



# AS MERKO EHITUS

## KONTSERN

2024. aasta 12 kuu ja IV kvartali  
konsolideeritud auditeerimata vahearuanne

Ärinimi:	AS Merko Ehitus
Põhitegevusalad:	valdusettevõtete tegevus ehituse peatöövõtt kinnisvaraarendus
Äriregistrikood:	11520257
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
Kodulehekülg:	group.merko.ee
Majandusaasta:	01.01.2024 – 31.12.2024
Aruandeperiood:	01.01.2024 – 31.12.2024
Nõukogu:	Toomas Annus, Indrek Neivelt, Kristina Siimar
Juhatus:	Ivo Volkov, Tõnu Toomik, Urmas Somelar
Audiitor:	AS PricewaterhouseCoopers

# SISUKORD

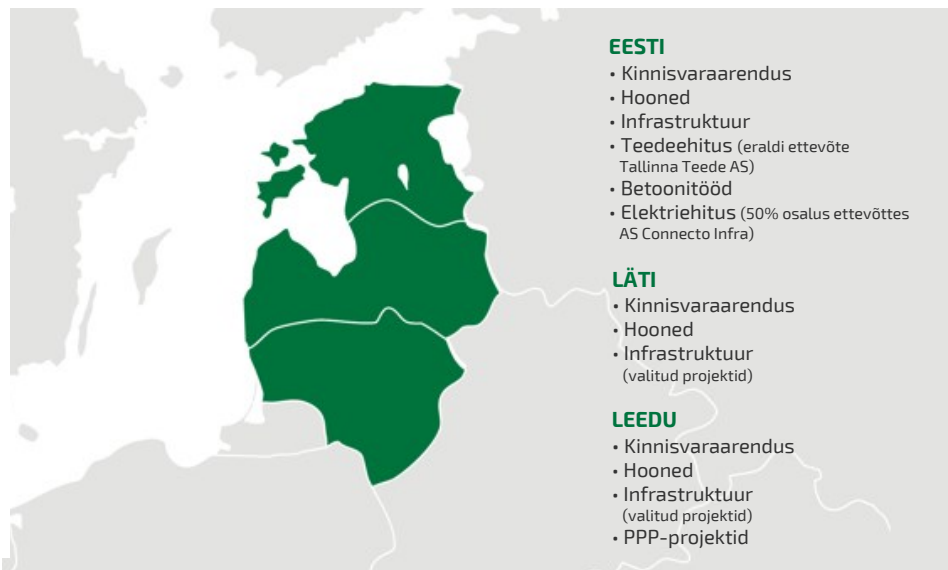
KONTSERNI LÜHITUTVUSTUS.....	3
TEGEVUSARUANNE.....	5
JUHATUSE DEKLARATSIOON .....	20
RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE .....	21
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE .....	21
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE .....	22
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE .....	23
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	24
LISAD .....	25
LISA 1 KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED .....	25
LISA 2 ÄRISEGMENTID.....	25
LISA 3 MÜÜDUD TOODANGU KULU .....	28
LISA 4 PUHASKASUM JA DIVIDENDID AKTSIA KOHTA.....	28
LISA 5 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID.....	29
LISA 6 NÕUDED JA ETTEMAKSED .....	29
LISA 7 VARUD.....	30
LISA 8 PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED .....	30
LISA 9 KINNISVARAINVESTEERINGUD.....	30
LISA 10 MATERIAALNE PÕHIVARA.....	31
LISA 11 IMMATERIAALNE PÕHIVARA.....	31
LISA 12 LAENUKOHUSTUSED.....	32
LISA 13 VÕLAD JA ETTEMAKSED.....	33
LISA 14 LÜHIAJALISED ERALDISED .....	33
LISA 15 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD.....	33
LISA 16 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLETAGA.....	34
LISA 17 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED .....	37
SUHTARVUDE DEFINITSIOONID.....	38

# KONTSERNI LÜHITUTVUSTUS

**Merko Ehitus kontserni ettevõtted ehitavad hooneid ja rajatisi ning arendavad kinnisvara. Tegutseme Balti riikides.**

**Rajame parema elukeskkonna ja ehitame tulevikku.**

Pikaajalised kogemused, ehitusteenuste lai ulatus, kvaliteet ja usaldusväarsus on teinud Merkost Baltimaade juhtiva ehitusfirma ja korteriarendaja brändi.



## EESTI

- Kinnisvaraarendus
- Hooned
- Infrastruktuur
- Teedeehitus (eraldi ettevõtte Tallinna Teede AS)
- Betoonitööd
- Elektriehitus (50% osalus ettevõttes AS Connecto Infra)

## LÄTI

- Kinnisvaraarendus
- Hooned
- Infrastruktuur (valitud projektid)

## LEEDU

- Kinnisvaraarendus
- Hooned
- Infrastruktuur (valitud projektid)
- PPP-projektid

**Suurima omakapitaliga Balti ehitusettevõtte**, võimeline projekte ise pikaajaliselt finantseerima

**Tugev positsioon Baltikumi ehitusturul**, juhtiv elukondliku kinnisvara arendaja

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

## AKTSIAD

Noteeritud NASDAQ Tallinna börsil alates 1997. aastast

Suurim aktsionär AS Riverito (**72%**)

## 2024 NÄITAJAD

Müügitulu **539,0 mln** eurot

Puhaskasum **64,7 mln** eurot

**605** töötajat





### EESMÄRK

Rajame parema elukeskkonna.  
Ehitame tulevikku.






### ÄRI

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

### PÕHIMÕTTED

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

### MERKO VÄÄRTUSED

-  Olen pädev
-  Minu sõna peab
-  Vastutan ja hoolin
-  Algatan ja teen ära
-  Olen uuemeelne

### MERKO OLEMUS



## STRATEEGIA

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

# TEGEVUSARUANNE

## JUHTKONNA KOMMENTAAR

Merko Ehituse 2024. aasta neljanda kvartali müügitulu oli 160,4 miljonit eurot ning puhaskasum 19,9 miljonit eurot. 2024. aasta müügitulu oli 539 miljonit eurot ja puhaskasum 64,7 miljonit eurot. Aastasest müügitulust ligikaudu 90% moodustas ehitusteenuste müük ning 53% müügitulust teeniti Leedus. Kooskõlastatult nõukoguga teeb Merko Ehituse juhatus aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku maksta dividendiks 1,90 eurot aktsia kohta.

Merko Ehituse juhtkonna sõnul oli 2024. aasta heade tulemuste taga on õiged otsused valitud sektoritele ja konkreetsetele projektidele keskendumisel ning meeskondade suurepärase töö nii projektide efektiivsel elluviimisel kui riskide ja kulude juhtimisel. 2024. aastal jõudsid lõpule turbulentsel 2021-2022 aastatel sõlmitud lepingud, põhiosa Arteri kvartali ehitustöödest, Vanasadama trammiliin, TKM Grupi logistikakeskus, Vilneles Skverai korteriarendusprojekti kolmas etapp Vilniuses ning suuremahuline tuuleenergiarajatiste ehitus Leedus. Kontserni 50%-lise osalusega ühissetevõte Connecto Infra tegi 2024. aastal tugeva tulemuse. Merko kontserni rahaposition on tugev ja netovõlg negatiivne ning väiksem laenuvajadus andis finantskulude kokkuhoiu kõrgete intresside perioodil.

Kontserni Leedu meeskond võttis viimasel kahel aastal töösse suures mahus keerukaid tuuleparkide taristurajatise, mille ehitamisel suutis suurepäraselt kasutada ära mastaabiefekti ning ehitada rekordilised 87 tuulikuvundamenti sisuliselt tööstusliku tootmisprotsessi, ühtlase tempo ja rekordkiirusega. Lisaks suudeti vältida riske, mis kõik kokku andis olulise kulusäästu. Kulused vähendas ka Leedus asuva riigikaitse objekti tööde teostamine ennaktempo.

2024. aasta jooksul sõlmisid kontserni ettevõtted 2023. aastaga võrreldes ligi kolmandiku võrra vähem uusi lepinguid, mistõttu on teostamata tööde jääk oluliselt väiksem kui eelmisel aastal. Ehituslepingud on enamasti 18-24 kuu pikkused ning arvestades majanduskliimat, madalaid investeringuid ja juba 2023. aastast nähtud väga madalate hindadega võidetud hankeid, võib Eesti ja Läti ehitussektoris oodata keerulist 2025. ja 2026. aastat. Leedu arengute osas on alust olla oluliselt optimistlikum. Merko kontserni ettevõtted sõlmisid 2024. aastal uusi ehituslepinguid 338 miljoni euro väärtuses, mida on pea kolmandiku võrra vähem kui 2023. aastal sõlmitud maht 501 miljonit eurot. Aasta lõpu seisuga oli kontserni ehituslepingute portfelli jääk 341 miljonit eurot.

Muutunud turuolukorrast tingituna on kinnisvaraarenduse tulemused varasemate aastatega võrreldes oluliselt tagasihoidlikumad. 2024. aastal jäi 2023. aasta müügitulust alles 40%, samas on Merko suutnud säilitada ärivaldkonna kasumlikkust. Tagasihoidlikust kinnisvaraturust hoolimata ei ole suurenenud võlaõiguslikest lepingutest taganemine ning on suudetud korterite laoseisu vähendada. Merko koduturgudest on nõrgim majandussentiment Eestis ja parim Leedus, kus uute korterite turg on aktiivne ning kontsern on oma pakkumist suurendamas. Lätis loodetakse senise turutaseme püsimist ning Eestis aktiveerunud kinnisvara järelturu tuules ka uue kinnisvara müügi kasvu.

2024. aastal andis Merko ostjatele üle 323 korterit ja 11 äripinda. 2024. aasta jooksul alustas Merko 259 uue korteri ehituse ja müügi, aasta lõpu seisuga oli bilansis 633 korterit, millest eelmüügilepingutega oli kaetud 17%. Suuremad töös olevad arendusprojektid olid Uus-Veerenni, Noblessner ja Lahekalda Tallinnas, Erminurme Tartus; Lucavsala, Arena Garden Towers, Viesturdārzs, Mežpilsēta ja Magnolijas Riias ning Vilnelēs Skverai Vilniuses.

2024. aastal olid suuremad ehituses olevad objektid Eestis TKM Grupi logistikakeskus, Hampton by Hilton ja Hyatt hotellihooned, Arteri kvartal, büroohoone City Plaza 2 Tallinnas, kaitseväe ehitised Āmari linnakus, Vanasadamat ja Rail Baltica Ülemiste reisiterminali ühendav trammiliin ning Ülemiste ühisterminali esimene etapp ja Rail Baltica Tõdva maanteeviaduktid. Leedus olid suuremad ehitusobjektid tuuleparkide taristurajatised Kelmė, Pagėgiai ja Telšiai rajoonides, alajaam Kelmės ning erinevad riigikaitse objektid ja taristud. Lätis oli ehituses päikeseelektripark Vārme vallas ja tudengihotell Riias.

2024. AASTA 12 KUU  
MÜÜGITULU  
539 MILJONIT EURO  
KASUM ENNE  
MAKSE  
76,4 MILJONIT EURO

## KOKKUVÕTE IV KVARTALI JA 12 KUU TULEMUSTEST

### KASUMLIKKUS

2024. aasta 12 kuu kasum enne makse oli 76,4 mln eurot ja IV kvartalis 26,8 mln eurot (12 kuud 2023: 52,0 mln eurot ja IV kvartalis 18,1 mln eurot), mis andis 12 kuu maksustamiseelse kasumi marginaaliks 14,2% (12 kuud 2023: 11,1%).

2024. aasta 12 kuu emaettevõtte omanike osa puhaskasumist oli 64,7 mln eurot (12 kuud 2023: 46,0 mln eurot) ja IV kvartali emaettevõtte omanike osa puhaskasumist 19,9 mln eurot (IV kvartal 2023: 13,9 mln eurot). 12 kuu puhaskasumi marginaal oli 12,0% (12 kuud 2023: 9,9%).

### MÜÜGITULU

2024. aasta IV kvartali müügitulu oli 160,4 mln eurot (IV kvartal 2023: 126,5 mln eurot) ning 12 kuu müügitulu oli 539,0 mln eurot (12 kuud 2023: 466,3 mln eurot). 12 kuu müügitulu suurenes 15,6% võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. Väljaspool Eestit teenitud 12 kuu müügitulu osakaal oli 58,3% (12 kuud 2023: 39,3%).

