 3 642                  | 2 979                  | 9 951              |
| intressikulud                                                              |      | (611)             | (1 469)           | (216)                  | (353)                  | (1 823)            |
| kasum (kahjum) valuutakursi muutustest                                     |      | 19                | (931)             | 33                     | (875)                  | (948)              |
| muud finantstulud (-kulud)                                                 |      | 637               | 1 409             | 171                    | 297                    | 1 838              |
| <b>Kasum enne maksustamist</b>                                             |      | <b>40 156</b>     | <b>49 575</b>     | <b>16 645</b>          | <b>31 267</b>          | <b>76 414</b>      |
| Tulumaksukulu                                                              |      | (3 472)           | (4 867)           | (1 637)                | (4 004)                | (11 820)           |
| <b>Perioodi puhaskasum</b>                                                 |      | <b>36 684</b>     | <b>44 708</b>     | <b>15 008</b>          | <b>27 263</b>          | <b>64 594</b>      |
| sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist                                  |      | 36 684            | 44 781            | 15 008                 | 27 302                 | 64 668             |
| mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist                                 |      | -                 | (73)              | -                      | (39)                   | (74)               |
| <b>Muu koondkasum, mida võib hiljem klassifitseerida kasumiaruandesse</b>  |      |                   |                   |                        |                        |                    |
| Valuutakursivahed välisettevõtete ümberarvestusel                          |      | (11)              | 129               | (18)                   | 105                    | 105                |
| <b>Perioodi koondkasum</b>                                                 |      | <b>36 673</b>     | <b>44 837</b>     | <b>14 990</b>          | <b>27 368</b>          | <b>64 699</b>      |
| sh emaettevõtte omanike osa koondkasumist                                  |      | 36 673            | 44 902            | 14 990                 | 27 401                 | 64 764             |
| mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist                                 |      | -                 | (65)              | -                      | (33)                   | (65)               |
| Puhaskasum emaettevõtte omanike aktsia kohta (tava ja lahustatud, eurodes) | 4    | 2,07              | 2,53              | 0,85                   | 1,54                   | 3,65               |

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

# KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

|                                                 | lisa | 30.09.2025     | 30.09.2024     | 31.12.2024     |
|-------------------------------------------------|------|----------------|----------------|----------------|
| <b>VARAD</b>                                    |      |                |                |                |
| <b>Käibevara</b>                                |      |                |                |                |
| Raha ja raha ekvivalendid                       | 5    | 34 279         | 61 115         | 91 879         |
| Lühiajalised deposiidid                         |      | 26 000         | 5 000          | 10 000         |
| Nõuded ja ettemaksed                            | 6    | 54 537         | 108 930        | 51 419         |
| Ettemakstud tulumaks                            |      | 714            | 377            | 270            |
| Varud                                           | 7    | 200 646        | 199 628        | 196 521        |
|                                                 |      | <b>316 176</b> | <b>375 050</b> | <b>350 089</b> |
| <b>Põhivara</b>                                 |      |                |                |                |
| Ühisettevõtete aktsiad või osad                 |      | 30 060         | 25 549         | 21 571         |
| Muud aktsiad ja väärtpaberid                    |      | 80             | 80             | 80             |
| Muud pikaajalised laenud ja nõuded              | 8    | 18 281         | 21 580         | 40 196         |
| Edasilükkunud tulumaksuvara                     |      | 3 594          | 5 849          | 5 056          |
| Kinnisvarainvesteeringud                        | 9    | 12 426         | 12 645         | 12 606         |
| Materiaalne põhivara                            | 10   | 18 306         | 16 609         | 17 147         |
| Immateriaalne põhivara                          | 11   | 703            | 466            | 350            |
|                                                 |      | <b>83 450</b>  | <b>82 778</b>  | <b>97 006</b>  |
| <b>VARAD KOKKU</b>                              |      | <b>399 626</b> | <b>457 828</b> | <b>447 095</b> |
| <b>KOHUSTUSED</b>                               |      |                |                |                |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>                  |      |                |                |                |
| Laenukohustused                                 | 12   | 9 549          | 11 541         | 21 303         |
| Võlad ja ettemaksed                             | 13   | 92 325         | 161 699        | 129 786        |
| Tulumaksukohustus                               |      | 31             | 6 838          | 7 101          |
| Lühiajalised eraldised                          | 14   | 8 978          | 7 325          | 7 678          |
|                                                 |      | <b>110 883</b> | <b>187 403</b> | <b>165 868</b> |
| <b>Pikaajalised kohustused</b>                  |      |                |                |                |
| Pikaajalised laenukohustused                    | 12   | 16 710         | 27 357         | 12 102         |
| Edasilükkunud tulumaksukohustus                 |      | 6 773          | 1 715          | 6 148          |
| Muud pikaajalised võlad                         | 15   | 7 959          | 6 925          | 8 719          |
|                                                 |      | <b>31 442</b>  | <b>35 997</b>  | <b>26 969</b>  |
| <b>KOHUSTUSED KOKKU</b>                         |      | <b>142 325</b> | <b>223 400</b> | <b>192 837</b> |
| <b>OMAKAPITAL</b>                               |      |                |                |                |
| Mittekontrolliv osalus                          |      | -              | (220)          | -              |
| <b>Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital</b> |      |                |                |                |
| Aktsiakapital                                   |      | 7 929          | 7 929          | 7 929          |
| Kohustuslik reservkapital                       |      | 793            | 793            | 793            |
| Realiseerimata kursivahed                       |      | (52)           | (16)           | (41)           |
| Jaotamata kasum                                 |      | 248 631        | 225 942        | 245 577        |
|                                                 |      | <b>257 301</b> | <b>234 648</b> | <b>254 258</b> |
| <b>OMAKAPITAL KOKKU</b>                         |      | <b>257 301</b> | <b>234 428</b> | <b>254 258</b> |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>           |      | <b>399 626</b> | <b>457 828</b> | <b>447 095</b> |

