



AS Merko Ehitus

Konsolideeritud
majandusaasta
aruanne 2024

merko

AS MERKO EHITUS

KONTSERN

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

01.01.2024–31.12.2024

Ärinimi: 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

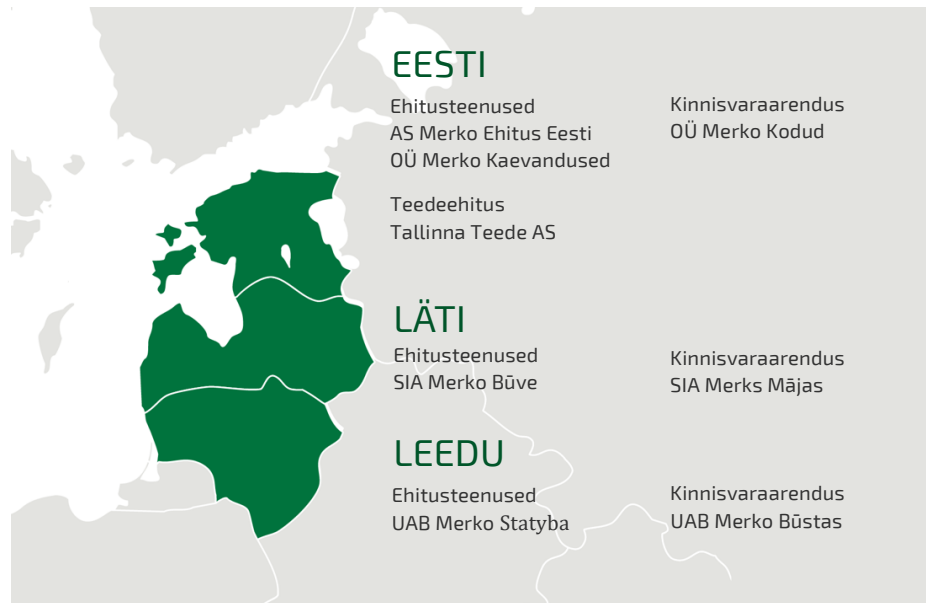
PEAMISED FAKTID.....	3
JUHATUSE ESIMEHE PÖÖRDUMINE	6
MERKO KONTSERN	7
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	9
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	10
TEGEVUSARUANNE.....	56
JUHTKONNA DEKLARATSIOON	122
SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI PIIRATUD KINDLUST ANDEV ARUANNE KONSOLIDEERITUD KESTLIKKUSARUANDE KOHTA.....	123
SÕLTUMATU 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 täisteenust, juhime kogu protsessi ja vastutame terviku eest.
- Ehituse täisteenus vastavalt tellija vajadustele: ettevalmistamine, projekteerimine, konstrueerimine, ehitamine, sisustamine ja garantiaegne 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 täisteenust
- Paindlikkus teostada erineva suurusega, sealhulgas mastaapseid projekte
- Tugev juhtimissüsteem
- Tipptasemel meeskonnad
- Uuenduslikud tehnilised ja ehituslikud lahendused
- 35 aastat kogemust ja usaldusväärne bränd
- Tugev finantsvõimekus

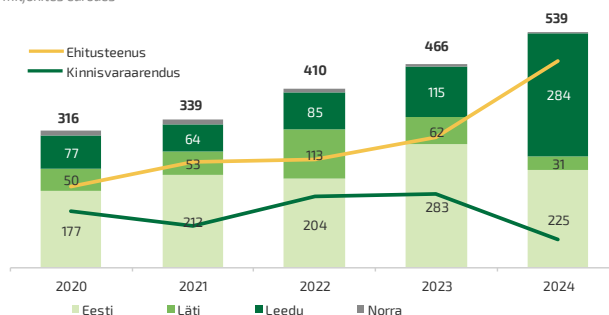
OLULISEMAD NÄITAJAD

Kasumiaruande kokkuvõte	2024	2023
Müügitulu (mln eurot)	539,0	466,3
Brutokasum (mln eurot)	95,9	65,0
Brutokasumimarginaal (%)	17,8	13,9
EBITDA (mln eurot)	75,7	48,1
EBITDA marginaal (%)	14,0	10,3
Ärikasum (mln eurot)	72,5	44,5
Ärikasumi marginaal (%)	13,4	9,5
Puhaskasum (mln eurot)	64,7	46,0
Puhaskasumimarginaal (%)	12,0	9,9

Muud olulised näitajad	31.12.2024	31.12.2023
Varad (mln eurot)	447,1	425,3
Omakapital (mln eurot)	254,3	211,9
*Omakapitali tootlus (%)	28,4	23,4
*Omakapitali määr (%)	56,9	49,9
Laenukohustuste määr (%)	7,5	12,9
Töötajate arv 31.12	605	635
Teostamata tööde jääk (mln eurot)	340,6	477,5

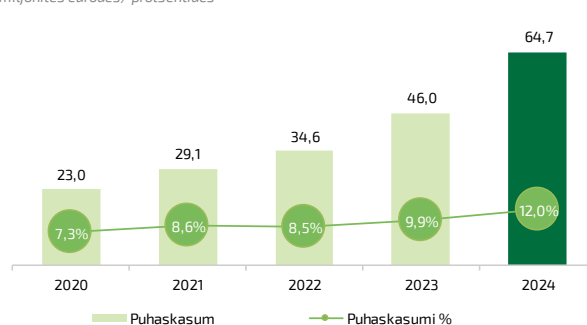
*arvutatud emaettevõtte omanike osale

KONTSERNI MÜÜGITULURIKKIDE LÖIKES
miljonites eurodes



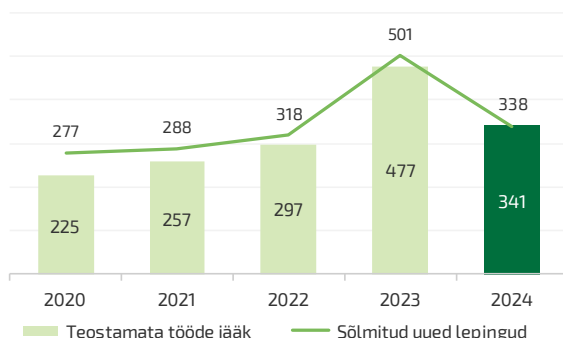
2024. aastal väljus Merko Norra turult.

KONTSERNI PUHASKASUM / PUHASKASUMIMARGINAAL
miljonites eurodes / protsentides



EHITUSTEENUSED

LEPINGUTE PORTFELL
miljonites eurodes

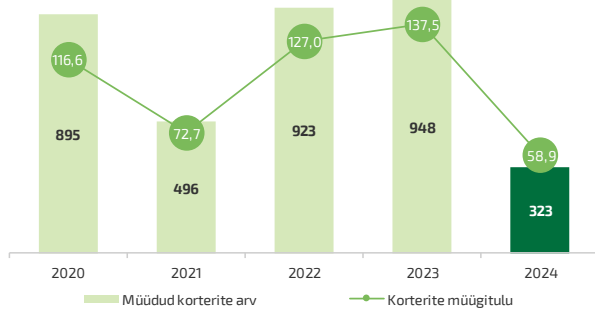


2024. AASTAL SÕLMITUD SUUREMAD EHITUSLEPINGUD

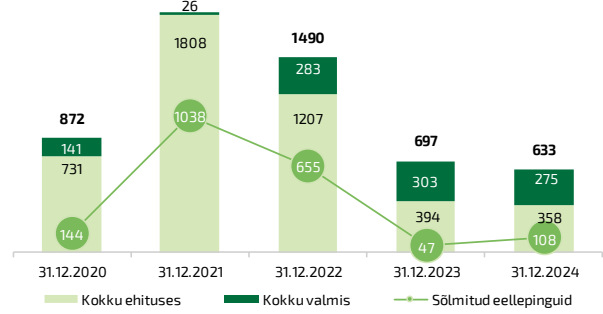
LEPINGU LÜHIKIRJELDUS	Maksumus mln eurot
Büroohoone projekteerimis- ja ehitusleping / Tallinn, Eesti	64,3
Rail Baltica Harjumaa põhitrassi raudteetaristu IV etapi projekteerimis- ja ehitusleping (ühisprojekt) / Harjumaa, Eesti.	59,9
Tuulepargi taristurajatiste ehitusleping / Telšiai, Leedu	55,0
NATO väljaõppekeskuse uute taristute projekteerimis- ja ehituslepingu lisa / Pabradė, Leedu	20,0
Päikeseelektripargi ehitusleping / Värme, Läti	20,0

KORTERIARENDUS

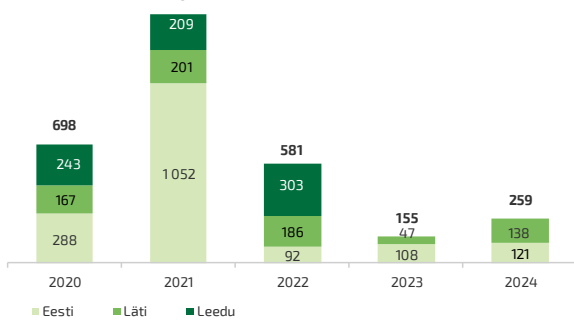
MÜÜDUD KORTERITE ARV / KORTERITE MÜÜGITULU
tk / miljonites eurodes



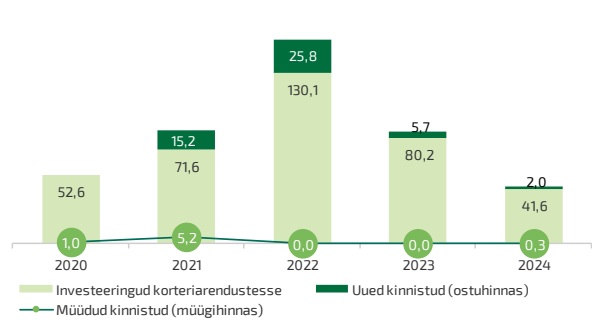
KONTSERNI KORTERITE LAOJÄÄK
tk



EHITUSEGA ALUSTATUD KORTERITE ARV RIIGITI
tk



INVESTEERINGUD KORTERIARENDUSPROJEKTIDESSE NING KINNISTUTE OSTUD JA MÜÜGID
miljonites eurodes



JUHATUSE ESIMEHE PÖÖRDUMINE

Lugupeetud aktsionärid, head lugejad

Merkole rekordilise käibe ja kasumi toonud 2024. aasta on statistikaks saanud. Detailitäpse ülevaate numbritest ja eduka aasta tegemistest annab käesolev aruanne. Head tulemused ei ole juhus. Peatselt 35-aastaseks saav Merko on oma meisterlike töötajatega läbi aastate edukas olnud ja kasvanud selgelt rahvusvaheliseks ettevõtteks. 2024. aastal väljusime Norra turult ning jätkame tegutsemist Eestis, Lätis ja Leedus.

2024. aasta näitas ilmekalt, et sõltumata geograafilisest lähedusest, võivad meie koduturgudel valitsevad meeleolud ja turu käitumine olla diametraalselt erinevad. Samuti on võimalused ja riskid me tegutsemisriikides väga erinevad. Hea meel on tõdeda, et oleme siiani osanud leida tasakaalu riskide ja võimaluste vahel tänu oma kohalikele tugevatele ja professionaalsetele meeskondadele, kes on teinud õigeid valikuid ja otsuseid ning kvaliteetsed tööd. Meie Eesti, Läti ja Leedu ettevõtetel on selge väärtus ka suuremasse Merko perekonda kuulumisest – on see siis hea nõu ja kogemuse jagamine, teiste vigadest õppimine, finantstugi, referentsidega toetamine või mitmes riigis tegutsevate klientide teenindamine.

Merko on nii tugev, kui on meie meeskonnad. Ja meie meeskonnad on tugevad. Suur tänu, head merkokad, suurepärase 2024. aasta eest! Samuti kummardus ja tänu ehitusteenuste tellijatele ja koduostjatele, kes väärtustavad meie kvaliteeti. Tänu investoritele, kes usuvad Merkosse.

Lisaks tulemustele kinnitavad 2024. aasta saavutusi erinevad tunnustused, mille oleme 2024. aastal pälvinud ettevõttena, oma rajatud ja arendatud objektidega ning meie kolleegid Eestis, Lätis ja Leedus. Jätkuvalt peame oluliseks anda oma panus ühiskonda laiemalt. Kõigest sellest saab pikemalt lugeda aruandes. Merko kuulub väheste Eesti ettevõtete sekka, kelle 2024. aasta aruanne sisaldab esmakordselt kestlikkusaruannet. Sellest tulenevalt on aruanne oluliselt mahukam, seega soovitame lugeda seda elektrooniliselt ning võimalusel vältida väljaprintimist, säästmaks väärtuslikke loodusressursse.

2025. aasta on alanud märkimisväärsete raputustega maailma poliitikas ja majanduses. Sõltuvalt arengutest ja uutest tasakaalupunktidest võib oodata ehitus- ja kinnisvaraturult kõike – nii kohatist jätkuvat vindumist kui ka mahtude taastumist ja fookuse muutumist.

Ajad on turbulentsed ning tulevikustsenaariumite ennustamine on tänamatu tegevus. Üks on kindel – Merko oma kohanemisevõime, tugeva meeskonna ja usaldusväärse bilansiga saab kenasti hakkama 2025. aastal ja ka edaspidi.

Ivo Volkov
AS Merko Ehitus juhatuse esimees



IVO VOLKOV
AS MERKO EHITUS
JUHATUSE ESIMEES

EESMÄRK

Rajame parema elukeskkonna.
Ehitame tulevikku.

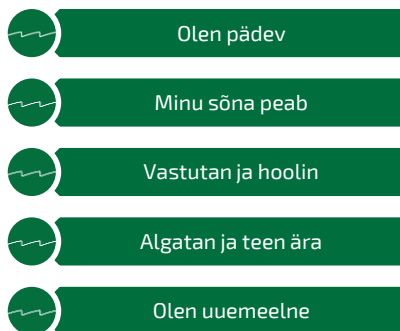
ÄRI

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

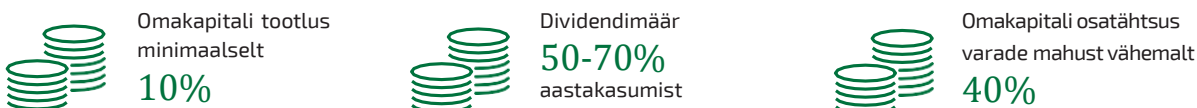


STRATEEGIA

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.

2024. 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 2020-2024

	2024	2023	2022	2021	2020	KESKMINE
Omakapitali tootlus (aastas)	28,4%	23,4%	20,4%	18,8%	16,2%	21,4%
Dividendimäär	*	50%	51%	61%	77%	60%
Omakapitali osatähtsus varade mahust 31.12.	56,9%	49,9%	47,5%	51,6%	59,6%	53,1%

* 2024. aasta dividendimäär sõltub aktsionäride üldkoosoleku otsusest dividendide maksmise kohta

TUNNUSTUSED 2024. AASTAL

ETTEVÖTTE TUNNUSTUSED

- Merko Ehitus Eesti pälvis Eesti Kaitseministeeriumilt „Riigikaitstjate toetaja“ hõbetaseme tunnustuse silmapaistva panuse eest riigikaitseks.
- Merko Statyba pälvis Leedu Keskkonnaministeeriumilt tunnustuse järjepidevuse eest jätkusuutlike elukeskkondade loomisel, vastutustundliku ja professionaalse panuse eest kinnisvaraalaste seadusandlike algatuste elluviimisel ning edumeelsete äritavade edendamise eest.
- Kantar Emori 2024. aasta uuringu põhjal on Merko Eesti tuntuim ja usaldusväärseim kinnisvaraarendaja. Viiel eelneval aastal on Merko kuulutatud Eesti tuntuimaks ja mainekaimaks kinnisvaraarendajaks.
- Eesti Kaubandus-Tööstuskoda tunnustas Merko Ehitust konkurentsivõimelisima ehitusettevõttena Eestis. Seekordne auhind oli Merkole järjekorras kaheksateistkümnes.
- CVKeskus.ee tööportaali korraldatud uuringus valisid töövõtjad Merko Ehitus Eesti 2024. aasta Eesti ehitussektori ihaldusväärseimaks tööandjaks. Ettevõtete üldarvestuses saavutasime 19. koha.
- Tööandja brändingu agentuuri Instar iga-aastases uuringus hinnati 301 Eesti organisatsiooni atraktiivsust tööandjana. Tehnikaerialade tudengite hinnanguid koondavas edetabelis pälvis Merko esikoha teist aastat järjest ja uuringu ajaloos kokku kolmandat korda.
- MTÜ Student Estonia tunnustas Eesti Tudengiauhindade galal Merkot Aasta Tudengisõbra tiitliga.
- Merko Ehitus Eesti pälvis Tallinna Tehnikaülikooli tänukirja Eesti ühiskonna arengule kaasa aitamise eest.

TÖÖTAJATE TUNNUSTUSED

- Merko Ehitus Eesti tehnik Oskar Aru pälvis Eesti Betooniühingu üliõpilaspreamia oma Tallinna Tehnikaülikooli ehitiste projekteerimise ja ehitusjuhtimise eriala magistritöö eest „Rail Baltica Ülemiste raudteeterminali järeल्पingebetonist ja monoliitset raudbetoonist kandekonstruksioonide arvutus“.
- Merko Ehitus Eesti projektijuht Martin Sigus pälvis Eesti Kaitseministeeriumi hõbedase rinnamärgi olulise panuse eest Eesti riigikaitse arengusse Ämari lennubaasi kasarmute ehitustegevuse kaudu.

OBJEKTIDE TUNNUSTUSED

- Merko ehitatud Rae Gümnaasium pälvis Eesti Metsa- ja Puidutööstuse Liidu korraldatud iga-aastaselt konkursil 2024. aasta parima puitehitise tiitli.
- Eesti Ehituskonsultatsiooniettevõtete Liidu konkursil pälvis aasta rajatise ehitusprojekti tiitli Vana-Kalamaja tänava rekonstrueerimine, mille tööd teostas Tallinna Teede AS. Projekti tulemusel valmis uus kvaliteetne linnaruum, kus on mugav ja turvaline kõigil – jalakäijal, ratturil, autojuhil. Kokku uuendati ligi 29 000 m² avalikku linnaruumi ning rajati 1,1 km kergliiklusteed. Kitsaste olude kiuste paigaldati rekonstrueerimise käigus maa sisse 37 771 meetrit uusi tehnovõrke.
- Läti arhitektuuripremia 2024 pälvis Merko Läti korteriarendusprojekti Viesturdärzs teine ja kolmas etapp.
- Konkursil „2023. aasta parim hoone Lätis“ pälvis tunnustuse kaks Merko projekti: uue elamuprojekti kategoorias sai kolmanda koha Viesturdärzs korteriarendusprojekti teine etapp ning Arena Garden Towers korteriarendusprojekt pälvis tunnustuse BIM kategoorias.
- Vilneles Skverai korteriarendusprojekt tunnistati Leedu suurimal digitaalehituse üritusel, rahvusvahelisel konverentsil „Digital Construction 2024“ Leedu 2024. aasta parimaks BIM-projektiks.

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

eurodes

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2024	245 576 532
sh 2024. aasta puhaskasum	64 667 471

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

Dividendideks (1,90 eurot aktsia kohta)	33 630 000
Jaotamata kasumi jääk pärast kasumi jaotamist	211 946 532

Ivo Volkov	juhatuse esimees	/ allkirjastatud digitaalselt /	31.03.2025
------------	------------------	---------------------------------	------------

Tõnu Toomik	juhatuse liige	/ allkirjastatud digitaalselt /	31.03.2025
-------------	----------------	---------------------------------	------------

Urmas Somelar	juhatuse liige	/ allkirjastatud digitaalselt /	31.03.2025
---------------	----------------	---------------------------------	------------

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 JUHTKONNAPOOLED HINNANGUD	21
LISA 3 TEGEVUSSEGMENTID.....	22
LISA 4 MÜÜDUD TOODANGU KULU.....	25
LISA 5 TURUSTUSKULUD.....	25
LISA 6 ÜLDHALDUSKULUD.....	25
LISA 7 MUUD ÄRITULUD.....	25
LISA 8 MUUD ÄRIKULUD.....	26
LISA 9 FINANTSTULUD.....	26
LISA 10 FINANTSKULUD.....	26
LISA 11 TULUMAKSUKULU.....	27
LISA 12 PUHASKASUM AKTSIA KOHTA.....	28
LISA 13 DIVIDENDID AKTSIA KOHTA.....	28
LISA 14 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID.....	28
LISA 15 LÜHIAJALISED DEPOSIIDID.....	28
LISA 16 NÕUDED JA ETTEMAKSED.....	29
LISA 17 ANTUD LAENUD.....	30
LISA 18 VARUD.....	30
LISA 19 TÛTARETTEVÕTETE AKTSIAD JA OSAD.....	31
LISA 20 ÛHISETTEVÕTETE AKTSIAD JA OSAD.....	33
LISA 21 MUUD PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED.....	34
LISA 22 EDASILÛKKUNUD TULUMAKSUVARA JA -KOHUSTUS.....	35
LISA 23 KINNISVARAINVESTEERINGUD.....	35
LISA 24 MATERIAALNE PÕHIVARA.....	36
LISA 25 IMMATERIAALNE PÕHIVARA.....	37
LISA 26 RENDITUD VARA.....	37
LISA 27 LAENUKOHUSTUSED.....	38
LISA 28 VÕLAD JA ETTEMAKSED.....	40
LISA 29 ERALDISED.....	40
LISA 30 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD.....	41
LISA 31 LAENUDE TAGATISED JA PANDITUD VARA.....	41
LISA 32 AKTSAKAPITAL.....	42
LISA 33 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA.....	42
LISA 34 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED.....	45
LISA 35 RISKIDE JUHTIMINE.....	46
LISA 36 MUU INFORMATSIOON.....	52
LISA 37 LISAINFORMATSIOON EMAETTEVÕTTE KOHTA.....	52

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

tuhandetes eurodes

	lisa	2024	2023
Müügitulu	3	539 049	466 304
Müüdnud toodangu kulu	4	(443 162)	(401 267)
Brutokasum		95 887	65 037
Turustuskulud	5	(5 030)	(4 312)
Üldhalduskulud	6	(21 908)	(19 423)
Muud äritulud	7	5 724	4 171
Muud ärikulud	8	(2 190)	(991)
Ärikasum		72 483	44 482
Finantstulud	9	2 017	297
Finantskulud	10	(2 950)	(3 017)
Kahjum investeeringutelt tütaretevõttesse	19	(5 087)	-
Kasum ühisettevõtetest	20	9 951	10 220
Kasum enne maksustamist		76 414	51 982
Tulumaksukulu	11	(11 820)	(6 081)
Perioodi puhaskasum		64 594	45 901
sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		64 668	46 048
mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist		(74)	(147)
Muu koondkasum (-kahjum), mida võib hiljem klassifitseerida kasumiaruandesse			
Valutakursivahed välisettevõtete ümberarvestusel		105	(41)
Perioodi koondkasum		64 699	45 860
sh emaettevõtte omanike osa koondkasumist		64 764	45 993
mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist		(65)	(133)
Puhaskasum emaettevõtte omanike aktsia kohta (tava ja lahustatud, eurodes)	12	3,65	2,60

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 15-55 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

tuhandetes eurodes

	lisa	31.12.2024	31.12.2023
VARAD			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	14	91 879	77 330
Lühiajalised deposiidid	15	10 000	-
Nõuded ja ettemaksed	16	51 419	68 754
Ettemakstud tulumaks		270	2
Varud	18	196 521	195 435
		350 089	341 521
Põhivara			
Ühisettevõtte aktsiad või osad	20	21 571	21 915
Muud aktsiad ja väärtpaberid		80	80
Muud pikaajalised laenud ja nõuded	21	40 196	24 490
Edasilükkunud tulumaksuvara	22	5 056	3 298
Kinnisvarainvesteeringud	23	12 606	16 823
Materiaalne põhivara	24	17 147	16 613
Immateriaalne põhivara	25	350	520
		97 006	83 739
VARAD KOKKU		447 095	425 260
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	27	21 303	19 673
Võlad ja ettemaksed	28	129 786	133 898
Tulumaksukohustus	11	7 101	4 260
Lühiajalised eraldised	29	7 678	10 451
		165 868	168 282
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	27	12 102	35 142
Edasilükkunud tulumaksukohustus	22	6 148	4 441
Muud pikaajalised võlad	30	8 719	5 495
		26 969	45 078
KOHUSTUSED KOKKU		192 837	213 360
OMAKAPITAL			
Mittekontrolliv osalus	19	-	(155)
Emettevõtte omanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital	32	7 929	7 929
Kohustuslik reservkapital		793	793
Realiseerimata kursivahed		(41)	(838)
Jaotamata kasum		245 577	204 171
		254 258	212 055
OMAKAPITAL KOKKU		254 258	211 900
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		447 095	425 260

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 15-55 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

tuhandetes eurodes

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				Kokku	Mitte-kontrolliv osalus	Kokku
	Aktsia-kapital	Kohustuslik reserv	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum			
Saldo 31.12.2022	7 929	793	(783)	176 248	184 187	(495)	183 692
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	46 048	46 048	(147)	45 901
Muu koondkasum (-kahjum)	-	-	(55)	-	(55)	14	(41)
Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku	-	-	(55)	46 048	45 993	(133)	45 860
Tehingud omanikega							
Osakapitali suurendamine mitterahalise sissemaksega ja mittekontrolliva osaluse väljaost	-	-	-	(189)	(189)	237	48
Mittekontrolliva osaluse likvideerimine	-	-	-	(236)	(236)	236	-
Dividendid (lisa 13)	-	-	-	(17 700)	(17 700)	-	(17 700)
Tehingud omanikega kokku	-	-	-	(18 125)	(18 125)	473	(17 652)
Saldo 31.12.2023	7 929	793	(838)	204 171	212 055	(155)	211 900
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							
Tütarettevõtte 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

Aktsiakapitali kohta vaata ka Lisa 31.

