



AS Merko Ehitus

Konsolideeritud
majandusaasta
aruanne 2025



merko

AS MERKO EHITUS

KONTSERN

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

01.01.2025–31.12.2025

Äriniimi: AS Merko Ehitus

Põhitegevusalad: valdusettevõtete tegevus,
ehituse peatöövõtt, kinnisvaraarendus

Äriregistrikood: 11520257

Õiguslik vorm: aktsiaselts

Registririik: Eesti Vabariik

Nõukogu: Toomas Annus, Indrek Neivelt,
Kristina Siimar

Juhatus: Ivo Volkov, Tõnu Toomik,
Urmas Somelar

Audiitor: AS PricewaterhouseCoopers

Address: Järvevana tee 9G, 11314 Tallinn

Postiaadress: Pärnu mnt 141, 11314 Tallinn

Telefon: +372 650 1250

Faks: +372 650 1251

E-post: group@merko.ee

Kodulehekül: group.merko.ee

SISUKORD

PEAMISED FAKTID	3
JUHATUSE ESIMEHE PÕÖRDUMINE	6
MERKO KONTSERN	7
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	9
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	10
TEGEVUSARUANNE	54
JUHTKONNA DEKLARATSIOON	122
SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI PIIRATUD KINDLUST ANDEV ARUANNE KONSOLIDEERITUD KESTLIKKUSARUANDE KOHTA	123
SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE	127
HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA ARUANNE	136
TASUSTAMISARUANNE	142
MUUD ARUANDE LISAD.....	144

PEAMISED FAKTID

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.

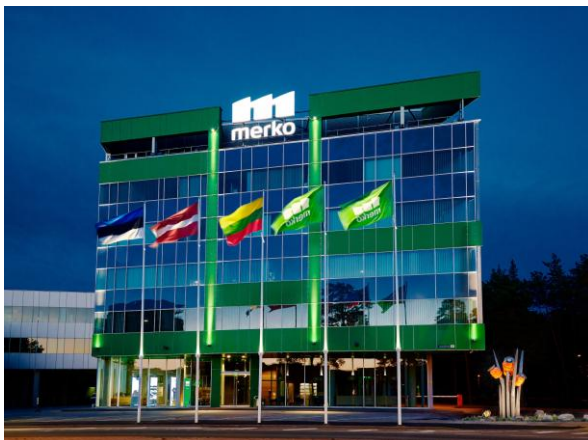


VÄÄRTUSPAKKUMINE

Merko on eelistatud valik kvaliteeti väärtustavatele ehitusteenuste tellijatele ja koduostjatele.

Korteriarendus

- Kuulume tugevaimate korteriarendaja brändide sekka. Oleme koduostjatele kvaliteetne ja usaldusväärne valik.
- Keskendume suurte ja kaasaegsete elukeskkondade loomisele.
- Parima kvaliteedi tagamiseks juhime Merko korteriarenduse kõiki etappe: kinnistu hankimine, detailplaneeringu koostamine, arhitektuurivõistluse korraldamine, projekteerimine, ehitamine, korterite ja äripindade turundus ja müük ning ostujärgne teenindus.



Ehitusteenused

- Pakume tellijatele ehituse täisteenus, juhime kogu protsessi ja vastutame terviku eest.
- Ehituse täisteenus vastavalt tellija vajadustele: ettevalmistamine, projekteerimine, konstrueerimine, ehitamine, sisustamine ja garantiiaegne teenindus.
- Tellija soovil pakume ehitusteenusele lisaks kinnisvara arendamise teenust alates sobiva kinnistu hankimisest ja detailplaneeringute menetluse korraldamisest kuni objekti valmimiseni.
- Meil on pikaajaline kogemus nii erapartnerluses kui avaliku ja erasektori koostöös, sealhulgas PPP-projektides (*Public Private Partnership*).
- Merko kvaliteedi-, keskkonna- ning ohutuse juhtimine on sertifitseeritud ISO standardite nõuetele vastavalt.

KONKURENTSIEELISED

- Pakume täisteenus
- Paindlikkus teostada erineva suurusega, sealhulgas mastaapseid projekte
- Tugev juhtimissüsteem
- Tiptasemel meeskonnad
- Uuenduslikud tehnilised ja ehituslikud lahendused
- 35 aastat kogemust ja usaldusväärne bränd
- Tugev finantsvõimekus

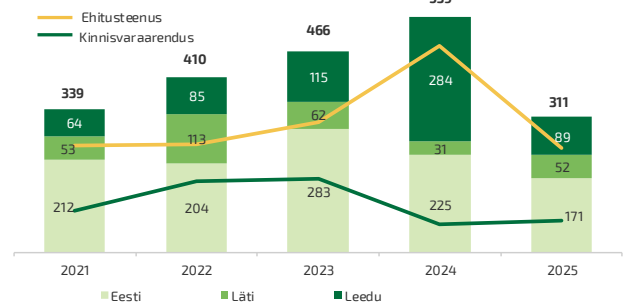
OLULISEMAD NÄITAJAD

Kasumiaruande kokkuvõte	2025	2024
Müügitulu (mln eurot)	310,9	539,0
Brutokasum (mln eurot)	55,9	95,9
Brutokasumimarginaal (%)	18,0	17,8
EBITDA (mln eurot)	37,5	75,7
EBITDA marginaal (%)	12,0	14,0
Ärikasum (mln eurot)	34,3	72,5
Ärikasumi marginaal (%)	11,0	13,4
Puhaskasum (mln eurot)	39,9	64,7
Puhaskasumimarginaal (%)	12,8	12,0

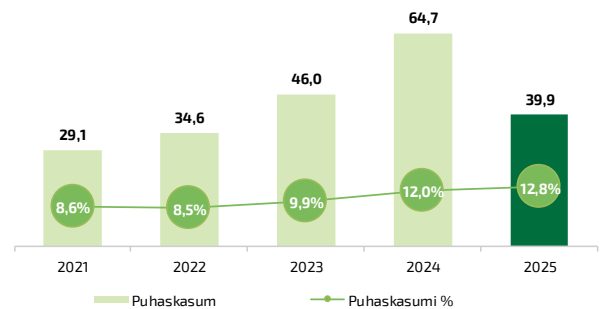
Muud olulised näitajad	31.12.2025	31.12.2024
Varad (mln eurot)	415,0	447,1
Omakapital (mln eurot)	260,6	254,3
Omakapitali tootlus (%)	15,6	28,4
Omakapitali määr (%)	62,8	56,9
Laenukohustuste määr (%)	8,0	7,5
Töötajate arv 31.12	613	605
Teostamata tööde jääk (mln eurot)	466,9	340,6

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 148.

KONTSERNI MÜÜGITULU RIIKIDE LÕIKES
miljonites eurodes

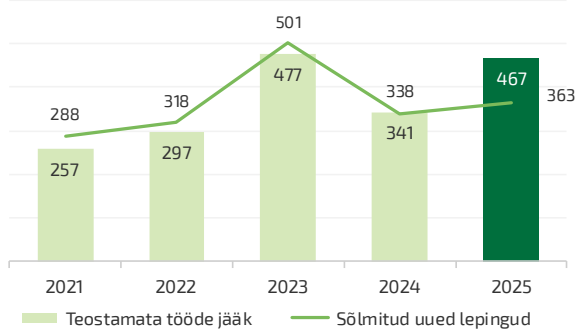


KONTSERNI PUHASKASUM / PUHASKASUMIMARGINAAL
miljonites eurodes / protsentides



EHITUSTEENUSED

LEPINGUTE PORTFELL
miljonites eurodes



2025. AASTAL SÕLMITUD SUUREMAD EHITUSLEPINGUD

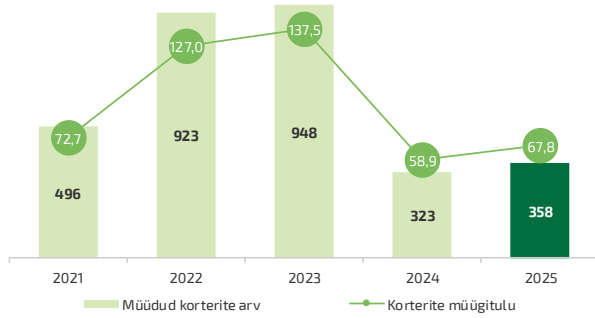
LEPINGU LÜHIKIRJELDUS

Maksumus
mln eurot

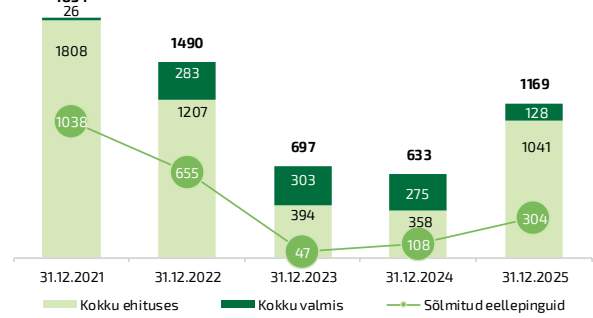
Rail Baltica Ülemiste rahvusvahelise reisiterminali ehitusleping / Tallinn, Eesti	85,0
Rail Baltica raudtee põhitrassi Ülemiste reisiterminali ja Pärnu vahelisel lõigul ning Tootsi ja Pärnu vahelistel lõigul allianssi hankemudelit järgiv projekteerimis- ja ehitusleping (ühisprojekt) / Eesti	74,8
Hotelli ning meelelahutus- ja konverentsi-keskuse projekteerimis- ja ehitusleping / Pärnu, Eesti	50,0
Büroohoone projekteerimis- ja ehitusleping / Tallinn, Eesti	35,0
16 tuuliku vundamendi, elektrikaabelduse ja teede ehitusleping / Smiltene, Läti	30,0
Tallinna Huvikeskus Kullo ehitusleping / Tallinn, Eesti	24,9

KORTERIARENDUS

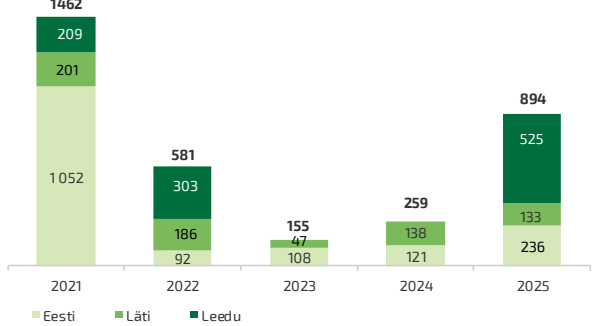
MÜÜDUD KORTERITE ARV / KORTERITE MÜÜGITULU
tk / miljonites eurodes



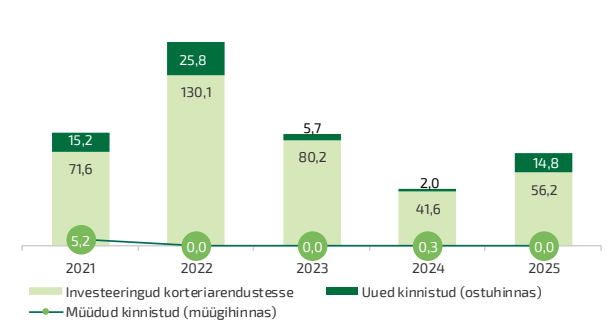
KONTSERNI KORTERITE LAOJÄÄK
tk



EHTITUSEGA ALUSTATUD KORTERITE ARV RIIGITI
tk



INVESTEERINGUD KORTERIARENDUSPROJEKTIDESSE NING KINNISTUTE
OSTUD JA MÜÜGID
miljonites eurodes



JUHATUSE ESIMEHE PÖÖRDUMINE

Lugupeetud aktsionärid, head lugejad

Oleme selja taha jätnud järjekordse segasevõitu aasta viimaste sarnaste seas. Kui aasta tagasi lootsime vargsi ehk mõningasele olukorra selginemisele, siis tuleb tunnustada, et eksisime – maailmapoliitikale on segadust ainult juurde keeratud. See on jätnud jälje ka Merko vahepealsele töömahule nii ehitusteenustes kui kinnisvaraarenduses.

Kui 2024. aastal olid meil töös mõni aasta varem alustatud suured objektid, siis 2025. aasta jooksul said need planeeritult joone alla. 2024. aastal ja 2025. aasta esimese pooles oli meie lepingute sõlmimise tempo madalam, ent 2025. aasta teine pool oli juba selgelt parem ning pingutused ettevalmistuses viisid uute suuremate lepinguteni. Neist pikim ja põhjalikum ettevalmistustöö oli meie Leedu kolleegide laual, mille tulemusel saime käesoleva aasta esimestel päevadel allkirjastatud Merko ajaloo suurimad lepingud Rüdinkai kaitselinnaku kahe osa rajamiseks. Tulenevalt lepingute mahust ja iseloomust hakkavad need järk-järgult käibesse jõudma 2026. aastal.

Suur üleilmne turbulents ei aita kaasa investeringutele või vähemalt erainvesteringutele. Suuremaid investeringuid teeb täna peaaesjalikult avalik sektor ja seda arusaadavatel põhjustel enamasti kaitsevaldkonda ja taristusse. Energiavaldkonna investeringud (eriti taastuvenergiasse) on vahepealse perioodiga võrreldes tagasi tõmmanud.

Muutuvatel aegadel on eriti oluline olla paindlik ning oleme meiegi laiendanud oma ärimudeleid. Lisaks edukale kinnisvaraarenduse koostööprojektile Tallinnas Noblessneris sõlmisime 2025. aastal kaks uut sarnast koostööd: Tallinnas Krulli ja Tartus Uus-Karlowa kvartali arendamiseks. Mainitud Rüdinkai projekt on oluline täiendus meie Leedu PPP ehk avaliku ja erasektori koostöö äridele, mis tagab meile tööd aastateks. Selgelt õigeks on osutunud mõne aasta tagune otsus investeerida Connecto kaubamärgi all tegutsevatesse võrguettevõtetesse, mis viimastel aastatel on jõuliselt laiendanud äri ka Lätis ja Leedus. 2025. aastal andis see Merko investering ühissettevõttesse tervelt neljandiku meie kontserni puhaskasumist.

Lisaks jätkuvalt kõrgele tarbijakindlusele Leedus on paranenud kindlustustunne ka Eestis ja Lätis, mis võimaldas meil 2025. aastal alustada üle kolme korra enamate uute korterite ehitusega kui 2024. aastal. See on hea potentsiaal 2026. ja järgnevate aastate kinnisvaraarenduse tulemusteks, seda enam, et ka müügi eellepingute sõlmimisetempo on paranenud.

Meie ettevõtted, projektid ja töötajad pälvisid hulgaliselt tunnustusi, neist olulisimad töid koju Merko Leedu juht Saulius Putrimas, kelle Leedu ärileht nimetas aasta juhiks, ning Eesti projektidirektor Ahti Suppi, kes sai Eesti ehitusmaastiku ihaldatuima „Aasta ehitaja“ tiitli. Samuti on hea meel, et muu ühiskondliku tegevuse hulgas on tähele pandud meie panust kultuurivaldkonna edendamisel ning Eesti kultuuriministeerium on pidanud seda Aasta kultuurisõbra tiitli vääriliseks.

Suur tänu kõigile Merko töötajaile, kelle ühise pingutusega on taaskord edukas aasta selja taha jäetud! Täname koduostjaid jätkuvalt usaldamast Merko brändi. Kummardus ka meie klientidele ja partneritele, kellega koostöös sünnivad kvaliteetsed ja ilusad kodud, ehitised ja rajatised.

Ivo Volkov
AS Merko Ehitus juhatuse esimees



IVO VOLKOV
AS MERKO EHITUS
JUHATUSE ESIMEES

EESMÄRK

Rajame parema elukeskkonna.
Ehitame tulevikku.

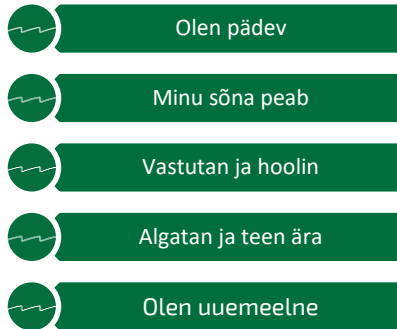
ÄRI

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

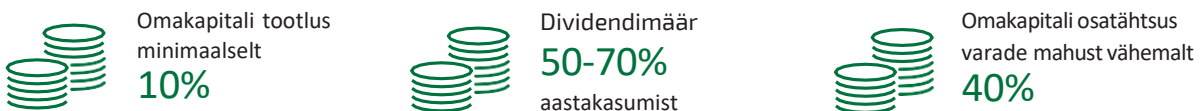


STRATEEGIA

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 väärtustajale, 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.

FINANTSEESMÄRGID

ASi Merko Ehitus juhatus ja nõukogu on kinnitanud strateegilised arengusuunad ja pikaajalised finantseesmärgid järgmiselt:



Võttes arvesse Balti riikide ehitus- ja kinnisvaraturu konkurentsituatsiooni ning majanduskeskkonna suurenenud ebakindlust, on strateegia ja finantseesmärgid suunatud kõrge kapitaliseerituse ning investeeritud kapitali tootluse säilitamisele.

2025. aastal täitis kontsern nii omakapitali tootluse kui omakapitali osatähtsus varade mahust osas seatud finantseesmärgid:



Lõppenud majandusaasta eest makstavate dividendide summa ning seega dividendimäära otsustab aktsionäride üldkoosolek.

PIKAAJALISTE FINANTSEESMÄRKIDE TÄITMINE PERIOODIL 2021-2025

	2025	2024	2023	2022	2021	KESKMINE
Omakapitali tootlus (aastas)	15,6%	28,4%	23,4%	20,4%	18,8%	21,3%
Dividendimäär	*	52%	50%	51%	61%	54%
Omakapitali osatähtsus varade mahust 31.12.	62,8%	56,9%	49,9%	47,5%	51,6%	53,7%

* 2025. aasta dividendimäär sõltub aktsionäride üldkoosoleku otsusest dividendide maksmise kohta

TUNNUSTUSED 2025. AASTAL

ETTEVÖTTE TUNNUSTUSED

- Kantar Emori 2025. aasta Eesti kinnisvarabrändide tuntuse ja maine uuringu tulemuste põhjal kuulutati Merko Eesti tuntuimaks ja usaldusväärseimaks kinnisvaraarendajaks. Merko on pälvinud Eesti tuntuima ja usaldusväärseima kinnisvaraarendaja tunnustuse kuuel eelneval aastal.
- Merko pälvis Eesti kultuuriministeriumi poolt Aasta kultuurisõber 2025 tunnustuse „Klassikatahtede“ saatesarja Eesti Televisiooni ekraanile naasmise ning arhitekt Louis I. Kahni elust rääkiva raamatu „Põhjamaised laotused“ avaldamise toetamise eest.
- Eesti Kaitseministerium tänas Merko Ehitus Eestit silmapaistva panuse eest riigikaitseks, andes üle „Riigikaitse toetaja“ hõbetaseme tunnustuse.
- CVKeskus.ee tööportaali korraldatud uuringus kuulutati Merko teist aastat järjest Eesti ehitussektori ihaldusväärseimaks tööandjaks. Ettevõtete üldarvestuses saavutasime 15. koha.
- Merko pälvis CV-Online/CV.ee TOP Tööandja uuringus Eesti ehitussektori ettevõtete arvestuses esikoha.
- Merko pälvis Eestis esikoha Instari tööootuste ja tööandja maine uuringu tehnikatüdengite edetabelis. Oleme valdkondlikus edetabelis pälvinud Eesti atraktiivseima tööandja tiitli ka 2024., 2023. ja 2021. aastal ning parimate tööandjate esikolmikusse jõudnud kaheksal korral.
- Merko Ehitus Eesti pälvis Tallinna Tehnikaülikooli tänukirja Eesti ühiskonna arengule kaasa aitamise eest.
- Merko pälvis Tallinna linnalt „Aasta hariduse sõber“ tunnustuse, üleriigilisel konkursil olime kategooria finalistide seas.
- Merko pälvis Haridus- ja Teadusministeriumi ning Eesti Täiskasvanute Koolitajate Assotsiatsiooni tunnustuse „Aasta õppijasõbralik tööandja“.
- Merko Statyba pälvis Leedu Tuuleenergia Assotsiatsiooni tunnustuse kui ettevõtte, kes on rajanud suurima arvu tuulegeneraatorite vundamente. See peegeldab Merko laialdast kogemust, kõrgeid kvaliteedistandardeid ning olulist panust taastuvenergia taristu arendamisse Leedus.
- Leedu Vaba Turu Instituut ning Vilniuse Kaubandus-, Tööstus- ja Käsitöökoda on tunnustanud Merkot kui ühte riigi suurimat maksumaksjat, rõhutades ettevõtte panust Leedu majanduskasvu.

TÖÖTAJATE TUNNUSTUSED

- Merko Leedu juht Saulius Putrimas pälvis tiitli „Aasta juht 2025“ Leedu majanduslehe Verslo Žinios poolt korraldatud konkursil. Iga-aastane konkurss tunnustab juhti, kes on viimase aasta jooksul loonud kõige rohkem väärtust töötajatele, aktsionäridele ja ühiskonnale.
- Merko Ehitus Eesti projektidirektor Ahti Suppi pälvis Eesti Ehitusettevõtjate Liidu konkursil „Aasta ehitaja 2025“ tiitli Arteri kvartali ehituse juhtimise eest.
- Merko Ehitus Eesti objektiinsener Elina Vink pälvis Eesti Ehitusinseneride Liidu korraldatud konkursil „Aasta noor ehitusinsener 2025“ tiitli.
- Merko Ehitus Eesti projektidirektor Tiit Joosti pälvis Aadu Lassi nimelise teedeehituse valdkonna inseneripremia, mida annavad välja Eesti Transpordiameti ja Eesti Taristuehituse Liit.
- Merko Ehitus Eesti projektijuhid Taavi Kuusik ja Viljar Paas pälvisid Eesti Kaitseministeriumi hõberinnamärgi panuse eest riigikaitse objektide projekteerimis- ja ehitustööde juhtimisel.
- Merko Ehitus Eesti konstrueerimise tehnik Marten Erik Johandi pälvis Eesti Puitmajaliidu konkursil „Teadustöö 2025“ esikoha oma Tallinna Tehnikaülikooli teadustöoga „9-korruselise suurpaneelilammutu välisseina uuringud ja kandevõime tehasele renoveerimise korral“.
- Merko Ehitus Eesti objektiinsener Sander Jaaniste pälvis Digitaalehituse klasteri tudengitööde konkursil esikoha. Tema Tallinna Tehnikaülikooli ehitiste projekteerimise ja ehitusjuhtimise eriala magistratöö „Tehisintellekti ja masinõppe kasutamise võimalused ohutuse juhtimiseks ehitusobjektidel“ tõi talle „Digiehituse tulevikutegija 2025“ tiitli.
- Merko Ehitus Eesti objektiinsener Ranar Pügi pälvis Riigi Kinnisvara stipendiumi „Tuleviku tipud 2025“. Võidu tõi Ranarile Tallinna Tehnikaülikooli ehitiste projekteerimise ja ehitusjuhtimise eriala magistratöö „Ehitusaegse andmehaldusrakenduse prototüüpimine süsiniku arvutuste automatiseerimiseks“.

OBJEKTIDE TUNNUSTUSED

- Tallinnas Noblessnerisse paigaldatud metalli- ja valgustuskunsti installatsioon „Pesa“ pälvis Kuldmuna loovuskonkursil keskkonnakujunduse kategoorias eripremia „Linnamuna 2025“.
- Merko ehitatud Arteri kvartal pälvis „Tallinna arendusprojekt 2025“ tiitli ning Ehituskonsultantsiooniettevõtete Liidu konkursil hoonete kategoorias 2025. aasta parima ehitusprojekti tiitli.
- Elemental Business Centre büroohoone on Läti Majandusministeriumi andmetel kõige energiatõhusam avalik hoone konkursil „Läti kõige energiatõhusam hoone 2025“.

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

eurodes

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2025	251 865 359
sh 2025. aasta puhaskasum	39 918 827

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

Dividendideks (1,25 eurot aktsia kohta)	22 125 000
Jaotamata kasumi jääk pärast kasumi jaotamist	229 740 359

Ivo Volkov juhatuses esimees / allkirjastatud digitaalselt / 31.03.2026

Tõnu Toomik juhatuses liige / allkirjastatud digitaalselt / 31.03.2026

Urmas Somelar juhatuses liige / allkirjastatud digitaalselt / 31.03.2026

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	11
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	12
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	13
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	14
LISAD	15
LISA 1 OLULISED ARVESTUSPÕHIMÕTTED	15
LISA 2 JUHTKONNAPOOSED HINNANGUD	21
LISA 3 TEGEVUSSEGMENDID	22
LISA 4 MÜÜDUD TOODANGU KULU	24
LISA 5 TURUSTUSKULUD	25
LISA 6 ÜLDHALDUSKULUD	25
LISA 7 MUUD ÄRITULUD	25
LISA 8 MUUD ÄRIKULUD	25
LISA 9 FINANTSTULUD	26
LISA 10 FINANTSKULUD	26
LISA 11 TULUMAKSUKULU	26
LISA 12 PUHASKASUM AKTSIA KOHTA	27
LISA 13 DIVIDENDID AKTSIA KOHTA	27
LISA 14 RAHA JA RAHA EKVALENDID	27
LISA 15 LÜHIAJALISED DEPOSIIDID	28
LISA 16 NÕUDED JA ETTEMAKSED	28
LISA 17 ANTUD LAENUD	29
LISA 18 VARUD	29
LISA 19 TÛTARETTEVÕTETE AKTSIAD JA OSAD	30
LISA 20 ÜHISETTEVÕTETE AKTSIAD JA OSAD	31
LISA 21 MUUD PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED	32
LISA 22 EDASILÜKKUNUD TULUMAKSUVARA JA -KOHUSTUS	33
LISA 23 KINNISVARAINVESTEERINGUD	33
LISA 24 MATERIAALNE PÕHIVARA	34
LISA 25 IMMATERIAALNE PÕHIVARA	35
LISA 26 RENDITUD VARA	35
LISA 27 LAENUKOHUSTUSED	36
LISA 28 VÕLAD JA ETTEMAKSED	38
LISA 29 ERALDISED	38
LISA 30 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD	39
LISA 31 LAENUDE TAGATISED JA PANDITUD VARA	39
LISA 32 AKTSIAKAPITAL	39
LISA 33 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA	40
LISA 34 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED	42
LISA 35 RISKIDE JUHTIMINE	43
LISA 36 MUU INFORMATSIOON	50
LISA 37 LISAINFORMATSIOON EMAETTEVÕTTE KOHTA	50

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

tuhandetes eurodes

	lisa	2025	2024
Müügitulu	3	310 941	539 049
Müüdüd toodangu kulu	4	(255 081)	(443 162)
Brutokasum		55 860	95 887
Turustuskulud	5	(5 823)	(5 030)
Üldhalduskulud	6	(17 478)	(21 908)
Muud äritulud	7	2 285	5 724
Muud ärikulud	8	(501)	(2 190)
Ärikasum		34 343	72 483
Finantstulud	9	1 208	2 017
Finantskulud	10	(1 164)	(2 950)
Kahjum investeeringutelt tütaretevõttesse		-	(5 087)
Kasum ühisettevõtetest	20	10 381	9 951
Kasum enne maksustamist		44 768	76 414
Tulumaksukulu	11	(4 850)	(11 820)
Perioodi puhaskasum		39 918	64 594
sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		39 918	64 668
mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist		-	(74)
Muu koondkasum (-kahjum), mida võib hiljem klassifitseerida kasumiaruandesse			
Valuutakursivahed välisettevõtete ümberarvestusel		20	105
Perioodi koondkasum		39 938	64 699
sh emaettevõtte omanike osa koondkasumist		39 938	64 764
mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist		-	(65)
Puhaskasum emaettevõtte omanike aktsia kohta (tava ja lahustatud, eurodes)	12	2,26	3,65

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 15-53 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

tuhandetes eurodes

	lisa	31.12.2025	31.12.2024
VARAD			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	14	41 424	91 879
Lühiajalised deposiidid	15	18 000	10 000
Nõuded ja ettemaksed	16	43 658	51 419
Ettemakstud tulumaks		1 347	270
Varud	18	219 812	196 521
		324 241	350 089
Põhivara			
Ühisettevõtte aktsiad või osad	20	31 957	21 571
Muud aktsiad ja väärtpaberid		80	80
Muud pikaajalised laenud ja nõuded	21	20 658	40 196
Edasilükkunud tulumaksuvara	22	2 874	5 056
Kinnisvarainvesteeringud	23	12 395	12 606
Materiaalne põhivara	24	22 117	17 147
Immateriaalne põhivara	25	714	350
		90 795	97 006
VARAD KOKKU		415 036	447 095
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	27	3 079	21 303
Võlad ja ettemaksed	28	95 920	129 786
Tulumaksukohustus	11	510	7 101
Sihtfinantseerimine		2	-
Lühiajalised eraldised	29	10 426	7 678
		109 937	165 868
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	27	30 012	12 102
Edasilükkunud tulumaksukohustus	22	7 448	6 148
Muud pikaajalised võlad	30	7 073	8 719
		44 533	26 969
KOHUSTUSED KOKKU		154 470	192 837
OMAKAPITAL			
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital	32	7 929	7 929
Kohustuslik reservkapital		793	793
Realiseerimata kursivahed		(21)	(41)
Jaotamata kasum		251 865	245 577
		260 566	254 258
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		415 036	447 095

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 15-53 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

tuhandetes eurodes

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				Kokku	Mitte-kontrolliv osalus	Kokku
	Aktsia-kapital	Kohus-tuslik reserv	Realiseeri-mata kursi-vahed	Jaota-mata kasum			
Saldo 31.12.2023	7 929	793	(838)	204 171	212 055	(155)	211 900
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	64 668	64 668	(74)	64 594
Muu koondkasum (-kahjum)	-	-	96	-	96	9	105
Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku	-	-	96	64 668	64 764	(65)	64 699
Tehingud omanikega							
Tütaretevõtte müük (lisa 19)	-	-	701	-	701	-	701
Mittekontrolliva osaluse väljaost	-	-	-	(252)	(252)	220	(32)
Dividendid (lisa 13)	-	-	-	(23 010)	(23 010)	-	(23 010)
Tehingud omanikega kokku	-	-	701	(23 262)	(22 561)	220	(22 341)
Saldo 31.12.2024	7 929	793	(41)	245 577	254 258	-	254 258
Saldo 31.12.2024	7 929	793	(41)	245 577	254 258	-	254 258
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	39 918	39 918	-	39 918
Muu koondkasum (-kahjum)	-	-	20	-	20	-	20
Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku	-	-	20	39 918	39 938	-	39 938
Tehingud omanikega							
Dividendid (lisa 13)	-	-	-	(33 630)	(33 630)	-	(33 630)
Tehingud omanikega kokku	-	-	-	(33 630)	(33 630)	-	(33 630)
Saldo 31.12.2025	7 929	793	(21)	251 865	260 566	-	260 566

Aktsiakapitali kohta vaata ka Lisa 31.

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 15-53 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

tuhandetes eurodes

	lisa	2025	2024
Äritegevuse rahavoog			
Ärikasum		34 343	72 483
Korrigeerimised:			
põhivara kulum ja väärtuse langus	23-25	3 182	3 235
(kasum) kahjum põhivara müügist	7	(244)	(2 916)
ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus	3	(11 901)	6 302
intressitulu äritegevusest	7	(1 832)	(1 917)
eraldiste muutus	29	(101)	5 636
Sihtfinantseerimise muutus		2	-
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		21 613	826
Varude muutus	18	(22 929)	(1 860)
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		(15 194)	(14 044)
Saadud intressid	7, 9, 16, 21	1 850	1 900
Makstud intressid	10, 28	(1 176)	(2 404)
Muud finantstulud (kulud)	10	(221)	(180)
Makstud ettevõtte tulumaks		(9 045)	(9 297)
Kokku rahavood äritegevusest		(1 653)	57 764
Investeeringute rahavoog			
Tütarettevõtte müük	19	-	(4 303)
Ühisettevõtte soetus	20	(5)	(5)
Üle 3-kuuliste lühiajaliste deposiitide netomuutus	15	(8 000)	(10 000)
Kinnisvarainvesteeringute soetus	23	(128)	(45)
Kinnisvarainvesteeringute müük	23	-	6 499
Materiaalse põhivara soetus (v.a. renditav vara)	24, 27	(6 124)	(1 736)
Materiaalse põhivara müük	7, 24	269	612
Immateriaalse põhivara soetus	25	(503)	(140)
Saadud intressid	9	1 208	2 017
Saadud dividendid	20	-	10 300
Kokku rahavood investeeringutegevusest		(13 283)	3 199
Finantseerimise rahavoog			
Saadud laenud	27	14 816	18 701
Saadud laenude tagasimaksud	27	(15 045)	(40 546)
Rendikohustuste põhiosa tagasimaksud	27	(1 660)	(1 551)
Mittekontrolliva osaluse väljaost	19	-	(33)
Makstud dividendid	13	(33 630)	(22 940)
Kokku rahavood finantseerimisegevusest		(35 519)	(46 369)
Raha ja raha ekvivalentide muutus		(50 455)	14 594
Raha ja raha ekvivalentid perioodi alguses	14	91 879	77 330
Valuutakursside muutuste mõju		-	(45)
Raha ja raha ekvivalentid perioodi lõpus	14	41 424	91 879

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 15-53 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

LISAD

LISA 1 OLULISED ARVESTUSPÕHIMÕTTED

1.1. ÜLDINE INFORMATSIOON

ASi Merko Ehitus (edaspidi: emattevõtte) ja tema tütaretevõtete (edaspidi koos: kontsern) 31. detsembril 2025 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne allkirjastati juhatuse poolt 31. märtsil 2026.

Eesti Vabariigi äriseadustiku kohaselt kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ning nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruanne, mis sisaldab ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, aktsionäride üldkoosolekul. Aktsionäridel on õigus juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt kinnitatud ning esitatud majandusaasta aruannet mitte heaks kiita ja nõuda uue aruande koostamist.

AS Merko Ehitus on Eesti Vabariigis registreeritud aktsiaselts (äriregistri kood: 11520257, aadress: Järvevana tee 9G, Tallinn) ja tegutseb peamiselt Eestis, Lätis ja Leedus. Põhitegevusaladeks on ehitustegevus ja kinnisvaraarendus.

Alates 22. juulist 1997 on ASi Merko Ehitus aktsiad olnud noteeritud Nasdaq Tallinna börsil, seejuures aruande kuupäeva seisuga börsil noteeritud aktsiad noteeriti 11. augustil 2008 – AS Järvevana (äriregistri kood 10068022, endise nimega AS Merko Ehitus, praeguse nimega OÜ Järvevana), mille aktsiad olid börsil noteeritud, jagunes 1. augustil 2008 ning selle käigus loodi AS Merko Ehitus (äriregistri kood 11520257), millele anti üle, teatud eranditega, AS Järvevana vara ja ettevõtte. Seisuga 31. detsember 2025 kuulus 71,99% aktsiatest enamusaktsionäriale ASile Riverito, läbi mille kontsernis lõplikku valitsevat mõju omav isik on Toomas Annus.

Alates 1. jaanuarist 2012 tegutseb AS Merko Ehitus valdusettevõttena, mis iseseisvalt tootmistegevusega ei tegele ning millele kuuluvad 100%lised osalused ehitusettevõtetes Eestis, Lätis ja Leedus.

1.2. AASTARUANDE KOOSTAMISE ALUSED

Kontserni Merko Ehitus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangutele, sh näiteks ehituslepingute kasumlikkuse hindamine ehituslepingute müügitulu kajastamisel, põhivara kasuliku eluea hindamine, nõuete ja varude allahindluse summade hindamine, garantiikohustuste eraldiste moodustamine. Juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutada täpseiks. Raamatupidamislike hinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi aruannetes.

Merko Ehitus kontserni kuuluvate ettevõtete raamatupidamise aruannetes toodud näitajad on kajastatud, kasutades ettevõtete põhilise majanduskeskkonna valuutat ("arvestusvaluuta"): eurot ja Norra krooni. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusvaluuta on euro. Põhiaruanded ja lisad on koostatud tuhandetes eurodes, v.a kui ei ole täpsustatud teisiti.

1.3. UUED RAHVUSVAHELISE FINANTSARUANDLUSE STANDARDID, AVALDATUD STANDARDITE MUUDATUSED NING RAHVUSVAHELISE FINANTSARUANDLUSE TÕLGENDUSTE KOMITEE (IFRIC) TÕLGENDUSED

UUTE VÕI MUUDETUD STANDARDITE JA TÕLGENDUSTE RAKENDAMINE

Järgmised uued või muudetud standardid ja tõlgendused muutusid Kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2025:

Uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis hakkasid esmakordselt kehtima 01.01.2025 algaval aruandeaastal, ei ole eeldatavasti olulist mõju kontsernile.

UUED STANDARDID, TÕLGENDUSED JA NENDE MUUDATUSED

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2026 või hilisematel perioodidel ja mida kontsern ei ole rakendanud ennetähtaegselt:

„IFRS-i raamatupidamisstandardite iga-aastased täiustused” (rakendub 1. jaanuaril 2026 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

Standardis IFRS 1 täpsustati, et IFRS-i raamatupidamisstandarditele üleminekul tuleb riskimaandus lõpetada, kui see ei vasta riskimaandamisarvestuse "kvalifitseeruvatele kriteeriumidele", mitte "tingimustele", et lahendada sõnastuse vahelisest vastuolust tulenev segadus IFRS 1 ja IFRS 9 riskimaandamisarvestuse nõuete vahel. IFRS 7 nõuab teabe avalikustamist kasumi või kahjumi kohta selliste finantsvarade kajastamise lõpetamise puhul, millega ettevõtte on jätkuvalt seotud, sealhulgas selle kohta, kas õiglase väärtuse mõõtmised hõlmasid „olulisi mittejälgitavaid sisendeid”. See uus fraas asendas viite „olulised sisendid, mis ei põhinevad vaadeldavatel turuandmetel”. Muudatuse järel on sõnastus kooskõlas standardiga IFRS 13. Lisaks täpsustati teatud IFRS 7 juhendi rakendamise näiteid ja lisati tekst, et näited ei pruugi illustreerida kõiki standardis IFRS 7 viidatud paragrahvides esitatud nõudeid.

Standardit IFRS 16 muudeti täpsustamaks, et kui rentnik on tuvastanud, et rendikohustus on IFRS 9 kohaselt aegunud, on rentnik kohustatud rakendama IFRS 9 juhiseid sellest tuleneva kasumi või kahjumi kajastamiseks kasumis või kahjumis. See täpsustus kehtib rendikohustuste kohta, mis aeguvad selle aruandeperioodi alguses või pärast seda, mil ettevõtte seda muudatust esmakordselt rakendab. IFRS 9 ja IFRS 15 vahelise vastuolu lahendamiseks tuleb nüüd nõuded ostjate vastu võtta algselt arvele "IFRS 15 rakendamise määratud summas", mitte "tehinguhinnas (nagu on määratletud standardis IFRS 15)". Standardit IFRS 10 muudeti, et kasutada vähem veenvat keelt, kui ettevõtte on de facto agent ja täpsustamaks, et IFRS 10 paragrahvis B74 kirjeldatud suhe on vaid üks näide asjaoludest, mille puhul on vaja otsustada, kas osapool tegutseb de facto agendina. Standardit IAS 7 parandati, et kustutada viited soetusmaksumise meetodile, mis eemaldati IFRS-i raamatupidamisstandarditest 2008. aasta mais, kui IASB andis välja muudatuse „Tütarettevõttesse, ühiselt kontrollitavas üksusse või sidusettevõttesse tehtud investeeringu maksumus“. Kontserni hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

„IFRS 18 Esitamine ja avalikustamine finantsaruannetes“ - IAS 1 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2027 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

2024. aasta aprillis andis IASB välja uue standardi IFRS 18 finantsaruannetes esitamise ja avalikustamise kohta, keskendudes kasumiaruande uuendamisele. IFRS 18-s kasutusele võetud peamised uued mõisted on seotud:

- kasumiaruande struktuuriga;
- kohustusliku avalikustamisega finantsaruannetes teatud kasumi või kahjumi tulemuslikkuse näitajate kohta, mis on esitatud väljaspool ettevõtte finantsaruandeid (st juhtkonna määratletud tulemusnäitajad); ja
- täiustatud agregeerimise ja jaotamise põhimõtetega, mida kohaldatakse peamiste finantsaruannete ja lisade suhtes üldiselt.

IFRS 18 asendab IAS 1; paljud teised standardis IAS 1 olemasolevad põhimõtted jäetakse väheste muudatustega alles. IFRS 18 ei mõjuta finantsaruannete kirjete kajastamist ega mõõtmist, kuid see võib muuta seda, mida ettevõtte kajastab oma „ärikasumi või -kahjumina“. IFRS 18 rakendub 1. jaanuaril 2027 või hiljem algavatele aruandeperioodidele ja seda kohaldatakse ka võrdlusandmetele. Kontserni juhtkond tegeleb mõju hindamisega.

„IFRS 19 Avaliku aruandekohustuseta tütarettevõtted: Avalikustamine“ (rakendub 1. jaanuaril 2027 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

Rahvusvaheline Raamatupidamisstandardite Nõukogu (IASB) on välja andnud uue IFRS raamatupidamisstandardi tütarettevõtetele. IFRS 19 lubab nõuetele vastavatel tütarettevõtetel kasutada IFRS-i raamatupidamisstandardeid vähendatud avalikustamisega. IFRS 19 rakendamine vähendab tütarettevõtete finantsaruannete koostamise kulusid, säilitades samal ajal teabe kasulikkuse nende finantsaruannete kasutajatele. Tütarettevõtted, kes kasutavad oma finantsaruannete koostamiseks IFRS-i raamatupidamisstandardeid, avaldavad teavet, mis võib olla ebaproportsionaalne nende kasutajate teabevajadustega. IFRS 19 lahendab need väljakutsed:

- võimaldades tütarettevõtetel pidada ainult ühte raamatupidamisdokumentide komplekti – et rahuldada nii emaettevõtte kui ka finantsaruannete kasutajate vajadusi;
- avalikustamisnõuete vähendamine – IFRS 19 lubab vähendada avalikustamist, mis sobib paremini nende finantsaruannete kasutajate vajadustega.

Kontserni juhtkond tegeleb mõju hindamisega.

„Muudatused standardis IFRS 19 „Avaliku aruandekohustuseta tütarettevõtted: avalikustatav teave“ (rakendub 1. jaanuaril 2027 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

2025. aasta augustis andis Rahvusvaheline Raamatupidamisstandardite Nõukogu (IASB) välja muudatused standardis IFRS 19 „Avaliku aruandekohustuseta tütarettevõtted: avalikustatav teave“, mis aitavad standardit rakendada tütarettevõtteid, vähendades avalikustamisnõudeid standardite ja muudatuste suhtes, mis on välja antud ajavahemikus veebruar 2021 kuni mai 2024. Eelkõige hõlmavad need: IFRS 18 „Finantsaruannetes esitamine ja avalikustamine“, „Rahastamiskokkulepped tarnijatega“ (IAS 7 ja IFRS 7 muudatused); „Rahvusvaheline maksureform – teise samba näidiseeskirjad“ (IAS 12 muudatused); „Vahetatavuse puudumine“ (IAS 21 muudatused); ning finantsinstrumentide klassifitseerimise ja mõõtmise muudatused (IFRS 9 ja IFRS 7 muudatused).

Nende muudatustega võtab IFRS 19 arvesse kõiki IFRS-i raamatupidamisstandardite muudatusi, mis jõustuvad kuni 1. jaanuarini 2027, mil IFRS 19 muutub kohaldatavaks. Kontserni hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

„Investori ja tema sidus- või ühisettevõtte vahel toimuv varade müük või üleandmine“ – IFRS 10 ja IAS 28 muudatused (rakendamise kuupäev määratakse IASB poolt; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Muudatused eemaldavad vasturääkivuse IFRS 10 ja IAS 28 nõuetes, mis reguleerivad investori ja tema sidus- või ühisettevõtte vahelisi varade müüke või üleandmisi. Muudatuse peamine mõju seisneb selles, et kasum või kahjum kajastatakse täies ulatuses, kui tehing hõlmab äritegevust. Kui tehing hõlmab varasid, mis ei moodusta äritegevust, kajastatakse kasum või kahjum osaliselt, isegi kui need varad on tütarettevõtte omad. 2015. aastal otsustas IASB nende muudatuste jõustumise tähtaja määramata ajaks edasi lükata. Kontserni hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis veel ei kehti, ei ole eeldatavasti olulist mõju kontsernile.

1.4. KONSOLIDEERIMINE

Tütarettevõtjad on kõik majandusüksused, mille üle kontsernil on kontroll.

Tütarettevõtjad konsolideeritakse raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle lõppemiseni. Ema- ja tütarettevõtjate finantsnäitajad on kontserni raamatupidamise aastaaruandes konsolideeritud rida-realt. Konsolideeritud aruannete koostamisel on kontserni sisesed tehingud, saldod ja realiseerimata kasumid, mis on tekkinud tehingutest kontserni ettevõtete vahel, elimineeritud. Samuti on elimineeritud realiseerimata kahjumid, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Emaettevõtja konsolideerimata aruannetes kajastatakse investeeringuid tütarettevõtjatesse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud vara väärtuse langusest tulenevad akumuleeritud allahindlused.

1.5. ÄRIÜHENDUSED

Kontsern kasutab äriühenduste kajastamisel omandamismeetodit.

TEHINGUD MITTEKONTROLLIVA OSALUSEGA

Kontsern käsitleb tehinguid mittekontrolliva osalusega kui tehinguid teiste osalejatega kontserni omakapitalis. Kui mittekontrollivalt osaluselt ostetud osalus tütarettevõtte netovarade bilansilises väärtuses erineb ostuhinnast, kajastatakse vahe omakapitalis. Mittekontrollivale osalusele müükidelt tekkinud kasumid ja kahjumid kajastatakse samuti omakapitalis.

1.6. ÜHISETTEVÕTTED

Ühisettevõtte on lepingupõhine kokkulepe, mille kohaselt kaks või enam osapoolt teostavad majandustegevust, mida kontrollitakse ühiselt. Ühisettevõtteid kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Osalust ühiselt kontrollitavas majandusüksuses kajastatakse algselt soetusmaksumuses ja seejärel korrigeeritakse seda muutustega, mis on soetamise järel toimunud kontserni osas ühiselt kontrollitava majandusüksuse netovarades. Kontserni kasumiaruanne sisaldab kontserni osa ühiselt kontrollitava majandusüksuse kasumist või kahjumist. Omavahelistest tehingutest tulenevad realiseerumata kasumid ja kahjumid elimineeritakse.

1.7. ÜHISELT KONTROLLITAVAD TEGEVUSED

Ühiselt kontrollitavateks tegevusteks on ühisettevõtmised kolmandate osapooltega, kus kasutatakse ühisettevõtjate vara ja muid ressursse, ilma et asutataks uut äriühingut või muud majandusüksust või loodaks ühisettevõtjatest eraldiseisvat finantsstruktuuri. Kui alljärgnevad tingimused on täidetud, siis on tegemist ühise ettevõtmisega/ühise kontrolliga:

- Konsensuslikud otsused oluliste tegevuste kohta;
- Lepingus on arbitraaži reeglid juhuks kui osapooled ei jõua oluliste tegevuste osas kokkuleppele;
- Osapooled jagavad kasumit;
- Alltöövõtulepinguid sõlmivad ja alltöövõtjate töö eest vastutavad mõlemad osapooled või üks osapool mõlema eest/nimel;
- Allhankijatele tasuvad mõlemad osapooled;
- Täitmistagatise garantiid esitavad mõlemad osapooled;
- Garantiitöid teostavad mõlemad osapooled;
- Tellija tasub teenuse eest eraldi pangakontole, tulud jagatakse osapoolte vahel vastavalt kokkuleppele.

Iga ühisettevõtja kasutab oma materiaalsel põhivara ja kajastab oma varud enda finantsseisundi aruandes. Samuti kannab ühisettevõtja ise oma kulud ja kohustised ning leiab ise finantseerimisallikaid, mis kujutavad endast tema kohustusi. Seoses oma osalusega ühiselt kontrollitavates tegevustes kajastab kontsern oma finantsaruannetes:

- tema kontrolli all oleva vara ja võetud kohustised;
- tema kantavad kulud ja oma osa ühisettevõtmise toodete või teenuste müügist saadud tulust.

1.8. VÄLISVALUUTA

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja kohustused on aruande kuupäeva seisuga ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindluste kursivahed on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

1.9. FINANTSVARAD

Kontsern klassifitseerib finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses mõõtmiskategoorias. Klassifitseerimine sõltub kontserni ärimudelitest finantsvarade haldamisel ning rahavoogude lepingulistest tingimustest.

1.10. VARA VÄÄRTUSE LANGUS

FINANTSVARAD KORRIGEERITUD SOETUSMAKSUMUSES

Kontsern hindab igal aruande kuupäeval finantsvarade või finantsvarade grupi allahindluse vajadusele viitavaid asjaolusid. Objektivne asjaolu, mis viitab finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse langusele, on ettevõttele kättesaadav informatsioon, nagu näiteks:

- võlgniku olulised finantsraskused;
- lepingutingimuste rikkumine, sealhulgas maksete mittetähtaegne laekumine;
- võlgniku äri tuleviku väljavaated, sealhulgas vastava majandussektori tulevikuperspektiivide ning üldise majandusarengu kontekstis;
- tõenäosus, et võlgnik on pankrotti minemas;
- finantsvara aktiivse turu kadumine seoses finantsraskustega;
- teadaolev informatsioon, mis viitab olulisele langusele finantsvara või finantsvarade grupi oodatud tuleviku raha-voogudes, kuigi nimetatud langust ei ole võimalik veel usaldusväärselt mõõta.

MITTEFINANTSVARAD

Igal aruande kuupäeval hinnatakse kriitiliselt, kas on märke, mis võiksid viidata varade väärtuse langusele. Varade väärtuse vähenemisest tulenev kahjum kajastatakse perioodi kuldes.

Kontserni põhivarade kaetav väärtus on suurem kahest näitajast: kas vara õiglane väärtus (miinus müügikulutused) või kasutusväärtus.

1.11. VARUD

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest, transpordi- ja muudest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Üksikult eristatavate varude objektide puhul lähtutakse nende soetusmaksumuse määramisel konkreetsetl iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest. Kui varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, siis kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Varud on finantsseisundi aruandes hinnatud lähtuvalt sellest, kumb on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimisväärtus. Netorealiseerimisväärtus on müügihind, millest on maha arvatud eeldatavad müügiga seotud kulud.

Kinnisvaraarenduse eesmärgil tehtud kulutused kajastatakse finantsseisundi aruande real *Varud* sõltuvalt valmidusastmest kas lõpetamata toodanguna või valmistoodanguna. Kinnisvaraobjekti arenduse finantseerimisel laenuga on arendusaegsed laenukasutuse kulud arvatud objekti soetusmaksumusse. Sealhulgas laenukasutuse kulud ehitusperioodil kapitaliseeritakse ajani, kui kinnisvaraobjekt on saavutanud müügivalmiduse ning see aeg ei saa olla hiljem kui ehitusobjekt on saanud kasutusloa. Kinnisvara hoidmisega või kasutusega seotud intressikulud ei kapitaliseerita ja need kantakse kuludeks nende tekkimise perioodil.

1.12. KINNISVARAINVESTEERINGUD

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteeringud on näidatud soetusmaksumuse meetodil, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringutena näidatud hooneid amortiseeritakse lineaarselt 12,5-33,3 aasta jooksul. Maad ei amortiseerita.

1.13. MATERIAALNE PÕHIVARA

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul kui üks aasta.

Materiaalne põhivara on finantsseisundi aruandes näidatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Rendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga. Kulumit arvestatakse lineaarselt, lähtudes vara kasulikust tööeast järgnevalt:

- ehitised 10-33,3 aastat;
- masinad ja seadmed 2-20 aastat;
- muu materiaalne põhivara 2,5-5 aastat;
- hoonestusõigis 50 aastat.

Maad ei amortiseerita.

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ja varadele määratud lõppväärtuste põhjendatust.

1.14. IMMATERIAALNE PÕHIVARA

Immateriaalne põhivara on finantsseisundi aruandes näidatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Firmaväärtust ei amortiseerita.

TARKVARA JA INFOSÜSTEEMID

Infosüsteemide ja tarkvara arendusega seotud kulud, mis kajastatakse immateriaalsete varadena, amortiseeritakse lineaarsel meetodil nende eeldatava kasuliku eluea (2-10 aasta) jooksul.

1.15. RENDITUD VARA

KONTSERN KUI RENTNIK

Rent – leping, mis annab teatud tasu eest õiguse teatud perioodi jooksul kontrollida kindlaksmääratud vara kasutamist. Õigus kasutada vara eksisteerib vaid juhul, kui rendileandjal ei ole sisulist võimalust vara asendada ja rentnikul on õigus otsustada vara kasutamise üle ja rentnik saab endale peaaegu kogu vara kasutamisest genereeriva kasu. Juhul, kui rentnikul on kasutusõigus ainult mingi osa üle varast, loetakse seda rendilepinguks vaid juhul, kui see osa on füüsiliselt eristatav.

Ainult juhul, kui rendiperiood on 12 kuud või vähem, võib renditud vara bilansist välja jätta ja kajastada nii nagu kasutusrente.

Selliseid maksed kajastatakse kasumiaruandes kuluna lineaarselt rendiperioodi jooksul.

Renditavat vara („kasutusõigusega vara“) kajastatakse üldjuhul soetusmaksumus miinus amortisatsioon meetodil.

Rendikohustus tuleb bilansis ümber hinnata, kui muutub hinnang rendimaksetele. Rentnik kajastab rendikohustise ümberhindluse summat kasutamiseõiguse esemeks oleva vara korrigeerimisena. Kui aga kasutamiseõiguse esemeks oleva vara jääkväärtus väheneb nullini ja rendikohustise mõõtmisel ilmneb täiendav vähenemine, kajastab rentnik ümberhindluse järele jääva summa kasumiaruandes.

KONTSERN KUI RENDILEANDJA

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditava vara amortiseerimisel lähtutakse ettevõttes sama tüüpi varade suhtes rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

1.16. FINANTSKOHUSTUSED

Kõik kontserni finantskohustused kuuluvad kategooriasse, mida kajastatakse „korrigeeritud soetusmaksumuses“.

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, laenukohustused ja muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende õiglasest väärtusest ja kajastatakse hiljem korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse finantsseisundi aruandes maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulud), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

1.17. ETTEVÕTTE TULUMAKS JA EDASILÜKKUNUD TULUMAKS

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud oma teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 01.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäär 14/86. Seda soodsamat maksumäärat saab kasutada dividendimaksule, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. Alates 01.01.2025 on maksumäär 22/78 väljamakstud netodividendidest. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Maksuvabastuse eelduseks on tingimus, et dividendi saanud ja edasi maksval äriühingul oli dividendide saamisel vastavas äriühingus vähemalt 10% suurune osalus. Varasemalt regulaarsetele dividendidele kehtinud madalam maksumäär 14% ehk 14/86 dividendide netosummast ei ole enam kohaldatav alates 1. jaanuarist 2025. Enne antud kuupäeva saadud madalama maksumääraga maksustatud dividendide edasi jaotamisel on võimalik rakendada üleminekusätet.

Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse koondkasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis edasilükkunud tulumaksukohustusena planeeritava dividendi väljamakse ulatuses. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Edasilükkunud tulumaks makstakse omandamise järgselt jaotamata kasumi ja muude omandamise järgsete tüürettevõtete reservide liikumiste arvelt, välja arvatud juhul, kui kontsern kontrollib tüürettevõtte dividendipoliitikat ja on tõenäoline, et erinevus dividendide kaudu ega lähitulevikus muul viisil ei kao. Kuna kontsern kontrollib tüürettevõtete dividendipoliitikat, on tal võimalik kontrollida ka kõnealuse investeringuga seotud ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist. Kontsern ei kajasta selliste ajutiste erinevuste osas edasilükkunud tulumaksu kohustusi, välja arvatud juhul, kui juhtkond eeldab, et ajutised

erinevused lähitulevikus taastuvad. Maksimalne tulumaksukohustus, mis kaasneb vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisega, on avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, lisa 11.

Konsolideeritud kasumiaruandes on kajastatud Leedus asuvate tütarettevõtete kasumilt arvestatud ettevõtte tulumaks ja edasilükkunud tulumaksukulu või -tulu ning Eesti ettevõtete dividendide tulumaksukulu ja edasilükkunud dividendide tulumaksukulu.

Edasilükkunud tulumaks on arvestatud kõikidelt olulistelt ajutistelt erinevustelt maksuarvestuse ja finantsraamatupidamise varade ja kohustuste väärtuste vahel. Edasilükkunud tulumaksuvara kajastatakse ettevõtte finantsseisundi aruandes juhul, kui on tõenäoline, et see tulevikus realiseerub.

Kontserni kuuluvad Läti, Leedu ja Norra juriidilised isikud arvutavad maksustamisele kuuluvat tulu ja tulumaksu vastavalt Läti Vabariigi, Leedu Vabariigi ja Norra Kuningriigi seadusandlusele. Läti Vabariigis maksustatakse kasum selle jaotamisel maksumääraga 20/80 (2024: ettevõtte kasum selle jaotamisel maksumääraga 20/80). Leedu Vabariigis maksustatakse kasum 16%lise tulumaksumääraga (2024: 15%). Norra Kuningriigis maksustatakse kasum 22%lise tulumaksumääraga (2024: 22%).

1.18. ERALDISED

Eraldistena kajastatakse tõenäolisi tegevusest tingitud või juriidilisi kohustusi, mis tulenevad enne bilansipäeva toimunud sündmustest. Eraldise moodustamine või olemasoleva eraldise suurendamine kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kuluna.

Kontserni ehitusettevõtted annavad ehitusseaduse järgi ehitistele 2-aastase kestusega garantii. Garantiieraldise arvutamisel lähtutakse juhtkonna hinnangust ja eelmiste perioodide kogemustest tegelike garantiikulude osas.

Ehituslepingutest eeldatavalt tulenev kahjum tuleb kajastada koheselt kuluna. Kahjumlike ehituslepingute katteks moodustatakse eraldis vastavalt lõpule viimata ehituslepingute osadele.

Müüdnud korteriprojektidele ja suurematele töös olevatele ehitusprojektidele moodustatakse kontsernis veel tegemata kuludele ja saabumata arvetele eraldis, mis kajastatakse kasumiaruandes kuluna ja finantsseisundi aruandes kohustusena.

1.19. TULU KAJASTAMINE

MÜÜGITULU KLIENDILEPINGUTELT

Müügitulu on tulu, mis tekib kontserni tavapärase äritegevuse käigus. Müügitulu kajastatakse tehinguhinnas. Tehinguhind on kogutasu, mida kontsernil on õigus saada lubatud kaupade või teenuste kliendile üleandmise eest ja millest on maha arvatud kolmandate isikute nimel kogutavad summad. Kontsern kajastab müügitulu siis, kui kontroll kauba või teenuse üle antakse üle kliendile.

MÜÜGITULU KLIENDILEPINGUTELT - EBITUSTEENUSED

Kontsern osutab ehituslepingute alusel ehitusteenuseid fikseeritud hinnaga. Müügitulu teenuste osutamisest kajastatakse perioodil kui teenused on osutatud ja tellija poolt aktsepteeritud. Fikseeritud hinnaga lepingute puhul kajastatakse müügitulu vastavalt tegelikult osutatud teenustele aruandeperioodi lõpuks suhtena kogu lepingu mahtu, kuna klient saab teenusest kasu samal ajal kui seda osutatakse. Tegelikult osutatud teenuste suhtarv leitakse vastavalt lepingu tegelike kulude ja lepingu eeldatud kulude suhtele ehk lepinguga seotud projekti valmidusastmele.

Seadme müügi korral ehituslepingu raames, kus klient on ehitusteenuse tellinud koos spetsiifilise seadme paigaldusega ning see tarnitakse tehases otse kliendi objektile, kajastatakse müügitulu perioodi jooksul ühtse teostamiskohustusena. Klient ei saa ehitusteenusest ja seadmest eraldi kasu ja on huvitatud ainult täislahenduse ostmisest.

Fikseeritud tasuga lepingute puhul tasub klient fikseeritud summad vastavalt maksegraafikule. Juhul, kui kontserni poolt osutatud teenuste maht ületab saadud makseid, siis kajastatakse lepinguline vara (aruandes real „ehitustööde tellijatel saada“). Juhul, kui saadud maksed ületavad osutatud teenuste mahtu, siis kajastatakse lepinguline kohustus (aruandes real „ehitustööde tellijatel saada“). Ühest ja samast lepingust tulenev lepinguline vara ja lepinguline kohustus kajastatakse finantsaruandes neto summamana.

Juhul kui lepingus on muutuv tasu, siis kajastatakse see müügituluna ainult juhul, kui on väga tõenäoline, et seda hiljem ei tühistata.

Kontsern osutab PPP (*public private partnership*) projekti kaudu ehitusteenuseid, mida kajastatakse kontsessioonilepingu (IFRIC 12) põhimõtteid järgides. Müügitulu ehitusteenuste osutamisest kajastatakse perioodil kui teenused on osutatud ja tellija poolt aktsepteeritud. Kuna ehitusperiood ja lepingulise vara haldamine kestab kokku üle 10 aasta, kajastatakse nõue kliendi vastu pikaajalise nõudena, millelt arvestatakse intressitulu. Nõue intressitulu osas kajastatakse samuti pikaajalise nõudena, kuna klient maksab lepingulise vara ehitusteenuse ja haldamise eest alles haldamise perioodi jooksul (lisa 21).

ELAMUEHITUS

Kontsern arendab ja müüb elamuid. Müügitulu kajastatakse kui kontroll vara üle on kliendile üle antud. Kontserni jaoks puudub varal üldjuhul alternatiivne kasutus tulenevalt lepingutingimustest. Samas, õigus saada tasu tekib, kui omandiõigus on kliendile üle läinud. Sellest tulenevalt kajastatakse müügitulu kindlal ajahetkel, kui omandiõigus on kliendile üle läinud.

FINANTSEERIMISE KOMPONENT

Lepingud, kus periood kliendile lubatud kaupade või teenuste üleandmise ja kliendilt makse saamise vahel oleks pikem kui üks aasta, on väga harvad ning raha ajaväärtuse mõju kontsernile ebaoluline.

Intressi- ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

1.20. SEGMENTIARUANDLUS

Tegevussegmentid on majandusüksuse äritegevuse osad, mille kohta on võimalik saada eraldiseisvat finantsinformatsiooni, võtmaks vastu otsuseid segmentide jagatavate ressursside osas ja hindamaks selle tulemuslikkust.

LISA 2 JUHTKONNAPOOLESED HINNANGUD

Finantsaruannete koostamine kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandluse standarditega nõuab teatud oluliste raamatupidamislike hinnangute kasutamist. Samuti peab juhtkond langetama otsuseid kontserni arvestuspõhimõtete rakendamisel. Kuigi nimetatud hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, ei pruugi need kokku langeda hilisema tegeliku tulemusega. Samas võib kinnitada, et sesoonsusel ja tsüklilisusel puudub oluline mõju kontserni tegevusele aasta lõikes. Valdkonnad, mis on nõudnud olulisi juhtkonnapoolseid otsuseid ja hinnanguid ja millel on mõju Merko Ehitus kontserni finantsaruannetes kajastatud summadele, on esitatud alljärgnevalt. Muudatusi juhtkonna hinnangute kajastatakse muudatuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

TULU EHITUSTEENUSTELT

Tulu ehitusteenuse osutamisega seonduvatelt kliendilepingutelt kajastatakse lähtudes tehtud lepingu tegelike kulude ja lepingu eeldatud kulude suhtest, mis eeldab muu hulgas, et ehituslepingute valmidust aruande kuupäeval on võimalik usaldusväärselt hinnata. Lepingute valmiduse hindamiseks on juurutatud täpne, süsteemne kulude arvestus, prognoosimine ja tulude-kulude aruandlus. Iga ehitusobjekti eeldatav lõpptulem on järjepideva kontrolli all, analüüsitakse kõrvalekaldeid eelarvest ja vajadusel korrigeeritakse lõpptulemi prognoosi. Seisuga 31.12.2025 on lõpetamata ehitusteenuste valmidusastme hindamise tulemusena kahjumlike lepingute eraldise summa 7 tuhat eurot (2024: 7 tuhat eurot), mis määrati kindlaks ehituslepingute valmidusastme hindamisel. Riskianalüüs näitas, et muutus hinnangus ehituslepingute täitmiseks tehtavate kulude osas +/-5% tooks kaasa puhaskasumi muutuse vastavalt -29 163/+10 175 tuhat eurot (2024: -21 345/+19 511 tuhat eurot).

VARUDE ALLAHINDLUS

Varude hindamine toimub individuaalselt objektide (kinnistu või ehitus) kaupa. Igale objektile koostatakse tema eripärast (kasutamise sihtotstarve ja kehtiv/kehtestamisel olev ehitusõigus) tulenev äriplaan ning võrreldakse objekti kulusid võimalike tuludega. Juhul, kui objekti kulud ületavad objekti realiseerimisel saadavat tulu (neto realiseerimisväärtus), hindab kontsern tulusid ületava kulude summa ulatuses varasid alla. Tulenevalt ehitusturu volatiilsusest ning kinnisvaraturu madalast likviidsusest, sõltub neto realiseerimisväärtuse leidmine olulisel määral juhtkonna hinnangutest. Varude allahindluse tundlikkuse test näitas, et neto realiseerimisväärtuse ülehindamisel 10% võrra (st, et varade realiseerimisel on tulud juhtkonna hinnangust 10% võrra väiksemad) oleks kontserni 2025. aasta varude (lõpetamata toodang, valmistoodang, ostetud kinnistud müügiks/arendustegevuseks) täiendav allahindlus olnud 95 tuhat eurot (2024: 88 tuhat eurot), sh ostetud kinnistud müügiks/arendustegevuseks 95 tuhat eurot (2024: 88 tuhat eurot). 2025. aastal realiseerimisväärtuse alahindamisel 10% võrra (st, et varade realiseerimisel on tulud 10% võrra kõrgemad) oleks varudes ostetud kinnistud allahindlus olnud 200 tuhande euro võrra väiksem. 2024. aastal lõpetamata- ja valmistoodangule ning ostetud kinnistud müügiks/arendustegevuseks varudele allahindlusi ei tehtud mistõttu allahindluse realiseerimisväärtuse analüüsi ei teostatud. Täiendav info lisas 18.

NÕUETE HINDAMINE

Nõuete hindamisel analüüsitakse iga nõuet individuaalselt. Nõude osalise või täieliku alla hindamise otstarbekuse otsustamisel lähtutakse lepingupartneri finantsseisust, pakutavatest tagatistest, võla tasumiseks pakutud lahendustest ning lepingupartneri senisest maksekäitumisest, võttes arvesse ka lepingupartneri tulevikuperspektiive, sh ärioloogikat ning selle vastavust nii üldistele majandusarengutele kui vastava majandussektori arengutele (lisa 16).

GARANTIIOHUSTUSTE ERALDIS

Garantiiohustuste eraldise määramisel lähtutakse ettevõtte garantiitööde ajaloolisest kulust (lisa 29).

MATERIAALSE JA IMMATERIAALSE PÕHIVARA VÄÄRTUSE HINDAMINE

Põhivara väärtust testitakse juhul, kui leiab aset mõni sündmus või ilmneb asjaolu, mis viitab vara väärtuse langusele. 31.12.2025 ja 31.12.2024 seisuga juhtkonna hinnangul vara väärtuse languse indikatsioone ei esinenud, mistõttu vara väärtuse teste ei koostatud. 31.12.2025 seisuga on materiaalse põhivara jääkmaksumus 22 117 tuhat eurot (31.12.2024: 17 147 tuhat eurot) ja immateriaalse põhivara jääkmaksumus 714 tuhat eurot (31.12.2024: 350 tuhat eurot) (lisad 24, 25).

KINNISVARAINVESTEERINGUTE HINDAMINE

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad võimalikud allahindlused. Seisuga 31.12.2025 ei erine kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus oluliselt nende õiglasest väärtusest, v.a maa bilansilises väärtuses 6058 tuhat eurot, mille õiglase väärtus ekspert hinnangu alusel on 16 340 tuhat eurot (31.12.2024: kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus ei erinenud oluliselt nende õiglasest väärtusest, v.a maa bilansilises väärtuses 6058 tuhat eurot, mille õiglase väärtus ekspert hinnangu alusel on 16 340 tuhat eurot). Juhtkonna poolt antud hinnang kinnisvarainvesteeringute õiglasele väärtusele tugineb varaobjektide olemasoleval turuväärtusel. Turuväärtuseks loetakse hinnangulist summat, mille korral on hindamise kuupäeval varaobjekti võimalik vahetada sõltumatute osapoolte vahelises tehingus. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisse ei kaasatud ettevõtteväliseid eksperte, v.a varudest ümberliigitatud maa osas. Turuväärtus on valdavalt hinnatud turutehingute baasil, väljaarvatud kinnisvara, mida on hinnatud diskonteeritud rahavoogude meetodil. 31.12.2025 seisuga on kinnisvarainvesteeringute jääkväärtus 12 395 tuhat eurot (31.12.2024: 12 606 tuhat eurot) (lisa 23).

LISA 3 TEGEVUSSEGMENTID

Kõrgeim äriotsustaja, kelleks on ematettevõtte 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 teedehitust. 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.

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

Lisainformatsiooni segmentide kohta vt Tegevusaruande peatükk Äritegevus.

tuhandetes eurodes

2025	Ehitusteenus	Kinnisvara-arendus	Segmentid kokku
Müügitulu	264 948	110 698	375 646
Elimineerimine	(27 380)	(37 325)	(64 705)
Müügitulu klientidelt	237 568	73 373	310 941
sh müügitulu kliendilt, mis moodustab vähemalt 10% kontserni müügitulust:			
kliendilt A (Eesti riik)	54 071	-	54 071
Müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	2 194	69 156	71 350
Müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	235 374	4 217	239 591
Ärikasum (-kahjum)	25 660	13 364	39 024
Segmenti maksustamiseelne kasum (kahjum)	36 389	13 059	49 448
sh intressitulud äritegevusest (lisa 7)	55	1 769	1 824
kulum (lisad 4, 5, 6)	(2 454)	(655)	(3 109)
varude allahindlus (lisad 4, 18, 35)	-	(1 000)	(1 000)
eraldiste moodustamine (lisad 4, 6, 8, 29)	(2 342)	(2 810)	(5 152)
eraldiste tühistamine (lisad 4, 6, 29)	196	-	196
kasum ühisettevõtetest (lisa 20)	9 980	401	10 381
muud finantstulud (-kulud) (lisad 9, 10)	906	(638)	268
sh intressitulud	1 065	46	1 111
intressikulud	(78)	(617)	(695)

2025	Ehitusteenus	Kinnisvara-arendus	Segmendid kokku
Segmentide vara 31.12.2025	99 571	252 063	351 634
sh ühisettevõtted (lisa 20)	23 319	8 638	31 957
2024	Ehitusteenus	Kinnisvara-arendus	Segmendid kokku
Müügitulu	499 875	86 929	586 804
Elimineerimine	(25 318)	(22 437)	(47 755)
Müügitulu klientidelt	474 557	64 492	539 049
sh müügitulu kliendilt, mis moodustab vähemalt 10% kontserni müügitulust:			
kliendilt A (Eesti riik)	76 336	-	76 336
kliendilt B	88 894	-	88 894
kliendilt C	60 067	-	60 067
Müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	1 550	59 569	61 119
Müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	473 007	4 923	477 930
Ärikasum (-kahjum)	59 420	16 450	75 870
Segmenti maksustamiseelne kasum (kahjum)	64 442	15 609	80 051
sh intressitulud äritegevusest (lisa 7)	65	1 842	1 907
kulum (lisa 4, 5, 6)	(2 652)	(583)	(3 235)
eraldiste moodustamine (lisa 4, 6, 8, 29)	(5 807)	(853)	(6 660)
eraldiste tühistamine (lisa 4, 6, 29)	1 408	-	1 408
kahjum investeringutelt tütarettevõttesse (lisa 19)	(5 087)	-	(5 087)
kasum ühisettevõtetelt (lisa 20)	9 396	555	9 951
muud finantstulud (-kulud) (lisa 9, 10)	620	(1 374)	(754)
sh intressitulud	1 561	67	1 628
intressikulud	(122)	(1 268)	(1 390)
Segmentide vara 31.12.2024	103 410	239 737	343 147
sh ühisettevõtted (lisa 20)	13 339	8 232	21 571

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

SEGMENTIDE MAKSUSTAMISEELSE KASUMI SEOSTAMINE KONTSERNI KASUMIGA

tuhandetes eurodes

	2025	2024
Segmentide maksustamiseelne kasum	49 448	80 051
Muu ärikasum (-kahjum)	(4 681)	(3 388)
sh eraldiste moodustamine (lisa 6, 8, 29)	(43)	(185)
finantstulud ja (-kulud)	1	(249)
sh intressitulud (intressikulud)	93	(176)
Kokku kasum enne maksustamist	44 768	76 414

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

Jaotamata finantskulude ja -tulude hulgas kajastub finantstulu pangadeposiitidelt, kasum (kahjum) valuutakursi muutusest, mittekapitaliseeritavad laenuintressikulud ning muud finantskulud ja -tulud.