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           |                         |                 |
| <b>Saldo 31.12.2023</b>                    | <b>7 929</b>                             | <b>793</b>          | <b>(838)</b>                | <b>204 171</b>   | <b>212 055</b>  | <b>(155)</b>            | <b>211 900</b>  |
| Perioodi puhaskasum (-kahjum)              | -                                        | -                   | -                           | 44 781           | 44 781          | (73)                    | 44 708          |
| Muu koondkasum                             | -                                        | -                   | 121                         | -                | 121             | 8                       | 129             |
| <b>Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku</b> | <b>-</b>                                 | <b>-</b>            | <b>121</b>                  | <b>44 781</b>    | <b>44 902</b>   | <b>(65)</b>             | <b>44 837</b>   |
| Tütaretevõtte müük (lisa 16)               | -                                        | -                   | 701                         | -                | 701             | -                       | 701             |
| Dividendid (lisa 4)                        | -                                        | -                   | -                           | (23 010)         | (23 010)        | -                       | (23 010)        |
| <b>Tehingud omanikega kokku</b>            | <b>-</b>                                 | <b>-</b>            | <b>701</b>                  | <b>(23 010)</b>  | <b>(22 309)</b> | <b>-</b>                | <b>(22 309)</b> |
| <b>Saldo 30.09.2024</b>                    | <b>7 929</b>                             | <b>793</b>          | <b>(16)</b>                 | <b>225 942</b>   | <b>234 648</b>  | <b>(220)</b>            | <b>234 428</b>  |
| <b>Saldo 31.12.2024</b>                    | <b>7 929</b>                             | <b>793</b>          | <b>(41)</b>                 | <b>245 577</b>   | <b>254 258</b>  | <b>-</b>                | <b>254 258</b>  |
| Perioodi puhaskasum (-kahjum)              | -                                        | -                   | -                           | 36 684           | 36 684          | -                       | 36 684          |
| Muu koondkasum                             | -                                        | -                   | (11)                        | -                | (11)            | -                       | (11)            |
| <b>Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku</b> | <b>-</b>                                 | <b>-</b>            | <b>(11)</b>                 | <b>36 684</b>    | <b>36 673</b>   | <b>-</b>                | <b>36 673</b>   |
| Dividendid (lisa 4)                        | -                                        | -                   | -                           | (33 630)         | (33 630)        | -                       | (33 630)        |
| <b>Tehingud omanikega kokku</b>            | <b>-</b>                                 | <b>-</b>            | <b>-</b>                    | <b>(33 630)</b>  | <b>(33 630)</b> | <b>-</b>                | <b>(33 630)</b> |
| <b>Saldo 30.09.2025</b>                    | <b>7 929</b>                             | <b>793</b>          | <b>(52)</b>                 | <b>248 631</b>   | <b>257 301</b>  | <b>-</b>                | <b>257 301</b>  |

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.<br>9 kuud | 2024.a.<br>9 kuud | 2024.a.<br>12 kuud |
|---------------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Äritegevuse rahavoog</b>                             |      |                   |                   |                    |
| Ärikasum                                                |      | 31 625            | 47 051            | 72 483             |
| Korrigeerimised:                                        |      |                   |                   |                    |
| põhivara kulum ja väärtuse langus                       |      | 2 236             | 2 348             | 3 235              |
| (kasum) kahjum põhivara müügist                         |      | (136)             | (2 808)           | (2 916)            |
| ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus    |      | (16 465)          | 15 427            | 6 302              |
| intressitulu äritegevusest                              |      | (1 359)           | (1 401)           | (1 917)            |
| eraldiste muutus                                        |      | (229)             | 1 235             | 5 636              |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus       |      | 16 787            | (31 519)          | 826                |
| Varude muutus                                           |      | (3 889)           | (5 074)           | (1 860)            |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus   |      | (18 323)          | 6 375             | (14 044)           |
| Saadud intressid                                        |      | 1 396             | 1 403             | 1 900              |
| Makstud intressid                                       |      | (836)             | (1 932)           | (2 404)            |
| Muud finantstulud (kulud)                               |      | (182)             | (138)             | (180)              |
| Makstud ettevõtte tulumaks                              |      | (8 893)           | (7 942)           | (9 297)            |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                     |      | <b>1 732</b>      | <b>23 025</b>     | <b>57 764</b>      |
| <b>Investeeringustegevuse rahavoog</b>                  |      |                   |                   |                    |
| Tütarettevõtte müük                                     |      | -                 | (4 217)           | (4 303)            |
| Ühisettevõtte soetus                                    |      | (3)               | -                 | (5)                |
| Üle 3-kuuliste lühiajaliste deposiitide netomuutus      |      | (16 000)          | (5 000)           | (10 000)           |
| Kinnisvarainvesteeringute soetus                        |      | (74)              | -                 | (45)               |
| Kinnisvarainvesteeringute müük                          |      | -                 | 6 499             | 6 499              |
| Materiaalse põhivara soetus (v.a. renditav vara)        |      | (2 446)           | (1 060)           | (1 736)            |
| Materiaalse põhivara müük                               |      | 145               | 475               | 612                |
| Immateriaalse põhivara soetus                           |      | (459)             | (67)              | (140)              |
| Saadud intressid                                        |      | 880               | 1 547             | 2 017              |
| Saadud dividendid                                       |      | -                 | 3 000             | 10 300             |
| <b>Kokku rahavood investeeringustegevusest</b>          |      | <b>(17 957)</b>   | <b>1 177</b>      | <b>3 199</b>       |
| <b>Finantseerimistegevuse rahavoog</b>                  |      |                   |                   |                    |
| Saadud laenud                                           |      | 7 836             | 13 245            | 18 701             |
| Saadud laenude tagasimaksed                             |      | (14 193)          | (29 437)          | (40 546)           |
| Rendikohustuste põhiosa tagasimaksed                    |      | (1 387)           | (1 244)           | (1 551)            |
| Mittekontrolliva osaluse väljaoast                      |      | -                 | -                 | (33)               |
| Makstud dividendid                                      |      | (33 630)          | (22 940)          | (22 940)           |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>          |      | <b>(41 374)</b>   | <b>(40 376)</b>   | <b>(46 369)</b>    |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                |      |                   |                   |                    |
| Üle 3-kuuliste lühiajaliste deposiitide muutus          |      | 16 000            | 5 000             | 10 000             |
| Kokku muutus                                            |      | (41 599)          | (11 174)          | 24 594             |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>       | 5    | <b>91 879</b>     | <b>77 330</b>     | <b>77 330</b>      |
| Üle 3-kuulised lühiajalised deposiidid perioodi alguses |      | 10 000            | -                 | -                  |
| Kokku perioodi alguses                                  |      | 101 879           | 77 330            | 77 330             |
| <b>Valuutakursside muutuste mõju</b>                    |      |                   |                   |                    |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>         | 5    | <b>34 279</b>     | <b>61 115</b>     | <b>91 879</b>      |
| Üle 3-kuulised lühiajalised deposiidid perioodi lõpus   |      | 26 000            | 5 000             | 10 000             |
| Kokku perioodi lõpus                                    |      | 60 279            | 66 115            | 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 9 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 9 kuu vahearuandes esitatud auditeerimata andmed.