### LEPINGUTE PORTFELL

31. detsember 2024 seisuga oli kontserni teostamata tööde jääk 340,6 mln eurot (31. detsember 2023: 477,5 mln eurot). 2024. aasta 12 kuuga sõlmisid kontserni ettevõtted lepinguid kogumahus 338,0 mln eurot (12 kuud 2023: 500,8 mln eurot). IV kvartali uute lepingute maht oli 45,9 mln eurot (IV kvartal 2023: 121,4 mln eurot).

### KINNISVARAARENDUS

2024. aasta 12 kuuga müüs kontsern 323 korterit, 2023. aasta 12 kuuga 948 korterit. Omaarenduste korterite müügist teenis kontsern müügitulu 2024. aasta 12 kuuga 58,9 mln eurot ning 2023. aasta samal perioodil 137,5 mln eurot. 2024. aasta IV kvartalis müüdi 129 korterit, võrreldes 2023. aasta IV kvartalis müüdud 283 korteriga, ning omaarenduste korterite müügist teenis kontsern müügitulu 22,9 mln eurot (IV kvartal 2023: 31,4 mln eurot).

### RAHAPOSITSIOON

Aruandeperioodi lõpus oli kontsernil rahalisi vahendeid 91,9 mln eurot ning omakapital 254,3 mln eurot (56,9% bilansimahust). Võrreldavad andmed 2023. aasta 31. detsember seisuga olid vastavalt 77,3 mln eurot ning 212,1 mln eurot (49,9% bilansimahust). Seisuga 31. detsember 2024 oli kontserni netovõlg negatiivne 58,5 mln eurot (31. detsember 2023: negatiivne 22,5 mln eurot).

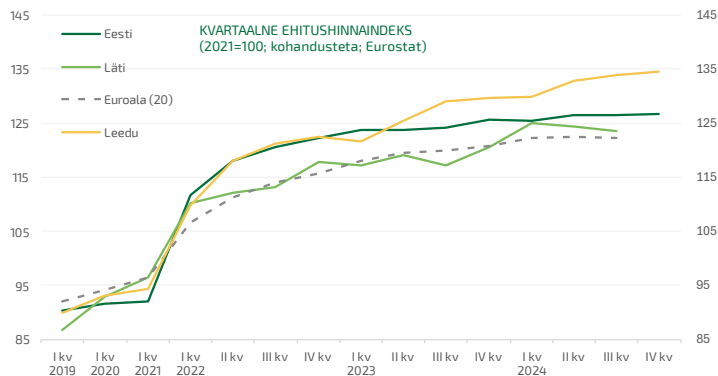
### ETTEPANEK DIVIDENDIDEKS

Juhatus teeb nõukogule ettepaneku maksta aktsionäridele 2025. aastal eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 33,6 mln eurot (1,90 eurot ühe aktsia kohta), mis annab 2024. aasta dividendimääraks 52%.

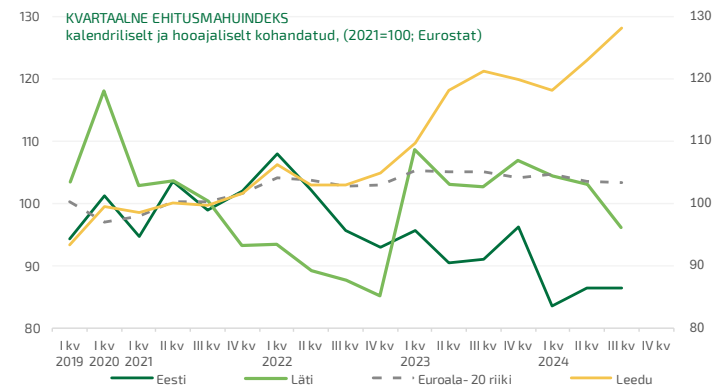
# EHITUS- JA KINNISVARATURU VÄLJAVAATED

## EHITUSTEENUS

Ehitushindades jäi kogu aasta vältel kestma trend, et koondindeksit hoiavad väikeses kasvus tööjookulude ning ehitusmasinate hinna tasahilju kasvav maksumus. Ehitusmaterjalide hind oli rohkem muutuses sõltuvalt ehitatavate hoonete ja rajatiste tüübist ja nõudlusest vajaliku materjali järele. Ühtlasi leidis veelkordselt kinnitust, et aktiivsemal turul kasvavad hinnad kiiremini tänu tugevamale nõudlusele - nii näitab Leedu ehitushinna indeks tugevamat kasvu, kui Eesti või Läti indeksid. Kordame üle ja laiendame 2025 esimesele poolaastale ootuse, et valdavaks jäävad surved hindade tõusule, eriti tööjookulude komponendis, ning ajutised langused jäävad pigem ehitusmaterjalide valdkonda, peegeldades konkreetset turul konkreetse materjali ajutiselt madalamat nõudlust. Endiselt puuduvad turgudel märgid fundamentaalistest faktoritest, mis võiks käivitada laiemapõhjalise hindade langemise. Konkurents ehitusturul jääb kõrgeks ja avaliku sektori tellimused jäävad 2025 veel prevaleerima. Maksutõusude mõju ehitusettevõtjatele on ehitusteenu hindasid pigem kergitamas, kuna konkurents on marginaalid juba õhukeseks lõiganud.



Aruande koostamise ajal 2024. aasta neljanda kvartali ehitusmahtude andmeid ei olnud avaldatud, kuid selgelt jäävad ootustest maha Rail Baltica tegelikud ehitusmahud nii Eestis, kui ka Lätis, samuti on vaevaline mahtude taastumine elamu- ja teedehituse segmentides. Lätis sattus aasta teises pooles tulipunkti Rail Baltica tellimuste rahastamine ning sestmaalt on ehitusmahtudele jäänud piduriks poliitilise konsensuse saavutamise edasise finantseerimise korraldamisel. Samas on kaitsevaldkonna investeeringud olnud tugevad kõikides Balti riikides ning see on Leedus taganud ehitusmahtude kasvu jätkumise. Ettevaatavat prognoosi ehitusmahtudest teha on tänamatu, kuna avaliku sektori kõrge osakaal tellimustes on vastavalt ka suurendanud eelarveliste võimaluste ning protseduuride mõju tellimuste täitmisele. Usume, et laiapõhjalist kasvu väljaspool Leedut me ei näe, kuna mujal jääb mahtusid negatiivselt mõjutama kinnisvaraturu nõrkus, mida avaliku sektori tellimused kompenseerida ei suuda.

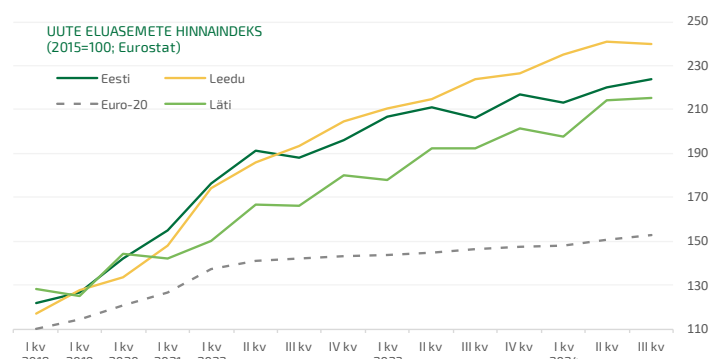


Tuginedes viimastele avaldatud majandusprognoosidele, ootame kokkuvõttes 2025 esimesel poolaastal tagasihoidlikku kasvu Baltikumis kokku, kasvu toetavad tugevad kaitse- ja taastuenergia investeeringud, kuid pidurdavad endiselt napipoolsed erasektori investeeringud elu- ja äripindade ehitusse. Pikem perspektiiv näitab ehitusmahtude languse lõppemist Eestis, kuid ka kasvu pidurdumist Leedus. Viimase tingivad piirangud sisendite poolel, materjalitootjate ja alltöövõtu pakkumise suurendamine nõuab aega ja investeeringuid.

## KORTERITE ARENDUS

Kinnisvaraturg 2024. aastal stabiliseerus ning suutis võrdluses 2023. aastaga näidata kasvu, jäädes siiski väga kaugele 2021-2022 tippudest. Kognitiivselt on Balti riikide eluasemeturud kõige tihedamalt sõltuvuses elanikkonna ebakindluse tasemest. Leedu, eeskätt Vilniuse turgu mõjutas 2024 tugevalt ka uute ehituslubade väljastamise aeglustumine, mis piiras pakkumise tulekut turule. Jätkuvalt liigub uute eluasemete hinnaindeks üles, kajastades sisend- ja vastavalt väljundhindade kasvu 2022-2023 alustatud arendustes, mida 2024. aastal ostjatele üle anti.

Laiendame oma seisukohta, et on oodata stabiilseid hindasid ebaoluliste statistiliste kõikumistega, ka 2025 esimesele poolaastale. Turu aktiivsust mõjutavad Eestis kehtima hakanud ja hakkavad uued maksud, Leedus ka ehituslubade väljastamise põua lõppemine ning kõikides Balti riikides elanike majandusliku kindluse tase. 2025 teisel poolaastal ootame uusi arenguid ning uut infot rohepöördest tulenevatest võimalikest uutest nõuetest eluasemetele ja mõjust sisendhindadele, kuna 2026 algusest peaks rakenduma süsiniku piirimeede väljastpoolt EL imporditavatele materjalidele. Arvestades Intressimäärade languse vähese mõjuga ostuhuvile ei näe me suuremat mõju tulemas ka edasisest intressimäärade langusest, kuna erinevad maksukoormised neutraliseerivad intressimäärade languse nõudlust turgutava mõju.



## ÄRITEGEVUS

Kontserni äritegevuse aruandlus on jagatud kahte valdkonda:

- ehitusteenus;
- kinnisvaraarendus.

## EHITUSTEENUS

Ehitusteenus hõlmab Balti riikides üld- ja insenerihitust ning betoonitöid, ühisettevõtte, AS Connecto Infra, kaudu elektriheitust. Eestis lisaks ka teedehitust.

miljonites eurodes

	12K 2024	12K 2023	MUUTUS	IV KV 2024	IV KV 2023	MUUTUS
Müügitulu	474,6	298,2	+59,2%	136,3	89,5	+52,3%
Osakaal kogu müügitulust	88,0%	63,9%		85,0%	70,8%	
Ärikasum	59,4	20,5	+189,8%	20,2	8,9	+127,5%
Ärikasumi marginaal	12,5%	6,9%		14,8%	9,9%	

Ehitusteenuse 2024. aasta 12 kuu müügitulu oli 474,6 mln eurot (12 kuud 2023: 298,2 mln eurot). Ärivaldkonna müügitulu suurenemine eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 59,2%. 2024. aasta 12 kuu löikes moodustas ehitusteenuse valdkond kontserni müügituludest 88,0% (12 kuud 2023: 63,9%). Ehitusteenuse valdkonnas teenis kontsern 12 kuu löikes ärikasumit 59,4 mln eurot (12 kuud 2023: 20,5 mln eurot). Ärikasumi marginaal oli 12,5% (12 kuud 2023: 6,9%). Ärikasumi marginaalile avaldas peamiselt mõju oodatust kiirem edenemine lepingute täitmisel ja sellest tulenev platsikulude kokkuvõtte, samuti edukas taktika ja tegutsemine materjalide ning alltöövõtu hinnariskide maandamisel.

Suuremate objektidena olid IV kvartalis Eestis töös büroohoone City Plaza 2, Hampton by Hilton ja Hyatt hotellihooned, Arter kvartal, kaitseväge ehitised Ämari linnakus, Vanasadamat ja Rail Baltica Ülemiste reisiterminali ühendav trammiliin ja Ülemiste ühisterminali esimene etapp ning Rail Baltica Harjumaa põhitrassi neljas etapp ja Tõdva maanteeviaduktid. Leedus suuremateks ehitusobjektideks olid tuulepargi taristurajatised Kelmė, Pagėgiai ja Telšiai rajoonides, alajaam Kelmės ning erinevate NATO väljaõppekeskuste hooned ja taristud. Lätis oli kontsernil töös päikeseelektripargi ehitus Vārmes ja tudengihotell Riias.