Kuna müügitulu proportsiooni alusel segmenti maksustamiseelse kasumi (kahjumi) kirjele jagatava näitaja leidmise aluseks on kontsernis jaotamata kulude summa kokku, siis intressitulud (-kulud) summas 136 tuhat eurot (31.12.2024: 132 tuhat eurot) ei ole esitatud eraldi vastaval kulukirjel.

MÜÜGITULU KLIENTIDE TEGEVUSASUKOHA JÄRGI

tuhandetes eurodes ja protsentides

	2025		2024	
Eesti	170 771	55%	224 655	42%
Läti	51 562	17%	30 536	6%
Leedu	88 608	28%	283 613	52%
Norra	-	0%	245	0%
Kokku	310 941	100%	539 049	100%

LEPINGULISED VARAD JA -KOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	31.12.2025	31.12.2024
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 16)	3 164	8 965
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 28)	(23 910)	(41 612)
Lõpetamata ehituslepingute osas saadud ettemaksed (lisa 28, 30)	(7 070)	(7 969)
Kahjumlike ehituslepingute katteks moodustatud eraldis (lisa 29)	(7)	(7)

Aruandeaastal kajastati müügituludes varasemalt saadud tellijate ettemaksed summas 4373 tuhat eurot (2024: 31 360 tuhat eurot).

Seisuga 31.12.2025 on kontsernil ehituslepinguid summas 466 867 tuhat eurot (2024: 340 589 tuhat eurot), mille osas müügitulu kajastatakse tulevastel perioodidel. Juhtkonna hinnangul kajastatakse ligikaudu 47% müügitulu 2026. aastal ning 53% 2027. aastal ja edasi.

PÕHIVARADE (V.A FINANTSVARAD JA EDASILÜKKUNUD TULUMAKSUVARA) JAOTUS VARADE ASUKOHA JÄRGI

tuhandetes eurodes

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

LISA 4 MÜÜDUD TOODANGU KULU

tuhandetes eurodes

	2025	2024
Ehitusteenused ja ostetud kinnisvara müügiks	153 944	332 065
Materjal	30 625	41 566
Tööjõukulu	34 204	32 888
Ehitusmehhanismid ja transport	8 301	7 719
Projekteerimine	7 717	7 641
Kinnisvara halduskulud	1 345	1 444
Kulum (lisa 3)	2 288	2 182
Varude allahindlus (lisad 3, 18, 35)	1 000	-
Eraldised (lisad 3, 29)	4 798	3 866
Muud kulud	10 859	13 791
Müüdnud toodangu kulu kokku	255 081	443 162

LISA 5 TURUSTUSKULUD

tuhandetes eurodes

	2025	2024
Tööjõukulu	3 087	3 224
Reklaam, sponsorlus	1 783	1 195
Transport	170	149
Kulum (lisa 3)	141	163
Muud kulud	642	299
Turustuskulud kokku	5 823	5 030

LISA 6 ÜLDHALDUSKULUD

tuhandetes eurodes

	2025	2024
Tööjõukulu	13 165	16 667
Kontorikulud, sideteenused	467	595
Konsultatsioonid, õigusabi, audiitor	300	609
Transport	224	294
Arvutustehnika ja tarkvara	700	713
Kulum (lisa 3)	680	890
Eraldised (lisad 3, 29)	201	182
Muud kulud	1 741	1 958
Üldhalduskulud kokku	17 478	21 908

Aruandeaastal arvestatud audiitorettevõtjate kliendilepingu tasud olid auditi tasude osas 280 tuhat eurot (2024: 303 tuhat eurot) ning muu äritegevuse tasude osas 15 tuhat eurot (2024: 111 tuhat eurot).

LISA 7 MUUD ÄRITULUD

tuhandetes eurodes

	2025	2024
Intressitulud äritegevusest	1 832	1 917
Kasum põhivara müügist	244	2 916
Saadud trahvid, viivised	42	89
Laekunud ebatõenäolised nõuded (lisad 16, 35)	2	17
Muud tulud	165	785
Muud äritulud kokku	2 285	5 724

LISA 8 MUUD ÄRIKULUD

tuhandetes eurodes

	2025	2024
Trahvid, viivised	18	4
Kahjum valuutakursi muutustest	0	2
Toetused, annetused	336	158
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded (lisad 16, 35)	42	575
Varade allahindlused (lisad 24, 35)	73	-
Eraldised (lisad 3, 29)	-	1 389
Muud kulud	32	62
Muud ärikulud kokku	501	2 190

LISA 9 FINANTSTULUD

tuhandetes eurodes

	2025	2024
Intressitulud (lisa 3)	1 208	2 017
Finantstulud kokku	1 208	2 017

LISA 10 FINANTSKULUD

tuhandetes eurodes

	2025	2024
Intressikulud (lisad 3, 27)	836	1 823
Kahjum valuutakursi muutustest	18	948
Muud finantskulud	310	179
Finantskulud kokku	1 164	2 950

LISA 11 TULUMAKSUKULU

Tulumaks kontserni maksueelselt kasumilt erineb asjaomases riigis teenitud kasumite suhtes rakendatava siseriikliku tulumaksu-määraga arvatud tulumaksust järgmistel põhjustel:

tuhandetes eurodes

2025	Läti	Leedu	Norra	Eesti	Kokku
Kasum (kahjum) enne maksustamist	2 594	22 214	(1 025)	20 985	44 768
Tulumaksumäär	0%	16%	22%	0%	
Asjaomases riigis teenitud kasumite suhtes rakendatava siseriikliku tulumaksu-määraga arvatud tulumaks	0	(3 554)	0	0	(3 554)
Maksustamisel mahaarvamisele mittekuuluvate kulude mõju tulumaksule	-	259	-	-	259
Mittemaksustatavate tulude mõju tulumaksule	-	5	-	-	5
Aruandeperioodil kajastatud eelmiste perioodide maksukahjumid	-	113	-	-	113
Aruandeperioodil kajastamata maksukahjumid	-	(78)	-	-	(78)
Dividendide tulumaksukulu (lisa 13)	(450)	-	-	-	(450)
Edasilükkunud tulumaksukulu dividendidelt	-	-	-	(1 145)	(1 145)
Tulumaksukulu kokku	(450)	(3 255)	-	(1 145)	(4 850)
sh ettevõtte tulumaksukulu	(450)	(919)	-	-	(1 369)
edasilükkunud ettevõtte tulumaksukulu (lisa 22)	-	(2 336)	-	(1 145)	(3 481)

2024	Läti	Leedu	Norra	Eesti	Kokku
Kasum (kahjum) enne maksustamist	(5 656)	56 399	(1 818)	27 489	76 414
Tulumaksumäär	0%	15%	22%	0%	
Asjaomases riigis teenitud kasumite suhtes rakendatava siseriikliku tulumaksu-määraga arvatud tulumaks	0	(8 460)	0	0	(8 460)
Maksustamisel mahaarvamisele mittekuuluvate kulude mõju tulumaksule	(34)	(31)	-	-	(65)
Mittemaksustatavate tulude mõju tulumaksule	-	(14)	-	-	(14)
Aruandeperioodil kajastatud eelmiste perioodide maksukahjumid	-	10	-	-	10
Aruandeperioodil kajastamata maksukahjumid	-	(6)	-	-	(6)
Dividendide tulumaksukulu (lisa 13)	-	-	-	(1 538)	(1 538)
Edasilükkunud tulumaksukulu dividendidelt	-	-	-	(1 747)	(1 747)
Tulumaksukulu kokku	(34)	(8 501)	-	(3 285)	(11 820)
sh ettevõtte tulumaksukulu	(34)	(10 299)	-	(1 538)	(11 871)
edasilükkunud ettevõtte tulumaksukulu (lisa 22)	-	1 798	-	(1 747)	51

Vastavalt IAS 12-le kajastatakse AS Merko Ehitus kontserni konsolideeritud finantsaruannetes edasilükkunud tulumaksukulu- ja kohustust tütaretevõtete lõppenud aasta puhaskasumi osalt, mida ettenähtavas tulevikus planeeritakse dividendideks maksta (lisa 1.17).

Seisuga 31.12.2025 sisaldab bilansis edasilükkunud tulumaksukohustus dividendide edasilükkunud tulumaksu summas 5787 tuhat eurot (31.12.2024: 4642 tuhat eurot) ja Leedus asuvate tütaretevõtete kasumilt arvestatud edasilükkunud tulumaksukulu summas 1661 tuhat eurot (31.12.2024: 1506 tuhat eurot) (lisa 22).

Seisuga 31.12.2025 sisaldab bilansis tulumaksukohustus Leedus asuvate tütaretevõtete kasumilt arvestatud tulumaksukulu summas 46 tuhat eurot (31.12.2024: 7086 tuhat eurot).

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

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

LISA 12 PUHASKASUM AKTSIA KOHTA

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

	2025	2024
Aktsionäridele kuuluv puhaskasum (tuhandetes eurodes)	39 918	64 668
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tuhat tk)	17 700	17 700
Tavapuhaskasum aktsia kohta (eurodes)	2,26	3,65

Kontsernis ei olnud 2025. ja 2024. aastal potentsiaalselt emiteeritavaid lihtaktsiaid, mistõttu lahustatud puhaskasum aktsia kohta võrdub tavapuhaskasumiga aktsia kohta.

LISA 13 DIVIDENDID AKTSIA KOHTA

Väljamaksmisele kuuluvad dividendid kajastatakse siis, kui kasumi jaotamise ettepanek on üldkoosoleku poolt kinnitatud.

15. mai 2025 aktsionäride otsusega kinnitati nõukogu ettepanek maksta aktsionäridele eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 33 630 tuhat 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 23 010 tuhat eurot (1,30 eurot ühe aktsia kohta), mis andis 2023. aasta dividendimääraks 50% ning dividenditootluseks 8,5% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2023).

Kontsernil ei tekkinud 2025. aastal dividendide väljamaksmisega seotud tulumaksukulu, kuna dividendimaksud olid kaetud tütaretevõtete poolt AS Merko Ehitusele eelnevalt maksustatud dividendidega (2024. aastal 1538 tuhat eurot) (lisa 11).

Juhatus teeb, kooskõlastatult nõukoguga, ettepaneku maksta aktsionäridele 2026. aastal eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 22 125 tuhat eurot (1,25 eurot ühe aktsia kohta), mis teeb 2025. aasta dividendimääraks 55% ning dividenditootluseks 4,0% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2025).

LISA 14 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID

tuhandetes eurodes

	31.12.2025	31.12.2024
Arvelduskontod	34 802	90 375
Üleöö pangadeposiidid	6 622	1 504
Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 35)	41 424	91 879

Seisuga 31.12.2025 oli üleöö pangadeposiitide intressimäär vahemik 1,57%-2,13% ja alusvaluuta EUR (31.12.2024: 0,32%-2,15%).

LISA 15 LÜHIAJALISED DEPOSIIDID

tuhandetes eurodes

	31.12.2025	31.12.2024
Üle 3-kuulised tähtajalised deposiidid (lisa 35)	18 000	10 000

Üle 3-kuuliste tähtajaliste pangadeposiitide kaalutud keskmine intress oli 2,23% (31.12.2024: 3,5%) ja keskmine kestus seisuga 31.12.2025 oli 190 päeva (31.12.2024: 208 päeva).

LISA 16 NÕUDED JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	31.12.2025	31.12.2024
Nõuded ostjate vastu (lisa 35)		
ostjatelt laekumata arved	31 003	37 883
ebatõenäoliselt laekuvad arved	0	(3)
	31 003	37 880
Maksude ettemaksed v.a ettevõtte tulumaks		
käibemaks	689	570
muud maksud	2	-
	691	570
Ehitustööde tellijatelt saada (lisad 3, 35)	3 164	8 965
Muud lühiajalised nõuded		
lühiajalised laenud (lisad 17, 35)	500	-
intressinõuded (lisad 17, 35)	19	19
muud lühiajalised nõuded (lisa 35)	115	88
	634	107
Ettemaksed teenuste eest		
ettemaksed ehitusteenuste eest	7 186	2 555
ettemakstud kindlustusmaksed	692	901
muud ettemakstud kulud	288	441
	8 166	3 897
Nõuded ja ettemaksed kokku	43 658	51 419
sh muud lühiajalised nõuded ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 33)	1 393	4 746

2025. aastal tõusis üle tähtaja arvete osakaal laekumata arvetest 0,5%-lt 4,0%-ni, võrreldes eelmise aastaga oli 31.12.2025 seisuga üle tähtaja arvete summa 1250 tuhat eurot (2024: 208 tuhat eurot). 6. märtsiks 2026 oli aruande kuupäeva seisuga üle tähtaja arvetest laekunud 1032 tuhat eurot ehk 82,5%. 2025. aastal üle tähtaja nõuete kogusumma suurenes ja debitoorse võla käibevalde pikenes 50 päeva tasemele (2024: 43 päeva).

	2025	2024
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded aasta alguses	(3)	(134)
aruandeperioodi ebatõenäoliste nõuete kulu (lisa 8)	(42)	(575)
bilansist välja kantud lootusetud nõuded	43	689
laekunud ebatõenäolised nõuded (lisa 7)	2	17
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded aasta lõpus	0	(3)

Vastavalt juhtkonna ajaloolisel kogemusel põhinevale hinnangule on piisav alus eeldada, et aruandes kajastatud nõuded tasutakse ostjate poolt.

Kontserni krediidiriski osas vaata detailsemalt lisa 35.

LISA 17 ANTUD LAENUD

tuhandetes eurodes

	Ühisettevõtetele (lisa 33)	Muudele ettevõtetele	Kokku
2025			
Laenu jääk aasta alguses	7 300	-	7 300
Antud	3 200	500	3 700
Laekunud	(7 700)	-	(7 700)
Laenu jääk aasta lõpus (lisad 16, 21, 35)	2 800	500	3 300
sh lühiajaline osa (lisad 16, 35)	-	500	500
pikaajaline osa 2...5 aastat (lisad 21, 35)	2 800	-	2 800
Tähtaeg	09-2030	04-2026	
Intressimäär	6,0%+6 kuu Euribor	10%	
2024			
Laenu jääk aasta alguses	-	-	-
Antud	7 300	-	7 300
Laenu jääk aasta lõpus (lisad 21, 35)	7 300	-	7 300
Tähtaeg	12-2026		
Intressimäär	5,0%		

LISA 18 VARUD

tuhandetes eurodes

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

Seisuga 31.12.2025 on laenude tagatisteks panditud varusid kokku summas 99 966 tuhat eurot (31.12.2024: 79 201 tuhat eurot) (lisa 31). 2025. aastal on varusid allahinnatud nende neto realiseerimisväärtuseni 1000 tuhande euro võrra (2024: 0 eurot). Eelnevalt tehtud allahindlusi jooksva aastal ei tühistatud (2024: 0 eurot).

	Bilansiline maksumus enne allahindlust	Allahindlus	Bilansiline maksumus pärast allahindlust
31.12.2025			
Lõpetamata toodang	102 574	(300)	102 274
Ostetud kinnistud arendustegevuseks	89 550	(700)	88 850
Kokku	192 124	(1 000)	191 124

LISA 19 TÜTARETTEVÖTETE AKTSIAD JA OSAD

	Osalus ja hääleõigus %		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2025	31.12.2024		
AS Merko Ehitus Eesti	100	100	Eesti, Tallinn	ehitus
OÜ Tähelinna Kinnisvara	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Vahi Lastehoid	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Merko Kaevandused	100	100	Eesti, Tallinn	kaevandamine
Tallinna Teede AS	100	100	Eesti, Tallinn	teedeehitus
OÜ Merko Kodud	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
UAB Merko Statyba	100	100	Leedu, Vilnius	ehitus
UAB Timana	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB VPSP 2	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB VPSP Projektai	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB VPSP B	100	-	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB VPSP C	100	-	Leedu, Vilnius	kinnisvara
OÜ Merko Property	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
UAB Balsiu Mokyklos SPV	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Merko Bustas	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB MN Projektas	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB MN 2 Projektas	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB MB Projektas	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Statinių Priežiūra ir Administravimas	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB MB 4 Projektas	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
OÜ Merko Investments	100	100	Eesti, Tallinn	valdus
SIA Merko Būve	100	100	Läti, Riia	ehitus
PS MB.MEE	100	100	Läti, Riia	ehitus
PS MB.MS	100	-	Läti, Riia	ehitus
SIA Merko Management Latvia	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
OÜ Merko Residential Investments	100	100	Eesti, Tallinn	valdus
SIA Merko Mājas (ex-SIA Merks Mājas)	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Ropažu Priedes	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Zakusala Estates	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
Merko Investments AS	100	100	Norra, Sofiemyr	valdus
Løkenskogen Bolig AS	100	100	Norra, Sofiemyr	kinnisvara
OÜ Merko Ehitus Ventures	100	100	Eesti, Tallinn	valdus

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.

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.

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

LISA 20 ÜHISETTEVÕTETE AKTSIAD JA OSAD

	Osalus ja hääleõigus %		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2025	31.12.2024		
Ühisettevõtted				
OÜ Connecto Varad	50	50	Eesti, Tallinn	valdus
Kodusadam OÜ	50	50	Eesti, Tallinn	kinnisvara
Turu 18 Kodud OÜ	50	-	Eesti, Tallinn	kinnisvara
Krulli Kodud OÜ	50	-	Eesti, Tallinn	kinnisvara

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.

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 äripiindadega hoone rajamiseks.

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

tuhandetes eurodes

	Investeering 31.12.2024	Muutused 2025. aastal		Investeering 31.12.2025
		soetamine	kasum ettevõtetelt	
Ühisettevõtted				
AS Connecto Varad	13 339	-	9 980	23 319
Kodusadam OÜ	8 232	-	453	8 685
Turu 18 Kodud OÜ	-	3	(50)	(47)
Krulli Kodud OÜ	-	2	(2)	0
Ühisettevõtted kokku	21 571	5	10 381	31 957

tuhandetes eurodes

	Investeering 31.12.2023	Muutused 2024. aastal			Investeering 31.12.2024
		soetamine	kasum ettevõtetelt	dividendid	
Ühisettevõtted					
OÜ Connecto Varad	-	5	-	-	5
AS Connecto Infra	14 238	-	9 396	(10 300)	13 334
Kodusadam OÜ	7 677	-	555	-	8 232
Ühisettevõtted kokku	21 915	5	9 951	(10 300)	21 571

Ühisettevõtteid kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Osalust ühiselt kontrollitavas majandusüksuses kajastatakse algselt soetusmaksumuses ja seejärel korrigeeritakse seda muutustega, mis on soetamise järel toimunud kontserni osas ühiselt kontrollitava majandusüksuse netovarades.

Kapitaliosaluse meetodil 2025. aastal kajastatud muutused ühisettevõttelt OÜ Connecto Varad (2024: AS Connecto Infra) sisaldavad vastavalt IAS 12-le dividendide edasilükkunud tulumaksu ja Eesti Finantsaruandluse Standardi ning IFRS erinevusest tingitud firmaväärtuse amortisatsiooni elimineerimist kokku summas 25 tuhat eurot (31.12.2024: 648 tuhat eurot).

Bilansipäeva seisuga on viidud läbi firmaväärtuse test OÜ Connecto Varad (31.12.2024: AS Connecto Infra) raha genereeriva üksuse kohta, mille juurde firmaväärtus kuulub. Firmaväärtuse test on teostatud konservatiivsuse põhimõttest lähtuvalt. Varade kaetav väärtus leitakse kasutusväärtusena, kasutades juhtkonna poolt kinnitatud rahavoogude projektsioone 5ks järgneva aastaks. Projektsiooniperioodi järgseid rahavoogusid hinnatakse kasutades mõistlike kasvumäärasid. Juhtkond on hinnanud lähituleviku elektri- ja sidevõrkude ehituse perspektiive ning seetõttu on tulude ja kulude pikaajaliseks kasvumääraks võetud 1,0% (31.12.2024: 2,5%), projektsiooniperioodil eeldatud käibe kasvumäär on keskmiselt -7,4% (31.12.2024: 3,6%) ja keskmine EBITDA marginaal 7,5% (31.12.2024: 7,4%). Diskontomäärana on kasutatud kapitali kaalutud keskmist hinda 9,5% (31.12.2024: 9,5%), mis arvestab ettevõtte tegevusala ja riskiastet. Juhtkond kasutas eelarvestatud brutorentaabluse leidmisel eelnevate perioodide ärikogemusi ning konkurentsioolukorda turul. Aruandeperioodil varade väärtuse langust ei tuvastatud ja firmaväärtust alla ei hinnatud.

ÜHISETTEVÕTTED

tuhandetes eurodes

	Varad 31.12.			Kohustused 31.12			Oma- kapital 31.12	Tulud	Kulud	Puhas- kasum (-kahjum)
	Raha	Muu käibe- vara	Põhi- vara	Lühi- ajalised laenud	Muud lühi- ajalised kohus- tused	Pika- ajalised laenud				
2025										
AS Connecto Varad	34 148	32 618	9 025	608	33 943	1 233	40 007	150 163	(130 253)	19 910
Kodusadam OÜ	6 426	16 308	66	-	5 430	-	17 370	5 475	(4 569)	906
Turu 18 Kodud OÜ	226	5 223	-	-	44	5 500	(95)	-	(100)	(100)
Krulli Kodud OÜ	103	1	-	-	3	100	1	-	(4)	(4)
Kokku	40 903	54 150	9 091	608	39 420	6 833	57 283	155 638	(134 926)	20 712
2024										
AS Connecto Varad	10	-	-	-	-	-	10	-	-	-
AS Connecto Infra	24 006	36 550	6 916	15 086	31 406	893	20 087	135 135	(117 640)	17 495
Kodusadam OÜ	1 662	17 533	78	-	2 808	-	16 465	12 862	(11 751)	1 111
Kokku	25 678	54 083	6 994	15 086	34 214	893	36 562	147 997	(129 391)	18 606

OÜ Connecto Varad (2024: AS Connecto Infra) 2025. aasta kuludes on kajastatud intressikuludid summas 246 tuhat eurot (31.12.2024: 115 tuhat eurot). Kodusadam OÜ kuludes ei ole 2025. aastal ega eelmisel aastal kajastatud intressikuludid, kuna laenukasutuse kulud ehitusperioodil kapitaliseeritakse. Turu 18 Kodud OÜ 2025. aasta kuludes on kajastatud intressikuludid summas 87 tuhat eurot ning Krulli Kodud OÜ 1 tuhat eurot.

Seoses ühisettevõtetega on kontsernil seisuga 31.12.2025 lepingulisi kohustusi finantseerida laenudega vastavalt vajadusele ühisettevõtete tegevusi kokku summas 6500 tuhat eurot (31.12.2024: 0 eurot), milles kontsern oli teostanud kokku 2800 tuhat eurot (31.12.2024: 0 eurot). Lisaks kohustus osutada ehitusteenust tulevastes perioodides kokku summas 18 032 tuhat eurot (31.12.2024: 1089 tuhat eurot).

LISA 21 MUUD PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED

tuhandetes eurodes

	31.12.2025	31.12.2024
Pikaajalised laenud (lisa 17, 35)	2 800	7 300
Pikaajalised nõuded ostjate vastu (lisa 35) *	17 858	32 896
Muud pikaajalised laenud ja nõuded kokku	20 658	40 196
sh pikaajalised laenuõuded seotud osapooltele (lisa 33)	2 800	7 300

* pikaajalised nõuded on eurodes, sh pikaajaline nõue Balsiu koolimaja ostja vastu 7951 tuhat eurot (31.12.2024: 8456 tuhat eurot) tähtajaga juuni 2035 ja pikaajaline nõue Kaunase rajooni politseijaoskonna peakontorihoone ostja vastu 9776 tuhat eurot (31.12.2024: 10 844 tuhat eurot) tähtajaga detsember 2033.

LISA 22 EDASILÜKKUNUD TULUMAKSUVARA JA -KOHUSTUS

Tütarettevõtetes edasilükkunud tulumaksuvara ja -kohustuse kujunemine:

tuhandetes eurodes

31.12.2025	Leedu	Eesti	Kokku
Edasilükkunud tulumaksuvara			
lõpetamata ehituslepingute mõju	1 600	-	1 600
moodustatud eraldise mõju	888	-	888
muud mõjud	386	-	386
Edasilükkunud tulumaksuvara kokku	2 874	-	2 874
Edasilükkunud tulumaksukohustus			
muude võlgade mõju	(1 661)	-	(1 661)
edasilükkunud tulumaks dividendidelt	-	(5 787)	(5 787)
Edasilükkunud tulumaksukohustus kokku	(1 661)	(5 787)	(7 448)
Edasilükkunud tulumaksukulu aruandeaastal (lisa 11)	(2 336)	(1 145)	(3 481)
31.12.2024	Leedu	Eesti	Kokku
Edasilükkunud tulumaksuvara			
lõpetamata ehituslepingute mõju	3 801	-	3 801
moodustatud eraldise mõju	1 047	-	1 047
muud mõjud	208	-	208
Edasilükkunud tulumaksuvara kokku	5 056	-	5 056
Edasilükkunud tulumaksukohustus			
muude võlgade mõju	(1 506)	-	(1 506)
edasilükkunud tulumaks dividendidelt	-	(4 642)	(4 642)
Edasilükkunud tulumaksukohustus kokku	(1 506)	(4 642)	(6 148)
Edasilükkunud tulumaksukulu aruandeaastal (lisa 11)	1 798	(1 747)	51

LISA 23 KINNISVARAINVESTEERINGUD

tuhandetes eurodes

	Maa	Hoonestusõigus	Ehitised	Lõpetamata ehitised	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2023	10 172	29	8 012	-	18 213
Akumuleeritud kulum 31.12.2023	-	(15)	(1 375)	-	(1 390)
Jääkmaksumus 31.12.2023	10 172	14	6 637	-	16 823
Soetamine ja parendused	-	-	-	45	45
Müük äriühenduste käigus	(4 063)	-	-	-	(4 063)
Ümberliigitamine varudest	-	-	136	-	136
Kulum	-	(1)	(334)	-	(335)
Jääkmaksumus 31.12.2024	6 109	13	6 439	-	12 606
Soetusmaksumus 31.12.2024	6 109	29	8 026	45	14 209
Akumuleeritud kulum 31.12.2024	-	(16)	(1 587)	-	(1 603)
Jääkmaksumus 31.12.2024	6 109	13	6 439	45	12 606
Soetamine ja parendused	-	-	-	128	128
Kulum	-	0	(339)	-	(339)
Jääkmaksumus 31.12.2025	6 109	13	6 100	-	12 395
Soetusmaksumus 31.12.2025	6 109	29	8 026	173	14 337
Akumuleeritud kulum 31.12.2025	-	(16)	(1 926)	-	(1 942)
Jääkmaksumus 31.12.2025	6 109	13	6 100	173	12 395

Seisuga 31.12.2025 ei erine kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus oluliselt nende õiglasest väärtusest, v.a maa, mille õiglane väärtus eksperthinnangu alusel on 16 340 tuhat eurot (31.12.2024: kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus ei

erinenud oluliselt nende õiglasest väärtusest, v.a maa, mille õiglase väärtus eksperthinnangu alusel on 16 340 tuhat eurot). Valdavalt on õiglase väärtus hinnatud võrreldavate tehingute baasil (tase 2) ja ühel juhul on õiglase väärtuse mõõtmine toimunud õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele vastavate sisendite alusel.

Kinnisvarainvesteeringuid on soetatud renditulu teenimiseks ja/või väärtuse kasvu eesmärgil hoidmiseks. Maatükil paiknevaid ehitisi on kasutusrendi tingimustel ajutiselt välja renditud. Renditud kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulude ja otseste haldamiskulude kohta on toodud andmed lisa 26.

Seisuga 31.12.2025 on laenude tagatisteks panditud kinnisvarainvesteeringuid summas 10 467 tuhat eurot (31.12.2024: 6 668 tuhat eurot) (lisa 31).

LISA 24 MATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Lõpetamata ehitus ja ettemaksud	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2023	1 266	8 322	18 588	4 526	632	33 334
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus 31.12.2023	-	(3 997)	(9 639)	(3 085)	-	(16 721)
Jääkmaksumus 31.12.2023	1 266	4 325	8 949	1 441	632	16 613
sh renditud vara (lisa 26)	-	561	3 708	-	-	4 269
Valuutakursi muutused	-	-	-	(1)	-	(1)
Soetamine ja parendused	-	9	2 282	60	1 130	3 481
sh renditud vara	-	9	1 736	-	-	1 745
Müük	-	(27)	(179)	-	-	(206)
Müük äriühenduste käigus	-	-	(34)	(110)	-	(144)
Ümberliigitamine	-	-	428	75	(503)	-
Mahakandmine	-	-	(14)	-	-	(14)
Kulum ja väärtuse langus	-	(358)	(2 023)	(201)	-	(2 582)
Jääkmaksumus 31.12.2024	1 266	3 949	9 409	1 264	1 259	17 147
Soetusmaksumus 31.12.2024	1 266	7 468	19 264	3 584	1 259	32 841
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus 31.12.2024	-	(3 519)	(9 855)	(2 320)	-	(15 694)
Jääkmaksumus 31.12.2024	1 266	3 949	9 409	1 264	1 259	17 147
sh renditud vara (lisa 26)	-	365	4086	-	-	4 451
Soetamine ja parendused	-	587	1 625	3 416	2 098	7 726
sh renditud vara	-	587	1 014	-	-	1 601
Müük	-	-	(40)	(12)	-	(52)
Ümberliigitamine	-	-	139	22	(161)	-
Allahindlus	-	-	-	-	(73)	(73)
Mahakandmine	-	-	-	(22)	-	(22)
Kulum ja väärtuse langus	-	(361)	(1 957)	(291)	-	(2 609)
Jääkmaksumus 31.12.2025	1 266	4 175	9 176	4 377	3 123	22 117
Soetusmaksumus 31.12.2025	1 266	8 055	20 089	6 723	3 123	39 256
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus 31.12.2025	-	(3 880)	(10 913)	(2 346)	-	(17 139)
Jääkmaksumus 31.12.2025	1 266	4 175	9 176	4 377	3 123	22 117
sh renditud vara (lisa 26)	-	770	3 627	-	-	4 397

Renditud põhivara kohta on toodud andmed lisa 26, rendimaksete kohta lisa 27.

Seisuga 31.12.2025 on laenude tagatisteks panditud materiaalseid põhivarasid summas 2019 tuhat eurot (31.12.2024: 1959 tuhat eurot) (lisa 31).

LISA 25 IMMATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	Firmaväärtus	Tarkvara	Ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2023	65	1 431	185	1 681
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus 31.12.2023	(64)	(1 097)	-	(1 161)
Jääkmaksumus 31.12.2023	1	334	185	520
Valuutakursi muutused	-	(2)	-	(2)
Soetamine	-	7	133	140
Müük äriühenduste käigus	-	(6)	-	(6)
Ümberliigitamine	-	308	(308)	-
Kulum ja väärtuse langus	-	(302)	-	(302)
Jääkmaksumus 31.12.2024	1	339	10	350
Soetusmaksumus 31.12.2024	1	1 537	10	1 548
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus 31.12.2024	-	(1 198)	-	(1 198)
Jääkmaksumus 31.12.2024	1	339	10	350
Soetamine	-	-	503	503
Ümberliigitamine	-	513	(513)	-
Kulum ja väärtuse langus	-	(139)	-	(139)
Jääkmaksumus 31.12.2025	1	713	-	714
Soetusmaksumus 31.12.2025	1	2 031	-	2 032
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus 31.12.2025	-	(1 318)	-	(1 318)
Jääkmaksumus 31.12.2025	1	713	-	714

LISA 26 RENDITUD VARA

tuhandetes eurodes

	Kontori-ja laopinnad	Sõidukid ja seadmed	Kokku
31.12.2023			
Soetusmaksumus	894	5 632	6 526
Akumuleeritud kulum	(333)	(1 924)	(2 257)
Jääkmaksumus (lisa 24)	561	3 708	4 269
Lisandumised	9	1 736	1 745
Rendilepingute lõpetamised	-	(462)	(462)
Kulum	(205)	(896)	(1 101)
31.12.2024			
Soetusmaksumus	835	5 943	6 778
Akumuleeritud kulum	(470)	(1 857)	(2 327)
Jääkmaksumus (lisa 24)	365	4 086	4 451
Lisandumised	587	1 014	1 601
Rendilepingute lõpetamised	-	(586)	(586)
Kulum	(182)	(887)	(1 069)
31.12.2025			
Soetusmaksumus	1 423	5 396	6 819
Akumuleeritud kulum	(653)	(1 769)	(2 422)
Jääkmaksumus (lisa 24)	770	3 627	4 397

Kontserni konsolideeritud koondkasumiaruandes on kajastatud järgmised summad seoses rendilepingutega: tuhandetes eurodes

	2025	2024	Lisa
Intressikulu	174	216	10
Lühiajaliste rendilepingutega seotud kulu	29	40	4, 5, 6
Väheväärtuslike varade rendikulu	181	162	4, 5, 6

Materiaalse põhivarana kajastatavate rendilepingutega (sh perioodi jooksul lõppenud lepingud) kaasnev kogu rahaline väljamakse oli 2025. aastal 1651 tuhat eurot (2024: 1588 tuhat eurot).

Lühiajaliste katkestatavate rendilepingute alusel tasuti 2025. aastal sõidukite varade kasutusõiguse lepingute eest rendimakseid 29 tuhat eurot (2024: 31 tuhat eurot). Rendile võetud vara ei ole edasi antud allrendile.

KASUTUSRENT- KONTSERN KUI RENDILEANDJA (MITTEKATKESTATAVA KASUTUSRENDI LEPINGU TINGIMUSTEL RENDILE ANTUD KINNISVARAINVESTEERINGUD)

	31.12.2025	31.12.2024
Soetusmaksumus	8 077	8 077
Akumuleeritud kulum	(1 925)	(1 587)
Jääkmaksumus	6 152	6 490

	2025	2024
Saadud kinnisvarainvesteeringute kasutusrenditulu (lisa 23)	680	616
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu laekumised:	3 677	3 883
laekumised järgmisel aastal	702	667
laekumised 2...5. aastal	2 597	2 797
laekumised peale 5. aastat	378	419
Kinnisvarainvesteeringute otsesed halduskulud (lisa 23)	(236)	(254)

LISA 27 LAENUKOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	Laenud				Laenukohustused kokku (lisa 35)
	Rendi-kohustused	pankadest	muudelt ettevõtelt	kokku	
2025					
Jääk aasta alguses	4 520	28 511	374	28 885	33 405
Saadud	1 601	14 816	-	14 816	16 417
Tagasi makstud	(1 660)	(15 010)	(35)	(15 045)	(16 705)
Müük/tagastus rendileandjale	(26)	-	-	-	(26)
Jääk aasta lõpus	4 435	28 317	339	28 656	33 091
sh lühiajaline osa	1 131	1 609	339	1 948	3 079
pikaajaline osa 2...5 aastat	3 304	26 708	-	26 708	30 012
Laenu tähtaegade vahemik	02-2025 12-2030	04-2026 12-2029	12-2026		
Aruandeperioodi intressikulu	152	666	24	690	842
sh kapitaliseeritud intressikulu	-	328	-	328	328
Intressimäära vahemik	1,39%- 2,49% +3-6 kuu Euribor	1,15%- 2,7% +3-12 kuu Euribor	4%+12 kuu Euribor		
Alusvaluutad	EUR	EUR	EUR		

tuhandetes eurodes

	Rendi- kohustused	Laenud			kokku	Laenukohustused kokku (lisa 35)
		panka- dest	ühise kontrolli all olevatelt ettevõtetelt (lisa 33)	muudelt ettevõtetelt		
2024						
Jääk aasta alguses	4 402	44 356	6 000	57	50 413	54 815
Saadud	1 745	18 701	-	-	18 701	20 446
Tagasi makstud	(1 551)	(34 546)	(6 000)	-	(40 546)	(42 097)
Müük äriühenduste käigus	-	-	-	317	317	317
Müük/tagastus rendileandjale	(76)	-	-	-	-	(76)
Jääk aasta lõpus	4 520	28 511	-	374	28 885	33 405
sh lühiajaline osa	1 031	19 898	-	374	20 272	21 303
pikaajaline osa 2...5 aastat	3 489	8 613	-	-	8 613	12 102
Laenu tähtaegade vahemik	01-2025 12-2029	04-2025 11-2027	-	12-2025		
Aruandeperioodi intressikulu	214	1 934	130	31	2 095	2 309
sh kapitaliseeritud intressikulu	-	496	-	-	496	496
Intressimäära vahemik	1,2%-2,49% +3-6 kuu Euribor	1,12%- 2,7% +3- 12 kuu Euribor	2,65%+6 kuu Euribor	4%+12 kuu Euribor		
Alusvaluutad	EUR	EUR	EUR	EUR		

	2025	2024
Rendikohustuste tulevaste rendimaksete miinimumsumma	4 739	4 973
sh lühiajaline osa	1 255	1 207
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	3 484	3 766

Laenukohustused, mille intressimäärad on muutuvad sõltuvalt Euribori liikumisest, jaotuvad vastavalt intressimäära muutuse lepingujärgse fikseerimise sagedusele alljärgnevalt:

	2025	2024
Rendikohustused		
1-5 kuud	1 426	1 371
6-12 kuud	2 181	2 784
Pangalaenud		
1-5 kuud	15 184	9 698
6-12 kuud	13 133	18 813
Laenud muudelt ettevõtetelt		
6-12 kuud	339	374
Kokku	32 263	33 040

Laenukohustused, mille intressid vastavalt laenulepingutele on fikseeritud, jaotuvad alljärgnevalt:

	2025	2024
Rendikohustused	828	365
Kokku	828	365

Laenude tagatised ja panditud varad on esitatud lisa 31.

LISA 28 VÕLAD JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	31.12.2025	31.12.2024
Võlad tarnijatele (lisa 35)	33 970	55 469
Võlad töövõtjatele	15 230	18 206
Maksuvõlad v.a ettevõtte tulumaks		
käibemaks	2 311	3 309
füüsilise isiku tulumaks	647	612
sotsiaalmaks	1 637	1 947
töötuskindlustusmaks	73	77
kohustusliku kogumispensioni makse	65	42
muud maksud	310	148
	5 043	6 135
Ehitustööde tellijatel saada (lisad 3, 35)	23 910	41 612
Muud võlad (lisa 35)		
intressivõlad	140	88
muud võlad	169	171
	309	259
Saadud ettemaksed *	17 458	8 105
Võlad ja ettemaksed kokku	95 920	129 786
sh võlad ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 33)	58	47

* Seisuga 31.12.2025 jaguneb saadud ettemaksete saldo ehituslepingute raames saadud ettemakseteks (tellijate ettemaksed) summas 7070 tuhat eurot (31.12.2024: 4373 tuhat eurot) ning elamuarenduse raames saadud ettemakseteks (korterite ostjad) summas 10 388 tuhat eurot (31.12.2024: 3732 tuhat eurot) (lisa 3).

LISA 29 ERALDISED

tuhandetes eurodes

	Ehituse garantii- kohustuse eraldis	Eraldis kahjumlike ehitus- lepingute katteks	Eraldis kohtukulude ja kahjunõuete katteks (lisa 35)*	Eraldis müüdüd ja töösolevate projektide kulude katteks	Muud eraldised	Kokku
2025						
Jääk aasta alguses	5 181	7	410	1 702	378	7 678
Moodustatud (lisad 3, 4, 6)	1 974	2	-	2 985	234	5 195
Tühistatud (lisad 3, 6)	(196)	-	-	-	-	(196)
Kasutatud	(1 776)	(2)	(33)	(239)	(178)	(2 228)
Jääk aasta lõpus	5 183	7	377	4 448	434	10 449
sh lühiajaline osa	5 183	7	377	4 448	411	10 426
pikaajaline osa 2...5 aastat	-	-	-	-	23	23
2024						
Jääk aasta alguses	5 954	8	1 706	2 460	323	10 451
Moodustatud (lisad 3, 4, 6)	3 841	32	1 889	905	178	6 845
Tühistatud (lisad 3, 6)	(843)	-	(496)	(69)	-	(1 408)
Müük äriühenduste käigus	(2 060)	-	(2 689)	(389)	-	(5 138)
Kasutatud	(1 711)	(33)	-	(1 205)	(123)	(3 072)
Jääk aasta lõpus	5 181	7	410	1 702	378	7 678
sh lühiajaline osa	5 181	7	410	1 702	378	7 678

* Lisainformatsioon on toodud lisa 35 alalõigus Juriidiline risk.

Garantiikohustuse reservi koostamise aluspõhimõtteks on ajalooliselt välja kujunenud statistiline osa ehituslepingute mahtudest. Ajalooliselt ei ole kasutatud eraldise summa oluliselt varieerunud moodustatud eraldise summast. Müüdüd projektide eraldis baseerub projektide äriplaaniilistel kogukuludel, mida pidevalt uuendatakse ja mis realiseerub vastavalt teostatud töödele.

LISA 30 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD

tuhandetes eurodes

	31.12.2025	31.12.2024
Võlad tarnijatele (lisa 35)	5 758	5 123
Saadud ettemaksed*	1 204	3 596
Muud pikaajalised võlad	88	-
Muud pikaajalised eraldised	23	-
Muud pikaajalised võlad kokku	7 073	8 719

* Seisuga 31.12.2025 sisaldab saadud ettemaksete saldo ehituslepingute raames saadud ettemakseid (tellijate ettemaksed) summas 1204 tuhat eurot (31.12.2024: 3596 eurot) (lisa 3).

LISA 31 LAENUDE TAGATISED JA PANDITUD VARA

Võetud laenude ja muude kohustuste tagamiseks on kontsern sõlminud kommertsandilepinguid, seadnud hüpoteeke varadele ja pantinud tütaretevõtte aktsiaid:

tuhandetes eurodes

Kommertsandid	31.12.2025	31.12.2024
Vallasvara	46 630	46 630
Finantsvarad *	22 794	22 921
Kokku	69 424	69 551

* UAB Balsiu Mokyklos SPV finantsvarad, mis OÜ Merko Property on pantinud OP Corporate Bank plc Leedu filiaali kasuks investeerimislaenu summas 4984 tuhat eurot katteks (31.12.2024: 5508 tuhat eurot OP Corporate Bank plc Leedu filiaali kasuks) ja UAB VPSP 2 finantsvarad, mis UAB Merko Statyba on pantinud AB SEB bankas kasuks investeerimislaenu summas 7501 tuhat eurot katteks (31.12.2024: 8464 tuhat eurot AB SEB bankas kasuks).

Hüpoteegid	31.12.2025	31.12.2024
Varud (lisa 18)	99 966	79 201
Maa ja ehitised (lisa 24)	2 019	1 959
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 23)	10 467	6 668
Kokku	112 452	87 828

Aktsiapandid

Lisaks finantsvarade kommertsandile on OÜ Merko Property pantinud enda omanduses olevad (100%) tütaretevõtte UAB Balsiu Mokyklos SPV osad OP Corporate Bank plc Leedu filiaali kasuks. Antud pandiga on tagatud investeerimislaen summas 4984 tuhat eurot (31.12.2024: 5508 tuhat eurot OP Corporate Bank plc Leedu filiaali kasuks). UAB Merko Statyba on pantinud enda omanduses olevad (100%) tütaretevõtte UAB VPSP 2 aktsiad AB SEB bankas kasuks, millega on tagatud investeerimislaen summas 7501 tuhat eurot (31.12.2024: 8464 tuhat eurot AB SEB bankas).

LISA 32 AKTSIAKAPITAL

2025. ja 2024. aastal aktsiakapitalis muutusi ei toimunud.

Eestis Vabariigis kehtiv äriseadustik kehtestab Eestis registreeritud ettevõtetele aktsiakapitali osas järgmised nõudmised:

- aktsiaseltsi minimaalne aktsiakapital peab olema vähemalt 25 tuhat eurot;
- aktsiaseltsi netovara peab moodustama vähemalt poole ettevõtte aktsiakapitalist, aga mitte vähem kui 25 tuhat eurot.

Aktsiaseltsi aktsiakapitali suurus või selle miinimum- ja maksimumkapital määratakse kindlaks ettevõtte põhikirjas, kusjuures miinimumkapitali suurus peab olema vähemalt ¼ maksimumkapitalist.

Vastavalt ASi Merko Ehitus kehtivale põhikirjale koosneb ettevõtte aktsiakapital 17 700 tuhandest nimiväärtuseta nimelisest lihtaktsiast, mille eest on täielikult tasutud ning aktsiaseltsi põhikirja muutmata võib ettevõtte aktsiakapitali muuta vahemikus 6 000 – 24 000 tuhat eurot.

Seisuga 31.12.2025 ja 31.12.2024 oli ASi Merko Ehitus aktsiakapital 7 929 tuhat eurot ja konsolideeritud netovara 31.12.2025 seisuga 260 566 tuhat eurot (31.12.2024: 254 258 tuhat eurot) ning seega vastas ettevõtte aktsia- ja omakapital kummalgi bilansipäeval Eesti Vabariigis kehtestatud nõuetele. Aktsia arvestuslik väärtus oli 0,447966 eurot.

LISA 33 TEHINGUD SEOTUD OSAPPOOLTEGA

Kontserni aruandes on loetud seotud osapoolteks:

- ematettevõtte AS Riverito;
- ASi Riverito aktsionärid, kes läbi ASi Riverito omavad ASis Merko Ehitus olulist mõju;
- teised olulist mõju omavad aktsionärid;
- ASi Riverito aktsionäride kontrolli all olevad teised tütaretevõtted ehk nn sõsaretevõtted, antud lisas „ühise kontrolli all olevad ettevõtted“;
- sidus- ja ühissetevõtted;
- 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 ematettevõtte on AS Riverito. Seisuga 31.12.2025 ja 31.12.2024 kuulus ASile Riverito 71,99% ASi Merko Ehitus aktsiatest. Kontsernis lõplikku valitsevat mõju omav isik on Toomas Annus.

KAUBAD JA TEENUSED

tuhandetes eurodes

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

SALDOD SEOTUD OSAPPOOLTEGA

tuhandetes eurodes

	31.12.2025	31.12.2024
Nõuded seotud osapoolte vastu		
Antud laenud (lisad 17, 21)		
Ühissetevõtted	2 800	7 300
Nõuded ja ettemaksed (lisa 16)		
Ühissetevõtted	1 172	142
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	24	4 585
Juhtkonna liikmed	197	19
Nõuded ja ettemaksed kokku	1 393	4 746
Nõuded seotud osapoolte vastu kokku	4 193	12 046

	31.12.2025	31.12.2024
Kohustused seotud osapoolte ees		
Rendikohustused (lisa 27)		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	675	158
Võlad ja ettemaksed (lisa 28)		
Ühisettevõtted	39	12
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	19	35
Võlad ja ettemaksed kokku	58	47
Kohustused seotud osapoolte ees kokku	733	205

* Ühisettevõttele osutatud teenused koosnevad peamiselt ehitusteenustest.

** 2025 ja 2024. aastal osutati juhtkonna liikmetele ehitus- ja projekteerimisteenust. Kontserni jaoks ei olnud tegemist oluliste tehingutega.

Seotud osapoolte vastu kajastatud nõuete osas ei ole 2025. ega 2024. aastal allahindluseid teostatud.

NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TASUD

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

NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TÖÖSUHTE LÕPETAMISE HÜVITISED

Nõukogu liikmetega on sõlmitud käsunduslepingud, mille kohaselt neile lepingu lõpetamisel hüvitist ei maksta. ASi Merko Ehitus juhatuse liikmete ennetähtaegse tagasikutsumise või volituste lõppemisel uue teenistuslepingu mittesõlmimisel on kohustus maksta hüvitist kokku summas 330 tuhat eurot (2024: 330 tuhat eurot). 2025. aasta ja 2024. aasta 12 kuuga ei makstud juhatuse liikmetele hüvitisi.

NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMED

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

ASi Merko Ehitus nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2025:

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

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

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

ASi Merko Ehitus juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2025:

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

LISA 34 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

Kontsern on ostnud finantsinstitutsioonidelt järgmised garantiid 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 oluliste kulutuste tekkimine ebatõenäoline.

tuhandetes eurodes

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

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

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

Garantiiaja garantii – garant tagab tellijale ehituse garantiiajal 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 osapooltele kontserni ettevõtte poolt võetud kohustuse (näiteks teenuse osutamine kindla aja jooksul kokkulepitud mahus) kohast täitmist.

31.12.2025 seisuga on kontsernis moodustatud garantiiaja garantii kohta eraldis (lisa 29), mis põhineb ajaloolisele kogemusele vastavalt ehituslepingute mahtudele.

Maksuhalduril on õigus kontrollida kontserni ettevõtete maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Juriidiliste riskide osas vaata lisa 35 vastavat alalõiku.

LISA 35 RISKIDE JUHTIMINE

FINANTSRIKIDE JUHTIMINE

Oma igapäevategevuses peab kontsern arvestama erinevate finantsvaldkonna riskidega. Olulisemad riskid on tururisk (hõlmab intressiriski ja valuutariski) ja finantsrisk (hõlmab krediidiriski ja likviidsusriski), millele lisanduvad kaudsemaid riske peegeldavad finantsvarade õiglase väärtuse ja kapitaliseerituse hinnangud. Lähtuvalt kontserni bilansistruktuurist ja positsioonist turul, ei oma aruande koostamise seisuga ükski nimetatud riskidest olulist mõju. Kontserni riskijuhtimine tugineb seadustest, regulatsioonidest ja rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditest tulenevatele nõuetele, samuti kontserni sisemistele regulatsioonidele ning hea tava põhimõtetele. Finantsriskide juhtimise eest vastutab kontsernis finantsosakond.

KREDIIDIRISK

Krediidirisk väljendab potentsiaalset kahju, mis tekib juhul, kui vastaspoolel ei suuda täita oma lepingulisi kohustusi. Krediidiriskide vähendamiseks jälgitakse pidevalt klientide maksekäitumist, analüüsitakse nende äride tulevikuperspektiive, sealhulgas ärioloogikat ja selle vastavust nii üldistele majandusarengutele kui vastava majandussektori arengutele, ning finantsseisu. Vajaduse korral kaasatakse riskide maandamiseks garandina tehingutesse kolmandaid isikuid. Ehitustegevuse finantseerimine toimub osaliselt tellijate ettemaksetega. Ettemakse saamise eeltingimuseks on reeglina ettemakse pangagarantii esitamine tellijale.

Vabu rahalisi vahendeid hoitakse põhiliselt pankade arvelduskontodel või tähtajalistes hoiustes. Raha, raha ekvivalende ja lühiajalisi deposiite hoiustavate pankade või nende emaettevõtete Moody'se krediitireitingu lõikes:

tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
Aa2	18 329	-
A3	15 759	19 126
A2	14 005	29 919
Aa3	11 322	52 820
Aa1	9	14
Kokku (lisad 14, 15)	59 424	101 879

Kuigi raha ja raha ekvivalendid kuuluvad samuti IFRS 9 oodatava krediidikahjumi mudeli alla, siis tuvastatud väärtuse langus oli ebaoluline 31. detsembri 2025 seisuga. Juhtkonna hinnangul ei ole kontsernil raha ning ekvivalentide osas olulisi krediidiriske.

FINANTSVARAD, MIS ON AVATUD KREDIIDIRISKILE

tuhandetes eurodes

	Jaotus maksetähtaja järgi		Bilansiline väärtus	Tagatis
	1-12 kuud	2-5 aastat		
31.12.2025				
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 14)	41 424	-	41 424	-
Lühiajalised deposiidid (lisa 15)	18 000	-	18 000	-
Nõuded ostjatele (lisad 16, 21)	31 003	17 858	48 861	-
Ehitustööde tellijatel saada (lisad 3, 16)	3 164	-	3 164	-
Antud laenu (lisad 17, 21, 33)	500	2 800	3 300	500
Muud lühiajalised nõuded (lisa 16)	134	-	134	-
Muud aktsiad ja väärtpaberid	-	80	80	-
Kokku	94 225	20 738	114 963	500
31.12.2024				
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 14)	91 879	-	91 879	-
Lühiajalised deposiidid (lisa 15)	10 000	-	10 000	-
Nõuded ostjatele (lisad 16, 21)	37 880	32 896	70 776	-
Ehitustööde tellijatel saada (lisad 3, 16)	8 965	-	8 965	-
Antud laenu (lisad 17, 21, 33)	-	7 300	7 300	-
Muud lühiajalised nõuded (lisa 16)	107	-	107	-
Muud aktsiad ja väärtpaberid	-	80	80	-
Kokku	148 831	40 276	189 107	-

Kontserni kliendid on enamjaolt kas suuremad kohalikud ettevõtted või avaliku sektori tellijad teadaoleva ja piisava krediitivõimega (seisuga 31.12.2025 oli avaliku sektori osakaal laekumata arvetest 61,0%; 31.12.2024 47,8%).

NÕUDED OSTJATE VASTU MAKSETÄHTAEGADE LÕIKES:

tuhandetes eurodes

	31.12.2025		31.12.2024	
Maksetähtaeg saabumata	47 611	97,4%	70 568	99,7%
Üle tähtaja 1-30 päeva	1 200	2,5%	161	0,2%
Üle tähtaja 31-60 päeva	9	0,0%	14	0,0%
Üle tähtaja 61-90 päeva	12	0,0%	12	0,0%
Üle tähtaja 91-120 päeva	0	0,0%	1	0,0%
Üle tähtaja 121-180 päeva	3	0,0%	11	0,0%
Üle tähtaja üle 180 päeva	26	0,1%	9	0,0%
Nõuded ostjate vastu kokku* (lisad 16, 21)	48 861	100%	70 776	100%

* Nõuded ostjate vastu on kajastatud netosummas, sisaldades ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ostjate vastu.

Bilansipäeva seisuga oli üle tähtaja arvete summa 1250 tuhat eurot (31.12.2024: 208 tuhat eurot), millest 6. märtsiks 2026 oli laekunud 1032 tuhat eurot. Aastaga suurenes üle tähtaja arvete osakaal kogunõuetest 0,3%lt 2,6%ni, samas 82,5% üle tähtaja nõuetest oli märtsi alguseks laekunud. Kontsernis jälgitakse jooksvalt kõigi ostjate maksekäitumist eraldi kõigi nõuete lõikes. Maksetähtaja ületanud klientidega tegeletakse personaalselt, leidmaks lahendused, mis tagaksid parimal võimalikul moel kontserni huvide kaitse. Juhtkonna hinnangul, mis tugineb klientide ajaloolisel maksekäitumisel ning uute klientide äriperspektiivide hindamisel ja maksekäitumise taustkontrollil, on aruandes kajastatud nõuded klientidelt laekuvad. Sealhulgas nõuded, millel oli aruandepäeva seisuga maksetähtaeg saabumata, tasutakse ostjate poolt maksetähtaja saabudes. Samuti, nagu arveldatud nõuete puhul, hindab juhtkond aruandepäeval ehitustööde eest veel arveldamata nõuete laekumise krediidiriski madalaks. Juhtkond tugineb oma hinnangul regulaarsele lepingupartneri finantsseisu ja maksekäitumise seirele ning lepingupartneri majandussektori ning üldiste majandusarengute väljavaatele. Nõuded ostjate vastu ja arveldamata nõuded ehitustööde tellijatele ei ole vastavalt tööstusharu praktikale täiendavate tagatistega garanteeritud.

Bilansipäeva seisuga moodustasid antud laenudest 2800 tuhat eurot (31.12.2024: 7300 tuhat eurot) laen ühissettevõttele, mille majandustegevusest omatakse head ülevaadet ning seetõttu ei ole täiendavaid tagatise nõutud. Seisuga 31.12.2025 mitteseotud juriidilisele isikule antud laen, summas 500 tuhat eurot (31.12.2024: 0 eurot), on käendusega tagatud ja laen tagastati bilansipäeva järgselt 03. veebruaril 2026.

LIKVIIDSUSRISK

Ettevõtte likviidsus ehk maksevõime kajastab tema võimet täita tähtaegselt oma maksekohustusi võlausaldajate ees. Seisuga 31.12.2025 oli kontserni lühiajaliste kohustuste katekordaja (*current ratio*) 2,9 (31.12.2024: 2,1) ning maksevõime katekordaja (*quick ratio*) 0,9 (31.12.2024: 0,9). Lisaks lühiajalistele käibevahenditele kasutab kontsern rahavoogude paremaks juhtimiseks ning likviidsuse tagamiseks krediidasutustelt võetud käibekrediite. Aastavahetuse seisuga oli kontserni ettevõtetel sõlmitud pankadega arvelduskrediidi lepinguid kogusummas 49 779 tuhat eurot, mis oli kasutamata (31.12.2024: 51 100 tuhat eurot, millest kasutamata oli 44 047 tuhat eurot). 2026. aastal lõpevad lepingud kogusummas 3600 tuhat eurot, mille pikendamise vajadust kaalutakse jooksvalt.

Juhtkonna hinnangul tagab kontserni tänane kapitalistruktuur, kus omakapitali määar on 62,8% (31.12.2024: 56,9%) ning intressikandvate võlakohustuste madal osakaal 8,0% (31.12.2024: 7,5%) bilansimahust, ettevõtte usaldusväarsuse kreditoride jaoks. Samuti võimaldab see vajadusel pikendada olemasolevaid finantskohustusi ja kaasata täiendavaid käibevahendeid.

FINANTSVARA/KOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	Jaotus maksetähtaja järgi			Kokku	Bilansiline väärtus
	1-3 kuud	4-12 kuud	2-5 aastat		
31.12.2025					
Vara					
Raha ja pangadeposiidid (lisad 14, 15)	41 424	18 000	-	59 424	59 424
Nõuded ostjate vastu (lisad 16, 21)	27 225	3 778	17 858	48 861	48 861
Ehitustööde tellijatel saada (lisad 3, 16)	3 164	-	-	3 164	3 164
Laenud ja intressid (lisad 16, 17, 21)	19	500	2 800	3 319	3 319
Muud lühiajalised nõuded (lisa 16)	115	-	-	115	115
Muud aktsiad ja väärtpaberid	-	-	80	80	80
Kokku	71 947	22 278	20 738	114 963	114 963
Kohustused					
Võlad tarnijatele (lisad 28, 30)	30 244	3 726	5 758	39 728	39 728
Ehitustööde tellijatel saada (lisad 3, 28)	23 910	-	-	23 910	23 910
Laenu- ja rendikohustustega seotud maksed (lisa 27) *	858	2 221	30 012	33 091	33 091
Muud võlad (lisad 28, 30)	184	125	88	397	397
Kokku	55 196	6 072	35 858	97 126	97 126
Netovara /-kohustus	16 751	16 206	(15 120)	17 837	17 837

	Jaotus maksetähtaja järgi			Kokku	Bilansiline väärtus
	1-3 kuud	4-12 kuud	2-5 aastat		
31.12.2024					
Vara					
Raha ja pangadeposiidid (lisad 14, 15)	94 879	7 000	-	101 879	101 879
Nõuded ostjate vastu (lisad 16, 21)	32 365	5 515	32 896	70 776	70 776
Ehitustööde tellijatel saada (lisad 3, 16)	8 965	-	-	8 965	8 965
Laenud ja intressid (lisad 16, 17, 21)	19	-	7 300	7 319	7 319
Muud lühiajalised nõuded (lisa 16)	88	-	-	88	88
Muud aktsiad ja väärtpaberid	-	-	80	80	80
Kokku	136 316	12 515	40 276	189 107	189 107
Kohustused					
Võlad tarnijatele (lisad 28, 30)	47 696	7 773	5 123	60 592	60 592
Ehitustööde tellijatel saada (lisad 3, 28)	41 612	-	-	41 612	41 612
Laenu- ja rendikohustustega seotud maksed (lisa 27) *	7 270	14 033	12 102	33 405	33 405
Muud võlad (lisad 28, 30)	83	176	-	259	259
Kokku	96 661	21 982	17 225	135 868	135 868
Netovara /-kohustus	39 655	(9 467)	23 051	53 239	53 239

* Tulevaste intressimaksete graafikut ei ole võimalik määratleda piisava täpsusega. Vastavalt kinnisvaraarenduses levinud praktikale, on kinnistute ostmiseks võetud laenu määratlemata tagasimaksegraafikuga. Nende laenu tagasimaksed sõltuvad vastava arendusprojekti valmimise kiirusest ning rahavoogude tekkimise perioodist projekti valmides. Sellest tulenevalt on juhtkond arvamusel, et isegi nende parim hinnang eeldatavate intressimaksete ajastuse osas ei oleks selle aruande tarbijatele piisavalt täpne ning seda informatsiooni ei ole avalikustatud.

TURURISK

INTRESSIRISK

Intressirisk tuleneb intressimäärade muutusest rahaturgudel, mille tulemusena võib tekkida vajadus hinnata ümber ettevõtte finantsvarad ja arvestada finantseerimiskulude kallinemisega tulevikus. Enamik kontserni pangalaenu intressimäärade pole fikseeritud, vaid on seotud Euriboriga. Kontserni kapitalistruktuuris oli intressikandvate kohustuste osakaal 31.12.2025 seisuga 8,0% bilansimahust (31.12.2024 seisuga 7,5% bilansimahust). Intressikeskkonna muutuste mõju kontserni tulemustele 12 kuu perspektiivis on juhtkonna hinnangul väheoluline. EKP lõpetas baasintressimäära langetamise tsükli 2025 juunis, rahaturgude

analüütikute hinnangul 2026. aasta vältel baasintressimäära ei muudeta. Baasintressimäära võimalik kõikumine +/- 0,25% mõjutab kontserni intressikulu ebaoluliselt.

INTRESSIRISKIDE MUUTUSTE MÕJU FINANTSKULUDELE JA -TULUDELE

31.12.2025 seisuga oli kontsernis intressikandvaid kohustusi 33 091 tuhat eurot (31.12.2024: 33 405 tuhat eurot), millest 3079 tuhat eurot moodustasid lühiajalised laenud ja pikaajaliste kohustuste tagasimaksud 2026. aastal (31.12.2024: 21 303 tuhat eurot) ning 30 012 tuhat eurot pikaajalised laenud ja rendikohustused (31.12.2024: 12 102 tuhat eurot). Muutuva intressimääraga laenude intressimäärad sõltusid Euriborist. Intressikandvad laenuõuded ja -kohustused jagunesid bilansipäevade seisuga järgmiselt:

	31.12.2025	31.12.2024
Fikseeritud intressiga kohustused	828	365
Muutuva intressiga kohustused 1-5 kuud	16 610	11 069
Muutuva intressiga kohustused 6-12 kuud	15 653	21 971
Intressikandvad laenukohustused kokku (lisa 27)	33 091	33 405
Fikseeritud intressiga laenuõuded (lisad 17, 21, 33)	3 250	7 300
Muutuva intressiga laenuõuded 6-12 kuud (lisad 17, 21, 33)	50	-
Intressikandvad laenuõuded kokku (lisa 17)	3 300	7 300

Juhtkonna hinnangul on toimunud muutusi baasintressides, mis avaldavad mõju kontserni finantsseisundile. Eeldades, et järgneva 12 kuu keskmine Euribor tõuseks 10 baaspunkti kõrgemaks, tähendaks see olemasolevate kohustuste mahu juures kontsernile intressikulude suurenemist 32 tuhande euro võrra (31.12.2024: 33 tuhande euro võrra). Enamus antud laenudest on fikseeritud intressiga ja seega ei oma baasintressi muutus intressituludele olulist mõju.

Euribori muutuste riskile lisaks kaasneb kohustuste refinantseerimisega majanduskeskkonna muutustest tingitud riskimarginaali muutuste risk. Kõige otsesemalt avaldub see arvelduskrediidilepingute pikendamise võimalikus vajaduses.

VALUUTARISK

Kontserni majandustegevus toimus kontserni ettevõtete asukohamaa valuutades: Eestis, Lätis ja Leedus eurodes ning vähesel määral Norras kroonides. Kontsernisised tehingud toimuvad reeglina eurodes. Valuutariskide elimineerimiseks jälgitakse ettevõtte finantsvarade ning -kohustuste proportsioone eri valuutades ning pikaajaliste ehituslepingute sõlmimisel eelistatakse Balti riikides lepingu valuutana eurot. Bilansipäeva seisuga olid kontserni finantsvarad ja -kohustused EUR-ides.

Arvestades asjaolu, et ehitustegevuseks kasutatavad materjalid ja teenused on üldjuhul kohalikelt turgudelt või siis ELi siseselt tarnitavad, on valuutarisk kontsernis minimaalne.

MUUDE RISKIDE JUHTIMINE

TEGEVUSRISK

Kontserni ärivaldkonda arvestades on tegevusriskide juhtimisel äärmiselt oluline jätkuv ohutusstandardite ja -regulatsioonide täiustamine ja rakendamine ning järelevalve suurendamine keskkonnanõuete täitmise üle. Kontserni ehitusettevõtetes on juurutatud kvaliteedijuhtimissüsteem ISO 9001 ja keskkonnanjuhtimissüsteem ISO 14001 ning töötavõitohu ja tööohutuse juhtimissüsteem ISO 45001. Kõik juhtimissüsteemid on sertifitseeritud. Kontserni ettevõtetes töötab 9 (2024: 9) täiskohaga kvaliteedispetsialisti, kelle tööülesandeks on kvaliteedi, tööohutuse ning juhtimissüsteemide arendamine ning nende toimimise tagamine.

Tegevusriskide täiendavaks maandamiseks kasutatakse kindlustust, eriti riskide puhul, mille maandamiseks puuduvad muud võimalused. Ehitusprotsessis aset leidvate ootamatute kahjujuhtumite riski maandamiseks sõlmib kontsern kindlustusseltsidega koguriskikindlustuse lepingud. Üldpoliis sõlmitakse üheks aastaks ning see hüvitab tellijale, alltöövõtjatele ning kolmandatele isikutele Asi Merko Ehitus kontserni ettevõtte või tema alltöövõtja poolt tekitatud kahjud. Objektidele, millele aastane poliis ei laiene, kaardistatakse riskid täiendavalt ja igale objektile sõlmitakse selle eripära arvestav kindlustusleping. Projekteerimise töövõtulepingute sõlmimisel nõutakse alltöövõtjalt erialase vastutuse kindlustuslepingut või sõlmitakse omal kulul kindlustusleping, millega kaetakse projekteerimisest, ekslikest mõõtmistest, nõuannetest ja juhustest tulenevad kahjud. Riskide kaardistamisel, kindlustuslepingute sõlmimisel ning kahjujuhtumite käsitlemisel kasutatakse kindlustusmaakleri teenust. 2025. aastal esitati kindlustusseltside hüvitistaotlusi summas 0,59 mln eurot (2024. aastal: 0,32 mln eurot) ja saadi kindlustushüvitisi summas 0,17 mln eurot (2024. aastal: 0,08 mln eurot).

Garantiiperioodil ilmnevate ehitusvigade kõrvaldamiseks on ettevõttes moodustatud garantiieraldis. 2025. aastal moodustati ja tühistati kontsernis garantiieraldisi kogusummas 1,78 mln eurot (2024. aastal: 3,0 mln eurot) ning reservist kaeti kulused 1,78 mln euro ulatuses (2024. aastal: 1,71 mln eurot). Aasta lõpu seisuga oli ettevõtte garantiieraldiste reserv 5,18 mln eurot (31.12.2024: 5,18 mln eurot). Alltöövõtjate poolt tehtud tööde osas kõrvaldavad garantiiajal ilmnevad vead alltöövõtjad. Kriitiliste töövõtude

puhul on töövõtulepingust tulenevate töövõtja lepinguliste kohustuste täitmine tagatud esimesel nõudmisel väljamakstavate pangagarantiidega (lisa 29).

JURIIDILINE RISK

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

Erinevatest juriidilistest vaidlustest tulenevate võimalike kahjunõuete ning õigusabikulude katteks on kontsernis seisuga 31.12.2025 moodustatud eraldi summas 0,4 mln eurot (31.12.2024: 0,4 mln eurot) (lisa 29).

Alljärgnevalt on esitatud ülevaade kontserni ettevõtete olulisematest 2025. aasta jooksul lõppenud ning seisuga 31.12.2025 pooleli olevatest juriidilistest vaidlustest.

EESTI

Kaebus keskkonnaministri määruse tühistamiseks

Kohtuasjas, seoses keskkonnaministri 27. märtsi 2015 määrusega nr 22, millega muudeti püsielupaiga kaitse-eeskirja selliselt, et ASi Merko Ehitus tüürettevõtetele 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 Halduskohus 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

9. augustil 2021 sai AS Merko Ehitus ja tolleaegne tüürettevõtte SIA Merks Läti [konkurentsinsõukogu 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 konkurentsinsõukogu otsuse Läti halduskohtus. Konkurentsinsõukogu 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 konkurentsinsõukogu otsuse jõusse. 26. veebruaril 2024, esitasid SIA Merks ja AS Merko Ehitus Läti Riigikohtusse kassatsioonikaebuse Läti konkurentsinsõukogu otsuse vaidlustuses. 23. detsembri 2025 otsusega tühistas Läti Riigikohus varasemad otsused ning saatis vaidluse uueks läbivaatamiseks ringkonnakohtusse, leides, et salajase jälitustegevuse käigus kogutud materjalide kasutamine tõenditena haldusmenetluses pole lubatav. Aruande koostamise ajal puudus täiendav info menetluse järgmiste tähtaegade ja toimingute kohta.

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

SIA Merks müüdi koos potentsiaalse trahvinõude katmiseks piisavate eraldistega.

VARADE VÄÄRTUS

2025. aastal sai kontsern varade ja varude allahindlusest 1115 tuhat eurot kahjumit (2024: 575 tuhat eurot), sh materiaalse põhivara alla hindamisest 73 tuhat eurot (2024: ei tehtud allahindlust), ebatõenäoliste ja lootusetute nõuete mahakandmisest 42 tuhat eurot (2024: 575 tuhat eurot) ja varude alla hindamisest 1000 tuhat eurot (2024: ei tehtud allahindlust). Varasematel perioodidel kulusse kantud nõudeid laekus 2 tuhat eurot (2024: 17 tuhat eurot). Täiendav info lisades 16, 18 ja 24.

ÕIGLASE VÄÄRTUSE HINNANG

Kontserni hinnangul ei erine konsolideeritud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvarade (lisad 14, 15, 16, 17, 21) ja -kohustuste (lisad 27, 28, 30) bilansilised väärtused seisuga 31. detsember 2025 ja 31. detsember 2024 oluliselt nende õiglasest väärtusest.

Juhatuse hinnangul ei erine pikaajaliste antud laenude õiglase väärtus oluliselt nende bilansilisest väärtusest, kuna laenusaaajate riskimarginaalides ei ole toimunud olulisi muutusi, võrreldes laenu andmise ajaga. Nõuete õiglast väärtust mõõdetakse diskonteeritud rahavoogude meetodil vastavalt IFRS 7-le õiglase väärtuse hierarhia 3. taseme sisendite alusel.

Balsiu koolimajaga seotud pikaajalised nõuded on 31.12.2025 seisuga 7951 tuhat eurot (31.12.2024: 8456 tuhat eurot). Rakendades efektiivset intressimäära 2,88%, on Balsiu koolimajaga seotud tulevaste nõuete õiglase väärtus 11 929 tuhat eurot

(31.12.2024: 13 009 tuhat eurot, intressimäär 2,88%) ning bilansiline väärtus 13 810 tuhat eurot (31.12.2024: 15 264 tuhat eurot). Kaunase rajooni politseijaoskonna peakontoriga seotud pikaajaliste nõuded on 31.12.2025 seisuga 9776 tuhat eurot (31.12.2024: 10 844 tuhat eurot). Rakendades efektiivset intressimäära 2,88%, on Kaunase rajooni politseijaoskonna peakontoriga seotud tulevaste nõuete õiglase väärtus 12 296 tuhat eurot (31.12.2024: 13 646 tuhat eurot, intressimäär 2,88%) ning bilansiline väärtus 13 942 tuhat eurot (31.12.2024: 15 685 tuhat eurot). Kuna tulevaste nõuete vastaspooleks on riiklikud institutsioonid, on õiglase väärtuse arvutustes võetud aluseks aruandeperioodi lõpus Leedu Vabariigile kehtinud pikaajaliste laenude intressimäär (www.ecb.europa.eu/stats/financial_markets_and_interest_rates/long_term_interest_rates).