Juhatuse hinnangul kajastab ASi Merko Ehitus 2025. aasta 9 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. 9 kuud                                       | Ehitusteenus   | Kinnisvaraarendus | Segmentid kokku |
|------------------------------------------------------|----------------|-------------------|-----------------|
| Müügitulu                                            | 178 659        | 88 697            | 267 356         |
| Segmentidevaheline müügitulu                         | (867)          | (24 690)          | (25 557)        |
| <b>Müügitulu klientidelt</b>                         | <b>177 792</b> | <b>64 007</b>     | <b>241 799</b>  |
| sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel   | 1 375          | 60 898            | 62 273          |
| müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul | 176 417        | 3 109             | 179 526         |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                            | <b>19 847</b>  | <b>14 603</b>     | <b>34 450</b>   |
| <b>Maksustamiseelne kasum (-kahjum)</b>              | <b>28 550</b>  | <b>14 435</b>     | <b>42 985</b>   |
| sh intressitulud äritegevusest                       | 46             | 1 305             | 1 351           |
| kulum                                                | (1 747)        | (489)             | (2 236)         |
| eraldiste moodustamine                               | (1 419)        | (1 616)           | (3 035)         |
| eraldiste tühistamine                                | 20             | -                 | 20              |
| kasum ühisettevõtetelt                               | 8 172          | 314               | 8 486           |
| muud finantstulud (-kulud)                           | 629            | (420)             | 209             |
| sh intressitulud                                     | 765            | 42                | 807             |
| intressikulud                                        | (62)           | (445)             | (507)           |
| <b>Vara 30.09.2025</b>                               | <b>98 139</b>  | <b>238 213</b>    | <b>336 352</b>  |
| sh ühisettevõtted                                    | 21 511         | 8 549             | 30 060          |

| 2024.a. 9 kuud                                       | Ehitusteenus   | Kinnisvaraarendus | Segmendid kokku |
|------------------------------------------------------|----------------|-------------------|-----------------|
| Müügitulu                                            | 339 064        | 56 036            | 395 100         |
| Segmentidevaheline müügitulu                         | (848)          | (15 576)          | (16 424)        |
| <b>Müügitulu klientidelt</b>                         | <b>338 216</b> | <b>40 460</b>     | <b>378 676</b>  |
| sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel   | 1 362          | 36 534            | 37 896          |
| müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul | 336 854        | 3 926             | 340 780         |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                            | <b>39 209</b>  | <b>10 227</b>     | <b>49 436</b>   |
| <b>Maksustamiseelne kasum (-kahjum)</b>              | <b>42 586</b>  | <b>9 598</b>      | <b>52 184</b>   |
| sh intressitulud äritegevusest                       | -              | 1 391             | 1 391           |
| kulum                                                | (1 906)        | (442)             | (2 348)         |
| eraldiste moodustamine                               | (4 149)        | (514)             | (4 663)         |
| eraldiste tühistamine                                | 196            | -                 | 196             |
| kasum (kahjum) investeringutelt tütaretevõttesse     | (3 119)        | -                 | (3 119)         |
| kasum ühisettevõtetelt                               | 6 161          | 473               | 6 634           |
| muud finantstulud (-kulud)                           | 226            | (1 092)           | (866)           |
| sh intressitulud                                     | 1 116          | 44                | 1 160           |
| intressikulud                                        | (88)           | (981)             | (1 069)         |
| <b>Vara 30.09.2024</b>                               | <b>146 213</b> | <b>241 453</b>    | <b>387 666</b>  |
| sh ühisettevõtted                                    | 17 399         | 8 150             | 25 549          |

| 2025.a. III kvartal                                  | Ehitusteenus    | Kinnisvaraarendus | Segmendid kokku |
|------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| Müügitulu                                            | 58 014          | 26 992            | 85 006          |
| Segmentidevaheline müügitulu                         | (316)           | (10 773)          | (11 089)        |
| <b>Müügitulu klientidelt</b>                         | <b>57 698</b>   | <b>16 219</b>     | <b>73 917</b>   |
| sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel   | 681             | 15 224            | 15 905          |
| müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul | 57 017          | 995               | 58 012          |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                            | <b>11 039</b>   | <b>2 741</b>      | <b>13 780</b>   |
| <b>Maksustamiseelne kasum (-kahjum)</b>              | <b>14 592</b>   | <b>2 817</b>      | <b>17 409</b>   |
| sh intressitulud äritegevusest                       | 3               | 427               | 430             |
| kulum                                                | (587)           | (166)             | (753)           |
| eraldiste moodustamine                               | (847)           | (228)             | (1 075)         |
| eraldiste tühistamine                                | 20              | -                 | 20              |
| kasum ühisettevõtetelt                               | 3 432           | 210               | 3 642           |
| muud finantstulud (-kulud)                           | 159             | (116)             | 43              |
| sh intressitulud                                     | 232             | 5                 | 237             |
| intressikulud                                        | (16)            | (141)             | (157)           |
| <b>Vara muutus III kvartalis</b>                     | <b>(18 082)</b> | <b>1 954</b>      | <b>(16 128)</b> |
| sh ühisettevõtted                                    | 3 432           | 213               | 3 645           |