## KINNISVARAARENDUS

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

miljonites eurodes

	12K 2024	12K 2023	MUUTUS	IV KV 2024	IV KV 2023	MUUTUS
Müügitulu	64,5	168,1	-61,6%	24,0	37,0	-35,0%
sh korterite müük	58,9	137,5		22,9	31,4	
sh ehitusteenus ühisprojektidele	1,9	24,7		0,2	4,7	
Osakaal kogu müügitulust	12,0%	36,1%		15,0%	29,2%	
Ärikasum	16,5	26,7	-38,5%	6,2	6,2	-0,1%
Ärikasumi marginaal	25,5%	15,9%		25,9%	16,9%	

2024. aasta 12 kuuga müüs kontsern 323 korterit (sh 31 korterit ühisprojektis) ning 11 äripinda (sh 10 ühisprojektis), 2023. aasta 12 kuuga 948 korterit (sh 213 korterit ühisprojektis) ning 27 äripinda (sh 13 ühisprojektis). Omaarenduste korterite müügist teenis kontsern müügitulu 2024. aasta 12 kuuga 58,9 mln eurot (käibemaksuta) ning 2023. aasta samal perioodil 137,5 mln eurot (käibemaksuta). Samuti kajastub kinnisvaraarenduse valdkonna müügitulus ja ärikasumis arendusprojektide äripindade ja parkimiskohtade müük, ühekordne tulu kinnistute müügist ning tulemus avaliku ja erasektori koostöö lepingutest, mille alusel osutab kontsern varem ehitatud kinnisvara haldusteenust.

Ühisettevõtte arenduses olevate projektide puhul kajastub kinnisvaraarenduse valdkonna müügitulus kontserni poolt projektile osutatav ehitusteenus ning ärikasumis jooksva perioodil ehitamisel realiseerunud ehituskasum. Korteri müügist lõppkliendile saadav arenduskasum kajastatakse kontserni aruandluses kapitaliosaluse meetodil.

Kinnisvaraarenduse valdkonna 2024. aasta 12 kuu müügitulu vähenes 61,6% võrreldes eelmise aasta sama perioodiga, moodustades 12,0% kontserni kogutuludest (2023. aasta 12 kuud: 36,1%).



Valdkonna 2024. aasta 12 kuu ärikasum oli 16,5 mln eurot (12 kuud 2023: 26,7 mln eurot) ja ärikasumi marginaal 25,5% (12 kuud 2023: 15,9%). Korterite arendusprojektide kasumlikkus on olenevalt projektist erinev ning sõltub paljuski konkreetse projekti kulude struktuurist, sh maa soetamishinnast. Lisaks teenis kontsern ühekordset tulu kinnisvarainvesteeringu müügist.

2024. aasta 12 kuuga käivitas kontsern Baltikumis kokku 259 korteri ehituse (2023. aasta 12 kuuga käivitati 155 korteri ehitus). 12 kuuga investeeris kontsern arendusprojektidesse kokku 41,6 mln eurot (2023. aasta 12 kuud: 80,2 mln eurot).

Kontserni üheks eesmärgiks on piisava kinnistute portfelli hoidmine, tagamaks stabiilset, turutingimusi arvestavat arendusprojektide varu. 31. detsember 2024 seisuga oli kontserni varudes arenduspotsiaaliga kinnistuid, kus ehitustegevusega pole alustatud, summas 87,7 mln eurot (31.12.2023: 89,4 mln eurot).

#### KONTSERNI ARENDUSPOTENTSIAALIGA VARUDE JAOTUS RIIGITI miljonites eurodes

	31.12.2024	31.12.2023
Eesti	30,9	32,5
Läti	23,0	23,9
Leedu	32,4	31,5
Norra	1,4	1,5
<b>Kokku</b>	<b>87,7</b>	<b>89,4</b>

2024. aasta 12 kuuga soetas kontsern arendustegevuse eesmärgil uusi kinnistuid ja tasus kinnistutega seotud makseid 2,0 mln euro väärtuses (2023. aasta 12 kuud: 5,7 mln euro väärtuses).

## LEPINGUTE PORTFELL

31. detsember 2024 seisuga oli kontserni teostamata ehituslepingute portfelli 340,6 mln eurot võrreldes 477,5 mln euroga seisuga 31. detsember 2023. Portfell on aastases võrdluses vähenenud 28,7%. Lepingute portfellis ja sõlmitud uutes lepingutes ei kajasta kontsern omaenda elamuehitusprojekte ega kinnisvarainvesteeringute arendamisega kaasnevaid ehitustöid.

Ehituslepinguid sõlmiti 2024. aasta 12 kuuga 338,0 mln euro ulatuses, mis on 32,5% vähem võrreldes eelmise aasta sama perioodiga (12 kuud 2023: 500,8 mln eurot). 2024. aasta IV kvartalis sõlmiti uusi ehituslepinguid 45,9 mln euro väärtuses; 2023. aasta IV kvartalis sõlmiti ehituslepinguid 121,4 mln euro väärtuses.

#### SUUREMAD 2024. AASTA IV KVARTALIS SÕLMITUD EHTUSLEPINGUD

LEPINGU LÜHIKIRJELDUS	RIIK	VALMIMISAEG	MAKSUMUS MLN EURO
Projekteerimis- ja ehitusleping riigikaitsemaja rajamiseks kaitseväe Raadi linnakus Tartus	Eesti		9,5
Ehitusleping tuulepargi taristu ehituseks Pasvalys rajoonis	Leedu	2025 II poolaasta	4,5

31.12.2024 seisuga moodustasid erasektori tellimused lepingute portfelli jäägis olevate projektide osakaalust ligikaudu 48% (31.12.2023 ligikaudu 56%). Erasektori osakaalu languse tingis suuremahuliste taastuenergia-parkide lepingute kiire täitmine. Erasektori tellijad on endiselt äraootaval seisukohal, hinnates nõrga majanduskasvu keskkonnas tasuvust konservatiivselt ja riske kõrgeteks. Avaliku sektori kõrge prioriteediga plaaniliste investeeringutega minnakse edasi erasektorit pärssivatest faktoritest hoolimata.

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

## RAHAVOOD

Aruandeperioodi lõpus oli kontsernil rahalisi vahendeid 91,9 mln eurot (31.12.2023: 77,3 mln eurot). Kontserni rahaliste vahendite positsioon on jätkuvalt hea, mistõttu pole aruande perioodil kasutatud kõiki sõlmitud arvelduskrediidi- ja laenulepingute limiite. Aruandeperioodi lõpu seisuga oli kontserni ettevõtetel sõlmitud pankadega arvelduskrediidi lepinguid kogusummas 51,1 mln eurot, millest kasutamata oli 44,0 mln eurot (31.12.2023: 57,0 mln eurot, millest kasutamata oli 54,6 mln eurot).

2024. aasta 12 kuu äritegevuse rahavoog oli positiivne 57,8 mln eurot (2023. aasta 12 kuud: positiivne 114,9 mln eurot), investeerimistegevuse rahavoog positiivne 3,2 mln eurot (2023. aasta 12 kuud: positiivne 1,0 mln eurot) ja finantseerimistegevuse rahavoog negatiivne 46,4 mln eurot (2023. aasta 12 kuud: negatiivne 56,2 mln eurot).

Äritegevuse rahavoogusid mõjutas 2024. aasta 12 kuu jooksul positiivselt EBITDA 75,7 mln eurot (2023. aasta 12 kuud: positiivne mõju 48,1 mln eurot), ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus 6,3 mln eurot (2023. aasta 12 kuud: positiivne mõju 35,4 mln eurot), äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus 0,8 mln eurot (2023. aasta 12 kuud: positiivne muutus 0,8 mln eurot) ning eraldiste muutus 5,6 mln eurot (2023. aasta 12 kuud: positiivne muutus 3,9 mln eurot). Negatiivselt mõjutas äritegevuse rahavoogusid äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus 14,0 mln eurot (2023. aasta 12 kuud: positiivne mõju 9,4 mln eurot) ja varude muutus 1,9 mln eurot (2023. aasta 12 kuud: positiivne muutus 25,7 mln eurot). Varude rahavood on mõjutatud peamiselt omaarendatud korterite ehituse ja müügi tsüklilisusest: negatiivne rahavoog on tingitud korterite ehitusest tulenevast varude mahu kasvust, positiivne rahavoog tekib korterite müügil varude mahu kahanemisest. Intresse maksti 2,4 mln eurot (2023. aasta 12 kuud: 3,5 mln eurot) ja ettevõtte tulumaksu maksti 9,3 mln eurot (2023. aasta 12 kuud: 3,6 mln eurot).

Äritegevuse rahavoogude toetamiseks, sh korteriarenduse mahtude suurendamiseks, on kontsern kaasanud täiendavaid võõrvahendeid. Laenukohustuste määra on seejuures püsinud mõõdukal tasemel (31.12.2024 seisuga 7,5%, 31.12.2023 seisuga 12,9%).

Investeerimistegevuse rahavoogudes on negatiivne mõju tütarettevõtte müügist 4,3 mln eurot (2023. aasta 12 kuud: 0 eurot), põhivara soetustest summas 1,9 mln eurot (2023. aasta 12 kuud: 1,4 mln eurot) ning muude finantsinvesteeringute soetusest 10,0 mln eurot (2023. aasta 12 kuud: 0 eurot). Positiivne mõju investeerimistegevuse rahavoogudes tuli põhivara müügist 0,6 mln eurot (2023. aasta 12 kuud: 1,2 mln eurot), kinnisvarainvesteeringute müügist 6,5 mln eurot (2023. aasta 12 kuud: 0 eurot), ühissetevõttest saadud dividendidest 10,3 mln eurot (2023. aasta 12 kuud: 1,2 mln eurot) ning pankadest saadud intressid 2,0 mln eurot (2023. aasta 12 kuud: 0 eurot).

Finantseerimistegevuse rahavoos olid suuremate mõjuritena negatiivse rahavoo poolel dividendimakse summas 22,9 mln eurot (2023. aasta 12 kuud: 17,7 mln eurot), rendikohustuste põhiosa tagasimaksed summas 1,6 mln eurot (2023. aasta 12 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 1,3 mln eurot), projektipõhiste kinnisvarainvesteeringute tagatisel saadud ja tagasimakstud laenude netomuutus summas 1,7 mln eurot (2023. aasta 12 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 1,6 mln eurot), arendusprojektidega seotud saadud ja tagasimakstud laenude netomuutus summas 18,8 mln eurot (2023. aasta 12 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 13,2 mln eurot), mis tulenes korteriarenduse projektidele võetud laenude tagasimaksetest, ning muu tegevusega seotud saadud ja tagasimakstud laenude muutus netosummas 1,3 mln eurot (2023. aasta 12 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 22,4 mln eurot).

## SUHTARVUD

(arvutatud emaettevõtte omanike osale)

<b>KASUMIARUANDE KOKKUVÕTE</b>		<b>12K 2024</b>	<b>12K 2023</b>	<b>12K 2022</b>	<b>IV KV 2024</b>	<b>IV KV 2023</b>	<b>IV KV 2022</b>
Müügitulu	mln eurot	539,0	466,3	409,6	160,4	126,5	143,4
Brutokasum	mln eurot	95,9	65,0	53,7	32,8	21,8	22,6
Brutokasumimarginaal	%	17,8	13,9	13,1	20,5	17,3	15,7
Ärikasum	mln eurot	72,5	44,5	35,0	25,4	14,4	16,5
Ärikasumimarginaal	%	13,4	9,5	8,6	15,9	11,4	11,5
Kasum enne maksustamist	mln eurot	76,4	52,0	37,1	26,8	18,1	18,4
Maksude-eelse kasumi marginaal	%	14,2	11,1	9,1	16,7	14,3	12,8
Puhaskasum	mln eurot	64,6	45,9	34,1	19,9	13,9	17,3
emaettevõtte omanike osa	mln eurot	64,7	46,0	34,6	19,9	13,9	17,6
mittekontrolliva osaluse osa	mln eurot	(0,1)	(0,1)	(0,5)	(0,0)	(0,0)	(0,3)
Puhaskasumimarginaal	%	12,0	9,9	8,5	12,4	11,0	12,3
<b>Muud kasumiaruande näitajad</b>		<b>12K 2024</b>	<b>12K 2023</b>	<b>12K 2022</b>	<b>IV KV 2024</b>	<b>IV kv 2023</b>	<b>IV kv 2022</b>
EBITDA	mln eurot	75,7	48,1	37,9	26,3	15,7	17,3
EBITDA marginaal	%	14,0	10,3	9,3	16,4	12,5	12,0
Üldkulud müügitulust	%	5,0	5,1	4,9	5,3	6,2	3,9
Tööjõukulud müügitulust	%	9,8	10,8	10,3	10,5	12,4	8,0
Müügitulu töötaja kohta	tuhad eurot	882	718	623	262	195	218

<b>MUUD OLULISED NÄITAJAD</b>		<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Omakapitali tootlus	%	28,4	23,4	20,4
Varade tootlus	%	14,8	11,8	9,2
Investeeritud kapitali tootlus	%	29,8	20,6	15,1
Varad	mln eurot	447,1	425,3	387,4
Omakapital	mln eurot	254,3	211,9	183,7
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	mln eurot	254,3	212,1	184,2
Omakapitali määr	%	56,9	49,9	47,5
Laenukohustuste määr	%	7,5	12,9	23,7
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	korda	2,1	2,0	2,0
Maksevõime kordaja	korda	0,9	0,9	0,6
Debitoorse võlgnevuse käibevälde	päeva	43	38	33
Tarnijate käibevälde	päeva	46	40	55
Keskmine töötajate arv	inimest	611	649	657
Teostamata tööde jääk	mln eurot	340,6	477,5	297,2

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 38.