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 15-55 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

tuhandetes eurodes

	lisa	2024	2023
Äritegevuse rahavoog			
Ärikasum		72 483	44 482
Korrigeerimised:			
põhivara kulum ja väärtuse langus	23-25	3 235	3 658
(kasum) kahjum põhivara müügist	7	(2 916)	(960)
ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus	3	6 302	35 359
intressitulu äritegevusest	7	(1 917)	(2 146)
eraldiste muutus	29	5 636	3 878
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		826	777
Varude muutus	18	(1 860)	25 713
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		(14 044)	9 379
Saadud intressid	7, 9, 16, 21	1 900	2 145
Makstud intressid	10, 28	(2 404)	(3 524)
Muud finantstulud (kulud)	10	(180)	(268)
Makstud ettevõtte tulumaks		(9 297)	(3 550)
Kokku rahavood äritegevusest		57 764	114 943
Investeermistegevuse rahavoog			
Tütarettevõtte müük	19	(4 303)	-
Ühisettevõtte soetus	20	(5)	-
Muude finantsinvesteeringute soetus	15	(10 000)	-
Kinnisvarainvesteeringute soetus	23	(45)	(357)
Kinnisvarainvesteeringute müük	23	6 499	-
Materiaalse põhivara soetus (v.a. renditav vara)	24, 27	(1 736)	(1 204)
Materiaalse põhivara müük	7, 24	612	1 232
Immateriaalse põhivara soetus	25	(140)	(194)
Saadud intressid	9	2 017	297
Saadud dividendid	20	10 300	1 200
Kokku rahavood investeermistegevusest		3 199	974
Finantseermistegevuse rahavoog			
Saadud laenud	27	18 701	48 160
Saadud laenude tagasimaksed	27	(40 546)	(85 364)
Rendikohustuste põhiosa tagasimaksed	27	(1 551)	(1 312)
Mittekontrolliva osaluse väljaost	19	(33)	-
Makstud dividendid	13	(22 940)	(17 679)
Kokku rahavood finantseermistegevusest		(46 369)	(56 195)
Raha ja raha ekvivalentide muutus		14 594	59 722
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	14	77 330	17 665
Valuutakursside muutuste mõju		(45)	(57)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	14	91 879	77 330

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 15-55 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

LISAD

LISA 1 OLULISED ARVESTUSPÕHIMÕTTED

1.1. ÜLDINE INFORMATSIOON

ASi Merko Ehitus (edaspidi: emaettevõte) ja tema tütarettevõtete (edaspidi koos: kontsern) 31. detsembril 2024 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne allkirjastati juhatuse poolt 31. märtsil 2025.

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 ettevõte. Seisuga 31. detsember 2024 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. AASTAARUANDE 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 eitisvaluuta 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 2024:

„Liisingud: rendikohustus müügi- ja tagasirendi korral“ – IFRS 16 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

Muudatused puudutavad müügi- ja tagasirendi tehinguid, mis vastavad IFRS 15 nõuetele, mida tuleb kajastada müügina. Muudatused nõuavad, et müüja-rentnik hindaks hiljem tehingust tulenevaid kohustusi nii, et ta ei kajastaks talle säilinud kasutusõigusega seotud kasumit või kahjumit. See tähendab sellise tulu edasilükkamist isegi siis, kui kohustus on teha muutuvaid makseid, mis ei sõltu indeksist ega intressimäärast. Kontserni hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

„Kohustuste liigitamine lühi- või pikaajalisteks, jõustumiskuupäeva edasilükkamine“ – IAS 1 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

Need muudatused selgitavad, et kohustused liigitatakse kas lühi- või pikaajalisteks, olenevalt aruandeperioodi lõpus eksisteerivatest õigustest. Kohustused on pikaajalised, kui ettevõttel on aruandeperioodi lõpus sisuline õigus lükata tasumine edasi vähemalt kaheteistkümnelt kuu võrra. Juhend ei nõua enam sellist tingimusteta õigust. 2022. aasta oktoobri muudatus kehtestas, et pärast aruandekuupäeva järgitavad laenukohustused ei mõjuta võlgade liigitamist lühi- või pikaajaliseks aruandekuupäeval. Juhtkonna ootused, kas nad kasutavad hiljem arveldamise edasilükkamise õigust, ei mõjuta kohustuste klassifitseerimist. Kohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui tingimust rikutakse aruandekuupäeval või enne seda, isegi kui laenuandja annab sellest tingimusest

loobumise pärast aruandeperioodi lõppu. Seevastu laen liigitatakse pikaajaliseks, kui laenulepingut rikutakse alles pärast aruandekuupäeva. Lisaks täpsustavad muudatused võlgade klassifitseerimisnõudeid, mida ettevõtte võib arveldada selle konverteerimisel omakapitaliks. Arveldamine on määratletud kui kohustise kustutamine raha, muude majanduslikku kasu sisaldavate ressurssidega või ettevõtte enda omakapitaliinstrumentidega. Erand kehtib konverteeritavatele instrumentidele, mida võidakse konverteerida omakapitaliks, kuid ainult nende instrumentide puhul, mille konverteerimisoptsoon on klassifitseeritud omakapitaliinstrumentideks liitfinantsinstrumendi eraldi komponendina. Kontserni hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis hakkasid esmakordselt kehtima 1. jaanuaril 2024, ei ole 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; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

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 määramise 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 täpsustamiseks, 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 täpsustatakse, 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 soetusmaksumuse meetodile, mis eemaldati IFRS-i raamatupidamisstandarditest 2008. aasta mais, kui IASB andis välja muudatuse „Tütarettevõttesse, ühiselt kontrollitavasse üksusse või sidusettevõttesse tehtud investeringu 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 määramist, 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 aruandekohustuse tüüptäiendused: 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 tüüptäienduste. IFRS 19 lubab nõuetele vastavatel tüüptäiendustel kasutada IFRS-i raamatupidamisstandardeid vähendatud avalikustamisega. IFRS 19 rakendamine vähendab tüüptäienduste finantsaruannete koostamise kulusid, säilitades samal ajal teabe kasulikkuse nende finantsaruannete kasutajatele. Tüüptäiendused, kes kasutavad oma finantsaruannete koostamiseks IFRS-i raamatupidamisstandardeid, avaldavad teavet, mis võib olla ebaproportsionaalne nende kasutajate teabevajadustega. IFRS 19 lahendab need väljakutsed:

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

Kontserni juhtkond tegeleb mõju hindamisega.

"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 utel 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;
- Garantiitoid 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 Keskpannga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja kohustused on aruande kuupäeva seisuga ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpannga 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 iga 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 rahavoogudes, 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 kuludes.

Kontserni põhivarade kaetav väärtus on suurem kahest näitajast: kas vara õiglane väärtus (miinus müügiikulused) 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 konkreetset 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 tööeest järgnevalt:

- ehitised 10-33,3 aastat;
- masinad ja seadmed 2-20 aastat;
- muu materiaalne põhivara 2,5-5 aastat;
- hoonestusõigus 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 õiglases väärtuses 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 õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), 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 dividendimaksele, 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 tütarettevõtete reservide liikumiste arvelt, välja arvatud juhul, kui kontsern kontrollib tütarettevõtte dividendipoliitikat ja on tõenäoline, et erinevus dividendide kaudu ega lähitulevikus muul viisil ei kao. Kuna kontsern kontrollib tütarettevõtete 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. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneb vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisega, on avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, lisa 11.

Alates 1. jaanuarist 2026 rakendub 2% julgeolekumaks residendist äriühingu majandusaasta kasumile enne tulumaksustamist. Konsolideeritud majandusaasta aruande korral võetakse aluseks emaettevõtja konsolideerimata kasumiaruande kasum.

Konsolideeritud kasumiaruandes on kajastatud Leedus asuvate tütaretevõtete 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 (2023: ettevõtte kasum selle jaotamisel maksumääraga 20/80). Leedu Vabariigis maksustatakse kasum 15%lise tulumaksumääraga (2023: 15%). Alates 1. jaanuarist 2025 rakendatakse Leedus 16%list tulumaksumäära. Norra Kuningriigis maksustatakse kasum 22%lise tulumaksumääraga (2023: 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. Garantieraldise 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.

Müüdüd 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 JUHTKONNAPOOLED 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. Valdonnad, mis on nõudnud olulisi juhtkonnapoolseid otsuseid ja hinnanguid ja millel on mõju Merko Ehitus kontserni finantsaruannetes kajastatud summadele, on esitatud alljärgnevalt. Muudatusi juhtkonna hinnangutes kajastatakse muudatuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

TULU EHITUSTEENUSTELT

Tulu ehitusteenuse osutamise seondumatelt 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 31.12.2024 on lõpetamata ehitusteenuste valmidusastme hindamise tulemusena kahjumlike lepingute eraldise summa 7 tuhat eurot (2023: 8 tuhat eurot), mis määrati kindlaks ehituslepingute valmidusastme hindamisel. Riskianalüüs näitas, et muutus hinnangus ehituslepingute täitmiseks tehtavate kulude osas +/-5% tooks kaasa puhaskasumi muutuse vastavalt -21 345/+19 511 tuhat eurot (2023: -10 446/+7774 tuhat eurot).

VARUDE ALLAHINDLUS

Varude hindamine toimub individuaalselt objektide (kinnistu või ehitis) kaupa. Iga 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 2024. aasta varude (lõpetamata toodang, valmistoodang, ostetud kinnistud müügiks/arendustegevuseks) täiendav allahindlus olnud 88 tuhat eurot (2023: 35 tuhat eurot), sh ostetud kinnistud müügiks/arendustegevuseks 88 tuhat eurot (2023: 29 tuhat eurot) ja lõpetamata toodang 0 eurot (2023: 6 eurot). 2024. aastal lõpetamata- ja valmistoodangule ning ostetud kinnistud müügiks/arendustegevuseks varudele allahindlusi ei tehtud mistõttu allahindluse realiseerimisväärtuse analüüsi ei teostatud. 2023. aastal realiseerimisväärtuse alahindamisel 10% võrra (st, et varade realiseerimisel on tulud 10% võrra kõrgemad) oleks varudes ostetud kinnistud allahindlus olnud 1718 tuhande euro võrra. Täiendav info lisa 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 äriloogikat 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. 31.12.2024 ja 31.12.2023 seisuga juhtkonna hinnangul vara väärtuse languse indikatsioone ei esinenud, mistõttu vara väärtuse teste ei koostatud.

31.12.2024 seisuga on materiaalse põhivara jääkmaksumus 17 147 tuhat eurot (31.12.2023: 16 613 tuhat eurot) ja immateriaalse põhivara jääkmaksumus 350 tuhat eurot (31.12.2023: 520 tuhat eurot) (lisad 24, 25).

KINNISVARAINVESTEERINGUTE HINDAMINE

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad võimalikud allahindlused. Seisuga 31.12.2024 ei erine kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus oluliselt nende õiglasest väärtusest, v.a maa bilansilises väärtuses 6058 tuhat eurot, mille õiglase väärtus eksperthinnangu alusel on 16 340 tuhat eurot (31.12.2023: kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus ei erinenud oluliselt nende õiglasest väärtusest, v.a maa bilansilises väärtuses 10 121 tuhat eurot, mille õiglase väärtus eksperthinnangu alusel on 25 370 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. 31.12.2024 seisuga on kinnisvarainvesteeringute jääkväärtus 12 606 tuhat eurot (31.12.2023: 16 823 tuhat eurot) (lisa 23).

LISA 3 TEGEVUSSEGMENTID

Kõrgeim äriotsustaja, kelleks on ematettevõtte ASi Merko Ehitus juhatuse, jälgib kontserni äritegevust ärivaldkondade lõikes. Kontserni ärivaldkondade aruandlus on koondatud järgmiselt:

- ehitusteenus,
- kinnisvaraarendus.

Ehitusteenuse segment hõlmab kõiki koduturgude ehitusprojekte nii üld-, insener- kui teedehituse valdkonnas. 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.

Kõigi segmentiaruandluses avalikustatava kulukirje summaks on näitaja, mis esitatakse kontserni juhtkonnale otsuste vastuvõtmiseks vahendite eraldamiseks segmentidele ja segmenti tegevuse tulemuste hindamiseks. Raporteeritavate segmentide kasumile järgnevaid kulusid kajastatakse segmentiaruandluses samade põhimõtete alusel nagu seda on finantsaruannetes ja neid ei kasutata kontserni juhtkonna poolt tegevussegmentide tulemuste hindamiseks.

ASi Merko Ehitus juhatuse jälgib segmentiaruandluses peamisi finantsnäitajaid müügitulu ja ärikasumit (-kahjumit). 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

2024	Ehitusteenus	Kinnisvara-arendus	Segmentid kokku
Müügitulu	476 546	86 367	562 913
Segmentidevaheline müügitulu	(1 989)	(21 875)	(23 864)
Müügitulu klientidelt	474 557	64 492	539 049
sh müügitulu 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

2024	Ehitusteenus	Kinnisvara-arendus	Segmentid kokku
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 (lisad 4, 6, 8, 29)	(5 807)	(853)	(6 660)
eraldiste tühistamine (lisad 4, 6, 29)	1 408	-	1 408
kahjum investeringutelt tütaretevõttesse (lisa 19)	(5 087)	-	(5 087)
kasum ühissetevõtelt (lisa 20)	9 396	555	9 951
muud finantstulud (-kulud) (lisad 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 ühissetevõtted (lisa 20)	13 339	8 232	21 571
2023	Ehitusteenus	Kinnisvara-arendus	Segmentid kokku
Müügitulu	299 338	208 332	507 670
Segmentidevaheline müügitulu	(1 168)	(40 198)	(41 366)
Müügitulu klientidelt	298 170	168 134	466 304
sh müügitulu kliendilt, mis moodustab vähemalt 10% kontserni müügitulust:			
kliendilt A (Eesti riik)	77 025	-	77 025
kliendilt B	46 730	-	46 730
Müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	2 418	141 098	143 516
Müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	295 752	27 036	322 788
Ärikasum (-kahjum)	20 504	26 731	47 235
Segmenti maksustamiseelne kasum (kahjum)	26 200	29 344	55 544
sh intressitulud äritegevusest (lisa 7)	-	2 146	2 146
kulum (lisa 4, 5, 6)	(2 805)	(853)	(3 658)
varude allahindlus (lisad 4, 18)	-	(2 200)	(2 200)
eraldiste moodustamine (lisad 4, 6, 29)	(5 659)	(1 128)	(6 787)
eraldiste tühistamine (lisad 4, 6, 29)	144	156	300
kasum ühissetevõtelt (lisa 20)	5 771	4 449	10 220
muud finantstulud (-kulud) (lisad 9, 10)	113	(1 743)	(1 630)
sh intressitulud	259	-	259
intressikulud	(101)	(1 531)	(1 632)
Segmentide vara 31.12.2023	96 111	249 513	345 624
sh ühissetevõtted (lisa 20)	14 238	7 677	21 915

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 segmentiga. 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

	2024	2023
Segmentide maksustamiseelne kasum	80 051	55 544
Muu ärikasum (-kahjum)	(3 388)	(2 752)
sh eraldiste moodustamine (lisa 6, 8, 29)	(185)	(238)
eraldiste tühistamine	-	900
finantstulud ja (-kulud)	(249)	(810)
sh intressikulud	(176)	(735)
Kokku kasum enne maksustamist	76 414	51 982

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

Jaotamata finantskulude ja -tulude hulgas kajastub finantstulu pangadeposiitidelt, kasum (kahjum) valuutakursi muutusest, mitte-kapitaliseeritavad 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 132 tuhat eurot (31.12.2023: -292 tuhat eurot) ei ole esitatud eraldi vastaval kulukirjel.

MÜÜGITULU KLIENTIDE TEGEVUSASUKOHA JÄRGI

tuhandetes eurodes ja protsentides

	2024		2023	
Eesti	224 655	42%	283 147	61%
Läti	30 536	6%	61 843	13%
Leedu	283 613	52%	115 232	25%
Norra	245	0%	6 082	1%
Kokku	539 049	100%	466 304	100%

LEPINGULISED VARAD JA -KOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	31.12.2024	31.12.2023
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 16)	8 965	8 305
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 28)	(41 612)	(34 584)
Lõpetamata ehituslepingute osas saadud ettemaksed (lisa 28, 30)	(7 969)	(33 727)
Kahjumlike ehituslepingute katteks moodustatud eraldis (lisa 29)	(7)	(8)

Aruandeaastal kajastati müügituludes varasemalt saadud tellijate ettemaksed summas 31 360 tuhat eurot (2023: 5184 tuhat eurot).

Seisuga 31.12.2024 on kontsernil ehituslepinguid summas 340 589 tuhat eurot (2023: 477 481 tuhat eurot), mille osas müügitulu kajastatakse tulevastel perioodidel. Juhtkonna hinnangul kajastatakse ligikaudu 60% müügitulu 2025. aastal ning 40% 2026. aastal ja edasi.

PÕHIVARADE (V.A FINANTSVARAD JA EDASILÜKKUNUD TULUMAKSUVARA) 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
Kokku	51 754	55 951

LISA 4 MÜÜDUD TOODANGU KULU

tuhandetes eurodes

	2024	2023
Ehitusteenused ja ostetud kinnisvara müügiks	332 065	279 421
Materjal	41 566	47 970
Tööjõukulu	32 888	32 999
Ehitusmehhanismid ja transport	7 719	8 881
Projekteerimine	7 641	7 703
Kinnisvara halduskulud	1 444	1 105
Kulum (lisa 3)	2 182	2 599
Varude allahindlus (lisa 3, 18, 35)	-	2 200
Eraldised (lisa 3, 29)	3 866	5 296
Muud kulud	13 791	13 093
Müüdnud toodangu kulu kokku	443 162	401 267

LISA 5 TURUSTUSKULUD

tuhandetes eurodes

	2024	2023
Tööjõukulu	3 224	2 747
Reklaam, sponsorlus	1 195	1 022
Transport	149	133
Kulum (lisa 3)	163	137
Muud kulud	299	273
Turustuskulud kokku	5 030	4 312

LISA 6 ÜLDHALDUSKULUD

tuhandetes eurodes

	2024	2023
Tööjõukulu	16 667	14 485
Kontorikulud, sideteenused	595	569
Konsultatsioonid, õigusabi, audiitor	609	1 001
Transport	294	344
Arvutustehnika ja tarkvara	713	572
Kulum (lisa 3)	890	922
Eraldised (lisa 3, 29)	182	(71)
Muud kulud	1 958	1 601
Üldhalduskulud kokku	21 908	19 423

Aruandeaastal arvestatud audiitorettevõtjate kliendilepingu tasud olid auditi tasude osas 303 tuhat eurot (2023: 221 tuhat eurot) ning muu äritegevuse tasude osas 111 tuhat eurot (2023: 12 tuhat eurot).

LISA 7 MUUD ÄRITULUD

tuhandetes eurodes

	2024	2023
Intressitulud äritegevusest	1 917	2 146
Kasum põhivara müügist	2 916	960
Saadud trahvid, viivised	89	175
Laekunud ebatõenäolised nõuded (lisa 16, 35)	17	724
Muud tulud	785	166
Muud äritulud kokku	5 724	4 171

LISA 8 MUUD ÄRIKULUD

tuhandetes eurodes

	2024	2023
Trahvid, viivised	4	10
Kahjum valuutakursi muutustest	2	17
Toetused, annetused	158	253
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded (lisad 16, 35)	575	89
Eraldised (lisad 3, 29)	1 389	600
Muud kulud	62	22
Muud ärikulud kokku	2 190	991

LISA 9 FINANTSTULUD

tuhandetes eurodes

	2024	2023
Intressitulud (lisa 3)	2 017	297
Finantstulud kokku	2 017	297

LISA 10 FINANTSKULUD

tuhandetes eurodes

	2024	2023
Intressikulud (lisad 3, 27)	1 823	2 697
Kahjum valuutakursi muutustest	948	153
Muud finantskulud	179	167
Finantskulud kokku	2 950	3 017

LISA 11 TULUMAKSUKULU

tuhandetes eurodes

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

2024	Läti	Leedu	Norra	Eesti	Kokku
Kasum (kahjum) enne maksustamist	(5 656)	56 399	(1 818)	27 489	76 414
Tulumaksuäär	0%	15%	22%	0%	
Asjaomases riigis teenitud kasumite suhtes rakendatava siseriikliku tulumaksuääruga 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

2023	Läti	Leedu	Norra	Eesti	Kokku
Kasum (kahjum) enne maksustamist	3 515	21 651	(1 819)	28 635	51 982
Tulumaksuäär	0%	15%	22%	0%	
Asjaomases riigis teenitud kasumite suhtes rakendatava siseriikliku tulumaksuääruga arvatud tulumaks	0	(3 248)	0	0	(3 248)
Maksustamisel mahaarvamisele mittekuuluvate kulude mõju tulumaksule	(5)	(2)	-	-	(7)
Mittemaksustatavate tulude mõju tulumaksule	-	3	-	-	3
Aruandeperioodil kajastatud eelmiste perioodide maksukahjumid	-	122	42	-	164
Aruandeperioodil kajastamata maksukahjumid	-	(149)	-	-	(149)
Dividendide tulumaksukulu (lisa 13)	-	-	-	(691)	(691)
Edasilükkunud tulumaksukulu dividendidelt	-	-	-	(2 153)	(2 153)
Tulumaksukulu kokku	(5)	(3 274)	42	(2 844)	(6 081)
sh ettevõtte tulumaksukulu	(5)	(5 899)	-	(691)	(6 595)
edasilükkunud ettevõtte tulumaksukulu (lisa 22)	-	2 625	42	(2 153)	514

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

Seisuga 31.12.2024 sisaldab bilansis edasilükkunud tulumaksukohustus dividendide edasilükkunud tulumaksu summas 4642 tuhat eurot (31.12.2023: 2894 tuhat eurot) ja Leedus asuvate tüürettevõtete kasumilt arvestatud edasilükkunud tulumaksukulu summas 1506 tuhat eurot (31.12.2023: 1547 tuhat eurot) (lisa 22).