Balsiu koolimaja ja Kaunase rajooni politseijaoskonna peakontoriga seotud pikaajalisi nõudeid hinnatakse õiglase väärtuse hierarhia 2. taseme sisendite alusel.

Kontserni pikaajalised võlakohustused kannavad olulises osas fikseerimata intressimäära, mis muutub vastavalt turu intressimäära kõikumistele. Juhtkonna hinnangul ei ole kontserni riskimarginaalid oluliselt muutunud, võrreldes laenude saamise ajaga ja kontserni võlakohustuste intressimäärad vastavad turutingimustele. Pikaajaliste finantskohustuste õiglase väärtus määratakse diskonteeritud tuleviku lepinguliste rahavoogude baasil, kasutades turu intressimäära, mis on kontsernile kättesaadav sarnaste finantsinstrumentide kasutamisel (tase 3).

Andmaks indikatsiooni õiglase väärtuse määramisel kasutatavatest sisenditest, on kontsern klassifitseerinud oma finantsinstrumentid kolmele tasemele, vastavalt raamatupidamisstandardite nõuetele.

Tase 1: Finantsinstrumentid, mida hinnatakse börsi või muu aktiivse reguleeritud turu korrigeerimata hinnas. Seisuga 31. detsember 2025 ja 2024 ei olnud kontsernil finantsinstrumente, mis kuuluksid tasemele 1.

Tase 2: Finantsinstrumentid, mida hinnatakse hindamismeetoditega, mis põhinevad jälgitavatel sisenditel. Selle kategooria alla liigituvad näiteks finantsinstrumentid, mis on hinnatud kasutades sarnaste instrumentide hindu aktiivsel reguleeritud turul, või ka finantsinstrumentid, mille ümberhindluseks kasutatakse küll reguleeritud turu hinda, kuid mille likviidsus börsil on madal.

Tase 3: Finantsinstrumentid, mille ümberhindluseks kasutatavad hindamismeetodid põhinevad mittejälgitavatel sisenditel.

KAPITALIJUHTIMINE

Kontsern loeb kapitaliks laenukapitali ja kogu omakapitali. 31.12.2025 seisuga oli emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku 260 566 tuhat eurot (31.12.2024: 254 258 tuhat eurot). Kontserni põhimõtteks on tugeva omakapitalibaasi hoidmine eesmärgiga säilitada usaldusväärsus aktsionäride, võlausaldajate ja turu silmis ning tagada kontserni jätkusuutlik areng. Pikas perspektiivis on kontserni eesmärgiks kasvatada aktsionäride tulu ning tagada võimekus maksta dividende.

Kontserni omakapital on täna olulises osas seotud kinnisvaraarenduse eesmärgil soetatud kinnistute portfelliga, mida kontsern on vastavalt turuolukorrale realiseerinud peamiselt läbi omaarenduste. Omakapitali struktuuri on kontsernil täiendavalt võimalik reguleerida aktsionäridele makstavate dividendide või sissemakstud aktsiakapitali tagasimaksetega.

Kontsern peab oluliseks optimaalse omakapitali struktuuri tagamist. Seetõttu jälgitakse, et kontserni omakapitali osakaal varadesse oleks minimaalselt 40% (31.12.2025: 62,8%, 31.12.2024: 56,9%).

Vastavalt turul kehtivale heale tavale kasutab kontsern kapitali jälgimiseks netovõla ja kogu kapitali suhet:

	31.12.2025	31.12.2024
Laenukohustused	33 091	33 405
Miinus: raha ja raha ekvivalendid	(41 424)	(91 879)
Netovõlg	(8 333)	(58 474)
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku	260 566	254 258
Netovõlg ja emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku	252 233	195 784
Neto võlakohustuste osakaal	-3,3%	-29,9%

	31.12.2025	31.12.2024
Raha ja raha ekvivalendid	41 424	91 879
Lühiajalised laenukohustused	(3 079)	(21 303)
Pikaajalised laenukohustused	(30 012)	(12 102)
Netovõlg	8 333	58 474
Raha ja raha ekvivalendid	41 424	91 879
Fikseeritud intressimääraga laenukohustused	(828)	(365)
Ujuva intressimääraga laenukohustused	(32 263)	(33 040)
Netovõlg	8 333	58 474

	Raha ja raha ekvivalendid	Võlakohustused	Rendi kohustused	Kokku
Netovõlg 31.12.2023	77 330	(50 413)	(4 402)	22 515
Rahavoog	14 594	21 845	1 551	37 990
Valuutakursside mõju	(45)	-	-	(45)
Lisandunud laenu- ja rendikohustused	-	(317)	(1 745)	(2 062)
Rendikohustuste eemaldamine	-	-	76	76
Netovõlg 31.12.2024	91 879	(28 885)	(4 520)	58 474
Rahavoog	(50 455)	229	1 660	(48 566)
Lisandunud laenu- ja rendikohustused	-	-	(1 601)	(1 601)
Rendikohustuste eemaldamine	-	-	26	26
Netovõlg 31.12.2025	41 424	(28 656)	(4 435)	8 333

LISA 36 MUU INFORMATSIOON

Vastavalt Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) tehnilistele standarditele ja aruande koostamise hetke arusaamale elektrooniliste tähistuste kasutamisest peab masinloetav informatsioon alljärgneva teabe kohta esinema raamatupidamise aruande lisades isegi juhul, kui vastav teave on esitatud ladusa loetavuse eesmärgil muudes majandusaasta aruande osades. Sellega seoses esitame viited teabe esinemise ja selle asukoha kohta järgmiselt:

- töötajate kohta on personalipoliitika info esitatud Tegevusaruandes lk 78 ja tasustamise info Tasustamisaruandes lk 142-143;
- juhtkonna võtmeisikute kohta on kirjeldav info esitatud Konsolideeritud kestlikkusaruande Juhtimisalase teabe alapeatükis, HÜT aruandes lk 137-138 ning Tasustamisaruandes lk 142-143;
- Riskijuhtimise poliitika ja praktikad (sh. nii üldised, kui finantsinstrumente puudutav) on kirjeldatud lisaks Lisa 35 toodule ka Tegevusaruandes lk 68 ning HÜT aruandes lk 139.

LISA 37 LISAINFORMATSIOON EMAETTEVÖTTE KOHTA

Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele on lisades avaldatud informatsioon konsolideeriva üksuse konsolideerimata põhiaruannete kohta (emaettevõtte kasumiaruanne, finantsseisundi aruanne, rahavoogude aruanne ning omakapitali muutuste aruanne). Emaettevõtte põhiaruanded on koostatud, kasutades samu arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel, v.a tütar- ja ühissettevõtted, mida kajastatakse emaettevõtte konsolideerimata põhiaruannetes nende soetusmaksumuses.

KASUMIARUANNE

tuhandetes eurodes

	2025	2024
Müügitulu	982	927
Müüdud toodangu kulu	(1)	(1)
Brutokasum	981	926
Turustuskulud	(764)	(90)
Üldhalduskulud	(3 770)	(3 214)
Muud äritulud	4 272	5 082
Muud ärikulud	(1 333)	(1 509)
Ärikasum (-kahjum)	(614)	1 195
Finantstulud (-kulud)	(147)	(474)
Finantstulud investeringutelt tütarettevõtetesse	49 069	30 793
Kasum enne maksustamist	48 308	31 514
Aruandeaasta puhaskasum	48 308	31 514

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

tuhandetes eurodes

	31.12.2025	31.12.2024
VARAD		
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	6 627	3 764
Nõuded ja ettemaksud	3 127	2 775
Varud	244	-
	9 998	6 539
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad või osad	119 949	109 989
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	66 804	65 680
Materiaalne põhivara	223	315
	186 976	175 984
VARAD KOKKU	196 974	182 523
KOHUSTUSED		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	5 161	6 107
Võlad ja ettemaksud	2 168	1 324
Lühiajalised eraldised	336	374
	7 665	7 805
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenukohustused	105	192
	105	192
KOHUSTUSED KOKKU	7 770	7 997
OMAKAPITAL		
Aktsiakapital	7 929	7 929
Kohustuslik reservkapital	793	793
Jaotamata kasum	180 482	165 804
OMAKAPITAL KOKKU	189 204	174 526
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	196 974	182 523

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

tuhandetes eurodes

Emaettevõtte	Aksia- kapital	Kohustuslik reserv	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2023	7 929	793	157 300	166 022
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	31 514	31 514
Dividendid	-	-	(23 010)	(23 010)
Saldo 31.12.2024	7 929	793	165 804	174 526
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				(109 989)
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				189 721
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2024				254 258
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	48 308	48 308
Dividendid	-	-	(33 630)	(33 630)
Saldo 31.12.2025	7 929	793	180 482	189 204
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				(119 949)
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				191 311
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2025				260 566

Omakapitali kohta äriseadustikus kehtestatud nõuetele vastavuse arvestamisel lähtutakse korrigeeritud konsolideerimata omakapitalist.

RAHAVOOGUDE ARUANNE

tuhandetes eurodes

	2025	2024
Äritegevuse rahavoog		
Ärikasum (-kahjum)	(614)	1 195
Korrigeerimised:		
põhivara kulum ja väärtuse langus	91	98
intressitulu äritegevusest	(4 272)	(5 082)
eraldiste muutus	272	234
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	940	(247)
Varude muutus	(244)	-
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	428	(352)
Saadud intressid	1 970	2 516
Makstud intressid	(160)	(455)
Muud finantstulud (kulud)	(92)	(72)
Kokku rahavood äritegevusest	(1 681)	(2 165)
Investeeringustegevuse rahavoog		
Tütarettevõtete omakapitali suurendamine	(10 110)	(3)
Tütarettevõtte omakapitali vähendamine	150	5 307
Materiaalse põhivara soetus	-	(1)
Saadud intressid	98	53
Saadud dividendid	49 069	30 793
Kokku rahavood investeeringustegevusest	39 207	36 149
Finantseerimistegevuse rahavoog		
Saadud laenud	-	1 002
Laenude tagasimaksed	(929)	(8 401)
Rendikohustuste põhiosa tagasimaksed	(104)	(92)
Makstud dividendid	(33 630)	(22 940)
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	(34 663)	(30 431)
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 863	3 553
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 764	211
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 627	3 764

TEGEVUSARUANNE

ÄRIMUDEL: TELLIJATELE EHITUSTEENUSTE PAKKUMINE	55
ÄRIMUDEL: OMAARENDUSED	56
SUHTARVUD	57
MAJANDUSKESKKOND 2025. AASTAL.....	58
VÄLJAVAATED 2026. AASTAKS	60
MAJANDUSTULEMUSED	61
MÜÜGITULU JA KASUM	61
ÄRITEGEVUS	62
EHITUSTEENUS.....	63
KINNISVARAARENDUS	64
LEPINGUTE PORTFELL.....	66
RAHAVOOD	67
RISKIDE JUHTIMINE	68
AKTSIA JA AKTSIONÄRID.....	69
DIVIDENDID JA DIVIDENDIPOLIITIKA	71
JÄTKUSUUTLIKKUS JA ÜHISKONDLIK VASTUTUS	72
KONSOLIDEERITUD KESTLIKKUSARUANNE	79
ÜLDTEAVE	79
KESKKONNATEAVE	94
JUHTIMISALANE TEAVE.....	112
KONSOLIDEERITUD KESTLIKKUSARUANDE LISAD.....	116

ÄRIMUDEL: TELLIJATELE EHITUSTEENUSTE PAKKUMINE

Merko pakub ehituse täisteenusena strateegilist nõustamist ja kvaliteetset terviklahendust kogu protsessis vastavalt tellija vajadustele: ettevalmistamine, projekteerimine, konstrueerimine, ehitamine, sisustamine ja garantiiaegne teenindus. Tellija soovil pakume ehitusteenusele lisaks kinnisvara arenduse teenust, alates sobiva kinnistu hankimisest ja detailplaneeringute menetluse korraldamisest kuni objekti valmimiseni. Parima tulemuse annab Merko kaasamine kohe ehitusobjekti kavandamise alguses ning koostöö projekteerimis- ja ehituslepingu raames.



ÄRIMUDEL: OMAARENDED

Merko kuulub Baltikumi juhtivate korteriarenduse brändide sekka. Parima kvaliteedi tagamiseks juhime arenduse kõiki etappe: kinnistu soetamine, kavandamine, projekteerimine, ehitamine, korterite müük ja garantiiaegne teenindus. Korteriarenduses keskendub Merko terviklike ja kaasaegsete elukeskkondade loomisele.

7 

GARANTIAEGNE TEENINDUS

Garantiispetsialist on peamine kontakt kõikides garantiiteemalistes küsimustes. Korteriostjate rahulolu-uuringud. Garantiiperioodi tagasiside analüüs ja rakendamine uute arendusprojektide käivitamisel.

1 

SOBIV KINNISTU

Sobivate elamuotstarbeliste kinnistute portfelli. Uute kinnistute soetamine.

2 

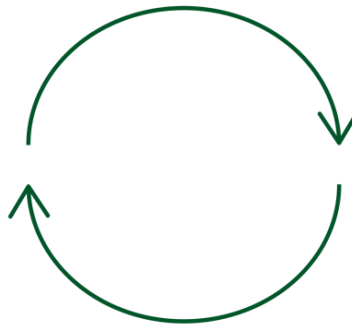
ALA PLANEERIMINE

Asukohale ja sihtgrupile sobiva kontseptsiooni väljatöötamine. Planeeringukonkurss, kogunud planeerijate kaasamine. Detailplaneeringu menetlus. Arhitektuurivõistluse korraldamine.

6 

MÜÜK JA TURUNDUS

Merko korraldab ise müüki ja turundust. Professionaalsed müügijuhid on kaasatud kogu arendusprotsessi, tunnevad toodet tervikuna. Kvaliteetsed ja realistlikud müügi- ja turundusmaterjalid.



5 

EHITUSE PEATÖÖVÕTT

Igal objektil tugev objektimeeskond. Back-office tugi (tööohutus, kvaliteedijärelevalve, eelarvestajad, projekteerijad, finantsistid, juristid jt). Erialaspetsialistid: elekter, KVVK ja oma töolistega betooniosakond. BIMi kasutamine. Pikaajalised ja usaldusväärsed partnerid ja tarnijad.

4 

PROJEKTEERIMINE

BIM peaprojekteerimine. Professionaalsed ja usaldusväärsed projekteerimisvaldkonna partnerid, keda toetab ettevõtte oma projekteerimisosakond. Vajalike erialaspetsialistide kaasamine (elekter, KVVK – küte, ventilatsioon, veevarustus, kanalisatsioon). Kaasaegsete lahenduste rakendamine (energiasäästlikkus, automaatika). Peame silmas helipidavust, tervislikku sisekliimat, head insulatsiooni, passiivjahutust.

3 

ARENDEUSE KONTSEPTSIOON

Merko 35-aastase kogemuse ja klientide tagasiside rakendamine. Terviklikud ja kaasaegsed elukeskkonnad hõlmavad kvaliteetset elukeskkonda nii hoonetes sees (korterid ja üldalad) kui nende ümber (sisehoovid, rohealad).

SUHTARVUD

(arvutatud emaettevõtte omanike osale)

KASUMIARUANDE KOKKUVÕTE		2025	2024	2023
Müügitulu	mln eurot	310,9	539,0	466,3
Brutokasum	mln eurot	55,9	95,9	65,0
Brutokasumimarginaal	%	18,0	17,8	13,9
Ärikasum	mln eurot	34,3	72,5	44,5
Ärikasumi marginaal	%	11,0	13,4	9,5
Kasum enne maksustamist	mln eurot	44,8	76,4	52,0
Maksude-eelse kasumi marginaal	%	14,4	14,2	11,1
Puhaskasum	mln eurot	39,9	64,6	45,9
emaettevõtte omanike osa	mln eurot	39,9	64,7	46,0
mittekontrolliva osaluse osa	mln eurot	-	(0,1)	(0,1)
Puhaskasumimarginaal	%	12,8	12,0	9,9
Muud kasumiaruande näitajad				
EBITDA	mln eurot	37,5	75,7	48,1
EBITDA marginaal	%	12,0	14,0	10,3
Üldkulud müügitulust	%	7,5	5,0	5,1
Tööjõukulud müügitulust	%	16,2	9,8	10,8
Müügitulu töötaja kohta	tuhat eurot	516	882	718
Muud olulised näitajad				
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Omakapitali tootlus	%	15,6	28,4	23,4
Varade tootlus	%	9,7	14,8	11,8
Investeeringut kapitali tootlus	%	16,2	29,8	20,6
Varad	mln eurot	415,0	447,1	425,3
Omakapital	mln eurot	260,6	254,3	211,9
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	mln eurot	260,6	254,3	212,1
Omakapitali määr	%	62,8	56,9	49,9
Laenukohustuste määr	%	8,0	7,5	12,9
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	korda	2,9	2,1	2,0
Maksevõime kordaja	korda	0,9	0,9	0,9
Debitoorse võlgnevuse käibevälde	päeva	50	43	38
Tarnijate käibevälde	päeva	56	46	40
Töötajate arv 31.12	inimest	613	605	635
Keskmine töötajate arv (kontsernis)	inimest	603	611	649
Teostamata tööde jääk	mln eurot	466,9	340,6	477,5

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 148.

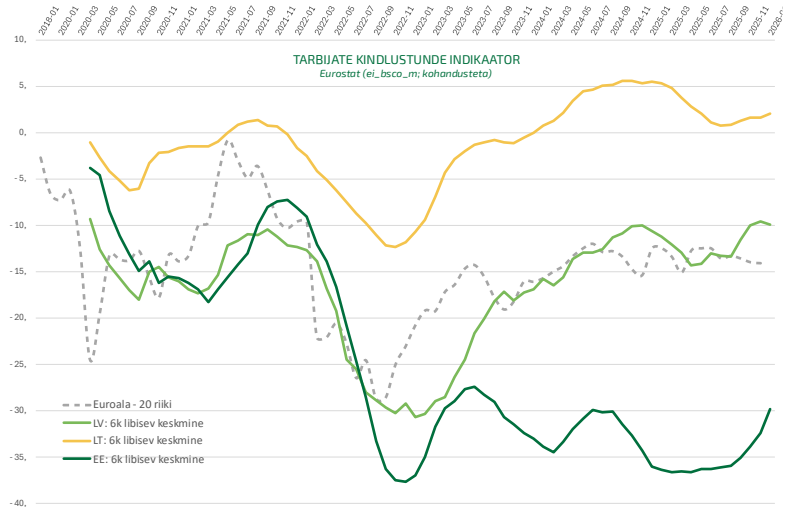
MAJANDUSKESKKOND 2025. AASTAL

ÜLDINE MAJANDUSKESKKOND

	2025				2024			
	EU27	Eesti	Läti	Leedu	EU27	Eesti	Läti	Leedu
SKP aastane muutus püsivhindades	+1,5%	+0,6%	+2,1%	+2,9%	+1,1%	-0,1%	0,0%	+3,0%
Ehitushinnaindeksi aastane muutus	+1,3%	+1,4%	+2,3%	+4,0%	+2,3%	+1,5%	+5,6%	+5,0%
Töötuse määr (perioodi lõpu seisuga)	5,8%	6,4%	7,1%	6,5%	5,8%	7,8%	7,1%	7,0%

Allikas: Eurostat

Oodatud taastumist ei toimunud ei Euroopas ega ka Skandinaavias ning 2025. aasta võtmesõnaks jääb segadus kaitsevajaduste katteks tehtud maksutõusudega. Kuna inflatsioonilised surved euroalal pole täielikult taandunud, siis Euroopa keskpank lõpetas oma baasintressimäärade langetustsükli juunis 2025, mõnevõrra oodatust varem, ja jäi pidama 2,0% tasemel, ehk oodatust kõrgemal tasemel. Skandinaavia keskpannad alustasid baasintressimäärade langetamisega hiljem. Rootsi keskpank on jõudnud kiirete sammudega 2025 oktoobris 1,75% tasemele ja edasisi langetusi pole oodata, samas Norra keskpank alles juunis 2025 alustas baasintressimäärade langetamisega ning ülevaate kirjutamise hetkeks on jõudnud 4,0% tasemele ning liigub väga ettevaatlikult. Vastavalt ei ole enne 2021. aasta Covid-19-pandeemiat negatiivseid intressimäärasid nautinud Euroopa ettevõtetele olnud piisavalt jaksu oma tegevuse ümberkujundamiseks kasvanud sisendhindade, kõrge konkurentsi ja Ukraina sõja ning rohepöördega kaasnevate lisakulude tingimustes. Veelgi vähem on laenu raha rajal olnud soovi kasvada Skandinaavias. Arvestades viivitust raha hinna muutuste jõudmises reaalmajandusse oli tagantjärele tarkuses ka alusetu oodata majanduse õitsele puhkemist meie regioonis.



Balti piirkonnas avaldas kogu 2025. aasta vältel mõju Eesti tarbijate püsiv ebakindlus, samuti jäi kogu regiooni välisinvestorite silmis kõrgendatud riskiga piirkonnaks, mille vastu tunnevad huvi peamiselt kaitsevaldkonna ettevõtjad. Positiivset mõju avaldas materjali- ja energiahindade suhteline stabiilsus, kuid jätkus inflatsiooniga kohandumisest kantud tööjõukulude tõus. Majanduse tõusulainel hoidmiseks jätkus tarbijate kindlustunnet ning ettevõtete soovi investeerida vaid Leedus, samas kui Eestit hoidsid tagasi maksutõusud, madal tarbijate kindlustunne. Läti oli pigem lähemal Leedule, kuigi vähesemate investeeringutega.

Leedu on edukamalt taastunud 2022-2024 surutisest, mis algas Venemaa sissetungiga Ukrainasse. Leedu edu aluseks on paljuski kaubandussidemed Kesk- ja Lääne-Euroopaga, samal ajal kui Skandinaavia riikidele orienteeritud Eestil ja Lätil on partnerite aeglase taastumise tõttu tulnud silmitsi seista vähenenud nõudlusega. Eestis SKP langus oli siis 2022-2024 perioodil kokku vähemalt 8 kvartalit ja ülejäänud osas oli kasv nullilähedane. Ainuke Balti riigina vältis kestvat majanduslangust Leedu, mis asus taastuma juba 2023. aasta kevadel. Aasta 2025 peale tervikuna kasvas euroala (EL 20 riiki) sisemajanduse koguprodukt rahuldavalt +1,4% (2024 SKP kasv +0,9%). Esialgsetel andmetel kasvas 2025. aastal euroalal ja ka kogu Euroopa Liidus majanduse kogutoodang enim Iirimaa, lausa 12,3% ja samuti olid tipus saareriigid Malta ning Küpros vastavalt 4,0% ja 3,8%. SKP langust üheski riigis ei esinenud, kuid meile olulisematest riikidest jäi Eurostati andmetel kasv statistilise vea piirimaile Saksamaal ja Soomes (mõlemas kasv 0,2%).

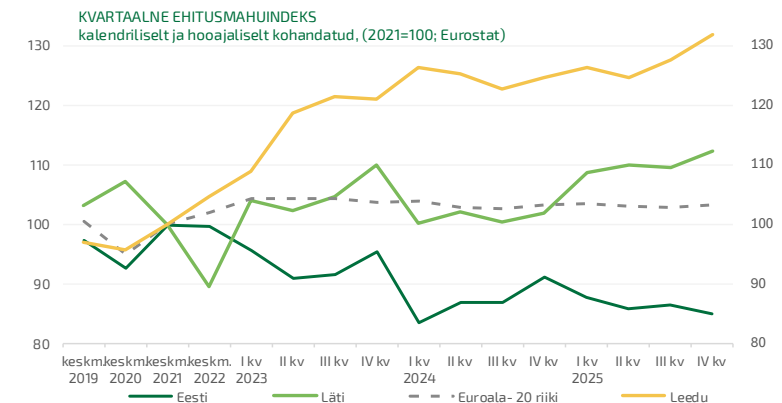
Vaevalist majanduskasvu peegeldab ka töötuse määr, mis püsis üle Euroopa keskmise. Eestis langes töötuse määr alla 7% alles viimases kvartalis, samal ajal kui Lätis hooajaliste tööde lõppedes see viimases kvartalis tõusis üle 7%. Töötuse määr euroalal kokku jäi praktiliselt muutumatuks, olles 2025 detsembris 5,8% (sama 2023 ja 2024 detsembrites). Leedus on töötuse määr viimases 5 kvartalil kõikunud ühe protsendipunkti jagu ümber 6,5% määra. Aeglustavas tempos jätkub tööstuse, ehituse ja teeninduse sektorite tööjõukulude kasv, püüdes kiiremini kasvavas Leedus napilt alla 10%, kuid olles Lätis juba langenud alla 5%. Madal töötuse määr ja maksutõusudele reaktsioonina jätkuv palgakasv võivad Baltikumis hoida inflatsiooni veel pikemat aega kõrgemal EKP 2% sihttasemest. Kuna euroala rahapoliitikat teostab EKP, mitte kohalikud keskpannad, siis puuduvad Baltikumis võimalused monetaarpoliitiliste vahenditega inflatsiooni ohjata. Fiskaalpoliitika jääb käsit-jalust seotuks kuni kaitsekulutuste tõstmise vajadust ei kompenseerita rohepöörde aeglustamisega ja lahendusena nähakse maksutõuse.

Töötuse, ehituse tööjõukulu aastane muutus (%)	I kv 2024	II kv 2024	III kv 2024	IV kv 2024	I kv 2025	II kv 2025	III kv 2025
Euroala	4,9	4,9	4,8	3,9	3,7	3,8	3,4
Eesti	8,2	5,2	7,9	6,7	8,1	10,1	7,0
Läti	13,6	11,0	12,8	10,9	8,8	8,7	4,7
Leedu	11,0	11,0	11,1	10,6	9,7	9,6	9,4

Allikas: Eurostat; andmestik lc_ici_r2_q

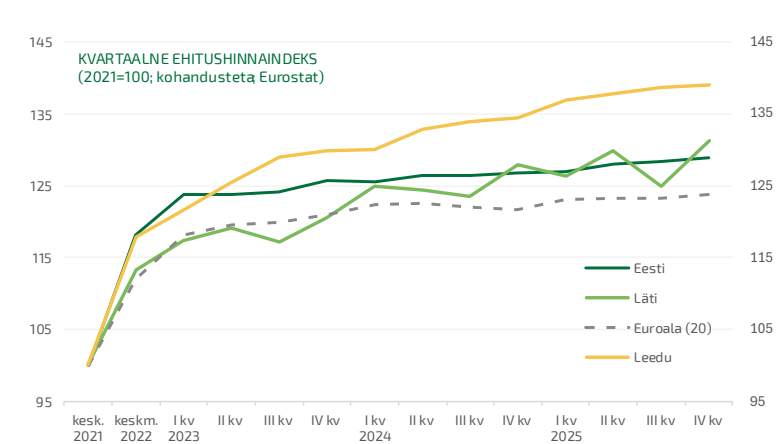
EHITUSTURG

Eesti ehitusmahud jäid hoolimata ootustest aasta kokkuvõttes neljandat aastat langema, kuna elamuehituse kasv ei suutnud kompenseerida kestvat ikaldust teedeehituses. Läti ehitusmahud pöörasid 2025. aastal tõusule, seda hoolimata Rail Baltica tööde peatamisest. Oma roll sellel on nii mahukates kaitsevaldkonna hangetel, kui ka ellu ärganud taastuenergia segmendil. Leedus turumaht jätkas taastuenergia- ja kaitseotstarbeliste rajatiste toel kasvu. Kõikides Balti riikides näitas 2025. aastal turg tugevust eluasemete ehitamise segmendis, kus investorid on aktiivsed ära kasutama enne võimalikku aegumisi/tühistamisi oma vanade energiaefektiivsusega nõuete alusel saadud ehituslubasid. Tulenevalt geopoliitilise situatsiooni ebakindluse kasvust näeme kindlasti 2026 vältel kestvat



nõudlust kaitseotstarbeliste objektide ehitamiseks.

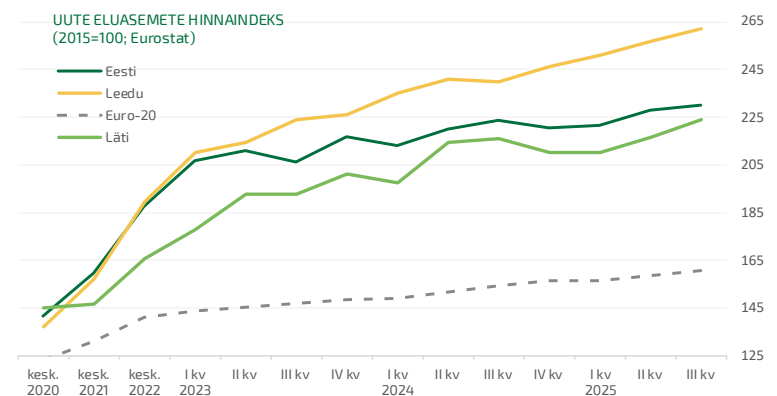
Ehitushinnad püsisid 2025. aasta vältel suhteliselt stabiilsed, väike kasv tuli eeskätt tööjõukulude arvel. Pikemas vaates hindame jätkuvalt, et suuremaks jäävad surved hindade tõusule. Intressikulude langus pole ehitusmasinate ja -materjali tootjate omahindades langust esile kutsunud, samuti pole põhjust oodata palgakulude allapoole liikumist. 2026. aasta alguses rakendunud EL turukaitse meetod (CBAM: carbon border adjustment mechanism) mõjutab tõenäoliselt imporditavate ehitusmaterjalide hinda kasvu suunas ning tasahilju tõstetakse hindasid juba praegu. Jätkuvalt on kõrge logistikahinnad kaupadele, mille päritolu peavad hulgikaupmehed suure hulga Venemaa ja Valgevene suhtes kehtivate sanktsioonide tõttu olema igal hetkel valmis tõendama.



Merko kontserni ehitusmahud 2025. aastal langesid võrreldes eelmise aastaga, kuna lõpule jõuti mitmete suuremahuliste objektidega kaitse- ja taastuenergia valdkondades ning koheselt polnud samaväärseid projekte portfellis ootamas. Erasektori osakaal langeb mitmendat aastat tänu kaitsevaldkonna lepingutele. Avaliku sektori suurem osakaal lepingute portfellis on keerukatel aegadel tervitatav, kuna täiendavate ehituslepingute turule toomine aitab loodetavasti majandusel tõusukursil püsida.

KORTERITE ARENDUS

2024. aasta viimastel kuudel alanud aktiivsuse tõus eluasemete turul kestis praktiliselt kogu 2025. aasta. Kas tegu oli ühekordse kohandumisega Balti riikides ja on saavutatud uus tasakaal, seda näitab ainult aeg. Leedu turg oli jätkuvalt teistest Balti riikidest kõrgema aktiivsuse ja kiiremini kasvavate hindadega, ka tarbijakindlus püsib EL kõrgeimana. Samas on 2026. aasta alguse külm talv ja kõrge energiahinnad eufooriat eluasemete turul vähendanud ja suunanud ostuhuviliste mõtted eluaseme ülalpidamiskulude hindamisele. Ülalpidamiskulude hinnatundlikkus võib suurendada ostja ettevaatlikkust, kuid ei ole antud hetkel kasvanud trendiks, mis sunniks meid muutma oma hinnangut, et ka 2026. aasta vältel näeme stabiilseid hindasid ebaoluliste statistiliste kõikumistega.



Balti riikides ei ole majapidamiste reaalsissetulek veel taastunud 2021-2024 inflatsiooni-hüppesest ning ka uusarenduste taskukohasus pole Eestis-Leedus endistele positsioonidele tõusnud. Swedbanki poolt peetava eluasemete taskukohasuse ülevaate (Baltic Housing Affordability) järgi on korterite taskukohasus 2025 valdavalt taastumistrendi näidanud, kuid üksnes Riias naasnud 2021 lõpu tasemetele. Tallinnas on 2025 IV kvartalis keskmisele leibkonnale taskukohane 69,9 m² suurune korter, Vilniuses 64,2 m² korter, kuid Riias lausa 114,6 m² korter. Väärtust 55 m² peetakse pikaajaseks normaalsuse künniseks, ehk see näitab keskmise leibkonna võimekust oma sissetulekute najal keskmise eluaseme (55 m²) laenuga soetamiseks. Vastavalt on keskmise korteri taskukohasus hea kogu Baltikumis, kuid seda siis pigem järelturul, kuna uuring hindab turgu tervikuna, mitte uusarendusi.

VÄLJAVAATED 2026. AASTAKS

Merko kontsern ei koosta iseseisvaid makroökonomilisi prognoose ning oma tegevuskavade koostamisel võtab aluseks Swedbank, SEB ja Luminori makroökonomiliste prognooside põhjal kujundatud arvamuse.

Majandusaasta aruande koostamise perioodil kehtinud majandusprognoosid ennustavad 2026. aastaks majanduse kasvu Leedus ning tugevamat taastumist Eestis, Läti majanduskasv jääb kolmest nõrgimaks. Prognoosides on Balti riikide majanduskasvud vahemikus +2,3% kuni +3,5%. Kõige tugevamana jätkab Leedu, kindlasti oodatakse majanduskasvu 3% või kõrgem. Töötuse määra prognoosid ootavad pigem paigalseisu vahemikus 6,5-7,0% ja erinevused riikide vahel on pigem ebaolulised. Samuti prognoosivad pangad inflatsiooni jäämist selgelt kõrgemale euroala oodatud 2,0% tasemest: tarbijahinnaindeksi kõrgeimat kasvu oodatakse majanduslikult aktiivsemas Leedus 3,3-3,5%; samas kui vähemaktiivses Eestis peaks see jääma 2,6-3,0% vahemikku ning Lätis lausa 2,4-2,8% juurde.

Vaatamata Gaza konfliktis saabunud vaerahule on globaalne ebastabiilsus möödunud aastaga pigem isegi kasvanud. 2025. aasta vältel ilmselt maailmas enim kõneainet pakkunud USA president on lisaks kaitsetollide kehtestamise virrvarrile ning rahvusvaheliste abiprogrammide lõpetamisele ja kliimakokkulepetest taandumisele muutnud uueks pingekoldeks Iraani, kus relvakonflikti pikem kestus ähvardab globaalset majandust energiahindade kasvu ning inflatsiooni kiirenemisega. Kõik see on süvendanud rahvusvahelist õiguskorra ja kaubanduse kadu, mida on lõpuks märkama hakanud ka Euroopa poliitikud. Olukorda kasutavad enda mõjujõu suurendamiseks osavalt ära BRICS-riigid, eeskätt Hiina ja India. Mistõttu on ootuspärane, et äritegevuses keskenduvad Euroopa investorid pigem turvalisele ja tuntule, sissetöötatud koduturgudele.

Välisinvesteeringute ja üldiselt erasektori investeeringute kasvu Balti regioonis 2024. ja 2025. aastatel polnud märgata ega ole neid põhjust väljaspool kaitsetööstust oodata ka 2026. aastal. Agressiivse idanaabri olemasolu pärsib jätkuvalt tavapäraste investeeringute voolu Balti regiooni ning vähendanud nõudlust ärikinnisvara järele. Kaitsetööstuse infrastruktuuri rajamine jätkub, enamuse riikide eelarvelisest võimekusest ja kasutada olevatest EL toetusfondidest leiavad rakendust just nendes suundades.

Euroopa Liidu föderaliseerumise kava (nn. Draghi raportile tuginev plaan) on jätkuvalt 2026. aastal märksõnaks, kuigi 2025. aastal jäid edusammud selle rakendamisel väheseks. Rohepöördega kaasneva koormuse leevendamine ei ole veel tulemusi andnud, samuti on suurenenud süsinikumaksu koorem mitmeid EL riike pannud olukorda, kus soovitakse rohepöördega kaasnev temaatika saada kontrolli alla enne järgmiste Euroopa Komisjonile volitusi juurde andvate sammude tegemist. Sellest kõigest hoolimata jätkab majandus Euroopas taastumist, kuna kaitsevaldkonna tegevusi ei ole kuskile võimalik edasi lükata. Mõistlik on oodata jätkuvat eelarveliste vahendite ümbersuunamist emotsionaalset rahuldust pakkuvatest valdkondadest füüsilise turvatunde, kaitsevõimekuse tõstmisele ning toorme- ja energiasõltumatuse kasvatamisele. Tavapärase tsüklinihkega (18-24 kuud) kaasnevad tellimused ehitustevõtetele, kes asuvad rajama asjakohaseid rajatisi, kaitsetööstuse tootmisbaase ja loodetavasti ka nende lähialade eluasemeid. Takistuseks võib saada EL vahav bürokraatia ja kohalike kogukondade ringkaitse, nagu seda on viimastel aastatel kogetud tuugeniparkide rajamisel ja mahukatele tööstusprojektidele asukoha otsimisel.

EHITUSVALDKOND

2026. aastal Balti ehitussektor tõenäoliselt näitab ühekojalist ehitusmahtude kasvu. Peamiselt toetab kasvu eluasemete arendamise suurem maht, samuti kaitserajatiste ja Rail Baltica tellimuste täitmine. Töökäte nappuse probleeme ei ole ette näha, kuid säilib surve töötasude tõstmiseks 2022-2024 inflatsiooni kompenseerimiseks. Taastuveneergetika valdkonnas on tuugeniparkide kiire rajamine peatunud ja järgmised projektid ootavad uute riiklike toetusmeetmete kehtestamist. Avaliku sektori osakaal ehitusteenuse tellijana jääb kõrgeks, seda nii militaarobjektide, kui ka ehitusmahtudesse jõudvate Rail Baltica lõikude najal.

Riskid ehitusvaldkonnas võrreldes eelmiste aastatega muutuvad ja tulenevalt avaliku sektori kõrgest osakaalust tellimustes omandavad kõrgema tähtsuse vastavusriskid, erinevate bürokraatlike nõuete punktuaalne täitmine. Tähelepanu alla on tõusnud ka energiahindade stabiilsus ja CBAM kulud, kuna valdav osa ehitusmaterjalidest on energiamahukad. Peatöövõtjate segmendis on säilinud tugev kapitaliseeritus ning piisav likviidsus, mis võimaldavad absorbeerida ajutisi tagasilööke. Oodatavalt saavad kõik suuremad ehitustevõtted eelmainitud riskide juhtimisega hakkama.

Merko Ehitus kontserni tugevat finantsseisundit arvestades on täidetud kõik eeldused edukaks tegevuseks 2026. aastal. Kindlasti jääme valivaks pikema kestusega projektide osas ja jälgime tähelepanelikult arenguid majanduskeskkonnas, regulatsioonides ning poliitilises situatsioonis laiemalt. Rudninkai PPP-projekti edukas käivitamine on 2026. aasta kõrgeim prioriteet.

KORTERITE ARENDUS

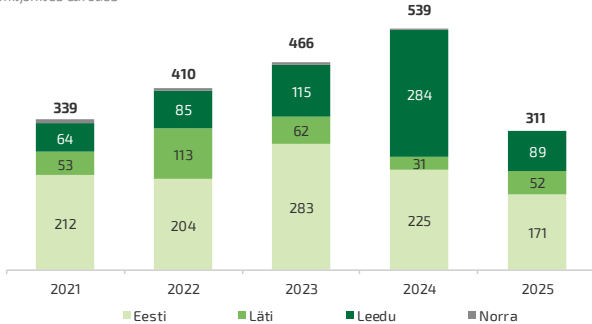
Ootame uute eluasemete turu stabiilsust Tallinnas ja Riias, jätkuvat kasvu Vilniuses. Vilniuse eluasemeturu kasvu ootuse taga on nii II samba pensionireform, mis lubab osaliselt säästetud raha välja võtta, kui ka IT ning kaitseväge valdkondades rahvusvaheliste spetsialistide juurdevool. Palgatõusu najal taastuvad netosissetulekud suurendavad inimeste hulka, kellele on uue eluaseme soetamine jõukohane. Oodatav tarbijakindluse kasv Eestis ja Lätis võib vastavaid turgusid elavdada aasta teises pooles, kuid suurt tõenäosust me sellisele stsenaariumile ei omista.

Merko Ehituse pikaajaline vaade korterite arendustegevusele püsib muutusteta. Kontsern arendab nii praegu kui tulevikus terviklikke elukeskkondasid, keskendudes suurematele piirkondadele, pakkudes kindlat kvaliteeti ning asjatundlikke ruumilahendusi. Lühemas perspektiivis langetab kontsern investimisotsused vastavalt turu tegelikule aktiivsusele ning ka 2026. aastal alustatakse arendusobjektidega ainult mahus, mis vastab müügi kiirusele. Keskpikas vaates aeglustab Merko Ehitus tugevale finantsseisundile vaatamata arenduste projektlahenduste ettevalmistamist, kuna õigusaktidest tulenevad täiendavad nõudmised korteriarendustele (varjendid, kõrgem energiatõhusus ja elukaare jalajäljega arvestamine) vajavad rakenduspraktikas tekkivat tagasisidet ning täiendavat kohandamist enne suuremates mahtudes rakendamiseks investimisotsuste langetamist.

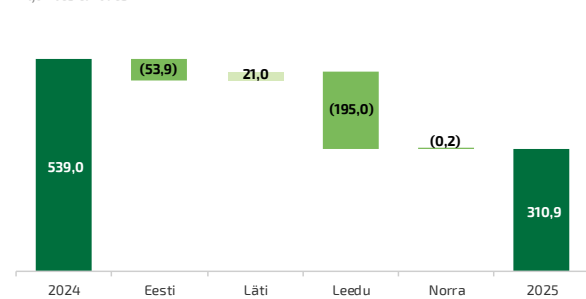
MAJANDUSTULEMUSED

MÜÜGITULU JA KASUM

KONTSERNI MÜÜGITULU RIIKIDE LÖIKES
miljonites eurodes

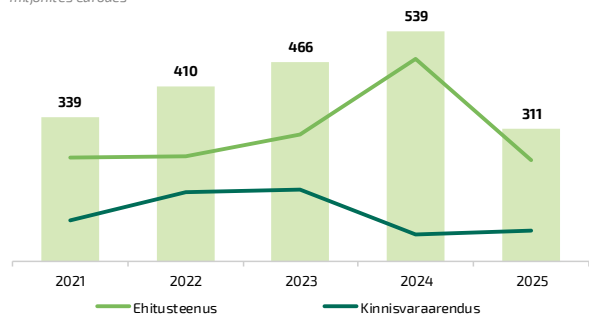


KONTSERNI MÜÜGITULU MUUTUS
miljonites eurodes

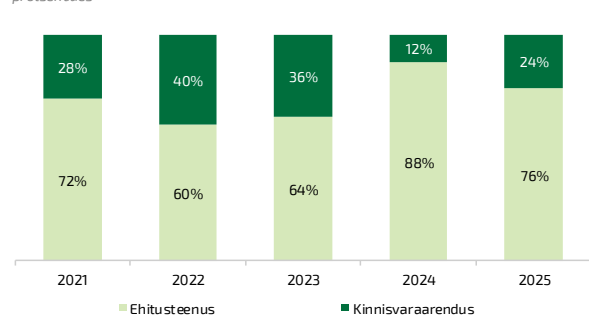


Merko Ehituse kontserni 2025. aasta müügitulu oli 310,9 mln eurot (2024. aasta: 539,0 mln eurot). Perioodi müügituludest teeniti Eestis 54,9%, Leedus 28,5% ja Lätis 16,6% (2024. aasta: 52,6% Leedus, 41,7% Eestis ja 5,7% Lätis). Võrreldes 2024. aastaga vähenes kontserni müügitulu 228 miljoni euro võrra ehk 42,3%, sh Leedus 68,8%, Eestis 24,0%, ja Norras 100,0% ning suurenes Lätis 68,9% võrra. Kontserni müügitulu vähenes ehitusteenuse ärivaldkonnas, tulenevalt suuremahuliste ehituslepingute lõppemisest, ja kinnisvaraarenduses müük oli veidi suurem võrreldes 2024. aastaga.

KONTSERNI MÜÜGITULU JAOTUSTEGEVUSSEGMENTIDI
miljonites eurodes



KONTSERNI MÜÜGITULU JAOTUS TEGEVUSSEGMENTIDI
protsentides

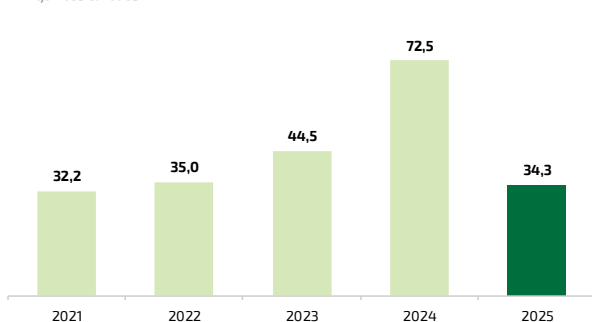


Müügitulu struktuuris moodustasid ehitusteenused kogu müügitulust 76% (2024: 88%). Ehitusteenuses ollakse jätkuvalt valivad, seades uute projektide juures fookusesse kontserni jaoks sobiva riski-tulu suhte. Välditakse omahinna piiril pakkumiste tegemist, kuna puudub vajadus kõrgemate riskidega projektidega ehituslepingute portfelli mahtu suurendada.

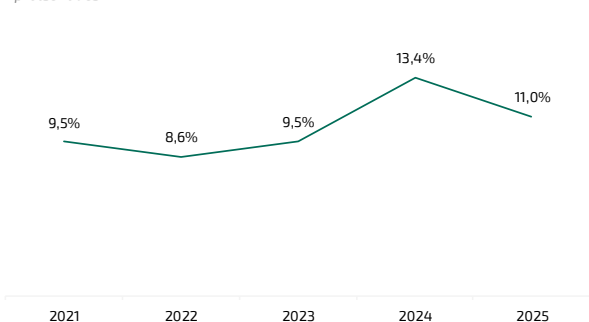
Riikidest andis Eesti 2025. aastal üle poole (55%) kontserni müügituludest. Kontsern peab strateegiliselt oluliseks, et äritegevus oleks mitmekesine nii geograafiliselt kui valdkondade lõikes. Seetõttu jätkab kontsern oma konkurentsieelistele panustamist väljaspool Eestit, jälgib tähelepanelikult arenguid ja võimalusi kogu Baltikumis.

2025. aastal teenis kontsern ärikasumit 34,3 mln eurot (2024: 72,5 mln eurot). 2025. aasta ärikasumimarginaal (11,0%) on võrreldes eelmise aastaga 2,4 protsendipunkti võrra madalam (2024: 13,4%). Ärikasumile avaldasid mõju peamiselt 2024 esile toodud edukate lepingute lõppemine ja tihedas konkurentsituatsioonis toimus naasmine sektori tavapäraste marginaalide juurde.

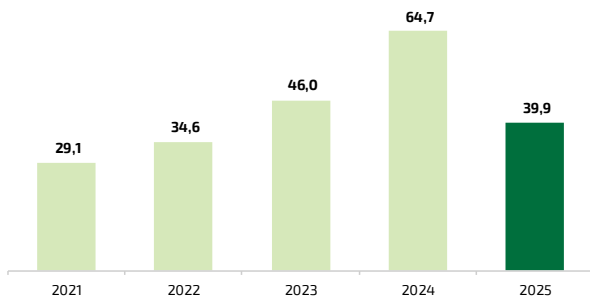
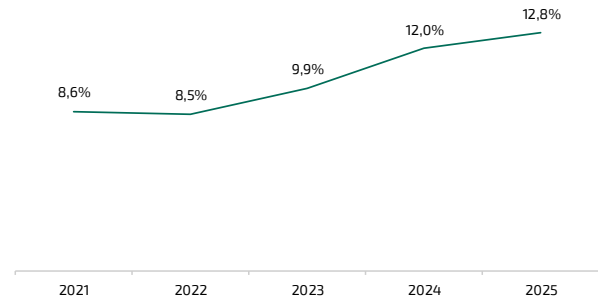
KONTSERNI ÄRIKASUM
miljonites eurodes



KONTSERNI ÄRIKASUMIMARGINAAL
protsentides

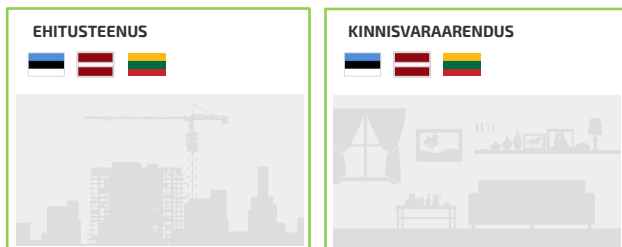


Kontserni 2025. aasta maksude-eelne kasum oli 44,8 mln eurot ning emaettevõtte omanike puhaskasum 39,9 mln eurot, võrreldes 76,4 mln euro suuruse maksude-eelse kasumi ja 64,7 mln euro suuruse emaettevõtte omanike puhaskasumiga 2024. aastal. Kontserni maksude-eelse kasumi marginaal oli 14,4% (2024. aasta: 14,2%) ja puhaskasumi marginaal 12,8% (2024. aasta: 12,0%).

KONTSERNI PUHASKASUM
 miljonites eurodes

KONTSERNI PUHASKASUMIMARGINAAL
 protsentides


ÄRITEGEVUS

Kontsern tegutseb Eesti, Läti ja Leedu turul oma tütarettevõtete kaudu. Detailsem juhtimisstruktuur on toodud leheküljel 136.



Olenevalt riigist osutavad kontserni ettevõtted ehitus- ja kinnisvara arenduse teenuseid alltoodud tegevusvaldkondade lõikes:

- **ÜLDEEHITUS:** erinevate hoonete ehitus, sh äri- ja büroohooned, kaubandus- ja meelelahutuskeskused, hotellid ja spaakeskused ning avalikud- ja elukondlikud hooned ning spetsiifilised tööstushooned. Pakume ehituse peatöövõtu raames kvaliteetset terviklahendust vastavalt tellija vajadusele.
- **INSENEREHTITUS:** infrastruktuurirajatiste projekteerimine ja ehitus. Valdkond hõlmab sadama-, jäätmekäitlus- ning teerajatisi (sillad, tunnelid, viaduktid, teed), erinevaid keskkonnakaitse rajatisi, joogi- ja reoveepuhasteid, nii lahtisel kui kinnisel meetodil ehitatud vee- ja kanalisatsiooniorustikke ning muid erinevaid inseneritehnilisi objekte.
- **ENERGIATARISTU EHITUS:** energiataristu ehitamise teenuste pakkumises osaleb Merko Connecto brändi/kaubamärgi all tegutsevate ühisetevõtete kaudu. Connecto projekteerib, ehitab ja hooldab elektri-, telekommunikatsiooni- ja gaasivõrke.
- **TEEDEEHITUS:** Tallinna Teede AS teostab erinevaid teehoiutööde teenused Eestis, sh teede ehitus, teede hooldusremont ja kaevetööde- ning teeseisundi järelevalve ja masinatele remonditeenuste osutamine.
- **BETOONITÖÖD:** lahendused monteeritavate või monoliitbetoonist ehitatavatele hoonetele ja rajatistele, mida ehitavad nii Merko ettevõtted kui ka välistellijad.
- **KINNISVARAARENDUS:** korteriprojektide arendus, pikaajalised kinnisvarainvesteeringud ning äriotstarbelised kinnisvara-projektid.

Merko üheks peamiseks edu võtmeks on tegutsemine laial skaalal – kui mingis valdkonnas on tööd vähem või rohkem, on võimalik personali ümber suunata ning seeläbi riske hajutada. Konkurentsieeliseks on ka professionaalne projektijuhtide ja inseneride meeskond ning keerukate objektide teostamise kogemus kaasaegsete inseneritehniliste lahendustega. Samuti on Merko tugevuseks võimekus teostada samaaegselt mitmeid keerukaid ja pikemaajalisi projekte ning pakkuda erinevate soovidega klientidele alati kvaliteetset ehitusteenust.

Kontserni investeeringud 2025. aastal on detailselt esitatud raamatupidamise aastaaruande lisades 23-25. Kontserni juriidiline struktuur on detailselt esitatud raamatupidamise aastaaruande lisades 19 ja 20.

EHITUSTEENUS

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

miljonites eurodes

	2025	2024	MUUTUS
Müügitulu	237,6	474,6	-49,9%
Osakaal kogu müügitulust	76,4%	88,0%	
Ärikasum	25,7	59,4	-56,8%
Ärikasumi marginaal	10,8%	12,5%	

2025. aasta ehitusteenuse ärivaldkonna müügitulu oli 237,6 mln eurot vähenedes eelmise aastaga võrreldes 49,9% (2024. aasta: 474,6 mln eurot). Kontsern jääb ka edaspidi ehituslepingute osas valivaks ning ei sea müügitulu kasvu peamiseks eesmärgiks. 2025. aastal moodustas ehitusteenuse müügitulu 76,4% kontserni müügituludest, olles aastases võrdluses langenud 11,6 protsendipunkti (pp) võrra (2024: 88,0%).

2025. aastal teenis kontsern ehitusteenuse äritegevuse lõikes ärikasumit 25,7 mln eurot (2024. aasta: 59,4 mln eurot). Ärikasumi marginaal oli 10,8%, mis on 1,7 pp võrra madalam kui 2024. aasta võrreldav suhtarv (12,5%). Ärikasumi marginaalile avaldas peamiselt mõju 2024 esile toodud edukate lepingute lõppemine ja tihedas konkurentsituatsioonis toimus naasmine sektori tavapärasemate marginaalide juurde.

Erasektori nõudlus tõmbus 2024. koomale ja jäi madalaks 2025. aastal, vastusena kasvanud majanduslikule ebakindlusele ja aasta kokkuvõttes viis see Baltikumis ehitusmahtude langusele. Avaliku sektori prioriteetide muutumine on suurendanud oluliselt kaitsevaldkonna objektide hankimist, kuid sektorile omase jäikuse tõttu on endiselt veninud Rail Baltica hangete alusel tööde teostamise algused ja vastavalt oli kontratsükli tellimuste mõju turule aeglane ja kasin. Kokkuvõttes on turul prevaleerimas avaliku sektori hanked, silmapaistvaks erandiks on erasektori investeeringud taastuvenergeetika segmendis.

Nii 2025. aastal, kui varasemalt alustatud ning 2026. aastal jätkuvate suuremate töös olevate objektidena võib välja tuua Eestis büroohoone City Plaza 2, Hyatt hotellihoone, Arteri kvartal, Huvikeskus Kullo Tallinnas, Riigikaitsemaja Tartus ning hotell ja sündmuskeskus Pärnus, Rail Baltica Ülemiste reiserterminal ja Rail Baltica põhitrassi neljas etapp Harjumaa ning Tallinn-Pärnu lõik. Leedus olid suuremateks ehitusobjektideks tuulepargi taristurajatised Pagėgiai, Telšiai ja Pasvalys rajoonides ning NATO väljaõppekeskuste hooned ja taristud. Lätis oli kontsernil töös päikeseelektripargi ehitus Värmes, tudengihotell Riias ning tuulepargi taristurajatised Smiltene vallas.

2025. AASTAL VALMINUD SUUREMAD OBJEKTID

PROJEKTI NIMI		ASUKOHT	RIIK
Arter kvartal	uus	Liivalaia 34, 36 ja Veski tn 1, Tallinn	Eesti
Hyatt Place hotell	uus	Sadama tn 4, Tallinn	Eesti
Vanasadamat ja Rail Balticu Ülemiste reiserterminali ühendava trammittee	uus	Tallinn	Eesti
Saku-Tõdva ja Tõdva-Hageri maanteed Rail Baltica raudteetrassi koridori maanteeviaduktid	uus	Harjumaa	Eesti
Päikeseelektripark	uus	Värme vald, Kuldīga maakond	Läti
Tuulepargi alajaam	uus	Kelmė maakond	Leedu
Tuulepargi 28 tuulikualust, elektrikaabeldus ja teed	uus	Kelmė maakond	Leedu
Tuulepargi 16 tuulikualust, elektrikaabeldus ja teed	uus	Kelmė maakond	Leedu

KINNISVARAARENDUS

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

miljonites eurodes

	2025	2024	MUUTUS
Müügitulu	73,4	64,5	+13,8%
sh korterite müük	67,8	58,9	
Osakaal kogu müügitulust	23,6%	12,0%	
Ärikasum	13,4	16,5	-18,8%
Ärikasumi marginaal	18,2%	25,5%	

2025. aastal müüs kontsern 358 korterit (sh 11 korterit ühisprojektis) käibemaksuta kogumaksumusega 67,8 mln eurot (2024. aastal vastavalt 323 korterit (sh 31 korterit ühisprojektis) ja 58,9 mln eurot). Lisaks müüs kontsern 2025. aastal 3 omaarenduse äripinda, 2024. aastal 11 äripinda (sh 10 ühisprojektis). 358st müüdud korterist müüdi 148 Eestis, 109 Lätis ja 101 Leedus. Samuti kajastub kinnisvaraarenduse valdkonna müügitulust ja ärikasumis arendusprojektide äripindade ja parkimiskohtade müük ning tulemus avaliku ja erasektori koostöö lepingutest, mille alusel osutab kontsern varem ehitatud kinnisvara haldusteenust.

Kinnisvaraarenduse müügitulu moodustas 2025. aastal 23,6% kontserni kogutuludest (2024. aasta: 12,0%), olles aastaga suurenenud 11,6 pp võrra. Võrreldes eelmise aastaga anti klientidele omaarendustes üle 55 korterit rohkem.

Kinnisvaraarenduse 2025. aasta ärikasum oli 13,4 mln eurot (2024. aasta: 16,5 mln eurot) ja ärikasumi marginaal 18,2% (2024. aasta: 25,5%), mis on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga vähenenud 7,3 pp võrra. Korteraarendusprojektide kasumlikkus on olenevalt projektist erinev ning sõltub paljuski konkreetse projekti kulude struktuurist, sh maa soetamishinnast. Samuti sõltub kasumlikkus arendustegevuse ärivaldkonna müügitulu jaotumisest alltegevuste vahel (korterite ja äripindade müük, ehitusteenus ühisprojektidele, kinnistute ja kinnisvarainvesteeringute müük ning avaliku ja erasektori koostöölepingute tegevus). Muuhulgas realiseerub ühissettevõtete arenduses olevate projektide ehitusteenuse puhul ehituskasum paralleelselt ehitamisega ning arenduskasum arvestatakse kapitaliosaluse meetodil hilisemal korterite müügil lõppklientidele. Samuti mõjutab 2025. aasta tulemust Norras asuva kinnistu allahindlus, mille kontsern tegi peale tõdemust, et kinnistule ei ole leitud antud turusituatsioonis ostjat soetushinna tasemel.

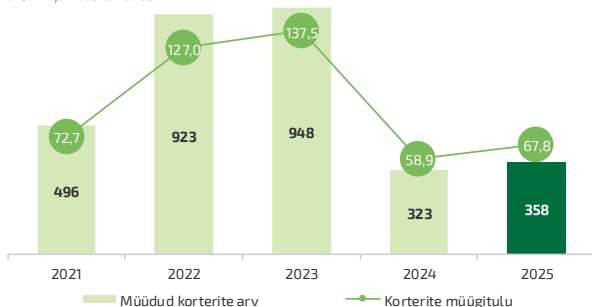
Omades kaalukat kinnistute portfelli, peab kogu arendusprotsess olema üksikasjadeni läbimõeldud: kortermajade arendus algab detailplaneeringust, projekteerimisest ja ehitamisest ning lõpeb valmis korterite müügi ja garantiiaja teenindusega. Kontserni arendustegevuse kandvaks ideeks on olnud alati väärtustada maad detailplaneeringu ja ehitatava hoone kaudu ning leida sellele klient ja müüa objekt juba väljaarendatud kinnisvarana.

Merko arendatud ja rajatud kodused iseloomustab terviklikult kujundatud elukeskkond, energiasäästlikkus, hea helipidavus nii sise- kui välismüra suhtes ja tervislik sisekliima. Tõhus ventilatsioon nii korterites kui ka trepikodades, liftides ja parklates aitab minimeerida õhu teel levivate haiguste ohtu.

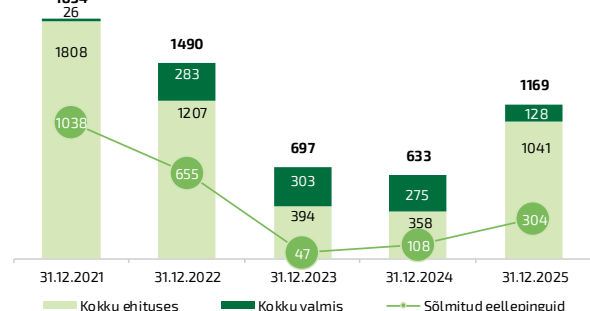
Kontserni eesmärgiks on alati luua konkreetsele piirkonnale arhitektuuriliselt sobilik, atraktiivse elukeskkonnaga, funktsionaalsete plaanilahendustega, kvaliteetsete siseviimistlusmaterjalidega, optimaalse ehitusmaksumusega ja energiasäästlik kodu. Klientidele pakutav kodu rajatakse kvaliteetsena, et see säilitaks oma väärtust ka aastate pärast.

Kinnisvaraarenduse ühisprojektides toob Merko partnerlusse oma teadmised ja kogemused kinnisvaraarendusest ja ehitusest ning teine pool kinnistu ja/või investeeringu. Osapoolte vahelised suhted on reguleeritud osanike lepinguga, milles määratakse ära mõlema partneri vastutus, õigused ja kohustused.

MÜÜDUD KORTERITE ARV / KORTERITE MÜÜGITULU
tk / miljonites eurodes



KONTSERNI KORTERITE LAOJÄÄK
tk

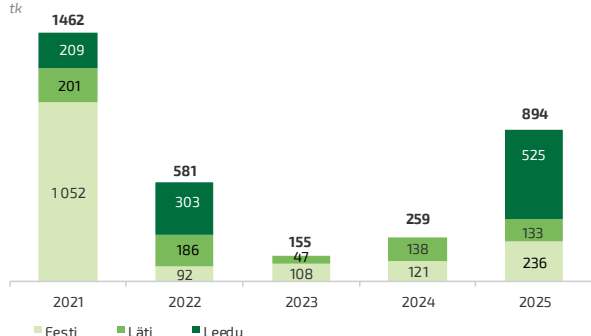


2025. aasta lõpus oli kontserni korterite laojääk kokku 1169 ühikut, neist valmis 128 ning ehituses 1041. Eellepingutega oli kaetud 304 korterit, sh 4 valmis ehitatud korterit ja 300 ehitusjärgus olevat korterit. Eellepingutega kaetud korterite müügi lõplik vormistamine ning üleandmine ei ole klientidele veel toimunud, kuna arendusobjekt on veel ehituses või objekt on saanud valmis aruande perioodi lõpus ning müügitehingud ei ole veel kõik lõplikult vormistatud.

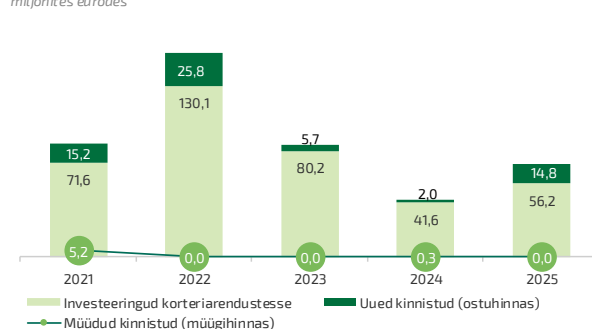
Seisuga 31. detsember 2025 oli Merko Ehitus kontsernil aktiivselt müügis kokku 865 korterit (31. detsember 2024: 525 korterit). Need on korterid, mille suhtes ei ole eellepinguid sõlmitud. Neist 124 on valmis ehitatud ja 741 ehitusjärgus. 31. detsember 2025 aktiivselt müügis olevate korterite arv on võrreldes 31. detsember 2024 seisuga 340 korteri võrra suurenenud.

2025. aastal investeeris kontsern kokku 56,2 mln eurot (2024. aastal 41,6 mln eurot) uute ja juba töös olevate projektide ehitusse.

EHITUSEGA ALUSTATUD KORTERITE ARV RIIGITI



INVESTEERINGUD KORTERIARENDUSPROJEKTIDESSE NING KINNISTUTE OSTUD JA MÜÜGID



Kontserni pikaajaline siht on jätkata investeerimist elukondliku kinnisvara projektidesse. Iga-aastased tegelikud investeeringute mahud sõltuvad nii globaalsetest arengutest laiemalt, kui ka Balti riikide korterituru olukorrast kitsamalt ning samuti otseselt ehituslubade väljastamise kiirusest ja ajastusest.

Kontserni üheks eesmärgiks on hoida kinnistute portfelli mahus, mis tagab stabiilse, turutingimusi arvestava arendusprojektide varu. 2025. aasta lõpu seisuga oli kontserni varudes arenduspotentsiaaliga kinnistuid, millel ehitustegevusega ei ole alustatud, summas 88,8 mln eurot (31.12.2024: 87,7 mln eurot).

KONSERNI ARENDUSPOTENTIAALIGA VARUDE JAOTUS RIIGITI 31.12. SEISUGA

miljonites eurodes

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

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

2025. AASTAL VALMINUD KORTERIARENDUSED

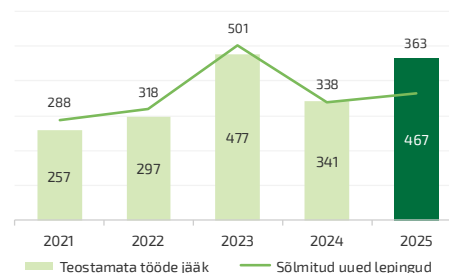
PROJEKT	ASUKOHT	KORTERITE ARV
Õie 2 ja 4 (Õielehe I etapp)	uus, Harjumaa, Eesti	22 korterit
Erminurme tee 2 ja 22 (Erminurme V etapp)	uus, Tartu, Eesti	36 korterit
Kaukysos 5 (Vilnele Skverai III etapp)	uus, Vilnius, Leedu	303 korterit
Lucavsalas 5 (Lucavsalas I etapp)	uus, Riia, Läti	54 korterit

LEPINGUTE PORTFELL

31. detsember 2025 seisuga oli kontserni teostamata ehituslepingute portfell 466,9 mln eurot, võrreldes 340,6 mln euroga 31. detsember 2024. Lepingute portfellis ei kajasta kontsern omaarenduste elamuehitusprojekte ega kinnisvara investeringute arendamisega kaasnevaid töid.

2025. aastal sõlmisid kontserni ettevõtted uusi ehituslepinguid 362,8 mln euro ulatuses (ei sisalda omaarendusi) võrreldes 338,0 mln euroga eelmisel aastal.

LEPINGUTE PORTFELL
miljonites eurodes



2025. AASTAL SÕLMITUD SUUREMAD EHITUSLEPINGUD

miljonites eurodes (vastavalt 2025. aasta jooksul Nasdaq Baltic börsil avaldatud teadetele)

LEPINGU LÜHIKIRJELDUS	RIIK	VALMIMISAEG	MAKSUMUS
Ehitusleping Rail Baltica Ülemiste rahvusvahelise reisiterminali rajamiseks Tallinnas	Eesti	2028 oktoober	85,0
Allianssi hankemudelit järgiv projekteerimis- ja ehitusleping Rail Baltica raudtee põhitrassi Ülemiste reisiterminali ja Pärnu vahelisel lõigul ning Tootsi ja Pärnu vahelistel lõigul. Allianssi juhtiv partner on GRK Eesti AS, AS Merko Ehitus Eesti hinnanguline osakaal ehitustöödest on 20%	Eesti		74,8
Projekteerimis- ja ehitusleping hotelli ning meelelahutus- ja konverentsikeskuse rajamiseks Pärnusse	Eesti	2027 suvi	50,0
Projekteerimis- ja ehitusleping büroohoone rajamiseks Tallinnas Lõõtsa 1 B/C	Eesti	2027 november	35,0
Ehitusleping 16 tuuliku vundamendi, elektri kaabelduse ja teede ehitamiseks Lätis Smiltene vallas asuvas tuulepargis	Läti	2027 II kvartal	30,0
Ehitusleping Tallinna Huvikeskus Kullo rajamiseks Tallinnas aadressil Mustamäe tee 59	Eesti	2026 detsember	24,9

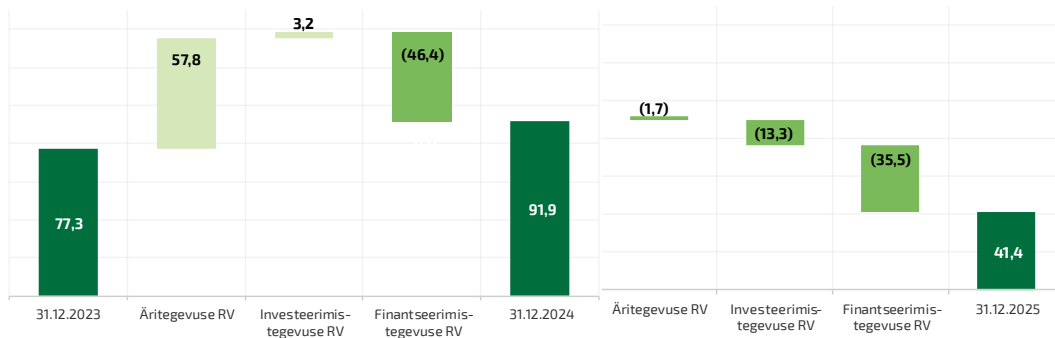
Erasektoriga sõlmitud lepingud moodustasid 31.12.2025 seisuga kontserni lepingute portfelli jäägist 42% (31.12.2024: ligikaudu 48%).

RAHAVOOD

Merko Ehituse kontserni 2025. aasta lühiajaliste investeeringute ning rahaliste vahendite muutus oli -50,5 mln eurot ning 31. detsembri 2025 seisuga oli kontserni arvelduskontodel ja üleöö hoiustel rahalisi vahendeid summas 41,4 mln eurot (31.12.2024: 91,9 mln eurot).

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

RAHA JA RAHA EKVALENTIDE MUUTUS
miljonites eurodes



Äritegevuse rahavoogusid mõjutas aruandeaastal positiivselt EBITDA 37,5 mln eurot (2024. aasta: positiivne mõju 75,7 mln eurot) ja äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus 21,6 mln eurot, sh antud ärialaenude positiivne netomuutus 4,0 mln eurot (2024. aasta: positiivne muutus 0,8 mln eurot, sh antud ärialaenude negatiivne netomuutus 7,3 mln eurot). Negatiivselt mõjutas äritegevuse rahavoogusid ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus 11,9 mln eurot (2024. aasta: positiivne mõju 6,3 mln eurot), äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus 15,2 mln eurot (2024. aasta: negatiivne mõju 14,0 mln eurot) ja eraldiste muutus 0,1 mln eurot (2024. aasta: positiivne muutus 5,6 mln eurot) ning varude muutus 22,9 mln eurot, (2024. aasta: negatiivne muutus 1,9 mln eurot). Varude rahavood on mõjutatud peamiselt omaarendatud korterite ehitus- ja müügi etappidest. Nii 2025. kui 2024. aastal oli negatiivne rahavoog tingitud korterite ehitusega seotud varude mahu kasvust. Intresse maksti 1,2 mln eurot (2024. aasta: 2,4 mln eurot) ja ettevõtte tulumaksu maksti 9,0 mln eurot (2024. aasta: 9,3 mln eurot).

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

Äritegevuse rahavoogude toetamiseks on kontsern kaalutletult kaasanud täiendavaid võõrvahendeid. Laenukohustuste määr on seejuures püsinud mõeldukal tasemel (31.12.2025 seisuga 8,0% bilansimahust; 31.12.2024 seisuga 7,5%).

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

RISKIDE JUHTIMINE

Osana strateegilisest juhtimisest on riskide juhtimine kontserni igapäevategevus. Kõik olulisemad riskid tuleb määratleda ning neid optimaalselt juhtida, et ettevõtte saavutaks oma strateegilised ja finantsilised eesmärgid. Peame oluliseks hinnata kontserni riske agregeeritult, mitte üksiku riski mõjufaktoritest tulenevalt. Pideva tähelepanu pööramine riskide juhtimisele võimaldab välistada või minimeerida võimalikku majanduslikku kahju.

Olulisemateks riskideks peame äri-, turu-, finants- ja tegevusriske, mis hõlmavad omakorda intressi-, valuuta-, krediidi-, likviidsusriske, omakapitali riski ja juriidilisi riske. Lähtuvalt kontserni pikaajalisest keskmisest konsolideeritud käibest, kasumist, kapitaliseeritusest ja turupositsioonist oleme olulisuse piiriks määranud 5 miljonit eurot. Viimase 5 aasta jooksul ei ole ühelgi eelnimetatud riskidest olnud mõju, mis ületaks olulisuse piiri. Seda ei tohi käsitleda garantiina, nagu ei võiks tulevikus aset leida olulisuse piiri ületavaid riskide realiseerumisi. Seetõttu on riskide juhtimine igapäevasesse tegevusse integreeritud pidev protsess, et viia riskide realiseerumise tõenäosus võimalikult minimaalseks.