| 2024.a. III kvartal                                  | Ehitusteenus   | Kinnisvaraarendus | Segmendid kokku |
|------------------------------------------------------|----------------|-------------------|-----------------|
| Müügitulu                                            | 159 848        | 19 546            | 179 394         |
| Segmentidevaheline müügitulu                         | (321)          | (3 965)           | (4 286)         |
| <b>Müügitulu klientidelt</b>                         | <b>159 527</b> | <b>15 581</b>     | <b>175 108</b>  |
| sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel   | 674            | 14 777            | 15 451          |
| müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul | 158 853        | 804               | 159 657         |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                            | <b>29 263</b>  | <b>3 753</b>      | <b>33 016</b>   |
| <b>Maksustamiseelne kasum (-kahjum)</b>              | <b>28 477</b>  | <b>3 479</b>      | <b>31 956</b>   |
| sh intressitulud äritegevusest                       | -              | 456               | 456             |
| kulum                                                | (611)          | (134)             | (745)           |
| eraldiste moodustamine                               | (472)          | (114)             | (586)           |
| eraldiste tühistamine                                | 51             | -                 | 51              |
| kasum (kahjum) investeringutelt tütarettevõttesse    | (3 119)        | -                 | (3 119)         |
| kasum ühisettevõtetelt                               | 2 899          | 80                | 2 979           |
| muud finantstulud (-kulud)                           | (485)          | (379)             | (864)           |
| sh intressitulud                                     | 328            | 1                 | 329             |
| intressikulud                                        | (31)           | (294)             | (325)           |
| <b>Vara muutus III kvartalis</b>                     | <b>14 348</b>  | <b>192</b>        | <b>14 540</b>   |
| sh ühisettevõtted                                    | 2 899          | 80                | 2 979           |

| 2024.a. 12 kuud                                      | Ehitusteenus   | Kinnisvaraarendus | Segmendid kokku |
|------------------------------------------------------|----------------|-------------------|-----------------|
| Müügitulu                                            | 476 546        | 86 367            | 562 913         |
| Segmentidevaheline müügitulu                         | (1 989)        | (21 875)          | (23 864)        |
| <b>Müügitulu klientidelt</b>                         | <b>474 557</b> | <b>64 492</b>     | <b>539 049</b>  |
| sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel   | 1 550          | 59 569            | 61 119          |
| müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul | 473 007        | 4 923             | 477 930         |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                            | <b>59 420</b>  | <b>16 450</b>     | <b>75 870</b>   |
| <b>Maksustamiseelne kasum (-kahjum)</b>              | <b>64 442</b>  | <b>15 609</b>     | <b>80 051</b>   |
| 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 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)         |
| <b>Vara 31.12.2024</b>                               | <b>103 410</b> | <b>239 737</b>    | <b>343 147</b>  |
| sh ühisettevõtted                                    | 13 339         | 8 232             | 21 571          |

Lisaks segmentide varale on kontsernis vara seisuga 30.09.2025 summas 63 274 tuhat eurot (30.09.2024: 70 162 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.<br>9 kuud | 2024.a.<br>9 kuud | 2025.a.<br>III kvartal | 2024.a.<br>III kvartal | 2024.a.<br>12 kuud |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------------|------------------------|--------------------|
| <b>Segmentide maksustamiseelne kasum</b> | <b>42 985</b>     | <b>52 184</b>     | <b>17 409</b>          | <b>31 956</b>          | <b>80 051</b>      |
| Muu ärikasum (-kahjum)                   | (2 825)           | (2 385)           | (765)                  | (677)                  | (3 388)            |
| sh eraldiste moodustamine                | -                 | -                 | -                      | -                      | (185)              |
| finantstulud (-kulud)                    | (4)               | (224)             | 1                      | (12)                   | (249)              |
| sh intressikulud                         | 69                | (171)             | 21                     | 7                      | (176)              |
| <b>Kokku kasum enne maksustamist</b>     | <b>40 156</b>     | <b>49 575</b>     | <b>16 645</b>          | <b>31 267</b>          | <b>76 414</b>      |

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

## MÜÜGITULU KLIENTIDE TEGEVUSASUKOHA JÄRGI

tuhandetes eurodes ja protsentides

|              | 2025.a. 9 kuud |             | 2024.a. 9 kuud |             | 2025.a. III kvartal |             | 2024.a. III kvartal |             | 2024.a. 12 kuud |             |
|--------------|----------------|-------------|----------------|-------------|---------------------|-------------|---------------------|-------------|-----------------|-------------|
| Eesti        | 127 108        | 52%         | 151 203        | 40%         | 32 713              | 44%         | 65 562              | 37%         | 224 655         | 42%         |
| Läti         | 33 090         | 14%         | 18 530         | 5%          | 16 003              | 22%         | 11 560              | 7%          | 30 536          | 6%          |
| Leedu        | 81 601         | 34%         | 208 717        | 55%         | 25 201              | 34%         | 98 053              | 56%         | 283 613         | 52%         |
| Norra        | -              | 0%          | 226            | 0%          | -                   | 0%          | -67                 | 0%          | 245             | 0%          |
| <b>Kokku</b> | <b>241 799</b> | <b>100%</b> | <b>378 676</b> | <b>100%</b> | <b>73 917</b>       | <b>100%</b> | <b>175 108</b>      | <b>100%</b> | <b>539 049</b>  | <b>100%</b> |

## LEPINGULISED VARAD JA -KOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

|                                                                  | 30.09.2025 | 30.09.2024 | 31.12.2024 |
|------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 6)                           | 6 971      | 13 568     | 8 965      |
| Ehitustööde tellijatel saada (lisa 13)                           | (23 153)   | (55 320)   | (41 612)   |
| Lõpetamata ehituslepingute osas saadud ettemaksed (lisad 13, 15) | (8 300)    | (15 628)   | (7 969)    |
| Kahjumlike ehituslepingute katteks moodustatud eraldis (lisa 14) | (11)       | (9)        | (7)        |

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

tuhandetes eurodes

|              | 30.09.2025    | 30.09.2024    | 31.12.2024    |
|--------------|---------------|---------------|---------------|
| Eesti        | 52 330        | 46 175        | 42 556        |
| Läti         | 6 704         | 6 422         | 6 480         |
| Leedu        | 2 541         | 2 732         | 2 718         |
| Norra        | -             | 20            | -             |
| <b>Kokku</b> | <b>61 575</b> | <b>55 349</b> | <b>51 754</b> |