Seisuga 31.12.2024 sisaldab bilansis tulumaksukohustus Leedus asuvate tüürettevõtete kasumilt arvestatud tulumaksukulu summas 7086 tuhat eurot (31.12.2023: 4258 tuhat eurot).

Seisuga 31.12.2024 on emaettevõttes AS Merko Ehitus varasematel perioodidel tüürettevõtetest 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 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 alates 01.01.2025 kehtiv tulumaksuäär 22% (22/78 netodividendidest). Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel.

LISA 12 PUHASKASUM AKTSIA KOHTA

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

	2024	2023
Aktsionäridele kuuluv puhaskasum (tuhandetes eurodes)	64 668	46 048
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tuhat tk)	17 700	17 700
Tavapuhaskasum aktsia kohta (eurodes)	3,65	2,60

Kontsernis ei olnud 2024. ja 2023. 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.

8. mai 2024 aktsionäride otsusega kinnitati nõukogu ettepanek maksta aktsionäridele eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 23 010 tuhat 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 17 700 tuhat eurot (1 euro ühe aktsia kohta), mis andis 2022. aasta dividendimääraks 51% ning dividenditootluseks 7,1% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2022).

Kontsernil tekkis 2024. aastal dividendide väljamaksmisega seotud tulumaksukulu 1538 tuhat eurot (2023. aastal 691 tuhat eurot) (lisa 11). Füüsilisest isikust aktsionäridele makstavatelt dividendidelt pidas kontsern 14/86 tulumaksumääraga maksustatud osalt täiendavalt kinni 7% tulumaksu summas 70 tuhat eurot (2023. aastal 21 tuhat eurot).

Juhatus teeb, kooskõlastatult nõukoguga, ettepaneku maksta aktsionäridele 2025. aastal eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 33 630 tuhat eurot (1,90 eurot ühe aktsia kohta), mis teeb 2024. aasta dividendimääraks 52% ning dividenditootluseks 9,1% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2024).

LISA 14 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
Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 35)	91 879	77 330

LISA 15 LÜHIAJALISED DEPOSIIDID

tuhandetes eurodes

	31.12.2024	31.12.2023
Üle 3-kuulised tähtajalised deposiidid (lisa 35)	10 000	-

Üle 3-kuuliste tähtajaliste pangadeposiitide kaalutud keskmine intress oli 3,5% ja keskmine kestus seisuga 31.12.2024 oli 208 päeva.

LISA 16 NÕUDED JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ostjate vastu (lisa 35)		
ostjatelt laekumata arved	37 883	54 692
ebatõenäoliselt laekuvad arved	(3)	(134)
	37 880	54 558
Maksude ettemaksed v.a ettevõtte tulumaks		
käibemaks	570	661
Ehitustööde tellijatelt saada (lisad 3, 35)	8 965	8 305
Muud lühiajalised nõuded		
intressinõuded (lisad 17, 35)	19	-
muud lühiajalised nõuded (lisa 35)	88	1 029
	107	1 029
Ettemaksed teenuste eest		
ettemaksed ehitusteenuste eest	2 555	2 922
ettemakstud kindlustusmaksed	901	1 137
muud ettemakstud kulud	441	142
	3 897	4 201
Nõuded ja ettemaksed kokku	51 419	68 754
sh muud lühiajalised nõuded ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 33)	4 746	10 743

2024. aastal langes üle tähtaja arvete osakaal laekumata arvetest 5,4%-lt 0,5%-ni, seega võrreldes eelmise aastaga oli 31.12.2024 seisuga üle tähtaja arvete summa 208 tuhat eurot (2023: 2954 tuhat eurot). 7. märtsiks 2025 oli aruande kuupäeva seisuga üle tähtaja arvetest laekunud 74 tuhat eurot ehk 35,5%. 2024. aastal üle tähtaja nõuete kogusumma vähenes ja debitoorse võla käibevälde pikenes 43 päeva tasemele (2023: 38 päeva).

	2024	2023
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded aasta alguses	(134)	(3 285)
aruandeperioodi ebatõenäoliste nõuete kulu (lisa 8)	(575)	(89)
bilansist välja kantud lootusetud nõuded	689	2 507
laekunud ebatõenäolised nõuded (lisa 7)	17	724
valuutakursimuutuse mõju	-	9
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded aasta lõpus	(3)	(134)

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)	Kokku
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%	
2023		
Laenu jääk aasta alguses	5 000	5 000
Laekunud	(5 000)	(5 000)
Laenu jääk aasta lõpus	-	-
Intressimäär	6.0%	

LISA 18 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
	88 125	90 992
Ettemaksed varude eest		
ettemaksed kinnisvara eest	13	-
ettemaksed muude varude eest	303	484
	316	484
Varud kokku	196 521	195 435

Seisuga 31.12.2024 on laenude tagatisteks panditud varusid kokku summas 79 201 tuhat eurot (31.12.2023: 97 434 tuhat eurot) (lisa 31). 2024. aastal ei tehtud varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtuseni (2023: 2200 eurot). Eelnevalt tehtud allahindlusi jooksva aastal ei tühistatud (2023: 0 eurot).

	Bilansiline maksumus enne allahindlust	Allahindlus	Bilansiline maksumus pärast allahindlust
31.12.2023			
Lõpetamata toodang	62 444	(2 200)	60 244
Kokku	62 444	(2 200)	60 244

LISA 19 TÜTARETTEVÕTETE AKTSIAD JA OSAD

	Osalus ja hääleõigus %		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2024	31.12.2023		
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 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 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

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 likvideerimismenetlusest. 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 (lisa 23).

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.

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.

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.

TÜTARETTEVÕTTE MÜÜK

tuhandetes eurodes

	SIA Merks	AS Peritus Entreprenør
Müüdüd osalus	100%	100%
Müügihind nüüdisväärtuses	98	0
Kasum (kahjum) tütarettevõtte müügist	(4 931)	(156)
Netovara müügihetkel kontsernis	5 029	156
Saadud raha	-	0
Tütarettevõtte raha ja ekvivalendid müügil	(4 217)	(25)
Rahavood kontsernis tütarettevõtte müügist	(4 217)	(86)

TÜTARETTEVÕTTE MÜÜK KAJASTATUD KINNISVARAINVESTEERINGU MÜÜGINA

tuhandetes eurodes

	SIA Industrialais Parks
Müüdüd osalus	100%
Müügihind	6 500
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist	2 437
Netovara müügihetkel	4 063
Saadud raha	6 500
Tütarettevõtte raha ja ekvivalendid müügil	(1)
Rahavood kontsernis kinnisvarainvesteeringu müügist	6 499

LISA 20 ÜHISETTEVÕTETE AKTSIAD JA OSAD

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

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

tuhandetes eurodes

	Investeering 31.12.2023	Muutused 2024. aastal			Investeering 31.12.2024
		soetamine	kasum ettevõtelt	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

tuhandetes eurodes

	Investeering 31.12.2022	Muutused 2023. aastal		Investeering 31.12.2023
		kasum ettevõtelt	dividendid	
Ühisettevõtted				
AS Connecto Infra	9 667	5 771	(1 200)	14 238
Kodusadam OÜ	3 228	4 449	-	7 677
Ühisettevõtted kokku	12 895	10 220	(1 200)	21 915

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 2024. aastal kajastatud muutused ühisettevõtelt AS Connecto Infra sisaldavad vastavalt IAS 12-le dividendide edasilükkunud tulumaksu ja Eesti Finantsaruandluse Standardi ning IFRS erinevusest tingitud firmaväärtuse amortisatsiooni elimineerimist kokku summas 648 tuhat eurot (31.12.2023: -354 tuhat eurot).

Bilansipäeva seisuga on viidud läbi firmaväärtuse test 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 2,5%, projektsiooniperioodil eeldatud käibe kasvumäär on keskmiselt 3,6% (31.12.2023: 3,6%) ja keskmine EBITDA marginaal 7,4% (31.12.2023: 7,1%). Diskontomäärana on kasutatud kapitali kaalutud keskmist hinda 9,5% (31.12.2023: 10,0%), mis arvestab ettevõtte tegevusala ja riskiastet. Juhtkond kasutas eelarvestatud brutorentaabluse leidmisel eelnevate perioodide ärikogemusi ning konkurentsiolukorda 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
	Raha	Muu käibe- vara	Põhi- vara	Lühi- ajalised laenud	Muud lühi- ajalised kohus- tused	Pika- ajalised laenud	Muud pika- ajalised kohus- tused				
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
Kodu- sadam 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
2023											
AS Connecto Infra	10 568	40 971	4 715	389	31 684	777	212	23 192	105 221	(92 971)	12 250
Kodu- sadam OÜ	15 918	15 708	88	-	16 360	-	-	15 354	65 817	(56 920)	8 897
Kokku	26 486	56 679	4 803	389	48 044	777	212	38 546	171 038	(149 891)	21 147

AS Connecto Infra 2024. aasta kuludes on kajastatud intressikulusid summas 115 tuhat eurot (31.12.2023: 54 tuhat eurot). Kodusadam OÜ kuludes ei ole 2024. aastal ega eelmisel aastal kajastatud intressikulusid, kuna laenukasutuse kulud ehitusperioodil kapitaliseeritakse.

Seoses ühisettevõtetelega pole kontsernil, seisuga 31.12.2024 ja 31.12.2023, lepingulisi kohustusi finantseerida laenudega ühisettevõtete tegevusi, kuid on kohustus osutada ehitusteenust tulevastes perioodides kokku summas 1089 tuhat eurot (31.12.2023: 3461 tuhat eurot).

LISA 21 MUUD PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED

tuhandetes eurodes

	31.12.2024	31.12.2023
Pikaajalised laenud (lisa 17, 35)	7 300	-
Pikaajalised nõuded ostjate vastu (lisa 35) *	32 896	24 490
Muud pikaajalised laenud ja nõuded kokku	40 196	24 490
sh pikaajalised laenuõuded seotud osapooltele (lisa 33)	7 300	-

* sh pikaajaline nõue Balsiu koolimaja ostja vastu 8456 tuhat eurot (31.12.2023: 8908 tuhat eurot) ja pikaajaline nõue Kaunase rajooni politseijaoskonna peakontorihoone ostja vastu 10 844 tuhat eurot (31.12.2023: 11 844 tuhat eurot).

LISA 22 EDASILÜKKUNUD TULUMAKSUVARA JA -KOHUSTUS

tuhandetes eurodes

Tütarettevõtetes edasilükkunud tulumaksuvara ja -kohustuse kujunemine:

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

31.12.2023	Leedu	Norra	Eesti	Kokku
Edasilükkunud tulumaksuvara				
lõpetamata ehituslepingute mõju	2 762	-	-	2 762
moodustatud eraldise mõju	104	-	-	104
muud mõjud	432	-	-	432
Edasilükkunud tulumaksuvara kokku	3 298	-	-	3 298
Edasilükkunud tulumaksukohustus				
muude võlgade mõju	(1 547)	-	-	(1 547)
edasilükkunud tulumaks dividendidelt	-	-	(2 894)	(2 894)
Edasilükkunud tulumaksukohustus kokku	(1 547)	-	(2 894)	(4 441)
Edasilükkunud tulumaksukulu aruandeaastal (lisa 11)	2 625	42	(2 153)	514

LISA 23 KINNISVARAINVESTEERINGUD

tuhandetes eurodes

	Maa	Hoones- tusõigus	Ehitised	Lõpetamata ehitised	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2022	10 172	29	2 455	-	12 656
Akumuleeritud kulum 31.12.2022	-	(15)	(1 156)	-	(1 171)
Jääkmaksumus 31.12.2022	10 172	14	1 299	-	11 485
Soetamine ja parendused	-	-	357	-	357
Ümberliigitamine varudest	-	-	5 200	-	5 200
Kulum	-	-	(219)	-	(219)
Jääkmaksumus 31.12.2023	10 172	14	6 637	-	16 823
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

Seisuga 31.12.2024 ei erine kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus oluliselt nende õiglasest väärtusest, v.a maa, mille õiglane väärtus eksperthinnangu alusel on 16 340 tuhat eurot (31.12.2023: kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus ei

erinenud oluliselt nende õiglasest väärtusest, v.a maa, mille õiglane väärtus eksperthinnangu alusel on 25 370 tuhat eurot). Õiglane väärtus on valdavalt hinnatud võrreldavate tehingute baasil (tase 2). Õiglase väärtuse määramine toimus 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 31.12.2024 on laenude tagatisteks panditud kinnisvarainvesteeringuid summas 6 668 tuhat eurot (31.12.2023: 10 815 tuhat eurot) (lisa 31).

LISA 24 MATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Lõpetamata ehitus ja ettemaksud	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2022	1 266	8 251	19 177	4 814	906	34 414
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus 31.12.2022	-	(3 211)	(10 521)	(3 230)	-	(16 962)
Jääkmaksumus 31.12.2022	1 266	5040	8 656	1 584	906	17 452
sh renditud vara (lisa 26)	-	662	3 459	-	-	4 121
Realiseerimata kursivahed	-	-	-	(2)	-	(2)
Soetamine ja parendused	-	71	2 449	134	262	2 916
sh renditud vara	-	71	1 641	-	-	1 712
Müük	-	-	(565)	-	-	(565)
Ümberliigitamine	-	-	536	-	(536)	-
Mahakandmine	-	-	-	(2)	-	(2)
Kulum ja väärtuse langus	-	(786)	(2 127)	(273)	-	(3 186)
Jääkmaksumus 31.12.2023	1 266	4 325	8 949	1 441	632	16 613
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

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

Seisuga 31.12.2024 on laenude tagatisteks panditud materiaalseid põhivarasid summas 1959 tuhat eurot (31.12.2023: 2072 tuhat eurot) (lisa 31).

LISA 25 IMMATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	Firmaväärtus	Tarkvara	Ettemaksud	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2022	69	1 500	112	1 681
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus 31.12.2022	-	(1 099)	-	(1 099)
Jääkmaksumus 31.12.2022	69	401	112	582
Realiseerimata kursivahed	(4)	(1)	-	(5)
Soetamine	-	5	189	194
Ümberliigitamine	-	116	(116)	-
Kulum ja väärtuse langus	(64)	(187)	-	(251)
Jääkmaksumus 31.12.2023	65	334	185	520
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

LISA 26 RENDITUD VARA

tuhandetes eurodes

	Kontori-ja laopinnad	Sõidukid ja seadmed	Kokku
31.12.2022			
Soetusmaksumus	1 083	5 622	6 705
Akumuleeritud kulum	(421)	(2 163)	(2 584)
Jääkmaksumus (lisa 24)	662	3 459	4 121
Lisandumised	71	1 641	1 712
Rendilepingute lõpetamised	-	(394)	(394)
Kulum	(172)	(998)	(1 170)
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

Kontserni konsolideeritud koondkasumiaruandes on kajastatud järgmised summad seoses rendilepingutega:

tuhandetes eurodes

	2024	2023	Lisa
Intressikulu	216	175	10
Lühiajaliste rendilepingutega seotud kulu	40	93	4, 5, 6
Väheväärtuslike varade rendikulu	162	137	4, 5, 6

Materiaalse põhivarana kajastatavate rendilepingutega (sh perioodi jooksul lõppenud lepingud) kaasnev kogu rahaline väljamakse oli 2024. aastal 1588 tuhat eurot (2023: 1316 tuhat eurot).

Lühiajaliste katkestatavate rendilepingute alusel tasuti 2024. aastal sõidukite varade kasutusõiguse lepingute eest rendimakseid 31 tuhat eurot (2023: 43 tuhat eurot). Rendile võetud vara ei ole edasi antud allrendile.

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

	31.12.2024	31.12.2023
Soetusmaksumus	8 077	8 063
Akumuleeritud kulum	(1 587)	(1 375)
Jääkmaksumus	6 490	6 688
	2024	2023
Saadud kinnisvarainvesteeringute kasutusrenditulu (lisa 23)	616	379
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu laekumised:	3 883	3 946
laekumised järgmisel aastal	667	633
laekumised 2...5. aastal	2 797	2 727
laekumised peale 5. aastat	419	586
Kinnisvarainvesteeringute otsesed halduskulud (lisa 23)	(254)	(185)

LISA 27 LAENUKOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	Rendikohus- tused	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		
Alusvaluutatad	EUR	EUR	EUR	EUR		

tuhandetes eurodes

	Rendi- kohus- tused	Laenud					kokku	Laenu- kohus- tused kokku (lisa 35)
		panka- dest	ema- ette- võttelt (lisa 33)	ühise kontrolli all olevatelt ette- võtetelt (lisa 33)	seotud osapool- telt (lisa 33)	mudelt ette- võtetelt		
2023								
Jääk aasta alguses	4 302	73 560	8 000	6 000	61	-	87 621	91 923
Saadud	1 712	48 160	-	-	-	-	48 160	49 872
Tagasi makstud	(1 312)	(77 364)	(8 000)	-	-	-	(85 364)	(86 676)
Müük/tagastus rendileandjale	(300)	-	-	-	-	-	-	(300)
Ümberliigitamine	-	-	-	-	(57)	57	-	-
Kursivahe	-	-	-	-	(4)	-	(4)	(4)
Jääk aasta lõpus	4 402	44 356	-	6 000	-	57	50 413	54 815
sh lühiajaline osa	1 092	12 524	-	6 000	-	57	18 581	19 673
pikaajaline osa 2...5 aastat	3 310	31 832	-	-	-	-	31 832	35 142
Laenu tähtaegade vahemik	01-2024 12-2028	01-2025 09-2027	-	04-2024	-	12-2024		
Aruandeperioodi intressikulu	174	2 911	30	362	1	2	3 306	3 480
sh kapitaliseeritud intressikulu	-	798	-	-	-	-	798	798
Intressimäärade vahemik	1,0%- 2,49% +3-6 kuu Euribor	1,12%- 2,7% +3- 12 kuu Euribor	1,55%	2,65%+6 kuu Euribor	5%	5%		
Alusvaluutat	EUR	EUR	EUR	EUR	NOK	NOK		

	2024	2023
Rendikohustuste tulevaste rendimaksete miinimumsumma	4 973	4 902
sh lühiajaline osa	1 207	1 284
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	3 766	3 618

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

	2024	2023
Rendikohustused		
1-5 kuud	1 371	1 293
6-12 kuud	2 784	2 548
Pangalaenud		
1-5 kuud	9 698	16 884
6-12 kuud	18 813	27 472
Laenud ühise kontrolli all olevatelt ettevõtetelt		
6-12 kuud	-	6 000
Laenud mudelt ettevõtetelt		
6-12 kuud	374	-
Kokku	33 040	54 197

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

	2024	2023
Rendikohustused	365	561
Laenuid muudelt ettevõtelt	-	57
Kokku	365	618

Laenude tagatised ja panditud varad on esitatud lisas 31.

LISA 28 VÕLAD JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	31.12.2024	31.12.2023
Võlad tarnijatele (lisa 35)	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
	6 135	7 333
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 3, 35)	41 612	34 584
Muud võlad (lisa 35)		
intressivõlad	88	98
muud võlad	171	537
	259	635
Saadud ettemaksed *	8 105	34 028
Võlad ja ettemaksed kokku	129 786	133 898
sh võlad ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 33)	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 3).

LISA 29 ERALDISED

tuhandetes eurodes

	Ehituse garantii- kohustuse eraldis	Eraldis kahjumlike ehitus- lepingute katteks	Eraldis kohtukulude ja kahjunõuete katteks (lisa 35)*	Eraldis müüdü ja töösevate projektide kulude katteks	Muud eraldised	Kokku
2024						
Jääk aasta alguses	5 954	8	1 706	2 460	323	10 451
Moodustatud (lisa 3, 4, 6)	3 841	32	1 889	905	178	6 845
Tühistatud (lisa 3, 6)	(843)	-	(496)	(69)	-	(1 408)

	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
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
2023						
Jääk aasta alguses	4 425	8	1 200	4 086	101	9 820
Moodustatud (lisa 3, 4, 6)	3 122	1	1 706	1 873	323	7 025
Tühistatud (lisa 3, 6)	-	-	(1 200)	-	-	(1 200)
Kasutatud	(1 593)	(1)	-	(3 499)	(101)	(5 194)
Jääk aasta lõpus	5 954	8	1 706	2 460	323	10 451
sh lühiajaline osa	5 954	8	1 706	2 460	323	10 451

* 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

	31.12.2024	31.12.2023
Võlad tarnijatele (lisa 35)	5 123	3 128
Saadud ettemaksed*	3 596	2 367
Muud pikaajalised võlad kokku	8 719	5 495

* Seisuga 31.12.2024 sisaldab saadud ettemaksete saldo ehituslepingute raames saadud ettemakseid (tellijate ettemaksed) summas 3596 tuhat eurot (31.12.2023: 2367 eurot) (lisa 3).

LISA 31 LAENUDE TAGATISED JA PANDITUD VARA

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

tuhandetes eurodes

Kommertspandid	31.12.2024	31.12.2023
Vallasvara	46 630	58 542
Finantsvarad *	22 921	24 496
Kokku	69 551	83 038

* UAB Balsiu Mokyklos SPV finantsvarad, mis OÜ Merko Property on pantinud OP Corporate Bank plc Leedu filiaali kasuks investeerimislaenu summas 5508 tuhat eurot katteks (31.12.2023: 6033 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 8464 tuhat eurot katteks (31.12.2023: 9598 tuhat eurot AB SEB bankas kasuks).

Hüpoteegid	31.12.2024	31.12.2023
Varud (lisa 18)	79 201	97 434
Maa ja ehitised (lisa 24)	1 959	2 072
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 23)	6 668	10 815
Kokku	87 828	110 321

Aktsiapandid

Lisaks finantsvarade kommertspandile 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 5508 tuhat

eurot (31.12.2023: 6033 tuhat eurot OP Corporate Bank plc Leedu filiaali kasuks). UAB Merko Statyba on pantinud enda omanduses olevad (100%) tütarettevõtte UAB VPSP 2 aktsiad AB SEB bankas kasuks, millega on tagatud investeerimislaen summas 8464 tuhat eurot (31.12.2023: 9598 tuhat eurot AB SEB bankas).

LISA 32 AKTSIAKAPITAL

2024. ja 2023. 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 $\frac{1}{4}$ 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 31.12.2024 ja 31.12.2023 oli ASi Merko Ehitus aktsiakapital 7 929 tuhat eurot ja konsolideeritud netovara 31.12.2024 seisuga 254 258 tuhat eurot (31.12.2023: 212 055 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 OSAPOOLETGA

Kontserni aruandes on loetud seotud osapoolteks:

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

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

ASi Merko Ehitus emaettevõtte on AS Riverito. Seisuga 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.