## RISKIDE JUHTIMINE

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

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

### Juriidiline risk

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

Erinevatest juriidilistest vaidlustest tulenevate võimalike kahjunõuete ning õigusabikulude katteks on kontsernis seisuga 31.12.2024 moodustatud eraldis summas 0,4 mln eurot (31.12.2023: 1,7 mln eurot).

Alljärgnevalt on esitatud ülevaade kontserni ettevõtteid puudutavatest olulisematest tavapärase majandustegevuse raamidest väljuvate, 2024. aasta jooksul aset leidnud, lõppenud või seisuga 31.12.2024 pooleliolevatest juriidilistest vaidlustest ja menetlustest:

#### Eesti

##### Kaebus keskkonnaministri määruse tühistamiseks

Kohtuasjas, seoses keskkonnaministri 27. märtsi 2015 määrusega nr 22, millega muudeti püsielupaiga kaitse-eeskirja sellisel, et ASi Merko Ehitus tütarettevõtetele kuuluvad Paekalda tänava kinnisasjad jäeti püsielupaiga piiridest välja. 2. veebruaril 2016 esitasid Merko Ehitus kontserni kuuluvad ettevõtted Tallinna Halduskohtusse kaebuse kahju hüvitamiseks. Nõue koosneb otsese varalise kahju (kinnistute väärtuse vähenemine ning arendustegevuseks tehtud kulutused) ja saamata jäänud tulu nõuetest (luhtunud arendustegevus aastatel 2006-2015). Riigikohus saatis 5. märtsi 2021 otsusega kaebuse Eesti Vabariigi õiguspärase tegevusega tekitatud otsese varalise kahju hüvitamise nõude osas uueks läbivaatamiseks Tallinna Halduskohtule. Tallinna 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. Nimetatud nõude mõju ei ole kontsern aruandes kajastanud.

#### Läti

##### Läti konkurentsinoukogu määratud haldustrahv

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

13. septembril 2021 vaidlustasid SIA Merks ja AS Merko Ehitus Läti konkurentsinoukogu otsuse Läti halduskohtus. Konkurentsinoukogu 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 usaldusväärset 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 konkurentsinoukogu otsuse jõusse. 26. veebruaril 2024, esitasid SIA Merks ja AS Merko Ehitus Läti Riigikohtusse kassatsioonikaebuse Läti konkurentsinoukogu otsuse vaidlustuses. Kassatsioonikaebus on võetud menetlusse, aruande koostamise ajal puudus täiendav info menetluse tähtaegade ja toimingute kohta.

AS Merko Ehitus peab jätkuvalt Läti konkurentsinoukogu 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.

## TÖÖTAJAD JA TÖÖJÕUKULUD

Merko Ehitus kontsernis töötas 31. detsember 2024 seisuga 605 inimest (sh nii tähtajalise kui ka osalise tööajaga töötajad). Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on kontserni töötajate arv vähenenud 30 võrra (-4,7%). Töötajate arv vähenes Eestis, Lätis ja Norras ning suurenes Leedus.

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

Kontsern loeb tööjõukuludeks töötasu (sh põhitöötasu, lisatöötasu, puhkusetasu ning tulemustasu), töötasult arvestatud makse, erisoodustusi ning erisoodustustelt arvestatud makse. 2024. aasta 12 kuu tööjõukulu oli 52,8 mln eurot (2023. aasta 12 kuud: 50,2 mln eurot), mis eelmise aasta sama perioodiga võrreldes suurenes 5,1% samas tööjõukulude osakaal müügituludest vähenes 1,0 pp võrra 10,8%-lt 9,8%-ni.

## EETILISED ÄRITAVAD

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

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

Ärireeetika teemat on põhjalikumalt käsitletud kontserni kodulehel: [group.merko.ee/vastutustundlik-ettevot/](http://group.merko.ee/vastutustundlik-ettevot/).

## AKTSIA JA AKTSIONÄRID

### VÄÄRTPABERI INFORMATSIOON

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

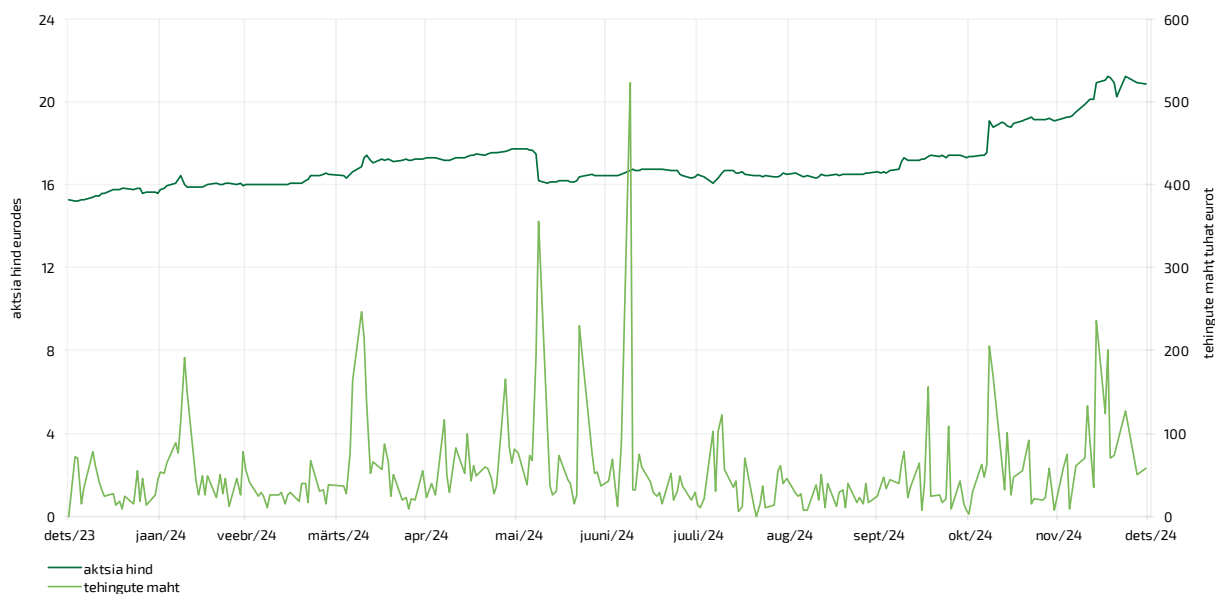
Merko Ehitus aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinn põhinimekirjas. 31. detsember 2024 seisuga on ettevõttel 17 700 000 aktsiat. Aktsiate arv ei ole 2024. aastal muutunud.

2024. aasta 12 kuuga sooritati Merko Ehitus aktsiatega 23 384 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 0,79 mln aktsiat (4,5% kõigist aktsiatest) ning tehingute käive oli 13,6 mln eurot (võrreldavad andmed 2023. aasta 12 kuu kohta: 28 455 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 0,84 mln aktsiat (4,7% kõigist aktsiatest) ja tehingute käive oli 12,8 mln eurot). Madalaim tehing aktsiaga sooritati tasemel 15,10 eurot ning kõrgeim tasemel 21,55 eurot aktsia kohta (2023. aasta 12 kuul: vastavalt 14,14 eurot ja 16,36 eurot). Aktsia sulgemishind 31. detsember 2024 seisuga oli 20,85 eurot (31.12.2023: 15,30 eurot). Nasdaq Balti väärtpaberituru andmetel oli ASi Merko Ehitus turuväärtus 369,0 mln eurot, 31. detsember 2024 seisuga, mis on suurenenud 36,3% võrreldes eelmise aasta sama perioodi lõpu seisuga (31.12.2023: 270,8 mln).

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Aktsiate arv	17 700 000	17 700 000	17 700 000
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot	3,65	2,60	1,96
Omakapital aktsia kohta, eurot	12,88	11,11	9,57
P/B suhtarv	1,62	1,38	1,48
P/E suhtarv	5,71	5,88	7,24
Turuväärtus, mln eurot	369,0	270,8	250,6

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 38.

### MERKO EHITUS AKTSIA HINNA JA KAUPLEMISMAHU DÜNAAMIKA NASDAQ TALLINN BÖRSIL 2024. AASTAL



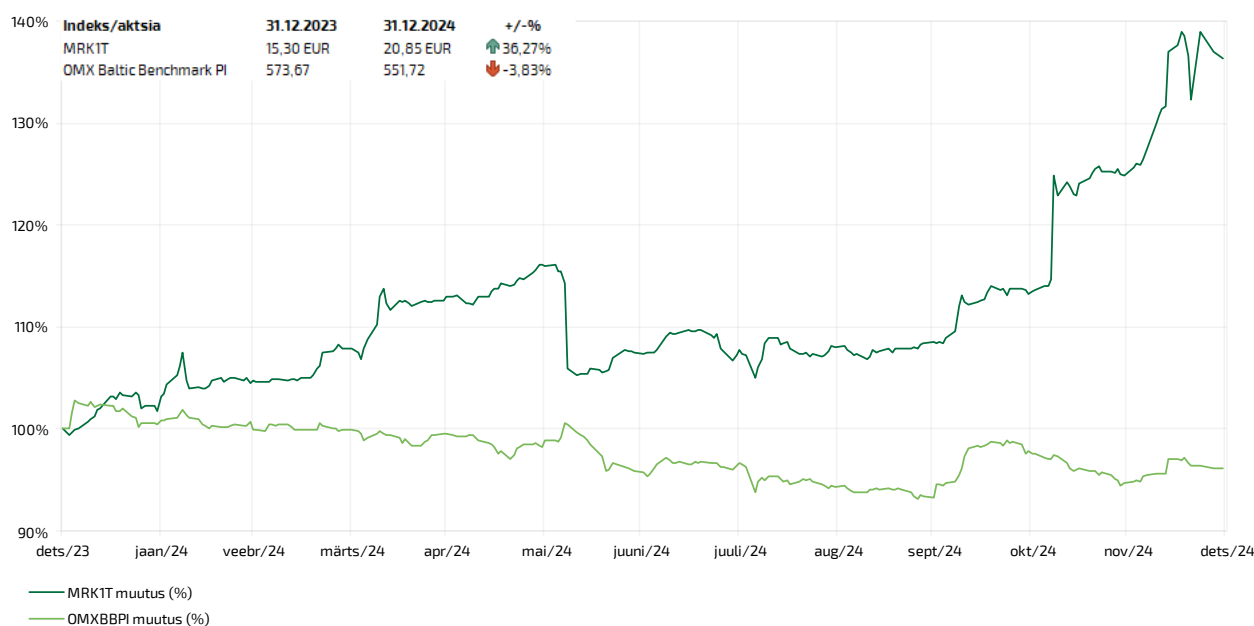
## AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR AKTSIATE ARVU JÄRGI SEISUGA 31.12.2024

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%	1 366 789	7,72%
10 001 – 100 000	45	0,35%	971 925	5,49%
1 001-10 000	532	4,13%	1 423 225	8,04%
101-1 000	2 848	22,12%	950 647	5,37%
1-100	9 444	73,34%	244 728	1,39%
<b>Kokku</b>	<b>12 876</b>	<b>100%</b>	<b>17 700 000</b>	<b>100%</b>

## AS MERKO EHITUS AKTSIONÄRID SEISUGA 31.12.2024 JA MUUTUS VÕRRELDES EELMISE KVARTALIGA

	AKTSIATE ARV	OSALUS 31.12.2024	OSALUS 30.09.2024	MUUTUS
AS Riverito	12 742 686	71,99%	71,99%	-
OÜ Midas Invest	429 500	2,43%	2,43%	-
Firebird Republics Fund Ltd	356 335	2,01%	2,01%	-
Firebird Avrora Fund Ltd	208 178	1,18%	1,18%	-
OÜ Alar Invest	136 000	0,77%	0,77%	-
Clearstream Banking AG	118 533	0,67%	0,65%	3 118
Firebird Fund L.P.	118 243	0,67%	0,67%	-
Siseinfo OÜ	100 000	0,56%	0,56%	-
Hans Palla	61 000	0,34%	0,34%	-
Alforme OÜ	50 000	0,28%	0,28%	-
<b>Suurimad aktsionärid kokku</b>	<b>14 320 475</b>	<b>80,91%</b>	<b>80,89%</b>	<b>3 118</b>
Väikeaktsionärid kokku	3 379 525	19,09%	19,11%	(3 118)
<b>Kokku</b>	<b>17 700 000</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	-

## MERKO EHITUS AKTSIA HINNA JA VÕRDLUSINDEKSI OMX BALTIC BENCHMARK HINNAINDEKSI MUUTUSED 2024. AASTAL



## DIVIDENDID JA DIVIDENDIPOLIITIKA

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

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

8. mai 2024 aktsionäride otsusega kinnitati nõukogu ettepanek maksta aktsionäridele eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 23,0 mln eurot (1,30 eurot ühe aktsia kohta), mis andis 2023. aasta dividendimääraks 50% ja dividenditootluseks 8,5% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2023). 2023. aastal maksti dividende summas 17,7 mln eurot (1 euro ühe aktsia kohta), mis andis 2022. aasta dividendimääraks 51% ning dividenditootluseks 7,1% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2022).