## LISA 3 MÜÜDUD TOODANGU KULU

tuhandetes eurodes

|                                              | 2025.a.<br>9 kuud | 2024.a.<br>9 kuud | 2025.a.<br>III kvartal | 2024.a.<br>III kvartal | 2024.a.<br>12 kuud |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------------|------------------------|--------------------|
| Ehitusteenused ja ostetud kinnisvara müügiks | 122 998           | 233 680           | 26 822                 | 104 171                | 332 065            |
| Materjal                                     | 21 831            | 33 293            | 9 237                  | 15 102                 | 41 566             |
| Tööjõukulu                                   | 25 885            | 21 962            | 11 649                 | 7 274                  | 32 888             |
| Ehitusmehhanismid ja transport               | 5 272             | 5 901             | 2 434                  | 2 506                  | 7 719              |
| Projekteerimine                              | 5 083             | 5 367             | 1 664                  | 2 054                  | 7 641              |
| Kinnisvara halduskulud                       | 1 032             | 1 059             | 316                    | 358                    | 1 444              |
| Kulum                                        | 1 625             | 1 644             | 551                    | 531                    | 2 182              |
| Eraldised                                    | 3 015             | 2 724             | 1 055                  | 534                    | 3 866              |
| Muud kulud                                   | 8 008             | 9 967             | 2 210                  | 3 208                  | 13 791             |
| <b>Müüdnud toodangu kulu kokku</b>           | <b>194 749</b>    | <b>315 597</b>    | <b>55 938</b>          | <b>135 738</b>         | <b>443 162</b>     |

## 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.<br>9 kuud | 2024.a.<br>9 kuud | 2025.a.<br>III kvartal | 2024.a.<br>III kvartal | 2024.a.<br>12 kuud |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------------|------------------------|--------------------|
| Aktsionäridele kuuluv puhaskasum (tuhandetes eurodes) | 36 684            | 44 781            | 15 008                 | 27 302                 | 64 668             |
| Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tuhat tk)         | 17 700            | 17 700            | 17 700                 | 17 700                 | 17 700             |
| <b>Tavapuhaskasum aktsia kohta (eurodes)</b>          | <b>2,07</b>       | <b>2,53</b>       | <b>0,85</b>            | <b>1,54</b>            | <b>3,65</b>        |

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 dividendimaksud 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 30.09.2025 sisaldab bilansis edasilükkunud tulumaksukohustus dividendide edasilükkunud tulumaksu summas 5195 tuhat eurot (30.09.2024: 207 tuhat eurot; 31.12.2024: 4642 tuhat eurot).

Seisuga 30.09.2025 on emaettevõttes AS Merko Ehitus varasematel perioodidel tütarettevõtetelt saadud dividendid ja välismaalt saadud tulu summas 24 735 tuhat eurot (30.09.2024: 9296 tuhat eurot; 31.12.2024: 9296 eurot), millelt tulumaks on kinnipeetud.

Seisuga 30.09.2025 oleks võimalik jaotamata kasumist omanikele dividendidena välja maksta 199 333 tuhat eurot (30.09.2024: 182 600 tuhat eurot; 31.12.2024: 193 562 tuhat eurot). Arvestades saadud dividendide ja välismaalt saadud tulult kinnipeetud tulumaksu kokku summas 6977 tuhat eurot (30.09.2024: 2324 tuhat eurot; 31.12.2024: 2621 tuhat eurot), kaasneks dividendide väljamaksmisega täiendav dividendide tulumaks summas 49 246 tuhat eurot (30.09.2024: 43 326 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

|                                         | 30.09.2025    | 30.09.2024    | 31.12.2024    |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Arvelduskontod                          | 28 086        | 54 222        | 90 375        |
| Üleöö pangadeposiidid                   | 6 193         | 1 893         | 1 504         |
| Kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid | -             | 5 000         | -             |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid kokku</b>  | <b>34 279</b> | <b>61 115</b> | <b>91 879</b> |

## LISA 6 NÕUDED JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

|                                                                        | 30.09.2025    | 30.09.2024     | 31.12.2024    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|---------------|
| Nõuded ostjate vastu                                                   |               |                |               |
| ostjatelt laekumata arved                                              | 39 201        | 90 078         | 37 883        |
| ebatõenäoliselt laekuvad arved                                         | (1)           | (30)           | (3)           |
|                                                                        | <b>39 200</b> | <b>90 048</b>  | <b>37 880</b> |
| Maksude ettemaksed v.a ettevõtte tulumaks                              |               |                |               |
| Käibemaks                                                              | 884           | 742            | 570           |
| muud maksud                                                            | 80            | 20             | -             |
|                                                                        | <b>964</b>    | <b>762</b>     | <b>570</b>    |
| Ehitustööde tellijatelt saada                                          | 6 971         | 13 568         | 8 965         |
| Muud lühiajalised nõuded                                               |               |                |               |
| intressinõuded                                                         | -             | -              | 19            |
| muud lühiajalised nõuded                                               | 66            | 1 075          | 88            |
|                                                                        | <b>66</b>     | <b>1 075</b>   | <b>107</b>    |
| Ettemaksed teenuste eest                                               |               |                |               |
| ettemaksed ehitusteenuste eest                                         | 6 437         | 2 335          | 2 555         |
| ettemakstud kindlustusmaksed                                           | 572           | 961            | 901           |
| muud ettemakstud kulud                                                 | 327           | 181            | 441           |
|                                                                        | <b>7 336</b>  | <b>3 477</b>   | <b>3 897</b>  |
| <b>Nõuded ja ettemaksed kokku</b>                                      | <b>54 537</b> | <b>108 930</b> | <b>51 419</b> |
| sh muud lühiajalised nõuded ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 16) | 1 511         | 4 453          | 4 746         |