KAUBAD JA TEENUSED

tuhandetes eurodes

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

SALDOD SEOTUD OSAPOLTEGA

tuhandetes eurodes

	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded seotud osapoolte vastu		
Antud laenud (lisad 17, 21)		
Ühisettevõtted	7 300	-
Nõuded ja ettemaksed (lisa 16)		
Ühisettevõtted	142	1 852
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	4 585	8 862
Juhtkonna liikmed	19	29
Nõuded ja ettemaksed kokku	4 746	10 743
Nõuded seotud osapoolte vastu kokku	12 046	10 743

	31.12.2024	31.12.2023
Kohustused seotud osapoolte ees		
Rendikohustused (lisa 27)		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	158	216
Lühiajalised saadud laenud (lisa 27)		
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	-	6 000
Lühiajalised saadud laenud kokku	-	6 000
Võlad ja ettemaksed (lisa 28)		
Ühisettevõtted	12	142
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	35	31
Võlad ja ettemaksed kokku	47	173
Kohustused seotud osapoolte ees kokku	205	6 389

* Ühisettevõttele osutatud teenused koosnevad peamiselt ehitusteenustest.

** 2024 ja 2023. aastal osutati juhtkonna liikmetele ehitus- ja projekteerimisteenust ja müüdi kortereid. Kontserni jaoks ei olnud tegemist oluliste tehingutega.

Seotud osapoolte vastu kajastatud nõuete osas ei ole 2024. ega 2023. aastal allahindluseid teostatud.

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. ASi Merko Ehitus juhatuse liikmete ennetähtaegse tagasikutsumise või volituste lõppemisel uue teenistuslepingu mittesõlmimisel on kohustus maksta hüvitist kokku summas 330 tuhat eurot (2023: 210 tuhat eurot). 2024. aasta 12 kuuga ei makstud juhatuse liikmetele hüvitisi. 2023. aastal maksti juhatuse liikmele konkurentsi osutamise 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/.

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	-	-
		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 31.12.2024:

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

LISA 34 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

Kontsern on ostanud 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

	31.12.2024	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
Tingimuslikud kohustused kokku	90 218	98 551

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.

31.12.2024 seisuga on kontsernis moodustatud garantiiaja garantii kohta eraldi (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

FINANTSRIISKIDE 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 vastaspool 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 Swedbanki, SEB, Luminori ja OP Corporate Bank gruppi kuuluvate pankade arvelduskontodel või tähtajalistes hoiustes. Swedbanki ja SEB gruppi kuuluvad Baltikumis tegutsevad pangad ei oma eraldi Moody'se krediidireitinguid. Swedbanki grupi emaettevõtte Swedbank AB omab Moody'se pikaajalist krediidireitingut Aa3 (2023. aastal Aa3) ning SEB grupi emaettevõtte Skandinaviska Enskilda Banken AB omab Moody'se pikaajalist krediidireitingut Aa3 (2023. aastal Aa3). OP Corporate Bank PLC omab Moody'se pikaajalist krediidireitingut Aa3 (2023. aastal Aa3), Luminor Bank omab Moody'se pikaajalist krediidireitingut A2 (2023. aastal A3).

Kuigi raha ja raha ekvivalendid kuuluvad samuti IFRS 9 oodatava krediidikahjumi mudeli alla, siis tuvastatud väärtuse langus oli ebaoluline 31. detsembri 2024 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		
31.12.2024				
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 14)	91 879	-	91 879	-
Lühiajalised deposiidid (lisa 15)	10 000	-	10 000	-
Nõuded ostjatele (lisa 16, 21)	37 880	32 896	70 776	-
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 3, 16)	8 965	-	8 965	-
Antud laenud (lisa 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	-
31.12.2023				
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 14)	77 330	-	77 330	-
Nõuded ostjatele (lisa 16, 21)	54 558	24 490	79 048	-
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 3, 16)	8 305	-	8 305	-
Muud lühiajalised nõuded (lisa 16)	1 029	-	1 029	-
Muud aktsiad ja väärtpaberid	-	80	80	-
Kokku	141 222	24 570	165 792	-

Kontserni kliendid on enamjaolt kas suuremad kohalikud ettevõtted või avaliku sektori tellijad teadaoleva ja piisava krediivõimega (seisuga 31.12.2024 oli avaliku sektori osakaal laekumata arvetest 47,8%; 31.12.2023 42,5%).

NÕUDED OSTJATE VASTU MAKSETÄHTAEGADE LÖIKES:

tuhandetes eurodes

	31.12.2024		31.12.2023	
Maksetähtaeg saabumata	70 568	99,7%	76 095	96,3%
Üle tähtaja 1-30 päeva	161	0,2%	890	1,1%
Üle tähtaja 31-60 päeva	14	0,0%	380	0,5%
Üle tähtaja 61-90 päeva	12	0,0%	193	0,2%
Üle tähtaja 91-120 päeva	1	0,0%	48	0,1%
Üle tähtaja 121-180 päeva	11	0,0%	222	0,3%
Üle tähtaja üle 180 päeva	9	0,0%	1 220	1,5%
Nõuded ostjate vastu kokku* (lisad 16, 21)	70 776	100%	79 048	100%

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

Bilansipäeva seisuga oli üle tähtaja arvete summa 208 tuhat eurot (31.12.2023: 2954 tuhat eurot), millest 7. märtsiks 2025 oli laekunud 74 tuhat eurot. Aastaga vähenes üle tähtaja arvete osakaal kogunõuetest 3,7%lt 0,3%ni. Kontsernis jälgitakse jooksvalt kõigi ostjate maksekäitumist eraldi kõigi nõuete löikes. 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, mille 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 finantsseisuga 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 7300 tuhat eurot (31.12.2023: 0 eurot) laen ühissettevõttele, mille majandustegevusest omatakse head ülevaadet ning seetõttu ei ole täiendavaid tagatisi nõutud.

LIKVIIDSUSRISK

Ettevõtte likviidsus ehk maksevõime kajastab tema võimet täita tähtaegselt oma maksekohustusi võlausaldajate ees. Seisuga 31.12.2024 oli kontserni lühiajaliste kohustuste kattekordaja (*current ratio*) 2,1 (31.12.2023: 2,0) ning maksevõime kattekordaja (*quick ratio*) 0,9 (31.12.2023: 0,9). Lisaks lühiajalistele käibevahenditele kasutab kontsern rahavoogude paremaks juhtimiseks ning likviidsuse tagamiseks krediidiastutustelt võetud käibekrediite. Aastavahetuse seisuga oli kontserni ettevõtetel sõlmitud pankadega arvelduskrediidi lepinguid kogusummas 51 100 tuhat eurot, mis olid kasutamata 44 047 tuhande euro ulatuses (31.12.2023: 57 000 tuhat eurot, millest kasutamata oli 54 599 tuhat eurot). 2025. aastal lõpevad lepingud kogusummas 51 000 tuhat eurot, mille pikendamise vajadust kaalutakse jooksvalt.

Juhtkonna hinnangul tagab kontserni tänane kapitalistruktuur, kus omakapitali määr on 56,9% (31.12.2023: 49,9%) ning intressikandvate võlakohustuste madal osakaal 7,5% (31.12.2023: 12,9%) bilansimahust, ettevõtte usaldusväärsuse 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		
31.12.2024					
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 tellijatelt 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

	Jaotus maksetähtaja järgi			Kokku	Bilansiline väärtus
	1-3 kuud	4-12 kuud	2-5 aastat		
31.12.2023					
Vara					
Raha ja pangadeposiidid (lisa 14)	77 330	-	-	77 330	77 330
Nõuded ostjate vastu (lisa 16, 21)	50 691	3 867	24 490	79 048	79 048
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 3, 16)	8 305	-	-	8 305	8 305
Muud lühiajalised nõuded (lisa 16)	26	1 003	-	1 029	1 029
Muud aktsiad ja väärtpaberid	-	-	80	80	80
Kokku	136 352	4 870	24 570	165 792	165 792
Kohustused					
Võlad tarnijatele (lisa 28, 30)	38 026	4 446	3 128	45 600	45 600
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 3, 28)	34 584	-	-	34 584	34 584
Laenu- ja rendikohustustega seotud maksed (lisa 27) *	808	18 865	35 142	54 815	54 815
Muud võlad (lisa 28, 30)	179	456	-	635	635
Kokku	73 597	23 767	38 270	135 634	135 634
Netovara /-kohustus	62 755	(18 897)	(13 700)	30 158	30 158

* 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 arvamusele, 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 kapitalstruktuuris oli intressikandvate kohustuste osakaal 31.12.2024 seisuga 7,5% bilansimahust (31.12.2023 seisuga 12,9% bilansimahust). Intressikeskkonna muutuste mõju kontserni tulemustele 12 kuu perspektiivis on juhtkonna hinnangul väheoluline. EKP alustas baasintressimäära langetamist 2024 juunis, rahaturgude analüütikute hinnangul jätkuvad langetamised kogu 2025. aasta vältel. Valdavaks ootuseks olev 1,2-1,5% langus baasintressimäärades vähendab kontserni intressikulu ebaoluliselt.

INTRESSIRISKIDE MUUTUSTE MÕJU FINANTSKULUDELE JA -TULUDELE

31.12.2024 seisuga oli kontsernis intressikandvaid kohustusi 33 405 tuhat eurot (31.12.2023: 54 815 tuhat eurot), millest 21 303 tuhat eurot moodustasid lühiajalised laenu ja pikaajaliste kohustuste tagasimaksed 2025. aastal (31.12.2023: 19 673 tuhat eurot) ning 12 102 tuhat eurot pikaajalised laenu ja rendikohustused (31.12.2023: 35 142 tuhat eurot). Muutuva intressimääraga laenu intressimäärad sõltusid Euriborist. Intressikandvad laenuõuded ja -kohustused jagunesid bilansipäevade seisuga järgmiselt:

	31.12.2024	31.12.2023
Fikseeritud intressiga kohustused	365	618
Muutuva intressiga kohustused 1-5 kuud	11 069	18 177
Muutuva intressiga kohustused 6-12 kuud	21 971	36 020
Intressikandvad laenukohustused kokku (lisa 27)	33 405	54 815
Fikseeritud intressiga laenuõuded (lisa 17, 21, 33)	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 kontsernil intressikulude suurenemist 33 tuhande euro võrra (31.12.2023: 54 tuhande euro võrra). Kõik antud laenu on fikseeritud intressiga ja seega ei oma baasintressi muutus intressituludele mingit mõju.

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

VALUUTARISK

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

	EUR-ides	NOK-ides
31.12.2023		
Varad	99,2%	0,8%
Kohustused	99,3%	0,7%

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 keskkonnanõuete juhtimissüsteem ISO 14001 ning töötervishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteem ISO 45001. Kõik juhtimissüsteemid on sertifitseeritud. Kontserni ettevõtetes töötab 9 (2023: 10) 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 (vesiehitus, raudtee-ehitus, sillad jne), 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. 2024. aastal esitati kindlustusseltsidele hüvitistaotlusi summas 0,32 mln eurot (2023. aastal: 0,71 mln eurot) ja saadi kindlustushüvitisi summas 0,08 mln eurot (2023. aastal: 0,47 mln eurot).

Garantiiperioodil ilmnevate ehitusvigade kõrvaldamiseks on ettevõttes moodustatud garantiieraldis. 2024. aastal moodustati ja tühistati kontsernis garantiieraldisi kogusummas 3,0 mln eurot (2023. aastal: 3,12 mln eurot) ning reservist kaeti kulusid 1,71 mln euro ulatuses (2023. aastal: 1,59 mln eurot). Aasta lõpu seisuga oli ettevõtte garantiieraldiste reserv 5,18 mln eurot (31.12.2023: 5,95 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 panga-garantiidega.

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) (lisa 29).

Alljärgnevalt on esitatud ülevaade kontserni ettevõtete olulisematest 2024. aasta jooksul lõppenud ning seisuga 31.12.2024 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 tütarettevõtetele kuuluvad Paekalda tänava kinnisasjad jäeti püsielupaiga piiridest välja. 2. veebruaril 2016 esitasid Merko Ehitus kontserni kuuluvad ettevõtted Tallinna Halduskohtusse kaebuse kahju hüvitamiseks. Nõue koosneb otsese varalise kahju (kinnistute väärtuse vähenemine ning arendustegevuseks tehtud kulutused) ja saamata jäänud tulu nõuetest (luhtunud arendustegevus aastatel 2006-2015). Riigikohus saatis 5. märtsi 2021 otsusega kaebuse Eesti Vabariigi õiguspärase tegevusega tekitatud otsese varalise kahju hüvitamise nõude osas uueks läbivaatamiseks Tallinna Halduskohtule. Tallinna Halduskohtu jättis 19. aprilli 2024 otsusega kaebuse rahuldamata. Kohus asus otsuses seisukohale, et vaidlusaluste kinnistute väärtus ei ole oluliselt vähenenud. OÜ Merko Kodud esitas apellatsioonkaebuse Tallinna Ringkonnakohtule. Nimetatud nõude väärtust ei ole hetkel võimalik usaldusväärselt määrata ja vastavalt selle mõju ei ole kontsern aruandes kajastanud.

LÄTI

9. augustil 2021 sai AS Merko Ehitus ja tolaeagne tütaretevöte SIA Merks Läti [konkurentsinoökogu otsuse](#) ettevötte 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 konkurentsinoökogu otsuse Läti halduskohtus. Konkurentsinoökogu poolt määratud trahv summas 2,7 mln eurot ei kuulu tasumisele, kolmandate isikute võimalikud kahjunöuded ei kuulu arutamisele ega muud võimalikud seadusest tulenevad tagajärjed ei rakendu enne kohtuotsuse jõustumist. Potentsiaalsete kahjunöuete mõju ettevöttele 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 konkurentsinoökogu otsuse jõusse. 26. veebruaril 2024, esitasid SIA Merks ja AS Merko Ehitus Läti Riigikohtusse kassatsioonikaebuse Läti konkurentsinoökogu otsuse vaidlustuses. Kassatsioonikaebus on võetud menetlusse, aruande koostamise ajal puudus täiendav info menetluse tähtaegade ja toimingute kohta.

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

SIA Merks müüdi koos potentsiaalse trahvinöude katmiseks piisavate eraldistega.

VARADE VÄÄRTUS

2024. aastal sai kontsern varade ja varude allahindlusest 575 tuhat eurot kahjumit (2023: 2289 tuhat eurot), sh ebatöenäoliste ja lootusetute nõuete mahakandmisest 575 tuhat eurot (2023: 89 tuhat eurot). 2024. aastal varude alla hindamist ei tehtud (2023: lõpetamata toodangus arenduskulude alla hindamisest 2200 tuhat eurot). Varasematel perioodidel kulusse kantud nõudeid laekus 17 tuhat eurot (2023: 724 tuhat eurot). Täiendav info lisades 16 ja 18.

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 2024 ja 31. detsember 2023 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 pikaajaliste nõuete (31.12.2024: 8456 tuhat eurot; 31.12.2023: 8908 tuhat eurot) õiglase väärtus vastab nende bilansilisele väärtusele. Rakendades efektiivset intressimäära 2,88%, on Balsiu koolimajaga seotud tulevaste nõuete õiglase väärtus 13 009 tuhat eurot (31.12.2023: 14 057 tuhat eurot, intressimäär 2,88%) ning bilansiline väärtus 15 264 tuhat eurot (31.12.2023: 16 717 tuhat eurot). Kaunase rajooni politseijaoskonna peakontoriga seotud pikaajaliste nõuete (31.12.2024: 10 844 tuhat eurot; 31.12.2023: 11 844 tuhat eurot) õiglase väärtus vastab nende bilansilisele väärtusele. Rakendades efektiivset intressimäära 2,88%, on Kaunase rajooni politseijaoskonna peakontoriga seotud tulevaste nõuete õiglase väärtus 13 646 tuhat eurot (31.12.2023: 14 958 tuhat eurot, intressimäär 2,88%) ning bilansiline väärtus 15 685 tuhat eurot (31.12.2023: 17 428 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 olulisel osal 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 finants-instrumendid kolmele tasemele, vastavalt raamatupidamisstandardite nõuetele.

Tase 1: Finantsinstrumendid, mida hinnatakse börsi või muu aktiivse reguleeritud turu korrigeerimata hinnas. Seisuga 31. detsember 2024 ja 2023 ei olnud kontsernil finantsinstrumente, mis kuuluksid tasemele 1.

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

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

KAPITALIJUHTIMINE

Kontsern loeb kapitaliks laenukapitali ja kogu omakapitali. 31.12.2024 seisuga oli emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku 254 258 tuhat eurot (31.12.2023: 212 055 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% (31.12.2024: 56,9%, 31.12.2023: 49,9%).

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

	31.12.2024	31.12.2023
Laenukohustused	33 405	54 815
Miinus: raha ja raha ekvivalendid	(91 879)	(77 330)
Netovõlg	(58 474)	(22 515)
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku	254 258	212 055
Netovõlg ja emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku	195 784	189 540
Neto võlakohustuste osakaal	-29,9%	-11,9%

	31.12.2024	31.12.2023
Raha ja raha ekvivalendid	91 879	77 330
Lühiajalised laenukohustused	(21 303)	(19 673)
Pikaajalised laenukohustused	(12 102)	(35 142)
Netovõlg	58 474	22 515
Raha ja raha ekvivalendid	91 879	77 330
Fikseeritud intressimääraga laenukohustused	(365)	(618)
Ujuva intressimääraga laenukohustused	(33 040)	(54 197)
Netovõlg	58 474	22 515

	Raha ja raha ekvivalendid	Võla-kohustused	Rendi kohustused	Kokku
Netovõlg 31.12.2022	17 665	(87 621)	(4 302)	(74 258)
Rahavoog	59 722	37 204	1 312	98 238
Valuutakursside mõju	(57)	4	-	(53)
Lisandunud rendikohustused	-	-	(1 712)	(1 712)
Rendikohustuste eemaldamine	-	-	300	300
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

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 79 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 70 ning HÜT aruandes lk 139.

LISA 37 LISAINFORMATSIOON EMAETTEVÖTTE KOHTA

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

KASUMIARUANNE

tuhandetes eurodes

	2024	2023
Müügitulu	927	652
Müüdud toodangu kulu	(1)	(16)
Brutokasum	926	636
Turustuskulud	(90)	(65)
Üldhalduskulud	(3 214)	(3 331)
Muud äritulud	5 082	4 483
Muud ärikulud	(1 509)	(379)
Ärikasum (-kahjum)	1 195	1 344
Finantstulud (-kulud)	(474)	(940)
Finantstulud investeringutelt tütaretevõttesse	30 793	18 110
Kasum enne maksustamist	31 514	18 514
Aruandeaasta puhaskasum	31 514	18 514

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

tuhandetes eurodes

	31.12.2024	31.12.2023
VARAD		
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	3 764	211
Nõuded ja ettemaksed	2 775	6 595
	6 539	6 806
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad või osad	109 989	115 294
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	65 680	59 046
Materiaalne põhivara	315	326
Immateriaalne põhivara	-	2
	175 984	174 668
VARAD KOKKU	182 523	181 474
KOHUSTUSED		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	6 107	13 478
Võlad ja ettemaksed	1 324	1 515
Lühiajalised eraldised	374	232
	7 805	15 225
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenukohustused	192	227
	192	227
KOHUSTUSED KOKKU	7 997	15 452
OMAKAPITAL		
Aktsiakapital	7 929	7 929
Kohustuslik reservkapital	793	793
Jaotamata kasum	165 804	157 300
OMAKAPITAL KOKKU	174 526	166 022
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	182 523	181 474

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

tuhandetes eurodes

Emaettevõtte	Aksia- kapital	Kohustuslik reserv	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2022	7 929	793	156 486	165 208
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	18 514	18 514
Dividendid	-	-	(17 700)	(17 700)
Saldo 31.12.2023	7 929	793	157 300	166 022
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				(115 294)
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				161 327
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2023				212 055
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

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

RAHAVOOGUDE ARUANNE

tuhandetes eurodes

	2024	2023
Äritegevuse rahavoog		
Ärikasum (-kahjum)	1 195	1 344
Korrigeerimised:		
põhivara kulum ja väärtuse langus	98	100
(kasum) kahjum põhivara müügist	-	(9)
intressitulu äritegevusest	(5 082)	(4 473)
eraldiste muutus	234	(757)
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	(247)	2 474
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	(352)	193
Saadud intressid	2 516	1 944
Makstud intressid	(455)	(750)
Muud finantstulud (kulud)	(72)	(172)
Kokku rahavood äritegevusest	(2 165)	(106)
Investeermistegevuse rahavoog		
Tütarettevõtete omakapitali suurendamine	(3)	(100)
Tütarettevõtte omakapitali vähendamine	5 307	5 700
Materiaalse põhivara soetus	(1)	(11)
Materiaalse põhivara müük	-	28
Saadud intressid	53	1
Saadud dividendid	30 793	18 113
Kokku rahavood investeermistegevusest	36 149	23 731
Finantseermistegevuse rahavoog		
Saadud laenud	1 002	5 000
Laenude tagasimaksed	(8 401)	(11 180)
Rendikohustuste põhiosa tagasimaksed	(92)	(100)
Makstud dividendid	(22 940)	(17 679)
Kokku rahavood finantseermistegevusest	(30 431)	(23 959)
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 553	(334)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	211	545
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 764	211

TEGEVUSARUANNE

ÄRIMUDEL: TELLIJATELE EHITUSTEENUSTE PAKKUMINE.....	57
ÄRIMUDEL: OMAARENDUSED	58
SUHTARVUD	59
MAJANDUSKEKKOND 2024. AASTAL.....	60
VÄLJAVAATED 2025. AASTAKS	62
MAJANDUSTULEMUSED	63
MÜÜGITULU JA KASUM	63
ÄRITEGEVUS.....	64
EHITUSTEENUS.....	65
KINNISVARAARENDUS	66
LEPINGUTE PORTFELL	68
RAHAVOOD	69
RISKIDE JUHTIMINE.....	70
AKTSIA JA AKTSIONÄRID	71
DIVIDENDID JA DIVIDENDIPOLIITIKA	73
JÄTKUSUUTLIKKUS JA ÜHISKONDLIK VASTUTUS	74
KONSOLIDEERITUD KESTLIKKUSARUANNE.....	80
ÜLDTEAVE	80
KESKKONNATEAVE.....	94
JUHTIMISALANE TEAVE	112
KONSOLIDEERITUD KESTLIKKUSARUANDE LISAD	116

ÄRIMUDEL: TELLIJATELE EHTUSTEENUSTE PAKKUMINE

Merko pakub ehituse täisteenusena raames strateegilist nõustamist ja kvaliteetset terviklahendust kogu protsessis vastavalt tellija vajadustele: ettevalmistamine, projekteerimine, konstrueerimine, ehitamine, sisustamine ja garantiaegne teenindus. Tellija soovil pakume ehitusteenusel 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.

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 PEATÖÖVÖTT

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

1 

SOBIV KINNISTU

Sobivate elamuotstarbeliste kinnistute portfell. Uute kinnistute soetamine.

2 

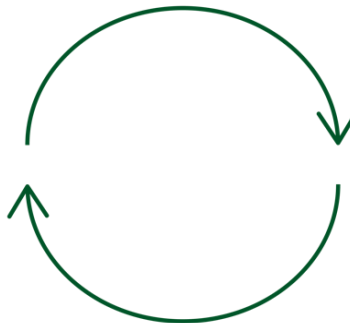
ALA PLANEERIMINE

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

3 

ARENDEUSE KONTSEPTSIOON

Merko ligi 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).