Iga kontserni tütarettevõtte juhatus arendab, juurutab ja hoiab töökorras vastava ettevõtte tegevuses sisalduvaid protsesse kontserni tegevust ja tulemusi mõjutavate riskide juhtimiseks. Iga kontserni ettevõtja ja äriüksus peab tagama, et lähtuvalt talle seatud eesmärkidest on riskid jooksvalt juhitud. Riskide võtmine on äritegevuse normaalne osa, kuid seejuures tuleb olla veendunud, et ka riski realiseerumise korral oleks tagatud ettevõtja ja äriüksuse strateegiast tulenev eesmärgipärane ja jätkusuutlik tegevus.

Riskijuhtimist koordineerib kontserni juhatus. Kontsernis hinnatakse kaalutletult nii jooksvat äritegevust kui ka investeringuid mõjutavaid riske.

Riskide juhtimine koosneb üldistatult järgmistest sammudest ja tegevustest, mis koosluses võimaldavad esinevad riskid muuta juhitavateks:

- Esinevate riskide teadvustamine ja mõistmine;
- Riskide kaardistamine ja mõõtmine;
- Riskide juhtimismeetmete (vältimine, maandamine, edasiandmine jms.) väljatöötamine ja juurutamine;
- Riskide realiseerumise juhtumite analüüs ning eelnevate sammude korduvläbimine.

Olulisuse piiri ületava mõjuga riski ilmnemisel või realiseerumisel alustatakse viivitamatult riski ja selle tekkepõhjuste analüüsimist ning teavitatakse kontserni valdusettevõtet potentsiaalselt või realiseerunud riskist. Vastavalt riski iseloomule, mõjule ja juhitavusele otsustab kontserni juhtkond riski juhtimiseks meetmete ja ressursi kiireloomulise rakendamise üle.

Äririsk

Äririskide all me mõistame oma põhitegevuse turgudel – ehituse peatöövõtt ja eluasemete arendus – töötamisega lahutamatu kaasnavaid riske, milliste edukas juhtimine on kasumliku tegutsemise põhialuseks.

Äririskide ja nende juhtimise põhjalikuma kirjeldusega saab tutvuda kontserni veebilehel <https://group.merko.ee/investorile/riskide-juhtimine/aririsk/>, kus on esitatud kehtiv äririskide juhtimise poliitika.

Tururisk

Tururiski all me mõistame erinevatel turgudel, kus kontserni ettevõtjad igapäevaselt professionaalsel tasemel ei osale, toimuvate muutuste mõju kontserni finantsseisundile. Eeskätt on sellisteks kontserni finantsseisundile mõju avaldavateks turgudeks rahvusvahelised raha- ja kapitaliturud.

Tururiskide ja nende juhtimise põhjalikuma kirjeldusega saab tutvuda kontserni veebilehel <https://group.merko.ee/investorile/riskide-juhtimine/tururisk/>, kus on esitatud kehtiv tururiskide juhtimise poliitika.

Finantsrisk

Finantsriskide all me mõistame kontserni ja iga kontserni kuuluva ettevõtte finantsseisundi juhtimisega kaasnevaid ja kolmandate osapoolte maksejõulisuse riske.

Finantsriskide ja nende juhtimise põhjalikuma kirjeldusega saab tutvuda kontserni veebilehel <https://group.merko.ee/investorile/riskide-juhtimine/finantsrisk/>, kus on esitatud kehtiv finantsriskide juhtimise poliitika.

Tegevusrisk

Tegevusriskide all me mõistame ebapiisavatest või mittetoimivatest protsessidest, inimestest, seadmetest, süsteemidest või välistest sündmustest (ründed, tarneahelate katkemised, karmistuvad regulatsioonid) tingitud riske.

Tegevusriskide ja nende juhtimise põhjalikuma kirjeldusega saab tutvuda kontserni veebilehel <https://group.merko.ee/investorile/riskide-juhtimine/tegevusrisk/>, kus on esitatud kehtiv tegevusriskide juhtimise poliitika.

AKTSIA JA AKTSIONÄRID

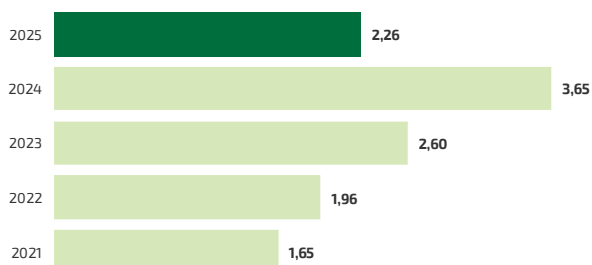
Merko Ehitus aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinna põhinimekirjas. 31. detsember 2025 seisuga on Ettevõttel 17 700 000 aktsiat. Aktsiate arv ei ole 2025. aastal muutunud.

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

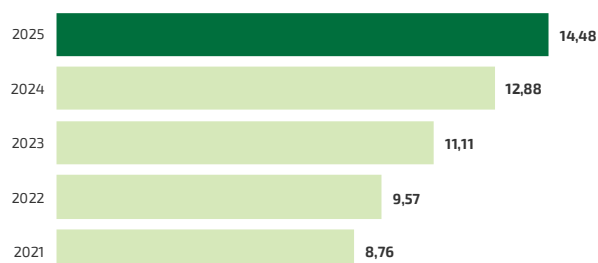
VÄÄRTPABERI INFORMATSIOON

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

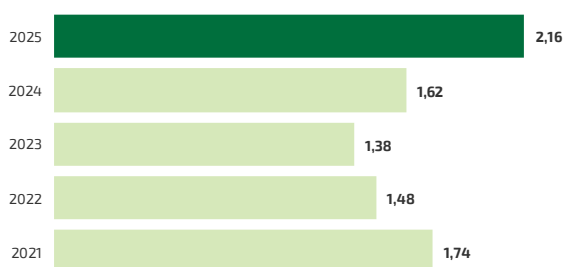
PUHASKASUMAKTSIA KOHTA (EPS)
eurodes



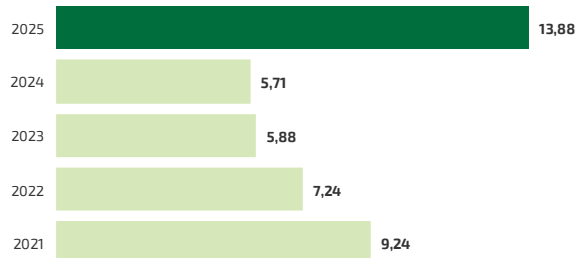
OMAKAPITALAKTSIA KOHTA
eurodes



P/B SUHTARV
korda



P/E SUHTARV
korda



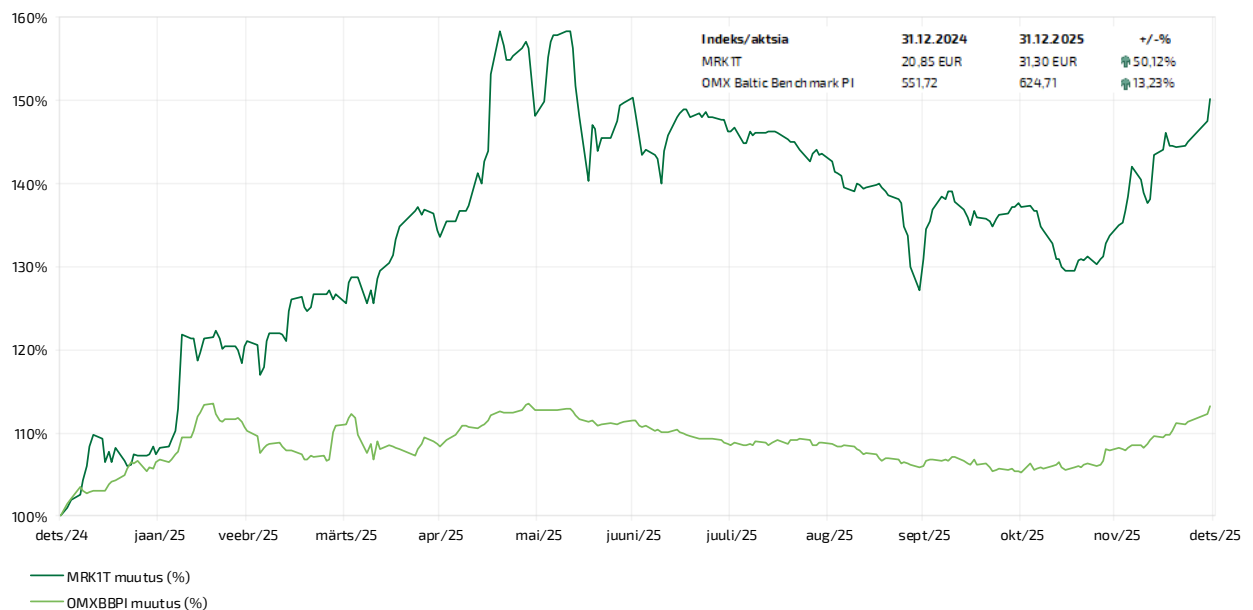
VÄÄRTPABERI KAUPLEMISAJALUGU, EURODES

	2025	2024	2023
Kõrgeim	33,35	21,55	16,36
Madalaim	20,90	15,10	14,14
Keskmine	28,09	17,00	15,18
Viimane 31.12	31,30	20,85	15,30
Muutus 31.12, %	+50,12	+36,27	+8,05
Kaubeldud aktsiaid, tk	882 505	791 511	840 670
Käive, mln eurodes	25,10	13,57	12,85
Turuväärtus 31.12, mln eurot	554,0	369,0	270,8

AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR AKTSIATE ARVU JÄRGI SEISUGA 31.12.2025

AKTSIATE ARV	AKTSIONÄRIDE ARV	% AKTSIONÄRIDEST	AKTSIATE ARV	% AKTSIATEST
1 000 001 - ...	1	0,01%	12 742 686	71,99%
100 001 – 1 000 000	6	0,05%	1 366 081	7,72%
10 001 – 100 000	47	0,36%	995 833	5,62%
1001-10 000	529	4,02%	1 404 829	7,94%
101-1000	2 854	21,69%	944 567	5,34%
1-100	9 718	73,87%	246 004	1,39%
Kokku	13 155	100%	17 700 000	100%

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



AS MERKO EHITUS AKTSIONÄRID SEISUGA 31.12.2025 JA MUUTUS VÕRRELDES EELMISE AASTAGA

	AKTSIATE ARV	OSALUS 31.12.2025	OSALUS 31.12.2024	MUUTUS
AS Riverito	12 742 686	71,99%	71,99%	-
OÜ Midas Invest	427 100	2,41%	2,43%	(2 400)
Firebird Republics Fund Ltd	352 162	1,99%	2,01%	(4 173)
Firebird Avrora Fund Ltd	211 215	1,19%	1,18%	3 037
OÜ Alar Invest	136 000	0,77%	0,77%	-
Clearstream Europe AG	122 975	0,69%	0,67%	4 442
Firebird Fund L.P.	116 629	0,66%	0,67%	(1 614)
Siseinfo OÜ	100 000	0,56%	0,56%	-
AB SEB Bankas	43 412	0,25%	0,24%	769
Swedbank AS kliendid	40 766	0,23%	0,23%	217
Suurimad aktsionärid kokku	14 292 945	80,75%	80,75%	278
Väikeaktsionärid kokku	3 407 055	19,25%	19,25%	(278)
Kokku	17 700 000	100%	100%	-

DIVIDENDID JA DIVIDENDIPOLIITIKA

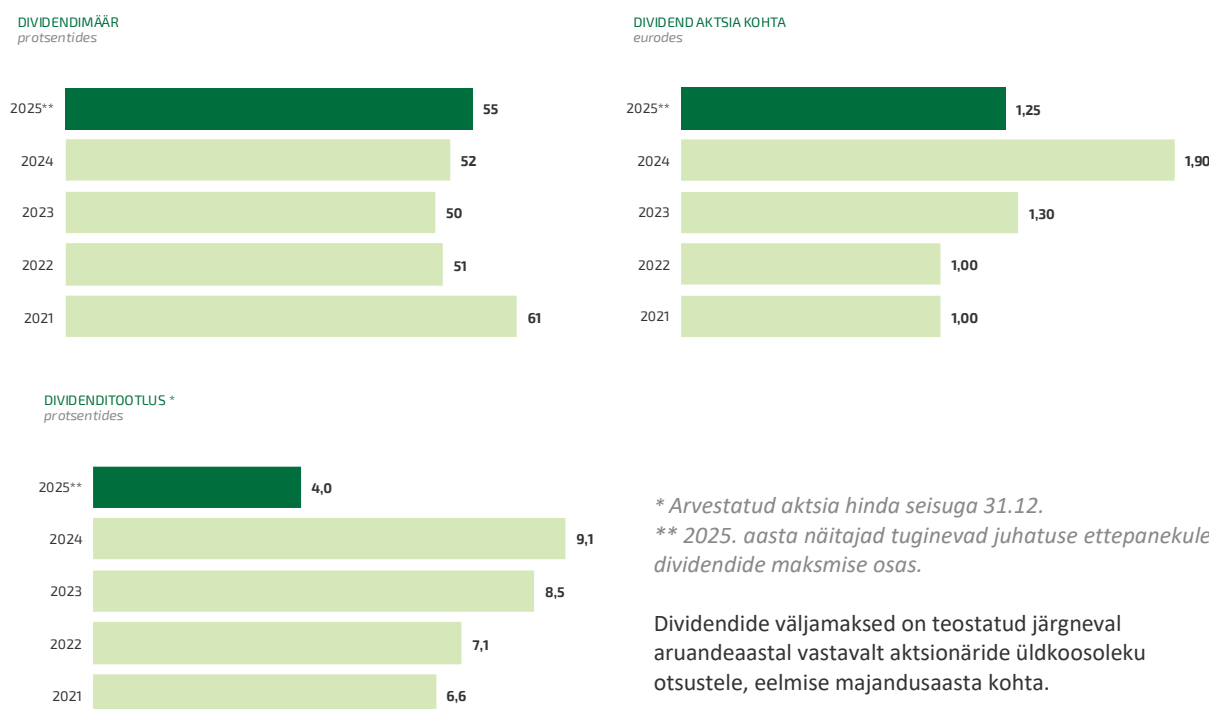
Dividendide jaotamine ettevõtte aktsionäridele kajastatakse finantsaruannetes kohustusena hetkest, mil dividendide väljamaksmine ettevõtte aktsionäride poolt kinnitatakse.

Asi Merko Ehitus pikaajaliste finantseesmärkide kohaselt makstakse aktsionäridele dividendidena välja 50-70% aastakasumist.

15. mai 2025 aktsionäride üldkoosoleku 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).

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

Viimasel viiel aastal on aruandeaasta puhaskasumist aktsionäridele dividende makstud järgmiselt:



Dividendide väljamaksed on teostatud järgneval aruandeaastal vastavalt aktsionäride üldkoosoleku otsustele, eelmise majandusaasta kohta.

JÄTKUSUUTLIKKUS JA ÜHISKONDLIK VASTUTUS

2025. AASTAL VALMINUD OLULISED OBJEKTID

LINNARUUM

Me oleme ehitajad – mitte ainult hoonete, vaid ka hoonete vahelise ruumi ehitajad. Merko on aastate jooksul panustanud linnaruumi arengusse erinevate keskväljakute, parkide, haljasalade ning tänavate rajamisega nii suuremates kui ka väiksemates linnades. Lisaks oleme aastate jooksul paigaldanud Tallinna linnaruumi üle 20 erineva kunstiteose.

Putukaväil Tallinnas on elurikkust toetav kokku 14 kilomeetri pikkune rohekoridor, mis muudab endised raudtee- ja kõrgepingekoridorid linnaosasid ühendavaks rohevõrgustikuks, kus on mitmekesine haljastus, puhkealad ning liikumisvõimalused, mis kutsuvad jalutama, rattaga sõitma ja aastaringselt õues liikuma. 2025. aastal valminud Putukaväila esimeses etapis rajas Merko kontserni ettevõtte Tallinna Teede AS mitmekesise lineaarpargi kunagisele kõrgepingeliinide alusele tühermaale Põhja-Tallinnas. Ristiku ja Kolde puiestee vahelisel lõigul rajati lisaks kõnni- ja rattateedele sportijate rõõmuks ka väljõusaal, petangi väljak, lauatenise laud, rannavolle- ja korvpalliväljakud ning erinevad mänguväljakud.

ENERGIARAJATISED

Merko on rajanud Eestis, Lätis kui Leedus kokku üle saja erineva energiarajatise, sealhulgas viimase kümnendi jooksul 19 keerukat tuulepargi taristuprojekti Leedus. Oleme Leedus rajanud üle 220 tuulegeneraatori vundamenti, mille eest Leedu Tuuleenergia Assotsiatsioon tunnustas Merko Statybat kui suurimat tuulegeneraatori vundamentide ehitajat riigis. Merko pädevus hõlmab kogu ehitustsüklit – alates vundamentide rajamisest kuni täielike Balance of Plant (BoP) lahendusteni, sh kuivendussüsteemid, juurdepääsuteed, elektrivõrgud ning kogu vajaliku dokumentatsiooni ettevalmistamine. 2025. aastal oli meil ehituses üheksa projekti ning lisaks sadadele tuuleturbiinidele Leedus ehitasime Lätis Augstkalni tuulepargis 16 turbiini vundamente, elektrikaableid ja teid.

2025. aastal valmis Kuldīga rajoonis Värme päikesepark, mis on Ignitis Renewablesi – ühe Baltikumi juhtiva taastuvenergia arendaja – esimene päikeseenergia projekt Lätis. 110-hektarilises päiksepargis paikneb üle 156 000 päikesepaneeli koguvõimsusega 94 MW. Merko tööd hõlmasid päikesepaneelide, 18 keskpinge alajaama, 232 ühenduskilbi, kiirgusandurite ja ilmajaama paigaldamist ning juurdepääsuteede, drenaažisüsteemide, keskpingeakaabelduse ehitamist ja ühendamist, samuti päikeseelektrijaama katsetamist ja seadistamist enne kasutuselevõttu. Päikesepark toodab elektrit, millest piisab ligikaudu 40 000 majapidamise varustamiseks.

RIIGIKAITSELISED OBJEKTID

Merko jätkas 2025. aastal panustamist riigikaitseks erinevate hoonete ja rajatiste ehitamisega. 2025. aasta novembris avati Leedus Pabradēs Leedu suurim ning Balti riikide moodsaim väljaõppekeskus, mis mahutab kuni 3000 liitlasväelast. Merko tööd hõlmasid muu hulgas kolme kasarmuhoone ja multifunktsionaalse hoone ning parkimisalade, uute teede ja kopteriväljaku rajamist.

Lisaks oli Merkol 2025. aastal töös riigikaitseasutuste Tartu ühishoone, mis hakkab valmimisel teenindama kaitseministeeriumi allasutusi, eelkõige kaitseväge, Kaitseressursside Ametit ja Riigi Kaitseinvesteeringute Keskust. 4700 m² suurusesse hoonesse tuleb 100 töökohta, koosolekuruumid ning 210 kasarmu-stiilis majutuskohta. Projekt on esimene Eesti kaitsektoris, mille rajamiseks kasutatakse allianss koostöömodelit, mis tähendab, et tellija, arhitekt, projekterija ja ehitaja vastutavad ühiselt lõpptulemuse eest. Kõik osapooled on kaasatud planeerimise algusest peale.

TARISTUOBJEKTID

Merko on 35 aasta jooksul ehitanud ulatuslikke vee- ja kanalisatsioonisüsteeme, teid ja tänavaid, ristmikke, viadukke ja silde ning liiklussõlmi. Oleme rajanud Muuga sõeterminali ja Ämari Lennuväebaasi lennuraja ning juhtinud tööstus- ja puidujäätmete prügilate sulgemist. Oleme ehitanud sadamaid, kaisid, muid hüdrotehnilisi rajatiseid, trammiteid ning keskväljakuid, parke ja tänavaid mitmes Eesti linnas. Taristuprojektidel on inimeste elukvaliteedile suur mõju, muutes liikumise kiiremaks, mugavamaks ja turvalisemaks.

2025. aastal valmis Tallinnas koostöös KMG Infraga Vanasadama trammiliin, mis ühendab Balti jaama rongivaksalit läbi Vanasadama piirkonna bussijaama, lennujaama ning tulevaste Rail Baltica Ülemiste reisirajatiseni viiva trammiteega. Uus trammitee lihtsustab linnaelanike ja külastajate liikumist kesklinna ja peamiste Eestisse saabumisepaikade vahel. Olemasolevast trammivõrgust hargneva trammitee rajamine hõlmas ulatuslikku linnaruumi ümberehitust Tallinna kesklinnas. Ehitustööde käigus valmis ligikaudu 2,5 kilomeetrit kahes suunas kulgevat rööbasteed, trammipeatused ja veoalajaam. Lisaks uuendasid Merko ja KMG suures mahus maa-aluseid kommunikatsioone ning parandasid märgatavalt ümbritsevat linnaruumi.

2025. aastal oli Merkol töös kokku viis Rail Balticaga seotud projekti. Kontserni ettevõtte Tallinna Teede AS ehitab Harjumaal Saku-Tõdva maanteel ja Tõdva-Hageri maanteel asuvad Rail Baltica raudteetrassi koridori ületavad maanteeviaduktid koos nendega seotud teelõikude ning tehniliste kommunikatsioonidega. Viaduktide konstruktsiooniline lahendus kujutab endast ilma liikuvate tugiosadeta integraalsilda rajatuna vaivundamentidele. Saku-Tõdva maanteeviadukti kogupikkuseks on 66 meetrit ja Tõdva-Hageri maanteeviadukti kogupikkuseks 61 meetrit. Kuni 10 meetri kõrguste muldkehade rajamiseks paigaldati kokku umbes 200 000 m³ täitematerjali.

Lisaks oli Merkol 2025. aastal töös allianssmudeli alusel 142 kilomeetri pikkuse raudteelõigu ettevalmistused Tallinna ja Pärnu vahel, koostöös GRK Eestiga raudtee aluskihi rajamine Saku ja Raplamaa piiri vahel, koostöös KMG Infraga Ülemiste terminali maa-aluste raudteerajatiste ehitus ning Ülemiste reisiterminali hoone ehitus.

Tallinn–Pärnu 142 kilomeetri pikkuse lõigu ehitus hõlmab raudtee põhitrassi pealisehitust Tallinna Ülemiste reisiterminali ja Pärnu vahelisel lõigul ning Tootsi ja Pärnu vahelisel lõigul ka raudtee alusehitust. Tööd teostatakse vastavalt alliansshanke põhimõtetele tihedas koostöös tellija, ehitaja ja projekteerija vahel. Allianssleping on koostöömeetod suurte ja keerukate ehitus- või taristuprojektide elluviimiseks, mis on väga levinud Skandinaavias. Erinevalt traditsioonilisest tellija-ehituse töövõtja suhtest, mis põhineb fikseeritud hinnaga lepingutel ja riskide eraldamisel, ühendab allianssleping peamised osapooled – tellija (valmiva ehitise omanik), projekteerija ja töövõtjad – ühtseks meeskonnaks, mis tegutseb ühise eesmärgi nimel. Rail Baltica raudtee projekt on seni suurim allianssleping Eestis.

Rail Baltica Harjumaal põhitrassi raudteetaristu 10,5 kilomeetri pikkusel lõigul Saku asulast kuni Harjumaal ja Raplamaal piirini rajavad Merko ja GRK lisaks raudtee muldkehale vajalikud hooldus- ja juurdepääsuteed, 1,8 kilomeetrit müratõkkeseinu ning mitmed trassile jäävad rajatised.

Merkol oli ehituses ka Rail Baltica Ülemiste reisiterminali rahvusvaheliselt tunnustatud arhitektuuribüroo Zaha Hadid Architects projekti järgi, kes võitis rahvusvahelise arhitektuurikonkursi koostöös Eesti ettevõttega Esplan. Terminali maa-alused rajatised valmivad Merko ja KMG koostöös, terminalihoone ise on Merko vastutusel. Uus hoone kerkib risti üle Suur-Sõjamäe tänava ning ulatub kuni 20 meetri ehk umbes kuuekorruselise maja kõrgusele. Hoone keskne konstruktsioon on 180 meetrit pikk ning selle alla tulevad jalakäijate tunnelid ja tehnosüsteemid. Kiirronge hakkab teenindama kolm platvormi kogupikkusega 1250 meetrit ning pool platvormide pikkusest rajatakse katuse alla.

RAHVUSVAHELISE JÄTKUSUUTLIKKUSE SERTIFIKAADIGA OBJEKID

Merkol on võimekas ja pikaajaline kogemus projekteerida ja ehitada rahvusvahelisele jätkusuutlikkuse sertifikaatidele vastavaid hooneid. 2025. aastal valmisid lõplikult Tallinna kesklinnas asuva Arteri kvartali ehitustööd. Kvartalis töötab igapäevaselt ligi 3000 inimest ning selle bürootornid on esimesed Eestis, millele on väljastatud rahvusvahelise BREEAM New Construction jätkusuutlikkuse sertifikaat tasemel Excellent. Sertifikaat hindab terviklikult hoone energiatõhusust, keskkonnan- ja kasutajasõbralikkust ning kestlikkust hoone elukaare igas tsüklis. Kvartali hooned on liginullenergiahooned, milles on kasutusel keskkonnasõbralikud energialahendused. 305 energiavaia kaudu ammutatav maakütteenenergia katab ligi 30% kvartali kütte- ja 70% jahutusvajadusest, ülejäänud tagavad kaugküte ja kaugjahutus.

Lisaks oli Merkol 2025. aastal töös Tallinna südalinnas kerkiv City Plaza 2 büroohoone, mis saab LHV panga uueks peakontoriks. Hoones on 28 maapealset ja kaks maa-alust korrust, üldpind kokku 21 000 m². Projekt lähtub keskkonnasäästlikkuse põhimõtetest ja valmib vastavalt rahvusvahelise jätkusuutlikkuse standardi BREEAM Excellent taseme nõuetele. Lisaks alustas Merko 2025. aastal Pärnus hotelli ning meelelahutus- ja konverentsikeskuse ehitust. 23 000 m² suuruse brutopinnaga kompleksile taotleb tellija energiatõhusa ehitise sertifikaati LEED Platinum.

MERKO RAJATAVAD SUUREMAD ELUKESKKONNAD

Kontserni üks strateegiline ärisuund on elukondliku kinnisvara arendus ning oleme Baltimaade tugevaimate brändide seas. Keskendume suurte ja nüüdisaegsete elukeskkondade loomisele. Parima kvaliteedi tagamiseks juhime kogu arendusprotsessi alates hoonete ja ümbritseva keskkonna kavandamisest, projekteerimisest ja ehitamisest kuni korterite ja meie elukvartalites asuvate äripindade müügini ning garantiiteeninduseni. Enam kui 35 aasta jooksul oleme rajanud kvaliteetse kodu üle 11 000 perele ning meil on ehituses sadu uusi kodusid Tallinnas ja selle lähiümbruses, Tartus, Riias ja Vilniuses. Merko kontserni ettevõtted kujundavad oma tegevusega mitmekülgset elukeskkonda, seda nii oma erinevates korteriarendusprojektides kui linnaruumis laiemalt. Oma tegemistes võtame eesmärgiks positiivse mõju keskkonnale ning minimeerime ehitustegevusega kaasnevat mõju. Merko kontserni olulised ettevõtted mõeldavad oma CO₂ jalajälge ning mõõtmistulemustega saab tutvuda kestlikkusaruandes.

VILNELES SKVERAI / VILNIUS

Vilnelés Skverai elamukvartal asub 4,7-hektarilisel krundil Vilniuse vanalinna ja Vilnelé jõe läheduses, Užupise linnaosa ja Pavilniai regionaalpargi vahel. Kvartal koosneb kokku 26 kaasaegse arhitektuuriga A+ energiaklassi hoonest, mis on koondunud nelja väljaku ümber. Valmimisel saab kvartal koduks 1100 perele. Jalakäijatasõbralikus uuselamurajoonis paiknevad kõik parkimiskohad maa all ning promenaadid ühendavad nelja väljakut, millest igaühel on oma sisehoov puude, paviljonide,

pinkide ja mänguväljakutega. Asukoht pakub mugavat ligipääsu jõele, niitudele ja Belmonto pargi metsaradadele, samuti Užupisele ja Vilniuse vanalinnale.

Esimese kolme etapi jooksul on Merko rajanud 20 elamut kokku 749 korteriga ning neljandas etapis lisab kuus 6–7-korruselise hoonet 311 korteriga. 2025. aastal oli Merkol ehituses neljanda etapi esimene osa – kogu maa-alune parkimiskompleks ja kolm esimest kortermaja –, mis valmib 2026. aasta teises pooles. Hooneid iseloomustavad puhas arhitektuur, suured panoraamaknad, mugav põrandaküte ning igal korteril on rõdu või avar terrass.

ŠNIPIŠKIŲ URBAN / VILNIUS

Šnipiškių Urban projekt koosneb kuuest A++ energiaklassi hoonest kokku 214 korteriga, millest igaühel on rõdu või terrass. Hooneid ühendab kahekorruseline maa-alune parkla, kus asub 241 parkimiskohta, sealhulgas elektriautode laadimiskohad ja eraldi jalgrataste hoiuruum. 2025. aastal alustas Merko esimese etapi ehitust, mis hõlmab maa-alust parkimiskompleksi ja kolme esimest hoonet, ning selle valimine on kavandatud 2026. aastasse.

Korteriarendusprojekt asub kiiresti arenevas Šnipiškėse linnaosas, mis kujuneb Vilniuse teiseks linnakeskuseks. Siinsed elanikud saavad mugava ligipääsu turgudele, söögikohtadele, büroodele ja vanalinnale uute jalg- ja kergliiklusteede kaudu. Kvartali arhitektuur ammutab inspiratsiooni ümbruskonna muutuvast ilmekusest, ühendades omanäolised materjalid ning hoonete ja rõdude pehmed, ümarad vormid. Mugavuse ja avaruse tagavad korterite kõrged laed ja suured panoraamaknad ning hoonesse hoolikalt planeeritud privaatsed ja ühiskasutatavad ruumid. Kaunilt haljastatud territooriumile rajame spordirajatised ja laste mänguväljakud.

NOBLESSNER / TALLINN

Alates 2014. aastast on ajaloolist Noblessneri piirkonda arendanud Merko ja BLRT ühissettevõtte Kodusadam OÜ eesmärgiga luua Noblessnerisse kõrgekvaliteediline linnakeskkond ja elupiirkond. Baltimaade parimaks linnaruumi arenduseks tunnustatud Noblessner on kujunenud elavaks ja inimkeskseks mereäärseks kvartaliks, mis ühendab taastatud ajaloolise tööstusarhitektuuri kaasaegse elukeskkonna, jahisadama, kultuurikohtade, tunnustatud restoranide ja läbimõeldult kujundatud avaliku ruumiga.

Tänaseks on Staapli kvartalis ning Vesilennuki ja Allveelaeva tänaval valminud kümme hoonet enam kui 500 korteriga, mille juurde kuuluvad mängu- ja puhkealad. Hoonete esimese korruse äripindadele on kolinud mitmed ettevõtted ja teenusepakkujad. 2025. aastal algas 83 korteriga Allveelaeva 2 elamu ehitus, mis valmib 2027. aastal, ning paralleelselt arendati kõige mereäärsemaid kinnistuid Lennusadama tänava ääres. Võimalus rajada neli äripindadega kortermaja otse sadamakaile ning majade taga asuv suur muinsuskaitsealune elligupark muudavad tulevased eluhooned eriti unikaalseks.

LAHEKALDA / TALLINN

Lahekalda, mis asub maalilisel Maarjamäe paekaldal Kadrioru ja Pirta vahel, on kiiresti kujunenud üheks Ida-Tallinna peresõbralikumaks elupiirkonnaks. Arenduse fookuses on rohelus, vaba aja veetmise võimalused ja tugev kogukonnatunne, kvartali hoonestus on paigutatud nii, et säiliksivad vaated metsale, merele ja Tallinna vanalinnale. Kogu projekti valmimisel elab Lahekaldas ligi 1000 peret. Esimeses kümnes hoones on valminud ligi 500 korterit ning Paekalda 15 ja 17 kaheksakorruselised majad kokku 105 koduga valmivad 2026. aastal. Elanikele pakuvad mitmekülgseid ajaveetmise võimalusi hoonete sisehoovides ja kvartali ühisaladel asuvad puhke- ja mängualad, väljõusaal ja kiikede allée ning kogukonnaaed ja kasvuhuone. Keskkonda rikastab Eesti kunstnike skulptuur ning tulevikus täienevad Lahekalda võimalused lasteaia ja pargiga.

MEŽPILSĒTA / RIIA

Riia ühes rohelisemas Mežciemi linnaosas asuv elamuarendus pakub rahulikku, pere- ja lemmikusõbralikku elukeskkonda, mida ümbritsevad mets ja Dreilīņupīte oja, jäädes samal ajal suurepäraste ühenduste kaudu kõigest mõne minuti kaugusele kesklinnast. Projekt koosneb kokku 11 hoonest ja 535 korterist, millest neli hoonet 164 korteriga on juba valminud ning kuuekorruseline 53 korteriga Hipokrāta 16 hoone valmib 2026. aasta lõpuks. Üks arenduse eripäradest on suur siseruum ühistevõtteks, mis on esimene taoline lahendus Merko Läti korteriarendustes. Ruumis on kogukonnale mõeldud laste mängualad ning noortele ja täiskasvanutele mõeldud noolemängu ja koroonalauad, köök ja otsepääs väliterrassile, mida saab lisaks ajaveetmisele ja kohtumistele kasutada ka privaatsündmuste korraldamiseks. Suletud ja turvalises hoovialas on mänguväljakud ning otse ligipääs ümbritsevatele metsaradadele.

UUS-VEERENNI / TALLINN

12-hektariline Uus-Veerenni elamupiirkond asub Tallinna kesklinnas. Kokku on Merkol plaanis Uus-Veerennis rajada kuni 56 elamut ligi 1300 uue koduga. Alates 2019. aastast on valminud 38 hoonet, milles on kokku üle 500 korteri ja 20 äripinna. 2025. aastal oli aadressil Tiiu 14 ehituses kaheksakorruseline korterelamu, mis valmib 2026. aastal ja kuhu kolib seejärel 63 peret. Autode parkimiskohad asuvad Uus-Veerenni hoonete maa-alustes parklates, külaliste jalgratastele on hoiukohad kortermajade juures ning elanike rataste jaoks hooldusruumid parkimiskorrustel, hoonete vahel paiknevates haljastatud sisehoovides on puhke- ja mängualad. Lisaks lasteaiale oleme rajanud kvartalisse pargi lugemisnurga ja skulptuuride alleega, minikaupluse ja kogukonnamuuri. Osad ehitust ootavad kinnistud oleme muutnud ajutiseks pargiks, kus asuvad kogukonnaaed, väljõusaal ja teised sportimisvõimalused, kvartali serval tegutseb välipadelikeskus.

LUCAVSALA / RIIA

Lucavsala saar asub Daugava jõe harudes, kus jõgi voolab läbi Riia. Peamise jõesängi ja väiksema Bieķengrāvis haru vahele jääv saar moodustab rohelse puhvertsooni, kust avanevad vaated Riia ajaloolisele keskusele, Daugava jõe, Lucavsala rohelsele ning Pārdaugava linnaosa võluvatele katustele. Saar on saanud linnarahva seas populaarseks puhkealaks, kus käiakse ujumas ja loodust nautimas. Arendusprojekt hõlmab kolme korterelamut kokku 590 korteri ja kuue äripinnaga ning mitmekorruselist parkimismaja. Esimene etapp koosneb kolmest omavahel ühendatud hoonest, milles on kokku 214 korterit ja kaks äripinda. 2025. aastal valmis esimese etapi esimene osa ehk 9-korruseline elamu 54 korteriga. A-energiaklassi hooned eristuvad ainulaadse maastikuarhitektuuri poolest. Mitmekorruselise parkimismaja katusele tulevad väljõusaal, mitmed puhkealad eri vanuserühmadele ning korvpalli- ja jalgpalliplatsid.

ARENA GARDEN TOWERS / RIIA

Arena Garden Towers asub Skanste linnaosas – ühes kiiremini arenevas piirkonnas Riias, mida peetakse linna kaasaegsiks südameks. Projekt hõlmab kokku nelja hoonet kokku ligikaudu 400 korteriga. 2025. aastal oli Merkol ehituses kaks hoonet: 13-korruseline maja 84 korteriga, mis valmib 2026. aastal, ning 13-korruseline maja 80 korteriga, mis valmib 2027. aastal. Tegemist on Merko esimese elamuarendusega Riias, kus on kasutusel energiavaiad – vundamendielemendid on varustatud maasoojuse soojusvahetitega, mis võimaldavad kasutada taastuvat geotermilist energiat kütte- ja jahutusperioodide vahel. Elamukvartali suletud sisehoov on mõeldud vaid elanikele ning sinna rajatakse puhkealad, mänguväljak ning linlikud aiad koos paviljonidega. Hoone katusele tuleb avar terrass ja puhkeala, mis pakuvad elanikele panoraamvaateid üle Riia.

ÕIELEHE / TALLINNA LÄHISTEL

Õielehe elukvartal asub Jüris, Rae vallas – tänu taskukohasele eluasemele ja pealinna lähedusele on tegu Tallinna kõige kiiremini kasvava eeslinnaga ja eelistatud kodupaigaga noortele peredele. Kvartali valmimisel saab rohkem kui 140 peret nautida Õielehe kortermajade ja ridaelamute funktsionaalset arhitektuuri, mis sulandub harmooniliselt ümbritsevasse maastikku. Jalutuskäigu kaugusel asuvad koolid, lasteaiad, toidupoed, spordirajatised ning loodus- ja terviserajad, mis pakuvad ööpäevaringseid ja tasuta liikumisvõimalusi värskes õhus. Igal kodul on terrass või rõdu, kõikidel parkimiskohtadel on elektriauto laadimisvalmidus ning hoonete katustel päikesepaneelid. Kogu arendus hõlmab kümnet hoonet 121 korteriga ja nelja ridaelamut 23 koduga. 2025. aasta kevadel valmisid kaks esimest kortermaja 22 korteriga ning 2026. aasta jaanuaris algas teise etapi ehitus, mille raames valmib 2027. aasta kevadel kolm kortermaja kokku 33 korteriga.

ERMINURME / TARTU

Erminurme paikneb endisel sõjaväelennuväljal Tartus Raadil. Täna on kogu piirkond ümber sündinud ning lennuraja lõpus asub üks hinnatumaid muuseume kogu Euroopas – Eesti Rahva Muuseum. Erminurme kvartal kasutab maksimaalselt ära nii kuulsa naabri kui ka ainulaadse asukoha võimalusi. Kvartal koosneb 12 kahe- ja kolmekorruselisest kortermajast kokku 224 korteriga, millest tänaseks on valminud kokku 11 hoonet ja 197 korterit. Seni viimase etapi raames valmis 2025. aasta kevadel kaks kortermaja kokku 36 korteriga. Elukeskkonda täiendab 7000 m² suurune park, mille kujundus peegeldab piirkonna militaarset pärandit.

LEEDRI / TARTU

2025. aastal alustas Merko Leedri elukvartali arendamist Raadil Tartu vallas. Projekt hõlmab kokku kuut korterelamut 144 koduga. Esimese etapi raames valmib 2027. aasta kevadel kaks A-energiaklassiga kolmekorruselist hoonet 48 korteriga. Hoonetes on liftid, keldrikorrusel panipaigad ja jalgrattaruum ning katustele on paigaldatud päikesepaneelid. Kõigil kodudel on terrass või rõdu. Moodsa arhitektuuriga hoonete ümber on hoolikalt kujundatud haljastatud sisehoovid. Mugavale igapäevaelule aitavad kaasa majade kõrval asuvad parkimiskohad, ühiskasutuses elektriautode laadimine, läheduses paiknevad koolid ning vabaajapiirkond mänguväljakute, spordiväljakute ja väljõusaaliga.

ÜHISKONDLIK VASTUTUS

Vastutame oma otsuste ja tegevuse eest, millel on mõju töötajatele, klientidele, partneritele ning kohalikele kogukondadele, keskkonnale ja ühiskonnale laiemalt. Teeme Eesti tuleviku heaks koostööd viies valdkonnas – rikastame linnaruumi, loome tervisespordi võimalusi, väärtustame kultuuri ja kunstipärandit, innustame haridust ja järelkasvu ning aitame abivajajaid.

KUNST LINNARUUMIS

Lisaks linnaruumi ilmet mõjutavate ehitusobjektide ja uute kaasaegsete elukeskkondade rajamisele rikastame avalikku ruumi ka erinevate kunstiteostega. Aastate jooksul oleme paigaldanud Tallinnasse 20 erinevat Eesti kunstniku teost.

Aastatel 2024–2025 valminud Arteri kvartal muutis kogu Tallinna panoraami, kuid lisaks sai Tallinn endale kauaoodatud ratsamonumendid. Arteri kvartali ees maakivide otsas paiknevad kunstnik Flo Kasearu hobused ja ratsanikud

skulptuuriseeriast „Monumentaalne hüljatus“ on vastupidiselt traditsioonilistele heroilistele ratsamonumentidele teostatud väikse vimkaga ehk need on üsna miniatuursed.

2025. aasta juulis avati Tallinnas valminud Hyatt Place hotelli ees ligi kolme meetri kõrgune kuldne metallskulptuur. Kalle Pruudeni autoritööna spetsiaalselt selle asukoha jaoks loodud ja HN Steeli teostuses valminud „Ankur“ tähistab stabiilsust ja turvalisust – seda, mida meeskond merereisil laeva ankrusse heites taotleb, aga ka tunnet, mida Tallinna külaline oma hotellikogemuselt ootab.

2025. aastal käisid ettevalmistused Tallinna kesklinnas asuva Vabaduse väljaku maa-aluses parklas näituse avamiseks. Seal on eksponeeritud kahe tunnustatud Eesti skulptori, Edith Karlsoni ja Jass Kaselaane teosed. Vanade bastionimüüride vahele omale kodu rajanud Edith Karlsoni hobuskulptuur „Keha ja vaim“ ning kipsi valatud lapsesuured kummitused koondnimega „Draama on sinu peas“, lisaks Jass Kaselaane skulptuurigrupid „Seitse hiirt“ ning „Nemad ja mina“.

Vabaduse väljaku näituse teoste autoritest on Jass Kaselaane skulptuurigrupp „Lelud“ juba varasemast ajast eksponeeritud Uus-Veerenni elukvartalis ning Edith Karlsoni hiigelsuure dinosauruse skulptuur „Vanad head ajad“ Noblessneris. Lisaks nimetatud kunstnikele on Merko tellimisel loonud Tallinna linnaruumi kunsti ka Heigo Jelle, Siim Poomann ja Kersti Lootus.

LIIKUMINE JA SPORT

Liikumise ja tervisespordi valdkonnas keskendub Merko eestimaalastele liikumis- ja sportimisharrastuse võimaluste loomisele, et anda seeläbi oma panus tervena elatud aastate arvu tõstmisesse. Merko suurim toetusprojekt on jätkuvalt Eesti Terviserajad, mis sai alguse juba 2005. aastal koostöös Swedbanki ja Enefitiga (toonased Hansapank ja Eesti Energia). Algatuse eesmärk on pakkuda võimalikult paljudele Eesti elanikele aastaringiselt terviseradade tasuta kasutamise võimalust, et populariseerida aktiivset eluviisi ja pikendada tervena elatud eluiga. Projekti keskmes on karm kontrast tervena elatud eluaastate vahel Eestis ja Põhjamaades: Eestis on see umbes 58 aastat, Rootsis aga 72 aastat. Samas on üldine eluiga üsna sarnane, mis näitab, et elustiilivalikud ja aktiivne eluviis, mis on omased põhjamaalastele, mõjutavad elukvaliteeti väga oluliselt.

20 aasta jooksul on kolm asutajat panustanud terviseradade arendamisse kokku 8,5 miljonit eurot. Riigi, kohalike omavalitsuste ja Euroopa Liidu fondide kaasamisega on terviseradade infrastruktuuri investeeringute kogumaht tänaseks ületanud 70 miljonit eurot. Eestis on kokku 120 aastaringiselt kasutatavat rada, mille kogupikkus on üle 1100 kilomeetri ning mida hooldab 200-liikmeline rajameistrite meeskond. Radadel on liikumist lihtsustavad rajakaardid ja viidad ning nende kasutusvõimalusi laiendavad madalseiklusrajad, jõulinnakud, rattarajad ja *pumptrackid*. 2025. aastal registreeriti terviseradadel 7,3 miljonit liikumiskorda ehk külastust.

Eesti terviseradade eeskujul rajas Merko 2022. aasta lõpus terviseraja ka Daugava jõe Zaķusala saarele Riias. Rada on avatud kõigile alates algajatest kuni tippportlasteni ning olenevalt lumeoludest saab seda kasutada talvel suusatamiseks ja muul ajal hooajaliste spordialade harrastamiseks.

Spordi valdkonnas jätkas Merko Läti murdmaasuusataja Patrīcija Eiduka toetamist, mis peegeldab ettevõtte pühendumust tippportlastele ja Läti spordi arengule. Merko on eriti uhke selle üle, et Patrīcija Eiduka kuulub 2026. aasta Milano Cortina taliolümpiamängude Läti olümpiakoondisse. Samuti jätkasime Leedu jäähokiliidu toetamist ning viisime 2025. aastal ellu kaks noorte sporti toetavat projekti: Leedus panustasime jätkuvalt Balsiai jalgpallikooli Geležinis Vilkas noormängijate treeningute korraldamisse ning Lätis toetasime noorte saalihokiklubi Ķekavas Bulldogs noori sportlasi treeningutes ja võistlemisel.

2025. aastal rajasime Tallinna Uus-Veerenni elukvartalis nii kvartali elanikele kui ka laiemale avalikkusele mõeldud välipadelikeskuse, mis valmis koostöös Padelsquare'iga. Avamise hetkel oli see ainuke paik Tallinnas, kus sai mängida paralleelselt neljal väljakul. Keskus on avatud kevadest sügiseni, kohapeal on riietusruumid, haljastatud puhkeala ja võimalus reketite rentimiseks. Liikuma innustavad ka teised Merko elukvartalitesse rajatud spordirajatised - näiteks pallimängude väljakud Uus-Veerennis, kiikede allée Lahekaldal ja väljõusaal Öielehes.

KULTUUR JA KUNSTIPÄRAND

Merko on aastaid panustanud aktiivselt Eesti kultuuripärandi säilitamisse ja arendamisse. See hõlmab ehituslikke projekte nagu Niguliste muuseumisse lifti paigaldamine, mis pakub külastajatele ainulaadset võimalust tõusta kirikuhoone torni mööda otse „taevasse“. Samuti oleme panustanud Tallinna ikooniliste kunstiteoste taastamisse ja säilitamisse, näiteks olnud toetaja Niguliste pealtari, suurejoonelise hiliskeskajase kappaltari konserveerimisel ning Bernt Notke Tallinna „Surmatantsu“ uue eksponeerimislahenduse loomisel Nigulistesse.

2025. aasta sügisel aitasime naasta Eesti Televisiooni ekraanile viieaastase pausi järel armastatud saate „Klassikatähed“. Merko toetas selle erilise teleprojekti tagasitulekut koostöös Kultuuripartnerluse Sihtasutusega. Saatesari pakub noortele klassikalise muusika talentidele hindamatut lava- ja meediakogemust, aidates neil saavutada tuntuust ja saada tunnustust nii kodus kui ka välismaal, tugevdades samal ajal Eesti kultuuri tulevikku. Võistlusele kandideeris rekordarv noori muusikuid, kelle seast pälvis „Klassikatäht 2025“ peavõidu Ukrainast pärit, Tallinna Muusika- ja Balletikoolis õppiv pianist Havryil Sydoryk.

Lisaks toetasime 2025. aastal raamatu „Louis I. Kahn: Põhjamaised laotused“ väljaandmist. See on uudne, isiklik tõlgendus Louis Kahn'i kui ühe kahekümnenda sajandi kõige olulisema arhitekti loomingust, õpetusest ja pärandist. Kahn'i kunagine

õpilane ning tegevarhitekt ja õppejõud Per Olaf Fjeld on koos kaasautori Emily Randall Fjeldiga teostanud uurimuse, mis võrreldes teiste kirjutistega Kahni kujunemisloost käsitleb süvendatult Kahni sidemeid Põhjamaade ja Euroopaga. Uurimuses on silmapaistval kohal nii Kahni varajane lapsepõlv Eestis ja tema sünnikoha kultuurikeskkond kui ka Kahni reiseid ja suhted teiste arhitektidega. Raamatu teeb eesti lugejale põnevaks autori pilguheit inimsuhete kaudu 60.-70. aastate arhitektuuriajalukku.

HARIDUS JA JÄRELKASV

Tutvustame üliõpilastele ehitusvaldkonna tegelikku elu ning pakume oma ettevõtetes praktikavõimalusi ja töökohti. Anname välja stipendiume, võtame praktikantidena vastu tulevasi insenere, pakkudes neile võimalust kogeda vahetult ehitusmaailma väljakutseid ja võimalusi. Lisaks toetame inseneriaharidust, -konkursse ja -võistlusi ning innovatsiooni puudutavaid algatusi inseneri- ja arhitektuurialal, et innustada noori valima karjääri meie valdkonnas.

Oleme alates 2007. aastast tunnustanud stipendiumitega Tallinna Tehnikaülikooli inseneriõppe tudengeid ja noori õppejõude, et aidata tagada ehitusvaldkonna järelkasvu ja võimaldada õppejõududel tuleviku ehitusmeistritele paremat ehitusõpet pakkuda. 2025. aastal pälvisid noore teadlase ja õppejõu stipendiumi Villu Kukk ja Merli Tamme, inseneristipendiumiga tunnustasime Taavi Õispuud, Markus-Aleks Trofimovit ja Jon Silver Eermad.

Villu Kukk on Tallinna Tehnikaülikooli ehituse ja arhitektuuri instituudi järeldoktor-teadur, kelle uurimistöö keskendub ristkihtliimpuidu niiskusturvalisusele. Tema teadustöö aitab arendada kestlikku ehitamist ning täiustada puitkonstruktsioonide uurimismeetodeid. Merli Tamme on Tallinna Tehnikaülikooli inseneriteaduskonna tehnikateaduste doktorant-nooremteadur, kelle uurimistöö käsitleb klaasfiibervarraste kasutamist terasarmatuuri asemel kandvates raudbetoonkonstruktsioonides, eesmärgiga parandada vastupidavust keerulistes keskkonnatingimustes ja vähendada ehitusmaksust.

Taavi Õispuu õpib Tallinna Tehnikaülikoolis ehitiste projekteerimise ja ehitusjuhtimise eriala viiendal kursusel. Merkos on ta olnud alates 2022. aastast, kui tuli praktikale ja jäi seejärel tehnikuna tööle. Markus-Aleks Trofimov on Tallinna Tehnikaülikooli ehitiste projekteerimise ja ehitusjuhtimise eriala viienda kursuse tudeng, kes tuli Merkosse praktikale 2022. aastal ning seejärel töötanud tehnikuna erinevatel objektidel. Jon Silver Eerma õpib Tallinna Tehnikaülikoolis ehitiste projekteerimise ja ehitusjuhtimise eriala kolmandal kursusel. Merkoga liitus ta peale esimese kursuse lõpetamist, tulles praktikale betoonitööde osakonda ning on seejärel töötanud tehnikuna erinevatel objektidel.

Suve jooksul liitus Merko Eesti ettevõtetega koos Tallinna Tehnikaülikooli praktikanti. Praktika käigus omandati kogemusi projekteerimise, ehitustegevuse juhtimise, sisekliima ja tehnosüsteemide valdkonnas ning üks tudeng sooritas praktika Merko Kaevandustes. Lisaks võõrustasime oma objektidel üliõpilasi ja kooliõpilasi, võtsime vastu töövarje ning osalesime tudengiüritustel ja karjääripäevadel. Meie insenerid jagasid kogemusi külalisloengutel ja konverentsidel ning tutvustasid noortele ehitusinseneri igapäevatööd. Tudengite seas korduvalt kõige atraktiivsemaks tööandjaks valimine kinnitab, et Merko pühendumus noorte toetamisele on märgatud ja hinnatud.

2025. aastal jätkasime Eestis traditsioonilise Lastepäeva korraldamist Merko töötajate lastele. Sündmuse eesmärk on tutvustada töötajate peredele ettevõtte tegevusvaldkonda ning pakkuda lastele vahetut ja elamusterohket kogemust. Sel korral külastati Uus-Veerenni elukvartalit, kus osalejad said ülevaate nii uue kortermaja ehitamisest kui ka tervikliku elukeskkonna loomisest hoonete vahel. Päeva sisustasid aktiivsed liikumismängud, ühine lõuna ning ei puudunud ka jäätiseauto. 2025. aasta Tulevikutegijate päev tõi kokku Merko Eesti ettevõtte praktikandid, kes külastasid nii hoonete ehitusplatse kui ka taristuobjekte. Praktikandid nägid Uus-Veerenni kvartali, City Plaza 2 büroohoone ja Ülemiste terminali maa-aluste rajatiste ehitustust ning külastasid Soodla karjääri, kus Merko maavarasid kaevandab ja müüb. Iga objekt pakkus ülevaadet erinevatest tööetappidest ning tõi esile nii tehnilised kui ka korralduslikud väljakutsed, mis ehitusprotsessi saadavad. Praktikandid said kuulda objektimeeskondade kogemusi, vaadata kõrvalt suuremahuliste projektide edenemist ja mõista, kui oluline roll on täpsusel, koostööl ja nutikatel tehnoloogilistel lahendustel.

2025. aastal jätkas kontserni Läti ehitusettevõtte Merko Büve oma iga-aastast osalemist programmis „Õpi ehitust“. Programmi veab Läti Ehitusettevõtjate Liit, mis koondab ehitusettevõtteid ja valdkonna partnereid, et edendada sektori kvaliteeti, haridust ja professionaalseid standardeid. Algatus „Õpi ehitust“ toetab koostööd ehitussektori ja üliõpilaste vahel, pakkudes võimalust külastada aktiivseid ehitusobjekte, saada mentorlust ning osaleda külalisloengutes haridusasutustes. 2025. aastal külastas meie Arena Garden Towersi esimese hoone ehitusplatsi ligi 30 Riia Tehnikaülikooli arhitektuuriteaduskonna teise kursuse tudengit, lisaks osalesid ettevõtte ehitusspetsialistid aktiivselt nii loengutes kui ka objektikülastustel.

Leedus osalesime Junior Achievement Lithuania programmis „Töövarjupäev“, mille raames said gümnaasiumiõpilased ühe päeva jooksul tutvuda erinevate ametikohtadega Merkos. Õpilased õppisid, kuidas uurida karjäärivalikuid ning milliseid oskusi on vaja unistuste töökoha leidmiseks ja hoidmiseks. Koostöös Junior Achievement Lithuania-ga pakkusime gümnaasiumi-õpilastele võimalust külastada ka Merko ehitusobjekte.

MUUD PROJEKTID

2025. aastal toetas Merko algatust „Läti aasta parim ehitis“, eesmärgiga toetada valdkonna nähtavust, professionaalset võrgustumist ning teadmiste vahetust ehitussektori võtmeosapoolte vahel. Leedus toetas Merko mitmeid kogukondlikke algatusi Balsiai linnaosas, panustades kohaliku koorifestivali korraldamisse ning toetades Balsiai kooli õpetajate koolitus- ja õpitegevusi. Markučiai piirkonnas, Vilnelēse Skverai asumis, toetasime kogukondliku jõuluürituse korraldamist. Lisaks panustas Merko kultuuri- ja sotsiaalalgatustesse, toetades Leedu arhitektuuriigiidide 20. tegevusaasta tähistamist ning osutades abi Jonase Heategevus- ja Toetusfondile.

OHUTUSKULTUUR

Tööohutuse valdkonnas on Merko strateegiline eesmärk tööõnnetuste puudumine ehk nullvisioon, mida kirjeldame täpsemalt kestlikkusaruandes. Ohuteadlik tegutsemine on kontserni ettevõtete töö alustalaks ning meie eesmärk on tagada ohutu töökeskkond ja ennetada tööõnnetusi. Varustame töötajad vajalike töö- ja isikukaitsevahenditega ning korraldame tervishoiu- ja ohutusosalist juhendamist, koolitusi ja täiendõpet, regulaarselt läbivad koolituse valdkonna eest vastutajad ning teemaga oma töös tihedamalt kokku puutuvad töötajad. Ehitustegevuse õnnetusjuhtumite minimeerimiseks kaardistame ja analüüsime ohuolukordi, et ennetada õnnetusjuhtumeid ja kasvatada ettevõtte ohutus-kultuuri.

PERSONALI KOOLITAMINE JA HEAOLU

Merko edu põhineb kogenud spetsialistide ja noorte talentide koostööl ning pideval edasiõppel.

Merko koolitustegevuse eesmärk on toetada töötajate arengut, tugevdada meeskondi ja soodustada teadmiste jagamist. Õppimisprotsessi juhime meetodikaga, mis keskendub praktilisele kogemusele ja juhendamisele. Merko Ehitus Eesti kvaliteedijuhtimise tööriistakomplekti kuulub kuus peamist vahendit: teemapõhised sisekoolitused, kvaliteediseminarid, ohutusseminarid, kvaliteedi infokirjad, projektlahenduste andmebaas ja projektipõhised kvaliteedikokkuvõtted. Toetame töötajate professionaalset arengut, pakkudes võimalust omandada töö kõrvalt täiendus- ja erialaharidust ning toetame osalemist ettevõttevälistel erialakonverentsidel ja -koolitustel.

2025. aastal pakkus Merko töötajatele mitmekülgseid arenguvõimalusi, mis toetasid nii erialaste oskuste kasvu, digipädevuste tõstmist kui ka vaimse heaolu hoidmist. Aasta jooksul viisime läbi nii tehnilisi koolitusi, tarkvarakoolitusi kui ka juhtimis- ja enesetõhususe arendamisele suunatud programme. Aasta fookuses oli professionaalsete kompetentside arendamine, uute tehnoloogiate teadlik kasutuselevõtt ning töötajate töövõime ja heaolu toetamine.

Toetame oma töötajate kutsealast arengut ka kutsetunnistuste taotlemisel. Ettevõtte toetab erialastel koolitustel osalemist, tasudes koolituskulud ning võimaldades koolituste läbimist tööajast. Samuti rahastame kutsetunnistuse taotlemisega seotud kulud ja toetame töötajaid kogu kutsetaotluse protsessis.

Tagame toetava ja arendava töökeskkonna ning tööpanusele vastava konkurentsivõimelise töötasu. Töötajate rahulolu jälgimiseks viime regulaarselt läbi arenguestlusti ja ettevõtteüleseid rahulolu-uuringuid.

Merko peab töötajate heaolu ja vaimset tervist kestliku organisatsiooni üheks alustalaks. Üha suuremat rõhku paneme ka vaimse tervise teadlikule ja ennetavale toetamisele. Selleks korraldame harivaid koolitusi neuropsühholoogia teemadel, aidates töötajatel paremini mõista, kuidas aju toimib, kuidas stress ja koormus mõjutavad heaolu ning millised on tõhusad ennetusvõtted igapäevatoos.

Tervislike eluviiside edendamiseks korraldame liikumisüritusi, kompenseerime spordikulutusi ning toetame töötajate heaolu tervisekindlustuse ja vaksineerimisvõimaluste kaudu. Töötajate töö- ja eraelu tasakaalu toetamiseks võimaldame paindlikku tööaega vastavalt töö iseloomule ja ametikoha vajadustele. Väärtustame töötajate isiklikke tähtpäevi ning korraldame peresõbralikke ühisüritusi. Staažikatele töötajatele pakume täiendavaid soodustusi, sealhulgas lisapuhkust, ning riigikaitseliste õppuste ajal säilitame töötasu.

Meie tegevus tugineb võrdse kohtlemise põhimõtetele ning me ei tolereeri diskrimineerimist. Samad kõrged standardid kehtivad ka koostöös klientide ja partneritega. Kontserni väärtused ja põhimõtted on selgelt sätestatud ärireeetika koodeksis, mis suunab meie igapäevast tegutsemist ja juhtimispraktikat. Ärireeetika teemat on põhjalikumalt käsitletud kontserni kodulehel group.merko.ee/vastutustundlik-ettevõtte.

KONSOLIDEERITUD KESTLIKKUSARUANNE

ÜLDTEAVE

ÜLDISED PÕHIMÕTTED (BP-1)

Kestlikkusaruanne on koostatud konsolideeritud kujul ja samas ulatuses nagu AS Merko Ehitus 2025. majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne. See on kooskõlas ettevõtete kestlikkusaruandluse direktiiviga (CSRD), Euroopa kestlikkusaruandluse standarditega (ESRS) ning Eesti raamatupidamiseseadusega. Aruanne lähtub ka Euroopa Komisjoni delegeeritud määruse (EL) 2023/2772 lisast 1 ning taksonoomiamäärusest (EL) 2020/852. Aruandlusperiood kattub finantsaruandluse perioodiga (1. jaanuar – 31. detsember) ning hõlmab kogu kontserni tegevust Eestis, Lätis ja Leedus.

Aruanne hõlmab kõiki kontserni tütarettevõtteid, kus Merkol on valitsev mõju. Kajastatud ei ole ühissettevõtteid OÜ Connecto Varad ja Kodusadam OÜ puudutav informatsioon, kus Merko omab 50% osalust. Nendega seotud mõjud kuuluvad kaudsete väärtusahela mõjude hulka, mida 2025. aasta aruandes ei esitata.

Esitatud andmed on koondatud ja avalikustatud olulisi riske, mõjusid ja võimalusi silmas pidades. Informatsioon ja mõõdikud on esitatud kontserni tasandil üldistatult hetke parima teadmise alusel. Juhtudel, kus esineb märkimisväärseid erisusi ärisegmentide või regioonide lõikes, on andmeid kirjeldatud detailsemalt ning lisatud vastav liigendatus.

Aruandes kasutatakse kolme ajahorisonti: lühike (< 1 aasta), keskmine (2–5 aastat) ja pikk (> 5 aastat).

Esimesel kolmel raporteerimisaastal kohalduvad ESRS1 peatükist 10 tulenevalt ettevõtetele, mille töötajate arv ei ületa 750 töötajat, üleminekusätteid, mis võimaldavad kindlaksmääratud kohustuslike andmepunktide avaldamisõuet käsitleda vabatahtlikuna. Seisuga 31.12.2025 töötas AS Merko Ehitus kontsernis 613 inimest (2024: 605), mis täidab üleminekusätete rakendamise kriteeriumi. Üleminekusätetest tulenevalt on väärtusahelat kirjeldatud vaid kahese olulisuse hindamise vaatenurgast.

Aruandes ei ole kasutatud ESRS 1 peatükis 7.7 kirjeldatud võimalust jätta avaldamata salastatud või tundliku teabe ning intellektuaalomandiga seotud andmeid. Samuti ei ole kasutatud erandit, mis lubab jätta kajastamata teavet oodatava arengu või läbirääkimisjärgus küsimuste kohta, nagu on sätestatud direktiivi 2013/34/EL artikli 19a lõikes 3 ja artikli 29a lõikes 3.

AVALIKUSTAMINE SEoses KONKREETSETE ASJAOLUDEGA (BP-2)

Tuginedes ESRS1 lisa C järkjärgulise ülemineku sätetele ei avaldata käesolevas kestlikkusaruandes infot järgmist alamteemade kohta:

Teema	Andmed	Kirjeldus
ESRS E1	E1-6	Mõjuala 3 ja ettevõtte terviklik kasvuhooonegaaside jalajälg
ESRS E1	E1-9	Kliimamuutusega kaasneva kvantitatiivse finantsmõju hinnang
ESRS E5	E5-6	Ressursikasutuse ja ringmajandusega seotud kvantitatiivse finantsmõju hinnang
ESRS S1	Kõik	Oma töötajaskonda puudutavad andmepunktid
ESRS S2	Kõik	Väärtusahela töötajaid puudutavad andmepunktid
ESRS S4	Kõik	Tarbijaid ja lõppkasutajaid puudutavad andmepunktid

Üleminekusätteid puudutavad eelkõige väärtusahela ja kolmandate osapooltega seotud kestlikkusinformatsiooni kogumist ja avaldamist, millega kaasnevad järgmised probleemid:

- 1) **Partnerite aruandlusvõimekus.** Merko lepingupartnerid ja alltöövõtjad on valdavalt väikesed ja keskmise suurusega ettevõtted, kellele CSRD aruandluskohustus esialgu ei laiene. Seetõttu puudusid neil 2025. aruandlusperioodil vajalikud sisemised protsessid ja administratiivne võimekus andmete kogumiseks ja esitamiseks. Lähiaastatel jäävad andmekogumise raskused tõenäoliselt püsima, leevenedes eeldatavalt järk-järgult rohepöördega kaasnevate turupraktikate ja lihtsustusi võimaldavate õigusaktide rakendumise kaudu.
- 2) **Materjalide keskkonnadeklaratsioonid.** Väärtusahela mõjude hindamist piirab kvaliteetse sisendinfo puudumine, kuni ehitusmaterjalide tootjate poolt ei toimu keskkonnadeklaratsioonide (EPD) masinloetaval kujul laialdasemat kasutuselevõttu. Euroopa Liidus on EPD-de avaldamise kohustus seotud hoonete olerusringi hindamise (LCA) nõudega, mille riiklik etapiviisiline rakendamine on Eestis kavas ning mille kohustuslikuks muutumine on eeldatavalt plaanitud 2030. aastaks.

KESTLIKKUSE JUHTIMINE MERKOS

JUHTORGANITE ROLLID JA VASTUTUSED (GOV-1)

AS Merko Ehitus kõrgeim juhtimisorgan on aktsionäride üldkoosolek, mille pädevusse kuulub muu hulgas nõukogu liikmete valimine ja tagasikutsumine, tasustamis põhimõtete kinnitamine ja majandusaasta aruande heakskiitmine. Üldkoosolek annab aluse kontserni strateegilisele juhtimisele, sh kestlikkusalaste põhimõtete kujundamisele. Merko jaoks ei ole kestlikkuse juhtimine eraldiseisev valdkond, vaid loomulik osa kontserni juhtimissüsteemist. Keskkonna-, sotsiaalsed ja juhtimis põhimõtted (ESG) on põimitud strateegiliste ja operatiivsete otsuste tegemisse, mida käsitletakse regulaarselt juhatare ja nõukogu aruteludes ning mis on integreeritud ülejäänud äri- ja riskijuhtimise protsessidesse.

Nõukogu planeerib ettevõtte tegevust ja korraldab selle juhtimist ning teostab järelevalvet juhatare tegevuse üle. Kontrolli tulemused teeb nõukogu teatavaks üldkoosolekule. Nõukogu tööd korraldab nõukogu esimees. Nõukogu koosneb kolmest liikmest, kellest kaks on sõltumatud, ning sinna ei kuulu töötajate esindajaid. Nõukogu peamiseks ülesandeks on kontserni olulisemate strateegiliste ja taktikaliste otsuste kinnitamine ning juhatare tegevuse kontrollimine. Oma tegevuses juhindub nõukogu ettevõtte põhikirjast, üldkoosoleku suunistest ja seadusandlusest. Lisaks vastutab nõukogu muude teemade hulgas ka keskkonda ja kestlikkust puudutava üldise strateegia ja suuniste eest.

2023. aastal loodi nõukogu juurde eraldiseisev töögrupp, mille ülesandeks sai kestlikkusaruandluseks vajalike ettevalmistuste planeerimine ja koordineerimine. Töögrupp on kolmeliikmeline ning koosneb nõukogu liikmest, kontserni juhatare liikmest ja kestlikkusaruandluse eest vastutavast töötajast. Töögrupi liikmete vahel arutatakse kestlikkusalaseid teemasid jooksvalt ning vajadusel kaasatakse aruteludesse erinevate valdkondade spetsialiste.

Kontserni juhatus on kolmeliikmeline ning selle tööd juhib juhatare esimees. AS Merko Ehitus tegutseb valdusettevõtena, mille kontserni kuuluvad tütarettevõtted Eestis, Lätis ja Leedus. Kontserni juhatare ülesanne on AS Merko Ehitus igapäevane juhtimine ja esindamine, sealhulgas nõukogu poolt otsustatud keskkonda ja kestlikkust puudutavate strateegiliste suuniste elluviimine. Juhatus tegeleb peamiselt ressursside, riskide ja ettevõtte mõjude strateegilise hindamise ja planeerimisega, mille käigus määratakse eesmärkide saavutamiseks vajalikud strateegiad, poliitikad ja juhendamaterjalid. Kestlikkust puudutavatest teemadest on juhatus informeeritud läbi infovahetuse tütarettevõtetega ning nõukogu töögruppi kuuluva juhatare liikme.

Tütarettevõtete juhatused vastutavad kontserni tasandil kehtestatud strateegiate, poliitikate ja juhendamaterjalide rakendamise eest oma igapäevases äritegevuses. Selle tarvis valivad nad ettevõtte spetsiifikast ja kontekstist lähtuvalt kõige tõhusamad ja otstarbekamad meetmed ning kujundavad eesmärkide saavutamiseks sobiva töökorralduse. Töökorraldus hõlmab muuhulgas keskkonna- ja kestlikkuse mõjude, riskide ja võimaluste hindamise ning juhtimise protsesside määramist ja vastutajate rollide selget jaotust. Kestlikkusega seotud küsimusi arutatakse tütarettevõtete juhatustes vajaduspõhiselt ning olulised või eskaleerimist vajavad teemad edastatakse kontserni juhatarele regulaarse infovahetuse kaudu. Kestlikkusalaste eesmärkide täitmise üle teostatakse kontrolli sarnaselt tavapärase tulemusjuhtimise protsessiga.

Merko kontserni juhtorganite liikmetel on pikaajaline juhtimiskogemus ning erialane kompetents ehituse ja kinnisvaraarenduse sektoris, mis võimaldab langetada kaalutletud strateegilisi otsuseid, sealhulgas kestlikkuseaspekte puudutavaid otsuseid. Vajadusel kaasatakse otsuste tegemisse ettevõttesiseselt erialase pädevusega töötajaid või nende puudumisel väliseid spetsialiste. Juhtorganite liikmed ja erialaspetsialistid osalevad regulaarselt täiendkoolitustel, et hoida oma teadmised ja oskused ajakohasena.

Juhtimisorganite soolise tasakaalu saavutamist reguleerib väärtpaberituruseadus ning eraldiseisev sellekohane poliitika ettevõttes puudub. Juhtorganite liikmete valikul ja töötajate värbamisel lähtutakse eelkõige kandidaatide erialasest võimekusest ja kompetentsist ning soolise kuuluvuse põhjal kandidaate ei eristata. Merko Ehitus kontserni eesmärk on olla kooskõlas seadusest tulenevate nõuetega ning vastav poliitika juurutatakse siis, kui see muutub seadusandlikul tasandil kohustuslikuks.

Juhtimisorganite rollid, koosseisud ja töökogemus on detailselt kirjeldatud kestlikkusaruande juhtimistavade peatükis.

INFOVAHETUS (GOV-2)

Kestlikkusega seotud aspektid on Merko tavapärase äriprotsesside lahutamatu osa, millega arvestatakse nii strateegia kujundamisel, äriotsuste tegemisel, uute projektide alustamisel kui ka igapäevases tegevuses ehitusplatsidel. Kontserniüleste poliitikadena on kehtestatud ärieetika ja ESG põhimõtted, millest tütarettevõtted lähtuvad oma igapäevastes tegevustes. Spetsiifilisemad ehitusvaldkonna kestlikkuse aspekte puudutavad nõuded on kehtestatud seadusandlikult, mistõttu nende järgimine on tööprotsesside loomulik osa, ning selle tulemusena ei eristu kestlikkust puudutav infovahetus ülejäänud ettevõttesisest infovahetusest.

Merko äritegevus on projektipõhine ja seetõttu toimub ka ettevõttesisene infovahetus erinevate osapoolte ja juhtimistasandite vahel enamasti projektipõhiselt. Kestlikkusalast spetsiifikat puudutav infovahetus on koondunud peamiselt keskkonna- ja töökeskkonnaspetsialistide ning objektimeeskondade vahelisele suhtlusele. Nimetatud spetsialistid teostavad ehitusobjektidel järelevalvet protsesside ja kehtestatud nõuete täitmise ning kestlikkuse aspektist oluliste mõjude ja riskide juhtimise üle. Järelevalve käigus tuvastatud kõrvalekalded ning riskide- ja mõjuhinnangute muudatused edastatakse projektimeeskondadele ning raporteeritakse kvaliteedijuhtimise eest vastutavatele isikutele.