## LISA 7 VARUD

tuhandetes eurodes

|                                             | 30.09.2025     | 30.09.2024     | 31.12.2024     |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Tooraine ja materjal                        | 693            | 632            | 625            |
| Lõpetamata toodang                          | 83 691         | 59 289         | 63 459         |
| Valmistoodang                               | 30 885         | 51 403         | 43 996         |
| Müügiks ostetud kaubad                      |                |                |                |
| ostetud kinnistud müügiks/arendustegevuseks | 84 691         | 87 387         | 87 720         |
| ostetud muud kaubad müügiks                 | 401            | 395            | 405            |
|                                             | <b>85 092</b>  | <b>87 782</b>  | <b>88 125</b>  |
| Ettemaksed varude eest                      |                |                |                |
| ettemaksed kinnisvara eest                  | 8              | 13             | 13             |
| ettemaksed muude varude eest                | 277            | 509            | 303            |
|                                             | <b>285</b>     | <b>522</b>     | <b>316</b>     |
| <b>Varud kokku</b>                          | <b>200 646</b> | <b>199 628</b> | <b>196 521</b> |

## LISA 8 PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED

tuhandetes eurodes

|                                                          | 30.09.2025    | 30.09.2024    | 31.12.2024    |
|----------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Pikaajalised laenud                                      | 50            | -             | 7 300         |
| Pikaajalised nõuded ehitusteenuste ostjate vastu         | 18 231        | 21 580        | 32 896        |
| <b>Muud pikaajalised laenud ja nõuded kokku</b>          | <b>18 281</b> | <b>21 580</b> | <b>40 196</b> |
| sh pikaajalised laenunõuded seotud osapooltele (lisa 16) | 50            | -             | 7 300         |

## LISA 9 KINNISVARAINVESTEERINGUD

tuhandetes eurodes

|                                       | 30.09.2025    | 30.09.2024    | 31.12.2024    |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Maa                                   | 6 109         | 6 109         | 6 109         |
| Hoonestusõigus jääkmaksumuses         |               |               |               |
| Soetusmaksumus                        | 29            | 29            | 29            |
| akumuleeritud kulum                   | (16)          | (16)          | (16)          |
|                                       | <b>13</b>     | <b>13</b>     | <b>13</b>     |
| Ehitised jääkmaksumuses               |               |               |               |
| Soetusmaksumus                        | 8 026         | 8 148         | 8 026         |
| akumuleeritud kulum                   | (1 841)       | (1 625)       | (1 587)       |
|                                       | <b>6 185</b>  | <b>6 523</b>  | <b>6 439</b>  |
| Lõpetamata ehitis                     | 119           | -             | 45            |
| <b>Kinnisvarainvesteeringud kokku</b> | <b>12 426</b> | <b>12 645</b> | <b>12 606</b> |

## LISA 10 MATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

|                                                           | 30.09.2025    | 30.09.2024    | 31.12.2024    |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Maa                                                       | 1 266         | 1 266         | 1 266         |
| Ehitised jääkmaksumuses*                                  |               |               |               |
| Soetusmaksumus                                            | 7 469         | 8 289         | 7 468         |
| akumuleeritud kulum                                       | (3 783)       | (4 252)       | (3 519)       |
|                                                           | <b>3 686</b>  | <b>4 037</b>  | <b>3 949</b>  |
| Masinaid ja seadmed jääkmaksumuses*                       |               |               |               |
| Soetusmaksumus                                            | 19 758        | 18 856        | 19 264        |
| akumuleeritud kulum                                       | (10 754)      | (9 767)       | (9 855)       |
|                                                           | <b>9 004</b>  | <b>9 089</b>  | <b>9 409</b>  |
| Muu inventar jääkmaksumuses                               |               |               |               |
| Soetusmaksumus                                            | 3 939         | 3 730         | 3 584         |
| akumuleeritud kulum                                       | (2 462)       | (2 440)       | (2 320)       |
|                                                           | <b>1 477</b>  | <b>1 290</b>  | <b>1 264</b>  |
| Lõpetamata ehitis ja ettemaksed materiaalse põhivara eest | 2 873         | 927           | 1 259         |
| <b>Materiaalne põhivara kokku</b>                         | <b>18 306</b> | <b>16 609</b> | <b>17 147</b> |

\* Seisuga 30.09.2025 sisaldab ehitised jääkmaksumuses saldo renditud vara saldot summas 236 tuhat eurot (30.09.2024: 407 tuhat eurot; 31.12.2024: 365 tuhat eurot). Masinaid ja seadmed jääkmaksumuses saldo sisaldab renditud vara saldot 3445 tuhat eurot (30.09.2024: 3825 tuhat eurot; 31.12.2024: 4086 tuhat eurot).

## LISA 11 IMMATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

|                                        | 30.09.2025 | 30.09.2024 | 31.12.2024 |
|----------------------------------------|------------|------------|------------|
| <b>Firmaväärtus</b>                    |            |            |            |
| Soetusmaksumus                         | 1          | 62         | 1          |
| väärtuse langus                        | -          | (61)       | -          |
|                                        | <b>1</b>   | <b>1</b>   | <b>1</b>   |
| <b>Tarkvara jääkmaksumuses</b>         |            |            |            |
| Soetusmaksumus                         | 1 537      | 1 479      | 1 537      |
| akumuleeritud kulum                    | (1 304)    | (1 209)    | (1 198)    |
|                                        | <b>233</b> | <b>270</b> | <b>339</b> |
| Ettemaksed immateriaalse põhivara eest | 469        | 195        | 10         |
| <b>Immateriaalne põhivara kokku</b>    | <b>703</b> | <b>466</b> | <b>350</b> |