4 

PROJEKTEERIMINE

BIM peaprojekteerimine. Professionaalsed ja usaldusväärased 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 insolatsiooni, passiivjahutust.

SUHTARVUD

(arvutatud emaettevõtte omanike osale)

KASUMIARUANDE KOKKUVÕTE		2024	2023	2022
Müügitulu	mln eurot	539,0	466,3	409,6
Brutokasum	mln eurot	95,9	65,0	53,7
Brutokasumimarginaal	%	17,8	13,9	13,1
Ärikasum	mln eurot	72,5	44,5	35,0
Ärikasumi marginaal	%	13,4	9,5	8,6
Kasum enne maksustamist	mln eurot	76,4	52,0	37,1
Maksude-eelse kasumi marginaal	%	14,2	11,1	9,1
Puhaskasum	mln eurot	64,6	45,9	34,1
emaettevõtte omanike osa	mln eurot	64,7	46,0	34,6
mittekontrolliva osaluse osa	mln eurot	(0,1)	(0,1)	(0,5)
Puhaskasumimarginaal	%	12,0	9,9	8,5
Muud kasumiaruande näitajad				
EBITDA	mln eurot	75,7	48,1	37,9
EBITDA marginaal	%	14,0	10,3	9,3
Üldkulud müügitulust	%	5,0	5,1	4,9
Tööjõukulud müügitulust	%	9,8	10,8	10,3
Müügitulu töötaja kohta	tuhat eurot	882	718	623
Muud olulised näitajad				
		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Omakapitali tootlus	%	28,4	23,4	20,4
Varade tootlus	%	14,8	11,8	9,2
Investeeringut 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 määar	%	56,9	49,9	47,5
Laenukohustuste määar	%	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
Töötajate arv 31.12	inimest	605	635	661
Keskmine töötajate arv (kontsernis)	inimest	611	649	657
Teostamata tööde jääk	mln eurot	340,6	477,5	297,2

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 148.

MAJANDUSKESKKOND 2024. AASTAL

ÜLDINE MAJANDUSKESKKOND

	2024				2023			
	EU27	Eesti	Läti	Leedu	EU27	Eesti	Läti	Leedu
SKP aastane muutus püsivhindades	+1,0%	-0,3%	-0,4%	+2,7%	+0,4%	-3,0%	+2,85%	+0,3%
Ehitushinnaindeksi aastane muutus	+2,4%	+1,5%	+5,6%	+5,0%	+6,9%	+5,2%	+4,7%	+7,2%
Töötuse määr (perioodi lõpu seisuga)	5,8%	7,8%	7,0%	7,0%	6,0%	6,9%	7,1%	8,5%

Allikas: Eurostat

2024 aasta võtmesõnadeks jäävad majanduse stagneerumine, konkurentsivõime vähenemine ning kaitsevajaduste katteks tehtud maksutõusud. Oodatud majanduse taastumist Euroopas ei toiminud ning ka 2024 suvel EKP poolt alustatud baasintressimäärade langetamise mõju jõuab reaalmajandusse alles 2025. aastal, samasuguse viitega, kui 2022. aastal alanud tõusude mõju. Skandinaavia keskpangad alustasid baasintressimäärade langetamisega veelgi hiljem. Vastavalt ei ole Euroopa ettevõtetel olnud piisavalt eeldusi oma tegevuse ümberkujundamiseks kasvanud sisendhindade, kõrge konkurentsi ja Ukraina sõja ning rohepöördega kaasnevate lisakulude tingimustes.

Balti piirkonnas avaldas mõju ka Eesti tarbijate püsiv ebakindlus, kogu regioon jäi välisinvestorite silmis kõrgendatud riskiga piirkonnaks. 2024. aastal jätkus trend kohalike investorite poolt ettevõtete välismaistelt omanikelt väljaostmiseks. Positiivset mõju avaldas materjali- ja energiahindade suhteline stabiilsus, kuid jätkus inflatsiooniga kohandumisest kantud tööjõukulude tõus. Aruandeaasta teises pooles majanduslangus lõppes, kuid tõusule keeramiseks jätkus jõudu vaid Leedus.

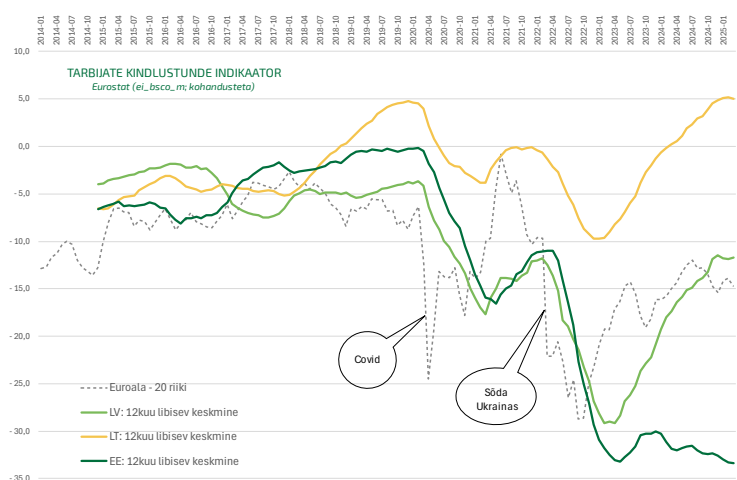
Paljuski Skandinaavia riikidele orienteeritud ekspordiga Eesti kannatas jätkuvalt Põhjalas vähenenud nõudluse all. Läti eksport langes samalaadsetel põhjustel. Üksnes Leedu sai tunda väiksemat välisnõudluse langust. Aasta peale tervikuna kasvas euroala (EL 20 riiki) sisemajanduse koguprodukt vaid +0,85% (2023 SKP kasv +0,4%). Eestis SKP langus oli siis 2022-2024 perioodil kokku 8 kvartalit, kuigi 2024 teise poolaasta tulemused võivad kuuluda veel korrigeerimisele. Ainukese Balti riigina vältis kestvamalt majanduslangust Leedu, mis asus taastuma juba 2023 aasta kevadel. Esiolusel andmetel kasvas 2024 aastal euroalal ja ka kogu Euroopa Liidus majanduse kogutoodang üle 3% vaid Taanis (+3,57%), Horvaatias (+3,81%) ja Maltal (+5,97%). SKP langust näitas aasta kokkuvõttes vaid 5 riiki, sealjuures suurim langus oli Eurostati andmetel Austrias (-1,17%), kellele järgnesid Eesti (-0,26%) ja Läti (-0,44%).

Eestis suvel 2024 toimunud valitsuse vahetudes pandud rõhk eelarvetasakaalule ja vajadusele uusi makse koguda jäi ilmestama kogu aastat Eestis, suurendades ebakindlust tulevikus. Leedus toimusid nii presidendi, kui parlamendi valimised 2024 aastal ning vastavalt oli olukord 2024 aastal tervikuna pigem stabiilne, kuna pöördelisi muudatusi teeb tavaliselt uus valitsus mõni aeg peale ametisse astumist. Ka Lätis oli kogu aasta võimul sama valitsus ja hoolimata Eestile sarnasest debatist eelarve ja uute maksude ümber, jäid leitud lahendustega ühiskonnagrupid pigem rahule ning ebakindlus oli selgelt langustrendis.

Üllatuslikult madalaks jäi majanduse pidurdumisele vaatamata töötuse määr. Töötuse määr euroalal kokku jäi praktiliselt muutumatuks, olles 2024 detsembris 5,9% (2023 ja 2022 detsembristes vastavalt 5,8% ja 6,6%). Töötus kasvas Balti riikidest selgelt vaid Eestis, kus töötuse määr tõusis 2024 detsembris 7,4%-ni, kasvades lausa 1,1 protsendipunkti võrra. Läti ja Leedu töötuse kasvud jäid alla poole protsendipunkti. Samal ajal jätkub tööstuse, ehituse ja teeninduse sektorite tööjõukulude kasv, püsides viimati avaldatud andmete kohaselt Lätis-Leedus kahekohalisena. Madal töötuse määr ja tugevana jätkav palgakasv võivad Baltikumis hoida inflatsiooni veel pikemat aega kõrgemalt EKP 2% sihttasemest. Kuna euroala rahapoliitikat teostab EKP, mitte kohalikud keskpangad, siis puuduvad Baltikumis võimalused monetaarpoliitiliste vahenditega inflatsiooni ohjata. Fiskaalpoliitika jääb pigem ekspansiivseks tulenevalt hädavajalikest kaitsekulutustest ja otsusest jätkata rohepöörde tugimeetmetega.

Töötuse, ehituse tööjõukulu aastane muutus (%)	I kv 2023	II kv 2023	III kv 2023	IV kv 2023	I kv 2024	II kv 2024	III kv 2024
Euroala	5,1	4,7	5,2	4,1	4,8	5,1	4,8
Eesti	11,1	12,5	11,5	11,0	8,2	5,2	7,9
Läti	6,2	11,9	11,9	11,2	13,6	11,0	12,9
Leedu	13,3	12,5	11,6	11,0	11,0	11,2	11,0

Allikas: Eurostat; andmestik lc_lci_r2_q



EHITUSTURG

Eesti jäi hoolimata aasta lõpus tõusule pööranud ehitusmahtudest aasta kokkuvõttes alla 2023. aastale, kuna elamu- ja teedeehituse langus oli jätkuvalt suurem neid asendama toodud kaitse- ja raudtee hangetest. Läti ehitusmahud läksid 2024. langusesse, Rail Baltica tööde peatamisel oli kindlasti oma roll. Leedus käitus turg vastupidiselt, turumaht jätkas taastuvenergia- ja kaitsetstarbeliste rajatiste toel kasvu. Kõikides Balti riikides oli 2024. aastal turg nõrk eluasemete ja äripindade segmendis, kuigi aasta lõpp näitas selgeid märke eluasemete ehituse paranemise suunas ning ka mitmed äripindade investorid muutusid aktiivsemaks. Tulenevalt geoliitilise situatsiooni ebakindlamaks muutumisest 2025 alguses näeme kindlasti 2025 vältel nõudluse kasvu taastuvenergia, militaarobjektide ja Rail Baltica tööde kaudu.

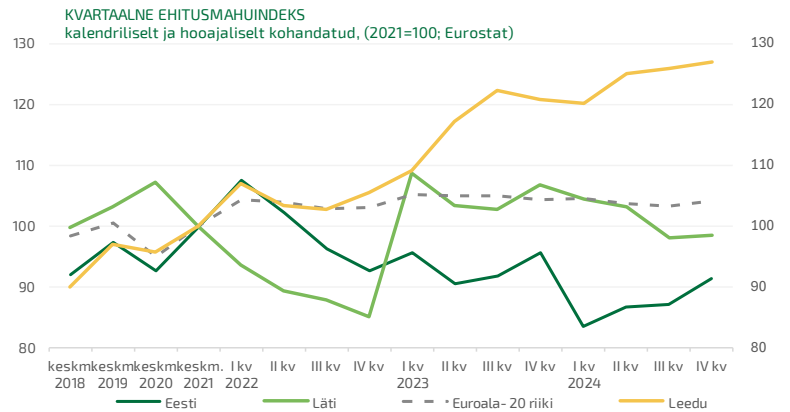
Ehitushinnad püsisid 2024. vältel suhteliselt stabiilsed, väike kasv tuli eeskätt tööjõukulude arvel. Pikemas vaates hindame jätkuvalt, et suuremaks jäävad surved hindade tõusule. Intrinsikulude langus pole ehitusmasinate ja -materjali tootjate omahindades langust esile kutsunud, samuti pole põhjust oodata palgakulude allapoole liikumist. Rohepöördega kaasnev EL turukaitse meetod (CBAM: carbon border adjustment mechanism) on imporditavate ehitusmaterjalide tootjad viinud arusaamale, et süsinikukaubandusega kaasneva hinnatõusu peaks jagama pikema perioodi peale ning tasahilju tõstetakse hindasid juba praegu. Jätkuvalt on kõrged logistikahinnad kaupadele, mida erinevad relvakonfliktid sunnivad tarnima pikemate marsruutide kaudu.

Merko kontsern suutis oma ehitusmahtusid suurendada, vaatamata nõudluse vähenemisele elamute ja ärikinnisvara segmentides. Erasektori osakaal vastavalt langes ja avaliku sektori osakaal kasvas jõuliselt tänu kaitsevaldkonna lepingutele. Avaliku sektori suurem osakaal lepingute portfellis on sellistel majandusele keerukatel aegadel tervitatav, kuna kontratsükliliste interventsioonide ehk täiendavate ehituslepingute turule toomine aitab majandusel naasta tõusukursile.

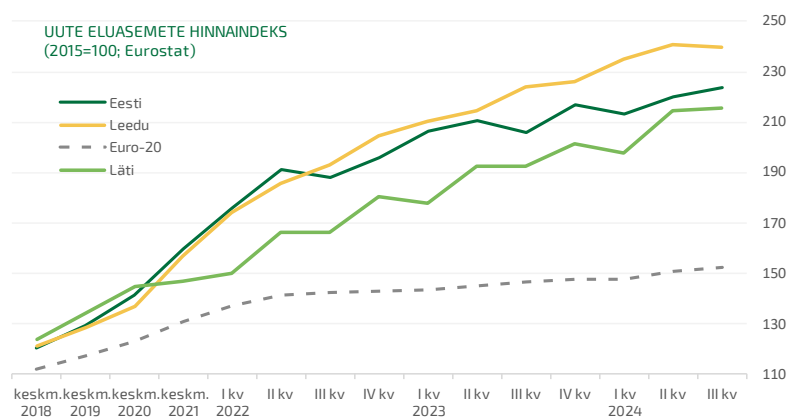
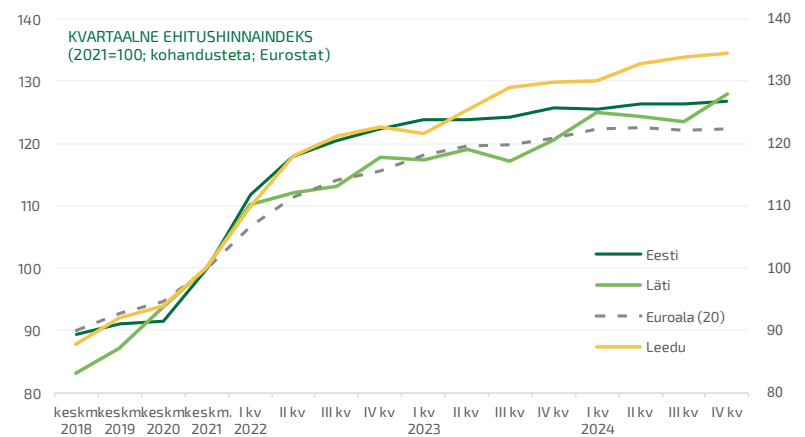
KORTERITE ARENDUS

Pikalt oodatud uusarenduste segmendi aktiivsuse taastumine näitas esimesi märke 2024. aasta teisel poolel. Kuigi aasta kokkuvõttes on tehingute maht jätkuvalt madal, siis aasta viimased kuud rääkimustasid arendajaid aktiivsuse nihkega üles. Kas tegu oli ühekordse kohandumisega Balti riikides 2025. aastal tõusva maksukoormuse ootuses või ostjate laiapõhjalisema naasmisega turule, seda näitab alles 2025. aasta teine pool. Leedu turg oli jätkuvalt teistest Balti riikidest kõrgema aktiivsuse ja kiiremini kasvavate hindadega, kuna tarbijakindlus püsib EL kõrgeimana. Uuendame alanud aastaks oma hinnangut, et märkimisväärselt uute eluasemete hinnatõusu pole oodata ja 2025. aasta vältel näeme stabiilseid hindasid ebaoluliste statistiliste kõikumistega.

Balti riikides ei ole majapidamiste reaalsissetulek veel taastunud 2021-2023 inflatsiooni-hüppesest ning ka uusarenduste taskukohasus vastavalt nõrgapoolne. Swedbanki poolt peetava eluasemete taskukohasuse ülevaate (Housing Affordability) järgi on korterite taskukohasus 2024 asunud tasahilju taastumisele, jäädes siiski allapoole 2018-2022 taset. Tallinnas on 2024 IV kvartalis keskmisele leibkonnale taskukohane 62,0 m² suurune korter, Vilniuses 56,2 m² korter, kuid Riias lausa 96,1 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 vaid Riias, normaalne Tallinnas, kuid napilt taskukohane Vilniuses.



taastuvenergia, militaarobjektide ja Rail Baltica tööde kaudu.



VÄLJAVAATED 2025. 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 2025. aastaks majanduse kasvu Leedus ning tagasihoidlikku taastumist Eestis, Läti jääb nende kahe vahele. Prognoosides on Balti riikide majanduskasvud vahemikus +1,5% kuni +3,0%. Kõige paremas positsioonis näib olema Leedu, kõige suurema variatsiooniga on prognoosid Läti kohta. Samal ajal eristub Leedu majandus töötuse määra prognoosis, millele oodatakse kasvu või paigalseisu vahemikus 7,1-7,5%; samal ajal Eestis-Lätis oodatakse töötuse määra langemist, Lätis tasemeni 6,5%, Eestis tasemeni 7,2%. Samaaegselt prognoosivad pangad inflatsiooni taandumist, tarbijahinnaindeksi kasv jääb Lätis-Leedus vahemikku 2,2-3,3%; Eestis mõnevõrra kõrgemaks: 4,0-4,2%.

Vaatamata suuremates relvakonfliktides saabunud või loodetavale vaerahule on globaalne ebastabiilsus möödunud aastaga pigem isegi kasvanud. Aruandeperioodis valitud, 2025 ametisse astunud, uus USA president on lühikese aja jooksul teinud mitmeid otsuseid kaitsetollide kehtestamiseks ning astunud samme rahvusvaheliste abiprogrammide lõpetamiseks ning kliimakokkulepete tagasikeeramiseks. Kõik see on vähendanud rahvusvahelist õiguskorra ja kaubanduse toimimist. Vastavalt on ebakindlus rahvusvahelise majanduse toimumudeli suhtes kasvanud, tekkinud ebakindlust püüavad mõjujõu suurendamiseks ära kasutada BRICS-riigid, eeskätt Hiina. Äritegevuses keskenduvad investorid pigem turvalisele ja tuntule, sissetöötatud koduturgudele.

Välisinvesteeringute ja üldiselt erasektori investeeringute kasvu Balti regiooni ei julge keegi prognoosida. Agressiivse idanaabri olemasolu pärsib jätkuvalt välisinvesteeringute voolu Balti regiooni ning vähendab kindlasti pikaajaliselt nõudlust näiteks ärikinnisvara järele. Kaitsetstarbelise infrastruktuuri ja taastuenergia tootmisbaaside rajamine jätkub, enamus riigi vabast eelarvelisest võimekusest ja kasutada olevatest EL toetusfondidest leiavad rakendust just nendes suundades.

Ebakindluse kasv, samuti Euroopa Liidule terendav valik kaitsekulude või rohepöörde kulude vahel ning Euroopa Liidu föderaliseerumise kava (nn. Draghi plaan) on suure tõenäosusega 2025. aasta märksõnad. Sellest kõigest hoolimata või pigem isegi sellest kõigest tulenevalt asub majandus Euroopas suure tõenäosusega taastuma, kuna eeskätt kaitsevaldkonna tegevusi ei ole kuskile võimalik edasi lükata ning varasem ootus, et USA täidab "maailma kordniku" rolli, on kuhtunud. Vastavalt on oodata kiiremaid ja konkreetsemaid otsuseid, eeskätt konflikti-aladega otseselt külgnevates riikides, eelarveliste vahendite ümbersuunamist emotsionaalset rahuldust pakkuvatest valdkondadest füüsilise turvatunde, kaitsevõimekuse tõstmisele ning toorme- ja energiasõltumatuse kasvatamiseks. Majanduse kasvule viimise katalüsaatoriteks saava muutusega kaasnevad tellimused tootmis- ja ehitusettevõtetele. Kuigi üha kasvanud administratiivkulud ettevõtluses ei kao üleöö, siis optimistid loodavad reaalsete sammudega bürokraatia vähendamist prioriteetsete objektide ning tehnoloogiate arenduses ja rajamises.

EHITUSVALDKOND

2025. aastal Balti ehitussektor tõenäoliselt näitab ühekohalist ehitusmahtude kasvu. Peamiselt tingib selle kinnisvarasektori algav taastumine, mida toetavad taastuenergia-, kaitserajatiste ja Rail Baltica tellimused. Töökäte nappuse probleeme ei ole ette näha, kuid säilib surve töötasude tõstmiseks 2022-2023 inflatsiooni kompenseerimiseks. Taastuenergeetika valdkonnas tuulikute ehitamise nõudlus on ja saab olema jätkuvalt tugev ning maksujõuline. Avaliku sektori osakaal ehitusteenuse tellijana ilmselt kasvab, seda nii militaarobjektide, kui ka päriselt ehitusse jõudvate Rail Baltica lõikude najal.

Riskid ehitusvaldkonnas võrreldes eelmise aastaga pigem kahanevad ja tellimuste mahud pööravad kasvule. Balti riikide lahtiühendamine Venemaa energiasüsteemist oli edukas ning vastavalt on nüüd võimalik rohkem ka keskenduda energiahindade stabiilsusele, mis on sisendiks kõikidele teistele tootmisharudele. See toob kaasa energiatootmise rajatiste ja ülekandevõrkude ehituse kasvu. Balti riikide suurettvõtted on majanduse langusest küll riivatud, kuid maksejõuetuse või süsteemse võlgade spiraali tekkimise tõenäosus samuti langeb. Peatöövõtjate segmendis on säilinud tugev kapitaliseeritus ning piisav likviidsus, mis võimaldavad absorbeerida ajutisi tagasilööke.

Merko Ehitus kontserni tugevat finantsseisundit arvestades on jätkuvalt täidetud kõik eeldused edukaks tegevuseks 2025. aastal. Kindlasti jääme valivaks pikema kestusega projektide osas ja jälgime tähelepanelikult arenguid majanduskeskkonnas, regulatsioonides ning poliitilises situatsioonis laiemalt. Oluline eesmärk on säilitada tegevuse kasumlikkus.

KORTERITE ARENDUS

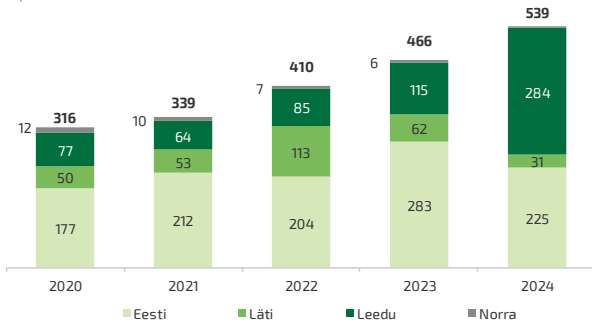
Ootame uute eluasemete turu vähehaaval taastumist kogu aasta vältel, eeskätt Tallinnas ja Riias. Riskikartlikumad välisinvestorid on suure tõenäosusega tänaseks turult lahkunud ning vastavalt saab uuena ehitatud eluase taas kohalike inimeste peamiseks elutingimuste parandamise allikaks. Tasahilju taastuvad netosissetulekud suurendavad inimeste hulka, kellele on uue eluaseme soetamine jõukohane. Turu rahunemist, kuid mitte langust võib oodata Vilniuses, kus oluliselt kõrgem tarbijakindlus on turgu hoidnud Baltimaade aktiivseimana, kuid netosissetulekute aeglane kasv seda aktiivsust ja hinnataset ei õigusta.