Kestlikkuse juhtimist puudutav infovahetus on jaotunud ühtlaselt erinevate osapoolte vahel ning selgelt piiritletavaid keskseid osapooli ei ole. Projektimeeskonnad on pidevas infovahetuses juhtkonnaga, ning olulised ja kiireloomulised teemad eskaleeritakse juhatuse tasandile kohe. Olulisteks loetakse juhtumeid kus on tuvastatud olulisi kõrvalekaldeid kehtivatest normidest või on toimunud märgatavaid muudatusi riskihinnangutes. Muudel juhtudel käsitlevad tütarettevõtete juhatused töös olevate projektidega seotud teemasid igakuiste koosolekute raames, kus vajaduse korral arutatakse ka esilekerkinud keskkonna- ja kehtlikkusega seonduvaid tähelepanu vajavaid küsimusi, ning otsustatakse sobivaimad juhtimismeetmed. Lisaks toimub sagedusega üks kord aastas juhtimissüsteemi ülevaatus, mille käigus tütarettevõtete vastutavad töötajad esitavad juhtorganitele ülevaate möödunud perioodi tegevustest ja tulemustest, käsitlevad tähelepanu vajavaid üksikjuhtumeid, hindavad protsesside üldist toimivust ja kvaliteeti ning esitavad vajadusel ettepanekud uute eesmärkide seadmiseks.

Tütarettevõtete ja kontserni juhatused teevad ettevõtte huvide tagamiseks igakülgset koostööd ning olulised teemad tõstatatakse regulaarse suhtluse käigus ka kontserni juhtkonna tasandile. Võimalikke muutusi turuolukorras, riskihinnangutes või äritegevuses arutatakse tütarettevõtete ja kontserni juhtkondade vahel, ning vajadusel viiakse sisse kohandusi äriprotsessides või strateegias. 2025. majandusaastal eskaleeriti kontserni juhatuse tasemele Lätis vilepuhuja poolt raporteeritud korruptiivse käitumise kahtlusega juhtum, mille tulemusel viis kontserni juhatuse läbi vastavuskontrolli välise osapoole kaasabil ning andis juhised Lätis täiendavate kontrollikeskkonda parandavate meetmete rakendamiseks. Järelevalveorganites ei arutatud 2025 aastal ühtegi kehtlikkusega seotud erakorralist juhtumit, mis oleks ületanud olulisuse künnise.

Vähemalt kord kvartalis toimub kontserni juhatuse ning nõukogu ühine korraline koosolek, kus juhatuse annab nõukogule ülevaate äritegevuse olulisematest asjaoludest, seotud lühi- ja pikaajaliste eesmärkide täitmisest ning nendega kaasnevatest riskidest. Tütarettevõtete juhtorganeid teavitatakse kontsernitasandi otsustest üldjuhul igakuiste tütarettevõtete nõukogude koosolekute raames, kiireloomulised teemad edastatakse aga kohe.

KAASATUS TULEMUSTASUSÜSTEEMIDESSE (GOV-3)

Kontsernis ei ole kehtestatud eraldiseisvaid motivatsioonisüsteeme või juhtkonna tasustamisprintsipi, mis lähtuks keskkonnamõju ja kehtlikkusega eesmärkide saavutamisest. Põhjuseks on kontserni ärimudeli iseloom ja otseste tegevustest tulenevate mõjukohtade puudumine.

Keskkonnamõju ja kehtlikkuse aspektide arvestamine ja juhtimine on integreeritud ehitustegevuse protsessidesse ning kaetud üldise tulemustasusüsteemi kaudu. Seadusest tulenevate keskkonda ja kehtlikkust puudutavate nõuete täitmine on ehitusteenuse osutamise eeltingimus.

KESTLIKKUSALANE HOOLSUSKONTROLL (GOV-4)

AS Merko Ehitus täidab kehtlikkusalast hoolsuskohustust vastavalt Euroopa Liidu kehtlikkusaruandluse standarditele (ESRS) ning Eesti õigusaktidele. Hoolsuskontroll on lahutamatu osa ettevõtte juhtimisest, mille eesmärk on tagada, et kontserni tegevus ja väärtusahel vastavad keskkonna-, sotsiaalsete ja juhtimis põhimõtete nõuetele.

Merko hoolsuskontroll tugineb kolmetasandilisele süsteemile:

- Seadusandlik kontroll ehituslubade menetluste, ametkondliku järelevalve kaudu tagab, et kõik ehitusprojektid viiakse läbi kooskõlas riiklike ja kohalike regulatsioonidega, sealhulgas keskkonna- ja tööohutusnõuetega. Nõuete täitmise üle teostavad kontrolli erinevad riiklikud ja kohaliku omavalitsuse asutused ning järelevalveorganid. Ehitusprojekti detailplaneeringule vastavust, sealhulgas kaasnevaid keskkonnapiiranguid, hinnatakse ehitusloa menetluse käigus. Keskkonda ja töötingimusi puudutavate nõuete täitmist kontrollitakse pisteliste objektikülastuste ja infonõuete kaudu (näiteks energiakasutuse aruanded).
- Vabatahtlik kontroll on seotud rahvusvaheliste juhtimisstandardite (ISO 9001, ISO 14001, ISO 45001) rakendamisega, mis tugevdavad kvaliteeti, keskkonna- ja tööohutuse juhtimist. Sertifitseerimine on vabatahtlik lisakohustus, mille käigus sõltumatu audiitor hindab ettevõtte juhtimissüsteemide vastavust nõuetele ning väljastab või pikendab ISO sertifikaate. Merko kontserni oluliste tütarettevõtete keskkonnajuhtimissüsteemid on vastavuses ISO 14001 nõuetega.
- Sisekontroll ja auditid annavad täiendava kindlustunde protsesside toimivuse, riskide juhtimise ning seadusest ja standarditest tulenevate nõuete täitmisel osas. Kontserni tasandil koordineerib kehtlikkusega seotud hoolsuskontrolli Merko finantsüksus. Tütarettevõtetes on selleks loodud kvaliteediosakonnad või vastavad rollid, mille töötajad hindavad ehitusobjektide keskkonnamõjuaspekte, teostavad pistelisi objektikülastusi ning kontrollivad hindamiste paikapidavust ja protseduuridest kinnipidamist, tuvastades vajadusel täiendavaid mõjusid või riske.

Hoolsuskontroll on integreeritud ettevõtte riskijuhtimise raamistikku. Riskide kaardistamisel hinnatakse ehitusobjektidega seotud keskkonna- ja tööohutusriskide kõrval ka tarnijate ja alltoövõtjate vastavust ESG-nõuetele ning pööratakse tähelepanu maine- ja korruptsiooniriskide ennetamisele. Riskide maandamiseks rakendatakse ennetavaid meetmeid, regulaarset järelevalvet ja siseauditi tegevusi, mille tulemused esitatakse juhatusele ja nõukogule.

Hoolsuskontrolli üldine vastutus lasub juhatusel ja nõukogul, igapäevase täitmise eest vastutavad projekti- ja kvaliteedijuhid. Auditikomitee jälgib sõltumatult kontrollimeetmete toimimist ning annab nõukogule soovitusi süsteemi täiustamiseks.

Merko hoolsuskontrolli süsteem ühendab seadusest tulenevad kohustused, rahvusvahelised standardid ning siseauditi protsessid. Selline integreeritud lähenemine tagab läbipaistva ja usaldusväärse äritegevuse ning toetab vastutustundlikku ettevõtlust ja sidusrühmade ootuste täitmist.

KESTLIKKUSARUANDLUSEGA SEOTUD RISKIDE JUHTIMINE JA SISEKONTROLL (GOV-5)

Merko Ehitus käsitleb kestlikkusega seotud riske eeskätt tegevusriskidena ning juhib neid kontserni üldiste riskijuhtimise põhimõtete alusel. Kuna kestlikkusaruandluse protsess on hetkel väljatöötamise ja juurutamise faasis, tugineb kontroll suuresti kontserni üldisele sisekontrollisüsteemile ja tsentraliseeritud järelevalvele, mis lähtub üldistest sisekontrolli põhimõtetest ning juurutatud ISO-standarditega vastavuses olevatest kvaliteedi- ja keskkonnanjuhtimissüsteemidest.

Olulisemateks riskikategooriateks on keskkonna- ja inimestega seonduvad riskid ehitusplatsidel, mis võivad realiseeruda tulenevalt ebapiisavatest protsessidest, inimlikest eksimustest, tööohutusnõuete eiramisest või välistest teguritest (nt karmistuvad regulatsioonid). Seetõttu on riskide juhtimise keskmes pidev töö ohutusstandardite ja -juhiste täiustamise, rakendamise ning järelevalvega. Kontserni üldised riskijuhtimise põhimõtted on täpsemalt kirjeldatud tegevusaruande riskide juhtimise peatükis.

Riskide juhtimine ja sisekontroll on igapäevasesse tegevusse integreeritud pidevad protsessid. Tütaretevõtete juhatused arendavad ja hoiavad töökorras riskijuhtimise ja sisekontrolli protsesse ning ehitusplatsidel tegelevad kehtestatud reeglite alusel riskide juhtimisega projektimeeskonnad, kelle tegevuse suhtes täidavad sisekontrolli funktsiooni keskkonna- ja tööohutuse spetsialistid. Ehitusplatsidel on olulisemateks riskideks tööõnnetused ja ehitusmaterjalide käitlemisest tulenevad võimalikud reostusriskid. Kontserni tasandil on regulaarne sisekontrolli funktsioon tellitud väliselt teenusepakkujalt, kellega koostöös hinnatakse protsesside toimivust ja võimalikke kitsaskohti.

Kestlikkusaruandluse spetsiifiline kontroll on hetkel tsentraliseeritud. Kestlikkusandmete kogumine on tihedalt seotud raamatupidamisliku kontrolliga: enamik mõõdikute andmeid pärineb samadelt alusdokumentidelt ning ärilise käitumise ja juhtimistavade kontroll alluvad samadele kontrollimehhanismidele, mis ettevõtte üldised juhtimisprotsessid. Kuna andmete kogumine (nt koguste tuvastamine kuludokumentidelt) on algsaasis valdavalt manuaalne tegevus, teostatakse andmete esmast valideerimist kontserni tasandil kognitiivse kontrolli teel, mistõttu on vähene inimlike eksimuste risk võimalik. Senised kontrollimistel tuvastatud leiud andmete kogumisel ja valideerimisel on parandatud jooksvalt ning nende põhjal on täiendatud andmekogumise juhiseid ja metoodikat.

Käesoleval etapil on kestlikkusaruandluse riskide ja sisekontroll koondunud vastutavate spetsialistide tasandile, kes tagavad metoodika ühtse rakendamise, ning täiendava kontrollikeskkonna tugevdamine kontserni tasandil ei ole juhtkonna hinnangul otstarbekas. Seoses CSRD aruandlusraamistiku muudatustega 2025 aastal suuremaid sisulisi muutusi ettevõttesiseses aruandlusprotsessides ette ei võetud, ning keskenduti andmekogumiserutiinide ühtlustamisele, kuid Merko eesmärk on aruandlusprotsessi küpsuse kasvades liikuda süsteemsema sisekontrolli suunas, mis hõlmab andmekogumise digitaliseerimist, et vähendada manuaalsest tööst tulenevat inimliku eksimuse riski, sisekontrolli mehhanismide järkjärgulist laiendamist ja kestlikkusandmete kontrolli integreerimist süsteemsetesse IT-lahendustesse.

KESKKONNARISKID

Riskihindamine toimub projektipõhiselt. Iga objekti jaoks koostatakse enne ehituse algust keskkonnakava ja jäätmeplaan ning viiakse läbi keskkonnaaspektide hindamine (analüüsitakse kavandatavate tööde iseloomu, võimalikke kaasnevaid keskkonnariske, jäätmeteket ja ehitusprojektist tulenevaid keskkonnanalaseid kitsendusi). Tulemuseks on objekti riskide nimekiri, mida hinnatakse riskimaatriksiga eristamiseks nende ulatust ja prioriteetsust. Kõrgema prioriteediga riskide korral kirjeldab projektimeeskond täiendavad keskkonnakaitse abinõud ja ehitusetapid, mille käigus oht võib realiseeruda. Jäätmeplaanis prognoositakse tekkivate jäätmete kogused liigiti ning lepatakse kokku vaatlusaluse ehitusobjekti eripärasid arvestav jäätmekogumise ja -käitlemise protsess ning jäätmete ladustamiskohad.

Riskide realiseerumine on peamiselt seotud ebapiisavate ennetusprotsesside või protseduuriireeglite eiramisega, seetõttu on tähtis kehtestatud reeglitest ja tööprotsessidest korrekse kinnipidamise kontroll. Aktiivse ehituse faasis teevad kvaliteedi- ja keskkonnaspetsialistid pistelisi objektikontrolle, samuti võivad pistelisi kontrolle teostada mitmed välised osapooled (Keskkonnainspeksioon, KOV esindajad jt). Kontrollides hinnatakse protseduuridest kinnipidamist, rakendatud meetmete kvaliteeti ja uute riskide ilmumist ning antakse jooksvalt soovitusi täiendavate ennetusmeetmete jaoks. Märkimisväärset rikkumist eskaleeritakse juhtkonna tasandile, kus otsustatakse lisameetmete ja protsessimuudatuste vajaduse üle.

Levinumad riskid: õhusaaste (nt tolm, gaasid jm), mürasaaste ja vibratsioon, jäätmete sattumine ehitusplatsilt keskkonda ning vedelkütuste käitlemisega seonduv.

INIMESTEGA SEOTUD RISKID

Ehitustegevuse suurimaks inimesi mõjutavaks riskiks on tööõnnetused. Peatöövõtjana vastutab Merko kõigi objektidel viibivate isikute (sh alltöövõtjate töötajad) tööohutusriskide juhtimise eest, mis tähendab lisaks omatöötajatele ka alltöövõtjate töötajate tööohutusreeglitest kinnipidamise kontrolli. Tööohutuskultuuri fookuses hoidmine on riskimaanduses keskne teema, mille tarvis korraldatakse regulaarseid töötervishoiu- ja ohutusalasid täiendkoolitusi, ohupiirkonnas viibivaid

töötajaid varustatakse vajalike töö- ja isikukaitsevahenditega, tööohutusega seotud teemadel kirjutatakse sisemeedias, ning ettevõttesiseselt raporteeritakse tööõnnetuste statistikat nii omatöötajate kui alltöövõtjate lõikes. Töötervishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteem on sertifitseeritud ISO 45001-le, ning iga tööõnnetust käsitletakse erandliku juhtumina, millega kaasneb analüüs põhjuste analüüsiga ning täiendavate ennetusvõimaluste hindamisega. Olulistest tütarettevõtetes on kvaliteedijuhtimise alased ametikohad, mis on mehitatud spetsialistidega, kellel on asjakohane pädevus ja kogemus ning kes teostavad pistelisi ehitusobjektide külastusi kontrollimaks ohutusnõuete täitmist.

STRATEEGIA

STRATEEGIA, ÄRIMUDEL JA VÄÄRTUSAHEL (SBM-1)

Ehitussektor on tugevalt reguleeritud valdkond, kus suurem osa tegevusraamistikust on määratletud seadusandlusest tulenevate nõuetega. Keskkonnamõju vaatenurgast on enamik ehitustegevuse füüsilisi aspekte reguleeritud riiklikul tasandil, samamoodi sätestavad õigusaktid reeglid töösuhetele, töökeskkonna nõuetele ja ettevõtte juhtimisele. Kestlikkusaruandluse vaatenurgast on Merko hinnangul peamiseks uuenduseks kasvuhoonetega seotud regulatsioonid, mis seni on olnud vähemreguleeritud valdkond. Ka siin on riiklikult väljatöötamisel uute hoonete süsinikuheite piirnormid, mis tähendab, et ehitusteenuse pakkuja kohustus on korraldada oma protsessid ja äritegevus kõiki neid nõudeid arvestades.

Ehitusvaldkonna kõrge reguleerituse tõttu ei käsitle Merko Ehitus kestlikkuse ja keskkonnanõuete teemasid eraldiseisva distsipliinina, vaid need on loomulikult põimitud ettevõtte igapäevastesse tööprotsessidesse ja äritegevusse. Merko hinnangul on seadusandlusest tulenevate kohustuste täitmine piisav mehhanism kestlikkusega seotud riskide ja mõjude juhtimiseks ega vaja täiendavaid ettevõttesisesi meetmeid. Õigusaktide järgimist võib käsitleda kui ühiskondlikult kokkulepitud viisi juhtida keskkonna- ja kestlikkuse aspekte kõige efektiivsemal ja optimaalsemal viisil.

Tulenevalt valdkonna suurest reguleerituse määrast ei ole Merkos kehtestatud eraldiseisvaid keskkonna- ja kestlikkusega seotud eesmärgi, kuna seadusest tulenevate kohustuste kõrval on ettevõtte täiendavad võimalused keskkonnamuutuste otseseks mõjutamiseks piiratud või puuduvad. Ettevõttesiseselt seatakse eesmärgiks järelevalveorganite ettekirjutuste puudumine. See toimib mõõdikuna nõuete täitmise ja protsesside kvaliteedi hindamisel: ettekirjutuste puudumine viitab süsteemide korrektsele toimimisele, ametlik ettekirjutus aga vajadusele protsesse täiendavalt analüüsida ja parandada.

Merko strateegiline eesmärk on eristuda konkurentidest kvaliteedi kaudu. Selle saavutamiseks on kontserni tasandil kokku lepitud ühtsed väärtused ja tegutsemise põhimõtted, mis määratlevad ettevõtte lubadused töötajatele, klientidele ja partneritele, investoritele ning ühiskonnale. Need põhimõtted kattuvad kontserni kestlikkusala eesmärkidega ning on koondatud nelja fookusteemasse:

- 1) Kvaliteet- keskendumine sisemiste protsesside efektiivsusele, süsteemsusele ja vigade ennetamisele, et tagada kõrge teenuse ja toote kvaliteet.
- 2) Keskkond- keskkonnateadlik ja vastutustundlik tegutsemine, pöörates tähelepanu riskide ennetamisele ja keskkonnajalajälje vähendamisele.
- 3) Töökeskkonna turvalisus ja tööohutus - inimeste väärtustamine, pakkudes neile turvalist ja tervislikku töökeskkonda.
- 4) Personali arendus- töötajatesse suhtumine kui professionaalsesse partneritesse ning veendumus, et motiveeritud ja tegus töötaja on ettevõtte suurim väärtus.

ÄRIMUDEL

- 1) ehitusteenuse pakkumine peatöövõtuna ning
- 2) elukondliku kinnisvara arendus.

Mõlemas ärisegmendis viiakse ellu kliendi soove läbi arhitekti ja projekteerija vahendusel kirjeldatud ülesandepüstituse. Nende kahe tegevussuuna peamine erinevus seisneb selles, et ehitusteenuse puhul on tellijateks peamiselt ettevõttevälised kolmandad osapooled, samas kui kinnisvaraarenduse puhul on tellijaks Merko ise.

Ehitusteenuse ärisegmendis tegeleb Merko peatöövõtu raames ehitusteenuse pakkumisega avaliku ja erasektori klientidele. Tegemist on olemuslikult teenusepõhise äri, kus tööde maht kujuneb portfelli hangitavate lepingute alusel. Uusi projekte saadakse peamiselt läbi avalike hangete, kus konkureeritakse võrdselt teiste ehitusteenuse pakkujatega tellija poolt kõikidele pakkujatele ühesugustena kehtestatud tingimustel. Peatöövõtja roll seisneb ehitusprojekti organisatoorses ja projektijuhtimise osas, sealhulgas tööde koordineerimises, alltöövõtjate kaasamises ning ehituse kvaliteedi ja ajagraafiku tagamises.

Ehitustöid teostatakse valdavalt alltöövõtjatest äripartnerite abiga, kus peatöövõtja vastutus piirdub lepingus ja projektis määratletud tööde teostamisega. Ehitusteenuse pakkuja ei määra ehitise tehnilisi lahendusi, materjalivalikut, ehitusaegset või kasutusaegset keskkonnamõju, ega muid kestlikkuse vaatenurgast olulisi aspekte, kuna lõppvastutus ehitise keskkonnamõju suuruse ja iseloomu eest lasub tellijal. Vajadusel rakendab teenusepakkuja ehitustegevuse käigus lisameetmeid ehitustegevusega kaasnevate keskkonnanõuete vähendamiseks.

Lisaks hoonete ehitusele hõlmab see ärisegment ka teede ehitust ning liiva- ja kruusakarjäärade tegevust, mille eesmärk on tagada täitematerjalide kättesaadavus ehitustööde tarbeks. Nende tegevuste osakaal kontserni konsolideeritud käibes on väike - alla 10%, mistõttu käsitletakse neid ärimudeli seisukohast väheoluliste äride all.

Elukondliku kinnisvara arenduse ärisuund keskendub terviklike elukeskkondade loomisele, mis koosnevad sihtrühmale sobivalt kavandatud ja piirkonda sobituvatest korterelamutest. Eesmärgiks on luua arhitektuuriliselt väärikad, funktsionaalse planeeringu ja kvaliteetse siseviimistlusega ning energiatõhusad hooned. Arenduse sihtrühmaks ja klientideks on peamiselt eraisikud ja investorid, kelle eelistused ja ostujõud tervikuna kujundavad turu nõudluse. Ärimudeli seisukohalt tegutseb Merko selles väärtusahelas ise tellijana, kes:

- analüüsib turutrende ja klientide eelistusi;
- töötab koos väliste partneritega välja sobivad hoonete kontseptsioonid;
- tellib projekteerimis- ja ehitustööd partnerettevõtelt;
- vastutab turundus- ja müügitegevuse eest.

Arendustegevuse eesmärk on rajada korterid, millel on piisav nõudlus ja mis sobituvad ümbritsevasse linnaruumi. Tarbijanõudlust mõjutavad peamiselt rahaline kättesaadavus, eluasemeturul valitsevad trendid ja klientide teadlikkus. Kõik arendatavad hooned peavad vastama kehtivatele keskkonna- ja kestlikkusalastele nõuetele, mis on sätestatud õigusaktides ja kohalikes planeeringutes.

Müügitulu, tEUR	2025	2024*
Ehitusteenuse pakkumine	237 568	474 557
Kinnisvaraarendus	73 373	64 492
Segmendid kokku	310 941	539 049

* erineb 2024 aruandes esitatust meetodika muutuse tõttu. 2024 aruandes esitati andmed konsolideerimata kujul, 2025. aastal on andmed esitatud konsolideeritud kujul. Täpsed andmed on esitatud raamatupidamise aruande lisan 3.

Strateegilises vaates ei ole Merko hinnangul lähitulevikus oodata olulisi muutusi ei ehitusteenuse pakkumises ega elukondliku kinnisvara arenduses seoses kliimamuutuste või täiendavate kestlikkuskohustustega.

Ehitusteenuse äris on ehitustegevusega kaasnevat keskkonnamõju võimalik mõjutada eelkõige varases planeerimis- ja projekteerimisfaasis tehtavate otsuste kaudu, sealhulgas ehitustehniliste lahenduste ja materjalivaliku abil. Rohepöörde mõjul võivad lähitulevikus muutuda nii ehitusmaterjalide eelistused kui ka tehnilised lahendused, kuid ehitusteenuse ärioluline olemus jääb eeldatavalt sarnaseks senisele. Oluline on valmisolek kohanduda muutuva nõudluse ja regulatiivsete nõuetega ning pakkuda kvaliteetset teenust kehtiva seadusandluse raamides.

Kinnisvara arenduses võib eeldada, et tarbijate kasvav teadlikkus hoonete kestlikkusest ja keskkonnajalajäljest mõjutab üha enam nende eelistusi. Mida teadlikumaks muutuvad ostjad, seda enam oodatakse turult energiatõhusaid, väiksema keskkonnamõjuga ja muude selgete kestlikkusparameetritega eluruume, mille eest ollakse valmis ka kõrgemat hinda maksma.

Nii kinnisvara arenduses kui ka ehitusteenuse pakkumises avaldub kliimamuutuste vähendamisele kaasaaitamine peamiselt muutuva tarbijanõudluse ning uusehitistele rakenduvate keskkonnanõuete kaudu. Merko panustab kliimamuutuste vähendamisele kaasnevasse üleminekusse sellega, et ehitab keskkonnateadlikumale nõudlusele vastavaid väiksema keskkonnamõjuga ja jätkusuutlikumaid ehitisi.

TÖÖTAJAD

Merko strateegia elluviimisel ja eesmärkide saavutamisel on töötajatel keskne roll. Ehitustegevus saab toimuda vaid läbi töötajaskonna tegevuse, mistõttu on töötajad üheks ettevõtte olulisemaks ressursiks ning mõjukohaks ärimudeli toimimisel. Kuna ehitussektor on seadusandluse ja keskkonnanormide poolest põhjalikult reguleeritud, sõltub Merko ärioluline edukus suurel määral kvalifitseeritud töötajate olemasolust. Töötajatel peavad olema teadmised ja oskused nii ehitusmaterjalide käitlemise, töövõtete kui ka seadusest tulenevate nõuete ja keskkonnanormide osas. Kvalifitseeritud töötajate hoidmine eeldab tähelepanu pööramist töötajate motivatsiooni kujundavatele teguritele ning nende toetamisele.

Merko töötajaskonna jaguneb kolmeks põhikategooriaks:

- 1) oskustöölised (nt teedeehituse ja betoonitööde töötajad);
- 2) ehituse tugifunktsioonid (nt projektijuhid, eelarvestajad, objektijuhid);
- 3) üldised tugifunktsioonid (nt müük, finants, juhtimine).

Peatöövõtjana töötab Merko väärtusahelas suur hulk alltöövõtjate töötajaid, kes kuuluvad peamiselt oskustöölise kategooriasse. Merko omatöötajatest kuuluvad oskustöölise hulka eeskätt teedeehituse ja betoonitööde spetsialistid.

Hoonete ehituses moodustavad Merko töötajaskonna põhikumiku ehituse ettevalmistuse ja projektijuhtimisega seotud ametikohad, samas kui kinnisvaraarenduse ärisuunas on domineerivaks planeerimise, projektikoordineerimise, müügi ja kliendisuhtlusega seotud tugifunktsioonid.

Kaevandussektoriga seotud töötajate arv on suhteliselt väike ning nende tegevus toimub peamiselt tähtjaliste töölepingute alusel. Sotsiaalse mõju vaates on nende osakaal kontsernis väheoluline.

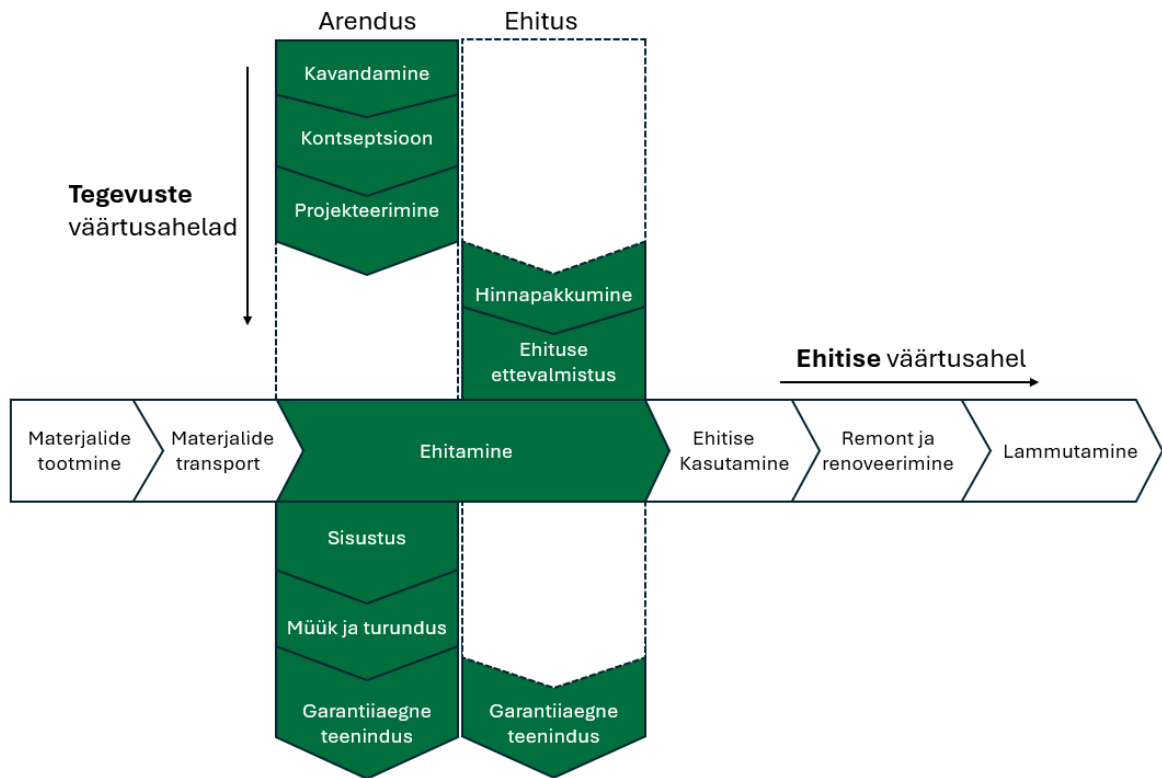
Geograafiliselt paikneb Merko töötajaskond Eestis, Lätis ja Leedus.

Riik	2025	2024
Eesti	418	423
Läti	72	57
Leedu	123	125
Kokku	613	605

VÄÄRTUSAHEL

Ehitatud keskkonna ja ehitussektori keskkonnamõju paremaks mõistmiseks ja määratlemiseks on oluline eristada ehitise ja ehitustegevuse väärtusahelaid, kuna need lähtuvad erinevast vaatenurgast ja täidavad erinevat eesmärki:

- **Ehitis** on oma olemuselt objekt, mille väärtusahel käsitleb ehitise elutsükli kõiki etappe, alates ehitusmaterjalide kaevandamisest ja tootmisest kuni valmis ehitise kasutamise, hooldamise ja lammutamiseni. Elutsükli hindamiseks kasutatakse laialdaselt LCA (Life Cycle Assessment) meetodikat, mis võimaldab ühtsel viisil hinnata iga etapi keskkonnamõju ning toetab teadus- ja arendustegevust selles valdkonnas.
- **Ehitustegevuse** väärtusahel keskendub tegevustele, mis on vajalikud uue hoone või rajatise loomiseks, renoveerimiseks või lammutamiseks. Erinevalt ehitise väärtusahelast ei käsitle see kogu elutsükli, vaid just neid tegevusi, mis kuuluvad ehitise elutsükli ehitusetappi.



Praktikas kasutatakse keskkonnamõju analüüsid sageli ehitise väärtusahela (LCA) vaadet, kuid ehitusteenuse pakkuja seisukohalt on korrektsem lähtuda ehitustegevuse väärtusahelast, sest just selles etapis saab hinnata ja mõjutada ehitustegevusega seotud keskkonna- ja kestlikkuse aspekte.

Merko äritegevus leiab aset ehituse peatöövõtu ja kinnisvaraarenduse ärisegmentides, mis NACE klassifikatsiooni järgi kuuluvad erinevate tegevuskategooriate alla. Kui lähtuda ehitise väärtusahela vaatenurgast, moodustavad need ärisegmentid siiski sama protsessi erinevad ja üksteist täiendavad etapid:

- kinnisvaraarendus tegeleb varajaste otsuste ja kontseptsiooniloomega,
- ehitusteenus realiseerib need otsused ehitusplatsil.

Teede ehitus ja kaevandustegevus on samas loogikas osa ehitustegevuse väärtusahelast, pakkudes ehitamiseks vajalikke tegevusi ja sisendeid (nt täitematerjalid).

EHITUSE PEATÖÖVÕTU VÄÄRTUSAHEL

Ehitustegevuse väärtusahela eripäradeks on iga projekti unikaalsus ja suur osapooltevaheline killustatus. Iga ehitusprojekt on eraldiseisev tervik, mille elluviimiseks tuleb kaasata erinevad spetsialistid, alltöövõtjad, materjalitarnijad ja teenusepakkujad.

Uusi projekte hangitakse portfelli peamiselt pakkumismenetluste kaudu, kus osaletakse avalikel hangetel ning konkureeritakse teiste ehitustevõtetega. Edu võti on suutlikkus pakkuda tellija lähteülesandes kirjeldatud hoone või rajatise ehitamist hanketingimustele vastavalt ja konkurentidest soodsama hinnaga. Kõik samale projektile pakkumisi tegevad ettevõtted lähtuvad ühtsetest hanketingimustest, mis tähendab, et sisulise pakkumise piirid ja nõuded on kõigile pakkujatele samad. Ettevõtete eristumine toimub seetõttu eeskätt hinna, riskihalduse ning tööde organiseerimise kvaliteedi kaudu.

Ehitushanke võitmise korral sõlmitakse tellijaga peatöövõtu leping. Peatöövõtja roll hõlmab seejärel projekti terviklikku juhtimist ja vajalike partnerite kaasamist. Sel eesmärgil sõlmib peatöövõtja lepingud alltöövõtjatega, materjalide tarnijatega, erinevate teenuste osutajatega, ning muude koostööpartneritega, kes moodustavad koos peatöövõtjaga projekti elluviimise väärtusahela.



KINNISVARA ARENDUSE VÄÄRTUSAHEL

Väärtusahel saab alguse sobiva kinnistu omandamisest ning eristub ehitusteenuse väärtusahelast eelkõige varase planeerimisfaasi, kontseptsiooni väljatöötamise ning hilisemate müügi- ja turundustegevuste poolest.

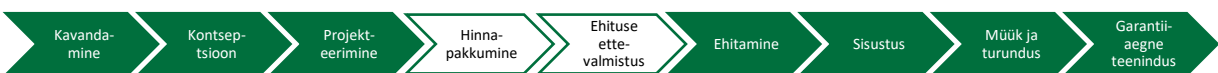
Kinnistule uue hoone ehitamiseks on enamasti vajalik kehtiv detailplaneering, mis määratleb kinnistule lubatud hoonete parameetrid, mahud ja kasutusotstarbe. Arendaja ostetaval kinnistul võib detailplaneering olla juba kehtestatud, kuid sageli tuleb see alles välja töötada ja menetleda. Detailplaneeringu menetlusprotsessi käigus hinnatakse muu hulgas kinnistu arendamise potentsiaalset keskkonnamõju, võimalikke keskkonnariske, ning vajadust kehtestada täiendavaid kitsendusi või tingimusi. Seetõttu on detailplaneering arenduse väärtusahela esimene sisuline etapp, kus kujuneb hoone arendamise raamistik.

Arenduse väärtusahela kavandamisprotsessis osaleb hulk erinevaid osapooli. Merko kõige olulisem roll selles etapis on nende osapoolte tegevuste omavaheline koordineerimine, ning turu nõudlusele ja ootustele vastava väärtuspakkumise loomine. Selleks analüüsitakse varasemaid turutrende, sihtrühma vajadusi ja piirkonna eripärasid, ning töötatakse välja kinnistule sobiva hoone kontseptsioon ja vajalikud tehnilised nõuded ja parameetrid, mis peavad vastama nii detailplaneeringust tulenevatele piirangutele kui ka potentsiaalsete klientide ootustele.

Kinnistule kavandatava hoone arhitektuurne lahendus valitakse enamasti arhitektuurikonkursi teel. Konkursi žüriisse kuuluvad lisaks Merko ja kohaliku omavalitsuse esindajale ka erinevate valdkondade sõltumatud eksperdid, mis tagab tasakaalustatud hinnangu lahendustele.

Konkursi võidutöö peab vastama järgmistele tingimustele, mis lõpptulemusena tagavad arendatava objekti ressursisäästlikkuse ja väiksema keskkonnamõju kogu kavandatava hoone elukaare jooksul:

- seadusest tulenevad nõuded,
- klientide ja turu ootused,
- piirkonna arhitektuurne sobivus,
- kaasaegsete ja jätkusuutlike ehitustehniliste lahenduste kasutamine,
- ressursisäästlikkus ja väiksem keskkonnamõju kogu kavandatava hoone elukaare jooksul.



SIDUSRÜHMAD HUVID JA SEISUKOHAD (SBM-2)

Merko jaoks on strateegiliselt oluline olla kursis enda sidus- ja huvigruppide ootustega ning tagada nendega piisav ja järjepidev infovahetus. See võimaldab ettevõttel säilitada paindlikkust ning reageerida kiiresti muutuvatele turutrendidele ja ootustele.

Peatöövõtu ärisegmendis on Merko olulisemateks sidusrühmadeks ettevõtte enda töötajad, aktsionärid, investorid ja pangad. Kinnisvara arenduse ärisegmendis lisanduvad huvigrupina korteristjad ja kliendid. Peamiste sidus- ja huvigruppidega info vahetamiseks ning tagasiside kogumiseks kasutatakse erinevaid kaasamistegevusi. Need on määratletud vastavalt konkreetse huvirühma suhtluse iseloomule, vajadustele ja eeldatavale infomahule.

HUVIGRUPP	SUHTE TÜÜP	KAASAMISTEGEVUSED
Oma töötajad	PIDEV	töötajate igapäevane koostöö ja suhtlus ettevõtte kolleegide ja erineva tasandi juhtidega, iga-aastased arenguevestlused, ettevõtte koduleht, intranet ja siseajakiri, ettevõtte infopäevad ja muud üritused, sisekoolitused, sotsiaalmeedia.
Aktsionärid, investorid, pangad	PIDEV	Börsisüsteem ja börsiteated, investoritele suunatud kodulehe alamleht, investorkohtumised, -materjalid ja üritused.
Koostööpartnerid, alltöövõtjad ja tarnijad	KORDUV	Igapäevane koostöö ja suhtlus ehitusprotsessi käigus, kohtumised ja üritused, avalik kommunikatsioon.

HUVIGRUPP	SUHTE TÜÜP	KAASAMISTEGEVUSED
Järelevalve-asutused	KORDUV	Ühiskonna huvide ja soovide legitiimne esindamine läbi erinevate lubade menetlemise ja seadusest tulenevate nõuete kontrolli.
Tellijad ja korteriosstad	ÜHEKORDNE	Igapäevane koostöö ja suhtlus ehitus- ja müügiprotsessi käigus, kohtumised ja üritused, klientide tagasiside ja rahulolu-uuringud, ettevõtte koduleht, avalik kommunikatsioon. Täiendavad kommunikatsioonikanalid korteriosstajatele: korteriarendusprojekti koduleht ja müügitmaterjalid, müügijuht ja teatud arendusprojektidel kohapealne müügiesindus, korteriosstajaid kaasavad sündmused ja sotsiaalmeedia.
Laiem avalikkus	JUHUSLIK	Sotsiaalse vastutustundlikkuse tegevused ning toetus- ja koostööprojektid, koostöö erinevate organisatsioonidega, avalik kommunikatsioon, sotsiaalmeedia

Ülejäänud huvigruppide kaasamine ja suhtlus toimub Merko puhul valdavalt formaliseeritud kujul – läbi börsiteadete, lepingute, aruannete ja muude ametlike suhtluskanalite.

Kaasamistegevuste käigus vahetata informatsioon jõuab erinevatele juhtimistasanditele ning toetab ettevõtte turutunnetust äriotsuste langetamisel. Merko ärimudelid ehitusteenuse ja kinnisvaraarenduse valdkonnas on projektipõhised, mis tähendab, et iga projekti alguses hinnatakse juhtkonna tasandil sidusrühmade strateegilisi ja kestlikkusega seotud ootusi uuesti. See tagab infovahetuse regulaarsuse ning aitab ettevõttel oma strateegiat ja kestlikkusalaseid aspekte paremini kohandada huvigruppide ootustega.

Töötajad on Merko jaoks peamine ja strateegiliselt tähtis huvigrupp, kelle kaudu viiakse ellu ettevõtte strateegia ja eesmärgid. Töötajate vaatenurgast on tähtis ettevõtte üldise eesmärgi ja käekäigu mõistmine, selle juhtimise ja äritulemuste läbipaistvus, ettevõtte tegevusplaane puudutav informatsioon, ning töötajate heaolu puudutavad otsused. Ettevõtte kui tööandja vaatenurgast on töötajate kaasamisel tähtis töötajate motivatsiooni ja heaolu puudutava tagasiside kogumine, igapäevane kahepoolne suhtlus tööprotsesside sisu osas, ning kõikide osapoolte informeerituse, läbipaistvuse ja usaldusvärsuse organisatsioonis. Töötajate tagasiside võetakse arvesse kõikidel juhtimistasanditel äriotsuste tegemisel ning töökorralduse ja töötingimuste parendamisel.

Töötajate kaasamine ja infovahetus võivad toimuda erineva sagedusega, sõltudes teemast, juhtimistasandist ja info kiireloomulisusest. Peamised infovahetuse viisid ja sagedused on esitatud alljärgnevas tabelis:

SAGEDUS	SUHTLUSKANAL	SISU
Igapäevane	Otsene, E-kirjad	Erinevate osapoolte vaheline tööspsüüfiline sisu
Igakuine	Tütarettevõtete juhtkondade koosolekud	Kontserni juhtkonna ja tütarrettevõtete juhtkondade regulaarne infovahetus, päevakajalised teemad, äriplaanid ja võimalikud kitsaskohad
Kvartaalne	Juhtkonna koosolekud, Kvartaalsete tulemuste tutvustus	Strateegilised küsimused, kontserni ja tütarrettevõtete juhtkondade infovahetus töötajatega, vajadusel prioriteetide täpsustamine
2-3 korda aastas	Infopäevad ja üritused, siseajakiri	Kõigi töötajate informeerimine, tagasiside kogumine, omavahelise suhtluse ja infovahetuse ergutamine. Töötajate motiveerimine ja lojaalsuse tõstmine.
1 kord aastas	Arenguvestlus	Töötaja ja juhi omavaheline infovahetus, eesmärgistamine ja tagasisidestamine. Töötajate motiveeritust ja heaolu puudutavad teemad.
Vajaduspõhiselt	Intranet, infokirjad	Töökorralduslikud teadaanded, protsessimuudatused, kiireloomulised uudised.

Sidusrühmade- ja huvigruppide kaasamise tulemusena ei ole Merko hinnangul senises strateegias ja ärimudelil lähitulevikus muudatusteks vajadust.

MÕJUD, RISKID JA VÕIMALUSED

OLULISED MÕJUD, RISKID JA VÕIMALUSED (SBM-3)

Merko kontserni jaoks olulised kestlikkusalased mõjud, riskid ja võimalused tuvastati 2024 aastal teostatud kahese olulisuse hindamise käigus. 2025 aastal uut kahese olulisuse hindamise analüüsi läbi ei viidud, kuid teostati sisendandmete kordusvalideerimine tuvastamiseks võimalikke vahepealsel perioodil toimunud muutusi mõjukohtade prioriteetsuses või riskihinnangutes. Valideerimise tulemusena olulisi muutusi riskihinnangutes, mõjukohtades ega äritegevuses võrreldes eelneva aastaga ei tuvastatud, mistõttu käesolevas aruandes tuginetakse 2024.aastal teostatud analüüsile ja tuvastatud mõjudele ning hinnangutele.

Vastavalt 2024 aasta analüüsile hinnati mõjukohti nii ehitise väärtusahela üleselt kui ka eraldiseisvalt ehitusteenuse pakkumise ja kinnisvara arenduse ärisegmentide kontekstis. Keskkonna, inimeste ja ettevõtte äritavade mõjusid hinnati seejuures ettevõtte säilenõtkuse vaatenurgast, et mõista Merko võimet kohaneda muutuvate tingimustega ja hallata kestlikkusalaseid riske. Alljärgnevatel tabelites on esitatud nimekiri oluliseks hinnatud mõjudest, riskidest ja võimalustest. Tabelites on kirjeldatud mõjude olemust ja potentsiaalseid leevendusvõimalusi. Lisaks on eraldi tulpades eristatud kas tegemist on tegeliku või potentsiaalse mõjuga, millises väärtusahela osas tuvastatud mõjud avalduvad, ning ajahorisont (<1 aasta: lühike, 1-5 aastat: keskmine, >5 aasta: pikk). Juhul kui konkreetsele mõjule vastab mitu kategooriat, on need tabelis vastavalt märgitud. Detailsemad kirjeldused iga tuvastatud mõju, riski ja võimaluse kohta on esitatud kestlikkusaruande teemapõhistes peatükkides.

KESKKOND

E1. Kliimamuutus

Mõju/riski/võimaluse nimetus	Tüüp	Väärtus-ahel	Aja-horisont	Kirjeldus	Leevendusvõimalused
KHG heide väärtusahelas	Tegelik negatiivne mõju	ülanev, alanev	lühike keskmine pikk	Ehitusmaterjalide tootmine ja logistika, ning hoonete hilisem kasutusaegne KHG heide	Taastuenergia suurem kasutuselevõtt, energia-efektiivsemad tootmisviisid, väiksema KHG jalajäljega materjalide valik ehitusprojektides, taaskasutuse võimalused, kohalik ehitusmaterjalide tootmine
KHG heide ehitustegevuses	Tegelik negatiivne mõju	Merko	lühike	Ehitustegevuse käigus kütuste põletamisest, ning soojusenergia ja elektri kasutamisest tulenev KHG heide	Taastuenergia suurem kasutuselevõtt, energia-efektiivsemad masinad ja seadmed
Energiakasutus väärtusahelas	Tegelik negatiivne mõju	ülanev, alanev	keskmine, pikk	Ehitusmaterjalide tootmises ning hoonete hilisemas eksploatatsioonis kasutatavad energiakogused	Taastuenergia suurem kasutuselevõtt, energia-efektiivsemate hoonete planeerimine, energiaefektiivsemad tootmisprotsessid, väiksema energiakuluga ehitusmaterjalide ja ehituslahenduste valik ehitusprojektides, lõpptarbivate tarbimisharjumused
Energiakasutus ehitustegevuses	Tegelik negatiivne mõju	Merko, ülanev	lühike	Ehitustegevuses, asfalditootmises ja Merko tugi-funktsioonides kasutatavad energiakogused	Taastuenergia suurem kasutuselevõtt, energiatõhusamad masinad ja seadmed
Energiasäästlike hoonete ehitus	Tegelik positiivne võimalus	ülanev	keskmine, pikk	Avaliku sektori suurem tellimus senisest energia-säästlikumate hoonete ehitamiseks	
Lokaalne taastuenergia tootmine	Tegelik positiivne võimalus	Merko, alanev	keskmine, pikk	Lokaalne taastuenergia tootmine võimaldab vähendada sisseostetava energia koguseid	

E5. Ressursikasutus ja ringmajandus

Mõju/riski/võimaluse nimetus	Mõju tüüp	Väärtus-ahel	Aja-horisont	Kirjeldus	Leevendusvõimalused
Loodusressursside kasutus	Tegelik negatiivne mõju	ülanev	keskmine, pikk	Ehitusmaterjalide tootmiseks kasutatavate loodusressursside hankimine	Materjalide taaskasutuse võimalused, ressursisäästlike hoonete planeerimine, alternatiivsete ehitusmaterjalide kasutuselevõtt

Mõju/riski/võimaluse nimetus	Mõju tüüp	Väärtus-ahel	Aja-horizont	Kirjeldus	Leevendusvõimalused
Jäätmete teke	Tegelik negatiivne mõju	ülanev, Merko	lühike, keskmine	Jäätmete teke ehitusmaterjalide tootmisprotsessides, pakendamisel ja ehitustegevuses	Jäätmete sorteerimise kontroll, jäätmete sorteerimise osakaalu suurendamine, ehitusmaterjalide optimaalne planeerimine
Loodusressursside ammendumine	Potentsiaalne risk	ülanev	pikk	Ressursside ületarbimisest tulenev spetsiifiliste loodusressursside ammendumine ja teatud ehitusmaterjalide kallinemine	Materjalide taaskasutus ja ringmajandus, alternatiivsete materjalide kasutuselevõtt

SOTSIAALSED MÕJUD

S1. Oma töötajaskond

Mõju/riski/võimaluse nimetus	Mõju tüüp	Väärtus-ahel	Aja-horizont	Kirjeldus	Leevendusvõimalused
Tööõnnetused	Potentsiaalne risk	ülanev, Merko	lühike	Ehitustöödega kaasnev vigastuste ja terviseriskide oht	Tööohutuse alased koolitused, turvavarustus, tööohutust puudutavad protsessid ehitusplatsidel
Töötajate värbamine	Potentsiaalne risk	Merko	Keskmine, pikk	Raskused sobiva erialase kogemuse ja kompetentsiga töötajate värbamisel	Ettevõtte atraktiivsuse suurendamine tööandjana, koostöö haridusasutustega, praktikavõimaluste pakkumine
Töötajate arendamine	Tegelik positiivne mõju	Merko	lühike, keskmine, pikk	Töötajate erialase kompetentsi säilitamine ja parandamine	Mitmekesiste arenguvõimaluste pakkumine töötajatele, hariduse omandamise toetamine, praktikaprogrammide pakkumine, koostöö haridusasutustega

S2. Töötajad väärtusahelas

Mõju/riski/võimaluse nimetus	Mõju tüüp	Väärtus-ahel	Aja-horizont	Kirjeldus	Leevendusvõimalused
Tööõnnetused	Potentsiaalne risk	Ülanev, Merko	lühike	Ehitustöödega kaasnev vigastuste ja terviseriskide oht	Tööohutuse alased koolitused, turvavarustus, tööohutust puudutavad protsessid ehitusplatsidel
Eetilised äritavad	Tegelik positiivne mõju	Ülanev, Merko	Keskmine, pikk	Aus ja eetiline äritegevus loob eeldused pikemaajalisteks ärisuheteks ja maandab äririske	Aus ja läbipaistev tegevus, korruptsiooniriski ennetamine

S4. Tarbijad ja lõppkasutajad

Mõju/riski/võimaluse nimetus	Mõju tüüp	Väärtus-ahel	Aja-horizont	Kirjeldus	Leevendusvõimalused
Müra, vibratsioon, tolmu jms. häiringud	Tegelik negatiivne mõju	ülanev, Merko	lühike, keskmine	Ehitustööd võivad põhjustada ajutisi müra, vibratsiooni, tolmu ja liiklushäireid	Kogukondade kaasamine planeerimisprotsessi, kokkuleppelised suurema häiringumõjuga tegevuste kellaajad
Regulatiivsed riskid	Potentsiaalne risk	alanev	keskmine, pikk	Tulenevalt regulatiivsetest normidest võib ehitusteenuse ja ehitiste hinnad lõpptarbijate jaoks kasvada.	Teavitustegevused ühiskonnaseoses erinevate regulatsioonide mõjuga protsessiosalistele ja lõpptarbijatele

ÄRILINE KÄITUMINE

G1. Eetilised äritavad ja ärikultuur

Mõju/riski/võimaluse nimetus	Mõju tüüp	Väärtus-ahel	Aja-horisont	Kirjeldus	Leevendusvõimalused
Ettevõtte usaldusvärsus, avatus ja läbipaistvus	Tegelik positiivne mõju	Merko	keskmine, pikk	Ettevõtte positiivne maine ja usaldusvärsus aitavad suurendada äriedu ja konkurentsivõimet	Ärieetika koolitused kõikidele töötajatele, tagasisidevõimaluste pakkumine (vihjeliin)
Koostööpartnerite valik	Tegelik positiivne mõju	Merko	lühike, keskmine, pikk	Merko ärisegmentides sõltutakse suurel määral alltöövõtjate, tarnijate ja materjalide edasimüüjate tegevusest.	Koostööpartnerite valikukriteeriumid, taustauuringud, korruptsioonivastane tegevus.
Korruptsiooni ja altkäemaksude ennetus ja vältimine	Tegelik positiivne mõju	Merko	lühike, keskmine, pikk	Eetiliste äritavade eiramine võib kahjustada ettevõtte konkurentsivõimet, põhjustades mainekahju, investorite ja klientide usalduse kaotust ning õiguslikke ja finantsilisi sanktsioone.	Töötajate informeerimine ja koolitamine, ennetustegevused ja kontroll, võimalike juhtumite eskaleerimine ettevõtte kõrgeimate juhtimistasanditeni
Mainekahju	Potentsiaalne risk	Merko	lühike, keskmine, pikk		
Konkurentsivõime langus	Potentsiaalne risk	Merko	keskmine, pikk		

Väärtusahelaülesest keskkonnamõjust on suurem osa kontsentreerunud ehitusmaterjalide tootmisega seotud ressursitarbimise etappi ja hilisemasse valmishetatud hoone kasutusaegsesse energiatarbimisse. Merko äritegevus toimub peamiselt aktiivse ehitustegevuse etapis, kuhu on koondunud ehitusprojekti ette nähtud ehitusmaterjalide, energia ja kütuste tegelik tarbimine. Selles etapis on Merko äridel vahetu kokkupuude füüsilise ruumi, pinnase ja elusloodusega, kuid nende keskkonnaaspektide otsesed mõjutamise võimalused on väga kasinad.

Ehitise ja ehitustegevuse ressursikasutuse liigid, kogused ja nendega kokkupuute iseloom on suuresti määratletud ehitusprojekti ja hanketingimustega, mistõttu saab hoone elukaare keskkonnamõjusid juhtida eelkõige ennetavalt varases planeerimisetapis, kus määratletakse ära ehitatava hoone või rajatise kasutusotstarve, materjalivalik, ehitustehnilised lahendused ning muud parameetrid, millest sõltub nii ehitusaegne ressursikulu kui ka hilisem kasutusaegne energiatarve. Riigil on selles protsessis oluline roll, kuna regulatsioonide ja normide kaudu määrab riik lubatud piirid ja standardid, ning mõjutab seeläbi tellijate ja klientide eelistuste kujunemist.

FINANTSMÕJU

Ehitise väärtusahel on oma ressursimahukuse tõttu tervikuna märkimisväärse finantsmõjuga, kusjuures mõju jaguneb erinevate väärtusahela etappide ja osapoolte vahel. Suurim finantsmõju nüüdisväärtuses arvestatuna avaldub ajaliselt väga pika (vähemalt 50 aastat) väärtusahela algusfaasis — ehitusmaterjalide tootmises ning aktiivse ehitustegevuse etapis.

Ehitustegevuse finantsmõju on seotud peamiselt ehitusmaterjalide hankimise ja alltöövõtulepingutega seotud aspektidega. Kuna ehitusmaterjalide kulu dikteerivad ehitise lõpp-omaniku soovid ja planeerimis- ning lubade menetluse kompromissid, siis on reaalsed finantsmõju suuruse mõjutamise võimalused tervikuna aktiivse ehitustegevuse etapis äärmiselt piiratud, ning kliimamuutustest ja kestlikkuse aspektidest tingitud finantsmõjud hinnati mitteiluliseks:

- Ehitusmaterjalide hinnad võivad lähitulevikus rohepöördest tulenevate lõppomaniku valikute tõttu kallineda, kuid ehitusprojekti kestused langevad üldjuhul vahemikku 2–4 aastat, mis on liiga lühike periood selleks, et avalduksid kliimamuutuse mõjud. Ehitustöövõtu lepingu sõlmimisega paralleelselt sõlmitakse enamasti ka suurema osa materjalide tarnelepingud, maandades sel viisil materjalide hankimisega seonduvaid muid finantsmõjusid.
- Rohepöördega kaasnev eeldatav nõudluse kasv keerukamate ja rohkem erialast kompetentsi nõudvate ehitiste järele seab täiendavad nõuded allhankijate tööjõu erialasele ettevalmistusele, kuid neid aspekte arvestatakse juba uue ehitusprojekti hankemenetluse protsessis, ning sellega kaasnevas pakkumise äriplaanis.
- Tööde kulgu ja seeläbi ka finantspoolt võib vähesel määral mõjutada ilm, mille tõttu võivad tekkida viivitused tööprotsessides või lisakulutused täiendavale kütusele/jahutusele, kuid projektide kestused on liiga lühikesed selleks, et need ilmastikumuutused oleksid otseselt seostatavad kliimamuutuse aspektidega, mida polnud varasemalt võimalik arvesse võtta hankemenetluse protsessi käigus.

Sotsiaalsete aspektidega seotud finantsmõju on peamiselt kaudse iseloomuga, ning seotud töötajate rahulolu ja kaasatuse, ning turvalise töökeskkonnaga. Need aspektid aitavad vähendada töötajate voolavust ja suurendavad produktiivsust ning sellega kaasnevat värbamist, koolitamist ja projektimeeskondade mehitamisega seotud finantsmõjusid.

Võimalikud riskide realiseerumisest ja trahvidest tulenevad finantsmõjude avaldumine hinnati vähetõenäoliseks, kuna tegemist on üksikjuhtumitega, millele lähiminevikus ega aruandlusperioodil analoogseid juhtumeid ei ole esinenud. Merko hindas ka sotsiaalsete aspektidega seotud finantsmõjude avaldumise tõenäosuse ja mõju suuruse väheoluliseks.

MERKO ROLL JA PANUS KLIIMAMUUTUSTEGA KOHANEMISEL

Eelnevalt kirjeldatud keskkonna- ja finantsmõju analüüsi põhjal on Merko seisukohal, et kliimamuutuste mõju ettevõtte ärimudelile ja strateegiale on väheoluline, ning lähitulevikus ei ole ette näha otsest kliimarisikide või -mõjude märkimisväärset suurenemist. Ehitusteenuse pakkujana ja arendajana avaldub Merko panus kliimamuutustega kohanemisse läbi tellijate ja turuootuste täitmise seadusandlikult kehtestatud nõudeid järgides. Mõju kliimamuutustele avaldub läbi senisest keskkonnasäästlikumate tellimuste täitmise, mille tarvis on ettevõttel valmisolek olemas juba praegu.

KAHESE OLULISUSE HINDAMISE PROTSESS (IRO-1)

Merko kahese olulisuse hindamise analüüs viidi läbi ülalt-alla põhimõttel, kus esmalt töötati kontserni tasandil välja kahese olulisuse hindamise üldine raamistik, ning koostati esialgne nimekiri mõjudest, riskidest ja võimalustest, mille täiendamiseks ja täpsustamiseks hakati seejärel kaasama huvigruppide esindajaid ja valdkonnaspetsialiste olulisematest tütarettevõtetest. Ülalt-alla lähenemise eelistamisel oli võrreldes alt-üles meetodiga mitmeid põhjuseid:

- Merko kontserni **suur tütarettevõtete arv**. Paljud Merko kontserni tütarettevõtetest on tähtsad finantsraporteerimise mõistes, kuid neis puudub reaalne ehitustegevus, täistööajaga töötajad, ning seonduv kestlikkus-alane mõju, mistõttu kestlikkusraporteerimise vaatenurgast liigituvad nad mitte-olulisteks. Ülalt-alla lähenemine võimaldas ettevalmistavas faasis määratleda nimekirja olulise mõjuga tütarettevõtetest, mida järgmistes etappides kaasata kahese olulisuse analüüsi.
- Suur seadusandlik reguleeritus**. Ehitusvaldkonna ja kinnisvara arenduse kestlikkuse ja keskkonnamõju erinevad aspektid on seadusandluses põhjalikult reguleeritud, ning seetõttu ehitusvaldkonna siseselt hästi teada. Suurema osa ehitustegevuse keskkonnamõju füüsiliste aspektide kohta kehtivad seadusandlikult kehtestatud nõuded, mille täitmine on juurutatud Merko siseprotsessidesse. Seadusandlikult on reguleeritud ka olulisemad töösuhteid ja ettevõtte juhtimist puudutavad aspektid, mistõttu saab hindamisprotsessi esimestes etappides tugineda ettevõtte olemasolevale riskide juhtimise süsteemile, ning eraldiseisev andmekogumine pole Merko hinnangul vajalik. Ülalt-alla lähenemine võimaldas tütarettevõtete esindajaid kaasata hindamisprotsessi süsteemsemal ja efektiivsemal viisil kohtades, kus oli oluline erialaspetsiifiline sisend, ning säästa nende ressursikulu üldteada informatsiooni kogumise etapis.
- Merko strateegilised eesmärgid, poliitikad (sealhulgas ESG poliitika), ettevõtte kultuuri puudutavad tõekspidamised ning ärietiika põhimõtted** on rakendatud ülalt-alla põhimõttel, mistõttu tütarettevõtetest sobiliku sisendi kogumiseks hinnati otstarbekaks kasutada sarnast info liikumise ahelat.
- Lokaalsete optimumide vältimine**. Merko äritegevuse mahud varieeruvad tütarettevõtete lõikes suurel määral, mis tekitab hinnangutes lokaalsetest optimumidest tingitud moonutuse võimaluse. Näiteks on võimalik, et mõne väiksema tütarettevõtte poolt oluliseks hinnatud kestlikkuse aspektid osutuvad kontserni tasandil mitte-olulisteks. Ülalt-alla lähenemine aitas vältida lokaalsetest optimumidest tingitud moonutusi, ning tagas olulisuse hindamiseks vajaliku sisendinfo proportsionaalsuse.

MÕJUDE JA RISKIDE HINDAMISE PROTSESS

- Nimekirja määratlemine olulisematest tütarettevõtetest, mida kaasata kahese olulisuse hindamise protsessi. Hindamise aluseks võeti finantsraporteerimises kasutatav oluliste tütarettevõtete nimekiri, vastavalt Nasdaq Tallinn "Nõuded emitentidele" kriteeriumitele, ning neile lisati potentsiaalselt suure keskkonnamõjuga kuid finantsiliselt mitteolulised tütarettevõtted teedeehituse ja kaevanduse valdkondadest. Kestlikkusraporteerimise vaatenurgast hinnati vastavalt oluliseks alljärgnevad tütarettevõtted:

Riik	Tütarettevõtte	Tegevusala
Eesti	AS Merko Ehitus Eesti	Ehituse peatöövõtt
	AS Merko Kodud	Kinnisvara arendus
	AS Tallinna Teede	Teede ehitus
	OÜ Merko Kaevandused	Täitematerjali kaevandamine
Läti	SIA Merko Būve	Ehituse peatöövõtt
	SIA Merko Majas	Kinnisvara arendus
Leedu	UAB Merko Statyba	Ehituse peatöövõtt
	UAB Merko Bustas	Kinnisvara arendus

Ülejäänud ettevõtted ei oma kestlikkusaruandluse vaatenurgast olulist mõju. Võrreldes finantsraporteerimisega on kestlikkusaruandluses eraldiseisvalt hinnatud OÜ Merko Kaevandused mõju, mis finantsraporteerimise vaatenurgast on väheoluline, ning liigitub 'Muu äritegevus' kategooriasse.

- 2) Esmane mõjude, riskide ja võimaluste kaardistamine kontserni tasandil. Mõjude nimekirja määratlemisele läheneti väärtusahelaüleselt, mille tarvis analüüsiti nii ehitise kui ehitustegevuse väärtusahelaid. Informatsiooni struktureerimisel kasutati abimaterjalina ESRS1 Lisas A punktis AR16 esitatud kestlikkusteemade nimekirja. Töö tulemusena valmis esmane nimekirja kestlikkusalastest mõjudest, riskidest ja võimalustest, ning sobivatest mõõdikutest, millele järgnevatel etappidel hakata oluliseks hinnatud tütarettevõtetest täiendavat sisendit küsima.
- 3) Tütarettevõtete kaasamine mõjude, riskide ja võimaluste nimekirja koostamisse. Riigipõhiselt määrati vastutavad kestlikkusaruandluse koordinaatorid, kelle rolliks oli toimida kontaktisikutena kontserni ja tütarettevõtete vahelises kestlikkusteemalises infovahetuses, ning koordineerida riigisisest andmekogumist ja mõjude hindamist. Koordinaatorite esmaseks ülesandeks oli tutvuda neile edastatud esmase mõjude, riskide ja võimaluste koondimekirjaga, analüüsida seda konkreetse riigi tütarettevõtete kontekstis, ning anda tagasisidet võimalike nimekirjast puuduvate aspektide või riigipõhiste spetsiifiliste erisuste kohta.
- 4) Andmekogumine ja huvigruppide kaasamine. Sisendi kogumine toimus valdavalt intervjuude ja arutelude vormis kestlikkusaruandluse koordinaatorite, juhtkonnaliikmete ja erinevate valdkonnaspetsialistidega. Intervjuud toimusid nii videokohtumiste kui füüsiliste koosolekutena, mille käigus arutati tuvastatud mõjude, riskide ja võimaluste seoseid Merko äritegevusega, seonduvaid siseprotsesse ja seadusandluse nõudeid. Olulisima huvigrupina kaasati sisendi kogumisse ja aruteludesse ettevõtte omatöötajad, kes olid kaasatud nii läbi kestlikkusaruandluse koordinaatorite kui ka erinevate valdkonnaspetsialistide. Valdkonnaspetsialistidest ja juhtkonnaliikmetest kaasati isikuid, kellel tööalasel tihedam kokkupuude koostööpartnerite, tarnijate ja klientidega, ning see läbi nende ootuste ja seisukohtadega. Sellisel viisil said olulisemate ettevõttevälise huvigruppide seisukohad esindatud läbi Merko omatöötajate erialateadmise. Aktsionäride ja investorite kaasamine toimus läbi enamusaktsionäri esindajate intervjuueerimise ja investorkohtumiste. Ülejäänud juhusliku või ühekordse suhtetüübiga huvigruppide kaasamist ei peetud otstarbekaks.
- 5) Kahese olulisuse hindamine. Ettevõtte kõrgeima juhtorganina kinnitas kahese olulisuse hindamise tulemused nõukogu, kes tugines otsustamisel tütarettevõtetes ja kontserni tasandil teostatud ettevalmistavale tööle. Eelneva kestlikkusaruandlust ettevalmistava protsessi tulemusena valmis kestlikkusalaseid mõjusid, riske ja võimalusi käsitlev ülevaadetokument, mis esitati nõukogule. Ülevaadetokumentis kirjeldati detailselt tuvastatud mõjukohtade olemust ja seoseid Merko äritegevusega, sidus- ja huvigruppidele kogutud infot, ning ettepanekut asjakohaste ESG mõõdikute kehtestamiseks.

HINDAMISE METOODIKA

Kahese olulisuse hindamine viidi läbi mõjuolulisuse (*ing.k impact materiality*) ja finantsolulisuse (*ing.k financial materiality*) vaatenurkadest, ning selle eesmärgiks oli tuvastada teemad, mis avaldavad märkimisväärset mõju inimestele ja ümbritsevale keskkonnale (mõjuolulisus), ning millel on tegelik või potentsiaalne mõju kontserni äritulemustele, riskidele ja võimalustele.

Mõjuolulisust hinnati mõju suuruse ja mõju esinemise tõenäosuse kombinatsioonina 5-palli skaalal, kus 5 tähistas suurt mõju, 3 keskmise suurusega mõju, ning hinnang 1 indikeeris minimaalset mõju suurust või selle puudumist. Kestlikkusraporteerimise vaatenurgast oluliseks hinnati sellised mõjud, mille mõjuolulisus oli vähemalt 4, ning esinemise tõenäosus suurem kui üks kord aastas.

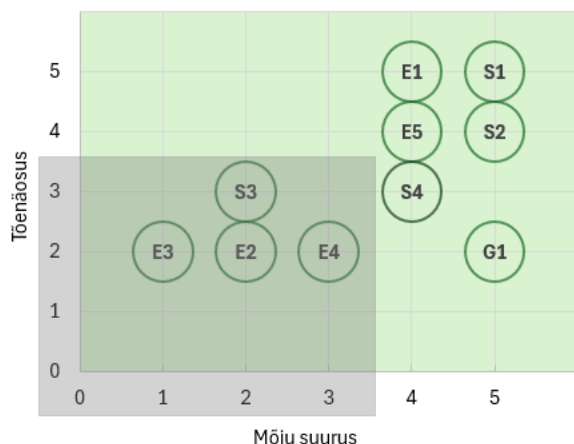
Hindamise meetodikad erinesid sõltuvalt teemadest ja mõjude olemusest, mis jaotati kolme kategooriasse:

- Tegelikud mõjud, mis on püsiva iseloomuga, ning eksisteerisid ka käsitletaval aruandlusperioodil (KHG heide, energiakasutus, veekasutus, ressursikasutus, töötajate arendamine jms). Selliste teemade hindamisel keskenduti vaid mõju suuruse ja olulisuse piirmäära hindamisele.

- Potentsiaalsed riskid, mis on ühekordsed või ebaregulaarse iseloomuga sündmused, mille ennetamiseks on Merkol kehtestatud vastavad abinõud ja meetmed (näiteks saasteriskid, mõju bioloogilisele mitmekesisusele, tööõnnetused, võimalikud ärietika rikkumised jms). Selliste teemade puhul hinnati nii riskide realiseerumise tõenäosust kui ka kaasneva mõju suurust. Lisaks hinnati riskide juhtimiseks ja maandamiseks tehtavate pingutuste suurust. Riskid mille ennetamine ja juhtimine on reguleeritud läbi seadusest tulenevate nõuete täitmise (saasteriskid, bioloogiline mitmekesisus), ning mille osas puuduvad kehtivad ettekirjutused, hinnati skooriga 1 või 2, kuna nende juhtimisega ei kaasne Merkole lisaks seadusekuulekusele täiendavaid pingutusi. Juhul kui selliste riskide kohta saabus ettekirjutus, viitaks see kitsaskohtadele protsessides, ning olulisuse skoor oleks kõrgem. Seevastu äriiline käitumine ja tööõnnetuste vältimine on teemad, kus lisaks seadusest tulenevatele nõuetele on vajalik ka pidev ettevõttesiseste protsesside täiustamine ja lisategevused, mistõttu määrati sellistele riskidele kõrgemad olulisuse skoorid.

- Võimalused: tegevused või sündmused, mille tulemusena on võimalik kestlikkusega seonduva mõju suurust või tõenäosust mõjutada. Hindamismetoodika keskendub mõju suuruse ja maksumuse omavahelise suhte

hindamisele. Sellised mõjud seostuvad Merko vaatenurgast peamiselt jäätmekorralduse, töötajate arendamise ja ettevõtte kultuuriga, millel on selge tunnetatav mõju ettevõtte äritulemusel ja mitmete kaudsete negatiivsete riskide vähenemisele.



Finantsolulisust hinnati eraldiseisva protsessi käigus kõikide tuvastatud mõjude, riskide ja võimaluste kohta. Lähtuvalt kontserni pikaajalisest keskmisest konsolideeritud käibest, kasumist, kapitaliseeritusest ja turupositsioonist on Merko kontserni olulisuse piiiriks määratud 3 miljonit eurot. Hindamise tulemusena ühtki seda lävendit ületavat mõju, riski ega võimalust tuvastada ei suudetud.

KESTLIKKUSE JUHTIMISE PROTSESSID JA POLIITIKAD (MDR-P)

Kestlikkuse teemasid juhitakse Merkos ühtse tervikuna läbi kvaliteedi- ja keskkonnujuhtimissüsteemi. Kontserni olulisemate tütar-ettevõtete keskkonnujuhtimissüsteemid on vastavuses ISO14001 nõuetega, ning töötervishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteem on vastavuses ISO45001 standardiga. Kestlikkusalase tegevuse tähtsamad põhimõtted on sätestatud järgnevates kontserniülestes poliitikadokumentides, millest tütar-ettevõtted peavad kohaliku tasandi juhtimisprotsesside rakendamisel lähtuma:

- 1) **Ärietiika koodeks**, milles on kehtestatud ausa ja eetilise äritegemise põhimõtted, ning käsitletud huvide konflikti, konfidentsiaalsuskohustuse, sisetabe käitlemise, andmekaitse, altkäemaksu ja korruptsiooni, ning teisi eetikaga seonduvate olulisemate teemade põhimõtteid ja tegevusjuhiseid. Dokumentis on muuhulgas käsitletud keskkonnu- hoiu ja jätkusuutlikkusega seotud põhimõtteid, samuti antakse suuniseid tekkivate olukordade lahendamiseks.
- 2) **Riskijuhtimise põhimõtted**, kus on kirjeldatud riskide juhtimise üldist protsessi ja vastutajaid, ning rakendamise põhimõtteid. Dokumentis on välja toodud riskijuhtimise üldine raamistik ja põhimõtted, erinevate riskiliikide määratlused ja vastutused. Peamiste riskitüüpide eristatakse äririski, tururiski, finantsriski ja tegevusriski, mille lõikes on detailsemalt kirjeldatud nende avaldumismorme ja peamisi maandamise meetmeid.
- 3) **ESG poliitika**, mille sisuks on ühtsete ESG põhimõtete ja nägemuse kujundamine kontserniülesest. Dokumentis on kirjeldatud peamisi juhtimõtteid seoses keskkonna, sotsiaalse mõju ja ühingujuhtimise aspektidega, ning kirjeldatud nende seoseid kestlikkusega. Poliitikas on kirjeldatud ka kestlikkusalase hoolsuskohustuse täitmise aspektid, ning seosed väärtusahelast tulenevate mõjudega.