## LISA 12 LAENUKOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

|                                              | 30.09.2025    | 30.09.2024    | 31.12.2024    |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Rendikohustused*</b>                      |               |               |               |
| Rendikohustuste jääk                         | <b>3 732</b>  | <b>4 308</b>  | <b>4 520</b>  |
| sh lühiajaline osa                           | 951           | 997           | 1 031         |
| pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal | 2 781         | 3 311         | 3 489         |
| <b>Pangalaenud</b>                           |               |               |               |
| Laenu jääk                                   | <b>22 153</b> | <b>34 163</b> | <b>28 511</b> |
| sh lühiajaline osa                           | 8 224         | 10 490        | 19 898        |
| pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal | 13 929        | 23 673        | 8 613         |
| <b>Laenud muudelt osapooltelt</b>            |               |               |               |
| Laenu jääk                                   | <b>374</b>    | <b>427</b>    | <b>374</b>    |
| sh lühiajaline osa                           | 374           | 54            | 374           |
| pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal | -             | 373           | -             |
| <b>Laenud kokku</b>                          |               |               |               |
| Laenude jääk                                 | <b>22 527</b> | <b>34 590</b> | <b>28 885</b> |
| sh lühiajaline osa                           | 8 598         | 10 544        | 20 272        |
| pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal | 13 929        | 24 046        | 8 613         |
| <b>Laenukohustused kokku</b>                 | <b>26 259</b> | <b>38 898</b> | <b>33 405</b> |
| sh lühiajaline osa                           | 9 549         | 11 541        | 21 303        |
| pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal | 16 710        | 27 357        | 12 102        |

\* Seisuga 30.09.2025 sisaldavad rendikohustused saldot seotud osapooltele summas 113 tuhat eurot (30.09.2024: 172 tuhat eurot; 31.12.2024: 158 tuhat eurot) (lisa 16).

## LISA 13 VÕLAD JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

|                                                     | 30.09.2025    | 30.09.2024     | 31.12.2024     |
|-----------------------------------------------------|---------------|----------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                                   | 34 247        | 69 928         | 55 469         |
| Võlad töövõtjatele                                  | 17 219        | 14 252         | 18 206         |
| Maksuvõlad, v.a ettevõtte tulumaks                  |               |                |                |
| käibemaks                                           | 1 023         | 2 892          | 3 309          |
| füüsilise isiku tulumaks                            | 612           | 519            | 612            |
| sotsiaalmaks                                        | 1 489         | 1 230          | 1 947          |
| töötuskindlustusmaks                                | 57            | 47             | 77             |
| kohustusliku kogumispensioni makse                  | 41            | 20             | 42             |
| muud maksud                                         | 248           | 160            | 148            |
|                                                     | <b>3 470</b>  | <b>4 868</b>   | <b>6 135</b>   |
| Ehitustööde tellijatel saada                        | 23 153        | 55 320         | 41 612         |
| Muud võlad                                          |               |                |                |
| intressivõlad                                       | 90            | 41             | 88             |
| muud võlad                                          | 163           | 175            | 171            |
|                                                     | <b>253</b>    | <b>216</b>     | <b>259</b>     |
| Saadud ettemaksed*                                  | 13 983        | 17 115         | 8 105          |
| <b>Võlad ja ettemaksed kokku</b>                    | <b>92 325</b> | <b>161 699</b> | <b>129 786</b> |
| sh võlad ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 16) | 2             | 27             | 47             |

\* Seisuga 30.09.2025 jaguneb saadud ettemaksete saldo ehituslepingute raames saadud ettemakseteks (tellijate ettemaksed) summas 6896 tuhat eurot (30.09.2024: 13 860 tuhat eurot; 31.12.2024: 4373 tuhat eurot) ning elamuarenduse raames saadud ettemakseteks (korterite ostjad) summas 7087 tuhat eurot (30.09.2024: 3255 tuhat eurot; 31.12.2024: 3732 tuhat eurot) (lisa 2).

## LISA 14 LÜHIAJALISED ERALDISED

tuhandetes eurodes

|                                                          | 30.09.2025   | 30.09.2024   | 31.12.2024   |
|----------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Ehituse garantiikohustuse eraldis                        | 4 941        | 4 684        | 5 181        |
| Eraldis müüdud ja töös olevate projektide kulude katteks | 3 190        | 1 672        | 1 702        |
| Eraldis kahjumlike ehituslepingute katteks               | 11           | 9            | 7            |
| Eraldis kohtukulude ja kahjunõuete katteks               | 383          | 760          | 410          |
| Muud eraldised                                           | 453          | 200          | 378          |
| <b>Lühiajalised eraldised kokku</b>                      | <b>8 978</b> | <b>7 325</b> | <b>7 678</b> |

## LISA 15 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD

tuhandetes eurodes

|                                      | 30.09.2025   | 30.09.2024   | 31.12.2024   |
|--------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Võlad tarnijatele                    | 6 494        | 5 099        | 5 123        |
| Saadud ettemaksed*                   | 1 404        | 1 768        | 3 596        |
| Muud pikaajalised võlad              | 61           | 58           | -            |
| <b>Muud pikaajalised võlad kokku</b> | <b>7 959</b> | <b>6 925</b> | <b>8 719</b> |

\* Seisuga 30.09.2025 sisaldab saadud ettemaksete saldo ehituslepingute raames saadud ettemakseid (tellijate ettemaksed) summas 1404 tuhat eurot (30.09.2024: 1768 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 30.09.2025, 30.09.2024 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   |
|-------------------------------------------|------------------------|------------|------------|-----------------|--------------|
|                                           | 30.09.2025             | 30.09.2024 | 31.12.2024 |                 |              |
| Tütarettevõtted                           |                        |            |            |                 |              |
| 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 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        | 100        | Eesti, Tallinn  | valdus       |
|                                           |                        |            |            |                 |              |
| Ühissettevõtted                           |                        |            |            |                 |              |
| Kodusadam OÜ                              | 50                     | 50         | 50         | Eesti, Tallinn  | kinnisvara   |
| Turu 18 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. 9 kuud | 2024.a. 9 kuud | 2024.a. 12 kuud |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|
| <b>Osutatud teenused ja müüdud kaubad</b>       |                |                |                 |
| Ühisettevõtted                                  | 2 676          | 3 492          | 3 904           |
| Ühise kontrolli all olevad ettevõtted           | 39 300         | 30 966         | 47 003          |
| Juhtkonna liikmed                               | 11             | -              | 31              |
| <b>Osutatud teenused ja müüdud kaubad kokku</b> | <b>41 987</b>  | <b>34 458</b>  | <b>50 938</b>   |
| <b>Intressitulud</b>                            |                |                |                 |
| Ühisettevõtted                                  | 56             | 13             | 32              |
| Ühise kontrolli all olevad ettevõtted           | 8              | -              | 6               |
| <b>Intressitulud kokku</b>                      | <b>64</b>      | <b>13</b>      | <b>38</b>       |
| <b>Ostetud teenused ja kaubad</b>               |                |                |                 |
| Ühisettevõtted                                  | 133            | 8              | 18              |
| Ühise kontrolli all olevad ettevõtted           | 62             | 59             | 80              |
| <b>Ostetud teenused ja kaubad kokku</b>         | <b>195</b>     | <b>67</b>      | <b>98</b>       |
| <b>Intressikulud</b>                            |                |                |                 |
| Ühise kontrolli all olevad ettevõtted           | -              | 130            | 130             |
| <b>Intressikulud kokku</b>                      | <b>-</b>       | <b>130</b>     | <b>130</b>      |