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 investeerimisotsused vastavalt turu tegelikule aktiivsusele ning ka 2025 aastal alustatakse arendusobjektidega ainult mahus, mis vastab müügi kiirusele. Keskpikas vaates aeglustab Merko Ehitus tugevale finantsseisundile vaatamata arenduste projektilahenduste ettevalmistamist, kuna õigusaktidest tuleneda võivad täiendavad nõudmised korteriarendustele (olgu need varjendid või elukaare jalajäljega arvestamine) võivad tingida vajaduse ümberprojekteerimiseks.

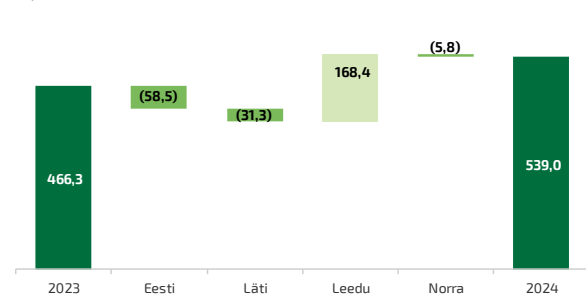
MAJANDUSTULEMUSED

MÜÜGITULU JA KASUM

KONTSERNI MÜÜGITULU RIIKIDE LÖIKES
miljonites eurodes

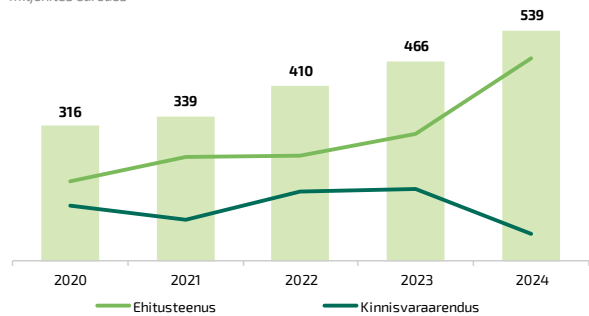


KONTSERNI MÜÜGITULU MUUTUS
miljonites eurodes

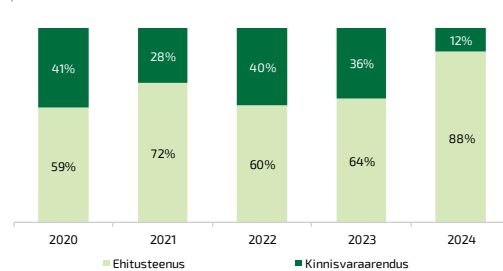


Merko Ehituse kontserni 2024. aasta müügitulu oli 539,0 mln eurot (2023. aasta: 466,3 mln eurot). Perioodi müügituludest teeniti Leedus 52,6%, Eestis 41,7% ja Lätis 5,7% (2023. aasta: 24,7% Leedus, 60,7% Eestis, 13,3% Lätis ja 1,3% Norras). Võrreldes 2023. aastaga suurenes kontserni müügitulu 73 miljoni euro võrra ehk 15,6%, sh Leedus 146,1% ning vähenes Eestis 20,7%, Lätis 50,6% ja Norras 96,0% võrra. Kontserni müügitulu suurenes ehitusteenuse ärivaldkonnas, suuremahuliste ehituslepingute tulemusel, kinnisvaraarenduses oli müük, võrreldes 2023. aastaga, üle kahe korra madalam.

KONTSERNI MÜÜGITULU JAOTUSTE GEVUSSEGMENTIDI
miljonites eurodes



KONTSERNI MÜÜGITULU JAOTUS TEGEVUSSEGMENTIDI
protsentides

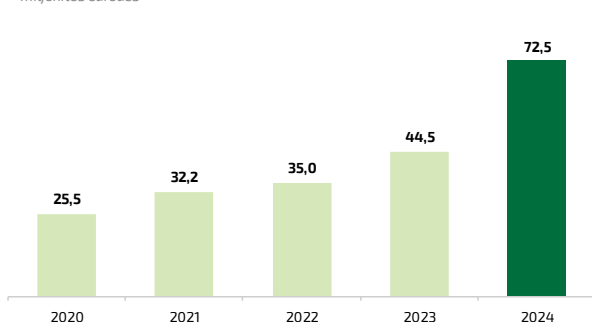


Müügitulu struktuuris moodustasid ehitusteenused kogu müügitulust 88% (2023: 64%). Ehitusteenuses ollakse jätkuvalt valivad, seades uute projektide juures fookusesse kontserni jaoks sobiva riski-tulu suhte. Välditakse omahinna piiril pakkumiste tegemist, kuna puudub vajadus kõrgemate riskidega projektidega ehituslepingute portfelli mahtu suurendada.

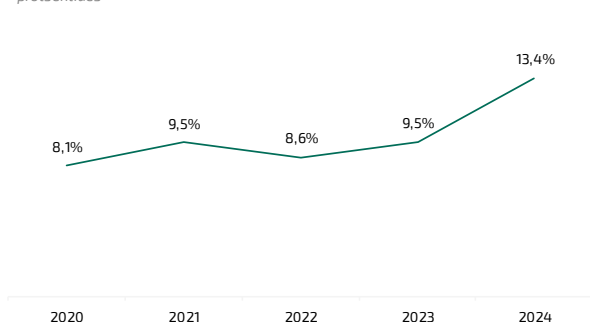
Riikidest andis Leedu 2024. aastal üle poole (53%) kontserni müügituludest, samas kui 2023. aastal oli osakaal 25%. Kontsern peab strateegiliselt oluliseks, et äritegevus oleks mitmekesine nii geograafiliselt kui valdkondade lõikes. Seetõttu jätkab kontsern oma konkurentsieelistele panustamist väljaspool Eestit, jälgib tähelepanelikult arenguid ja võimalusi kogu Baltikumis.

2024. aastal teenis kontsern ärikasumit 72,5 mln eurot (2023: 44,5 mln eurot). 2024. aasta ärikasumimarginaal (13,4%) on võrreldes eelmise aastaga 3,9 protsendipunkti võrra kõrgem (2023: 9,5%). Ärikasumile avaldasid mõju õiged otsused valitud sektoritele ja konkreetsetele projektidele keskendumisel ning meeskondade suurepärase töö nii projektide efektiivsel elluviimisel kui riskide ja kulude juhtimisel.

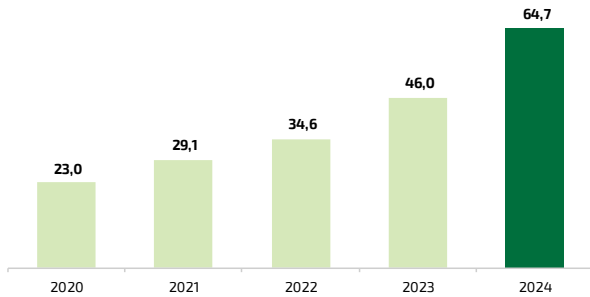
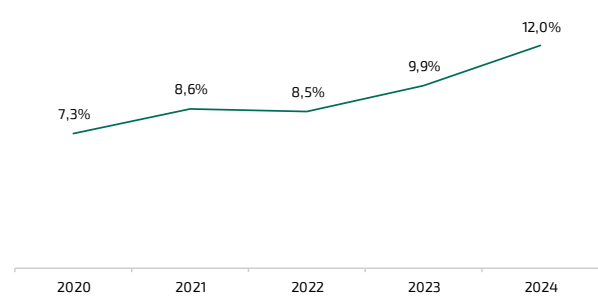
KONTSERNI ÄRIKASUM
miljonites eurodes



KONTSERNI ÄRIKASUMIMARGINAAL
protsentides

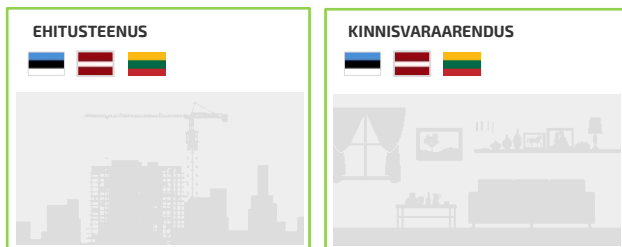


Kontserni 2024. aasta maksude-eelne kasum oli 76,4 mln eurot ning emaettevõtte omanike puhaskasum 64,7 mln eurot, võrreldes 52,0 mln euro suuruse maksude-eelse kasumi ja 46,0 mln euro suuruse emaettevõtte omanike puhaskasumiga 2023. aastal. Kontserni maksude-eelse kasumi marginaal oli 14,2% (2023. aasta: 11,1%) ja puhaskasumi marginaal 12,0% (2023. aasta: 9,9%).

KONTSERNI PUHASKASUM
 miljonites eurodes

KONTSERNI PUHASKASUMIMARGINAAL
 protsentes


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:

- **ÜLDEHITUS:** 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.
- **INSENEREHITUS:** infrastruktuurirajatiste projekteerimine ja ehitus. Valdkond hõlmab sadama-, jäätmekäitlus- ning teerajatisi (sillad, tunnelid, viaduktid, teed), erinevaid keskkonnakaitse rajatisi, joogi- ja roovepuhasteid, nii lahtisel kui kinnisel meetodil ehitatud vee- ja kanalisatsiooniorustikke ning muid erinevaid insenertehnilisi objekte.
- **ENERGIATARISTU EHTUS:** energiataristu ehitamise teenuste pakumises osaleb Merko Connecto brändi/kaubamärgi all tegutsevate ühissetvõtete 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 insenertehniliste lahendustega. Samuti on Merko tugevuseks võimekus teostada samaaegselt mitmeid keerukaid ja pikemaajalisi projekte ning pakkuda erinevate soovidega klientidele alati kvaliteetset ehitusteenust.

Kontserni investeeringud 2024 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

	2024	2023	MUUTUS
Müügitulu	474,6	298,2	+59,2%
Osakaal kogu müügitulust	88,0%	63,9%	
Ärikasum	59,4	20,5	+189,8%
Ärikasumi marginaal	12,5%	6,9%	

2024. aasta ehitusteenuse ärivaldkonna müügitulu oli 474,6 mln eurot suurenes eelmise aastaga võrreldes 59,2% (2023. aasta: 298,2 mln eurot). Kontsern jääb ka edaspidi ehituslepingute osas valivaks ning ei sea müügitulu kasvu peamiseks eesmärgiks. 2024. aastal moodustas ehitusteenuse müügitulu 88,0% kontserni müügituludest, olles aastases võrdluses tõusnud 24,1 protsendipunkti (pp) võrra (2023: 63,9%).

2024. aastal teenis kontsern ehitusteenuse äritegevuse lõikes ärikasumit 59,4 mln eurot (2023. aasta: 20,5 mln eurot). Ärikasumi marginaal oli 12,5%, mis on 5,6 pp võrra kõrgem kui 2023. aasta võrreldav suhtarv (6,9%). Ärikasumi marginaalile avaldas peamiselt mõju oodatust kiirem edenemine lepingute täitmisel ja sellest tulenev platsikulude kokkuhoid, samuti edukas taktika ja tegutsemine materjalide ning alltöövõtu hinnariskide maandamisel.

Erasektori nõudlus tõmbus 2024. aasta vältel endiselt koomale, 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 2024. aastal, kui varasemalt alustatud ning 2025. aastal jätkuvate suuremate töös olevate objektidena võib välja tuua Eestis Hampton by Hilton ja Hyatt hotellihooned, Arteri kvartali, kaitseväe ehitised Ämari linnakus, Vanasadamat ja Rail Baltica Ülemiste reisirterminali ühendav trammiliin ja Ülemiste ühisterminali esimese etapi ning Rail Baltica Tõdva maanteeviaduktid. Leedus olid suuremateks ehitusobjektideks 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.

2024. AASTAL VALMINUD SUUREMAD OBJEKTID

PROJEKTI NIMI		ASUKOHT	RIIK
Hampton by Hilton hotell	uus	Tartu mnt 49, Tallinn	Eesti
Rae riigigümnaasiumi õppehoone	uus	Aruküla tee 22, Rae vald, Harjumaa	Eesti
Meteci tehasehoone	uus	Tehno tee 8, 12, 14, Kambja vald, Tartumaa	Eesti
Paemurru 1 logistikakeskus	uus	Paemurru 1, Maardu	Eesti
Sõjaväelinnaku kasarmud	uus	Ämari, Vasalemma vald, Harjumaa	Eesti
NATO väljaõppekeskuse hooned	uus	Riešė, Vilnius	Leedu

KINNISVARAARENDUS

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

miljonites eurodes

	2024	2023	MUUTUS
Müügitulu	64,5	168,1	-61,6%
sh korterite müük	58,9	137,5	
sh ehitusteenus ühisprojektidele	1,9	24,7	
Osakaal kogu müügitulust	12,0%	36,1%	
Ärikasum	16,5	26,7	-38,5%
Ärikasumi marginaal	25,5%	15,9%	

2024. aastal müüs kontsern 323 korterit (sh 31 korterit ühisprojektis) käibemaksuta kogumaksumusega 58,9 mln eurot (2023. aastal vastavalt 948 korterit (sh 213 korterit ühisprojektis) ja 137,5 mln eurot). Lisaks müüs kontsern 2024. aastal 11 äripinda (sh 10 ühisprojektis), 2023. aastal 27 äripinda (sh 13 ühisprojektis). 323st müüdud korterist müüdi 126 Eestis, 83 Lätis ja 114 Leedus. 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.

Kinnisvaraarenduse müügitulu moodustas 2024. aastal 12,0% kontserni kogutuludest (2023. aasta: 36,1%), olles aastaga vähenenud 24,1 pp võrra. Võrreldes eelmise aastaga anti klientidele omaarendustes üle 625 korterit vähem. Kontsernil oli 2024. aasta alates asjaõiguslepingute sõlmimise valmiduses 608 korterit vähem kui 2023. aasta alates ehk varasematel perioodidel sõlmitud võlaõiguslepingutest tulenev potentsiaal aruandeaastal müügituluks konverteeruda oli oluliselt madalam.

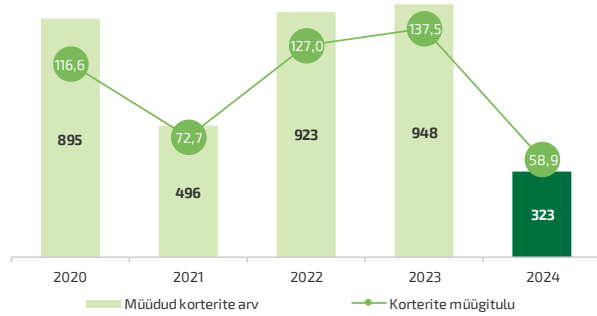
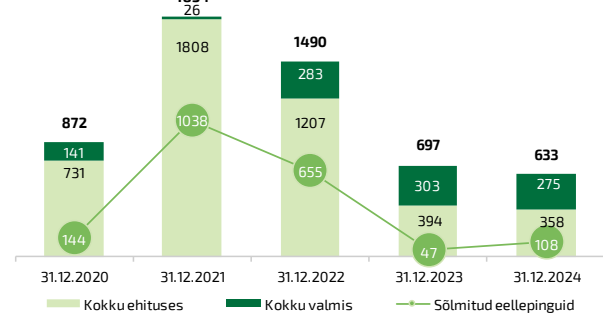
Kinnisvaraarenduse 2024. aasta ärikasum oli 16,5 mln eurot (2023. aasta: 26,7 mln eurot) ja ärikasumi marginaal 25,5% (2023. aasta: 15,9%), mis on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga suurenenud 9,6 pp võrra. Korteraarendusprojektide kasumlikkus on olenevalt projektist erinev ning sõltub paljuski konkreetse projekti kulude struktuurist, sh maa soetamishinnast. Samuti sõltub kasumlikkus arendustegevuse ärivaldkonna müügitulu jaotumisest alltegevuste vahel (korteri- ja äripindade müük, ehitusteenus ühisprojektidele, kinnistute ja kinnisvarainvesteeringute müük ning avaliku ja erasektori koostöölepingute tegevus). Muuhulgas realiseerub ühisettevõtete arenduses olevate projektide ehitusteenuse puhul ehituskasum paralleelselt ehitamisega ning arenduskasum arvestatakse kapitaliosaluse meetodil hilisemal korterite müügil lõppklientidele.

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.

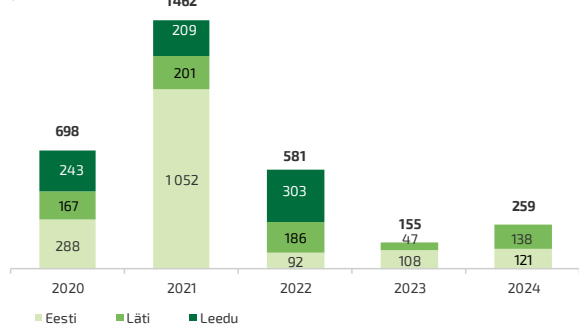
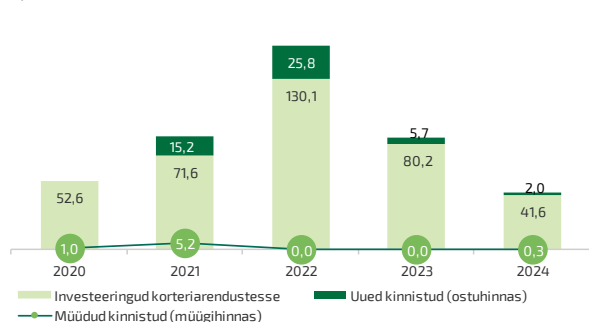
Kinnisvaraarenduse ühisprojektides toob Merko partnerlusse oma teadmised ja kogemused kinnisvaraarendusest ja ehitusest ning teine pool kinnistu ja/või investeeringu. Osapoolte vahelised suhted on reguleeritud osanike lepinguga, milles määratakse ära mõlema partneri vastutus, õigused ja kohustused.

MÜÜDUD KORTERITE ARV / KORTERITE MÜÜGITULU
 tk / miljonites eurodes

KONTSERNI KORTERITE LAOJÄÄK
 tk


2024. aasta lõpus oli kontserni korterite laojääk kokku 633 ühikut, neist valmis 275 ning ehituses 358. Eellepingutega oli kaetud 108 korterit, sh 11 valmis ehitatud korterit ja 97 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 2024 oli Merko Ehitus kontsernil aktiivselt müügis kokku 525 korterit (31. detsember 2023: 650 korterit). Need on korterid, mille suhtes ei ole eellepinguid sõlmitud. Neist 264 on valmis ehitatud ja 261 ehitusjärgus. 31. detsember 2024 aktiivselt müügis olevate korterite arv on võrreldes 31. detsember 2023 seisuga 125 korteri võrra vähenenud.

2024. aastal investeeris kontsern kokku 41,6 mln eurot (2023. aastal 80,2 mln eurot) uute ja juba töös olevate projektide ehitusse.

ALUSTATUD KORTERITE ARV RIIGITI
 tk

INVESTEERINGUD KORTERIARENDUSPROJEKTIDESSE NING KINNISTUTE OSTUD JA MÜÜGID
 miljonites eurodes


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. 2024. aasta lõpu seisuga oli kontserni varudes arenduspotsiaaliga kinnistuid, millel ehitustegevusega ei ole alustatud, summas 87,7 mln eurot (31.12.2023: 89,4 mln eurot).

KONTSERNI ARENDUSPOTENTSIAALIGA VARUDE JAOTUS RIIGITI 31.12. SEISUGA

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
Kokku	87,7	89,4

2024. aastal soetas kontsern arendustegevuse eesmärgil uusi kinnistuid ja tasus kinnistutega seotud makseid 2,0 mln euro väärtuses (2023. aastal soetati uusi kinnistuid 5,7 mln euro väärtuses).

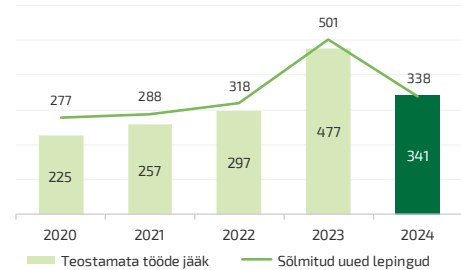
2024. AASTAL VALMINUD KORTERIARENDED

PROJEKT	ASUKOHT	KORTERITE ARV	
Sõpruse pst 26//28 (Tihase)	uus	Tallinn, Eesti	46 korterit
Paekalda 19 ja 21 (Lahekalda V etapp)	uus	Tallinn, Eesti	108 korterit
Allveelaeva 4 (Noblessner)	uus	Tallinn, Eesti	148 korterit
Hipokräta 18 (Merks Mežpilsēta II etapp)	uus	Riia, Läti	47 korterit

LEPINGUTE PORTFELL

31. detsember 2024 seisuga oli kontserni teostamata ehituslepingute portfelli 340,6 mln eurot, võrreldes 477,5 mln euroga 31. detsember 2023. Lepingute portfellis ei kajasta kontsern omaarenduste elamuehitusprojekte ega kinnisvara investeringute arendamisega kaasnevaid töid.

2024. aastal sõlmisid kontserni ettevõtted uusi ehituslepinguid 338,0 mln euro ulatuses (ei sisalda omaarendusi) võrreldes 500,8 mln euroga eelmisel aastal.

LEPINGUTE PORTFELL
miljonites eurodes

2024. AASTAL SÕLMITUD SUUREMAD EHITUSLEPINGUD

miljonites eurodes (vastavalt 2024. aasta jooksul Nasdaq Baltic börsil avaldatud teadetele)

LEPINGU LÜHIKIRJELDUS	RIIK	VALMIMISAEG	MAKSUMUS
Projekteerimis- ja ehitusleping büroohoone rajamiseks Tallinnas aadressil Tartu mnt 1	Eesti	2028 algus	64,3
Projekteerimis- ja ehitusleping Rail Baltica Harjumaa põhitrassi raudteetaristu neljanda etapi rajamiseks Sakust Harjumaa piirini. Tööde teostamisel on 51:49 suhtega juhtiv partner AS Merko Ehitus Eesti	Eesti	2028 sügis	59,9
Ehitusleping tuulepargi taristurajatiste ehituseks Telšiai rajoonis	Leedu	2026 I poolaasta	55,0
Projekteerimis- ja ehituslepingu lisa täiendavateks töödeks NATO väljaõppekeskuse uute taristute ehitamiseks Pabrades	Leedu	2026 algus	20,0
Ehitusleping päikeseelektripargi ehitamiseks Värme vallas	Läti	2025 august	20,0

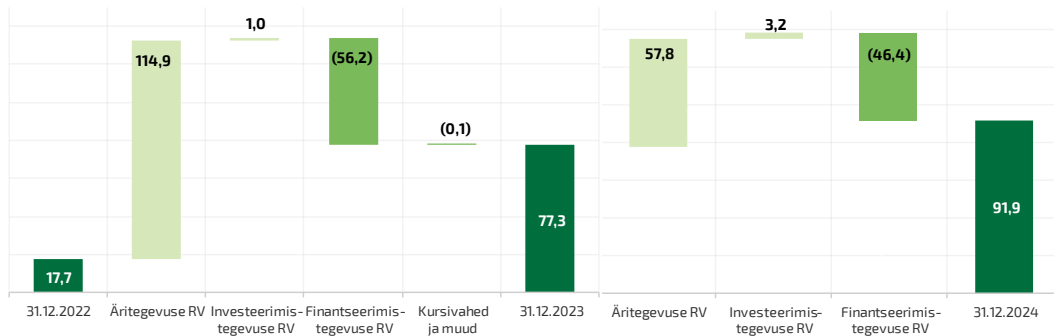
Erasektoriga sõlmitud lepingud moodustasid 31.12.2024 seisuga kontserni lepingute portfelli jäägist 48% (31.12.2023: ligikaudu 56%).