Mainitud poliitikate rakendamine igapäevaelus on delegeeritud kontserni tasandilt järgmisele juhtimistasandile, kuna tütar-ettevõtete juhatustel on parem valdkonna- ja regionaalne (sh. kohalike õigusaktide) kompetents, turutunnetus seadusandlike erisuste arvestamiseks organisatoorses ja protsessipõhises korralduses. Tütar-ettevõtete juhatuste ülesandeks on tagada, et juhtimissüsteemis ettenähtud tegevused on planeeritud, rakendatud, ohjatud ja kaasatud pidevasse parendusprotsessi.

Tulenevalt ehitusvaldkonna spetsiifikast toimub igapäevane kestlikkuse juhtimine projektipõhiselt. Iga uue tööprojekti puhul teostatakse enne ehitustööde algust põhjalik keskkonnuaspektide analüüs, mille käigus projektimeeskonnad hindavad kavandatud tööde iseloomu, kaasnevaid keskkonnamõjusid, võimalikke riske, ning prognoosivad jäätmeteket nii liigiti kui koguseliselt. Hindamise tulemusena koostatakse igale objektile jäätmeplaani, ning vajadusel rakendatakse täiendavad keskkonnakaitsemeetmed ja abinõud. Keskkonna, tööohutuse ja muude riskide juhtimist ehitusobjektidel teostavad vastavad valdkonnaspetsialistid, kes teostavad järelevalvet, ning koostavad regulaarselt kestlikkusalast aruandlust nii riiklikele institutsioonidele kui ka ettevõttesiseseks infovahetuseks.

OLULISEMAD TEGEVUSED ARUANDLUSAASTAL (MDR-A)

- Iga-aastane regulaarne kvaliteedijuhtimise ülevaatus kontserni juhtkonnas, mille käigus arutati tütar-ettevõtete juhtkonnadega tööohutuse ja keskkonnateemade juhtimise protsesside toimivust ja potentsiaalseid parendamis- võimalusi.

- Kontserni nõukogu viis läbi regulaarse kestlikkusaruandluse ülevaatuse, mille käigus hinnati möödunud perioodi tegevusi, kinnitati 2025 aruande jaoks uuendatud kahese olulisuse mõjude hindamine, ning kiideti heaks tegevusplaan senikehtinud kestlikkumõõdikute ja nende eesmärk-väärtuste jätkamisest järgmiseks aruandlusperioodiks.
- Teede ehituse valdkonna esindajad osalesid riikliku transporditaristu teekaardi (kliimaseaduse rakendusakti lisa) väljatöötamise töögrupis.
- Pidev analüüs muutuvast olukorrast kestlikkusaruandluse õigusraamistikus (Omnibus-pakett ja selle alusel algatatud regulatsioonide muudatused) ning vastav tegevusplaanide kohandamine aastaaruandeks vajaliku teabe ja aruandluse kogumiseks, uute sisemiste aruandlusvormide väljatöötamine ja tutvustamine.

KESKKONNATEAVE

KLIIMAMUUTUSED

KESTLIKKUSALASE TULEMUSLIKKUSE KAASAMINE MOTIVATSIOONIKAVADESSE (GOV-3)

Vastavalt kehtivale CSRD raamistikule omavad kestlikkusraporteerimise vaatenurgast otsest või kaudset kliimamõju kõik ettevõtted ja ärivaldkonnad. Otsene mõju tuleneb ettevõtte enda tegevusest ja sellega kaasnevatest süsinikuheitmetest, kaudne mõju on seotud kolmandate osapoolte tegevusega väärtusahelas.

Merko tegevusega seotud kasvuhoonegaaside heide on valdavalt kaudne, avaldades peamiselt sisse ostetavate ehitusmaterjalide tootmisetapis. Kuna ehitus- ja kinnisvaraarenduse ettevõttel on piiratud võimalused nende protsesside otseseks mõjutamiseks, ei ole Merko eraldiseisvaid spetsiifiliste kliimaeesmärkide saavutamiseks seotud motivatsioonisüsteeme ega juhtkonna tasustamisprintsipe kehtestanud.

Kliimamõju juhtimine on kaudselt integreeritud ettevõtte üldisesse tulemustasustatusüsteemi. Kuna seadusest tulenevate keskkonna- ja kestlikkusnõuete täitmine on eduka ehitusteenuse osutamise ja projektide kvaliteedi eeltingimus, peegeldub nende nõuete järgimine otseselt projektide finantstulemustes ja seeläbi ka juhtkonna tulemuslikkuse hindamises.

KLIIMAMUUTUSTEGA KOHANEMINE JA ÜLEMINEK (E1-1)

Ehitusteenuse pakkumise, sealhulgas teede ehituse olemus seisneb ehitustööde teostamine projektis ettenähtud viisil ja tellija poolt määratud tingimustel. Sellest tulenevalt on suurem osa ehitustegevusega kaasnevast kliimamõjust määratud juba hankefaasis, mistõttu on vahetu ehitustegevuse käigus lisanduv mootorikütuste, elektri- ja soojusenergia tarbimisest tulenev kliimamõju kogumõjuga võrreldes suhteliselt väike.

Kinnisvaraarenduse segmendis on Merko ise tellija rollis, kuid arendatavate hoonete kontseptsioon ja nendega kaasnev kliimamõju kujunevad seadusandlike nõuete ja turuanalüüsi kombinatsioonis. Kehtivate regulatsioonide kohaselt peavad uusehitised juba praegu vastama varasemast rangematele kliimanõuetele, näiteks korterelamute puhul kohustuslikule A-energiaklassile. Kuigi Merko on tehniliselt valmis arendama senisest veelgi kõrgemate energiakasutusstandarditega hooned, on Baltikumi turgudel nõudlus nende järele piiratud, seda eelkõige kõrgemast hinnatasemest tingituna. Turunõudlusele mittevastava pakkumise tekitamine suurendaks ettevõtte ärisiske, mistõttu ei ole selliste arenduste realiseerimist peetud senises turuolukorras otstarbekaks.

Niinimetatud „roheline üleminek“ ehituses – mida teadlased näevad kui üht vahendit Pariisi kliimakokkuleppe eesmärgi saavutamiseks ja globaalset soojenemist 1,5 kraadini piiramiseks – saab Merko hinnangul toimuda üksnes läbi väiksema kliimamõjuga ehitusprojektide tellimise lõppkliendi poolt. See eeldab fundamentaalseid nihkeid nii tellijate (sealhulgas riigi) eelistustes, kui ka täiendavaid riigipoolseid meetmeid ja stiimuleid, mis suunaksid turgu eelistama keskkonnasõbralikumaid ja energiatõhusamaid lahendusi.

KLIIMAMUUTUSTE MÕJUD, RISKID JA VÕIMALUSED

Ehitise väärtusahela üleselt võib esile tuua järgmised tähtsamad füüsilised riskid:

Mõju	Kirjeldus
Äärmuslikud ilmastikutingimused	Tugevad tormid, üleujutused, kuumalained võivad kahjustada ehitisi ja taristut, ning põhjustada häireid või katkestusi tööprotsessides ja tarneahelates.
Energia kättesaadavus ja energiakulude tõus	Kasvav energianõudlus, piirangud traditsioonilistele energiaallikatele, ning vajadus tasakaalustada taastuvenergia tootmismahtude kõikumisi võivad põhjustada energiakulude kasvu.
Temperatuuri tõus	Kõrgemad temperatuurid võivad tekitada teatud piirkondades kuumasaari, millel on mõju inimeste tervisele ja tööohutusele.
Merepinna tõus ja üleujutused	Rannikupiirkondades asuv kinnisvara ja ehitusprojektid võivad kannatada veetaseme tõusu ja soolase vee sissetungi tõttu, samuti võivad sellistes piirkondades asuvate ehitiste struktuurid lisakindlustusi ja teistsuguseid töövõtteid.

Mõju	Kirjeldus
Vee kättesaadavuse vähenemine	Kliimamuutuste tulemusena võib kahjustuda tavapärane põhjavee ringlus, mis mõjutab puhta joogivee kättesaadavust. Vajalikud võivad olla lisainvesteeringud pinnavee kasutuselevõtuks joogiveena.
Materjalide kvaliteedi halvenemine	Muutuv kliima võib mõjutada ehitusmaterjalide omadusi ja pikaajalisust, või seada lisakriteeriume ja kitsendusi nende kasutatavuse osas ehitusprotsessis.
Linnade infrastruktuuri koormus	Kliimamuutustest tingitud muudatused linnaplaneerimises võivad tuua kaasa määramatuid riske ja uusi nõudeid ehitustegevusele.

Madala süsinikuheitmega majandusele üleminekuga kaasnevad tähtsamad üleminekuriskid:

Mõju	Kirjeldus
Regulatiivsed riskid	Seadusandlusest ja standarditest tulenevad lisanõuded ja piirangud ehitiste energiaefektiivsusele, hoonete parameetritele, planeerimisprotsessile jms võivad suurel määral mõjutada ehitiste rajamise ja arendamisega seotud kulusid.
Tururiskid	Väiksema keskkonnamõju ja madala süsiniku jalajäljega ehitiste segmendis võib puududa piisav maksujõuline nõudlus.
Investeeringuriskid	Keskkonnasõbralike investeeringute vähesus turul võib raskendada tööde portfelli koostamist.
Reputatsiooniriskid	Kõige kõrgematele kliimamuutuste leevendamise standarditele mittevastavate ehitiste ehitamine võib kahjustada ettevõtte mainet, ning tuua kaasa etteheiteid kliimamuutuste vähendamise mittepanustamise osas.
Tehnoloogilised riskid	Uudsete ehitusmaterjalide ja ehitusmeetodite kiirendatud korras kasutuselevõtt võib suurendada ehitiste tegeliku ja/või kasuliku eluea riske, vajadusi ennetähtaegseteks rekonstrueerimistöödeks.

Kirjeldatud riskide hindamiseks teostas Merko kontserniülese säilienõtkuse analüüsi, mille käigus hinnati riskide tõenäosust ja mõju ulatust ettevõtte strateegiale, ärimudelile ja väärtusahelale nii lühi- (1 aasta) kui ka pikaajalises (10 aastat) vaates. Analüüsi viis läbi kontserni finantsüksus, tuginedes IPCC kuuenda hindamisaruande (AR6) leevendusstsenaariumitele, mis koondati kolmeks peamiseks prognoosiks:

- **Stsenaarium 1 (1,5°C):** Kliima soojenemine püsib Pariisi kokkuleppe piirides ja süsinikuneutraalsus saavutatakse aastaks 2050. See toob kaasa kiirelt karmistuvad normid ehitusvaldkonna sisenditele (materjalid, masinad, tehnoloogiad), kuid ekstreemsed ilmastikunähtused jäävad kohanemisvõime piiridesse.

- **Stsenaarium 2 (2,5-2,8 °C):** Pariisi kokkuleppe eesmärgi saavutamine viibib. Ekstreemsed ilmastikuolud sagenevad (ökosüsteemide häiringud, merepinna tõus), mis nõuab ehitistelt suuremat ilmastikukindlust, ning eeldatavalt suureneb kliimaraanne. Surve ehitusvaldkonna sisenditele on mõnevõrra väiksem kui esimeses stsenaariumis, kuid ehitusettevõtetel tuleb kohaneda muutuvate ehitusprojektide ja võimaliku nõudluse muutusega arendusturul.

- **Stsenaarium 3 (>4°C):** Kliima soojeneb kriitilise tasemeni. Ehitusprojektidele rakenduvad märkimisväärselt karmimad ehitus- ja vastupidavusnõuded, kuid üleminek madala süsinikuheitmega sisenditele on aeglasem.

Analüüsi tulemusena leiti, et ükski stsenaariumitest ei avalda Merko strateegiale olulist mõju. See tuleneb Merko projektipõhisest ärimudelitest, millele on iseloomulikud järgmised asjaolud:

- **Lühikesed ärisüklid**- ehitusprojektid kestavad tavaliselt 2-4 aastat, mis on kliimamuutuste pikaajaliste mõjude avaldamiseks liiga lühike aeg. See võimaldab Merkol ärisisendeid operatiivselt vastavalt oludele ja hanketingimustele kohandada.
- **Väike füüsiliste varade risk**- olulisemad varad on kinnisvara, autod ja ehitusmasinad. Valmiv kinnisvara antakse pärast valmimist enamasti koheselt üle tellijale, enamik kontoripindu on renditud ning autopark, rasketehnika ja ehitusmasinad on valdavalt liisitud või alltöövõtjate omanduses. Kontsernile kuulub vaid kaks kontorihoonet, asfalditehas, ning peamiselt teede ehituse ja kaevandamisega seotud rasketehnika.
- Ennetav riskihindamine- väärtusahelaüleseid ja projektipõhiseid riske hinnatakse juba varases planeerimisfaasis ja nendega on arvestatud hanketingimuste koostamisel. Iga projekti alguses hinnatakse konkreetsest projektist tulenevaid otseseid riske ja mõjusid, ning kõik ärisisendid on vastavalt oludele kohandatavad, mis muudab ettenägematute riskide realiseerumise ehitustegevuse perioodil vähetõenäoliseks.

Kogu Merko Ehituse tegevusajaloo, ehk 35 aasta jooksul ei ole ükski nimetatud riskidest realiseerunud viisil, millel oleks Merko äritegevusele tunnetatav mõju. Seetõttu hinnati, et Merko äritegevuse jätkumise eeldusel puudub kliimamuutustel kõikides analüüsitud stsenaariumites otsene mõju Merko äritegevusele, mis nõuaks muudatusi strateegias või ärimudelil. Kliimamuutustega kohanemine ja üleminek ei too Merko jaoks kaasa lisainvesteeringuid ega muid ärimudelit, strateegiat või väärtusahelat mõjutavaid täiendavaid vajadusi.

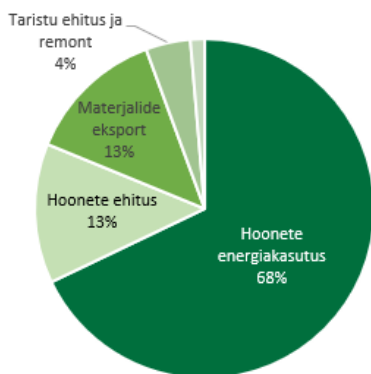
Väärtusahela üleselt võib eeldada, et kliimakindlama ehituse vajadusest tulenevalt võivad lähitulevikus muutuda ehitatavate objektide tehnilised nõuded ja parameetrid, kuid Merkol on valmisolek väiksema kliimamõjuga hooned ehitada juba praegu. Lõppkasutajatele üleantava kinnisarvaga seotud riskid hinnatakse ära planeerimisfaasis ning pärast üleandmist on selle peamine kestlikusalane mõju seotud kasutusaegse energiatarbimisega. Säilenõtkuse analüüs ei tuvastanud riske ega mõjusid, mis tingiksid olulisi muudatusi hoonete hilisemas eksploatatsioonis. Suurim kliimamõju avaldub hoonete energiatootmise jalajäljes, mille vähenemine aitab otseselt kaasa ehitiste keskkonnamõju vähenemisele.

KLIIMAGA SEOTUD MÕJUDE, RISKIDE JA VÕIMALUSTE HINDAMINE (ESRS 2, IRO-1)

Merko kliimamuutustega seonduvate keskkonnamõjude prioritseerimine viidi läbi 2024 aastal teostatud kahese olulisuse hindamise käigus, mille metoodikat on täpsemalt kirjeldatud peatükis 'Kahese olulisuse hindamise protsess (IRO-1)'.

Kliimamuutuste seisukohast tugines analüüs CO₂-jalajälje kujunemise hindamisele, mille käigus analüüsiti eelnevate aastate CO₂-jalajälje arvutusi, hinnati nende proportsioone Merko koondjalajäljes, ning tuvastati suurema süsinikuheitmega mõjukohad. 2025 aastal teostati täiendav kaetuse analüüs, et selgitada välja võimalikud mõjud, mis varasemates andmetes ei kajastunud. Selle tulemusena täiendati andmeid Merko kontserni kontorihoonega seotud üldenergiakasutuse ja soojusenergia andmetega, mida arvutatakse hoone haldaja poolt proportsionaalselt, ning mille kohta varasematel perioodidel polnud andmed kättesaadavad. Andmete täiendamise tulemusena lisandus kontserni mõjuala 2 kasvuhoonegaaside heitmesse 32,6 t/CO₂eq kaudset energiakasutusega seonduvat jalajälge, mis moodustab 0,7% Merko mõjuala 2 asukohapõhisest koguheitmest.

Ehitatud keskkonna ja ehitusvaldkonna kliimamõju on täpsemalt analüüsitud Rohetiigri programmis, mille raames 2023 aasta kevadel valmis 'Ehituse teekaart 2040'. Analüüsi kohaselt moodustas ehitus- ja kinnisvarasektor Eesti 2021. aasta kasvuhoonegaaside heitmest hinnanguliselt 40,3% (VIIDE). Sellest proportsioonist moodustas suurima osa, ligikaudu 68%, ehitiste kasutusaegne energiakasutus, millele järgnesid hoonete ehitus (13,3%) ning materjalide tootmine ja eksport (13,2%).



Joonis: Ehitus- ja kinnisvarasektori kasvuhoonegaaside jaotus (Ehituse teekaart 2040 andmete põhjal).

Merko äritegevus on kontsentreerunud ehitise väärtusahelas peamiselt ehitustegevuse, renoveerimise ja lammutustööde etappidesse, mis erinevatel hinnangutel moodustavad kokku ligikaudu 10-20% ehitatud keskkonna süsinikuheitmest. Kõigi nimetatud tegevuste peamiseks mõjukohaks on energiakasutus - nii mootorikütuste põletamine ehitusmasinate ja -tehnikate töös hoidmiseks kui ka sisseostetava soojus- ja elektrienergia kasutamise tööde teostamisel.



Joonis: Merko äritegevuse paiknemine ehitise väärtusahelas.

MERKO TEGEVUSEGA SEOTUD TÄHTSAMAD MÕJUKOHAD

Hoonete ja rajatiste ehitusetapi kliimamõju avaldub valdavalt ehitusmasinate ja tugifunktsioonide mootorikütuste põletamisest tulenevas otseses kasvuhoonegaaside heites (mõjuala 1) ning erinevate seadmete käitamiseks, ehitusplatside valgustamiseks ning hoonete ja soojakute kütmiseks ja kuivatamiseks kasutatava sisseostetava elektri ja soojusenergia tarbimisega kaasnevas kaudses kliimamõjus (mõjuala 2). Lisaks jõuab ehitusetappi läbi tarneahela ka materjalide tootmise ja transpordiga seotud kolmandate osapoolte kaudne kliimamõju (mõjuala 3).

Teedeehituse kliimamõju koosneb peamiselt asfalditootmise ja ehitustegevusega kaasnevast kasvuhoonegaaside heitest. Ehitustööde käigus on suurimaks panustajaks otsene rasketehnika mootorikütuse kasutus. Asfalditootmise puhul tuleb eristada otsest ja kaudset kliimamõju. Otsene kliimamõju on seotud asfaldisegu tootmisega asfalditehases, kus kasutatavate elektri- ja soojusenergiakoguste maht on otseses seoses tellimuste mahuga, mistõttu nende sihilik vähendamine oleks äritegevust kahjustava iseloomuga. Kaudne kliimamõju tuleneb tootmisprotsessi sisendina kasutatavast bituumenist. Asfaldisegu täpne koostis määratletakse tellija nõuetega ning bituumeni osakaal segus sõltub konkreetse projekti tehnilistest tingimustest. Teedeehitus on Merko kontsernis ainult Eestis toimuv tegevus.

Kaevandustegevuse ärisegmendi kliimamõju avaldub eeskätt läbi otsese rasketehnika mootorikütuste kasutamise. Mõningane kaudne kliimamõju tuleneb ka lahtikaevatud karjääripinnasest toimuvatest emissioonidest, kuid neid ei ole Merko eraldiseisvalt hinnanud, kuna tegevusvaldkonna mahud on kontserni kontekstis väikesed. Kaevandustegevuse eesmärk on varustada teisi Merko tütarettevõtteid täitematerjalidega ning ka see tegevus toimub ainult Eestis.

Kinnisvara arenduse kliimamõju avaldub peamiselt rajatavate hoonete energiaefektiivsuse kaudu. Arhitektuursed ja ehitustehnilised lahendused töötatakse välja kolmandaid osapooli kaasates ning nende elluviimise mõju on hõlmatud eelnevates ehituse ja teedeehituse punktides. Toodetesse või varadesse "lukustatud" süsinikumahte Merko eraldi analüüsinud ei ole. Merko hinnangul ei eelista turg tellijate ja klientide hinnatundlikkuse tõttu kliimaneutraalseid tooteid, mistõttu on sellisel hindamisel seni puudunud äriiline vajadus.

Merko tegevusega otseselt seotud kliimamõju vähendamise võimalused:

Leevendusmeede	Kes?
Taastuvenergia suurem kasutuselevõtt	Merko
Rajatavate hoonete lokaalsed energiatootmisvõimekused	Tellijad, KOV, Merko (omaarendused)
Energiatõhusamad masinad ja seadmed	Merko, alltöövõtjad
Materjalide täpne planeerimine	Merko
Võimalusel kohalike materjalide eelistamine (transpordi mõju)	Merko, alltöövõtjad
Väiksema kliimamõjuga alternatiivsed materjalid	Tellijad, projekteerijad
Tehaseline tootmine	Tellijad, projekteerijad
Logistika optimeerimine	Merko, alltöövõtjad

Lähitulevikus avaldavad Merko hinnangul kliimamõju vähenemisele kõige olulisemat mõju kliimasõbralikuma energia laiem kasutuselevõtt ning arengud ehitusmaterjalide tootmises. Energeetika mõjutab kogu ehitise väärtusahelat – alates materjalide tootmisest ja ehitustegevusest kuni ehitiste hilisema kasutusaegse energiatarbimiseni. Materjalide tootmise vaates on üheks paljulubavamaks arenguks süsinikupüüdmistehnoloogiad tsemendi ja terase tootmisel, mis võimaldaks oluliselt vähendada betooni ja betoonitoodete süsinikujalajälge. Asfalditootmises pakuvad võimalusi bituumeni asendavad sideained ja energiakasutuse optimeerimine. Samas on kõikides nimetatud valdkondades mitmeid tehnoloogilisi kitsaskohti ning lahenduste väljatöötamine ja testimine on ajamahukas, mistõttu on oodatav mõju prognoositavalt pikaajalisema (10–20 aasta) ajahorisondiga.

VÄÄRTUSAHELAGA SEOTUD TÄHTSAMAD MÕJUKOHAD

Hoonete kasutusaegne energiakasutus

Energiakasutuses eristatakse elektrienergiat ja soojusenergiat, mille kasutusprofiilid on omavahel mõnevõrra erinevad. Kliimamõju vaatenurgast on määrava tähtsusega nii kasutatud energia kogused kui ka energia tootmise päritolu. Taastuvatest allikatest toodetud elektri- ja soojusenergia omab samade tarbimiskoguste juures üldjuhul väiksemat mõju kliimamuutustele kui fossiilsetest ressurssidest toodetud energia.

Tarbimiskogused sõltuvad muu hulgas hoonete soojapidavusest, inimeste tarbimisharjumustest, hoonete tehnosüsteemidest, mugavuslisadest ja mitmetest teistest parameetritest. Kaasaegsed uued hooned ehitatakse kehtivate nõuete kohaselt A- ja B-energiaklassile vastavaks, mis mõjutab eelkõige hoonete soojusenergia vajadust. Samal ajal on kaasaegsetes hoonetes tavapärased rohkem erinevaid tehnosüsteeme ja mugavuslisasid, mis suurendab elektrienergia tarbimist.

Hoonete kasutusaegse energiakasutuse kliimamõju vähendamine taandub seetõttu peamiselt kahele suunale:

- vanemate ja ebaefektiivsemate hoonete energiaklassi parandamisele läbi renoveerimise;
- uuemates hoonetes kliimasõbralikuma energialiigi eelistamisele.

Koos taastuvatest allikatest toodetud energia laialdasema kasutuselevõttuga eeldatakse lähitulevikus vähenemist nii energiatootmise keskkonnamõjus kui ka kasvuhoonegaaside emissioonides tervikuna.

Väärtusahela ülesed hoonete energiakasutusest tuleneva kliimamõju vähendamise võimalused:

Leevendusmeede	Kes?
Taastuvenergia suurem kasutuselevõtt hoonete käitlemisel	Lõpptarbijad
Hoonete energiaefektiivsuse tõstmine	Tellijad
Tarbimisharjumused	Lõpptarbijad
Energiasäästu planeerimine ehitusprojekti koostamisel	Tellijad
Väiksema süsinikujalajäljega ehitusmaterjalide kasutamine	Tellijad

Merkol otsesed võimalused hoonete energiakasutuse mõjutamiseks puuduvad.

Ehitusmaterjalide tootmine

Hinnanguliselt on suurimad ehitusmaterjalide tootmisega seotud emissiooniallikad tsemendi ja terase tootmine, kus tootmisprotsessidega kaasneb nii kasvuhoonegaaside otsene lendumine atmosfääri kui ka kaudne CO₂ jalajälg läbi energiakasutuse.

Ehitusmaterjalide tootmise tervikliku kliimamõju hindamine on siiski vastuoluline ning Merkole teadaolevalt puuduvad teadusuuringud, mis oluliselt mõjutaks senikehtinud eelistusi ehitusmaterjalide valikul. Peamiseks arutelukohaks on kliimamõju hindamise ajaperioodi valik. Teadusuuringutes esitatakse erinevad hinnangud selle kohta, millises ulatuses suudavad betoon ja betoontooted oma pikaajalise karboniseerumisprotsessi käigus atmosfäärist CO₂ siduda, mis omakorda muudab selle materjali tervikliku kliimamõju hindamise keerukaks.

Väärtusahela ülesed ehitusmaterjalide tootmisest tuleneva kliimamõju vähendamise meetmed:

Leevendusmeetde	Kes?
Taastuenergia suurem kasutuselevõtt tootmisprotsessides	Tootjad
Lokaalsete energia tootmisvõimekuste rajamine	Tootjad
Tootmisprotsesside efektiivistamine ja innovatsioon	Tootjad
Tootmisprotsesside süsinikuheitme vähendamine	Tootjad
Alternatiivsete väiksema süsinikuheitmega materjalide väljatöötamine	Tootjad
Ringmajanduse ja taaskasutuse suurendamine	Tootjad, projekteerijad
Kohalik tootmine ja logistika optimeerimine	Tootjad, edasimüüjad

Merkol otsesed võimalused ehitusmaterjalide tootmise mõjutamiseks puuduvad. Täitematerjalide kaevandamist on käsitletud otseste ehitustegevuse mõjude all.

KLIIMAMUUTUSTEGA KOHANEMISE MEETMED, MÕÕDIKUD JA EESMÄRGID (E1-2, E1-3, E1-4)

Eraldiseisvaid kliimamuutustega seotud üleminekuplane, meetmeid ega eesmärke ei ole Merkos kehtestatud, kuna ettevõtte otsesed võimalused kliimamuutuste mõjutamiseks on piiratud ning analüüsi käigus ettevõtte äritegevusele olulisi kliimariske ei tuvastatud. Kontserni tasandil kehtestatud üldiseid ESG-poliitika põhimõtteid peetakse keskkonnamõjude juhtimiseks piisavaks, ning täiendavate meetmete rakendamist ei ole lähitulevikus plaanis.

Kontserni tütarettevõtete lõikes teostatakse monitoorimise eesmärgil kasvuhoonegaaside heitme osas järjepidevat seiret, kuid ehitusvaldkonna tsüklilisuse ja projektide erinevate valmidusastmete tõttu ei ole need näitajad aastate lõikes otseselt võrreldavad. Nimetatud dünaamilisusest tulenevalt ei ole aruande koostamise hetkel ega lähiaastate vaates peetud otstarbekaks sellekohaste eesmärkide kehtestamist.

Roheüleminekuga seonduvalt peab Merko kõige olulisemaks tagada töötajate erialase kompetentsi ja oskusteabe säilimine. Selle tagamiseks jätkub töötajate järjepidev koolitamine ja muu arendustegevus, mis kindlustab ettevõtte valmisoleku ja suutlikkuse kohanduda operatiivselt turutrendide ning muutuva nõudluse teenindamisega.

ENERGIATARBIMINE JA ENERGIAALLIKATE JAOTUS (E1-5)

Merko energiakasutuse profiil koosneb elektri- ja soojusenergia kasutusest, ning autodes ja masinates kasutatavate mootorikütuste põletamisest, mida käsitletakse kestlikkusaruandluse raamistikus kolme mõjuala (*ing.k scope*) lõikes.

Mõjualad 1 ja 2 on seotud Merko enda organisatsiooni tegevustega ja see osa energiakasutusest on mõõdetav teenusepakujate poolt esitatavate kulu- ja kütusearvete kaudu. Mõjuala 3 on seotud alltöövõtjate energiakasutusega ehitusobjektidel, kus sõltuvalt sõlmitud lepingute tingimustest võib energiakasutus kuuluda nii Merko kui ka alltöövõtja kuludesse. Selline energiakulude jagamine on äriisest vaatenurgast põhjendatud ja tagab kontrollimehhanismi veendumaks, et energiakasutus on efektiivne ja eesmärgipärane, kuid kestlikkusaruandluse kontekstis tekitab see andmete kättesaadavuse probleemi.

2025. aasta aruande koostamiseks ei ole Merko alltöövõtjate ja tarnijate energiakasutuse andmed veel piisavalt kättesaadavad, ning seetõttu käesolevas aruandes neid ei esitata. Arutelud lähituleviku andmevajaduste täitmiseks on mitmete alltöövõtjatega alustatud ning vastavad protsessid on väljatöötamisel eesmärgiga tagada edaspidi nõutava teabe kättesaadavus.

Energiatarbimine ja energiaallikate jaotus	2025	2024	Võrdlus	Võrdlus,%
1) Sõel ja söetoodetel põhinev kütusetarbimine (MWh)	0	0		
2) Toornaftal ja naftasaadustel põhinev kütusetarbimine (MWh)	9 559	9 518	41	0%
3) Maagaasil põhinev kütusetarbimine (MWh)	10 120	10 457	-337	-3%
4) Muudest fossiilsetest allikatest pärit kütuse tarbimine (MWh)	0	0		
5) Fossiilsetel allikatel põhineva ostetud või omandatud elektri, soojuse, auru ja jahutuse tarbimine (MWh)	1 190	1 275	-85	-7%
6) Fossiilenergia tarbimine kokku (MWh) (arvutatakse ridade 1-5 summana)	20 869	21 251	-382	-2%
<i>Fossiilsete allikate osakaal energia kogutarbimises (%)</i>	<i>98%</i>	<i>97%</i>		
7) Tuumaallikatel põhineva energia tarbimine (MWh)	0	0		

Energiatarbimine ja energiaallikate jaotus	2025	2024	Võrdlus	Võrdlus,%
Tuumaenergia allikatest toodetud energia kogutarbimine energia kogutarbimises (%)	0%	0%		
8) Taastuvate allikate, sh biomass (mis hõlmab ka bioloogilist päritolu tööstus- ja olmejäätmeid, biogaasi, taastuvallikatest toodetud vesinikku jne) kütusetarbimine (MWh)	0	0		
9) Taastuvatel allikatel põhineva ostetud või omandatud elektri, soojuse, auru ja jahutuse tarbimine (MWh)	519	558	-40	-7%
10) Muuks kui kütuseks kasutatava oma toodetud taastuenergia tarbimine (MWh)	0	0		
11) Taastuenergia tarbimine kokku (MWh) (arvutatakse ridade 8–10 summana)	519	558	-40	-7%
Taastuvate allikate osakaal energia kogutarbimises (%)	2%	3%		
Energia kogutarbimine (MWh) (arvutatakse ridade 6 ja 11 summana)	21 387	21 809	-422	-2%

Euroopa komisjoni delegeeritud määruse (EL) 2022/1288 kohaselt tegutseb Merko kahes suure kliimamõjuga sektoris -NACE klassifikatsioonile vastavates F (ehitustegevus) ja M (kinnisvaraala tegevus) sektorites. Sellest tulenevalt esitatakse alltoodud energiamahukuse mõõdikute informatsioon.

Energiamahukus netotulu alusel	2025	2024	Võrdlus
Perioodi müügitulu, tEUR	310 941	539 049	-42%
Perioodi energiatarbimine (mõjuvad 1 ja 2), MWh	21 387	21 809	-2%
Suure kliimamõjuga sektorites toimuvatest tegevustest tulenev energia- tarbimine kokku suure kliimamõjuga sektorite netotulu kohta (MWh/tEUR)	0,069	0,040	70%

Energiamahukuse arvutuses kasutatav netotulu 310 941 tEUR on vastavuses kontserni 2025. aasta kasumiaruande reaga 'Müügitulu' (vt raamatupidamise aastaaruande 'Konsolideeritud koondkasumiaruande' peatükki)

Merko energiatarbimise maht 2025 aastal võrreldes eelneva aastaga veidi vähenes, ning mõningad muutused toimusid ka energiaallikate profiilis. Võrreldes eelneva aastaga vähenes kõige enam maagaasi kasutus (-8%), mis oli seotud teede ehituse äri hooajaliste teguritega. Masinakütustega seotud koondenergiakasutus jäi üldjoontes samale tasemele, kuid võrreldes eelneva aastaga vähenes diislikütuse tarbimine (-5%), ning kasvas bensiini tarbimine (+7%). Muutused toimusid ka taastuenergia kasutuses, mille osakaal vähenes -1 protsendipunkti. Loetletud muutused on valdavalt seotud ehitusobjektide valmidusest tingitud tööetappidega ja äriotsustega, mistõttu on need indikaatorid, ning ei sobi trendide hindamiseks.

KASVUHOONEGAASIDE HEIDE (E1-6)

Merko kontserni tegevusega seotud süsiniku jalajälg koosneb peamiselt energia- ja kütuste tarbimisest, ning väärtusahelast tulenevast ehitusmaterjalide kliimamõjust. Väiksemal määral võib kasvuhoonegaaside heidet tekkida ka pinnasetõude ja jäätmeäitluse käigus, kuid võrreldes mainitud peamiste mõjukohtadega hinnati need ning ülejäänud ESRS standardis toodud kategooriad mitteolulisteks.

Süsiniku jalajälje arvutamisel toetatakse GHG Protocol Corporate Standard'i põhimõtetele ning eristatakse kolme mõjuala:

- Mõjuala 1 hindab Merko kontserni tegevusest tulenevat otseselt KHG heidet, mis on seotud eelkõige ettevõtte kasutuses olevate mootorikütuste tarbimisega;
- Mõjuala 2 keskendub kontserni poolt ostetud elektri- ja soojusenergia tarbimisele Merko büroodes ning ettevõtte kontrolli all olevatel üüripindadel. Arvestatakse energiatarbimisega seotud kaudset KHG heidet;
- Mõjuala 3 hindab väärtusahelast tulenevat kaudset kliimamõju, mis on seotud kolmandate osapoolte tegevuse või nende otsustega.

Arvutuste sisendandmed on kogutud riikide lõikes olulisematelt tüürettevõtelt. Kasutatavad emissioonifaktorid tuginevad peamiselt Kliimaministeeriumi väljatöötatud organisatsioonide kasvuhoonegaaside (KHG) jalajälje mudelile. Asukohapõhise elektrienergia arvutamisel on lisaks kasutatud platvormi Carbon Database Initiative andmeid, mis on aruande koostamise hetkel parim kättesaadav informatsioon.

Mõjuala 1 (Scope 1) puhul on kõikides riikides rakendatud Kliimaministeeriumi ühtseid emissioonifaktoreid, tuginedes eeldusele, et mootorikütuste eriheite näitajad ei sõltu asukohast. Seevastu elektri- ja soojusenergia (Mõjuala 2) puhul on kasutatud riigipõhiseid asukohamääratletud faktoreid.

Tulenevalt väärtusahela detailsete andmete piiratud kättesaadavusest rakendab Merko Mõjuala 3 (Scope 3) osas üleminekusätteid ning käesolevas aruandes selle kohta andmeid ei avaldata.

Mõjuala 2 alla on 2025 aastal arvatud muuhulgas valmistoodang, mille moodustavad valmis ehitatud, kuid veel müümata korterid. Valmis laovaru näol on tegemist üksikute korteritega valmishitatud hoonetes, millega kaasneb minimaalne elektrikulu, ning talveperioodidel küttekulu. Kuna laovaru on pidevas muutumises, ning tühjade korterite kütmine toimub vastavalt samas hoones elavate müüdüd korterite omanike vajadustele ja proportsioonina hoone üldisest energiakulust, siis on selle mõju täpsem hindamine keerukas ja arvutusmudelil on kasutatud hinnanguid. 2025 aastal oli portfelli jääk kõikide tütarettevõtete peale kokku keskmiselt 194 valmis, kuid klientidele veel üle andmata korterit (2024: 228), ning nende kaudne KHG jalajälg oli hinnanguliselt suurusjärgus 3% Merko mõjualade 1 ja 2 GHG koguheitmest.

Alates käesolevast aruandest kasutatakse 2024 aastat baasaastana, mille suhtes emissiooniväärtusi võrreldakse. 'Võrdlus, %' on arvatud 2024 baasi suhtes ja ümardatud täisarvuni.

	2025	2024	Võrdlus	Võrdlus, %
Mõjuala 1 KHG heide				
Mõjuala 1 KHG koguheide (CO ₂ ekvivalenttonnides)	2 400	2 402	-2	0%
Mõjuala 1 KHG koguheite osakaal, mis on seotud heitkogustega kauplemise reguleeritud süsteemidega (%)	0%	0%		
Mõjuala 2 KHG heide				
Asukohapõhiselt mõõdetud 2. mõjuala KHG koguheide (CO ₂ ekvivalenttonnides)	3 100	3 466	-366	-11%
Turupõhiselt mõõdetud 2. mõjuala KHG koguheide (CO ₂ ekvivalenttonnides)	2 783	3 070	-287	-9%
Mõjuala 3 olulised KGH heitkogused (2025 aruandes ei kajastata)				
Kaudne (mõjuala 3) KHG koguheite üldkogus (CO ₂ ekvivalenttonnides)				
1. Ostetud kaubad ja teenused	-	-		
2. Kapitalikaubad	-	-		
3. Kütuse ja energiaga seotud tegevus (mis ei kuulu 1. või 2. valdkonda)	-	-		
4. Transport ja turustus väärtusahela eelnevates etappides	-	-		
5. Tegevuse käigus tekkinud jäätmed	-	-		
6. Ärireisid	-	-		
7. Töötajate tööle- ja kojusõit	-	-		
8. Väärtusahela eelnevate etappide rendivara	-	-		
9. Transport väärtusahela järgnevates etappides	-	-		
10. Müüdüd toodete töötlemine	-	-		
11. Müüdüd toodete kasutamine	-	-		
12. Müüdüd toodete käitlemine olelusringi lõpus	-	-		
13. Väärtusahela järgnevate etappide rendivara	-	-		
14. Frantsiisid	-	-		
15. Investeeringud	-	-		
KHG heide kokku				
KHG heide kokku (asukohapõhine) (t CO ₂ ekv.)	5 500	5 868	-368	-6%
KHG heide kokku (turupõhine) (t CO ₂ ekv.)	5 182	5 472	-289	-5%
Asukohapõhine KHG koguheide netotulu kohta (t CO ₂ ekv./netotulu)	0,018	0,011		
Turupõhine KHG koguheide netotulu kohta (t CO ₂ ekv./netotulu)	0,017	0,010		

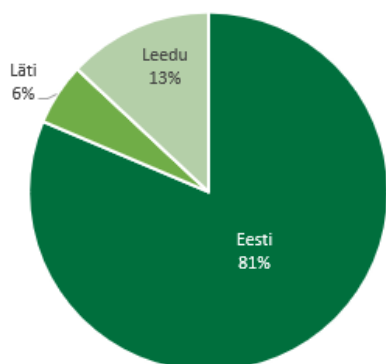
MÕJUALA 1 - MOOTORIKÜTUSTE KASUTUS

Merko 2025 aastal kasutatud mootorikütuste põletamisest tulenev asukohapõhine süsinikuheide oli kokku 2400 tCO₂ekv, mis on samal tasemel aasta varasema tulemusega (2402 tCO₂ekv, -0,1%).

KHG heitmest 56% tulenes diislikütuse ja 44% bensiini kasutusest autodes ja masinates. See proportsioon on võrreldes eelneva aastaga mõnevõrra muutunud- 2025 aastal bensiini tarbimine suurenes +7%, ning diislikütuse tarbimine vähenes -5%, mis on tingitud ärisükli eripäradest ja ehitusprojektide valmidusastmetest. Kuna rasketehnikas kasutataval diislikütusel on kõrgema emissioonifaktori tulemusena suurem panus KHG jalajälje kujunemisele kui bensiinil, siis hoolimata bensiinikasutuse mõningasest suurenemisest mõjuala 1 KHG heide kokku vähenes.

Riikide lõikes suurima panuse KHG jalajälje kujunemisse andis Eesti (81% mõjuala 1 heitmest), millele järgnesid Leedu (13%) ja Läti (6%). Riikidevahelised proportsioonid on üldjoontes jäänud samaks, veidi on vähenenud Eesti osakaal (-1%), ning suurenenud Läti panus (+2%).

Eesti märkimisväärselt suur proportsioon on tingitud nii suurematest ärimahtudest kui ka mitmest Eesti-põhisest ärist. Hoonete ehituses kuuluvad ehitusmasinad ja rasketehnika enamjaolt alltöövõtjate või rendifirmade omandusse, mis liigitub mõjualasse 3 ja mida käesolevas aruandes ei esitata. Teede ehituse ja kaevandustööde masinapargid kuuluvad seevastu kontserni tütarettevõtetele AS Tallinna Teed ja Merko Kaevandused OÜ, ning kajastatakse seetõttu mõjualas 1. Nii teedeehituse kui kaevandustegevuse rasketehnika kasutavad kütusena peamiselt diislit, mistõttu on Eesti mõjuala 1 KHG jalajälj võrreldes teiste riikide omaga ebaproportsionaalselt suur.



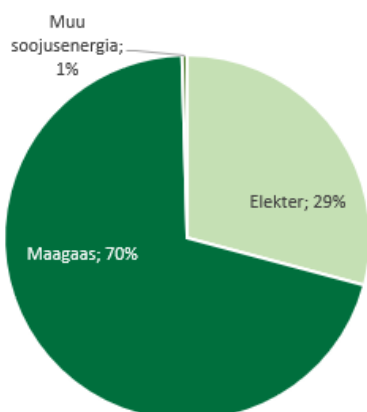
Joonis: Mõjuala 1 KHG panus riikide lõikes.

MÕJUALA 2- ELEKTRI JA SOOJUSENERGIA KASUTUS

Mõjualas 2 raporteeritav elektri ja soojusenergia asukohapõhine jalajälj 2025.aastal oli 3 100 tCO₂ekv, mis on -11% väiksem kui 2024 aastal (3466 tCO₂ekv). Suurima panuse sellesse muutusesse andsid teede ehituses tarbitud maagaasi ja elektrienergia kogused. Teede ehituse KHG jalajälje kujunemine sõltub otseselt ärimahtudest ja ilmastikuoludest.

Riikide lõikes tuleneb valdav osa mõjuala 2 KHG Eestist (98%, aasta varem 97%), ning Läti ja Leedu tütarettevõtete panus on väheoluline. Peamine põhjus sellise proportsiooni kujunemisel peitub asjaolus, et teede ehituse asfalditehas kuulub ettevõtte enda omandusse ja kuulub mõjualasse 2, samas kui ehitusobjektide elektri- ja soojusenergia kuulub enamasti mõjualasse 3. Muude panustajatena on Merko enda kontorite ja tugifunktsioonide tegevus selles kontekstis väheoluline.

Energialiikide lõikes tulenes suurim panus maagaasi kasutusega seotud jalajäljest (70%), sealhulgas 66% moodustas asfalditehase tarbimine.



Joonis: Mõjuala 2 KHG panus energialiikide lõikes.

MÕJUALA 3- VÄÄRTUSAHELAST TULENEV KLIIMAMÕJU

Merko väärtusahelast tulenev kliimamõju on seotud eelkõige:

- ehitusmaterjalide tootmise,
- alltöövõtjate tegevuse, ning
- ehitusplatside kütuse ja energiatarbimisega.

Kuna enamik alltöövõtjatest ja ehitusmaterjalide tootjatest ei kuulu hetkel CSRD aruandluskohustuse alla, siis puudub nende kliimamõjude kohta usaldusväärne ja võrreldav aruandlus või on see alles väljatöötamise faasis. Seetõttu kasutab Merko 2025 aasta kestlikkusaruandes mõjuala 3 osas üleminekusätet ja tulenevalt andmete piiratud kättesaadavusest sellekohaseid kvantitatiivseid andmeid ei esitata.

Hinnanguliselt on ehitustegevuse väärtusahelas suurimaks kliimamõjuku ehitusmaterjalide tootmisega kaasnev KHG-heide. Selles etapis toimub loodusressursside tööstuslik ümbertöötlemine ehitusmaterjalideks, mille kliimamõju on tingitud:

- otsestest tootmisprotsessidest, mille käigus eralduvad atmosfääri erinevad osakesed;
- kaudsest energiatarbimisest, mis suurendab materjalide KHG jalajälge.

Merko hinnangul on materjalide tegeliku kliimamõju teaduslikult kinnitatud väärtuste kindlakstegemiseks vaja täiendavat aega, kuna kehtivad emissioonifaktorid ei kajasta mitmete materjalide tegelikku kliimamõju piisava täpsusega. Näiteks:

- Teadusuuringud on näidanud, et betoon võib hoone kasutusea jooksul siduda ligikaudu sarnase koguse süsinikku, mis eraldub tsemendi tootmisel, kuid emissioonifaktorid arvestavad vaid tootmisetapis tekkivaid heiteid.
- Bituumeni KHG arvutustes esineb Merko hinnangul mitmeid küsitavusi. Bituumen on nafta rafineerimise lõppsaadus, millest väärtuslikumad fraktsioonid on eelnevalt eemaldatud ning mida ei kasutata kütusena ega põletata. Bituumeni tootmise eesmärgil naftapumpamist ei teostata, ning seetõttu taandub bituumeni KHG mõjude hindamine peamiselt kokkuleppelisele jaotusele naftaga seotud väärtusahela etappide vahel. Vastamaks tellijate etteantud nõuetele on Merko kontsernis loodud võimekus toota bituumenit asendavate sideainetega asfaltsegusid, kuid see ei vähenda eelmainitud naftapumpamise ja rafineerimisjäätike mahtusid.

Ehitusobjektidel kasutatavate mootorikütuste ja energia tarbimise kohta puudub hetkel täielik ja süsteemne andmestik, kuna paljud alltöövõtjad ei ole aruandluskohustuslikud ning motiveeritud selliste andmete süsteemseks ja järjepidevaks kogumiseks. Käesoleval aruandeperioodil on see info mitte-täielik, ning käesolevas aruandes seda ei kajastata.

KASVUHOONEGAASIDE SIDUMINE, HEITME VÄHENDAMISE PROJEKTID JA ETTEVÕTTESISENE HINNASTAMINE

Merko ei ole ettevõttesisest süsiniku hinnastamist rakendanud, kuna ettevõtte hinnangul ei looks see käesoleval ajal lisandväärtust ega aitaks sisuliselt parandada süsinikumõjude juhtimist. Samuti ei ole käivitatud eraldiseisvaid süsiniku vähendamise projekte, kuna ettevõtte ärimudel põhineb peamiselt ehitusteenuse pakkumisel, kus süsinikuheide tekib valdavalt:

- tellimustööde teostamisel, või
- kliendi poolt etteantud lahenduste ja tehniliste valikute täitmisel.

Merko panus süsinikuneutraalsuse eesmärkide saavutamisse avaldub eelkõige läbi kliimasõbralikumate hoonete ja rajatiste valmishitamise, vastavalt tellijate ja klientide nõuetele ning kehtivatele regulatsioonidele. Merko toetab kliimamuutustega kohanemist ja heitkoguste vähendamist keskkonnateadlikke tellimusi ellu viies, kasutades kaasaegseid ja energiatõhusamaid lahendusi seal, kus need on hanketingimustes määratud või turuootuste tõttu eelistatud.

LOODUSRESSURSSIDE KASUTUS JA RINGMAJANDUS

RESSURSIKASUTUSE JA RINGMAJANDUSEGA SEOTUD OLULISTE MÕJUDE, RISKIDE JA VÕIMALUSTE HINDAMINE (ESRS 2, IRO-1)

Merko loodusressursside kasutuse ja ringmajandusega seonduvate keskkonnamõjude hindamine viidi läbi kahese olulisuse hindamise käigus, mille metoodikat kirjeldatakse peatükis „Kahese olulisuse hindamise protsess“. Hindamine toimus väärtusahela üleselt ärisegmentide lõikes ning selle käigus kaardistati ehitustegevuse väärtusahela kokkupuutepunktid ressursikasutusega ning võimalikud otsustamise ja mõjutamise võimalused.

Hindamise käigus kinnistus arusaam, et ehitamine on oma olemuselt ressursimahukas tegevus, mille peamine mõju avaldub ehitusmaterjalide elutsükli kaudu. Mõju loodusressurssidele on koondunud peamiselt planeerimisfaasi, kus koos hoone kontseptsiooni ja ehitusprojektiga määratletakse ära ehitusmaterjalide liigid ja kogused. Ehitusmaterjalide tootmisel kasutatakse sisendina valdavalt looduslikke ressursse, mistõttu on ehitatud keskkonnal tervikuna oluline mõju loodusressursside optimaalsele kasutusele.

Ehitusteenuse osutamine tähendab projektis ettenähtud tingimustele vastavate hoonete ja rajatiste ehitamist kindlaksmääratud materjalidest. Kuigi aktiivse ehitustegevuse etapis käitleb ehitusteenuse pakkuja suurt hulka materjale, puuduvad selles etapis võimalused projektis ettenähtud materjalikoguste või -liikide muutmiseks.

Ehitustegevuse peamiseks mõjukohaks loodusressursside kasutuse ja ringmajanduse seisukohalt on jäätmemajandus. Jäätmete teke ehitustöödel on vältimatu ning ehitusteenuse pakkuja roll on korraldada ehitusplatsi protsesse viisil, mis tagab

jätmete korrapärase kogumise ja nende korrektse üleandmise jäätmekäitluspartneritele. Nii välditakse reostusriske ning luuakse eeldused jätmete võimaliku ringmajandusliku taaskasutuse jaoks.

Ehitusteenuse jäätmemajanduses seisneb Merko roll eelkõige ehitusplatside jätmete korrektse sorteerimise korraldamises, mis võimaldab suurendada nende taaskasutuse võimalusi ning vähendada otseselt loodusest hangitava toormaterjali vajadust.

Teedehituse ärisegmendi ressursimõju avaldub peamiselt materjalide kasutuses ja taaskasutuses. Materjalide kogused on otseses sõltuvuses ärimahtudest ja seetõttu ei ole võimalik materjalikasutust vähendada ilma äritegevust kahjustamata. Loodusressursside kasutust on võimalik vähendada ülesfreesitava bituumenipuru taaskasutamise ja asfalditootmisel täitematerjalina, kuid taaskasutuse ulatust piiravad hanketingimustes sätestatud asfaldisegu koostise piirmäärad ja muud tehnilised nõuded.

Kinnisvaraarenduse valdkonnas on kokkupuude ressursikasutuse planeerimisega seotud arendatava ala kontseptsiooni ja ehitusmahtude kavandamisega. Arendusprojektides eelistatakse muude tingimuste võrdsuse korral võimalusel keskkonnasõbralikumaid materjale.

Merko kaevandustegevus on keskendunud täitematerjalide kaevandamisele, millel on otsene seos loodusressursside kasutamisega. Kaevandatavad mahud sõltuvad tellimustest ning kaevandaja peamiseks mõjukohtaks on seadusest tulenevate nõuete täitmine ja keskkonnamõjude maandamine.

Kõikide ärisuundade suhtlus mõjutatud kogukondadega toimub vajaduspõhiselt ning on peamiselt seotud kaevandustegevusega (juurdepääsuteed, tolmu- ja müratõrje jms). Ehituse ja kinnisvara arenduse puhul ei ole ressursikasutuse teemas eraldi kogukondade kaasamist reeglina vaja, sest olulised nõuded ja kitsendused on määratletud detailplaneeringu ja ehitusprojekti kaudu.

Kahese olulisuse hindamise käigus hinnati ka ressursikasutuse ja jäätmekäitlusega seotud võimalikku finantsmõju. Ehitusteenuse kontekstis tuleneb finantsmõju peamiselt võimalikest jäätmemajandusega seotud trahvidest. Teenusepakkumise ja kinnisvara arenduse puhul on võimalik risk ehitusmaterjalide järsuks kallinemiseks, mis on enamasti maandatud materjalide hankelepingutega ning ei ole ehitusprojektide ajaraame arvestades otseselt kliimamuutustega seotud. Mõlema juhtumi esinemise tõenäosust hinnati madalaks.

Tulenevalt jäätmekäitluse olulisusest hindab Merko loodusressursside kasutuse ja ringmajanduse teemat tervikuna oluliseks. Finantsmõju ja ressursikasutusega seotud keskkonnamõju hinnati mitteoluliseks.

RESSURSIKASUTUSE JA JÄÄTMEKORRALDUSE JUHTIMINE (E5-1)

Hoonete ja rajatiste ressursikasutuse raamistik määratletakse juba projekteerimisfaasis. Kõik ehitusprojektid peavad vastama seadusandluses ja projekteerimistingimustes sätestatud nõuetele, mis reguleerivad lisaks keskkonnamõjudele ka kasutatavate materjalide tüüpe ja koguseid. Merkol ehitusteenuse pakkujana on kohustus oma tegevuses nendest nõuetest lähtuda, mistõttu ei ole vajadust kehtestada täiendavaid üldisi juhendeid.

Ehitusmaterjalid hangitakse usaldusväärsetelt lepingupartneritelt ning kõik tarnitavad materjalid peavad omama tootjapoolset vastavussertifikaati. Materjalide valikul ja hankimisel pööratakse tähelepanu kvaliteedile, vastupidavusele ning keskkonnamõjule.

Merko jäätmemajanduse juhtimine jaguneb kaheks põhisuunaks: ennetavaks materjalide planeerimiseks ja ehitusplatsi jäätmekorralduseks.

- Ennetav juhtimine hõlmab materjalikasutuse optimeerimist juba projekti eelarvestamise ja planeerimise etapis, et vähendada jätmete teket. Materjalide täpne planeerimine ja tarneahela juhtimine on osa Merko eelarvestamisprotsessidest ning toetab nii ressursitõhusust kui ka kasumlikkust.
- Ehitusplatsi jäätmekorraldus keskendub tekkivate jätmete liigiti kogumisele, ladustamisele ja üleandmisele vastavalt õigusaktidele ja ettevõtte sisemistele nõuetele.

Jäätmekorraldus on ehitusobjektidel oluline nii reostuse vältimise, ringmajanduse võimaldamise kui ka seadusest tulenevate nõuete täitmise seisukohalt. Ehitusjätmete ja jäätmekäitlusega seotud tegevused on reguleeritud nii õigusaktide kui ka ettevõtte siseste, objektipõhiste jäätmekäitluskavade kaudu, mis on osa kvaliteedijuhtimise süsteemist.

Suuremates tütarettevõtetes juhivad kvaliteedijuhtimise protsesse ja teostavad järelevalvet vastavad kvaliteediosakonnad; väiksemates ettevõtetes täidavad seda rolli täis- või osakoormusega kvaliteedispetsialistid. Ehitusobjekti meeskond vastutab jäätmekorralduse praktilise rakendamise eest, samal ajal kui kvaliteedispetsialistid kontrollivad jäätmekavade täitmist ja protsesside kvaliteeti pisteliste objektikülastuste kaudu ning koostavad jäätmemajanduse aruandlust.

Ringmajanduse vaatenurgast ei ole kehtestatud eraldiseisvaid juhendeid ega protsesse, kuna enamik ehitusjätmeid ei ole otse korduvkasutatavad. Samas kasutatakse materjalijääke – näiteks purustatud betooni või freespuru – võimalusel taaskasutuseks, eelkõige teedehituses, kus see aitab vähendada nii kulusid kui ka jätmete hulka. Ülejäänud juhtudel tehakse koostööd professionaalsete ja sertifitseeritud jäätmekäitluspartneritega, kes tagavad materjalide nõuetekohase taaskasutuse või kõrvaldamise.

RESSURSIKASUTUSE JA JÄÄTMEKORRALDUSEGA SEOTUD TEGEVUSED JA EESMÄRGID (E5-2, E5-3)

Eraldiseisvaid ressursikasutuse ja jäätmekorraldusega seotud eesmärke ei ole Merko kehtestanud. Nende mõjude juhtimiseks vajalikud protsessid on üles ehitatud seadusest tulenevate nõuete täitumisele. Optimaalne ressursikasutus on tagatud läbi üldise kasumlikkuse eesmärgi, kuna ehitusmaterjalide kasutus on ehitustegevuse väärtusahela suurim kulukomponent. Efektiivne ressursikasutus on seetõttu ehitustegevuse ärimudelisse loomuliku osana integreeritud, tagades materjalide optimaalse kasutamise ja vältides raiskamist. Materjalikulu planeerimine omab olulist rolli projektide kasumlikkuses, ühtlasi toetab see loodusressursside säästlikku kasutust.

Jäätmekäitluse korraldamisel on tähtis, et kõik ülejäägid ja kasutamata materjalid saaksid süsteemselt kokku kogutud ja sorteeritud. Nii maandatakse reostusriski ning luuakse võimalused nende ressursside taaskasutuseks ringmajanduse põhimõtete kaudu. Jäätmekorralduse planeerimisega alustatakse ehitusobjekti ettevalmistusfaasis koos keskkonnaaspektide hindamisega. Selle käigus hinnatakse kavandatavate tööde iseloomu ning koostatakse jäätmekava, milles tuuakse välja objektil eeldatavalt tekkivad jäätmeliigid ja kogused, jäätmete kogumise ja ladustamise korraldus ning valitud jäätmekäitluspartner.

Jäätmekorralduse juhtimisel on tähtis roll aruandusel, mis võimaldab tuvastada kitsaskohti ehitusplatside jäätmekorralduses ning anda objektimeeskondadele tagasisidet. Kuna jäätmete liigiti sorteerimise osakaal sõltub projektide iseloomust ja ehitusetapist, on andmete perioodide vaheline võrdlemine väheinformatiivne ning kvantitatiivsete eesmärkide seadmine alusetu. Seetõttu ei ole Merko kontserni tasandil lisaks eesmärgile õigusaktidest tulenevaid nõudeid täita muid ressursikasutusele ega jäätmekorraldusele eesmärke seatud. Tütarettevõtetes koostatakse detailsemat aruandlust jäätmeliikide, koguste ja ehitusobjektide lõikes, mille põhjal raporteeritakse kontserni tasandil summaarseid jäätmekoguseid ja sorteeritud jäätmete osakaalu.

2025. aastal jätkati kestlikkusaruandluse tarbeks jäätmemajanduse aruandluse efektiivistamist, pöörates senisest suuremat tähelepanu jäätmete liigiti sorteerimisele ning tütarettevõtete lõikes ühtsete printsiipide kehtestamisele. Ressursikasutuse vaatenurgast on lähitulevikus plaan hakata koostama aruandlust väärtusahelast tuleneva kaudse ressursimõju hindamiseks, kuid käesoleval aruandeperioodil ei olnud selleks vajalikud andmed veel piisavalt kättesaadavad.

Samaaegselt on kontsernil kavas keskmes tulevikus, vastavate andmete kättesaadavaks muutumisel, juurutada igapäevategevuste juhitesse nõuded, mille kohaselt jälgitakse püsipartneritest alltöövõtjate ja tarnijate ESG-printsiipide täitmist, sealhulgas jäätmekäitluse ja ressursikasutuse põhimõtteid. ESG-printsiipide eiramise korral püsivaid ärisuhteid ei looda ning muude tingimuste võrdsuse korral eelistatakse partnereid, kelle vastavust ESG-põhimõtetele on hinnanud sõltumatud rahvusvahelised hindajad või kelle vastavust on võimalik tõendada usaldusväärsete meetodite alusel.

LOODUSRESSURSSIDE KASUTUS (E5-4)

Ehitise ressursikasutust mõjutavad ehitise kasutusotstarve, suurus, kuju ja muud parameetrid, mis määratletakse varajases planeerimisfaasis. Üheks oluliseks nüansiks on maa-aluste korruste rajamine, millel on ehitise ressursikasutusele märkimisväärne mõju. Ehitusprojektis planeeritud ressursikasutus realiseerub ehitusobjektil läbi ehitusmaterjalide reaalse kasutamise. Ressursikasutuse mõju loodusele avaldub läbi ehitustegevuse väärtusahela, kus mõju loodusressurssidele on koondunud peamiselt ehitusmaterjalide tootmise etappi.

Ehituses kasutatakse sisenditena enamasti taastumatuid loodusressursse, millele ei ole seni leitud suuremahulisi keskkonnasõbralikumaid alternatiive. Alternatiivide vähesus tuleneb ühelt poolt sellest, et ehituses enim kasutatavate materjalide – nagu betooni, terase ja klaasi – tooraineid leidub looduses piisavalt ning nende asendamine ei ole praegu vajalik loodusvarude ammendumise vaates. Teiselt poolt piiravad alternatiivmaterjalide kasutuselevõttu nende tehnilised omadused ja usaldusväärsus, mis eeldavad mahukaid ja pikemaajalisi teadusuuringuid, et tagada ehitatavate hoonete ohutus ja vastupidavus.

Alternatiivse ja taastuva materjalina katsetatakse üha enam puidu kasutamist kandvates konstruktsioonides, samuti väiksemas mahus põhu, pilliroo ja teiste looduslike taaskasutatavate materjalide rakendamist. Siiski ei ole suurte ja keerukate hoonete puhul Merko hinnangul betoonile lähitulevikus usaldusväärseid ja majanduslikult mõistlikke alternatiive. Seetõttu eeldatakse, et lähiaastatel hakkab üha olulisemaks muutuma traditsiooniliste ehitusmaterjalide väiksema keskkonnamõjuga tootmine, mitte nende täielik asendamine.

Merko ärisuundade materjalivajadus ja sellest tulenev mõju loodusressurssidele on suures plaanis määratletud läbi turunõudluse. Ressursikasutus jaguneb otseseks ja kaudseks:

- a) **Otsene ressursikasutus** on seotud tütarettevõtte Merko Kaevandused tegevusega, mis tegeleb ehitusliiva, kruusa ja killustiku kaevandamisega. Kaevandamise maht tuleneb otseselt turunõudlusest, ning 2025 aastal oli kaevandamise kogumaht 561 245 tonni (2024: 278 132 tonni).
- b) **Kaudne ressursikasutus** tuleneb peamiselt ehitusteenuse pakkumise ja kinnisvaraarenduse projektides sisalduvast ehitusmaterjalide mahust.

- Ehitusteenuse peatöövõtu (sh teede ehituse) puhul on tellijateks kolmandad osapooled ning projektide materjalikasutus määratletakse hankeprotsessi ja ehitusprojekti kaudu.
- Kinnisvaraarenduse segmendis täidab Merko tellija rolli ning mõju ressursikasutusele avaldub hoonete kontseptuaalse lahenduse kaudu. Hoonete planeerimine tugineb turunõudlusele ning kontseptsioon kujundatakse nii, et see vastaks võimalikult hästi potentsiaalsete klientide ootustele. Arhitektuursed ja ehitustehnilised lahendused valitakse konkursi korras ning vastavalt parimatele kaasaegsetele praktikatele pööratakse tähelepanu ka ressursikasutuse optimeerimisele.

Ehitustegevuse käigus kasutatakse suurt hulka erinevaid ehitusmaterjale:

- Hoonete ehituses on hinnanguliselt suurima osakaaluga betoon ja teras.
- Teedehituses on põhisenditeks liiv ja killustik.

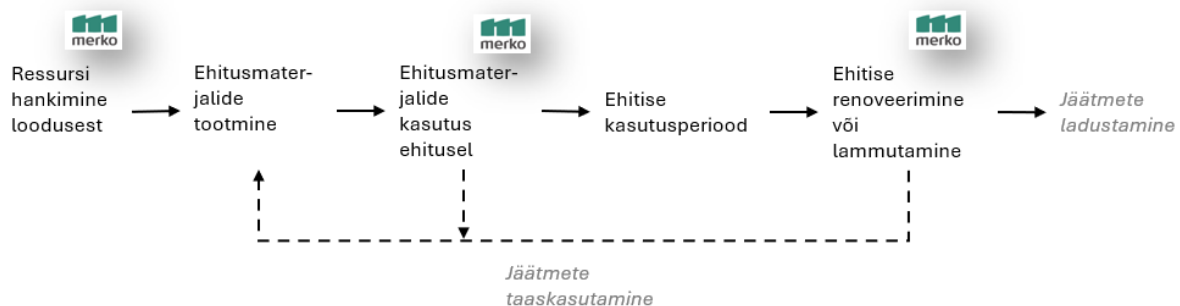
Materjalide kasutuse kogused ja ajastus sõltuvad ehitusprojektide sisust ja valmidusastmest. Näiteks hoone vundamendi ja kandvate konstruktsioonide rajamise etapis on materjalikasutus domineerivalt betooni ja terase põhine, samas kui siseviimistluse etappides kasutatakse rohkem spetsiifilisemaid materjale, nagu värvid ja plaadisegud. Kuna ehitusprojektid kestavad tavaliselt mitu aastat, mõjutavad projektide erinevad valmidusastmed oluliselt ühe konkreetse aruandeaasta materjalikasutust. Seetõttu moonutavad projektidevahelised erisused aastapõhiseid koguseid ning muudavad aastate omavahelise võrdluse sisutuks.

Hetkel on ehitusobjektide ressursikasutust puudutavate andmete kättesaadavus puudulik ning olemasoleva info kvaliteet ebaühtlane, mistõttu ei ole Merkol võimalik kõikide objektide ressursikasutust usaldusväärselt mõõta. Aastatel 2024 ja 2025 lepiti kokku ressursikasutuse statistika kogumise lähtepõhimõtted suuremate materjaligruppide (tsement, teras, puit, bituumen, täiteliiv) lõikes ning koostati esmane ülevaade Läti ja Leedu turgudel, kus töösolevaid projekte oli vähem. Järgnevatel perioodidel on plaanis jätkata andmekogumise laiendamist ka Eesti turu projektidele ning täiendada materjalide liigitamise ja kogumise ühtseid põhimõtteid.

Eeldatavasti saab ressursikasutuse andmekogumise väljakutsed lahendada lähiaastatel läbi uute ehitiste LCA-hinnangute kohustuslikuks muutumise ning elektrooniliste tootesertifikaatide (sh. keskkonnamõju sertifikaatide) laialdasema kasutuselevõtu. Täiendavalt on oodata ka andmekogumist ja tööprotsesse toetavate infotehnoloogiliste lahenduste laiemat kasutuselevõttu, mis võimaldab ressursikasutuse üle senisest täpsemat ja süsteemsemat arvestust.

JÄÄTMEKORRALDUS (E5-5)

Ehitustegevuse, teedehituse, kinnisvara arenduse ja kaevandustegevuse väärtusahelad on tihedalt seotud ehitusmaterjalide elutsükliga.



Ehitusprotsessi käigus kasutatud ehitusmaterjalidest:

- Valmivad ehitised, mis antakse üle kliendile või tellijale. Loodusest hangitud ressursid säilivad hoonetes ja rajatistes ehitusmaterjalide kujul kuni hetkeni, mil need vajavad renoveerimist või lammutamist. Seejärel muutuvad materjalid taas jäätmeteks, mis kas ladustatakse või suunatakse taaskasutusse.
- Tekivad ehitusjäätmed, mis sõltuvalt jäätmeliigist ja olemasolevatest võimalustest kas taaskasutatakse samal objektil, viiakse ehitusplatsilt ära ladustamiseks või suunatakse jäätmekäitleja poolt taaskasutusse.

Hinnanguliselt suurima osakaaluga ehitusmaterjalidel, nagu betoon ja teras, ehitamise käigus märkimisväärsed ülejääke üldjuhul ei teki. Nende materjalide jäägid kaasnevad peamiselt ehitusobjekti ettevalmistavas faasis toimuvate lammutustöödega. Võimaluse korral kasutatakse selliseid jäätmeid sama objekti või teiste ehitusobjektide pinnasetäitena ning üleliigsed kogused antakse üle jäätmekäitluspartnerile. Teedehituses on võimalik, seda lubavate hanke tehniliste tingimuste korral, ülesfreesitud asfaldipuru taaskasutada täitematerjalina uue teekatte valmistamisel.

Valdav osa ehitustegevuse käigus tekkivatest jäätmetest koosneb väiksemates kogustes spetsiifiliseimate materjalide jääkidest. Eristada saab kasutatud materjali ülejääke ning kasutamata jäänud materjale. Kuna enamasti on ehitatav hoone ja rajatis ehituslikult unikaalne, varieeruvad jäätmete kogused ja liigid projektiti märkimisväärselt. Selliste materjalide otsene taaskasutus on enamasti piiratud, kuna ringmajanduse vaates ei saa enamikku ehitusjäätmeid ilma eelneva

ümbertöötlemiseta koheselt taaskasutada (v.a kasutamata materjalid). Ümbertöötlemise käigus kaotavad materjalid tootjapoolsed sertifikaadid, mistõttu ei ole seadusest tulenevate nõuete kohaselt lubatud neid uuesti ehituses kasutada. Uute sertifikaatide taotlemine väikestele jäätmekogustele on ebamõistlikult kulukas ning Merko tütarettevõtetal puuduvad selleks vajalikud tehnoloogilised ja erialased võimekused. Seetõttu antakse enamik ehitusjääkidest ehitusplatsilt ära jäätmetena ning materjalide potentsiaalne taaskasutus toimub enamasti kaudselt läbi jäätmekäitluspartnerite tegevuse.

Merko paneb olulist rõhku jäätmete kvaliteetsele sorteerimisele, mis võimaldab jäätmekäitluspartneritel suuremat osa üleantud jäätmetest tõhusamalt taaskasutusse suunata. Selle toetamiseks monitooritakse kontserni tütarettevõtetes jäätmete koguseid ja sorteerimise proportsioone. Täpsem ja detailsem info jäätmete edasise ümbertöötlemise ning ringmajanduse tulemuslikkuse kohta Merkol puudub.

Ehitusprotsessi oluliseks kõrvalsaaduseks on ka väljakaevatav pinnas ja kivid, mis ei liigitu seadusandluse kohaselt ehitusjäätmeteks. Loodusressursside kasutuse vaates ei ole tegemist olulise kahanemise ohus ressursiga, kuna pinnase omadused väljakaevatuna ajas oluliselt ei muutu. Olulisemaks mõjukohaks on pinnase kaevamise ja teisaldamisega seotud masinate kütusekulu, mis on käsitletud kliimamuutuste peatükis. Siiski on väljakaevatav pinnas ja kivimid mahuliselt ehitusprotsessi suurim kõrvalsaadus, millele tuleb objekti valmimisel leida uus asukoht või rakendus.

Väljakaevatud pinnase kogused sõltuvad suuresti ehitusprojekti iseloomust. Maa-aluste korrustega hoonete rajamisel on väljakaevatav maht oluliselt suurem. Enamasti kasutatakse pinnast samal või mõnel teisel objektil täitematerjalina ja maastiku kujundamisel. Ülejäävate suurte mahtude korral on võimalik pinnase müük, kuid tegemist on ebaregulaarse tegevusega, mida Merko ei ole eraldi kaardistanud, kuna selle mõõtmine ei oma olulist lisandväärtust.

Jäätmemajandusega seotud infot kogutakse tütarettevõtete tasandil igas riigis ning nende konsolideeritud andmed on esitatud alljärgnevates tabelites.