## SALDOD SEOTUD OSAPOOOLTEGA

tuhandetes eurodes

|                                              | 30.09.2025   | 30.09.2024   | 31.12.2024    |
|----------------------------------------------|--------------|--------------|---------------|
| <b>Nõuded seotud osapoolte vastu</b>         |              |              |               |
| Antud laenud (lisad 6,8)                     |              |              |               |
| Ühisettevõtted                               | 50           | -            | 7 300         |
| <b>Nõuded ja ettemaksed (lisa 6)</b>         |              |              |               |
| Ühisettevõtted                               | 873          | 192          | 142           |
| Ühise kontrolli all olevad ettevõtted        | 638          | 4 261        | 4 585         |
| Juhtkonna liikmed                            | -            | -            | 19            |
| <b>Nõuded ja ettemaksed kokku</b>            | <b>1 511</b> | <b>4 453</b> | <b>4 746</b>  |
| <b>Nõuded seotud osapoolte vastu kokku</b>   | <b>1 561</b> | <b>4 453</b> | <b>12 046</b> |
| <b>Kohustused seotud osapoolte ees</b>       |              |              |               |
| Rendikohustused (lisa 12)                    |              |              |               |
| Ühise kontrolli all olevad ettevõtted        | 113          | 172          | 158           |
| <b>Võlad ja ettemaksed (lisa 13)</b>         |              |              |               |
| Ühisettevõtted                               | -            | 8            | 12            |
| Ühise kontrolli all olevad ettevõtted        | 2            | 19           | 35            |
| <b>Võlad ja ettemaksed kokku</b>             | <b>2</b>     | <b>27</b>    | <b>47</b>     |
| <b>Kohustused seotud osapoolte ees kokku</b> | <b>115</b>   | <b>199</b>   | <b>205</b>    |

## NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TASUD

Asi Merko Ehitus nõukogu ja juhatuse liikmete 2025. aasta 9 kuu teenistuslepingute alusel arvestatud tööjõukulu, sh põhitöötasud, tulemustasud, kui ka maksud ja reservide muutused olid kokku 1695 tuhat eurot (2024.aasta 9 kuud: 1415 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 9 kuuga ei makstud juhatuse liikmetele hüvitisi (2024. aasta 9 kuud: 0 eurot; 2024. aasta 12 kuud: 0 eurot).

## NÕUKOGU JA JUHATUSE LIKMED

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

ASi Merko Ehitus nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad 30.09.2025:

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

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

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

ASi Merko Ehitus juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad 30.09.2025:

|               |                | AKTSIATE ARV | OSAKAAL      |
|---------------|----------------|--------------|--------------|
| Ivo Volkov    | Juhatusesimees | 4 137        | 0,02%        |
| Tõnu Toomik   | Juhatusesimees | -            | -            |
| Urmas Somelar | Juhatusesimees | -            | -            |
|               |                | <b>4 137</b> | <b>0,02%</b> |

## LISA 17 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

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

|                                       | 30.09.2025    | 30.09.2024    | 31.12.2024    |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Ehitusaegne garantii tellijale        | 44 615        | 43 400        | 42 115        |
| Pakkumusgarantii                      | 100           | 6 540         | 6             |
| Garantiiaja garantii                  | 16 520        | 23 103        | 22 632        |
| Ettemakse garantii                    | 7 773         | 24 541        | 23 300        |
| Maksegarantii                         | -             | 57            | 57            |
| Käendused                             | 9 607         | 2 108         | 2 108         |
| <b>Tingimuslikud kohustused kokku</b> | <b>78 615</b> | <b>99 749</b> | <b>90 218</b> |

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

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

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

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

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

**Käendus** – kontsern tagab kolmandale 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 (%)      | = | $\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali (kasum enne maksustamist + intressikulu - valuutakursi muutus + muud finantskulud)}}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali (aktsionäridele kuuluv omakapital (keskmine) + intressikandvad kohustused (keskmine))}}$ |
| Omakapitali määär (%)                    | = | $\frac{\text{Aksionäridele kuuluv omakapital}}{\text{Varad kokku}}$                                                                                                                                                                                    |
| Laenukohustuste määär (%)                | = | $\frac{\text{Intressi kandvad kohustused}}{\text{Varad kokku}}$                                                                                                                                                                                        |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja     | = | $\frac{\text{Käibevarad}}{\text{Lühiajalised kohustused}}$                                                                                                                                                                                             |
| Maksevõime kordaja                       | = | $\frac{\text{Käibevarad} - \text{varud}}{\text{Lühiajalised kohustused}}$                                                                                                                                                                              |
| Debitoorse võlgnevuse käibevälde (päeva) | = | $\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali nõuded ostjate vastu (keskmine)} \times 365}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali müügitulu}}$                                                                                                                     |
| Tarnijate käibevälde (päeva)             | = | $\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali võlad tarnijatele (keskmine)} \times 365}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali müüdnud toodangu kulu}}$                                                                                                            |
| 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                                      | = | $\frac{\text{Aktsia hind 30.09}}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali kasum aktsia kohta}}$                                                                                                                                                                |
| P/B                                      | = | $\frac{\text{Aktsia hind 30.09}}{\text{Omakapital aktsia kohta (viimase 4 kvartali keskmine)}}$                                                                                                                                                        |
| Turuväärtus                              | = | Aktsia hind 30.09 x Aktsiate arv                                                                                                                                                                                                                       |