RAHAVOOD

Merko Ehituse kontserni 2024. aasta lühiajaliste investeeringute ning rahaliste vahendite muutus oli +14,6 mln eurot ning 31. detsembri 2024 seisuga oli kontserni arvelduskontodel ja üleöö hoiustel rahalisi vahendeid summas 91,9 mln eurot (31.12.2023: 77,3 mln eurot).

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

RAHA JA RAHA EKVIVALENTIDE MUUTUS
miljonites eurodes



Äritegevuse rahavoogusid mõjutas aruandeaastal positiivselt EBITDA 75,7 mln eurot (2023. aasta: positiivne mõju 48,1 mln eurot), ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus 6,3 mln eurot (2023. aasta: positiivne mõju 35,4 mln eurot), äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus 0,8 mln eurot (2023. aasta: positiivne muutus 0,8 mln eurot) ning eraldiste muutus 5,6 mln eurot (2023. aasta: positiivne muutus 3,9 mln eurot). Negatiivselt mõjutas äritegevuse rahavoogusid äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus 14,0 mln eurot (2023. aasta: positiivne mõju 9,4 mln eurot) ja varude muutus 1,9 mln eurot, (2023. aasta: positiivne muutus 25,7 mln eurot). Varude rahavood on mõjutatud peamiselt omaarendatud korterite ehitus- ja müügi-etappidest. Kui 2024. aastal oli negatiivne rahavoog tingitud korterite ehitusega seotud varude mahu kasvust, siis 2023. aastal oli positiivne rahavoog korterite müügil varude mahu kahanemisest. Intresse maksti 2,4 mln eurot (2023. aasta: 3,5 mln eurot) ja ettevõtte tulumaksu maksti 9,3 mln eurot (2023. aasta: 3,6 mln eurot).

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

Äritegevuse rahavoogude toetamiseks on kontsern kaalutletult kaasanud täiendavaid võõrvahendeid. Laenukohustuste määr on seejuures püsinud mõõdukal tasemel (31.12.2024 seisuga 7,5% bilansimahust; 31.12.2023 seisuga 12,9%).

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

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-, likviidsusriski, omakapitali riski ja juriidilisi riske. Lähtuvalt kontserni pikaajalisest keskmisest konsolideeritud käibest, kasumist, kapitaliseeritusest ja turupositsioonist oleme olulisuse piiriks määranud 3 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 korduvlääbimine.

Olulisuse piiri ületava mõjuga riski ilmnemisel või realiseerumisel alustatakse viivitamatult riski ja selle tekkepõhjuste analüüsimist ning teavitatakse kontserni valdusettevõtet potentsiaalsest 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 kaasnevaid 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

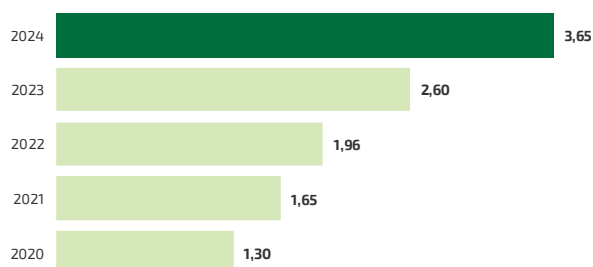
Merko Ehitus aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinna põhinimekirjas. Ettevõtte on seisuga 31. detsember 2024 17 700 000 aktsiat. Aktsiate arv ei ole 2024. aastal muutunud.

2024. aastal sooritati Merko Ehituse 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 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 (2023. aasta: vastavalt 14,14 eurot ja 16,36 eurot). Aktsia sulgemishind seisuga 31. detsember 2024 oli 20,85 eurot (31.12.2023: 15,30 eurot). AS Merko Ehitus turuväärtus, Nasdaq Balti väärtpaberituru andmetel, oli 31. detsember 2024 seisuga 369,0 mln eurot, mis on tõusnud 36,3% võrra võrreldes eelmise aasta sama perioodi lõpu seisuga (31.12.2023: 270,8 mln eurot).

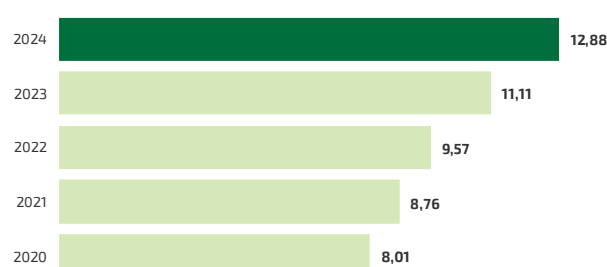
VÄÄRTPABERI INFORMATSIOON

Emitent	AS Merko Ehitus
Väärtpaberi nimi	Merko Ehitus aktsia
Väärtpaberi lühinimi	MRKIT
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

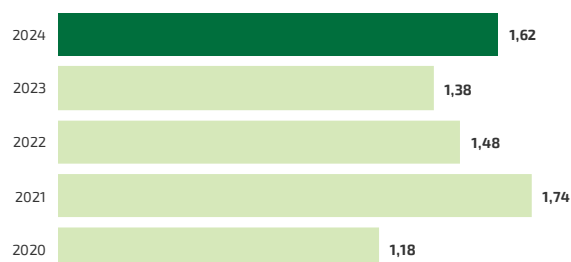
PUHASKASUM AKTSIA KOHTA (EPS)
eurodes



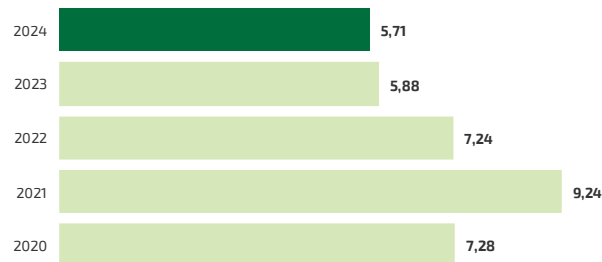
OMAKAPITAL AKTSIA KOHTA
eurodes



P/B SUHTARV
korda



P/E SUHTARV
korda



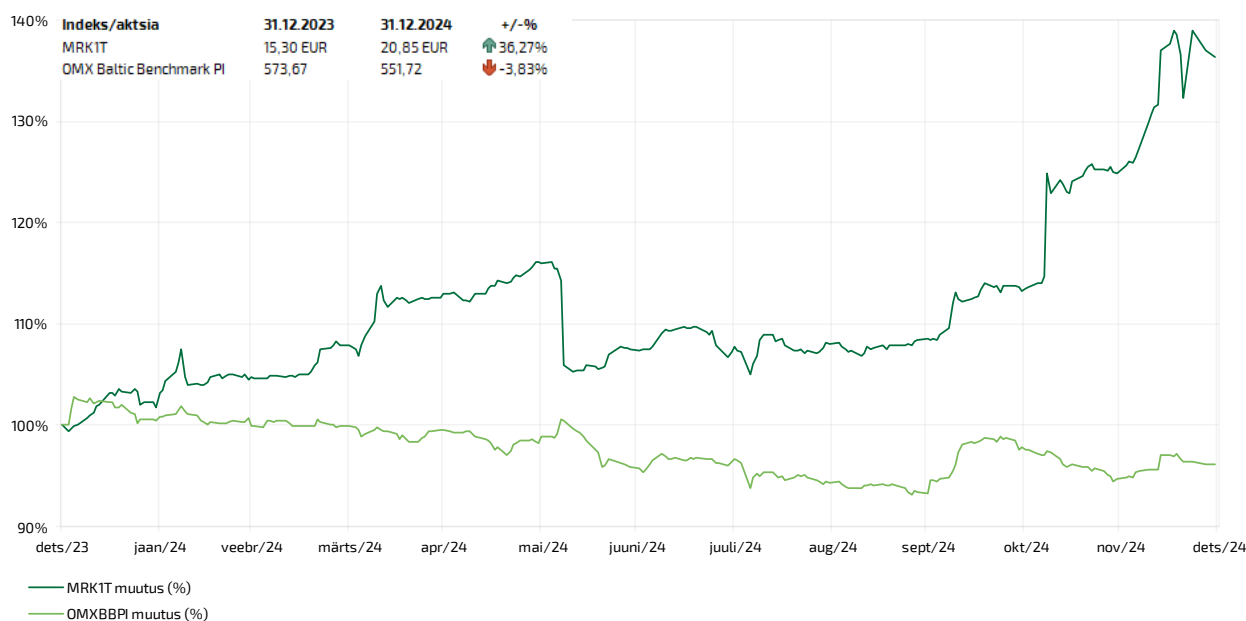
VÄÄRTPABERI KAUPLEMISAJALUGU, EURODES

	2024	2023	2022
Kõrgeim	21,55	16,36	16,96
Madalaim	15,10	14,14	11,60
Keskmine	17,00	15,18	14,50
Viimane 31.12	20,85	15,30	14,16
Muutus 31.12, %	+36,27	+8,05	-6,96
Kaubeldud aktsiaid, tk	791 511	840 670	1 218 741
Käive, mln eurodes	13,57	12,85	18,16
Turuväärtus 31.12, mln eurot	369,0	270,8	250,6

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%
1001-10 000	532	4,13%	1 423 225	8,04%
101-1000	2 848	22,12%	950 647	5,37%
1-100	9 444	73,34%	244 728	1,39%
Kokku	12 876	100%	17 700 000	100%

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



AS MERKO EHITUS AKTSIONÄRID SEISUGA 31.12.2024 JA MUUTUS VÕRRELDES EELMISE AASTAGA

	AKTSIATE ARV	OSALUS 31.12.2024	OSALUS 31.12.2023	MUUTUS
AS Riverito	12 742 686	71,99%	71,99%	-
OÜ Midas Invest	429 500	2,43%	2,42%	1 000
Firebird Republics Fund Ltd	356 335	2,01%	1,81%	36 749
Firebird Avrora Fund Ltd	208 178	1,18%	1,07%	18 061
OÜ Alar Invest	136 000	0,77%	0,77%	-
Clearstream Banking AG	118 533	0,67%	0,64%	4 902
Firebird Fund L.P.	118 243	0,67%	0,59%	14 522
Siseinfo OÜ	100 000	0,56%	0,56%	-
Hans Palla	61 000	0,34%	0,34%	-
Alforme OÜ	50 000	0,28%	0,28%	-
Suurimad aktsionärid kokku	14 320 475	80,91%	80,47%	75 234
Väikeaktsionärid kokku	3 379 525	19,09%	19,53%	(75 234)
Kokku	17 700 000	100%	100%	-

DIVIDENDID JA DIVIDENDIPOLIITIKA

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

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

8. mai 2024 aktsionäride üldkoosoleku 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).

Kooskõlastatult nõukoguga, teeb juhatus 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).

Viimasel viiel aastal on aruandeaasta puhaskasumist aktsionäridele dividende makstud järgmiselt:



* Arvestatud aktsia hinda seisuga 31.12.

** 2024. aasta näitajad tuginevad juhatuse ettepanekule dividendide maksmise osas.

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

JÄTKUSUUTLIKKUS JA ÜHISKONDLIK VASTUTUS

2024. AASTAL VALMINUD OLULISED OBJEKTID



HARIDUSLIKUD OBJEKTID

Merko on aastate jooksul ehitanud kümneid koolimaju ja lasteaedu ning 2024. aastal lisandus referentside sekka Rae riigigümnaasium Harjumaal. Koolihoonel on kolm maapealset ja üks maa-alune korrus, mille juurde kuuluvad välitegevusalad sportimiseks ja õppimiseks, juurdepääsu- ja liikumisteed, autoparkla koos elektriautode laadimise võimalusega ning rattaparkla kuni 195 jalgrattale. Uues koolimajas õpib 540 õpilast ja töötab 60 õpetajat.

Eesti riigigümnaasiumite programmi raames viimasena valminud koolihoones on läbivalt kasutatud puitu: põhi- konstruktsioonides on omavahel kombineeritud CLT-paneelid, liimpuitpostid- ja talasid, välisviimistluses laudist, interjööris on konstruktsioonipuitu lõimitud oskuslikult ja intelligentselt teiste materjalidega, tekitades puiduse ja rahuliku õpikeskkonna. Puidule jäädgi truuks ka väli- alade tugimüüride ja rattahoidla rajamisel, spetsiaalse raketise ja laudisega anti puidumuster ka betoonpindadele. Rae riigigümnaasium pälvis 2024. aastal Eesti parima puitehitise tunnustuse.



ENERGIARAJATISED

Oleme ehitanud erinevaid energiarajatisi nii Eestis, Lätis kui Leedus. 2024. aastal keskenduti Leedus eelkõige taastuv- energiaprojektide, sealhulgas tuuleparkide arendamisele, mis on olulise tähtsusega riigi energiasõltumatus tagamiseks. Merko on Leedus tõusnud juhtivaks tuuleenergiarajatiste ehitajaks – kui esimesed tuulikute vundamendid paigaldas UAB Merko Statyba 2015. aastal, siis 2024. aastal paigaldas ettevõtte kahesajanda tuulikuvundamendi.

2024. aastal rajas Merko Leedu meeskond kokku 88 tuulikuvundamenti, seda kolmel objektil Kelmė piirkonnas ja ühel objektil Pagėgiai piirkonnas, kus Merko ehitas parkide jaoks trafoalajaamad ning paigaldas tuuleparkide ja alajaamade jaoks vajaliku infrastruktuuri. Lisaks hakkas Merko 2024. aastal Telšiai rajoonis ehitama vundamente 20-le uue põlvkonna tuulegeneraatorile koos toetava infrastruktuuriga. Samuti alustati Pasvalyse rajoonis asuva tuulepargi kolme tuulegeneraatori vundamentide ja nendega seotud infrastruktuuri (elektrikaablid ja teed) ehitamist.

Lätis on Merkol töös päikesepaneelide elektrijaama rajamine Kuldīga maakonnas Värme vallas, mille plaanitud valmimine on 2025. aasta suve lõpus. Tööd hõlmavad alalisvoolu koguvõimsuse 93,5 MW mahus päikesepaneelide, 18 keskpinge alajaama, 232 ühenduskilbi, kiirgusandurite ja ilmajaama paigaldamist, juurdepääsuteede ja drenaažisüsteemide ehitamist, keskpinge- kaabelduse ehitamist ja ühendamist ning päikeseelektrijaama katsetamist ja kasutuselevõttu.



RIIGIKAITSELISED OBJEKTID

Merko on andnud olulise panuse riigikaitsele erinevate hoonete ja rajatiste ehitamisega nii Eestis, Lätis kui Leedus. Kui viimastel aastatel on olnud fookus Eesti kagupiiri infrastruktuuri tugevdamisel, siis 2024. aastal nihkus riigikaitse objektide rajamisel kesse Leetu, kus valmisid NATO väljaõppekeskuse hooned Vilniuses ning jätkusid väljaõppekeskuse ehitustööd Pabradės. Pabradė keskuse infrastruktuur hõlmab muu hulgas majutushoonet, mitmeotstarbelist hoonet, klassiruumid, kontoreid, söögiruumid, spordisaali, parkimisalasid, uusi teid ja kopteriväljakuid. Tegemist on Leedu suurima väljaõppekeskusega, mis võimaldab tuhandetel sõduritel koos treenida ja oma valmisolekut testida. Valmimisel on tegemist Balti riikide moodsaima keskusega, mis mahutab kuni 3000 liitlasväelast.

2024. aastal valmisid Eestis Ämari lennubaasis kolm uut majutushoonet ning laiendati tehnovõrke, mis vastavad linnaku kasvanud vajadustele ja võimaldavad edaspidi hooned juurde planeerida. Ligikaudu 15 000 ruutmeetri suuruse kogupindalaga kasarmutes asuvad ajateenijate ja liitlaste majutusruumid, töökohad tegeväljastel ja olme- ja laoruumid. Eesti Kaitseministeerium avaldas 2024. aastal Merkole tänu ja tunnustust olulise panuse eest Eesti riigikaitse arengusse. Merko Ehitus Eesti ettevõtte pälvis „Riigikaitse toetaja“ hõbetaseme tunnustuse ning Ämari lennubaasi kasarmute ehitustööd juhtinud projektijuht Martin Sigus pälvis Eesti Kaitseministeeriumi hõbedase rinnamärgi. 2024. aastal võitis Merko Eesti esimese riigikaitse valdkonna projekteerimise ja ehitamise alliansshanke ning alustas riigikaitsemaja rajamist kaitseväe Raadi linnakusse Tartus.



RAHVUSVAHELISE JÄTKUSUUTLIKKUSE SERTIFIKAADIGA OBJEKID

Merkol on võimekus ja pikaajaline kogemus projekteerida ja ehitada rahvusvahelistele jätkusuutlikkuse sertifikaatidele vastavaid objekte. 2024. aastal valmis Tallinnas põhiosa Arteri kvartali ehitustöödest. Kvartali liginullenergiahooned on projekteeritud ja ehitatud vastavalt BREEAM sertifikaadi tasemele Excellent. Ka Maardus valminud logistikakeskus, mis teenindab TKM Grupi ettevõtete kaubamahtusid, vastab BREEAM sertifikaadi tasemele Excellent. 2024. aastal alustas Merko Tallinna südalinnas City Plaza 2 büroohoone ehitust ning hoone valmib BREEAMi sertifikaati Excellent taseme nõuetele vastavalt.

MERKO RAJATAVAD SUUREMAD ELUKESKKONNAD

Kontserni üks strateegiline ärisuund on elukondliku kinnisvara arendus ning oleme tõusnud Baltimaade tugevaimate brändide sekka. 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 müüginii ning garantiiteeninduseni. 34 aasta jooksul oleme rajanud kvaliteetse kodu üle 11 000 perele ning meil on valmis ja 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 kaasneva mõju. Merko kontserni olulised ettevõtted mõeldavad oma CO2 jalajälge ning mõõtmistulemustega saab tutvuda kestlikkusaruandes

VILNELES SKVERAI / VILNIUS

2024. aastal jätkas Merko Vilnelés Skverai elukeskkonna rajamist Vilniuse vanalinna lähedal Markučiais. Elamukvartal koosneb kokku 26 uuest elamust enam kui tuhande korteriga ning esimese kahe etapi raames on valminud 446 kodu. 2025. aasta alguses valmib projekti kolmanda etapi raames kaheksa 6–7-korruselise hoonet kokku 303 korteriga. Kõikidel korteritel on rõdu või terrass. Maa-aluses parklas on 355 parkimiskohta, elektriautode laadijad, jalgrattahoidla ja laoruumid. Kõik eluhooned koonduvad ühise õueala ümber, kus on hubased haljas- ja puhkealad ning laste mänguväljakud. Hoonete esimeste korruste äripindadel töötavad ettevõtet pakuvad erinevaid elanikele vajalikke teenuseid.

LAHEKALDA / TALLINN

Tallinnas Kadrioru ja Pirita vahel Maarjamäe looduskaunil kõrgendikul asuv Lahekalda saab kvartali valmimisel kodusid kokku enam kui tuhandele perele. 2024. aasta lõpuks on kokku valminud kümme elamut 494 korteriga. Mitmekülgseid ajaveetmise võimalusi pakuvad elanikele hoonete sisehoovides ja kvartali ühisaladel asuvad puhke- ja mängualad. Lisaks varem rajatud välijõusaalile ja kiikede alleele täiendasime 2024. aastal kvartalilt kogukonnaaia ja kasvuhoonet ning kunstiteosega „Pilliroog“. Tulevikus hakkavad Lahekalda tervikliku ja kaasajastatud elukeskkonda täiendama ka lasteaed, kodukauplus ning park, mis pakub erinevaid liikumise ja ajaveetmise võimalusi.

MEŽPILSĒTA / RIIA

Mežpilsēta on uus elamuarendusprojekt Riia kõige rohelisemas linnaosas Mežciemsis, kus esimese etapi raames valmis 2022. aastal kolm viiekorruselise hoonet 117 korteriga. 2024. aastal valmis teise etapi raames kuuekorruselise A-energiaklassi hoone 47 koduga. Iga korteri juurde kuulub keldris asuv panipaik ning hoone keldrikorrusel on elanike jaoks möbleeritud ühine puhkeruum koos terrassiga, kus saab koos naabritega vabu hetki veeta. Hoonete juures on parkimiskohad, laste mänguväljak ja välitingimustes istumiskohad.

UUS-VEERENNI / TALLINN

Tallinna kesklinnas asuv Uus-Veerenni saab kogu projekti valmimisel kodusid 1400 perele. 2024. aasta lõpuks on valminud 38 eluhoonet 504 korteri ja 20 äripinnaga. Autode parkimiskohad asuvad 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, mis pakuvad võimalusi eri vanuses elanikele. Varasematel aastatel oleme lisaks lasteaiale rajanud kvartalis Uus-Veerenni pargi ja ajutise loomuga teiselaldu tegevuspargi, mis on kogukonnaelu rikastav kombinatsioon jätkusuutlikest lahendustest, kunstist, liikumisvõimalust ja mängulusti pakkuvatest atraktsioonidest ning harivast kogukondliku lisaväärtusega väliraamatukogust-lugemisnurgast. 2024. aastal täiendasime Uus-Veerenni elukeskkonda kogukonnaaia, minikaupluse ning kogukonnaruumiga. Praegu on ehituses 63 korteriga hoone, mis valmib 2026. aasta suvel.

TIHASE / TALLINN

2024. aastal valmis Tallinnas Kristiine linnaosas kahe maapealse hooneosaga Tihase arendus, milles asub kokku 46 korterit ja kolm äripinda. Viiekorruseliste hoonete kõige luksustikumates korterites on saun, isikliku talveaiaga katuserass ja minivälibassein. Hoonete taga on aiaga piiratud turvaline hoov, kus on küllaga ruumi nii lastele lustimiseks kui ka suurtele mõnusaks äraolemiseks. Lisaks mängu- ja puhkealadele on hoovis rohkelt rohelist ja viljapuid. Pilgupüüdva graafikaga kaunistatud maa-alusel korrusel asuvad parkimiskohad, mis on varustatud elektriauto laadimispunkti paigaldamise valmidusega, ning panipaigad, kus saab oma elektrilisi (tõuke)rattaid ja muid kergliiklemise seadmeid laadida. Ühiskasutuseks mõeldud rattaruumis on võimalik jalgrattaid turvaliselt hoiustada, hooldada ja pesta.

LUCAVSALA / RIIA

2024. aastal käivitas Merks Mäjas Riias Daugava jõesel asuval Lucavsala saarel uue Lucavsala korteriarendusprojekti. Projekti esimene etapp koosneb kolmest ühendatud hoonekompleksist, milles on kokku 214 korterit ja kaks äripinda. 2024. aastal algas esimese üheksakorruselise hoone ehitus, milles on 54 korterit ning mis valmib 2025. aasta teises kvartalis. Teine ja kolmas hoone kokku 160 korteriga on planeerimisel. Kortерid on tõhusa planeeringuga ning erilist tähelepanu on pööranud koduste tööruumide funktsionaalsusele. Igal korteril on rõdu, terrass või lodža, mis annab võimaluse elamispinda laiendada ja nautida välisvaateid. Uue elukeskkonna ümbrus pakub rohkelt haljasalaid, spordiväljakut ning aktiivsete tegevuste ja lõõgastumise võimalusi.