Konserni jäätmete	Eesmärk	2025	2024*	Võrdlus	Võrdlus, %
Ohtlikud jäätmed, t	-	9,3	7,3	2,0	27%
Tavajäätmed, t	-	4 346	7 267	-2 921	-40%
Jäätmete kogus kokku, t	-	4 356	7 274	-2 918	-40%
Sorteeritud jäätmed, t	-	1 683	3 397	-1 714	-50%
Segajäätmed, t	-	2 673	3 878	-1 205	-31%
Jäätmete sorteerimise osakaal, %	-	39%	47%	-8%	-18%

2025, tonnides	Kokku	Ohtlikud jäätmed	Tavajäätmed
Korduvkasutamiseks ettevalmistamine	Info puudub, rakendame üleminekusätet		
Ringlussevõtt	Info puudub, rakendame üleminekusätet		
Muud kõrvaldamistoimingud	Info puudub, rakendame üleminekusätet		
Kõrvaldamiselt ümbersuunatud kogus kokku	0	0	0
Põletamine	Info puudub, rakendame üleminekusätet		
Prügilasse ladestamine	Info puudub, rakendame üleminekusätet		
Muud kõrvaldamistoimingud	Info puudub, rakendame üleminekusätet		
Kõrvaldamisele juhitud kogus kokku	4 356	9,3	4 346
Jäätmekogused kokku	4 356	9,3	4 346

* erineb 2024 aruandes esitatust. Pärast 2024 kestlikkusaruande esitamist laekus suure hilinemisega 3 jäätmeõiendit, mis 2025 aruandes on tagasiulatavalt 2024 võrdlusandmetele lisatud.

Ehitustegevuse käigus tekkivad jäätmekogused on otseses sõltuvuses töös olevate projektide iseloomust ja nende valmidusastmest. Kuna eri ehitusetappidega kaasnevad jäätmeliigid ja -mahud varieeruvad märkimisväärselt, ei ole aastane jäätmetestatistika oma sisult perioodide lõikes otseselt võrreldav.

2025 aasta kogu-jäätme hulk vähenes võrreldes eelneva perioodiga oluliselt (2025: 4356 t; 2024: 7274 t), mis on selgitatav mitmete mahukate projektide jõudmisega lõppjärku või valmimisega aruandeaastal. Samal ajal suurenes mõnevõrra ohtlike jäätmete kogus (2025: 9,3 t; 2024: 7,3 t). Antud kasv on peamiselt tingitud projektide viimistlustapist, mil tekib suuremas mahus värvijääke, ohtlikke pakendeid ja puhastusvahendeid.

EUROOPA LIIDU KESTLIKE MAJANDUSTEGEVUSTE TAKSONOOMIA

Alljärgnevalt esitatud raportid on koostatud vastavalt Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrusele (EL) 2020/852 (nn. taksonoomiamäärus) ning seda tehnilistes aspektides (raporteerimismõuded ja sõelumiskriteeriumid) täiendavatele Euroopa Komisjoni delegeeritud määrustele (EL) 2021/2178, 2021/2139 ja 2023/2486.

RAPORTITE KOOSTAMISE METODOLOOGIA

Taksonoomiaaruandes esitatud tulemusnäitajad on arvutuslikult tuginenud üldistele majandusarvestuse põhimõtetele, milliseid on kasutatud majandusaasta aruande koostamisel (vt. raamatupidamise aastaaruande lisa 1.). Merko Ehituse kontserni tegevused on projektipõhised (ehitus- ja kinnisvaraarendusprojektid), seega valisime raportite koostamise aluseks projektipõhise lähenemise. Projektipõhine majandusarvestuse reeglistik välistab efektiivselt topelt-arvestuse esinemise raporteerimisel. Ühetaoliselt nii ehitusteenuse, kui ka eluasemete arendamise segmendis analüüsitakse projekti alustamisel vastavalt projekti olemusele ning projektdokumentatsioonile, millistele delegeeritud määruse 2021/2139 või 2023/2486 tegevustele ja keskkonnasäästlikkuse (taksonoomiaga kooskõlas olemise) kriteeriumitele projekt vastab. Esmalt hinnatakse tegevusi, mis on kirjeldatud ehitust puudutavana, kui nende seas ei leidu projektile vastava tegevuse kirjeldust, siis hinnatakse muude tegevuste kirjelduste vastavust. Kui projekt vastab määruses toodud "olulise panuse" kriteeriumitele ja ei esine ühegi „ei kahjusta oluliselt“ põhimõtte rikkumist ega minimaalsete kaitsemeetmete¹ rikkumist, siis klassifitseeritakse projekt taksonoomiaga kooskõlas olevaks. Kui projekt vastab tegevuse kirjeldusele, kuid ei vasta "olulise panuse" kriteeriumitele või kui esineb vähemalt ühe „ei kahjusta oluliselt“ põhimõtte või minimaalsete kaitsemeetmete rikkumine, siis klassifitseeritakse projekt taksonoomias käsitletud, kuid mitte kooskõlas olevaks tegevuseks. Kui projekt ei vasta ühelegi määruses 2021/2139 või 2023/2486 toodud tegevustest, siis klassifitseeritakse projekt taksonoomias käsitlemata tegevuseks. Määrustes kirjeldatud tegevustele vastavuse hindamisel kasutatakse parimat olemasolevat teadmist ning sarnase sisuga tegevuskirjelduste korral eelistatakse tegevusi, mille sõelumiskriteeriumite täitmist on Merko Ehitus võimeline hindama iseseisvalt, kolmandate isikute sisenditest sõltumata.

Olulise panuse kriteeriumeid kohaldatakse projektide analüüsil maksimaalse konservatiivsusega, see tähendab sellisel, et kui delegeeritud määrus 2021/2139 või 2023/2486 esitab vastava tegevuse keskkonnasäästlikkuse kohta mitmeid kriteeriume ja ei ole selgelt esitatud kirjeldust vastata üksnes ühele või mõnele kriteeriumist, siis kooskõlas olevaks klassifitseeritakse projekt ainult siis, kui see vastab kõikidele kriteeriumitele. Vastavalt Euroopa Komisjoni delegeeritud määrustele (EL) 2021/2178 täiendustele 2025 aastal (delegeeritud määrus(EL) 2026/73, 4. juuli 2025) ja sama õigusakti artiklis 4 võimaldatud 2025.a majandusaasta aruande koostamisel üleminekuaja kasutamata jätmise tulemusel rakendab Merko kontsern määruste (EL) 2021/2178 täiendatud artikli 2 punktides 1a ja 1b lubatud olulisuse piirmäära ega hinda väheoluliste tegevuste taksonoomias käsitletud või sellele vastavust. Samuti rakendab Merko kontsern viimatinimetatud õigusakti artikli 2 punktis 1c antud tegevuskulude osas võimaldatud erandit. Tegevuskulud ei ole Merko Ehituse ärimudeli seisukohalt olulised, kuna valdav osa tegevuskuludest esineb üksnes projektide olemasolul ning majanduse tsüklilisuse korral projektide vähenemine toob kaasa tegevuskulude proportsionaalse languse. Merko Ehituse ärimudeli täpsemat kirjeldust vaata konsolideeritud kestlikkusaruande peatükist "Strateegia, ärimudel ja väärtusahel (SBM-1)". Üldhalduskuludest (vt. raamatupidamise aastaaruande lisa 6.) lõlviosa moodustavad üldhalduse tööjõukulud (75%, 2024:76%), mis on taksonoomias kirjeldamata ning nende seas puuduvad määruse 2021/2178 lisa I p. 1.1.3.1. viidatud kulud teadus- ja arendustegevusele, hoonete renoveerimise meetmetele, lühiajalisele rendile, hooldusele ja remondile või muud otsesed kulud, mis oleks seotud materiaalse põhivara igapäevase teenindamisega.

Merko kontsernis loetakse väheolulisteks tegevusi, mis on põhitegevusi (ehitusteenus ja elukondliku kinnisvara arendamine) toetavad ja väheoluliste tegevuste müügikäivet või kasumit Merko kontsern eraldi ei eesmärgista. Väheolulisteks tegevuste müügikäive tekib ehitusturul tegutsedes ehituslepingutesse mittejäädumisel või lõpetatud tegevuste üleandmisel. Näiteks tekib müügikäive planeerimismenetluse, projekteerimise, projektijuhtimise teenustest ja ehitustehnika rendile andmisest, kasutatud ehitustehnika või kontoritehnika müügist ja muudest sarnastest väheolulistest tegevustest.

Ehkki kõik tegevused on Merko Ehituse lahutamatu osa, siis keskendumaks olulisele, piiramaks ebamõistlikke kulutusi vähese väärtusega tegevuste hindamisele on Merko Ehitus analüüsinud vaid käivet, mis seondub põhitegevustega (ehitusteenus ja kinnisvaraarendus). Käibest moodustasid väheolulised tegevused 3,86% (2024: 0,32%). Samuti võivad kapitalikulud jääda raporteerimise eesmärgil klassifitseerituks taksonoomias käsitlemata tegevuseks, kui neid pole iseseisva projektina kirjeldatud või nende eesmärgi ei ole võimalik piisava täpsusega siduda taksonoomias kirjeldatud tegevustega. Väiksemaid ühekordseid kapitalikulusid sisulise vastavuse mõttes ei analüüsita ega hinnata nende vastavust sõelumiskriteeriumitele samadel põhjustel, kui põhitegevusteks mitteolevat käivet. Kapitalikuludes moodustasid väheolulised tegevused 1,54% (2024: 19,85%).

Projektipõhises tegevuses kajastatakse projektiga otse seotud kapitali- ja tegevuskulud projekti osana ning iseseisvad kapitali- ja tegevuskulud esinevad ettevõtte üldjuhtimise ning tugiteenuste valdkondades. Puudub otsene ja üheselt tuvastatav seos üldjuhtimise ja tugiteenuste kapitali- ja tegevuskulude ning konkreetse projekti vahel. Kuna üldjuhtimine ja tugiteenused eksisteerivad sõltumata keskkonnasäästlike projektide osakaalust tegevusmahutades, siis oleme konservatiivsusest ning rohepesu vältimise eesmärgil taksonoomiaaruande koostamisel lähtunud printsiipest, et vastav kulu peab keskkonnasäästlikuna raporteerimiseks ise olema keskkonnasäästliku iseloomu ja omadustega. Nii on 2025. majandusaastal klassifitseeritud taksonoomiaga kooskõlas olevateks kapitalikuludeks vaid 3 hübriidajamiga autot, mida kasutatakse üksnes

¹ Minimaalsed kaitsemeetmed on taksonoomiamääruse artiklis 18 sätestatud protseduurid, millele vastavust kirjeldab kestlikkusaruande peatükk Juhtimisalane teave.

Pagegiai ja Smiltene tuuleparkide teenindamiseks ja varugeneraator Pasvalyse tuulepargi jaoks. Määrus 2021/2178 lubab taksonoomias käsitlemata tegevuste elluviimiseks vajalikud kapitali- ja tegevuskulud klassifitseerida kooskõlas olevana, kui sellise kuluga soetatakse varasid või teenuseid taksonoomiaga kooskõlas olevast majandustegevusest ja see moodustab individuaalse meetme, mis võimaldavad põhitegevusel püsivalt vähendada CO₂-heidet.

Aruandluse koostamist raskendab kapitali- ja tegevuskulude keskkonnasäästlikuks klassifitseerimist delegeeritud määruse 2021/2178 Lisa 1 punkti 1.1.2.2. keerukas ülesehitus, mis muuhulgas nõuab taksonoomiaga kooskõlas olevaks kapitali- ja tegevuskuludeks klassifitseerimise eeldusena asjakohase programmi kehtestamist ning avalikustamist. Merko Ehituse kontsern ei ole sellist keskkonnasäästlike kapitali- ja tegevuskulude programmi kehtestanud.

Merko Ehituse kontsern loeb konservatiivsuse printsiibist lähtudes ebamõistlikult kõrgeks rohepesu riskiks kapitali- ja tegevuskulusid puudutavate raportite koostamisel keskkonnasäästlike projektide käibe osakaalu kaudu keskkonnasäästlikkuse sildi omistamise kapitali- ja tegevuskuludele, mis sisult ega omadustelt ise pole keskkonnasäästlikud.

TAKSONOOMIA TULEMUSNÄITAJAD

Müügitulu (taksonoomia raportis 2. toodud kogusumma) on esitatud raamatupidamise aastaaruande konsolideeritud koondkasumiaruandes. Kooskõlas olev müügitulu peamise tulemusnäitajana on kahanenud 17%-ni (2024: 33%), kuna 2025 oli ehitusteenuste mahtu vähem lepingutes, mille käive vastas sõelumiskriteeriumitele. Suuremateks ehitusobjektideks 2025. aastal olid tuulepargi taristurajatised Silale, Akmene, Kelmè I ja Kelmè II, Pagégiai, Telšiai, Pasvalys, Kretinga, Rietavas ja Smiltene projektides, tuulepargi alajaam Kelmès ning päikeseelektripargi ehitus Värmes. Meie hinnangul vastab nimetatud rajatiste ehitamine delegeeritud määruse 2021/2139 Lisa I punktile 7.6. Lisaks ehitati kergliiklus- jalg- ja rattateid Harku vallas, Kose-Uuemõisas ja Tallinnas Poska-Reidi teel ning Sütiste metsas. Meie hinnangul vastab nimetatud rajatiste ehitamine delegeeritud määruse 2021/2139 Lisa I punktile 6.13.

Kapitalikulude (taksonoomia raportis 3. toodud kogusumma) on esitatud raamatupidamise aastaaruande lisades 23 kuni 25 ridadel "Soetamine ja parendused" ning "Ümberliigitamine varudest". Kooskõlas olevateks kapitalikuludeks loeti 3 hübriidajamiga autot, mida kasutatakse Pagegiai ja Smiltene tuuleparkide teenindamiseks ja varugeneraator Pasvalyse tuulepargi jaoks, peamine tulemusnäitaja 2% (2024: 0%).

Taksonoomias silmas peetud tegevuskulude vastavust raamatupidamise aastaaruandele ei ole võimalik välja tuua, delegeeritud määruse 2021/2178 Lisa 1 p.1.1.3.1 sätestatud tegevuskulude nimetaja definitsioon (*Nimetaja hõlmab otseseid kapitaliseerimata kulusid, mis on seotud teadus- ja arendustegevuse, hoonete renoveerimise meetmete, lühiajalise rendi, hoolduse ja remondiga, ning kõiki muid otseseid kulusid, mis on seotud materiaalse põhivara igapäevase teenindamisega ettevõtja poolt või kolmanda isiku poolt, kellele tegevus on edasi antud, ja mis on vajalikud sellise vara jätkuva ja tõhusa toimimise tagamiseks.*) ei vasta Merko Ehituse kontserni tavapärase majandusarvestuse tegevuskulude definitsioonile. Taksonoomiaga kooskõlas olevaid tegevuskulusid ei olnud, peamine tulemusnäitaja 0% (2024: 0%).

Vastavalt delegeeritud määruse 2021/2178 uuendustele 2025 aastal ei ole enam vajalik esitada nimetatud määruse Lisa XII vorm 1 aruannet tuumaenergia ja maagaasiga seotud tegevustest, kui vastav tulemusnäitaja puudub. Sellest tulenevalt ei ole käesolevas aruandes esitatud eelnimetatud aruannet.

TAKSONOOMIA RAPORTID

Aruandeperioodil ei ole tehtud ühtegi muudatust arvestusmeetodites, v.a. otseselt Euroopa Komisjoni delegeeritud määruste 2021/2178, 2021/2139 ja 2023/2486 sisu uuendustest (täiendavad/muudetud nõuded) tulenevad muutused. Majandusarvestuse üldiste meetodite kirjeldus on esitatud raamatupidamise aastaaruande lisas 1.

Esitlusmeetodis on tehtud muudatus, et raport esitatakse vormina, nagu see on avaldatud delegeeritud määruses 2021/2178, kuid vormi päistes on mõnedes veergudes vahele jäetud korduv sõna "taksonoomia", kus see üksnes kulutas ruumi ja ei lisanud arusaadavust.

Raportid on esitatud määruses 2021/2178 toodud, 2025. aastal (delegeeritud määrus(EL) 2026/73, 4. juuli 2025) kehtestatud ja üleminekusättega koheseks kasutamiseks lubatud vormide kohaselt.

Raport 1. Taksonoomias käsitletud või sellega kooskõlas oleva majandustegevusega seotud käibe, kapitali- ja tegevuskulude osakaal – teave aasta 2025 kohta (kokkuvõtlikud peamised tulemusnäitajad)

Majandusaasta 2025	Kooskõlas oleva tegevuse jaotus keskkonnanäesmärkide kaupa															
Peamine tulemusnäitaja (1)	Kokku (2)	Taksonoomias käsitletud tegevuse osakaal (3)	Taksonoomiaga kooskõlas olev tegevus (4)	Kooskõlas oleva tegevuse osakaal (5)	Kliima-muutuste leevendamine (6)	Kliima-muutustega kohanemine (7)	Vesi (8)	Ring-majandus (9)	Saastus (10)	Elurikkus (11)	Toetava tegevuse osakaal (12)	Üleminekulise tegevuse osakaal (13)	Hindamata tegevused, mida peetakse ebaoluliseks (14)	Taksonoomiaga kooskõlas olev tegevus eelmisel majandusaastal (N-1) (15)	Kooskõlas oleva tegevuse osakaal eelmisel majandusaastal (N-1) (16)	
Tekst	Tuhandes eurod	%	Tuhandes eurod	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	Tuhandes eurod	%	
Käive	310 941	96%	52 605	17%	17%	0%	0%	0%	0%	0%	28%	0%	4%	179 983	33%	
Kapitalikulud	8 357	98%	130	2%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	2%	0	0%	
Tegevuskulud ¹	€	%	€	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	€	%	

¹ Merko Ehituse konsolideeritud aruandes on tegevuskulude rida tühi, kuna Merko Ehitus kasutab erandit, mis on sätestatud 2021/2178 Artikli 2 punktis 1c.

Selgitus lähtudes 2021/2178 lisa I p. 1.2.3.1.b): punktis A.1. raporteeritud müügikäibe sisetarbimise osakaal on null.

Mitme keskkonnanäesmärgi saavutamisele oluliselt kaasaaitavaid tegevusi ei olnud, seega 2021/2178 lisa II vormide allmärkuses c) toodud tabelit ei esitata, samad andmed on esitatud põhivormis.

Raport 2. Taksonoomias käsitletud või sellega kooskõlas oleva majandustegevusega seotud käibe osakaal – teave aasta 2025 kohta (jaotus tegevusalade kaupa).

Peamine tulemusnäitaja: käive		Taksonoomiaga kooskõlas oleva tegevuse keskkonaeesmärk											
Majandusaasta 2025													
Majandustegevus (1)	Kood (2)	Taksonoomias kajastatud peamine tulemusnäitaja (käibe osakaal) (3)	Taksonoomiaga kooskõlas olev peamine tulemusnäitaja (käibe rahaline väärtus) (4)	Kooskõlas olev peamine tulemusnäitaja (käibe osakaal) (5)	Kliimamuutuste leevendamine (6)	Kliimamuutustega kohanemine (7)	Vesi (8)	Ringmajandus (9)	Saastus (10)	Elurikkus (11)	Toetava tegevuse osakaal (12)	Üleminikulise tegevuse osakaal (13)	Kooskõlas oleva osakaal taksonoomias käsitletust (14)
Tekst		%	Tuhandes eurod	%	%	%	%	%	%	%	(E, kui see on asjakohane)	(T, kui see on asjakohane)	% (5)/(3)
Veekogumis-, -puhastus- ja -varustussüsteemide ehitamine, laiendamine ja käitamine	CCM5.1	1%											0%
Veekogumis-, -puhastus- ja -varustussüsteemide uuendamine	CCM5.2	1%											0%
Isikliku liikuvuse ja jalgrattaveo taristu	CCM6.13	1%	751	0%	0%						E		18%
Raudteetranspordi taristu	CCM6.14	9%									E		0%
Vähese CO ₂ -heitega maanteetranspordi ja ühistranspordi võimaldav taristu	CCM6.15	1%									E		0%
Uute hoonete ehitamine	CCM7.1	64%											0%
Taastuenergiaseadmete paigaldamine, hooldus ja remont	CCM7.6	17%	51 854	17%	17%						E		100%
Teede ja kiirteede hooldus	CE3.4	3%											0%
Kooskõlas oleva tegevuse summa eesmärkide kaupa					17%	0%	0%	0%	0%	0%			
Peamine tulemusnäitaja kokku (käive)		96%	52 605	17%	17%	0%	0%	0%	0%	0%	28%	0%	18%

Mitme keskkonaeesmärgi saavutamisele oluliselt kaasaaitavaid tegevusi ei olnud, seega 2021/2178 lisa II vormide allmärkuses c) toodud tabelit ei esitata, samad andmed on esitatud põhivormis.

Report 3. Taksonoomias käsitletud või sellega kooskõlas oleva majandustegevusega seotud kapitalikulude osakaal – teave aasta 2025 kohta (jaotus tegevusalade kaupa).

Peamine tulemusnäitaja: kapitalikulud														
Majandusaasta 2025		Taksonoomiaga kooskõlas oleva tegevuse keskkonnaneesmärk												
Majandustegevus (1)	Kood (2)	Taksonoomias kajastatud peamine tulemusnäitaja (kapitalikulude osakaal) (3)	Taksonoomiaga kooskõlas olev peamine tulemusnäitaja (kapitalikulude rahaline väärtus) (4)	Kooskõlas olev peamine tulemusnäitaja (kapitalikulude osakaal) (5)	Kliima- muutuste leevendamine (6)	Kliima- muutustega kohanemine (7)	Vesi (8)	Ring- majandus (9)	Saastus (10)	Elurikkus (11)	Toetava tegevuse osakaal (12)	Üle- minekulise tegevuse osakaal (13)	Kooskõlas oleva osakaal taksonoomias käsitletust (14)	
<i>Tekst</i>		%	Tuhanded eurod	%	%	%	%	%	%	%	<i>(E, kui see on asjakohane)</i>	<i>(T, kui see on asjakohane)</i>	% (5)/(3)	
Uute hoonete ehitamine	CCM7.1	64%											0%	
Taastuenergiaseadmete paigaldamine, hooldus ja remont	CCM7.6	2%	130	2%	2%						E		100%	
Hoonete omandamine ja omandiõigus	CCM7.7	32%											0%	
Teede ja kiirteede hooldus	CE3.4	2%											0%	
Kooskõlas oleva tegevuse summa eesmärkide kaupa					2%	0%	0%	0%	0%	0%				
Peamine tulemusnäitaja kokku (kapitalikulud)		98%	130	2%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	2%	

Mitme keskkonnaneesmärgi saavutamisele oluliselt kaasaaitavaid tegevusi ei olnud, seega 2021/2178 lisa II vormide allmärkuses c) toodud tabelit ei esitata, samad andmed on esitatud põhivormis.

JUHTIMISALANE TEAVE

HALDUS-, JUHT- JA JÄRELEVALVEORGANITE ROLL (ESRS 2, GOV-1)

Merko kontserni kõrgeim juhtorgan on **aktsionäride üldkoosolek**, mille pädevus tuleneb õigusaktidest ning ettevõtte põhikirjast. Üldkoosolek otsustab muu hulgas nõukogu liikmete ametisse määramise ja tagasikutsumise, majandusaasta tulemuste kinnitamise ning ettevõtte põhikirja muutmise. Korraline aktsionäride üldkoosolek toimub vähemalt üks kord aastas. Korraliste ja erakorraliste üldkoosolekute päevakorrad kinnitatakse enne avaldamist nõukogu poolt, kes esitab üldkoosolekule ka teemad arutamiseks ja hääletamiseks.

Nõukogu ülesandeks on kontserni olulisemate strateegiliste ja taktikaliste otsuste kinnitamine ning kontserni juhatuse tegevuse kontrollimine. Nõukogu juhindub oma tegevuses ettevõtte põhikirjast, üldkoosoleku suunistest ja seadusandlusest ning selle tööd korraldab nõukogu esimees.

AS Merko Ehitus nõukogu tööorganina tegutseb **auditikomitee**, mille ülesanne on nõukogu nõustamine järelevalvega seotud küsimustes. Tütarettevõtetes eraldi auditikomiteesid ei ole moodustatud.

Juhatus on kontserni juhtimisorgan, mis esindab ja juhib ASi Merko Ehitus igapäevast tegevust kooskõlas seaduse ja ettevõtte põhikirjaga. Juhatus on kohustatud tegutsema majanduslikult kõige otstarbekamal viisil, lähtudes ettevõtte ja aktsionäride parimatest huvidest ning tagades ettevõtte jätkusuutliku arengu vastavalt seatud eesmärkidele ja strateegiale. Juhatus ja nõukogu teevad tihedat koostööd ettevõtte huvide parimaks tagamiseks.

Juhatusesimees täidab ASi Merko Ehitus tegevjuhi ülesandeid, juhtides ja esindades ettevõtet, tagades vastavuse põhikirjale ja seadustele, korraldades juhatuse ning olulisemate tütarettevõtete nõukogude tööd, koordineerides strateegiate väljatöötamist ja rakendamist ning vastutades strateegilise äriarenduse ja finantside eest. **Teiste juhatuse liikmete** vastutusalaadeks on muu hulgas kinnistute portfelli juhtimine, ehitus- ja arendussegmentide tegevuste koordineerimine kontserniüleselt, finantsjuhtimine, investorsuhted ja vastavuskontroll.

ASi Merko Ehitus **tütarettevõtete nõukogude** volitused ja vastutus tulenevad nende põhikirjadest ning kontsernisestest reeglitest. Tütarettevõtete nõukogud on üldjuhul moodustatud tütarettevõtte põhiosanikuks oleva äriühingu juhatuse ja nõukogu liikmetest. Tütarettevõtte juhataja või juhatuse liikme nimetab ametisse vastava ettevõtte nõukogu.

Merko juhtorganitesse kuuluvad pikaajalise juhtimiskogemuse ja -kvalifikatsiooniga isikud

Nõukogu

Toomas Annus, Nõukogu esimees

Teenistuskäik:

- 1997-2008 ja 2011-... AS Merko Ehitus, nõukogu esimees
- 1999-2009 ja 2014-... AS Kapitel (AS E.L.L. Kinnisvara kuni 2017), nõukogu esimees
- 2009-2014 AS E.L.L. Kinnisvara, juhatuse liige
- 2008-... Järvevana OÜ, juhatuse liige
- 1996-... AS Riverito, juhatuse esimees
- 1989-1996 AS EKE Merko ja selle õiguseellase EKE MRK, juhataja

Haridus:

Tallinna Tehnikaülikool tööstus- ja tsiviilehitus
Kontrollitavate aktsiate arv: 12 742 686 (läbi AS Riverito)

Indrek Neivelt, Nõukogu liige

Teenistuskäik:

- 2008-... AS Merko Ehitus, nõukogu liige
- 2020-... OÜ Respiray, juhatuse esimees
- 2006-... AS Ldiamon, nõukogu esimees
- 2016-... OÜ Poco Holding, juhatuse liige ning ametikohad kontserni kuuluvate tütarühingute juhtorganites
- Töötanud erinevatel juhtivatel ametikohtadel Hansapangas (Swedbank), sealhulgas grupi peadirektori, juhatuse esimehena, samuti Bank Saint Petersburg'i nõukogu esimehena.

Haridus:

Tallinna Tehnikaülikool ehituse ökonoomika ja juhtimise eriala
 Stockholmi Ülikooli panganduse ja finantside eriala magistrkraad
Kontrollitavate aktsiate arv: 31 635 (läbi Trust IN OÜ)

Kristina Siimar, Nõukogu liige

Teenistuskäik:

2022 - ... AS Merko Ehitus, nõukogu liige
 2014-2017 ja 2022 -... AS Kapitel (AS E.L.L. Kinnisvara kuni 2017), nõukogu liige
 2022 - ... OÜ Skaala Investments (OÜ Notorious) - tegevjuht ja juhatuse liige
 2024 - ... AS Plural Estonia (AS Plaifm Estonia), nõukogu liige
 2017-2021 Luminor Group, juhatuse liige
 2010-2017 Swedbank Group, Stockholm, erinevad ametikohad
 2001-2010 Hansapank/ Swedbanki Balti pangandus, finantsdirektor ja juhatuse liige

Haridus:

INSEAD ülikool Prantsusmaal (Entrepreneurship: Building new Business Ventures)
 Massachusetts Institute of Technology (MIT), Sloan School of Management (Driving Strategic Innovation)
 Tallinna Tehnikaülikooli ärijuhtimise magistrikraad

Kontrollitavate aktsiate arv: -

Juhatus**Ivo Volkov**, Juhatuse esimees

Teenistuskäik:

2024-... AS Merko Ehitus, juhatuse esimees
 2020-2023 AS Merko Ehitus Eesti, juhatuse esimees
 2016-2019 PKC Group Plc, Euroopa ja Lõuna-Ameerika tootmistegevuste asepresident; PKC Eesti AS, juhatuse liige
 2014-2015 PKC Group Plc, Lõuna-Ameerika regionaalne direktor
 2012-2014 PKC Eesti AS, juhatuse esimees
 2009-2012 Cargotec Estonia AS, juhatuse esimees
 2004-2009 Elcoteq SE, erinevad juhtivad positsioonid
 Merko Ehitus Eesti AS, UAB Merko Statyba ja UAB Merko Bustas nõukogu esimees, Tallinna Teede AS nõukogu liige, OÜ Connecto Varad nõukogu esimees ja kontserni kuuluvate Eesti tütarühingute nõukogu esimees.

Haridus:

Tallinna Tehnikaülikool ärikorralduse magistrikraad

Kontrollitavate aktsiate arv: 4 137

Tõnu Toomik, Juhatuse liige

Teenistuskäik:

2013-... AS Merko Ehitus, juhatuse liige
 2008-2013 AS Merko Ehitus, nõukogu liige
 1997-2022 AS Kapitel (AS E.L.L. Kinnisvara kuni 2017), nõukogu liige
 1997-2008 AS Merko Ehitus, juhatuse esimees
 1996-... AS Riverito, juhatuse liige
 1993-1996 AS EKE Merko, erinevad ametikohad
 Merko Ehitus Eesti AS, UAB Merko Statyba ja UAB Merko Bustas nõukogu liige, Tallinna Teede AS nõukogu esimees.

Haridus:

Tallinna Tehnikaülikool tööstus- ja tsiviilehitus

Kontrollitavate aktsiate arv: -

Urmas Somelar, Juhatuse liige

Teenistuskäik:

2023-... AS Merko Ehitus, juhatuse liige, finantsüksuse juht
 2021-2023 AS Merko Ehitus, finantsüksuse juht
 2018-2021 Arricano Real Estate Plc, nõukogu esimees
 2017-2018 Versobank AS, juhatuse liige
 2015-2017 Riigi Kinnisvara AS, juhatuse esimees
 2009-2015 Swedbank grupi üksused, erinevad ametikohad Eestis, Lätis, Ukrainas ja Venemaal
 Merko Ehitus Eesti AS, Tallinna Teede AS, UAB Merko Statyba ja UAB Merko Bustas nõukogu liige.

Haridus:

Tartu Ülikool, rahandus ja krediit

Kontrollitavate aktsiate arv: -

Merko juhtimissüsteemi ülesehitust ja juhtorganite rolle ning vastutusi on täiendavalt kirjeldatud kestlikkusaruande peatüki 'Kestlikkuse juhtimine Merkos' alampeatükis 'Juhtorganite rollid ja vastutused (GOV-1)'.

OLULISTE MÕJUDE, RISKIDE JA VÕIMALUSTE HINDAMINE (ESRS 2, IRO-1)

Merko juhtimisprotsesside ja valitsemisega seotud mõjude hindamine tugineb 2024. aastal läbi viidud kahese olulisuse hindamisel, mille metoodikat on kirjeldatud peatükis „Kahese olulisuse hindamise protsess“. 2025. aastal terviklikku analüüsi protsessi uuesti läbi ei viidud, kuid teostati 2024 andmete kordusvalideerimine tuvastamaks võimalikke muutusi mõjukohtade prioriteetsuses või riskihinnangutes. Valideerimise tulemusena olulisi muutusi riskihinnangutes, mõjukohtades ega äritegevuses võrreldes eelneva perioodiga ei tuvastatud, mistõttu käesolevas aruandes tuginetakse 2024. aastal teostatud analüüsile ja tuvastatud mõjudele ja hinnangutele.

2024. aastal läbi viidud kahese olulisuse hindamise käigus analüüsiti Merko äritegevuse reguleerituse taset, ärisuhtluse rolli ja sagedust igapäevastes tegevustes ning võimalikke riske, mis võivad kaasneda kehtestatud ärireeglite ja juhtimisprotsesside eiramisega. Analüüsi tulemusena leiti, et Merko äritegevuse edu sõltub suurel määral juhtimisprotsesside kvaliteedist, äritegevuse läbipaistvusest ning kokkulepitud protsessidest ja käitumisstandarditest kinnipidamisest.

Ehitustegevus ja kinnisvaraarendus on põhjalikult reguleeritud ning investeringumahukad valdkonnad, kus ajalooliselt on täheldatud kõrgendatud altkäemaksu- ja korrupsiooniriski. Need riskid on koondunud eeskätt detailplaneerimise, ehituslubade ja riigihangete etappidesse. Seetõttu on üheks oluliseks mõjukohtaks väärtusahela osaliste taustakontrollid ning järgimise tagamine seadusest tulenevatele nõuetele ja ettevõtte sisemistele standarditele.

Mainekahju risk võib kaasneda ka üksnes kahtlustusest ebaeetilise käitumise või võimaliku korrupsiooni osas. Merko kontserni kuulunud Läti ettevõtte SIA Merks on alates 2019. aastast olnud seotud Läti konkurentsiohkukogu haldusmenetlusega, mille kohaselt peetakse seda üheks üheksast ettevõtte, kes on väidetavalt osalenud ehitusettevõtete keelatud koostöös. Merko peab neid kahtlustusi nii faktiliselt kui õiguslikult põhjendamatuteks, kuid mainekahju risk püsib kuni menetluse lõpliku lahendamiseni. Juhtumi täpsemad asjaolud on esitatud raamatupidamise aastaaruande lisas 35 ning Merko kodulehe vastavas [alajaotises](#).

Ehitustegevus tugineb suurel määral väärtusahelale ning suhetele alltöövõtjate ja tarnijatega. Peatöövõtjana vastutab Merko ehitusteenuse kvaliteedi ja nõuetest kinnipidamise eest. Alltöövõtjate ebaeetilise käitumise korral kandub suurim mainekahju risk peatöövõtjale, mistõttu on juhtimisprotsesside toimivus ja järelevalve võtmetähtsusega. Tarnijatega seotud riskid mõjutavad tööde sujuvust ja tarneahela toimimist; seetõttu on oluline, et suhted põhineksid vastastikusel usaldusel ja läbipaistvusel.

Kahese olulisuse hindamise käigus hinnati ka juhtimisteemadega seotud potentsiaalset [finantsmõju](#). Järeldati, et juhtimisprotsesside muudatustel ei ole Merko äritegevusele otseselt tuvastatavat või olulist finantsmõju. Juhtimisalaste finantsriskide ennetus on reguleeritud läbi seadusandluse, mis on ennetava iseloomuga. Võimalik finantsmõju võib realiseeruda eelkõige seadusest tulenevate nõuete tahtlikul või hooletusveast tingitud rikkumisel, mis võib kaasa tuua trahve või kaudseid mõjusid läbi mainekahju.

Kokkuvõttes jõuti kahese olulisuse hindamise tulemusena järeldusele, et juhtimise temaatika, sealhulgas ärireeglite, ärisuhtluse ja korrupsioonivastased praktikad, on Merko jaoks tervikuna oluline mõjukoht ja riskivaldkond, mis eeldab jätkuvat tähelepanu ning süsteemset juhtimist.

EETILISED ÄRITAVAD JA ÄRIKULTUUR (G1-1)

Merko äritavade peamised pidepunktid on sõnastatud kontserni tasandil kehtivas põhikirjas, mille olulised tüarettevõtted on integreerinud oma põhikirjadesse ja sisekorraeskirjadesse. Tüarettevõtete sisekorraeskirjad täpsustavad põhimõtteid ja tegevusjuhiseid, millest lähtutakse igapäevastes tegevustes ja protsessides. Lisaks on kontserni tasandil kehtestatud „Meie Merko“ käitumispõhimõtted, mis määratlevad Merko põhiväärtused, eelistatud käitumismustrid ning lubadused olulisemate huvigruppide ees.

Merko kultuuri oluliseks alustalaks on kõrgendatud standardid aususele, usaldusväarsusele ja avatusele. Eetiline äritegevus on Merko põhiväärtusena ettevõttekultuuri lahutamatu osa, toetades kasumlikku kasvu, sidusrühmade usaldust ning ausa konkurentsi ja võrdse kohtlemise põhimõtteid. AS Merko Ehitus kontsernis ei tolereerita korrupsiooni üheski vormis. Ettevõtte tegevus tugineb muuhulgas Finantsinspektsiooni Hea Ühingujuhtimise Tavale, OECD juhiste rahvusvahelistele ettevõtetele ning ÜRO ettevõtluse ja inimõiguste juhtpõhimõtetele.

Kõik kontserni töötajad peavad oma tegevuses juhinduma eetilistest põhimõtetest. Selle tagamiseks on kehtestatud [Ärireeglite koodiks](#), millega kõik kontserni töötajad kohustuvad tutvuma ning millest kinnipidamine on kohustuslik. Ärireeglite teemad on põhjalikumalt käsitletud kontserni kodulehel [https://group.merko.ee/vastutustundlik-ettevõtte/](https://group.merko.ee/vastutustundlik-ettevõtte).

Võimalikest ebaeetilise käitumise juhtumitest või selliste kahtluste tekkimisest teavitamiseks on loodud [anonüümse teavitamise kanalid](#), mis on mõeldud kasutamiseks nii ettevõtte töötajatele kui ka koostööpartneritele ja teistele osapooltele. Teavitamise ja info analüüsimise süsteem on üles ehitatud viisil, mis kaitseb teavitajat võimalikult efektiivselt, tagades talle turvalisuse, konfidentsiaalsuse ning soovi korral anonüümse protsessi kõikides etappides.

Ärilise käitumise rikkumiste teavituste menetlemisel tuginetakse professionaalse ja sõltumatu välise koostööpartneri teenusele (aruande koostamise hetkel Ernst & Young Baltic AS), mistõttu eraldiseisvat protseduuri kehtestatud ei ole. Kodulehe ankeedi, vihjetelefoni või e-kirja teel laekuvad teated ei jõua otseste juhtideni, vaid edastatakse esmalt välisele partnerile. Partner hindab teateid, viib vajadusel läbi esialgse analüüsi ning koostab Merkole sisukokkuvõtte ainult nende juhtumite kohta, mis vajavad täiendavat uurimist. Sisukokkuvõtetest eemaldatakse kõik infoallikat tuvastada võimaldavad viited.

Edastatud vihjeid uurivad ja lahendavad Merko juhid, kelle vastutusalasse konkreetne teade kuulub, ning kellel on kohustus käsitleda kogu infot konfidentsiaalselt ning kasutada seda üksnes juhtumi lahendamise eesmärgil. Olulisematest juhtumitest informeeritakse ka kontserni juhtkonda ja auditikomiteed, kes täidavad järelevalvefunktsiooni ning võivad vajaduse korral uurimisprotsessis osaleda. Kui vihje puudutab Merko kontserni juhtkonna tegevust, edastatakse sellekohane sisukokkuvõte ainult nõukogule.

Eetiliste äritavade ja ausa ärikultuuri toimimist hinnatakse teavitamiskanalite statistika kaudu, mille koostab väline koostööpartner ning esitab kvartaalsete ülevaateraportitena riikide juhtkondadele, kontserni juhtkonnale, auditikomiteele ja ettevõtte juristile. Aastal 2025 laekus 1 vihje otse juhtkonnale, mille osas viidi läbi uurimine välise koostööpartneri kaudu, tuvastati töötajapoolne eetikakoodeksi rikkumine ning töösuhte lõpetati usalduse kaotamise tõttu (2024. aastal laekus samuti üks vihje, mille uurimine osutus ebavajalikuks). Eraldiseisvat protsessi uurimistoimingute läbiviimiseks kehtestatud ei ole, ning iga juhtumit käsitletakse juhtumipõhiselt. Teavitamiskanalite kohta on täpsem ülevaade kättesaadav ettevõtte kodulehel <https://group.merko.ee/vastutustundlik-ettevõtte/teavitamise-kanalid/>.

Kõiki töötajaid koolitatakse ärieetika teemadel nende tööle asumisel (Ärieetika koodeksi järgimine on osa sisekorrast) ning edaspidi vajaduspõhiselt, lähtudes raportite tulemustest või tuvastatud riskidest.

Merko võtmeisikutel on kohustus esitada isikliku huvide deklaratsioon, mis hõlmab andmeid osaluste kohta äriühingutes, kuulumist äriühingute või muude juriidiliste isikute juhtorganitesse, kuulumist erialaliitusesse, kehtivate majandustegevuse registreeringute olemasolu ning muid asjaolusid, mis võivad põhjustada huvide konflikti. Huvide deklaratsiooni vaadatakse üle ja vajadusel uuendatakse kord aastas. 2025. ega 2024. aastal ei tuvastanud kontsern ühtegi võtmeisikute huvide konflikti juhtumit.

SUHTED TARNIJATEGA (G1-2)

Ehitus- ja arendustegevuse väärtusahelates osaleb suur hulk erinevaid osapooli. Ehitusteenuse puhul teostatakse enamik ehitusspetsiifilistest töödest alltöövõtjate abiga, ehitusmaterjalide hankimisel sõltutakse materjalide edasimüüjatest ja tarnijatest, ning arendustegevuses on olulised suhted projekteerijate ja arhitektuuribüroodega. Sellest tulenevalt on heade ärisuhte loomine ja hoidmine alltöövõtjate ja tarnijatega Merko jaoks strateegiliselt oluline teema.

Heade ärisuhte kujundamiseks on oluline, et Merko tütarettevõtted käituksid usaldusväärsete partneritena, kelle protsessid on läbipaistvad, kes kohtlevad kõiki osapooli võrdselt ja õiglaselt ning kelle väärtused on kooskõlas Merko põhimõtetega. Kõige sagedamini sõmitakse väärtusahelas ärisuhteid ehitusteenuse alltöövõtjate ja ehitusmaterjalide tarnijatega. Mõlemal juhul valitakse koostööpartnereid hoolikalt, seades neile kõrged kriteeriumid vastutustundliku käitumise ja eetilise äritegevuse osas. Selle tagamiseks tehakse valikuprotsessi käigus põhjalikke taustauuringuid, mille eesmärk on hinnata partneri vastavust Merko kehtestatud põhimõtetele ning tuvastada võimalikke huvide konflikte. Koostööpartnerite valikul lähtutakse õiglase ja võrdse kohtlemise põhimõtetest, ning eeldatakse eetiliste äritavade järgimist ka koostööpartneritelt.

Suhtes tarnijate ja alltöövõtjatega on usalduse säilitamisel tähtis lepingupartnerite vaheline korrektne maksekäitumine. Merko kontserni ettevõtetes kehtib kokkulepe arvete õigeaegseks tasumiseks, mida jälgitakse ettevõttesiseselt läbi pistelise meeldetuletuskirjade monitoorimise, ning vajadus eraldiseisva arvete tähtaegset tasumist reguleeriva poliitika vastu on puudunud.

Käesoleval ajal ei ole Merkos äripartnerite valikul määratletud eraldiseisvaid kestlikkuse ja sotsiaalse mõjuga seotud kriteeriume, kuid lähtutakse põhimõttest, et muude asjaolude võrdsuse korral eelistatakse alati jätkusuutlikumaid ja väiksema keskkonnajalajäljega koostööpartnereid.

KORRUPTSIOONI JA ALTKÄEMAKSU ENNETUS JA VÄLTIMINE (G1-3, G1-4)

Lähtudes ettevõtte põhiväärtustest on korruptsioon ning kõik muud rikkumised Merko jaoks täielikult vastuvõetamatud, ning nende suhtes kehtib nulltolerants. Seetõttu pööratakse suurt tähelepanu ennetustegevustele ja töötajate teadlikkuse tõstmisele. Kontserni kõik töötajad peavad oma igapäevases tegevuses juhinduma kontsernis kehtestatud Ärieetika koodeksist, mida tutvustatakse kõikidele uutele töötajatele. Teadlikkuse tõstmiseks viiakse läbi nii sisemisi kui ka väliseid koolitusi korruptsiooni ennetamise ja vältimise teemadel, tagamaks, et riskidele avatud rollides töötavad inimesed ning kõik juhid ja töötajad on asjakohaselt informeeritud.

Hinnanguliselt on korruptsiooniriskile enam avatud detailplaneeringute, ehituslubade ja sisseostuga tegelevad funktsioonid. Varguserisk on üldisem ja puudutab kogu organisatsiooni. Kõiki võimalikke rikkumisi uuritakse ning edasised meetmed määratakse juhtumipõhiselt, tuginedes uuringu tulemustele. Võimalikke eskaleerimist vajavate juhtumite lahendamise on kaasatud erinevad juhtimistasandid.

Tegevuste läbipaistvuse ja nõuetele vastavuse tagamiseks on loodud eraldi kontrollimehhanismid. Eestis tegeleb vastava rolliga kvaliteediosakond, Lätis ja Leedus on see vastutus delegeeritud kohalikele erialaspetsialistidele. Regulaarne sisekontrolli funktsioon on tellitud väliselt teenusepakkujalt, kellega koostöös hinnatakse protsesside toimivust ja võimalikke kitsaskohti. Sisekontrollisüsteemi kaasajastamist tehakse mõistlikkuse põhimõttel, lähtuvalt konkreetsetest vajadustest.

2025. aastal ei toimunud ühtegi kinnitust leidnud korruptsioonijuhtumit.

Mõõdik	Ühik	Eesmärk	2025	2024	2023
Kinnitatud korruptsiooni- ja altkäemaksujuhtumite arv	#	0	0	0	0

POLIITILINE MÕJU JA LOBITÖÖ (G1-5)

Korruptsiooni ja altkäemaksudega seotud riskide minimeerimiseks ei toeta Merko Ehitus ühtegi poliitikut, poliitilist parteid ega muud poliitilist organisatsiooni ning kontserni põhimõtteks on poliitilisi annetusi mitte teha. Poliitilisest lobitegevusest hoidutakse muu hulgas ka läbi värbamisprotsessis teostatava taustakontrolli. Ükski Merko juhtorganite liige ei ole viimase kahe aasta jooksul töötanud avaliku sektori asutuses.

KONSOLIDEERITUD KESTLIKKUSARUANDE LISAD

LISA 1: Kestlikkusaruande koostamisel täidetud avalikustamisnõuete loetelu (IRO-2)

ESRS 2 Üldised nõuded

	Avalikustamisnõue	Aruande lk
BP-1	Kestlikkusaruannete koostamise üldine alus	79
BP-2	Avalikustamine seoses konkreetsete asjaoludega	79
GOV-1	Haldus-, juht- ja järelevalveorganite roll	80;112-113
GOV-2	Ettevõtja haldus-, juht- ja järelevalveorganitele esitatud teave ja nende käsitletavad kestlikkusaspektid	80-81
GOV-3	Kestlikkusalase tulemuslikkuse kaasamine motivatsioonikavadesse	81;94
GOV-4	Avaldus hoolsuskohustuse kohta	81
GOV-5	Riskijuhtimine ja kestlikkusaruandluse sisekontroll	82
SBM-1	Strateegia, ärimudel ja väärtusahel	83
SBM-2	Sidusrühmade huvid ja seisukohad	86-87
SBM-3	Olulised mõjud, riskid ja võimalused ning nende seos strateegia ja ärimudeliga	87-90; 96-97
IRO-1	Oluliste mõjude, riskide ja võimaluste kindlakstegemise ja hindamise protsessi kirjeldus	91-92; 96 102-103; 114
IRO-2	ESRS-ide avalikustamisnõuded, mis on hõlmatud ettevõtja kestlikkusaruandega	116
MDR-P	Oluliste kestlikkusaspektide haldamiseks vastu võetud poliitika	93
MDR-A	Oluliste kestlikkusaspektidega seotud meetmed ja ressursid	93-94

ESRS E1 Kliimamuutus

	Avalikustamisnõue	Aruande lk
E1-1	Üleminekukava kliimamuutuste leevendamiseks	94
E1-2	Kliimamuutuste leevendamise ja nendega kohanemisega seotud poliitika	98
E1-3	Kliimamuutuste poliitikaga seotud meetmed ja ressursid	98
E1-4	Kliimamuutuste leevendamise ja nendega kohanemisega seotud eesmärgid	98
E1-5	Energiatarbimine ja energiaallikate jaotus	98-99
E1-6	1., 2. ja 3. mõjuala koguheidete ning KHG koguheidete	99-102

ESRS E5 Ressursikasutus ja ringmajandus

	Avalikustamisnõue	Aruande lk
E5-1	Ressursikasutuse ja ringmajandusega seotud poliitika	103
E5-2	Ressursikasutuse ja ringmajandusega seotud meetmed ja ressursid	103-104
E5-3	Ressursikasutuse ja ringmajandusega seotud eesmärgid	103-104
E5-4	Ressursside sisendvood	104-105
E5-5	Ressursside väljundvood	105-106

ESRS G1 Äriline käitumine

	Avalikustamisnõue	Aruande lk
G1-1	Äriline käitumine poliitika ja ettevõtluskultuur	114-115
G1-2	Tarneahela juhtimine	115
G1-3	Korruptsiooni ja altkäemaksu ennetus ja avastamine	115
G1-4	Korruptsiooni- või altkäemaksujuhtumid	115
G1-5	Poliitiline mõju ja lobitöö	116

Eeltoodud loetelus mittemärgitud avalikustamisnõuetele 2025 kestlikkusaruandes aruandluskohustust ei rakendata.

LISA 2: Valdkonnaüleste ja teemapõhiste standardite muudest EL'i õigusaktidest tulenevate andmepunktide loetelu

Avalikustamisnõue ja seonduv andmepunkt	SFDR-määruse viide	3.samba viide	Võrdlusaluste määruse viide	Euroopa kliima-määruse viide	Aruande lk
ESRS 2 GOV-1 Juhtorganite sooline mitmekesisus paragrahvi 21 alapunkt d	I lisa tabeli 1 näitaja nr 13		Komisjoni delegeeritud määrus (EL) 2020/1816 (27) II lisa		80
ESRS 2 GOV-1 Sõltumatute juhatuse liikmete protsent, paragrahvi 21 alapunkt e			Delegeeritud määruse (EL) 2020/1816 II lisa		80
ESRS 2 GOV-4 Avaldus hoolsuskohustuse kohta paragrahv 30	I lisa tabeli 3 näitaja nr 10				81
ESRS 2 SBM-1 Osalemine fossiilkütustega seotud tegevustes paragrahvi 40 alapunkti d alapunkt i	I lisa tabeli 1 näitaja nr 4	Määruse (EL) nr 575/2013 artikkel 449a; komisjoni rakendusmääruse (EL) 2022/2453 (28) tabel 1: kvalitatiivne teave keskkonnamislikule riskile ja tabel 2: kvalitatiivne teave sotsiaalsete riskide kohta	Delegeeritud määruse (EL) 2020/1816 II lisa		Mitteoluline
ESRS 2 SBM-1 Osalemine kemikaalide tootmisega seotud tegevustes paragrahvi 40 alapunkti d alapunkt i	I lisa tabeli 2 näitaja nr 9		Delegeeritud määruse (EL) 2020/1816 II lisa		Mitteoluline
ESRS 2 SBM-1 Osalemine vastuoluliste relvadega seotud tegevustes paragrahvi 40 alapunkti d alapunkt iii	I lisa tabeli 1 näitaja nr 14		Delegeeritud määruse (EL) 2020/1818 (29) artikli 12 lõige 1, delegeeritud määruse (EL) 2020/1816 II lisa		Mitteoluline
ESRS 2 SBM-1 Osalemine tubaka kasvatamise ja tootmisega seotud tegevustes paragrahvi 40 alapunkti d alapunkt iv			Delegeeritud määruse (EL) 2020/1818 artikli 12 lõige 1, delegeeritud määruse (EL) 2020/1816 II lisa		Mitteoluline
ESRS E1-1 Üleminekukava kliimaneutraalsuse saavutamiseks 2050. aastaks paragrahv 14				määruse (EL) 2021/119 artikli 2 lõige 1	94
ESRS E1-1 Ettevõtjad, kes on välja jäetud Pariisi kokkuleppega kooskõlas olevatest võrdlusalustest paragrahvi 16 alapunkt g		Artikkel 449a määrus (EL) nr 575/2013; komisjoni rakendusmääruse (EL) 2022/2453 vorm 1: pangaportfell – kliimamuutustega seotud üleminekurisk: riskipositsioonide krediitkvaliteet sektorite kaupa, heitkogused ja järelejäänud tähtaeg	Delegeeritud määruse (EL) 2020/1818 artikli 12 lõike 1 punktid d–g ja artikli 12 lõige 2		Mitteoluline

Avalikustamisnõue ja seonduv andmepunkt	SFDR-määruse viide	3.samba viide	Võrdlusaluste määruse viide	Euroopa kliima-määruse viide	Aruande lk
ESRS E1-4 KHG heite vähendamise eesmärgid paragrahv 34	I lisa tabeli 2 näitaja nr 4	Artikkel 449a määrus (EL) nr 575/2013; komisjoni rakendusmääruse (EL) 2022/2453 vorm 3: pangaportfell – kliimamuutustega seotud üleminekurisk: järgimisnäitajad	Delegeeritud määruse (EL) 2020/1818 artikkel 6		98
ESRS E1-5 Fossiilkütustest tulenev energiatarbimine, jaotatuna allikate kaupa (ainult suure kliimamõjuga sektorid) paragrahv 38	I lisa tabeli 1 näitaja nr 5 ja tabeli 2 näitaja nr 5				98-99
ESRS E1-5 energiatarbimine ja energiaallikate jaotus, paragrahv 37	I lisa tabeli 1 näitaja nr 5				98-99
ESRS E1-5 Energiamahukus seoses tegevustega suure kliimamõjuga sektorites paragrahvid 40 kuni 43	I lisa tabeli 1 näitaja nr 6				99
ESRS E1-6 1., 2. ja 3. valdkonna koguheide ja KHG koguheide paragrahv 44	I lisa tabeli 1 näitajad nr 1 ja 2	Artikkel 449a; määrus (EL) nr 575/2013; komisjoni rakendusmääruse (EL) 2022/2453 vorm 1: pangaportfell – kliimamuutustega seotud üleminekurisk: riskipositsioonide krediitkvaliteet sektorite kaupa, heitkogused ja järelejäänud tähtaeg	Delegeeritud määrus (EL) 2020/1818, artikli 5 lõige 1, artikkel 6 ja artikli 8 lõige 1		100
ESRS E1-6 KHG koguheite mahukus paragrahvid 53 kuni 55	I lisa tabeli 1 näitaja nr 3	Määruse (EL) nr 575/2013 artikkel 449a; komisjoni rakendusmääruse (EL) 2022/2453 vorm 3: pangaportfell – kliimamuutustega seotud üleminekurisk: järgimisnäitajad	Delegeeritud määruse (EL) 2020/1818 artikli 8 lõige 1		100
ESRS E1-7 KHG sidumine ja CO2 arvestusühikud paragrahv 56				määruse (EL) 2021/119 artikli 2 lõige 1	Mitteoluline
ESRS E1-9 Võrdlusaluse portfelli riskipositsioon kliimaga seotud füüsiliste riskide suhtes paragrahv 66			Delegeeritud määruse (EL) 2020/1818 II lisa; delegeeritud määruse (EL) 2020/1816 II lisa		Mitteoluline
ESRS E1-9 Rahaliste summade jaotus akuutse ja kroonilise füüsilise riski alusel, paragrahvi 66 alapunkt a/ ESRS E1-9 Olulisele füüsilisele riskile avatud oluliste varade asukoht paragrahvi 66 alapunkt c		Määruse (EL) nr 575/2013 artikkel 449a; komisjoni rakendusmääruse (EL) 2022/2453 punktid 46 ja 47; vorm 5:			Mitteoluline

Avalikustamisnõue ja seonduv andmepunkt	SFDR-määruse viide	3.samba viide	Võrdlusaluste määruse viide	Euroopa kliima-määruse viide	Aruande lk
		pangaportfell – kliimamuutustega seotud füüsiline risk: füüsilise riskiga seotud riskipositsioonid).			
ESRS E1-9 Kinnisvara jaotus bilansilise väärtuse ja energiatõhususe klasside alusel paragrahvi 67 alapunkt c		Määruse (EL) nr 575/2013 artikkel 449a; Komisjoni rakendusmääruse (EL) 2022/2453 punkt 34; vorm 2: pangaportfell – kliimamuutustega seotud üleminekurisk: kinnisvaratagatisega laenud – tagatise energiatõhusus)			Mitteoluline
ESRS E1-9 Portfelli avatus kliimaga seotud võimalustele paragrahv 69			Delegeeritud määruse (EL) 2020/1818 II lisa		Mitteoluline
ESRS E2-4 Iga Euroopa saasteainete heite- ja ülekanderegistri määruse II lisas loetletud saasteaine kogus, mis on väljutatud õhku, vette ja pinnasesse, paragrahv 28	I lisa tabeli 1 näitaja nr 8; I lisa tabeli 2 näitaja nr 2; I lisa tabeli 2 näitaja nr 1, I lisa tabelis 2 näitaja nr 3				Mitteoluline
ESRS E3-1 Vee- ja mereressursid, paragrahv 9	I lisa tabeli 2 näitaja nr 7				Mitteoluline
ESRS E3-1 Eripoliitika, paragrahv 13	I lisa tabeli 2 näitaja nr 8				Mitteoluline
ESRS E3-1 Kestlikud ookeanid ja mered paragrahv 14	I lisa tabeli 2 näitaja nr 12				Mitteoluline
ESRS E3-4 Ringlussevõetud ja taaskasutatud vee üldkogus, paragrahvi 28 alapunkt c	I lisa tabeli 2 näitaja nr 6.2				Mitteoluline
ESRS E3-4 Vee kogutarbimine (m3) oma tegevuse puhastulu kohta paragrahv 29	I lisa tabeli 2 näitaja nr 6.1				Mitteoluline
ESRS E4-2 Kestlikud maaga/põllumajandusega seotud tavad või poliitika paragrahvi 24 alapunkt b	I lisa tabeli 2 näitaja nr 11				Mitteoluline
ESRS E4-2 Kestlikud ookeanide/meredega seotud tavad või poliitika paragrahvi 24 alapunkt c	I lisa tabeli 2 näitaja nr 12				Mitteoluline
ESRS E4-2 Raadamisega seotud poliitika, paragrahvi 24 alapunkt d	I lisa tabeli 2 näitaja nr 15				Mitteoluline
ESRS E5-5 Ringlusse võtmata jäätmed, paragrahvi 37 alapunkt d	I lisa tabeli 2 näitaja nr 13				105-106
ESRS E5-5 Ohtlikud ja radioaktiivsed jäätmed, paragrahv 39	I lisa tabeli 1 näitaja nr 9				106
ESRS 2- SBM3 - S1 Sunniviisilise töö juhtumite oht, paragrahvi 14 alapunkt f	I lisa tabeli 3 näitaja nr 13				Üleminekusätted
ESRS 2- SBM3 - S1 Lapstööjõu kasutamise juhtumite oht paragrahvi 14 alapunkt g	I lisa tabeli 3 näitaja nr 12				Üleminekusätted

Avalikustamisnõue ja seonduv andmepunkt	SFDR-määruse viide	3.samba viide	Võrdlusaluste määruse viide	Euroopa kliima-määruse viide	Aruande lk
ESRS S1-1 Inimõigustealased poliitilised kohustused paragrahv 20	I lisa tabeli 3 näitaja nr 9 ja tabeli 1 näitaja nr 11				Ülemineku-sätted
ESRS S1-1 Hoosuskohustuse poliitika küsimustes, mida käsitletakse Rahvusvahelise Töö-organisatsiooni põhikonventsioonides nr 1–8; paragrahv 21			Delegeeritud määruse (EL) 2020/1816 II lisa		Ülemineku-sätted
ESRS S1-1 inimkaubanduse tõkestamise protsessid ja meetmed paragrahv 22	I lisa tabeli 3 näitaja nr 11				Ülemineku-sätted
ESRS S1-1 tööõnnetuste ennetamise poliitika või juhtimis-süsteem, paragrahv 23	I lisa tabeli 3 näitaja nr 1				Ülemineku-sätted
ESRS S1-3 kaebuste käsitlemise mehhanismid, paragrahvi 32 alapunkt c	I lisa tabeli 3 näitaja nr 5				Ülemineku-sätted
ESRS S1-14 Surmajuhtumite arv ning tööõnnetuste arv ja määr, paragrahvi 88 alapunktid b ja c	I lisa tabeli 3 näitaja nr 2		Delegeeritud määruse (EL) 2020/1816 II lisa		Ülemineku-sätted
ESRS S1-14 Vigastuste, õnnetuste, surmajuhtumite või haiguste tõttu kaotatud päevade arv paragrahvi 88 alapunkt e	I lisa tabeli 3 näitaja nr 3				Ülemineku-sätted
ESRS S1-16 Korrigeerimata sooline palgalõhe paragrahvi 97 alapunkt a	I lisa tabeli 1 näitaja nr 12		Delegeeritud määruse (EL)2020/1816 II lisa		Ülemineku-sätted
ESRS S1-16 Liiga suur tegevjuhi palga suhtarv paragrahvi 97 alapunkt b	I lisa tabeli 3 näitaja nr 8				Ülemineku-sätted
ESRS S1-17 Diskrimineerimisjuhtumi, paragrahvi 103 alapunkt a	I lisa tabeli 3 näitaja nr 7				Ülemineku-sätted
ESRS S1-17 ÜRO äritegevuse ja inimõiguste juhtpõhimõtete ning OECD suuniste mittejärgimine paragrahvi 104 alapunkt a	I lisa tabeli 1 näitaja nr 10 ja tabeli 3 näitaja nr 14		Delegeeritud määruse (EL) 2020/1816 II lisa; delegeeritud määruse (EL) 2020/1818 artikli 12 lõige 1		Ülemineku-sätted
ESRS 2 --SBM3 – S2 Märkimisväärne oht, et väärtusahelas kasutatakse lapstööjõudu või sunniviisilist tööd, paragrahvi 11 alapunkt b	I lisa tabeli 3 näitajad nr 12 ja 13				Ülemineku-sätted
ESRS S2-1 Inimõigustealased poliitilised kohustused paragrahv 17	I lisa tabeli 3 näitaja nr 9 ja tabeli 1 näitaja nr 11				Ülemineku-sätted
ESRS S2-1 Väärtusahela töötajatega seotud poliitika paragrahv 18	I lisa tabeli 3 näitajad nr 11 ja 4				Ülemineku-sätted
ESRS S2-1 ÜRO äritegevuse ja inimõiguste juhtpõhimõtete ning OECD suuniste mittejärgimine paragrahv 19	I lisa tabeli 1 näitaja nr 10		Delegeeritud määruse (EL) 2020/1816 II lisa; delegeeritud määruse (EL) 2020/1818 artikli 12 lõige 1		Ülemineku-sätted
ESRS S2-1 Hoosuskohustuse poliitika küsimustes, mida			Delegeeritud määruse		Ülemineku-sätted

Avalikustamisnõue ja seonduv andmepunkt	SFDR-määruse viide	3.samba viide	Võrdlusaluste määruse viide	Euroopa kliima-määruse viide	Aruande lk
käsitletakse Rahvusvahelise Tööorganisatsiooni põhikonventsioonides nr 1–8; paragrahv 19			(EL) 2020/1816 II lisa		
ESRS S2-4 Inimõigustega seotud küsimused ja intsidendid, mis on seotud väärtusahela eelnevate ja järgnevate etappidega paragrahv 36	I lisa tabeli 3 näitaja nr 14				Ülemineku-sätted
ESRS S3-1 Inimõiguste alased poliitilised kohustused, paragrahv 16	I lisa tabeli 3 näitaja nr 9 ja tabeli 1 näitaja nr 11				Ülemineku-sätted
ESRS S3-1 ÜRO äritegevuse ja inimõiguste juhtpõhimõtete, ILO põhimõtete ja OECD suuniste mittejärgimine paragrahvi 17	I lisa tabeli 1 näitaja nr 10		Delegeeritud määruse (EL) 2020/1816 II lisa; delegeeritud määruse (EL) 2020/1818 artikli 12 lõige 1		Ülemineku-sätted
ESRS S3-4 Inimõiguste küsimused ja juhtumid, paragrahv 36	I lisa tabeli 3 näitaja nr 14				Ülemineku-sätted
ESRS S4-1 Tarbijate ja lõppkasutajatega seotud poliitika, paragrahv 16	I lisa tabeli 3 näitaja nr 9 ja tabeli 1 näitaja nr 11				Ülemineku-sätted
ESRS S4-1 ÜRO äritegevuse ja inimõiguste juhtpõhimõtete ja OECD suuniste mittejärgimine paragrahv 17	I lisa tabeli 1 näitaja nr 10		Delegeeritud määruse (EL) 2020/1816 II lisa; delegeeritud määruse (EL) 2020/1818 artikli 12 lõige 1		Ülemineku-sätted
ESRS S4-4 Inimõiguste küsimused ja juhtumid, paragrahv 35	I lisa tabeli 3 näitaja nr 14				Ülemineku-sätted
ESRS G1-1 ÜRO korrupsioonivastane konventsioon, paragrahvi 10 alapunkt b	I lisa tabeli 3 näitaja nr 15				114-115
ESRS G1-1 Rikkumisest teatajate kaitse paragrahvi 10 alapunkt d	I lisa tabeli 3 näitaja nr 6				115
ESRS G1-4 Korruptsiooni- ja altkäemaksuvastaste seaduste rikkumise eest määratavad trahvid, paragrahvi 24 alapunkt a	I lisa tabeli 3 näitaja nr 17		Delegeeritud määruse (EL) 2020/1816 II lisa		115
ESRS G1-4 Korruptsiooni- ja altkäemaksuvastase võitluse standardid paragrahvi 24 alapunkt b	I lisa tabeli 3 näitaja nr 16				115

LISA 3: Hoolsuskohustuse tabel

Hoolsuskohustuse põhielemendid	Aruande lk
a) Hoolsuskohustuse integreerimine valitsemisse, strateegiasse ja ärimudelisse	82
b) Mõjutatud sidusrühmade kaasamine hoolsuskohustuse kõigisse olulistesse etappidesse	86; 87; 102
c) Kahjulike mõjude tuvastamine ja hindamine	87-90; 91-93
d) Meetmete võtmine nende kahjulike mõjude leevendamiseks	88-90; 96-98
e) Nende jõupingutuste tõhususe jälgimine ja sellest teavitamine	93; 98; 103

JUHTKONNA DEKLARATSIOON

Juhtkonna liikmed kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab vastavalt kehtivatele rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditele, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, koostatud 2025. aasta raamatupidamisaruanne õige ja õiglase ülevaate ASi Merko Ehitus ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtjate kui terviku varadest, kohustustest, finantsseisundist ja kasumist või kahjumist ning tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate ASi Merko Ehitus ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust.

Ivo Volkov	juhatuse esimees	/ allkirjastatud digitaalselt /	31.03.2026
Tõnu Toomik	juhatuse liige	/ allkirjastatud digitaalselt /	31.03.2026
Urmas Somelar	juhatuse liige	/ allkirjastatud digitaalselt /	31.03.2026

Sõltumatu vandeaudiitori piiratud kindlustandva töövõtu aruanne Aktsiaseltsi MERKO EHITUS konsolideeritud kestlikkusaruande kohta

Aktsiaseltsi MERKO EHITUS aktsionäridele

Piiratud kindlustandva töövõtu kokkuvõte

Oleme läbi viinud piiratud kindlustandva töövõtu Aktsiaseltsi MERKO EHITUS (edaspidi „Ettevõtte“) konsolideeritud kestlikkusaruande kohta, mis on esitatud tegevusaruande peatükis “Konsolideeritud kestlikkusaruanne“ (edaspidi “Konsolideeritud kestlikkusaruanne”) seisuga 31. detsember 2025 ja sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta.

Tuginedes meie poolt läbi viidud protseduuridele ja kogutud tõenditele, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis paneks meid uskuma, et Konsolideeritud kestlikkusaruanne ei ole koostatud kõigis olulistest osades kooskõlas raamatupidamise seaduse § 31 lõike 4-ga, millega rakendatakse EL-i direktiivi 2013/34/EL artiklit 29(a), sealhulgas:

- vastavuses Euroopa kestlikkusaruandluse standarditega (ESRS), sealhulgas, Ettevõtte poolt läbi viidud protsess Konsolideeritud kestlikkusaruandes esitatud teabe tuvastamiseks (edaspidi "Protsess") on kooskõlas alampeatükis „Kahese olulisuse hindamise protsess (IRO-1)“ esitatud kirjeldusega; ja
- Konsolideeritud kestlikkusaruande Keskkonnateabe alampeatükis “Euroopa Liidu kestlike majandustegevuste taksonoomia” avalikustamise vastavus EL-i määruse 2020/852 (edaspidi "Taksonoomiamäärus") artikliga 8.

Kokkuvõtte alus

Viisime piiratud kindlustandva töövõtu läbi kooskõlas rahvusvahelise kindlustandvate töövõttude standardiga (Eesti) 3000 (muudetud) “*Kindlustandvad töövõttud, mis on muud kui möödunud perioodide finantsinformatsiooni auditid või ülevaatused*” (ISAE (EE) 3000 (muudetud)), mis on vastu võetud Audiitortevõtte järelevalve nõukogu poolt.

Usume, et kogutud tõendid on piisavad ja asjakohased meie kokkuvõtte avaldamiseks. Meie kohustusi selle standardi alusel on täpsemalt kirjeldatud meie aruande lõigus „Audiitori kohustused”.

Meie sõltumatus ja kvaliteedijuhtimine

Me oleme järginud Audiitortevõtte järelevalve nõukogu poolt vastu võetud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksi (Eesti) (sealhulgas sõltumatuse standardite) (eetikakoodeks (Eesti)) sõltumatuse ja muid eetikanõudeid, mis põhinevad aususe, objektiivsuse, kutsealase pädevuse ja nõutud hoolsuse, konfidentsiaalsuse ning kutsealase käitumise põhimõtetel.

Firma rakendab rahvusvahelist kvaliteedijuhtimise standardit (Eesti) 1 (täiendatud), mis nõuab ettevõttelt sellise kvaliteedijuhtimissüsteemi väljatöötamist, juurutamist ja rakendamist, mis sisaldab eetikanõuete, kutsestandarditele ning rakendatavatest seadustest ja regulatsioonidest tulenevate nõuete poliitikaid ja protseduure.

Aktsiaselts PricewaterhouseCoopers
Tatari 1, 10116 Tallinn, Eesti
Tegevusluba nr 6; registrikood: 10142876
+372 6141 800, ee_info@pwc.com

Käesolevat sõltumatu vandeaudiitori aruannet tuleb kasutada koos Euroopa ühtse aruandlusvormingu (ESEF) dokumendiga, mis on esitatud masinloetavas .xhtml formaadis Nasdaq Tallinna börsile
(Link:<https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE3100098328/reports>).

Kohustused seoses Konsolideeritud kestlikkusaruandega

Ettevõtte juhatus vastutab protsessi kavandamise ja rakendamise eest, et tuvastada Konsolideeritud kestlikkusaruandes esitatud teave kooskõlas ESRS-iga ning selle protsessi avalikustamise eest alampeatükis „Kahese olulisuse hindamise protsess (IRO-1)“ Konsolideeritud kestlikkusaruandes. See vastutus hõlmab järgmist:

- konteksti mõistmist, milles Kontserni tegevused ja ärisuhted toimuvad, ning kujundada arusaam mõjutatud sidusrühmadest;
- kestlikkuse küsimustega seotud tegelike ja potentsiaalsete mõjude (nii negatiivsete kui positiivsete) tuvastamist, samuti riske ja võimalusi, mis mõjutavad või mõistlikult eeldades võivad mõjutada Kontserni finantsseisundit, finantstulemusi, rahavoogusid, juurdepääsu rahastusele või kapitali hinda lühikeses, keskmises või pikas ajaperspektiivis;
- tuvastatud kestlikkusaspektide mõjude, riskide ja võimaluste olulisuse hindamine valides ja rakendades sobivaid olulisuse künniseid; ja
- asjaoludele vastavate mõistlike eelduste ja hinnangute tegemist.

Ettevõtte juhatus vastutab ka Konsolideeritud kestlikkusaruande koostamise eest kooskõlas raamatupidamise seaduse § 31 lõike 4-ga, millega rakendatakse EL-i direktiivi 2013/34/EL artiklit 29(a), sealhulgas:

- vastavus ESRS-ile;
- Konsolideeritud kestlikkusaruande Keskkonnateabe alampeatükis “Euroopa Liidu kestlike majandustegevuste taksonoomia” avalikustatud teave kooskõla Taksonoomiamääruse artikliga 8;
- sellise sisekontrolli kavandamine, rakendamine ja töös hoidmine, mida juhatus peab vajalikuks, et võimaldada Konsolideeritud kestlikkusaruande väärkajastamisteta koostamist tulenevalt pettustest või olulistest vigadest; ja
- sobivate kestlikkusaruandluse meetodite valimine ja rakendamine ning asjaoludele vastavate mõistlike eelduste ja hinnangute tegemine.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Kontserni kestlikkusaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Olemuslikud piirangud Konsolideeritud kestlikkusaruande koostamisel

Kasvuhoonegaaside heitekoguste mõõtmise ja arvutamise kaasnep olemuslik ebakindlus, mis tuleneb heitetegurite ja erinevate gaaside kombineerimise alusväärtuste kujundamisel kasutatava teadusinfo piiratusest.