Juhatus teeb kooskõlastatult nõukoguga ettepaneku maksta aktsionäridele 2025. aastal eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 33,6 mln eurot (1,90 eurot ühe aktsia kohta), mis teeb 2024. aasta dividendimääraks 52% ning dividenditootluseks 9,1% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2024).

## ÜHINGU JUHTIMINE

### ÜHINGUJUHTIMINE JA STRUKTUUR

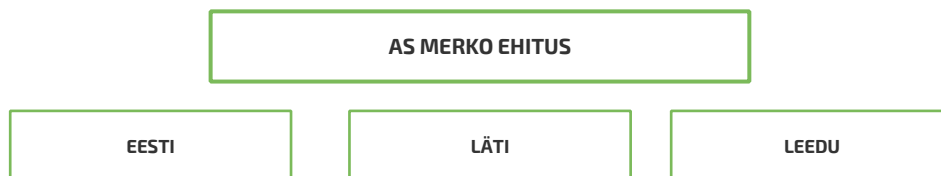
AS Merko Ehitus tegutseb valdusettevõttena, mille kontserni kuuluvad Eestis, Lätis ja Leedus ehitusalaseid terviklahendusi pakkuvad ehitus- ja kinnisvaraarenduse ettevõtted. Suuremad valdusettevõttele kuuluvad ettevõtted on AS Merko Ehitus Eesti (100%), OÜ Merko Kodud (100%), Tallinna Teede AS (100%),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

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

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

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

Juhtimisstruktuur 31. detsember 2024 seisuga on alljärgnev:



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

### KONTSERNI JURIIDILINE STRUKTUUR

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

#### *Muudatused kontserni juriidilises struktuuris*

27. juulil 2023, sõlmisid ASi Merko Ehitus kontserni kuuluvad OÜ Merko Kaevandused ja OÜ Metsara-Metspere Kinnisvara ühinemislepingu. Ühendavaks ühinguks oli OÜ Merko Kaevandused, ühinemise tulemusel lõppes ühendatav ühing OÜ Metsara-Metspere Kinnisvara likvideerimismenetluseta. Ühinemise bilansipäev, alates millest loetakse kõik ühendatava ühingu tehingud tehtuks ühendava ühingu arvelt, oli 1. jaanuar 2024. Lõplik ühinemiskanne äriregistris tehti 11. jaanuaril 2024.

5. oktoobril 2023, allkirjastasid AS Merko Ehitus 100%lised tütarettevõtted AS Merko Ehitus Eesti ja OÜ Merko Kodud notariaalse jagunemislepingu, mille kohaselt andis AS Merko Ehitus Eesti kinnisvaraarenduse alase tegevusega seotud varad ja kohustused üle OÜle Merko Kodud. Jagunemise eesmärk oli viia ASi Merko Ehitus kontserni õiguslik ülesehitus vastavusse ärilise ülesehitusega ja struktuuri ühtlustamine Merko Ehituse koduturgudel. Jagunemise bilansipäevaks oli 1. jaanuar 2024. Jagunemine jõustus 29. veebruaril 2024 tehtud kandega äriregistris.



20. märtsil 2024 allkirjastas Merko Ehitus kontserni 100% tütarettevõtte OÜ Merko Investments jagunemiskava, mille kohaselt kinnisvaraarenduse alane tegevus koos vastavate varade ja kohustustega läks üle jagunemisel asutatud OÜsse Merko Residential Investments. Jagunemise bilansipäevaks oli 1. aprill 2024. Jagunemine jõustus 14. mail 2024 tehtud kandega äriregistris.

21. märtsil 2024 registreeriti Läti äriregistris ühissetevõtte PS MB.MEE, mille asutasid SIA Merko Būve juhtivpartnerina ja AS Merko Ehitus Eesti, mõlemad on AS Merko Ehitus kontserni 100%lised tütarettevõtted.

1. aprillil 2024 müüdi 100% osalus ASi Merko Ehitus kontserni kuulunud ettevõttes SIA Industrialais Parks. Kuna tegemist oli ühevara ettevõttega, siis ettevõtte müüki ei kajastatud äriühendusena, vaid kinnisvarainvesteeringu müügina.

1. augustil 2024 jõustus lõplikult müügitehing, millega müüdi 100% osalus ASi Merko Ehitus kontserni kuulunud ettevõttes SIA Merks.

1. augustil 2024 otsustas ASi Merko Ehitus juhatus kooskõlastatult nõukoguga lõpetada ehitusteenuse pakkumise ja edasiste investeeringute tegemise Norras. Peale olemasolevate ehituslepingute täitmist 100%-line tütarettevõtte AS Peritus Entreprenør müüakse või likvideeritakse.

14. augustil 2024 asutas AS Merko Ehitus 100%lise tütarettevõtte OÜ Merko Ehitus Ventures.

25. septembril 2024 allkirjastasid Merko Ehitus kontserni 100% tütarettevõtted OÜ Merko Ehitus Ventures ja AS Merko Ehitus Eesti lepingu, mille kohaselt liigub 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.

3. detsembril 2024 asutasid OÜ Merko Ehitus Ventures ja Aardekapp OÜ uue 50:50 osaühingu OÜ Connecto Varad.

16. detsembril 2024 omandas ASi Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte Merko Investments AS 38%-lise osaluse tütarettevõttes Løkenskogen Bolig AS mittekontrollivatelt osanikelt Aucon AS ja SDV Holding AS. Peale täiendava osaluse omandamist muutus Løkenskogen Bolig AS Merko Investments AS 100%liseks tütarettevõtteks.

30. detsembril 2024 müüs AS Merko Ehitus kontserni kuuluv tütarettevõtte Merko Investments AS 100%-lise osaluse tütarettevõttes AS Peritus Entreprenør.

## AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEK

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

8. mail 2024. aastal toimus aktsionäride korraline üldkoosolek. Üldkoosolek kinnitas 2023. aasta majandusaasta aruande ning kasumi jaotamise ettepaneku. Dividendide väljamakse aktsionäridele, summas 23,0 mln eurot (1,30 eurot ühe aktsia kohta), toimus 21. juunil 2024.

Juhatus tegi ettekande ettevõtte majandustulemustest ning väljavaate perspektiividest.

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

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

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

Korralise või erakorralise aktsionäride üldkoosoleku juhataja on sõltumatu isik. 2024. aastal juhatas korralist üldkoosolekut kontserni finantsjuht Urmas Somelar, kes tutvustas üldkoosoleku läbiviimise protseduuri ning juhatuselt ja nõukogult ettevõtte tegevuse kohta küsimuste esitamise korda.

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

2024. aastal toimunud ASi Merko Ehitus aktsionäride korralisel üldkoosolekul osalesid Ivo Volkov (juhatuse esimees), Tõnu Toomik (juhatuse liige), Urmas Somelar (finantsüksuse juht) ja Janno Hermanson (audiitor). Nõukogu esindas nõukogu liikmete vahelise kokkuleppe kohaselt Indrek Neivelt.

## NÕUKOGU

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

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

Seisuga 31. detsember 2024 oli ASi Merko Ehitus nõukogu kolmeliikmeline ning vastavalt Hea Ühingujuhtimise Tava nõuetele olid Kristina Siimar ja Indrek Neivelt sõltumatud liikmed.

## JUHATUS

Juhatus on juhtimisorgan, mis esindab ja juhib ASi Merko Ehitus igapäevast tegevust kooskõlas seaduse ja ettevõtte põhikirja nõuetega. Juhatus on kohustatud tegutsema majanduslikult kõige otstarbekamal viisil, lähtudes ettevõtte ja kõikide aktsionäride parimatest huvidest, ning tagab ettevõtte jätkusuutliku arengu, vastavalt seatud eesmärkidele ja strateegiale. Juhatus ja nõukogu teevad ettevõtte huvide parimaks tagamiseks igakülgset koostööd. Vähemalt kord kvartalis toimub juhatuse ning nõukogu ühine korraline koosolek, kus 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 juhatuse koosseis kuni kolmest liikmest.

ASi Merko Ehitus nõukogu nimetas kolmeaastaseks perioodiks ettevõtte juhatuse liikmeks kontserni tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti senise juhatuse esimehe Ivo Volkovi, volituse tähtaja algusega 1. jaanuar 2024. ASi Merko Ehitus juhatuse jätkab alates 1. jaanuarist 2024 kolmeliikmelisena: Ivo Volkov (esimees), Tõnu Toomik ja Urmas Somelar.

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

## 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% omanduses olevate oluliste tütarettevõtete nõukogud ja juhatused seisuga 31. detsember 2024:

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

### Muudatused oluliste kontserni tütarettevõtete juhtimises

AS Merko Ehitus kontserni kuuluva AS Merko Ehitus Eesti nõukogu pikendas ettevõtte juhatuse liikmete Jaan Mäe ja Veljo Viitmanni volitusi alates 1. jaanuarist 2024 järgmiseks kolmeks aastaks. ASi Merko Ehitus Eesti juhatuse jätkab alates 1. jaanuarist 2024 kaheliikmelisena: juhatuse esimees Jaan Mäe ja juhatuse liige Veljo Viitmann.

AS Merko Ehitus nimetas ASi Merko Ehitus Eesti nõukogu liikmeks kolmeaastaseks perioodiks Ivo Volkovi, volituse tähtaja algusega 1. jaanuar 2024. Sama otsusega pikendati senise nõukogu liikme Tõnu Toomiku volitusi kuni 31. detsembrini 2026.

ASi Merko Ehitus Eesti nõukogu jätkab alates 1. jaanuarist 2024 neljaliikmelisena: Ivo Volkov, Tõnu Toomik, Martin Rebane ja Urmas Somelar.

AS Merko Ehitus 21. märts 2024 otsustega pikendati UAB Merko Statyba ja UAB Merko Bustas seniste nõukogu liikmete Ivo Volkov, Tõnu Toomik ja Urmas Somelar volitusi järgmiseks kolmeks aastaks.

ASi Merko Ehitus juhatus otsustas nimetada kolmeaastaseks perioodiks kontserni Läti tütaretevõtete juhiks Egija Smila, volituse tähtaja algusega 1. mai 2024 ja SIA Merks Mājas juhatuse liikmeks volituste tähtaja algusega 15. mai 2024.

AS Merko Ehituse kontserni kuuluva ettevõtte SIA Merks Mājas ainsosanik otsustas nimetada ettevõtte juhatuse liikmeks Roberts Rēboksi, volituse tähtaja algusega 06. juuni 2024. Alates 22. juulist 2024 jätkas SIA Merks Mājas juhatus kaheliikmelisena: Egija Smila ja Roberts Rēboks.