Tulevikku suunatud teabe avalikustamisel vastavalt ESRS-ile tugineb Ettevõtte juhatus eeldustele tulevaste sündmuste ja tegevuste osas, mis võivad Kontsernis aset leida tulevikus. Tegelikud sündmused ja tegevused võivad tulevikus tõenäoliselt ootuspäraselt erineda eeldatavatest

Audiitori kohustused

Meie kohustus on planeerida ning teostada kindlustandev töövõtt, omandamaks piiratud kindlustunne selle kohta, kas Konsolideeritud kestlikkusaruanne on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja esitada piiratud kindlustandev audiitori kokkuvõte, mis sisaldab meie arvamust. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks, kui võib eeldada, et need üksikult või kokku mõjutavad kasutajate otsuseid, mis on tehtud Konsolideeritud kestlikkusaruande alusel tervikuna.

Kooskõlas ISAE (EE) 3000 (muudetud) standardiga läbiviidud piiratud kindlustandva töövõtu käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi.

Meie kohustused seoses Konsolideeritud kestlikkusaruande ja selle koostamise Protsessiga hõlmavad:

- arusaama kujundamist Protsessist, kuid mitte eesmärgiga teha järeldusi protsessi tõhususe ja tulemuse kohta;
- tuvastamist, kas avalikustatud teave adresseerib asjakohaseid ESRS-i avalikustamiskoode; ja
- protseduuride kavandamist ja läbiviimist, et hinnata, kas Protsess on kooskõlas Ettevõtte poolt alampeatükis „Kahese olulisuse hindamise protsess (IRO-1)“ avalikustatud protsessi kirjeldusega.

Meie muud kohustused seoses Konsolideeritud kestlikkusaruandega hõlmavad:

- tuvastamist, kus võiksid tõenäoliselt tekkida pettusest või veast tingitud olulised väärkajastamised; ja
- asjakohaste protseduuride kavandamist ja läbiviimist võimalike väärkajastamiste tuvastamiseks Konsolideeritud kestlikkusaruandes. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise tuvastamata jätmise risk on suurem kui vea esinemise risk, kuna pettus võib hõlmata kokkumängu, võltsimist, tahtlikke väljajätmisi, valeandmete esitamist või sisekontrolli eiramist.

Läbiviidud protseduuride kokkuvõte

Piiratud kindlustandev töövõtt hõlmab protseduuride läbiviimist, et koguda tõendeid Konsolideeritud kestlikkusaruande kohta.

Piiratud kindlustandva töövõtu käigus läbiviidavad protseduurid on oma olemuselt ja ajastuselt erinevad ning vähem ulatuslikud kui põhjendatud kindlustandva töövõtu puhul. Sellest tulenevalt on piiratud kindlustandva töövõtuga saadav kindlustase oluliselt madalam kui kindlustase, mis saadakse põhjendatud kindlustandva töövõtu korral.

Protseduuride olemus, ajastus ja ulatus sõltuvad professionaalsest otsustusvõimest, sealhulgas tuvastamisest, kus olulised väärkajastamised Konsolideeritud kestlikkusaruandes tõenäoliselt tekivad, olgu need põhjustatud pettusest või veast.

Meie piiratud kindlustandva töövõtu Protsessiga seotud protseduuride läbiviimisel, me:

- kujundasime arusaama Protsessist:
 - teostades päringuid, mõistmaks juhatuse poolt kasutatavaid teabeallikaid (nt sidusrühmade kaasamine, äriplaanid ja strateegiadokumendid); ja
 - vaadates üle Ettevõtte sisemised Protsessi kirjeldavad dokumendid; ja
- hindasime, kas meie protseduuride käigus saadud tõendid seoses Ettevõtte rakendatud Protsessiga olid kooskõlas protsessi kirjeldusega, mis on esitatud alampeatükis „Kahese olulisuse hindamise protsess (IRO-1)“.

Meie piiratud kindlustandva töövõtu Konsolideeritud kestlikkusaruandega seotud protseduuride läbiviimisel, me:

- kujundasime arusaama Kontserni Konsolideeritud kestlikkusaruande koostamise aruandlusprotsessist:
 - kujundades arusaama Kontserni kontrollikeskkonnast, protsessidest ja infosüsteemist, mis on seotud Konsolideeritud kestlikkusaruande koostamisega, kuid mitte eesmärgil teha järeldus Kontserni sisekontrolli tõhususe kohta.
 - kujundades arusaama rollidest ja vastutustest Konsolideeritud kestlikkusaruande koostamisel, sealhulgas kommunikatsioonist Kontserni sees ja juhatuse ning nende vahel, kelle ülesandeks on valitsemine.
- hindasime, kas Protsessi käigus tuvastatud teave on lisatud Konsolideeritud kestlikkusaruandesse;
- hindasime, kas Konsolideeritud kestlikkusaruande struktuur ja esitus on kooskõlas ESRS-iga;
- viisime läbi intervjuud asjakohaste töötajatega ja teostasime valitud Konsolideeritud kestlikkusaruande teabe osas analüütilisi protseduure;
- viisime valitud Konsolideeritud kestlikkusaruande teabe osas läbi kindlustandvaid protseduure;
- kus kohane, võrdlesime Konsolideeritud kestlikkusaruandes avalikustatud teavet konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ja tegevusaruandes avalikustatud teabega;



- hindasime kasutatud meetodeid, eeldusi ja hinnangute ning tulevikku suunatud teabe aluseks olevaid andmeid;
- kujundasime arusaama Ettevõtte protsessist taksonoomias käsitletud ja taksonoomiaga kooskõlas olevate majandustegevuste tuvastamiseks ning nendele vastava teabe avalikustamist Konsolideeritud kestlikkusaruandes.

AS-i PricewaterhouseCoopers nimel

/allkirjastatud digitaalselt/

Janno Hermanson
Vandeaudiitor, litsents nr 570

31. märts 2026
Tallinn, Eesti

Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

Aktsiaseltsi MERKO EHITUS aktsionäridele

Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kohta

Meie arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Aktsiaseltsi MERKO EHITUS (Ettevõtte) ja selle tütarettevõtete (koos *Kontsern*) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2025 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Meie auditi arvamus on kooskõlas auditikomitee 31. märtsil 2026 esitatud täiendava aruandega.

Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud koondkasumiaruannet 31. detsember 2025 lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2025;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulist teavet arvestuspõhimõtete kohta ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti) (ISA-d (EE)). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane alus meie arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Me oleme Kontsernist sõltumatud vastavalt määruse (EL) nr 537/2014 eetikanoüetele, mis kohalduvad avaliku huvi üksuste raamatupidamise aastaaruannete auditeerimisel, ning kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sealhulgas sõltumatuse standarditega), mille on vastu võtnud Audiitortegevuse järelevalve nõukogu (eetikakoodeks (Eesti)), mis rakendub avaliku huvi üksuste raamatupidamise aastaaruannete auditeerimisel. Oleme täitnud ka oma muud eetikaalased kohustused vastavalt määruse (EL) nr 537/2014 ja eetikakoodeksi (Eesti) nõuetele.

Oma parima teadmise ja veendumuse kohaselt kinnitame, et meie poolt Ettevõttele ja selle tütarettevõtetele Euroopa Liidus osutatud auditivälised teenused on olnud kooskõlas Eesti Vabariigis kehtivate seaduste ja regulatsioonidega ning et me ei ole osutanud auditiväliseid teenuseid, mis on keelatud Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduse §-i 59¹ poolt.

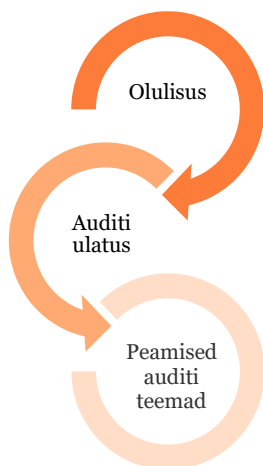
Meie poolt perioodi 1. jaanuar 2025 - 31. detsember 2025 jooksul Ettevõttele ja selle tütarettevõtetele osutatud auditivälised teenused on avalikustatud Hea ühingujuhtimise tava aruandes ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisas 6.

Aktsiaselts PricewaterhouseCoopers
Tatari 1, 10116 Tallinn, Eesti
Tegevusluba nr 6; registrikood: 10142876
+372 6141 800, ee_info@pwc.com

Käesolevat sõltumatu vandeaudiitori aruannet tuleb kasutada koos Euroopa ühtse aruandlusvormingu (ESEF) dokumendiga, mis on esitatud masinloetavas .xhtml formaadis Nasdaq Tallinna börsile
(Link: <https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE3100098328/reports>).

Ülevaade meie auditist

Kokkuvõte



- Kontserni üldine olulisus on 2,24 miljonit eurot, mis on määratud kui ligikaudu 5% Kontserni konsolideeritud maksueelsest kasumist.
- Kohandasime oma auditi ulatust vastavalt Kontserni ettevõtete riskile ja suurusele. Viisime läbi, või meie juhiste alusel viidi läbi PwC võrgustikku kuuluva ettevõtte poolt, täismahus auditi või spetsiifilised auditi protseduurid, kattes olulisel määral kogu Kontserni konsolideeritud varasid, kohustusi, tulusid, kulusid ja kasumeid. Auditi protseduurid koos kvalitatiivsete kaalutlustega aitasid meil tagada, et oleme saanud piisavalt auditi tõendusmaterjali üksikute finantsaruande kirjete ja avalikustamiste kohta ning hinnata väärkajastamiste mõju, nii individuaalselt kui ka koondina, konsolideeritud finantsaruannetele tervikuna
- Ehituslepingute tulu arvestus
- Kinnisvaraarendusega seotud varade hindamine

Oma auditi kujundamisel määrasime me olulisuse ja hindasime olulise väärkajastamise riske konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes. Erilist tähelepanu pöörasime valdkondadele, kus juhatuse on kasutanud subjektiivseid hinnanguid, näiteks oluliste raamatupidamislike hinnangute puhul, mis tuginesid eeldustele ja tulevikusündmustele, mis on oma olemuselt ebakindlad. Nagu kõikides oma auditites, tegelesime riskiga, et juhtkond eirab sisekontrollisüsteemi, hinnates muu hulgas seda, kas on asjaolusid, mis viitavad pettusest tuleneda võivale olulise väärkajastamise riskile.

Olulisus

Meie auditi ulatust mõjutas meie poolt määratud olulisus. Auditi eesmärgiks on omandada põhjendatud kindlustunne selle kohta, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast. Neid loetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Tuginedes oma professionaalsele hinnangule määrasime olulisusele, sealhulgas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku olulisusele, teatud numbrilised piirmäärad, mis on toodud alljärgnevas tabelis. Need numbrilised piirmäärad koos kvalitatiivsete kaalutlustega aitasid meil määrata meie auditi ulatust ja meie auditiprotseduuride olemust, ajastust ja mahtu ning hinnata väärkajastamiste, kui neid oli, mõju konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele kui tervikule nii eraldiseisvalt kui summeerituna.

Kontserni üldine olulisus	2,24 miljonit eurot
Kuidas me selle määrasime	Ligikaudu 5% konsolideeritud maksueelsest kasumist
Rakendatud olulisuse kriteeriumi põhjendus	Kasutasime seda näitajat, kuna meie hinnangul on tegemist üldtunnustatud näitajaga, mille alusel hindavad kasutajad kõige sagedamini Kontserni tegevuse tulemuslikkust. Valisime 5% määra, mis jääb auditeerimisstandardite kohaselt aktsepteeritavate kvantitatiivsete olulisuse künniste vahemikku.

Peamised auditi teemad

Peamised auditi teemad on valdkonnad, mis olid meie professionaalse hinnangu kohaselt käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditis kõige olulisemad. Neid valdkondi käsitleti konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku auditeerimise ja sellele arvamuse avaldamise kontekstis ning me ei avalda nende valdkondade kohta eraldi arvamust.

Peamine auditi teema

Ehituslepingute tulu arvestus (täiendav info lisa 1 „Olulised arvestuspõhimõtted“ alapunktis 1.19 „Tulu kajastamine“ ja lisa 3 „Tegevussegmendid“).

2025. aastal kajastas Kontsern 311 miljonit eurot müügitulu, millest 238 miljonit eurot on seotud ehitusteenustega.

Kontserni ehitusteenuste osutamise aluseks on suur hulk ehituslepinguid, mille tingimused erinevad üksteisest nii teenustasu, allhankijate või koostööpartnerite kaasamise kui kasumi jagamise osas. Tulu ehituslepingutelt kajastatakse lähtuvalt teostamiskohustuste täitmise edenemisest (valmidusastmest). Valmidusastme tuvastamisel peab juhtkond igal bilansipäeval hindama nii lepingu täitmiseks vajalikke kulutusi kui võimalikke lepingutasu muudatusi.

Raamatupidamislikud hinnangud on oma olemuselt subjektiivsed ning ehituslepingute täitmisega kaasneva tulemuse prognoosimisel tuginetakse paljudele nii Kontserni sisestele kui välistele infoallikatele. Hindamise keerukus, mis tuleneb nii suurest hulgast erinevatest lepingutingimustest kui prognoosimisega seotud ebakindlusest, võib põhjustada kogumina olulisi vigu.

Eeltoodu tõttu nõuab ehituslepingute müügitulu auditeerimine märkimisväärse osa auditi ajast ja ressurssidest ning on seetõttu üks peamistest auditi teemadest.

Kuidas me tegelesime peamise auditi teemaga oma auditis

Ehituslepingute müügitulu auditeerimisel testisime nii juhtkonnapoolseid kontrollisüsteeme kui viisime läbi detailseid teste.

Hindasime, kas Kontsern on õigesti rakendanud müügitulu kajastamise standardit IFRS 15, sealhulgas perioodi jooksul kajastatava müügitulu osas.

Testisime ehituslepingute tingimuste analüüsimist, asjakohaste arvestusmeetodite valikut ja valmidusastme hindamist toetavate kontsernisiseste kontrolliprotseduuride ülesehitust, nende rakendamist ja tõhusust.

Lisaks kontrollide testimisele viisime läbi detailseid auditi protseduure. Moodustasime valimi ehituslepingutest, mille osas viisime läbi detailseid teste, mis sisaldasid muu hulgas järgmist:

- ehituslepingute arvestatud tulu arvutusel kasutatud lepingulise tasu võrdlemine aluseks oleva lepinguga;
- müügitulu arvestust mõjutavate ehituslepingute täitmiseks tehtud kulude võrdlemine raamatupidamise alusandmetega ja kulude korrektse ehituslepingutele jagamise testimine;
- ehituslepingute täitmiseks tehtud kulude korrektse periodiseerimise testimine;
- ehituslepingute tulu arvestamiseks kasutatava valemi õigsuse kontroll;
- tulu arvestusel kasutatud kasumimarginaali võrdlust konkreetsete lepingute osas aruandeaastal ja varasematel aastatel tuvastamaks võimalikku juhatuse hinnangute kallutatust;
- vaatasime riskipõhise valiku alusel üle müügitulusid puudutavad pearaamatukanded ning kontrollisime ebaharilike kannete aluseks olevat tõendusmaterjali; ja
- rakendasime müügitulu auditi protseduuride väljatöötamisel ning teostamisel ettearvamatusse põhimõtteid.

Lisaks hindasime ehituslepingute kohta aastaaruandes avaldatud informatsiooni korrektsust.

Kinnisvaraarendustega seotud varude hindamine (täiendav info lisa 1 „Olulised arvestuspõhimõtted“ alapunktis 1.11 „Varud“, lisa 18 „Varud“ ja lisa 35 „Riskide juhtimine“ alapunktis „Varade väärtus“).

Seisuga 31. detsember 2025 on Kontserni finantsseisundi aruandes kajastatud kinnisvaraarendusega seotud varusid kokku summas 218 miljonit eurot, millest 27 miljonit moodustavad valmis korterid, 102 miljonit eurot lõpetamata korterid ja 89 miljonit eurot arendamise ja edasimüügi otstarbel (peamiselt elukondliku kinnisvara arenduse eesmärgil) soetatud maa. Lisaks on varude all 2 miljonit eurot varusid (tooraine ja materjal, ostetud muud kaubad müügiks ja ettemaksud varude eest) mis ei ole seotud kinnisvaraarendusega. Kokku on varusid 220 miljonit eurot.

Varusid kajastatakse madalamas soetusmaksumusel ja neto realiseerimismaksumusest.

Kuna kinnisvara, eriti elukondliku kinnisvara, hinnad järgivad majandustsüklit ning kõiguvad aja jooksul suures ulatuses, tuleb varudes kajastatud valmis ja lõpetamata korterite ning edasimüügi otstarbel soetatud kinnisasjade neto realiseerimismaksumust hoolikalt võrrelda nende bilansilise maksumusega. Kui kinnisvara neto realiseerimismaksumus peaks langema allapoole selle bilansilist maksumust, tuleb varu alla hinnata neto realiseerimismaksumuseni. Varu neto realiseerimismaksumuse määramine vajab hinnangut eeldatava müügihinna kohta ning võib vajada hinnangut arendusprojekti lõpetamiseks vajalike kulutuste kohta.

Summa olulisuse ning hindamisega kaasneva ebakindluse tõttu on valmis ja lõpetamata korterite ning arendamise ja edasimüügi otstarbel soetatud maa väärtuse hindamine üks peamistest auditi teemadest.

Kuidas me kujundasime oma auditi ulatuse

Kujundasime oma auditi ulatuse eesmärgiga teha piisavalt tööd, võimaldamaks meil avaldada arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta, võttes arvesse Kontserni struktuuri, raamatupidamisprotsesse ja kontrollprotseduure, ning tegevusvaldkonda, milles Kontsern tegutseb.

Kontserni kuulub suur hulk tütarettevõtteid, mida on täpsemalt kirjeldatud aastaaruande lisa 19 ning neli ühissettevõtet, mille kohta on info esitatud aastaaruande lisa 20. Kohandasime oma auditi ulatust lähtuvalt Kontserni kuuluvate üksuste riskist ja suurusel. Viisime läbi täismahus auditi või spetsiifilised auditi protseduurid, mis hõlmasid sisuliselt kogu Kontserni konsolideeritud vara, kohustusi, tulusid, kulusid ja kasumit.

Seal, kus töö oli teostatud komponentaudiitorite poolt, hindasime, kas ja millises mahus on vajalik meie osalemine nende ettevõtete auditites, saamaks veendumust piisava ja sobiva auditi tõendusmaterjali olemasolu osas, et anda audiitori aruanne Kontserni raamatupidamise aastaaruandele tervikuna.

Hindasime juhtkonna kompetentsi kinnisvara väärtuse hindamiseks. Juhtkond on kinnisvara väärtuse hindamisel kogenud ja seni lõppenud arendusprojektide tulemus on tavapäraselt olnud kooskõlas juhtkonna varasemate hinnangutega nende eeldatavale kasumlikkusele.

Analüüsisime juhatuse poolt koostatud neto realiseerimismaksumuse ja vajaliku allahindluse suuruse hindamise mudelit.

Testisime hindamismudeli sisendeid. Keskendusime oma töös suurema riskiastmega kinnisvaraobjektidele, lähtudes vara asukohast, bilansilisest maksumusest ja muudest konkreetse varaga seotud asjaoludest. Hinnangutel põhinevate sisendite, nagu müügihind ja ehituse lõpetamiseks vajalik kulu ühiku kohta, mõistlikkuse hindamiseks võrdlesime neid lõppenud projektide tegelike andmetega ning saadaoleva turuinfo, nagu näiteks ehitushinna indeksitega. Hinnangulisi müügihindu võrdlesime võimaluse korral võrreldavate turutehingutega ning võlaõiguslikes lepingutes kokkulepitud hindadega.

Oma töö käigus veendusime, et hindamisel on piisavalt arvesse võetud iga konkreetse varaobjekti eripära, sealhulgas ehituse kvaliteeti, asukohta ning võimalikke õiguslikke või lepingulisi piiranguid.

Hindasime varude neto realiseerimismaksumuse kohta avalikustatud informatsiooni korrektsust, sealhulgas tundlikkuse analüüsi.



Kontserni tasemel kontrollisime konsolideerimist, et veenduda konsolideeritud finantsaruandlust mõjutavate väärkajastamiste puudumises.

Muu informatsiooni, sealhulgas tegevusaruande, aruandlus

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab peamiseid fakte, juhatuse esimehe pöördumist, Merko kontserni, tegevusaruannet (sealhulgas konsolideeritud kestlikkusaruannet), juhtkonna deklaratsiooni, hea ühingujuhtimise tava aruannet, tasustamisaruannet ja muid aruande lisasid (kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni, sealhulgas tegevusaruannet.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi konsolideeritud raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Tegevusaruande osas teostasime ka Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduses sätestatud protseduurid. Nimetatud protseduuride hulka kuulub kontroll, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning on koostatud (välja arvatud konsolideeritud kestlikkusaruanne) Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Vastavalt Eesti Vabariigi väärtpaberituru seadusele tasustamisaruande osas on meie kohustus kontrollida, kas tasustamisaruanne sisaldab Eesti Vabariigi väärtpaberituru seaduse § 135³ lg 3 nõuetele vastavat informatsiooni.

Tuginedes auditi käigus tehtud töödele, on meie arvates:

- tegevusaruandes toodud informatsioon olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega selle aasta osas, mille kohta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud;
- tegevusaruanne (välja arvatud konsolideeritud kestlikkusaruanne) koostatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt; ja
- tasustamisaruanne koostatud vastavalt Eesti Vabariigi väärtpaberituru seaduse §-le 135³ lg 3.

Kui enne sõltumatu vandeaudiitori aruande kuupäeva saadud tegevusaruande või muu informatsiooni osas tehtud töö põhjal järeldame, et tegevusaruandes või muus informatsioonis on oluline väärkajastamine, oleme kohustatud selle tõsiasja avaldama. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhatus ja nende, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Kontserni jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatses Kontserni likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Kontserni finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega (EE) kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega (EE) läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- planeerime ja teostame kontserni auditi, et saada piisavalt asjakohaseid auditi tõendusmaterjale Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äriüksuste finantsinformatsiooni kohta, mis on aluseks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta arvamuse kujundamiseks. Me vastutame kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja teostatavate auditi protseduuride ülevaatamise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditi arvamuse eest.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Samuti kinnitame neile, kelle ülesandeks on valitsemine, et oleme järginud sõltumatust puudutavaid eetikanõudeid ning edastame neile info kõikide suhete ja muude asjaolude kohta, mis võivad tekitada põhjendatud kahtlust meie sõltumatuse riivamise kohta, ja vajadusel ohtude kõrvaldamiseks rakendatud meetmete või kaitsemehhanismide kohta.

Neile, kelle ülesandeks on valitsemine, edastatud auditiga seotud teemade seast valime välja need teemad, mis olid käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kontekstis kõige olulisemad ja on seega peamised auditi teemad. Me kirjeldame neid teemasid audiitori aruandes, välja arvatud juhul, kui seaduse või regulatsiooni kohaselt on keelatud antud teema kohta infot avalikustada või kui me äärmiselt erandlikel juhtudel otsustame, et antud teema kohta ei peaks meie aruandes infot esitama, kuna võib põhjendatult eeldada, et antud info esitamisega kaasnevad kahjulikud tagajärjed ületavad avaliku huvi rahuldamisest saadava kasu.



Aruanne muude seadustest ja regulatsioonidest tulenevate nõuete kohta

Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviisi vastavuse kohta Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) nõuetele

Meid on tellitud auditilepingu raames juhatuse poolt läbi viima põhjendatud kindlustandvat töövõttu, et kontrollida Aktsiaseltsi MERKO EHITUS 31. detsembril 2025 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviisi vastavust kohaldatavatele nõuetele ("Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis").

Käsitletava küsimuse kirjeldus ja kohaldatavad kriteeriumid

Juhatus on rakendanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele esitusviisi, et vastata artiklite 3 ja 4 nõuetele, mis on KOMISJONI DELEGEERITUD MÄÄRUSES (EL) 2019/815, 17. detsember 2018, millega täiendatakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2004/109/EÜ seoses regulatiivsete tehniliste standarditega, millega määratakse kindlaks ühtne elektrooniline aruandlusvorming (ESEF-i määrus). Kohaldatavad nõuded konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviisi kohta on sätestatud ESEF-i määruuses.

Eelmises lauses kirjeldatud nõuded määravad aluse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviisi kohaldamiseks ja on meie hinnangul asjakohane kriteerium meie põhjendatud kindlustandva kokkuvõtte koostamiseks.

Juhatus ja nende, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, kohustused

Juhatus vastutab selle eest, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis vastaks ESEF-i määruse nõuetele.

See kohustab juhatuset valima ja rakendama sobivaid märgistus- ja iXBRL-märgistuskeeles ESEF taksonoomia baasilt ning looma, rakendama ning hoidma sisekontrolle, mis on asjakohased konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviisi koostamiseks, mis ei sisalda olulisi väärkajastamisi ESEF-i määruse nõuetele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad finantsaruandluse protsessi järelevalve eest, mille all tuleb mõista ka konsolideeritud finantsaruannete koostamist vastavalt ESEF-i määrusest tulenevale vormingule.

Meie kohustused

Meie kohustuseks on avaldada sõltumatu vandeaudiitori põhjendatud kindlustandev kokkuvõte, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis vastab kõigis olulistest aspektides ESEF-i määrusele.

Viisime oma töövõtu läbi kooskõlas rahvusvahelise kindlustandvate töövõttude standardiga (Eesti) 3000 (muudetud) "Kindlustandvad töövõttud, mis on muud kui möödunud perioodide finantsinformatsiooni auditid või ülevaatused" (ISAE (EE) 3000 (muudetud)) põhjendatud kindlustandva töövõtuna. See standard nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime kindlustandva töövõtu läbi, omandamaks põhjendatud kindlustunnet, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis vastab kõigis olulistest aspektides kohaldatavatele nõuetele.

Kuigi põhjendatud kindlustunne on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISAE (EE) 3000 (muudetud) standardiga kooskõlas läbiviidud töövõtt garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse (oluline nõuetele mittevastavus)



Kvaliteedijuhtimise nõuded ja kutse-eeetika

Meie rakendame Rahvusvahelise kvaliteedijuhtimise standardi (Eesti) 1 (täiendatud) sätteid ning tagame neist tulenevalt tervikliku kvaliteedijuhtimissüsteemi, mis sisaldab eetikanõuete, kutsestandardite ning rakendatavatest seadustest ja regulatsioonidest tulenevate nõuete dokumenteeritud poliitikaid ja protseduure.

Me oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sealhulgas sõltumatuse standarditega), mille on vastu võtnud Audiitortegevuse Järelevalve Nõukogu (Eetikakoodeks (Eesti)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (Eesti) nõuetele.

Läbiviidud protseduuride kokkuvõte

Meie planeeritud ja läbiviidud protseduuride eesmärgiks oli saada põhjendatud kindlust, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis on vastavuses, kõigis olulistest aspektides, kohaldatavate nõuetega ja selline vastavus ei sisalda olulisi vigu ega väljajätmissi. Meie protseduurid hõlmasid eelkõige järgmist:

- arusaamise loomine sisekontrollisüsteemist ja protsessidest, mis on olulised konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande elektroonilise aruandlusvormingu rakendamisel, sealhulgas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande XHTML-vormingus koostamisel ja märgistuskeele kasutamisel;
- kontrollimine, kas XHTML-vormingut rakendati õigesti;
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande märgistamise täielikkuse hindamine iXBRL-märgistuskeele abil vastavalt ESEF-i määruses kirjeldatud elektroonilise aruandlusvormingu rakendamise nõuetele;
- Kontserni ESEF-i taksonoomiast valitud XBRL-märgistuste kasutamise, ja kui ESEF-i taksonoomiast pole sobiv taksonoomiaelement leitud, laiendussiltide loomise asjakohasuse hindamine; ja
- ESEF-i taksonoomia laienduselementide ankurdamise asjakohasuse hindamine.

Usume, et kogutud tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie kokkuvõtte avaldamiseks.

Kokkuvõte

Meie arvates, tuginedes käesolevas aruandes kirjeldatud protseduuridele, vastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest aspektides ESEF-i määrusele.



Audiitoriks määramine ja audiitorteenuse osutamise periood

Meid määrati esmakordselt Aktsiaseltsi MERKO EHITUS kui avaliku huvi üksuse audiitoriks 31. detsembril 2008 lõppenud majandusaasta suhtes. Meid on uuesti audiitoriks määratud vastavalt vahepealsetel aastatel toimunud konkurssidele ja aktsionäride otsustele; meie audiitorteenuse katkematu osutamise periood Aktsiaseltsi MERKO EHITUS kui avaliku huvi üksusele on kokku 18 aastat. Vastavalt Eesti Vabariigi audiitortegevuse seadusele ja Euroopa Liidu määrusele 537/2014 on võimalik meie volitusi Aktsiaseltsi MERKO EHITUS audiitorina pikendada kuni 31. detsembril 2027 lõppeva majandusaastani.

AS-i PricewaterhouseCoopers nimel

/digitaalselt allkirjastatud/

Jüri Koltsov
Vastutav vandeaudiitor, litsents nr 623

31. märts 2026
Tallinn, Eesti

HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA ARUANNE

ÜHINGUJUHTIMINE JA STRUKTUUR

Hea Ühingujuhtimise Tava põhimõtetest lähtumine kuulub AS Merko Ehitus juhtimise juurde. Lisaks õigusaktidele, äriühingu põhikirjale ning sisemistele eeskirjadele, kehtib Nasdaq Tallinna börsil noteeritud aktsiate emitentidele alates 1. jaanuarist 2006 soovituslikult täitmiseks Finantsinspektsiooni poolt kinnitatud Hea Ühingujuhtimise Tava, mis käsitleb ettevõtte juhtimise ja aktsionäride kohtlemise head praktikad. Nimetatud põhimõtteid on AS Merko Ehitus kogu 2025. aasta jooksul järginud.

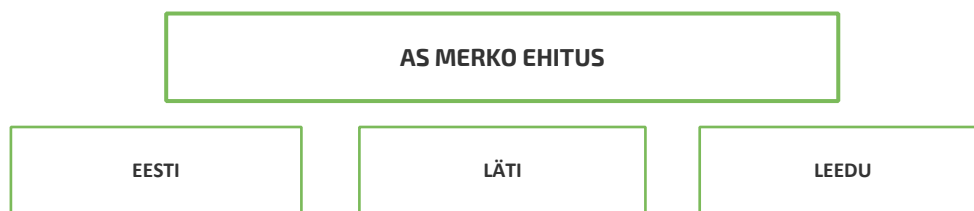
AS Merko Ehitus on pühendunud kõrgete ühingujuhtimise tava standardite järgimisele, mille täitmise eest kannavad juhatus ja nõukogu aktsionäride ees vastutust. Meie eesmärgiks on olla läbipaistev nii oma majandustegevuses, informatsiooni avaldamises kui ka suhetes aktsionäridega.

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

Valdusettevõtte põhitegevuseks on Merko Ehitus kontserni erinevate ärivaldkondade strateegiate väljatöötamine ning elluviimine eeskätt ressursside pikemaajalise planeerimise kaudu. Valdusettevõtte AS Merko Ehitus juhatus tegutseb kolmeliikmelisena: Ivo Volkov, Tõnu Toomik ja Urmas Somelar.

Juhatus ja nõukogu tutvustus on toodud Konsolideeritud kestlikkusaruande Juhtimisalase teabe alapeatükis.

Kontserni tegevuse tulemuslikuks juhtimiseks on oluline pidada organisatsiooni struktuur lihtsana ning lähtuda eelkõige kontserni eesmärkidest ja vajadustest. Kontserni võimalikult efektiivse juhtimise eesmärgil eristame teatud juhtudel juhtimisstruktuuri ja juriidilist struktuuri. Kontserni juhtimine toimub riikide põhiselt. Kontserni riikide ja ärivaldkondade detailne juhtimisstruktuur seisuga 31. detsember 2025 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 lähtub eelkõige regulatiivsetest nõuetest ning ei ole kõikidel juhtudel üks-ühele vastavuses kontserni juhtimisstruktuuriga. Kontserni struktuuri kuuluvate ettevõtete detailne loetelu on esitatud raamatupidamise aastaaruande lisades 19 ja 20.

AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEK

Ettevõtte kõrgeim juhtorgan on aktsionäride üldkoosolek, mille pädevus on reguleeritud õigusaktide ning ettevõtte põhikirjaga. Aktsionäride üldkoosolek otsustab muu hulgas põhikirja muutmise, nõukogu liikmete ametisse määramise ja tagasikutsumise, audiitori määramise ning majandusaasta tulemuste kinnitamise ja dividendide maksmise. Põhikirja muutmisel lähtub üldkoosolek äriseadustikus sätestatud nõuetest. Põhikirja muutmise otsus on vastu võetud, kui selle poolt on antud vähemalt 2/3 üldkoosolekul esindatud häältel. Korraline aktsionäride üldkoosolek toimub vähemalt üks kord aastas, kus kinnitatakse majandusaasta aruanne hiljemalt kuus kuud peale majandusaasta lõppu.

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

Juhatus tegi ettekande ettevõtte majandustulemustest ning väljavaate perspektiividest.

Vastavalt äriseadustikule, ettevõtte põhikirjale ning Hea Ühingujuhtimise Tavale kutsub AS Merko Ehitus nii aktsionäride korralise kui ka erakorralise üldkoosoleku kokku, teavitades sellest aktsionäre Nasdaq Tallinna börsi kaudu ning avaldades koosoleku kutse ühes üleriigilise levikuga päevalehes ja oma kodulehel 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 päevakorrad 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. ASi Merko Ehitus üldkoosolekul osalevad tavaliselt ettevõtte poolt aktsiaseltsi juhatuse esimees ning nõukogu esimees, vajadusel kaasatakse teisi juhatuse ning nõukogu liikmeid. Vajadusel osaleb koosolekul 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).

Kontsernile ei ole teada, et aktsionäride vahel oleks sõlmitud kokkuleppeid, mis käsitleksid aktsionäriõiguste kooskõlastatud teostamist.

NÕUKOGU

Nõukogu planeerib ettevõtte tegevust ja korraldab selle juhtimist ning teostab järelevalvet juhatuse tegevuse üle. Kontrolli tulemused teeb nõukogu teatavaks üldkoosolekule. Nõukogu tööd 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 AS Merko Ehitus põhikirjale koosneb nõukogu 3-5 liikmest, kes valitakse kolmeks aastaks. Seisuga 31. detsember 2025 oli ASi Merko Ehitus nõukogu kolmeliikmeline: Toomas Annus (esimees), Indrek Neivelt ja Kristina Siimar.

Vastavalt Hea Ühingujuhtimise Tava nõuetele olid Kristina Siimar ja Indrek Neivelt sõltumatud nõukogu liikmed.

Nõukogu koosolekud toimuvad üldjuhul üks kord kuus, v.a suvekuudel. 2025. aastal toimus 7 korralist nõukogu koosolekut ja 5 kirjalikku hääletusega otsuse vastuvõtmist füüsilist kohtumist pidamata. Erakorralisi koosolekuid ei toimunud. Nõukogu liikmete osalemine koosolekutel:

NIMI	OSALEMINE KOOSOLEKUTEL	OSALEMISE %
Toomas Annus	11	92%
Indrek Neivelt	12	100%
Kristina Siimar	12	100%

Nõukogu täitis kõik seadusest tulenevad kohustused.

Nõukogu on moodustanud enda tööorganina auditikomitee. Tasustamiskomiteed ega ametisse määramise komiteed ei ole nõukogu pidanud vajalikuks moodustada. Nõukogu liikmete tasud kinnitab aktsionäride üldkoosolek. Kehtiva nõukogu liikmete tasustamise korra kinnitas 2008. aasta 31. oktoobril toimunud aktsionäride üldkoosolek.

Teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel või mittepikendamisel nõukogu liikmele lahkumishüvitist ei maksta. 2025. ja 2024. majandusaastal maksti nõukogu liikmetele tasusid (eurodes) järgmiselt:

NIMI	2025	2024
Indrek Neivelt	38 347	38 347
Kristina Siimar	38 347	38 347
KOKKU	76 694	76 694

Nõukogu liikmete tasusid makstakse igakuiselt ning arvestatud tasust arvatakse maha seadusega ettenähtud maksud. Nõukogu esimees loobus omal soovil liikmetasust alates 1. novembrist 2018.

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 tagades ettevõtte jätkusuutliku arengu vastavalt seatud eesmärkidele ja strateegiale. Juhatus ja nõukogu teevad ettevõtte huvide parimaks tagamiseks igakülgset koostööd. Vähemalt kord kuus toimub juhatuse ning nõukogu ühine korraline koosolek, kus juhatuse 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.

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.

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

Juhatuses liikmed on sõlminud ettevõttega kolmeaastased teenistuslepingud. Juhatuses liikmete tasustamise korrast ning põhimõtetest on kirjutatud Tasustamisaruandes lehekülgedel 142-143.

TÜTARETTEVÕTETE NÕUKOGUD JA JUHATUS

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

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

ETTEVÕTE*	NÕUKOGU	JUHATUS
AS Merko Ehitus Eesti (52 937 805 eurot)	Ivo Volkov (esimees), Tõnu Toomik, Martin Rebane, Urmas Somelar	Jaan Mäe (esimees), Veljo Viitmann
OÜ Merko Kodud (55 999 534 eurot)	-	Indrek Tarto
OÜ Merko Residential Investments (17 313 910 eurot)	-	Ivo Volkov, Urmas Somelar
SIA Merko Mājas (38 564 115 eurot)	-	Egija Smila (esimees), Roberts Rēboks
UAB Merko Statyba (32 764 476 eurot)	Ivo Volkov (esimees), Tõnu Toomik, Urmas Somelar	Saulius Putrimas (esimees), Jaanus Rästas
UAB Merko Bustas (13 515 626 eurot)	Ivo Volkov (esimees), Tõnu Toomik, Urmas Somelar	Saulius Putrimas (juhataja)

* Sulgudes on näidatud olulise tütarettevõtte emaettevõtte omanikele kuuluv omakapitali suurus seisuga 31. detsember 2025.

Muudatused kontserni tütarettevõtete juhtimises

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

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

Kontserni struktuur on raamatupidamise aastaaruande lisas 19.

AUDITIKOMITEE

AS Merko Ehitus nõukogu on moodustanud enda tööorganina auditikomitee, kelle ülesanne on nõukogu nõustamine järelevalvega seotud küsimustes. Komitee teostab kogu kontserni (sh tütarettevõtted) järelevalvet: a) raamatupidamise korraldamise, b) finantseelarve ja -aruannete koostamise ja kinnitamise, c) finantsriskide juhtimise, d) välisauditi teostamise, e) sisekontrollisüsteemi toimimise ja f) tegevuse seaduslikkuse osas. Tütarettevõtjatel auditikomiteesid moodustatud ei ole.

2011. aasta 10. jaanuaril moodustas ettevõtte nõukogu kolmeliikmelise auditikomitee. Alates 5. maist 2023 on AS Merko Ehitus auditikomitee liikmeteks Indrek Neivelt (esimees), Kristina Siimar ja Viktor Mõisja.

Komitee liige on määratud ametisse määramata ajaks, kuid nõukogu otsusel võib komitee liikme igal ajahetkel tagasi kutsuda.

Auditikomitee liikmetele eraldi tasusid ei maksta.

ARUANDLUS JA FINANTSAUDIT

Adekvaatse ja õigeaegse informatsiooni saamine on kvaliteetsete juhtimisotsuste aluseks. Oluline on tagada, et aruandlus oleks faktipõhine, aga ka ettevaatav. Nii on parimate teadmiste põhjal võimalik juhtida riske ning muuta need võimalusteks, võrreldes konkurentidega. Ettevõtte aruandluse saab liigitada kaheks: a) finantsaruandlus ja b) juhtimisaruandlus.

Finantsaruandlus koosneb ASi Merko Ehitus kontserni kuuluvate ettevõtete konsolideeritud majandusnäitajaid koondavatest vahearuannetest ning majandusaasta aruandest, mis on avalikustatud läbi Nasdaq Baltic börsi infosüsteemi ning on kättesaadavad kõikidele aktsionäridele kui ka potentsiaalsetele investoritele ja ettevõtet analüüsivatele analüütikutele.

Juhtimisaruandlus on seevastu suunatud ettevõtte siseseks kasutuseks. Kohane on eristada mitmekülgseid tegevusnäitajaid käsitlevat aruandlust, mis keskendub nii ärisegmentide kui erinevate kontserni ettevõtete tulemuslikkusele ning investeeritud kapitali tootlikkusele. Aruandluse täiustamine on pidev protsess, mille käigus vaadatakse kokkulepitud eesmärkide saavutamist mõjutavaid näitajaid. Juhtimisaruandlus sisaldab muuhulgas eelarveid ja prognoose, mida AS Merko Ehitus ei avalikusta.

Finantsauditi teostamisel lähtutakse rahvusvahelistest auditeerimise standarditest (International Standards on Auditing). AS Merko Ehitus audiitori kinnitab üldkoosolek. Valikuprotsessi juhib nõukogu ja selle tulemused esitatakse üldkoosolekule kinnitamiseks. 2023. aasta üldkoosoleku otsusega on 2023-2025 majandusaastate finantsaudiitoriks AS PricewaterhouseCoopers (PwC). Sõltuvalt kontserni kuuluva ettevõtte asukohamaast on allkirjaõiguslik audiitor erinev. Konsolideeritud aruande auditi eest vastutab vannutatud audiitor Jüri Koltsov.

ASile Merko Ehitus on oluline finantsauditi teostaja sõltumatus ja huvide konfliktide tekkimise vältimine. 2025. aastal on PwC osutanud ASile Merko Ehitus Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduse kohaselt lubatud nõustamisteenuseid. Leiame, et 2025. aastal on finantsauditi teostamine olnud kooskõlas regulatiivsete normidega, rahvusvaheliste standarditega ja püstitatud ootustega. Töö tulemusi tutvustas PwC kahes etapis: a) vaheauditi raames ja b) lõppauditi osas enne sõltumatu vandeaudiitori aruande väljastamist. Sõltumatu vandeaudiitori aruanded on esitatud lehekülgedel 127-135.

2025. aastal oli AS Merko Ehitus kontserni PwC audititasud 280 tuhat eurot (2024. aasta: 297 tuhat eurot).

HUVIDE KONFLIKT JA SISETEABE KÄSITLEMINE

Siseteabe nõuetekohane käsitlemine on oluline, et kaitsta aktsionäride huve ning tagada aktsiate aus ja õiglane kauplemine. Kõigile aktsionäridele ja potentsiaalsetele uutele aktsionäridele peab olema õigeaegselt, järjepidevalt ja võrdsetel tingimustel kättesaadav oluline informatsioon ASi Merko Ehitus ja tema tütarettevõtete kohta. ASil Merko Ehitus ja tema tütarettevõtetega seotud isikutel on oma ametikohast tulenevalt teatud aegadel ja juhtudel vältimatult rohkem teavet kontserni kohta, kui seda on investoritel ja avalikkusel. Sellise info väärkasutuse vältimiseks oleme kontserni ettevõtetes kehtestanud Siseteabe käitlemise ja Merko aktsiatega tehingute tegemise sisereeglid (edaspidi: siseteabe reeglid). Siseteabe reeglid hõlmavad endas aruandluse süsteemi, mille kohaselt töötajad, kes tööülesandeid täites võivad sattuda huvide konflikti, esitavad oma majandushuvid ning kinnitavad enesehindamisega oma sõltumatust.

ASi Merko Ehitus juhatuse ja nõukogu liikmete puhul on tegemist siseteabe info kasutajatega (nn insaideritega), kes on allkirjastanud vastava kinnituse ja on teadlikud ASi Merko Ehitus siseteabe reeglitest ning on koos oma lähikondsetega registreeritud ettevõtte insaiderite nimekirjas. Samuti on insaiderite nimekirjas registreeritud ematettevõtte finantsvaldkonna töötajad, kes puutuvad kokku kontserni konsolideeritud majandusnäitajatega ning olulisemate tütarettevõtete juhatuse ja nõukogu liikmed koos raamatupidamisinfo koostamise ja esitamise eest vastutavate töötajatega.

Seisuga 31.12.2025 oli ettevõtte insaiderite registris registreeritud 86 püsivat juurdepääsu omavat isikut (31.12.2024: 145 isikut). Kontsern peab insaiderite arvestust vastavalt väärtpapierituruse seaduses, Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruses (EL) nr 596/2014 (turukuritarvituse määrus) ning Nasdaq Tallinna relemendis sätestatud nõuetele.

Meile teadaolevalt ei esinenud 2025. majandusaastal mitte ühtegi siseteabe väärkasutamise tunnustega juhtumit ega huvide konflikti ega ole tehtud turutingimustest erinevaid tehinguid seotud osapooltega. Ettevõtte ja juhatuse liikme või tema lähedase või temaga seotud isikuga ei tehtud 2025. majandusaastal ettevõtte jaoks olulisi tehinguid.

Ettevõtte nõukogu ega juhatuse liikmetel ei ole osalusi ettevõtetes, mis tegutsevad AS Merko Ehitus kontserni põhitegevusalal – ehitusvaldkonnas.

Ülevaade 2025. majandusaastal tehtud tehingutest seotud osapooltega on esitatud raamatupidamise aastaaruandes lisas 33.

TEABE AVALDAMINE

AS Merko Ehitus juhendub teabe avaldamisel Eesti õigusaktidest, Nasdaq Tallinna börsi reeglistikust ja Eesti Finantsinspektsiooni juhistest ning avalikustab aktsionäridele ettevõtte tegevust puudutava olulise informatsiooni kohe, kui on tekkinud piisav kindlus selle õigsuses ning selles, et informatsiooni avaldamine ei kahjusta ettevõtte ega tema partnerite huve. Peamisi tegevuspõhimõtteid suhtluses investorite ja avalikkusega kirjeldab kontsernis kehtestatud teabe avalikustamise kord.

Kontsern avaldab teavet finantsseisundi ja strateegia kohta oma finantsaruannetes, majandusaasta aruandes ja vahearuanetes vastavalt eelnevalt kehtestatud ajakavale. Iga järgmise majandusaasta avaldamiskuupäevad tehakse teatavaks enne eelmise majandusaasta lõppu.

Merko avalikustab viivitamatult kõik otsused, küsimused ja sündmused, mis ettevõtte hinnangul võivad oluliselt mõjutada ettevõtte väljastatud väärtpaperite hinda, ning mis seaduste ja määruste kohaselt kuuluvad avalikustamisele. Börsiteated avaldatakse eesti ja inglise keeles.

Oluline informatsioon avaldatakse läbi börsisüsteemi ja ettevõtte veebilehel. 2025. aastal edastas AS Merko Ehitus börsi infosüsteemi kaudu 32 börsiteadet:

TEADETE ARV	TEATE SISU
7	Uued ehituslepingud
7	Uued arendusprojektid
4	Struktuuri ja juhtkonna muudatused
5	Majandustulemused
2	Üldkoosolek
7	Muud teated

2026. aasta konsolideeritud vahearuanDED avaldame alljärgnevalt:

KUUPÄEV	SÜNDMUS
07.05.2026	2026. aasta 3 kuu auditeerimata vahearuanne
06.08.2026	2026. aasta 6 kuu ja II kvartali auditeerimata vahearuanne
05.11.2026	2026. aasta 9 kuu ja III kvartali auditeerimata vahearuanne

Meie eesmärgiks on igakülgset toetada Merko aktsia õiglast hinnastamist läbi pideva ja jätkuva olulise info edastamise kõikidele turuosalistele. Samuti on eesmärgiks hoida olemasolevate aktsionäride lojaalsust ettevõtte vastu ning tekitada huvi uutes aktsionärides ja analüütikutest. Selle eesmärgi saavutamiseks koostatakse nii kvartali- kui aastaaruandeid, börsiteateid ja presentatsioone ning korraldatakse investorkohtumisi nii aktsionäride kui ka analüütikutega. Samuti kogutakse ja analüüsitakse investoritel ja analüütikutelt saadud tagasisidet, et tõsta avalikustatava informatsiooni väärtuslikkust.

Ettevõtte ei korralda kohtumisi ega esitlusi analüütikutega või investoritega vahetult enne finantsaruandluse (vahearuanDED, majandusaasta aruanne) avalikustamise kuupäevi. AS Merko Ehitus suhtleb korrapäraselt oma suurimate aktsionäride ja potentsiaalsete investoritega, tehes taotluse korral kohtumisi. Kohtumistel esitatav informatsioon on avalik, s.t kättesaadav ettevõtte aruannetest, kodulehelt või muudest avalikest allikatest. Nimetatud kohtumistel järgime väga hoolikalt kehtivaid siseteabe reegleid.

Ülevaate nii juba toimunud kui ka tulevikus toimuvate investorkohtumiste osas leiab AS Merko Ehitus kodulehel avaldatavast investorkalendrist group.merko.ee/investorile/aruanded-ja-investorkalender/. Investorkalendis toodud planeeritud kohtumistel on soovi korral võimalik osaleda ka olemasolevatel aktsionäridel, sellest eelnevalt aegsasti informeerides. Lisaks investorkohtumiste ajale, kohale ning osavõtjatele leiab kontserni kodulehel antud alajaotusest ka kohtumisel kasutatud presentatsioonid. 2025. aastal toimus 2 investorkohtumist (2024. aastal toimus 1 investorkohtumine).

Ettevõtte aktsionäride informeerimiseks kutsutakse vähemalt ühel korral aastas kokku aktsionäride korraline üldkoosolek, kus on igal aktsionäril võimalik esitada juhatuse ja nõukogu liikmetele küsimusi.

ASi Merko Ehitus investorsuhete osas saab infot:

IVO VOLKOV	URMAS SOMELAR	AS MERKO EHITUS
Juhatuse esimees	Finantsüksuse juht / investorsuhete kontaktisik	Delta Plaza, 7. Korrus
tel +372 650 1250	tel +372 650 1250	Pärnu mnt 141, 11314 Tallinn, Eesti
faks +372 650 1251	faks +372 650 1251	tel +372 650 1250
e-post ivo.volkov@merko.ee	e-post urmas.somelar@merko.ee	group.merko.ee

VASTAVUSE DEKLARATSIOON HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA SOOVITUSTELE

Börsiettevõtte on kohustatud avalikustama teabe Hea Ühingujuhtimise Tava järgimise kohta põhimõttel "täidan või selgitan", mille kohaselt peab ettevõtte selgitama oma seisukohti ja tegevust viimase sätete osas, mida ettevõtte ei täida.

Oleme ASI Merko Ehitus juhtimise ülesehitust ja toimimist hinnanud Hea Ühingujuhtimise Tava alusel. Eelpool kirjeldasime ühingujuhtimise seisukohast olulisi komponente. Olles hinnanud ettevõtte juhtimissüsteemi ülesehituse ja tegeliku toimimise vastavust, leiame, et meie korraldus ja tegevus on olulises osas kooskõlas Hea Ühingujuhtimise Tavaga. Samuti on meie tegevus kooskõlas Eesti seadustega, mis mitmeid tavas toodud põhimõtteid üksikasjalikumalt reguleerivad. Käesolevaga kinnitame, et AS Merko Ehitus on järginud kõiki Hea Ühingujuhtimise Tava põhimõtteid, välja arvatud järgmiste punktide osas alltoodud ulatuses ja põhjendustel:

HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA ²	JUHATUSE JA NÕUKOGU POOLNE PÕHJENDUS
1.3.1 Üldkoosoleku juhatajaks ei valita nõukogu esimeest ega juhatuse liiget.	2025. aasta üldkoosoleku juhatajaks valiti Urmas Somelar. Aktsionäride koosolek pidas võimalikuks valida üldkoosolekut juhatama juhatuse liige, kuna päevakorras puudusid punktid, mis võinuks mõjutada juhatuse liikmeid või mille osas oleks võinud juhatuse liikmel olla huvi mõju avaldada.
1.3.2 Üldkoosolekul osalevad juhatuse liikmed, nõukogu esimees ning võimalusel ka nõukogu liikmed ja vähemalt 1 auditiitritest.	2025. aasta üldkoosolekul osales nõukogu esimehe asemel, vastavalt nõukogu sisemisele kokkuleppele, nõukogu liige Indrek Neivelt. Kõikide nõukogu liikmete osalemist ei peetud vajalikuks, kuna täiendavate päevakorrapunktide ettepanekuid seaduses ettenähtud aja jooksul aktsionäridel ei laekunud.
1.3.3 Emitent teeb vastavate tehniliste vahendite olemasolul ning juhul, kui see ei ole talle liiga kulukas, üldkoosoleku jälgimise ja sellest osavõtu võimalikuks sidevahendite kaudu (nt Internet).	AS Merko Ehitus ei võimaldanud 2025. aastal korralist üldkoosolekut jälgida ega sellest osa võtta sidevahendite kaudu, kuna sellist vajadust pole seni ilmnenu.
3.2.2. Vähemalt pooled emitendi nõukogu liikmetest on sõltumatud. Kui nõukogus on paaritu arv liikmeid, siis võib sõltumatuid liikmeid olla 1 liige vähem kui sõltuvaid liikmeid. Sõltumatu on isik, kellel ei ole emitendi, tema kontrollitava äriühinguga, emitenti kontrollitava aktsionäri, tema kontserni kuuluva äriühinguga ega nende äriühingute juhtorganite liikmetega selliseid ärilisi, perekondlikke või muid sidemeid, mis võivad huvide konflikti olemasolu tõttu mõjutada nende otsuseid. Sõltumatuse tunnused on esitatud Hea Ühingujuhtimise Tava lisas. LISA. Sõltumatuse tunnused Sõltumatu on nõukogu liige, kes: (h) ei ole olnud sõltumatuks nõukogu liikmeks kauem kui kümme (10) aastat;	AS Merko Ehitus nõukogu koosneb kolmest liikmest, kellest Kristina Siimar ja Indrek Neivelt on sõltumatud nõukogu liikmed. Indrek Neivelt on nõukogu liige olnud alates 6. novembrist 2008 ehk kauem kui kümme aastat. Vaatamata sellele on juhatuse ja nõukogu veendumusel, et Indrek Neivelt on nõukogu liikmena otsuste tegemisel jätkuvalt sõltumatu nii emitendist, tema kontrollitavatest äriühingutest, emitenti kontrollitavast aktsionärist kui tema kontserni kuuluvatest äriühingutest. Indrek Neivelt vastab jätkuvalt kõigile teistele sõltumatuse tunnustele ning tegutseb nõukogu liikmena endiselt kõigi aktsionäride huvidest lähtudes.
5.2 Emitent avalikustab aasta jooksul avalikustamisele kuuluva teabe (sealhulgas aastaaruanne, vahearuaanded, üldkoosoleku kokkukutsumise teade) avalikustamise kuupäevad majandusaasta alguses eraldi teates, nn finantskalendris.	AS Merko Ehitus avalikustas finantskalendri 2026. aasta osas 15. detsembril 2025. See ei sisaldanud üldkoosoleku kokkukutsumise teate avalikustamise kuupäeva, kuna see selgub juhatuse ja nõukogu otsuste tulemusena hiljem.
6.1.1 Nõukogu koosolekul, kus vaadatakse läbi majandusaasta aruanne, osaleb nõukogu kutsel ka emitendi audiitor.	ASI Merko Ehitus nõukogu koosolekul tavapäraselt audiitor ei osale. Audiitor annab ülevaate läbi viidud auditi tulemustest kirjaliku aruandena nõukogu poolt enda tööorganina moodustatud auditikomiteele. Juhul, kui auditikomitee liikmed peavad vajalikuks saada täiendavaid selgitusi, saavad nad audiitori poole pöörduda sidevahendite kaudu või kutsuda audiitori selgituste andmiseks auditikomitee koosolekule.

Raamatupidamise seaduse §24² lg 4 alusel peab suurettevõtja, kelle emiteeritud hääleõigust andvad väärtpaberid on võetud kauplemisele Eesti või muu lepinguriigi reguleeritud väärtpaberiturule, ühingujuhtimise aruandes kirjeldama äriühingu juhatuses ja kõrgemas juhtorganis ellu viidavat mitmekesisuspoliitikat ning selle rakendamise tulemusi aruandeaastal. Kui mitmekesisuspoliitikat aruandeaastal rakendatud ei ole, tuleb selle põhjuseid selgitada ühingujuhtimise aruandes.

Merko Ehitus pole pidanud vajalikuks mitmekesisuspoliitikat rakendada, kuivõrd lähtub juhtide ja töötajate valimisel, töö tulemuslikkuse hindamisel ja tasustamisel kontserni huvidest ning juhi või töötaja haridusest, kompetentsist ja töötulemustest, mitte aga vastava juhi või töötaja soost, vanusest, etnilisest päritolust või muudest tunnustest. Kontsernis on kehtestatud ärietiika koodeks, mis muuhulgas hõlmab ka töötajate võrdse kohtlemise põhimõtet. 2025. aastal ei toimunud kontsernis ühtegi sellist rikkumist, mis oleks viidanud töötajate diskrimineerimisele või inimõiguste rikkumisele, samuti ei esitatud kontserni vastu 2025. aastal ühtegi tööalast kaebust töövaidluskomisjonidele.

² Hea Ühingujuhtimise Tava, Finantsinspeksioon, <https://www.fi.ee/sites/default/files/2019-02/20050922HYT.pdf>

TASUSTAMISARUANNE

JUHTIDE TASUSTAMINE

Vastavalt õigusaktidele avaldab ASi Merko Ehitus ülevaate juhtidele makstud tasude ja nende vastavuse kohta tasustamise põhimõtetele. Juhtide tasustamise põhimõtted ning vastava korra töötab välja ja kinnitab AS Merko Ehitus nõukogu, ennetades ja maandades sellega huvide konflikti. Viimati kinnitas nõukogu juhtide tasustamise põhimõtted täismahus uuendatuna 14.12.2021, mis kiideti heaks 2022. aasta korralisel aktsionäride üldkoosolekul. Aktsionäride poolt koosolekul esitatud ettepanekud juhtide tasustamise põhimõtete muutmiseks vaadatakse läbi ja võetakse arvesse juhul, kui neid toetab aktsionäride koosoleku lihthääleenamus.

2025. ja 2024. majandusaastal juhatuse liikmetele jooksva aruandeaasta eest arvestatud tööjookulu (eurodes), sh nii põhitöötasud, tulemustasud kui maksud ja reservide muutused, olid järgmised:

	2025	Tulemustasu ROE komponent	Tulemustasu strateegiliste eesmärkide komponent	2024
Ivo Volkov	547 739	93 600	306 400	114 051
sh põhitöötasu (aruandeperiood)	147 739	-	-	114 051
sh tulemustasu (eelnev periood)	400 000	93 600	306 400	-
Tõnu Toomik	482 042	84 240	275 760	502 079
sh põhitöötasu (aruandeperiood)	122 042	-	-	142 079
sh tulemustasu (eelnev periood)	360 000	84 240	275 760	360 000
Urmas Somelar	474 882	79 560	280 440	485 104
sh põhitöötasu (aruandeperiood)	114 882	-	-	125 104
sh tulemustasu (eelnev periood)	360 000	79 560	280 440	360 000
Andres Trink	-	-	-	100 000
sh tulemustasu (eelnev periood)	-	-	-	100 000
Maksud kokku	523 369	-	-	418 495
Reservide muutus kokku**	407 390	-	-	235 555
KOKKU	2 435 424	257 400	862 600	1 855 284

*Tulemustasuna on kajastatud aruandeaastal eelmise aasta tulemuste eest määratud ja aruandeaastal makstud brutotasu. ** Reservide muutustes on kajastatud muu hulgas ka aruandeaasta eest järgnevatel aastatel makstavate tulemustasude katteks formeeritud reserv.*

2025. majandusaasta tulemuste eest juhtidele määratud tasud vastavad tasustamise põhimõtetele, motiveerides juhte saavutama ja hoidma omakapitali tootluse kõrget taset ning algatama ning ellu viima strateegilisi initsiatiive kontserni koduturgudel positsiooni tugevdamiseks. 2025. majandusaasta tulemuste eest juhtidele tasude määramisel ei tehtud erandeid tasustamise põhimõtetest.

2025. majandusaastal ei saanud ükski juhtidest tasu teistelt kontserni kuuluvatelt ettevõtetelt ning neile ei antud ega pakutud tasuna aktsiad või aktsiaoptioone. Samuti ei algatanud kontserni nõukogu juhtide suhtes tulemustasu tagasinõudmist.

TÖÖTAJATE TASUSTAMINE

Kontserni eesmärk on maksta oma töötajatele konkurentsivõimelist töötasu. Lisaks põhitasudele rakendatakse tulemustest sõltuvat tasustamist.

Kontsern loeb tööjookuludeks töötasu (sh põhitöötasu, lisatöötasu (öötöö, ületundide ja riigipühade eest), puhkusetasu ning tulemustasu), töötasult arvestatud makse, erisoodustusi ning erisoodustustelt arvestatud makse. 2025. aasta tööjookulu oli 50,5 mln eurot (2024. aasta: 52,8 mln eurot), mis vähenes eelmise aastaga võrreldes 4,4%.

AS Merko Ehitus kontserni ettevõtetes ei eristata hüvesid, mis on standard organisatsiooni täistööajaga töötajatele ja mida ei pakuta osalise tööajaga töötajatele, v.a tähtajalise lepinguga osalise tööajaga töötajate osas, kellele ei laiene kõik ettevõtte töötajatele pakutavad soodustused.

Alljärgnevalt on esitatud kontserni tulemuslikkuse, töötajate ja juhtide keskmise tasu iga-aastane muutus viimase viie majandusaasta kohta. Töötajate keskmise tasu kasv viieaastasel perioodil (41,9%) on jaotunud aastate lõikes erinevalt juhtide keskmise tasu kasvust viieaastasel perioodil (114,3%) ja on kokkuvõttes väiksem.

	2025	2024	2023	2022	2021
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (mln eurot)	39,9	64,7	46,0	34,6	29,1
Omakapitali tootlus (%)	15,6	28,4	23,4	20,4	18,8
Keskmine täistööajaga töötajate arv (inimest)	603	611	649	657	651
Tööjõukulu (mln eurot)	50,5	52,8	50,2	42,3	38,4
Keskmine kulu töötajatele aastas (tuhat eurot)	83,7	86,4	77,4	64,4	59,0
Juhtide arv	3	3	2,6*	2	2
Keskmine kulu juhtidele aastas (tuhat eurot)	811,8	574,1	712,2	613,2	378,8
Töötajate tööjõukulu muutus (%)	-3,3	11,6	20,2	9,2	7,0
Juhtide tööjõukulu muutus (%)	41,4	-19,4	16,1	61,9	-27,0

Vastavalt tekkepõhise arvestuse printsiipidele sisaldab tööjõukulu aruandeaastal ettevõtte poolt kantud kulu reservide moodustamisele ning ei võrdu tegelike väljamaksetega aruandeaastal, vaid sisaldab tulevastel perioodidel väljamakstavaid tasusid.

* Juhatuse liikmete arv tõusis 3 liikmeni 01.06.2023, s.t. liikmete arv on tabelis esitatud aasta keskmisena.

MUUD ARUANDE LISAD

OLULISEMAD FINANTSNÄITAJAD PERIOODIL 2021-2025	145
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE	145
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE.....	146
MUUD OLULISED NÄITAJAD	147
AKTSIAGA SEOTUD PÕHINÄITAJAD	147
SUHTARVUDE DEFINITSIOONID	148
EMAETTEVÕTTE MÜÜGITULU EMTAK KLASSIFIKAATORI JÄRGI	149

OLULISEMAD FINANTSNÄITAJAD PERIOODIL 2021-2025

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

tuhandetes eurodes

	2025	2024	2023	2022	2021
Müügitulu	310 941	539 049	466 304	409 633	339 375
Müüdüd toodangu kulu	(255 081)	(443 162)	(401 267)	(355 975)	(292 563)
Brutokasum (-kahjum)	55 860	95 887	65 037	53 658	46 812
<i>% müügitulust</i>	<i>18,0%</i>	<i>17,8%</i>	<i>13,9%</i>	<i>13,1%</i>	<i>13,8%</i>
Turustuskulud	(5 823)	(5 030)	(4 312)	(4 077)	(3 611)
Üldhalduskulud	(17 478)	(21 908)	(19 423)	(15 860)	(13 925)
Muud äritulud	2 285	5 724	4 171	3 144	3 508
Muud ärikulud	(501)	(2 190)	(991)	(1 834)	(582)
Ärikasum (-kahjum)	34 343	72 483	44 482	35 031	32 202
<i>% müügitulust</i>	<i>11,0%</i>	<i>13,4%</i>	<i>9,5%</i>	<i>8,6%</i>	<i>9,5%</i>
Finantstulud	1 208	2 017	297	1	12
Finantskulud	(1 164)	(2 951)	(3 017)	(1 450)	(886)
Kasum (kahjum) investeringutelt tütaretevõttesse	-	(5 087)	-	-	-
Kasum (kahjum) ühis- ja sidusettevõtetelt	10 381	9 951	10 220	3 516	799
Kasum (kahjum) enne maksustamist	44 768	76 414	51 982	37 098	32 127
<i>% müügitulust</i>	<i>14,4%</i>	<i>14,2%</i>	<i>11,1%</i>	<i>9,1%</i>	<i>9,5%</i>
Tulumaksukulu	(4 850)	(11 820)	(6 081)	(2 995)	(3 104)
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	39 918	64 594	45 901	34 103	29 023
sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	39 918	64 668	46 048	34 640	29 140
<i>% müügitulust</i>	<i>12,8%</i>	<i>12,0%</i>	<i>9,9%</i>	<i>8,5%</i>	<i>8,6%</i>
mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist	-	(74)	(147)	(537)	(117)

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

tuhandetes eurodes

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
VARAD					
Käibevara					
Raha ja raha ekvivalendid	41 424	91 879	77 330	17 665	44 930
Lühiajalised deposiidid	18 000	10 000	-	-	-
Nõuded ja ettemaksed	43 658	51 419	68 754	77 959	55 484
Ettemakstud tulumaks	1 347	270	2	38	114
Varud	219 812	196 521	195 435	225 661	160 593
	324 241	350 089	341 521	321 323	261 121
Põhivara					
Ühisettevõtete aktsiad või osad	31 957	21 571	21 915	12 895	7 703
Muud aktsiad ja väärtpaberid	80	80	80	-	-
Muud pikaajalised laenu- ja nõuded	20 658	40 196	24 490	22 982	24 079
Edasilükkunud tulumaksuvara	2 874	5 056	3 298	693	622
Kinnisvarainvesteeringud	12 395	12 606	16 823	11 485	13 828
Materiaalne põhivara	22 117	17 147	16 613	17 452	16 350
Immateriaalne põhivara	714	350	520	582	669
	90 795	97 006	83 739	66 089	63 251
VARAD KOKKU	415 036	447 095	425 260	387 412	324 372
KOHUSTUSED					
Lühiajalised kohustused					
Laenukohustused	3 079	21 303	19 673	49 687	11 636
Võlad ja ettemaksed	95 920	129 786	133 898	96 248	90 054
Tulumaksukohustus	510	7 101	4 260	1 241	681
Sihtfinantseerimine	2	-	-	-	-
Lühiajalised eraldised	10 426	7 678	10 451	9 820	7 976
	109 937	165 868	168 282	156 996	110 347
Pikaajalised kohustused					
Pikaajalised laenukohustused	30 012	12 102	35 142	42 236	41 001
Edasilükkunud tulumaksukohustus	7 448	6 148	4 441	2 355	3 112
Muud pikaajalised võlad	7 073	8 719	5 495	2 133	2 900
	44 533	26 969	45 078	46 724	47 013
KOHUSTUSED KOKKU	154 470	192 837	213 360	203 720	157 360
OMAKAPITAL					
Mittekontrolliv osalus	-	-	(155)	(495)	(227)
Emettevõtte omanikele kuuluv omakapital					
Aktsiakapital	7 929	7 929	7 929	7 929	7 929
Kohustuslik reservkapital	793	793	793	793	793
Realiseerimata kursivahed	(21)	(41)	(838)	(783)	(791)
Jaotamata kasum	251 865	245 577	204 171	176 248	159 308
	260 566	254 258	212 055	184 187	167 239
OMAKAPITAL KOKKU	260 566	254 258	211 900	183 692	167 012
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	415 036	447 095	425 260	387 412	324 372

MUUD OLULISED NÄITAJAD

arvutatud emaettevõtte omanike osale

		2025	2024	2023	2022	2021
EBITDA	mln eurot	37,5	75,7	48,1	37,9	34,8
EBITDA marginaal	%	12,0	14,0	10,3	9,3	10,3
Üldkulud müügitulust	%	7,5	5,0	5,1	4,9	5,2
Tööjõukulud müügitulust	%	16,2	9,8	10,8	10,3	11,3
Müügitulu töötaja kohta	tuhad eurot	516	882	718	623	521
Omakapitali tootlus	%	15,6	28,4	23,4	20,4	18,8
Varade tootlus	%	9,7	14,8	11,8	9,2	10,0
Investeeritud kapitali tootlus	%	16,2	29,8	20,6	15,1	16,9
Omakapitali määr	%	62,8	56,9	49,9	47,5	51,6
Laenukohustuste määr	%	8,0	7,5	12,9	23,7	16,2
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	korda	2,9	2,1	2,0	2,0	2,4
Maksevõime kordaja	korda	0,9	0,9	0,9	0,6	0,9
Debitoorse võlgnevuse käibevalde	päeva	50	43	38	33	31
Tarnijate käibevalde	päeva	56	46	40	55	39
Töötajate arv 31.12	inimest	613	605	635	661	670
Töötajate keskmine arv	inimest	603	611	649	657	651
Teostamata tööde jääk 31.12	mln eurot	467	341	477	297	257
Sõlmitud uusi lepinguid	mln eurot	363	338	501	318	288

AKTSIAGA SEOTUD PÕHINÄITAJAD

arvutatud emaettevõtte omanike osale

		2025	2024	2023	2022	2021
Puhaskasum aktsia kohta	eurot	2,26	3,65	2,60	1,96	1,65
Omakapital aktsia kohta	eurot	14,48	12,88	11,11	9,57	8,76
Dividend aktsia kohta	eurot	*	1,90	1,30	1,00	1,00
Dividendimäär	%	*	52	50	51	61
Dividenditootlus	%	*	9,1	8,5	7,1	6,6
P/B suhtarv	korda	2,16	1,62	1,38	1,48	1,74
P/E suhtarv	korda	13,88	5,71	5,88	7,24	9,24
Aktsia hinna trend						
Keskmine	eurot	28,09	17,00	15,18	14,50	14,41
Kõrgeim	eurot	33,35	21,55	16,36	16,96	17,14
Madalaim	eurot	20,90	15,10	14,14	11,60	9,48
Aktsia hind 31.12	eurot	31,30	20,85	15,30	14,16	15,22
Turuväärtus 31.12	mln eurot	554,0	369,0	270,8	250,6	269,4
Aktsia käibe trend						
Käive	mln eurot	25,10	13,57	12,85	18,16	29,78
Tehinguid	tk	31 882	23 384	28 455	40 602	46 961
Kaubeldud aktsiaid	mln tk	0,88	0,79	0,84	1,22	2,06
Kaubeldud aktsiate osakaal	%	5,0	4,5	4,7	6,9	11,6
Aktsiate arv kokku	mln tk	17,70	17,70	17,70	17,70	17,70
Aktsionäride arv 31.12.	tk	13 155	12 876	12 876	11 587	9 309

* dividendidega seotud suhtarvud sõltuvad 2025. aasta osas aktsionäride üldkoosoleku otsusest dividendide maksmise kohta.

SUHTARVUDE DEFINITSIOONID

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

EMAETTEVÖTTE MÜÜGITULU JAOTUS EMTAK KLASSIFIKAATORI JÄRGI

Emaettevõtte ASi Merko Ehitus 2025. aasta müügitulu jaotus vastavalt Äriseadustiku §4 lõige 6 alusel kehtestatud Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile EMTAK:

tuhandetes eurodes

EMTAKi kood		2025	2024
	Kinnisvaraalne tegevus		
70101	valdusfirmade tegevus	982	924
68201	enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	-	3
	Müügitulu kokku	982	927