## JUHATUSE DEKLARATSIOON

Juhatuse liikmed kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab vastavalt kehtivatele rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditele, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, koostatud 2024. aasta 12 kuu konsolideeritud auditeerimata vahearuanne, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise vahearuandest, õige ja õiglase ülevaate ASi Merko Ehitus ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust, varadest, kohustustest, finantsseisundist, majandustulemustest, rahavoogudest ja kasumist või kahjumist, sisaldab peamiste riskide ja ebaselguste kirjeldust ning kajastab tehinguid seotud osapooltega. Emaettevõtte ja kontserni kuuluvad äriühingud on jätkuvalt tegutsevad.

Ivo Volkov	juhatuse esimees	07.02.2025
Tõnu Toomik	juhatuse liige	07.02.2025
Urmas Somelar	juhatuse liige	07.02.2025

# RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE

## KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	2024.a. 12 kuud	2023.a. 12 kuud	2024.a. IV kvartal	2023.a. IV kvartal
Müügitulu	2	539 049	466 304	160 373	126 466
Müüdnud toodangu kulu	3	(443 162)	(401 267)	(127 565)	(104 625)
<b>Brutokasum</b>		<b>95 887</b>	<b>65 037</b>	<b>32 808</b>	<b>21 841</b>
Turustuskulud		(5 030)	(4 312)	(1 664)	(1 299)
Üldhalduskulud		(21 908)	(19 423)	(6 793)	(6 527)
Muud äritulud		5 724	4 171	759	772
Muud ärikuulud		(2 190)	(991)	322	(377)
<b>Äri kasum</b>		<b>72 483</b>	<b>44 482</b>	<b>25 432</b>	<b>14 410</b>
Finantstulud (-kulud)		3 931	7 500	1 407	3 735
sh kasum (kahjum) investeringutelt tütaretevõttesse		(5 087)	-	(1 968)	-
kasum (kahjum) ühisettevõtetest		9 951	10 220	3 317	4 159
intressikulud		(1 823)	(2 697)	(354)	(686)
kasum (kahjum) valuutakursi muutustest		(948)	(153)	(17)	39
muud finantstulud (-kulud)		1 838	130	429	223
<b>Kasum enne maksustamist</b>		<b>76 414</b>	<b>51 982</b>	<b>26 839</b>	<b>18 145</b>
Tulumaksukulu		(11 820)	(6 081)	(6 953)	(4 254)
<b>Perioodi puhaskasum</b>		<b>64 594</b>	<b>45 901</b>	<b>19 886</b>	<b>13 891</b>
sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		64 668	46 048	19 887	13 900
mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist		(74)	(147)	(1)	(9)
<b>Muu koondkasum, mida võib hiljem klassifitseerida kasumiaruandesse</b>					
Valuutakursivahed välisettevõtete ümberarvestusel		105	(41)	(24)	(25)
<b>Perioodi koondkasum</b>		<b>64 699</b>	<b>45 860</b>	<b>19 862</b>	<b>13 866</b>
sh emaettevõtte omanike osa koondkasumist		64 764	45 993	19 862	13 877
mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist		(65)	(133)	-	(11)
Puhaskasum emaettevõtte omanike aktsia kohta (tava ja lahustatud, eurodes)	4	3,65	2,60	1,12	0,79

Raamatupidamise vahearuande lisad lehekülgedel 25-37 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

## KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	31.12.2024	31.12.2023
<b>VARAD</b>			
<b>Käibevara</b>			
Raha ja raha ekvivalendid	5	91 879	77 330
Lühiajalised deposiidid		10 000	-
Nõuded ja ettemaksed	6	51 419	68 754
Ettemakstud tulumaks		270	2
Varud	7	196 521	195 435
		<b>350 089</b>	<b>341 521</b>
<b>Põhivara</b>			
Ühisettevõtete aktsiad või osad		21 571	21 915
Muud aktsiad ja väärtpaberid		80	80
Muud pikaajalised laenud ja nõuded	8	40 196	24 490
Edasilükkunud tulumaksuvara		5 056	3 298
Kinnisvarainvesteeringud	9	12 606	16 823
Materiaalne põhivara	10	17 147	16 613
Immateriaalne põhivara	11	350	520
		<b>97 006</b>	<b>83 739</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>447 095</b>	<b>425 260</b>
<b>KOHUSTUSED</b>			
<b>Lühiajalised kohustused</b>			
Laenukohustused	12	21 303	19 673
Võlad ja ettemaksed	13	129 786	133 898
Tulumaksukohustus		7 101	4 260
Lühiajalised eraldised	14	7 678	10 451
		<b>165 868</b>	<b>168 282</b>
<b>Pikaajalised kohustused</b>			
Pikaajalised laenukohustused	12	12 102	35 142
Edasilükkunud tulumaksukohustus		6 148	4 441
Muud pikaajalised võlad	15	8 719	5 495
		<b>26 969</b>	<b>45 078</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>192 837</b>	<b>213 360</b>
<b>OMAKAPITAL</b>			
Mittekontrolliv osalus		-	(155)
<b>Enaettevõtte omanikele kuuluv omakapital</b>			
Aktsiakapital		7 929	7 929
Kohustuslik reservkapital		793	793
Realiseerimata kursivahed		(41)	(838)
Jaotamata kasum		245 577	204 171
		<b>254 258</b>	<b>212 055</b>
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>254 258</b>	<b>211 900</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>447 095</b>	<b>425 260</b>

Raamatupidamise vahearuande lisad lehekülgedel 25-37 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

## KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					Mitte-kontrolliv osalus	Kokku
	Aktsia-kapital	Kohustuslik reserv	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum	Kokku		
<b>Saldo 31.12.2022</b>	<b>7 929</b>	<b>793</b>	<b>(783)</b>	<b>176 248</b>	<b>184 187</b>	<b>(495)</b>	<b>183 692</b>
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	46 048	46 048	(147)	45 901
Muu koondkasum	-	-	(55)	-	(55)	14	(41)
<b>Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(55)</b>	<b>46 048</b>	<b>45 993</b>	<b>(133)</b>	<b>45 860</b>
Osakapitali suurendamine mitterahalise sissemaksega ja mittekontrolliva osaluse väljaost (lisa 16)	-	-	-	(189)	(189)	237	48
Mittekontrolliva osaluse likvideerimine	-	-	-	(236)	(236)	236	-
Dividendid (lisa 4)	-	-	-	(17 700)	(17 700)	-	(17 700)
<b>Tehingud omanikega kokku</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(18 125)</b>	<b>(18 125)</b>	<b>473</b>	<b>(17 652)</b>
<b>Saldo 31.12.2023</b>	<b>7 929</b>	<b>793</b>	<b>(838)</b>	<b>204 171</b>	<b>212 055</b>	<b>(155)</b>	<b>211 900</b>
<b>Saldo 31.12.2023</b>	<b>7 929</b>	<b>793</b>	<b>(838)</b>	<b>204 171</b>	<b>212 055</b>	<b>(155)</b>	<b>211 900</b>
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	64 668	64 668	(74)	64 594
Muu koondkasum	-	-	96	-	96	9	105
<b>Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>96</b>	<b>64 668</b>	<b>64 764</b>	<b>(65)</b>	<b>64 699</b>
Tütaretevõtte müük (lisa 16)	-	-	701	-	701	-	701
Mittekontrolliva osaluse väljaost (lisa 16)	-	-	-	(252)	(252)	220	(32)
Dividendid (lisa 4)	-	-	-	(23 010)	(23 010)	-	(23 010)
<b>Tehingud omanikega kokku</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>701</b>	<b>(23 262)</b>	<b>(22 561)</b>	<b>220</b>	<b>(22 341)</b>
<b>Saldo 31.12.2024</b>	<b>7 929</b>	<b>793</b>	<b>(41)</b>	<b>245 577</b>	<b>254 258</b>	<b>-</b>	<b>254 258</b>

ASi Merko Ehitus aktsiakapital koosneb 17 700 000 nimiväärtuseta lihtaktsiast.

Raamatupidamise vahearuande lisad lehekülgedel 25-37 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

# KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	2024.a. 12 kuud	2023.a. 12 kuud
<b>Äritegevuse rahavoog</b>			
Ärikasum		72 483	44 482
Korrigeerimised:			
põhivara kulum ja väärtuse langus		3 235	3 658
(kasum) kahjum põhivara müügist		(2 916)	(960)
ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus		6 302	35 359
intressitulu äritegevusest		(1 917)	(2 146)
eraldiste muutus		5 636	3 878
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		826	777
Varude muutus		(1 860)	25 713
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		(14 044)	9 379
Saadud intressid		1 900	2 145
Makstud intressid		(2 404)	(3 524)
Muud finantstulud (kulud)		(180)	(268)
Makstud ettevõtte tulumaks		(9 297)	(3 550)
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>		<b>57 764</b>	<b>114 943</b>
<b>Investeeringutegevuse rahavoog</b>			
Tütaretevõtte müük		(4 303)	-
Ühisettevõtte soetus		(5)	-
Muude finantsinvesteeringute soetus		(10 000)	-
sh üle 3-kuuliste lühiajaliste deposiitide soetus		(10 000)	-
Kinnisvarainvesteeringute soetus		(45)	(357)
Kinnisvarainvesteeringute müük		6 499	-
Materiaalse põhivara soetus (v.a. renditav vara)		(1 736)	(1 204)
Materiaalse põhivara müük		612	1 232
Immateriaalse põhivara soetus		(140)	(194)
Saadud intressid		2 017	297
Saadud dividendid		10 300	1 200
<b>Kokku rahavood investeeringutegevusest</b>		<b>3 199</b>	<b>974</b>
<b>Finantseeringutegevuse rahavoog</b>			
Saadud laenud		18 701	48 160
Saadud laenude tagasimaksud		(40 546)	(85 364)
Rendikohustuste põhiosa tagasimaksud		(1 551)	(1 312)
Mittekontrolliva osaluse väljaoast		(33)	-
Makstud dividendid		(22 940)	(17 679)
<b>Kokku rahavood finantseeringutegevusest</b>		<b>(46 369)</b>	<b>(56 195)</b>
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>			
Üle 3-kuuliste lühiajaliste deposiitide muutus		10 000	-
Kokku muutus		24 594	59 722
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	5	<b>77 330</b>	<b>17 665</b>
<b>Valuutakursside muutuste mõju</b>		<b>(45)</b>	<b>(57)</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	5	<b>91 879</b>	<b>77 330</b>
Üle 3-kuulised lühiajalised deposiidid perioodi lõpus		10 000	-
Kokku perioodi lõpus		101 879	77 330

Raamatupidamise vahearuande lisad lehekülgedel 25-37 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.



# LISAD

## LISA 1 KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

ASi Merko Ehitus kontserni konsolideeritud raamatupidamise 2024. aasta 12 kuu vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise raamatupidamisstandardi IAS 34 "Interim Financial Reporting" nõuetega lühendatud vahearuanne kohta (condensed interim financial statements). Raamatupidamise vahearuanne järgitakse samu arvestuspõhimõtteid ja -meetodeid, mida rakendati 2023. aasta raamatupidamise aastaaruandes. Raamatupidamise vahearuanne koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Käesolevas aruandes on võrdlusandmetena esitatud 2023. aasta auditeeritud andmed ja 2023. aasta 12 kuu vahearuanne esitatud auditeerimata andmed.

Juhatus hinnangul kajastab ASi Merko Ehitus 2024. aasta 12 kuu konsolideeritud vahearuanne õigesti ja õiglaselt kontserni majandustulemust vastavalt jätkuvuse printsiibile. Ehitustegevuse sesoonsuse ning arendustegevuse tsüklilisuse mõju perioodi tulemustele oli väheoluline.

## LISA 2 ÄRISEGMENTID

tuhandetes eurodes

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

Kontserni ärivaldkondade aruandlus on koondatud järgmiselt:

- ehitusteenus,
- kinnisvaraarendus.

Ehitusteenuse segment hõlmab Balti riikides üld-, insener- ja elektriehitust ning betoonitöid, Eestis lisaks ka 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.

Lisainformatsiooni segmentide kohta vt tegevusaruande peatükis „Äritegevus“.

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

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

2024.a. 12 kuud	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid kokku
<b>Vara 31.12.2024</b>	<b>103 410</b>	<b>239 737</b>	<b>343 147</b>
sh ühisettevõtted	13 339	8 232	21 571
<b>2023.a. 12 kuud</b>	<b>Ehitusteenus</b>	<b>Kinnisvaraarendus</b>	<b>Segmendid kokku</b>
Müügitulu	299 338	208 332	507 670
Segmentidevaheline müügitulu	(1 168)	(40 198)	(41 366)
<b>Müügitulu klientidelt</b>	<b>298 170</b>	<b>168 134</b>	<b>466 304</b>
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	2 418	141 098	143 516
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	295 752	27 036	322 788
<b>Ärikasum (-kahjum)</b>	<b>20 504</b>	<b>26 731</b>	<b>47 235</b>
<b>Maksustamiseelne kasum (-kahjum)</b>	<b>26 200</b>	<b>29 344</b>	<b>55 544</b>
sh intressitulud äritegevusest	-	2 146	2 146
kulum	(2 805)	(853)	(3 658)
varude allahindlus	-	(2 200)	(2 200)
eraldiste moodustamine	(5 659)	(1 128)	(6 787)
eraldiste tühistamine	144	156	300
kasum ühisettevõtetelt	5 771	4 449	10 220
muud finantstulud (-kulud)	113	(1 743)	(1 630)
sh intressitulud	259	-	259
intressikulud	(101)	(1 531)	(1 632)
<b>Vara 31.12.2023</b>	<b>96 111</b>	<b>249 513</b>	<b>345 624</b>
sh ühisettevõtted	14 238	7 677	21 915
<b>2024.a. IV kvartal</b>	<b>Ehitusteenus</b>	<b>Kinnisvaraarendus</b>	<b>Segmendid kokku</b>
Müügitulu	137 482	30 331	167 813
Segmentidevaheline müügitulu	(1 141)	(6 299)	(7 440)
<b>Müügitulu klientidelt</b>	<b>136 341</b>	<b>24 032</b>	<b>160 373</b>
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	188	23 035	23 223
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	136 153	997	137 150
<b>Ärikasum (-kahjum)</b>	<b>20 211</b>	<b>6 223</b>	<b>26 434</b>
<b>Maksustamiseelne kasum (-kahjum)</b>	<b>21 856</b>	<b>6 011</b>	<b>27 867</b>
sh intressitulud äritegevusest	65	451	516
kulum	(746)	(141)	(887)
eraldiste moodustamine	(1 658)	(339)	(1 997)
eraldiste tühistamine	1 212	-	1 212
kasum (kahjum) investeringutelt tütarettevõttesse	(1 968)	-	(1 968)
kasum ühisettevõtetelt	3 235	82	3 317
muud finantstulud (-kulud)	394	(282)	112
sh intressitulud	445	23	468
intressikulud	(34)	(287)	(321)
<b>Vara muutus IV kvartalis</b>	<b>(42 803)</b>	<b>(1 716)</b>	<b>(44 519)</b>
sh ühisettevõtted	(4 060)	82	(3 978)

2023.a. IV kvartal	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid kokku
Müügitulu	89 808	44 575	134 383
Segmentidevaheline müügitulu	(310)	(7 607)	(7 917)
<b>Müügitulu klientidelt</b>	<b>89 498</b>	<b>36 968</b>	<b>126 466</b>
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	1 688	31 606	33 294
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	87 810	5 362	93 172
<b>Ärikasum (-kahjum)</b>	<b>8 886</b>	<b>6 231</b>	<b>15 117</b>
<b>Maksustamiseelne kasum (-kahjum)</b>	<b>11 753</b>	<b>7 272</b>	<b>19 025</b>
sh intressitulud äritegevusest	-	504	504
kulum	(1 027)	(309)	(1 336)
eraldiste moodustamine	(2 139)	(576)	(2 715)
eraldiste tühistamine	144	156	300
kasum ühissettevõtetelt	2 616	1 543	4 159
muud finantstulud (-kulud)	247	(463)	(216)
sh intressitulud	242	-	242
intressikulud	(28)	(438)	(466)
<b>Vara muutus IV kvartalis</b>	<b>(11 085)</b>	<b>(7 985)</b>	<b>(19 070)</b>
sh ühissettevõtted	2 617	1 542	4 159

Lisaks segmentide varale on kontsernis vara seisuga 31.12.2024 summas 103 948 tuhat eurot (31.12.2023: 79 636 tuhat eurot), mida ei ole võimalik või otstarbekas seostada kindla segmendiga. Kontserni jaotamata varana on kajastatud raha ja raha ekvivalendid, deposiidid, maksude ettemaksed, muud nõuded ja põhivara jaotamata osa.

#### SEGMENTIDE MAKSUSTAMISEELSE KASUMI SEOSTAMINE KONTSERNI KASUMIGA

tuhandetes eurodes

	2024.a. 12 kuud	2023.a. 12 kuud	2024.a. IV kvartal	2023.a. IV kvartal
<b>Segmentide maksustamiseelne kasum</b>	<b>80 051</b>	<b>55 544</b>	<b>27 867</b>	<b>19 025</b>
Muu ärikasum (-kahjum)	(3 388)	(2 752)	(1 003)	(706)
sh eraldiste moodustamine	(185)	(238)	(185)	(238)
eraldiste tühistamine	-	900	-	900
finantstulud (-kulud)	(249)	(810)	(25)	(174)
sh intressikulud	(176)	(735)	(5)	(154)
<b>Kokku kasum enne maksustamist</b>	<b>76 414</b>	<b>51 982</b>	<b>26 839</b>	<b>18 145</b>

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

#### MÜÜGITULU KLIENTIDE TEGEVUSASUKOHA JÄRGI

tuhandetes eurodes ja protsentides

	2024.a. 12 kuud		2023.a. 12 kuud		2024.a. IV kvartal		2023.a. IV kvartal	
Eesti	224 655	42%	283 147	61%	73 452	46%	60 496	48%
Läti	30 536	6%	61 843	13%	12 006	7%	13 762	11%
Leedu	283 613	52%	115 232	25%	74 896	47%	51 397	40%
Norra	245	0%	6 082	1%	19	0%	811	1%
<b>Kokku</b>	<b>539 049</b>	<b>100%</b>	<b>466 304</b>	<b>100%</b>	<b>160 373</b>	<b>100%</b>	<b>126 466</b>	<b>100%</b>

## LEPINGULISED VARAD JA -KOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	31.12.2024	31.12.2023
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 6)	8 965	8 305
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 13)	(41 612)	(34 584)
Lõpetamata ehituslepingute osas saadud ettemaksed (lisad 13, 15)	(7 969)	(33 727)
Kahjumlike ehituslepingute kattteks moodustatud eraldis (lisa 14)	(7)	(8)

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

tuhandetes eurodes

	31.12.2024	31.12.2023
Eesti	42 556	42 317
Läti	6 480	10 837
Leedu	2 718	2 762
Norra	-	35
<b>Kokku</b>	<b>51 754</b>	<b>55 951</b>

## LISA 3 MÜÜDUD TOODANGU KULU

tuhandetes eurodes

	2024.a. 12 kuud	2023.a. 12 kuud	2024.a. IV kvartal	2023.a. IV kvartal
Ehitusteenused ja ostetud kinnisvara müügiks	332 065	279 421	98 385	77 191
Materjal	41 566	47 970	8 273	7 271
Tööjõukulu	32 888	32 999	10 926	9 775
Ehitusmehhanismid ja transport	7 719	8 881	1 818	1 636
Projekteerimine	7 641	7 703	2 274	2 483
Kinnisvara halduskulud	1 444	1 105	385	303
Kulum	2 182	2 599	538	946
Varude allahindlus	-	2 200	-	-
Eraldised	3 866	5 296	1 142	1 796
Muud kulud	13 791	13 093	3 824	3 224
<b>Müüdnud toodangu kulu kokku</b>	<b>443 162</b>	<b>401 267</b>	<b>127 565</b>	<b>104 625</b>

## LISA 4 PUHASKASUM JA DIVIDENDID AKTSIA KOHTA

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

	2024.a. 12 kuud	2023.a. 12 kuud	2024.a. IV kvartal	2023.a. IV kvartal
Aktsionäridele kuuluv puhaskasum (tuhandetes eurodes)	64 668	46 048	19 887	13 900
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tuhat tk)	17 700	17 700	17 700	17 700
<b>Tavapuhaskasum aktsia kohta (eurodes)</b>	<b>3,65</b>	<b>2,60</b>	<b>1,12</b>	<b>0,79</b>

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

Väljamaksmisele kuuluvad dividendid kajastatakse siis, kui kasumi jaotamise ettepanek on aktsionäride poolt kinnitatud. Kasumi jaotamise otsuse kohaselt maksti emaettevõttest AS Merko Ehitus 2024. aastal dividende 23 010 tuhat eurot, s.o ühe aktsia kohta 1,30 eurot (2023. aastal 17 700 tuhat eurot). Dividendide väljamaksamisega seotud tulumaksukulu summas 1538 tuhat eurot, mis kajastati 2023. aastal kontsernis edasilükkunud tulumaksukuluna, tasuti kolmandas kvartalis. Füüsilisest isikust aktsionäridele makstavatelt dividendidelt pidas kontsern 14/86 tulumaksumääruga maksustatud osalt täiendavalt kinni 7% tulumaksu summas 70 tuhat eurot.

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

Seisuga 31.12.2024 sisaldab bilansis edasilükkunud tulumaksukohustus dividendide edasilükkunud tulumaksu summas 4642 tuhat eurot (31.12.2023: 2894 tuhat eurot).

Seisuga 31.12.2024 on emaettevõttes AS Merko Ehitus varasematel perioodidel tütarettevõtetelt saadud dividendid ja välismaalt saadud tulu summas 9296 tuhat eurot (31.12.2023: 1513 eurot), millelt tulumaks on kinnipeetud.

Seisuga 31.12.2024 oleks võimalik jaotamata kasumist omanikele dividendidena välja maksta 193 562 tuhat eurot (31.12.2023: 162 969 tuhat eurot). Arvestades saadud dividendide ja välismaalt saadud tulult kinnipeetud tulumaksu kokku summas 2621 tuhat eurot (31.12.2023: 378 tuhat eurot), kaasneks dividendide väljamaksmisega täiendav dividendide tulumaks summas 51 974 tuhat eurot (31.12.2023: 40 364 tuhat eurot). Dividendide täiendava tulumaksu arvestamisel on aluseks võetud 01.01.2025 kehtima hakanud tulumaksumäär 22% (22/78 netodividendidest). Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel.

## LISA 5 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID

tuhandetes eurodes

	31.12.2024	31.12.2023
Arvelduskontod	90 375	61 545
Üleöö pangadeposiidid	1 504	785
Kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid	-	15 000
<b>Raha ja raha ekvivalendid kokku</b>	<b>91 879</b>	<b>77 330</b>

## LISA 6 NÕUDED JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ostjate vastu		
ostjatelt laekumata arved	37 883	54 692
ebatõenäoliselt laekuvad arved	(3)	(134)
	<b>37 880</b>	<b>54 558</b>
Maksude ettemaksed v.a ettevõtte tulumaks		
Käibemaks	570	661
Ehitustööde tellijatelt saada	8 965	8 305
Muud lühiajalised nõuded		
intressinõuded	19	-
muud lühiajalised nõuded	88	1 029
	<b>107</b>	<b>1 029</b>
Ettemaksed teenuste eest		
ettemaksed ehitusteenuste eest	2 555	2 922
ettemakstud kindlustusmaksed	901	1 137
muud ettemakstud kulud	441	142
	<b>3 897</b>	<b>4 201</b>
<b>Nõuded ja ettemaksed kokku</b>	<b>51 419</b>	<b>68 754</b>
sh muud lühiajalised nõuded ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 16)	4 746	10 743

## LISA 7 VARUD

tuhandetes eurodes

	31.12.2024	31.12.2023
Tooraine ja materjal	625	358
Lõpetamata toodang	63 459	60 244
Valmistoodang	43 996	43 357
Müügiks ostetud kaubad		
ostetud kinnistud müügiks/arendustegevuseks	87 720	89 434
ostetud muud kaubad müügiks	405	1 558
	<b>88 125</b>	<b>90 992</b>
Ettemaksed varude eest		
ettemaksed kinnisvara eest	13	-
ettemaksed muude varude eest	303	484
	<b>316</b>	<b>484</b>
<b>Varud kokku</b>	<b>196 521</b>	<b>195 435</b>

## LISA 8 PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED

tuhandetes eurodes

	31.12.2024	31.12.2023
Pikaajalised laenud	7 300	-
Pikaajalised nõuded ehitusteenuste ostjate vastu	32 896	24 490
<b>Muud pikaajalised laenud ja nõuded kokku</b>	<b>40 196</b>	<b>24 490</b>
sh pikaajalised laenunõuded seotud osapooltele (lisa 16)	7 300	-

## LISA 9 KINNISVARAINVESTEERINGUD

tuhandetes eurodes

	31.12.2024	31.12.2023
Maa	6 109	10 172
Hoonestusõigus jääkmaksumuses		
Soetusmaksumus	29	29
akumuleeritud kulum	(16)	(15)
	<b>13</b>	<b>14</b>
Ehitised jääkmaksumuses		
Soetusmaksumus	8 026	8 012
akumuleeritud kulum	(1 587)	(1 375)
	<b>6 439</b>	<b>6 637</b>
Lõpetamata ehitis	45	-
<b>Kinnisvarainvesteeringud kokku</b>	<b>12 606</b>	<b>16 823</b>

## LISA 10 MATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	31.12.2024	31.12.2023
Maa	1 266	1 266
Ehitised jääkmaksumuses*		
Soetusmaksumus	7 468	8 322
akumuleeritud kulum	(3 519)	(3 997)
	<b>3 949</b>	<b>4 325</b>
Masinad ja seadmed jääkmaksumuses*		
Soetusmaksumus	19 264	18 588
akumuleeritud kulum	(9 855)	(9 639)
	<b>9 409</b>	<b>8 949</b>
Muu inventar jääkmaksumuses		
Soetusmaksumus	3 584	4 526
akumuleeritud kulum	(2 320)	(3 085)
	<b>1 264</b>	<b>1 441</b>
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed materiaalse põhivara eest	1 259	632
<b>Materiaalne põhivara kokku</b>	<b>17 147</b>	<b>16 613</b>

\* Seisuga 31.12.2024 sisaldab ehitised jääkmaksumuses saldo renditud vara saldot summas 365 tuhat eurot (31.12.2023: 561 tuhat eurot). Masinad ja seadmed jääkmaksumuses saldo sisaldab renditud vara saldot 4086 tuhat eurot (31.12.2023: 3708 tuhat eurot).

## LISA 11 IMMATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	31.12.2024	31.12.2023
Firmaväärtus		
Soetusmaksumus	1	65
väärtuse langus	-	(64)
	<b>1</b>	<b>1</b>
Tarkvara jääkmaksumuses		
Soetusmaksumus	1 537	1 431
akumuleeritud kulum	(1 198)	(1 097)
	<b>339</b>	<b>334</b>
Ettemaksed immateriaalse põhivara eest	10	185
<b>Immateriaalne põhivara kokku</b>	<b>350</b>	<b>520</b>

## LISA 12 LAENUKOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	31.12.2024	31.12.2023
<b>Rendikohustused*</b>		
Rendikohustuste jääk	<b>4 520</b>	<b>4 402</b>
sh lühiajaline osa	1 031	1 092
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	3 489	3 310
<b>Pangalaenu</b>		
Laenu jääk	<b>28 511</b>	<b>44 356</b>
sh lühiajaline osa	19 898	12 524
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	8 613	31 832
<b>Laenu ühise kontrolli all olevatelt ettevõtetelt</b>		
Laenu jääk (lisa 16)	-	<b>6 000</b>
sh lühiajaline osa	-	6 000
<b>Laenu muudelt osapooltelt</b>		
Laenu jääk	<b>374</b>	<b>57</b>
sh lühiajaline osa	374	57
<b>Laenu kokku</b>		
Laenu jääk	<b>28 885</b>	<b>50 413</b>
sh lühiajaline osa	20 272	18 581
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	8 613	31 832
<b>Laenukohustused kokku</b>	<b>33 405</b>	<b>54 815</b>
sh lühiajaline osa	21 303	19 673
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	12 102	35 142

\* Seisuga 31.12.2024 sisaldavad rendikohustused saldote seotud osapooltele summas 158 tuhat eurot (31.12.2023: 216 tuhat eurot) (lisa 16).



## LISA 13 VÕLAD JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	31.12.2024	31.12.2023
Võlad tarnijatele	55 469	42 472
Võlad töövõtjatele	18 206	14 846
Maksuvõlad, v.a ettevõtte tulumaks		
käibemaks	3 309	4 258
füüsilise isiku tulumaks	612	769
sotsiaalmaks	1 947	2 075
töötuskindlustusmaks	77	70
kohustusliku kogumispensioni makse	42	48
muud maksud	148	113
	<b>6 135</b>	<b>7 333</b>
Ehitustööde tellijatel saada	41 612	34 584
Muud võlad		
intressivõlad	88	98
muud võlad	171	537
	<b>259</b>	<b>635</b>
Saadud ettemaksed*	8 105	34 028
<b>Võlad ja ettemaksed kokku</b>	<b>129 786</b>	<b>133 898</b>
sh võlad ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 16)	47	173

\* Seisuga 31.12.2024 jaguneb saadud ettemaksete saldo ehituslepingute raames saadud ettemakseteks (tellijate ettemaksed) summas 4373 tuhat eurot (31.12.2023: 31 360 tuhat eurot) ning elamuarenduse raames saadud ettemakseteks (korterite ostjad) summas 3732 tuhat eurot (31.12.2023: 2668 tuhat eurot) (lisa 2).

## LISA 14 LÜHIAJALISED ERALDISED

tuhandetes eurodes

	31.12.2024	31.12.2023
Ehituse garantiikohustuse eraldis	5 181	5 954
Eraldis müüdüd ja töös olevate projektide kulude katteks	1 702	2 460
Eraldis kahjumlike ehituslepingute katteks	7	8
Eraldis kohtukulude ja kahjunõuete katteks	410	1 706
Muud eraldised	378	323
<b>Lühiajalised eraldised kokku</b>	<b>7 678</b>	<b>10 451</b>

## LISA 15 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD

tuhandetes eurodes

	31.12.2024	31.12.2023
Võlad tarnijatele	5 123	3 128
Saadud ettemaksed*	3 596	2 367
<b>Muud pikaajalised võlad kokku</b>	<b>8 719</b>	<b>5 495</b>

\* Seisuga 31.12.2024 sisaldab saadud ettemaksete saldo ehituslepingute raames saadud ettemakseid (tellijate ettemaksed) summas 3596 tuhat eurot (31.12.2023: 2367 tuhat eurot) (lisa 2).

## LISA 16 TEHINGUD SEOTUD OSAPPOOLTEGA

Kontserni aruandes on loetud seotud osapoolteks:

- emaettevõtte AS Riverito;
- AS Riverito aktsionärid, kes AS Riverito kaudu omavad ASis Merko Ehitus olulist mõju;
- teised olulist mõju omavad aktsionärid;
- AS Riverito aktsionäride kontrolli all olevad teised tütarettevõtted ehk nn sösarettevõtted, 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 emaettevõtte on AS Riverito. Seisuga 31.12.2024 ja 31.12.2023 kuulus ASile Riverito 71,99% ASi Merko Ehitus aktsiatest. Kontsernis lõplikku valitsevat mõju omav isik on Toomas Annus.

### ASI MERKO EHITUS TÜTAR- JA ÜHISSETEVÕTTED

	Osalus ja hääleõigus %		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2024	31.12.2023		
<b>Tütarettevõtted</b>				
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
OÜ Metsara-Metspere Kinnisvara	-	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
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 Priėžiūra 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 Merks	-	100	Läti, Riia	ehitus
SIA Industrialais Parks	-	100	Läti, Riia	kinnisvara
PS Merks-Ostas Celtnieks	-	65	Läti, Riia	ehitus
PS Merks Merko Infra	-	100	Läti, Riia	ehitus
SIA Merks Mājas	-	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Ropažu Priedes	-	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Zakusala Estates	-	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Merko Būve	100	100	Läti, Riia	ehitus
PS MB.MEE	100	-	Läti, Riia	ehitus
SIA Merko Management Latvia	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
OÜ Merko Residential Investments	100	-	Eesti, Tallinn	valdus
SIA Merks Mājas	100	-	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Ropažu Priedes	100	-	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Zakusala Estates	100	-	Läti, Riia	kinnisvara
Merko Investments AS	100	100	Norra, Sofiemyr	valdus
Peritus Entreprenør AS	-	100	Norra, Sofiemyr	ehitus
Løkenskogen Bolig AS	100	62	Norra, Sofiemyr	kinnisvara
OÜ Merko Ehitus Ventures	100	-	Eesti, Tallinn	valdus

	Osalus ja hääleõigus %		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2024	31.12.2023		
<b>Ühisettevõtted</b>				
Kodusadam OÜ	50	50	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Connecto Varad	50	-	Eesti, Tallinn	valdus
AS Connecto Infra (end. AS Connecto Eesti)	50	50	Eesti, Tallinn	ehitus

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

#### KAUBAD JA TEENUSED

tuhandetes eurodes

	2024.a. 12 kuud	2023.a. 12 kuud
<b>Osutatud teenused ja müüdud kaubad</b>		
Emaettevõtte	-	6
Ühisettevõtted	3 904	26 708
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	47 003	82 058
Juhtkonna liikmed	31	161
<b>Osutatud teenused ja müüdud kaubad kokku</b>	<b>50 938</b>	<b>108 933</b>
<b>Intressitulud</b>		
Ühisettevõtted	32	215
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	6	-
<b>Intressitulud kokku</b>	<b>38</b>	<b>-</b>
<b>Ostetud teenused ja kaubad</b>		
Emaettevõtte	-	49
Ühisettevõtted	18	268
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	80	75
<b>Ostetud teenused ja kaubad kokku</b>	<b>98</b>	<b>392</b>
<b>Intressikulud</b>		
Emaettevõtte	-	30
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	130	362
Muud seotud osapooled	-	1
<b>Intressikulud kokku</b>	<b>130</b>	<b>393</b>

#### SALDOD SEOTUD OSAPOLTEGA

tuhandetes eurodes

	31.12.2024	31.12.2023
<b>Nõuded seotud osapoolte vastu</b>		
Antud laenud (lisa 6,8)		
Ühisettevõtted	7 300	-
Nõuded ja ettemaksed (lisa 6)		
Ühisettevõtted	142	1 852
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	4 585	8 862
Juhtkonna liikmed	19	29
<b>Nõuded ja ettemaksed kokku</b>	<b>4 746</b>	<b>10 743</b>
<b>Nõuded seotud osapoolte vastu kokku</b>	<b>12 046</b>	<b>10 743</b>

	31.12.2024	31.12.2023
<b>Kohustused seotud osapoolte ees</b>		
Rendikohustused (lisa 12)		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	158	216
Lühiajalised saadud laenud (lisa 12)		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	-	6 000
Lühiajalised saadud laenud kokku	-	<b>6 000</b>
Võlad ja ettemaksed (lisa 13)		
Ühisettevõtted	12	142
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	35	31
Võlad ja ettemaksed kokku	<b>47</b>	<b>173</b>
<b>Kohustused seotud osapoolte ees kokku</b>	<b>205</b>	<b>6 389</b>

### NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TASUD

ASi Merko Ehitus nõukogu ja juhatuse liikmete 2024. aasta 12 kuu teenistuslepingute alusel arvestatud tööjookulu, sh põhitöötasud, tulemustasud, kui ka maksud ja reservide muutused olid kokku 1824 tuhat eurot (2023. aasta 12 kuud: 1843 tuhat eurot).

### NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TÖÖSUHTE LÕPETAMISE HÜVITISED

Nõukogu liikmetega on sõlmitud käsunduslepingud, mille kohaselt neile lepingu lõpetamisel hüvitist ei maksta. 2024. aasta 12 kuuga ei makstud juhatuse liikmetele hüvitisi. 2023. aastal maksti juhatuse liikmele konkurentsi osutamisesest hoidumise hüvitist ühe aasta teenistustasu ulatuses, summas 120 tuhat eurot.

### NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMED

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

ASi Merko Ehitus nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2024:

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

\* Toomas Annus kontrollib valdusfirma kaudu enamikku AS Riverito aktsiatega määratud 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 31.12.2024:

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

## LISA 17 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

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

	31.12.2024	31.12.2023
Ehitusaegne garantii tellijale	42 115	39 359
Pakkumusgarantii	6	32
Garantiiaja garantii	22 632	27 194
Ettemakse garantii	23 300	31 466
Maksegarantii	57	-
Käendused	2 108	500
<b>Tingimuslikud kohustused kokku</b>	<b>90 218</b>	<b>98 551</b>

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

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

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

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

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

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

## SUHTARVUDE DEFINITSIOONID

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