ARENA GARDEN TOWERS / RIIA

Merks Mäjas käivitas 2024. aastal Arena Garden Towersi korteriarendusprojekti Riias Skanste linnaosas, mis on üks Riia kiiremini arenevaid piirkondi ja mida tuntakse linna moodsa keskusena. Arendusprojekt koosneb kokku neljast 13-korruselisest korterelamust ligi 400 korteri ja kahe äripinnaga. 2024. aastal algas esimese etapi ehitus, mille raames valmib 2026. aasta teises pooles 13-korruselise A-energiaklassiga hoone 84 uue koduga. Hoones on erinevad korteritüübid, sealhulgas erilahendusega kahekorruselised katusekorterid 6,3-meetriste lagede ja privaatse katuserassiga. Arena Garden Towers on Merko esimene korteriarendusprojekt Lätis, kus on kütte- ja jahutusvajaduse tagamiseks kasutusel energiavaiad. Hoonete vahel asuvasse suletud sisehoovi pääseb vaid läbi hoonete, tänu millele on see turvaline ja privaatne. Hoovi on kavandatud erinevad puhkealad, mänguväljak ning lehtlatega linnaaed. Hoone katusele rajatakse kõõgiga terrass, mis pakub elanikele puhkeala ja kaunist panoraamvaadet üle Riia.

ÕIELEHE / TALLINNA LÄHISTEL

2024. aastal käivitas Merko Tallinna lähiümbruses asuvas Rae vallas Jüri alevikus Õielehe korteriarendusprojekti. Roheluse rüpes ja valgustatud terviseraja ääres paiknev Õielehe elukeskkond hõlmab kokku kümnes kortermajas 121 korterit ning neljas ridaelamus 23 uut kodu. 2024. aastal algas esimese etapi ehitus, mille raames valmib 2025. aasta kevadel kaks kahekorrulist A-energiaklassiga kortermaja kokku 22 korteriga. Igal korteril on isiklik rõdu või terrass. Autode parkimiskohtadel on elektriauto laadimispunkti paigaldamise valmidus. Eluhoonete juurde kuulub lopsaka haljastuse ning puhke- ja mängualadega koduhoov.

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.

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 suurimaks toetusprojektiks on 2005. aastal koos Swedbanki ja Enefitiga algatatud Eesti Terviserajad, mille eesmärk on kindlustada võimalikult paljudele Eesti elanikele aastaringne ja tasuta värskes õhus liikumisvõimalus ning läbi liikumisaktiivsuse populariseerimise kasvatada tervelt elatud aastate arvu. 20 aasta jooksul on kolm asutajat terviseradade arendamisse panustanud kokku 6,5 miljonit eurot. Riigi, kohalike omavalitsuste ja Euroopa Liidu fondide kaasamise tulemusena ulatuvad investeeringud terviseradade taristusse enam kui 65 miljoni euroni.

Kokku on Eestis 130 hooldatud ja aasta läbi kasutatavat terviserada rohkem kui 1100 kilomeetrit, mida hooldab 200-liikmeline rajameistrite meeskond. Rajakaartide ning -viitadega tähistatud radade kasutusvõimalusi laiendavad madalseiklusrajad, jõulinnakud, rattarajad ja pumptrackid. 2024. aastal külastati terviserada kokku 7,6 miljonit korda. Külustusstatistikat kogub SA Eesti Terviserajad liikumissensoritega 75 suuremal terviserajal. 2024. aastal enim külastatud terviserajad asuvad Tallinnas ja selle lähiümbruses ning teiste suuremate linnade lähedal: Pae pargi terviserada Tallinnas (663 000 külastuskorda), Harku terviserada (382 000), Keila terviserada (377 000), Nõmme terviserada (352 000), Pirita terviserada (251 000), Reiu-Raeküla terviserada Pärnus (199 000) ning Merimetsa (188 000) ja Järve terviserajad (184 000) Tallinnas.

2024. aastal oli SA Eesti Terviserajad fookuses olemasolevate radade kvaliteedi ja multifunktsionaalsuse tõstmine. Sihtasutuse kaasfinantseeringu abil valmis kuus jõulinnakut Harku terviserajale, jõulinnak Klooga terviserajale, väljõusaal Äkkeküla terviserajale ja madalseiklusrada Vaela terviserajale, renoveeriti Kuremaa terviseradade katusealused ja Valgehobusemäe suusasild ning rajati uus rajalõik Saku terviserajale. Lisaks finantseeris sihtasutus Keila terviseradade uue rajalõigu projekteerimist ja uue suusasilla ehitust, Kuningamäe olme- ja teenindushoone projekteerimist, Tamsalu terviseraja valguslahenduse vahetust energiasäästlike LED-valgustite vastu ning Pariisi ja Antsla terviseradade hooldushoone ehitust. Sihtasutuse kaasfinantseeringu toel uuendasid suvise ja talvise rajahoolduse tehnikat Padise, Harju-Risti, Vasalemma, Klooga, Keila, Saku, Kuressaare, Kudjape, Tõrva, Kehra, Aegviidu, Nelijärve, Rakvere, Türi, Haapsalu, Kohtla-Järve ja Kirikumäe terviserajad. Sihtasutus toetas Järvakandi, Lähte ja Kohila terviseradade kunstlumekahurite soetamist ning Kõrvemaa terviseradade uue pumpla rajamist. 2024. aastal valmisid uued olme- ja teenindushooned Kadrina, Keila, Palivere ja Paluküla terviseradadel, lisaks sai nurgakivi Hiiumaa, Tähtvere ja Äkkeküla teenindushoonete ehitus, mis valmivad 2025. aastal. Terviseradade võrgustikuga liitusid 2024. aastal Kangru, Klooga, Kohtla-Järve ja Vaela terviserajad ning valmis Karulaugu terviseraja uus rajaosa koos valgustusega.

Eesti Terviseradade eeskujul rajas Merko 2022. aasta lõpus terviseraja Riias Daugava jõel asuvalle Zaķusala saarele ning jätkas projekti toetamist ka 2024. aastal. Green Trail nimeline tasuta tegevusrada ootab kõiki alates algajatest kuni professionaalsete sportlasteni. Sõltuvalt lumeoludest saab talvel rajal suusatada, muudel aastaaegadel harrastada hooajalisi liikumis- ja sportimisviise. 2024. aastal lisandus discgolfi rada.

Spordi valdkonnas toetas Merko 2024. aasta suvel Eesti Jalgratturite Liidu korraldatud Eesti Meistrivõistlusi maanteesõidus ning Balti Meistrivõistlusi maanteesõidus. Merks Mājas jätkas 2024. aastal Läti talendi – murdmaasuusataja Patrīcija Eiduka – toetajana, et ta saaks jätkata oma professionaalset arengut. Leedus jätkasime jäähoki assotsiatsiooni toetamist ning lisaks panustasime Balsiai jalgpallikooli „Geležinis vilkas“ noormängijate treeningute korraldamisse.

KULTUUR JA KUNSTIPÄRAND

2024. aastal jätkus Merko ja Eesti Kunstimuseumi pikaajaline koostöö. 2024. aastal aitas Merko koos Eesti Kunstimuseumi Sõprade Seltsi ja teiste koostööpartneritega soetada Niguliste muuseumisse 200 uut tooli, et avardada Niguliste näituse- ja kontserditegevuse võimalusi. Hollandi firma Casala disainitud tammepuust toolid on kergesti teisaldatavad, tänu millele on võimalik senisest rohkem kasutada muuseumi keskmist osa nii näituste kui ka kontsertide korraldamisel. Eelmised pingid annetas Niguliste muuseum Põide kirikule Saaremaal.

Betoonarhitektuuri ja -ehituse ajaloo jäädvustamiseks toetasime Eesti Televisiooni eetris linastunud saatesarja "Loodud kestma" tootmist. Saatesarja kaheksas osas käsitleti paljude hoonete ja rajatiste seas lugusid mitmetest linnaruumis maamärkideks kujunenud või tehniliselt keerukatest objektidest, mille on ehitanud Merko peatöövõtjana või mille betoonitööd on teostanud Merko oma betoonitöölised.

Lätis toetas Merko raamatu „Konstantīns Pēkšēns ja tema aeg“ valmimist, mis annab ülevaate Läti esimese kutselise arhitekti ning läbi aegade ühe kõige tunnustatuma arhitekti saavutustest.

HARIDUS JA JÄRELKASV

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. Merko noore teadlase/õppejõu 2024. aasta stipendiumi pälvis Tallinna Tehnikaülikooli ehituse ja arhitektuuri eriala doktorant ja õppejõud Martin Talvik. Martin on oma töös erakordselt põhjalik ja täpne ehitusinsener, olles suurepäraseks eeskujuks nii noortele alustavatele tudengitele kui ka kogenud ehitusinseneridele. Inseneriõppe stipendiumi pälvis 2024. aastal kolm ehitiste projekteerimise ja ehitusjuhtimise tudengit: Kirke Männik, Marten Erik Johandi ja Ranar Pügi.

Eestis korraldasime juba kaheksandat korda Merko lastepäeva, kus töötajate lapsed tulevad oma emade ja isadega tööle kaasa ehituse põneva maailmaga tutvuma. 2024. aastal külastas kokku 135 last oma vanematega kaht eriilmelist objekti – Baltimaade esimese Hyatti hotelliketi standarditele vastava Hyatt Place hotelli ehitust ja Vanasadama trammitee ehitust.

Merko praktikantidele ja stipendiaatidele suunatud 2024. aasta tulevikutegijate päeval tutvustasime Merko ajalugu ja olemust, rääkisime ehitamise digitaliseerimise võimekusest ja sellest, mida teeb Merkos mudelprojekteerimise meeskond. Samuti külastati objekte, mida praktikal olnud tudengid ise oma kaaslastele tutvustasid koos kokkuvõttega sellest, millist olulist kogemust on nad Merkos praktikat läbides juurde saanud. Uus-Veerennis jälgiti Tiiu 14 kortermaja kaevetöid ja Rail Baltica Ülemiste terminali objektil tutvuti maa-aluste osade betoonitööde ehituslike väljakutsetega, külastati ka Arteri kvartali ehitust ja Hyatti hotelli ehitusplatsi.

Leedus osales Merko Junior Achievement „Job Shadow“ programmis, mille raames said Vilniuse, Kaunase ja Klaipeda keskkoolide õpilased ühe päeva jooksul tutvuda erinevate ametikohtadega Merkos. Lisaks korraldas Leedu Merko koostöös Junior Achievementiga ehitusplatsi külastuse Grigiškių Šviesos gümnaasiumi õpilastele. Lätis toetas Merko Läti Ehitusinseneride Liidu 100. aastapäeva tähistamist.

LINNARUUM

Lisaks linnaruumi ilmet mõjutavate ehitusobjektide ja uute kaasaegsete elukeskkondade rajamisele rikastame avalikku ruumi ka erinevate kunstiteostega.

Noblessneri sadamalinnakus, kuhu Merko on koostöös BLRTga rajanud mitmeid korterelamuid, asub Peetri tänaval endise valgustusmasti otsas alates 2024. aasta märtsist metalli- ja valguskunsti ühendav installatsioon „Pesa“. Viieaastase tüdruku Stina joonistatud kurepesa pildist inspiratsiooni saanud teos on vaadeldav nii Noblessneri territooriumilt kui ka mööda Kalaranna tänavat liigeldes. Merko tellitud taies on loodud elavdama linnaruumi ning innustama vanade ja rakenduseta seisvate tööstusobjektide vääristamist. „Pesa“ teostas disainiagentuuri Velvet ja Eesti valgusdisaini stuudio UN-LIKE ühine meeskond ning pesale vormi andvad oksaraod on tehtud Merko ehitusobjektide metallijääkidest, mis on toonitud mastiga sarnaseks.

2024. aastal panustas Merko Tallinnas asuva Lahekalda elukeskkonda nii kunsti kui kogukonnale mõeldud välirajatistega. Maikuust alates tervitab Tallinnas asuva Lahekalda elukeskkonna elanikke ja külalisi särav ja silmapaistev kunstiteos „Pilliroog“, mille autoriteks on Kalle Pruuden, Siim Poomann ja Kersti Lootus. Lihtne, kuid samas võluv ja detailirohke taim pilliroog sümboliseerib ürgsust ja püsivust, sobides mere ääres panga peal kõrguva Lahekalda nii ideeliselt kui ka vormiliselt. Metallelementide ja valgustusega taies pakub Lahekalda kvartalis head emotsiooni ja üllatusmomenti nii päikese käes särades kui ka pimedatel öhtudel hubase valgustuse taustal kõrgudes.

Lisaks rajas Merko Lahekalda kvartalisse kogukonnaaia, kus elanikud saavad istutuskastides ja kasvuhoones lilli ja köögivilju kasvatada ning kogukondlikult raamaturiiulilt lugemiselamust leida. Kohe kasvuhoone kõrval rõõmustab elanikke kiikede allée ning sealsamas on ka väljõusaal, mis pakub mugavat võimalust kodu kõrval treenimiseks. Lahekalda maju ümbritseb ohtralt rohelist, lisaks rajab Merko elukeskkonna keskele pargi, mis pakub täiendavaid ajaveetmise võimalusi.

2024. aasta detsembris avas Merko Uus-Veerenni kvartalis iseteenindusliku poe ning elanikele ühiskasutuseks mõeldud ruumi, kus on suur töölaud ja praktiline valamu ning riulitel lai valik tööriistu, tarvikuid sportimiseks ja muuks hobitegevuseks. Kogukonnasahvri nime kandev ruum sobib nii ruuminõudvateks igapäevatoimetusteks kui ka elanike ühiste hobitegevuse jaoks. Uus-Veerenni järgmiste ehitusetappide territooriumil asuvas vahepargis saab vastavalt ilmale ja aastaajale kelgutada, palli mängida ja piknikku pidada ning kogukonnaaed pakub soojal ajal võimalust kasvatada ühistel peenardel lilli ning maitse- ja marjataimi. Korduvkasutuse mõtteviisist lähtuvalt rajatud tegevusala on andnud uue elu mitmetele varem kasutatud materjalidele ning on loodud viisil, et hiljem on võimalik rajatis ka teise asukohta ümber kolida. Uus-Veerennis varem valminud püsipargis on lisaks istumisaladele ja väiksemate laste liikumist innustavate atraktsioonidele ka kvartali elanike jaoks oma kogukondlik raamaturiul ja lugemisnurk ning kunstiteoste allée.

MUUD PROJEKTID

2024. aastal jätkas Merko Lätis tsüstilise fibroosi ühingule annetuste tegemist. Leedus jätkasime Balsiai kogukonna toetamist: aitasime soetada ehitus- ja viimistlusmaterjale Balsiai kogukonnakeskuse vabaaja- ja õpperuumide renoveerimiseks ning toetasime Balsiai kooli õpetajate koolitusi ja õppetegevust. Lisaks toetasime Markučiai kogukonda erinevate tegevuste elluviimisel.

OHUTUSKULTUUR

Tööohutusvaldkonnas on Merko strateegiline eesmärk 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 töötervishoiu- ja ohutusosalast juhendamist, koolitusi ja täiendõpet, regulaarselt läbivad koolitusi valdkonna eest vastutajad ning teemaga oma töös tihedamalt kokku puutuvad töötajad. 2024. aastal toimus kontserni ettevõtete töötajate seas üks tööõnnetus. Ehitustegevuse õnnetusjuhtumite minimeerimiseks kaardistame ja analüüsime ohuolukordi, et ennetada õnnetusjuhtumeid ja kasvatada ettevõtte ohutus- kultuuri.

KOOLITAMINE

Merko edu toetub pika staažiga oma ala professionaalide ning noorte tuleviku tipptegijate koostööle. Tagame toetava ja arendava töökeskkonna ning tööpanusele vastava õiglase ja konkurentsivõimelise töötasu. Töötajate rahulolu hindamiseks ja tagasiside kogumiseks viime regulaarselt läbi arenguvestlusi ning teatud regulaarsusega kõiki töötajaid hõlmavaid rahulolu-uuringuid.

Merko koolitustegevuse eesmärk on töötajate arengu toetamine, meeskondade tugevdamine ning kogemuste jagamine. Õppimisprotsessi juhtimisel kasutame metoodikat, mille puhul enamik õppimisest toimub praktiliste kogemuste ja oma töötajate juhendamise kaudu ning paneme suurt rõhku teadmiste jagamisele ja koostööle. Tänaeks hõlmab meie kvaliteedi-juhtimise tööriistakomplekt viit peamist vahendit, mis aitavad meil jagada kogemuslikke teadmisi ja parimaid tavasid: sisekoolitused, kvaliteedi- ja ohutusseminarid, kvaliteedi infokirjad, peamiste sõlmede projektlahenduste andmebaas ja projektspetsiifilised kvaliteedikokkuvõtted.

2024. aastal toimus Merko Ehitus Eestis kolm kvaliteediseminarit ja üks ohutusseminar, lisaks viidi läbi mitu inseneeriasteemalist koolitust, energiatõhususe nõuetele, tarkvara ja tehisintellekti kasutamisele keskenduvad koolitused ning planeerimis- ja juhtimisvõimekusele keskenduvad õpetegevused. 2024. aastal käivitas Merko Ehitus Eesti oma projektijuhtidele, kinnisvaraarenduse juhtidele ja teistele meeskonnajuhtidele mõeldud juhtide arenguprogrammi, mis keskendub enesejuhtimisele, meeskonna suhtlemisele, koostööle ja projektijuhtimise oskustele. Merko Kodude meeskond keskendus kliendikogemuse parandamisele ning lisaks algas kõigile töötajatele mõeldud küberturvalisuse koolitusprogramm.

Toetame ja tunnustame oma töötajaid täiendava hariduse ja erialakutsete omandamisel ning pädevuse tõstmisel, võimaldame osalemist ettevõttevälistel erialakoolitustel ja konverentsidel. Tervislike eluviiside propageerimiseks innustame töötajaid liikuma ja sportima, korraldame ühiseid spordivõistlusi, kompenseerime sportimisega seotud kulutusi ning aitame hoida tervist tervisekindlustuse ning vaktsineerimiste abil. Peame meeles töötajate isikliku elu tähtsündmusi ning pereväärtuste hindajana korraldame ühisüritusi, mis on mõeldud töötajatele ja nende kaaslastele, aga ka lastele. Staažikatele töötajatele kehtivad täiendavad soodustused lisapuhkuse näol ning riigikaitseliste õppuste ajal säilib töötajate töötasu.

Tööandjana kohtleb Merko kõiki töötajaid võrdselt ning ei tolereeri diskrimineerimist mis tahes vormis. Lähtume võrdse kohtlemise põhimõtetest ka koostöös klientide, alltöövõtjate, teenuseosutajate ja teiste koostööpartneritega. Vastavad põhimõtted on sätestatud kontserni ärieetika koodeksis. Ärieetika teemat on põhjalikumalt käsitletud kontserni kodulehel group.merko.ee/vastutustundlik-ettevõtte.

Eesmärgiga panustada ehitusvaldkonna professionaalsesse järelkasvu, rikastame koolides antavat akadeemilist õpet praktiliste kogemuste ja teadmiste jagamisega. Korraldame noortele oma objektidele ekskursioone ja töövarjupäevi, Merko töötajad annavad koolides loenguid, osaleme tudengiüritustel, pakume praktikavõimalusi ning anname välja omanimelisi stipendiume.

Merko on pühendunud sellele, et anda noortele inseneridele tugev alus karjääri alustamiseks ja edendamiseks. 2024. aasta suvel oli Merkos kokku 14 praktikanti. Merko Eesti ettevõtetes omandas kogemusi kümme praktikanti, sealhulgas kaheksa Tallinna Tehnikaülikooli ning kaks Tallinna Tehnikakõrgkooli tudengit. Läbilõige erialade kaupa on järgmine – kaheksa õpivad ehitiste projekteerimist ja ehitusjuhtimist, üks hoonete sisekliimat ja veetehnikat ning üks personalijuhtimise suunaga ärijuhtimist. Läti Merko ettevõtetes käis 2024. aastal praktikal kaks Riia Tehnikaülikooli teise aasta üliõpilast, kes mõlemad töötasid ehitusjuhtide assistentidena ning kelle tööpraktika oli korraldatud koostöös Riia Tehnikaülikooli Arengufondiga. Leedus oli 2024. aastal kaks praktikanti: Vilniuse Tehnoloogia- ja Disainikolledži tudeng töötab praegu objektitehnikuna Telšiai tuulikuprojekti objektil ning Kaunase tehnikakõrgkooli tudeng töötab betoonitöölisena.

Aasta lõpus võttis Merko Eestis vastu ka kuus töövarju, kes tulid tutvuma ehitusinseneri tööga. Viis neist olid Tallinna Tehnikaülikoolist ja üks oli Püha Johannese kooli vanemate klasside õpilane. Noored tutvusid Merko tegevusega, projektidega BIM-mudelid ning päev lõppes ehitusobjekti külastusega.

KONSOLIDEERITUD KESTLIKKUSARUANNE

ÜLDTEAVE

ÜLDISED PÕHIMÕTTED (BP-1)

Käesolev kehtlikkusaruanne on osaks tegevusaruandest, mis kuulub 2024 majandusaasta aruande koosseisu. Varasemalt on kehtlikkusalast infot avaldatud eraldiseisvate peatükkidena juhtimisaruande ning GRI aruande koosseisus. Käesolev kehtlikkusaruanne hakkab edaspidi asendama senist GRI aruannet, mida 2024 tegevusaruande koosseisus enam ei avaldata.

Kestlikkusaruanne on koostatud CSRD nõuetest lähtuvalt AS Merko Ehitus kontserni kuuluvate tütarettevõtete sisendi põhjal. Aruandes ei kajastu ühissetevõtteid Connecto Infra AS ja Kodusadam OÜ puudutav informatsioon, milles omatakse 50% osalust ning mille mõjud liigituvad kaudseteks väärtusahela mõjudeks, mida 2024 aruandes ei kajastata. Aruandes esitatav informatsioon on esitatud konsolideeritud kujul kõigi konsolideerimisgrupi ettevõtete kohta ning koostatud lähtuvalt finantsaruande konsolideerimise põhimõttest. Andmed on koondatud ja avalikustatud olulisi riske, mõjusid ja võimalusi silmas pidades. Tegemist on esmakordselt esitatava tervikliku ESRS nõudeid järgiva kehtlikkusaruandega, milles esitatav informatsioon ja mõõdikud on kajastatud hetke parimast teadmisenest lähtuvalt. Aruande täiustamisest saab edaspidi järjepidev protsess, mille tulemusena võivad selle koosseis, esitamiskiivi ja struktuur järgnevatel raportites vähesel määral muutuda või täpsustuda.

Aruandes esitatav informatsioon ja andmed on esitatud kontserni tasandil üldistatud kujul. Andmepunktides, kus ilmnevad ärisegmentide või regioonide löikes märkimisväärsed erisused, on seda täpsemalt kirjeldatud ning andmed on lisatud liigendatuna detailsemal kujul.

Aruandes eristatakse hinnangutes kolme erineva pikkusega ajahorisonti: lühikest (<1 aasta), keskmist (2-5 aastat) ja pikka ajahorisonti (>5 aasta).

Esimesel kolmel raporteerimisaastal kohalduvad ESRS1 peatükist 10 tulenevalt ettevõtetele, mille töötajate arv ei ületa 750 töötajat, üleminekusätteid, mis võimaldavad kindlaksmääratud kohustuslike andmepunktide avaldamisnõuet käsitleda vabatahtlikuna. AS Merko Ehitus kontserni töötajate arv 31.12.2024 seisuga oli 605 inimest, mis täidab üleminekusätete rakendamise kriteeriumi. Üleminekusätetest tulenevalt on väärtusahelat kirjeldatud vaid kahese olulisuse hindamise vaatenurgast.

Aruandes ei ole kasutatud ESRS1 peatükis 7.7 kirjeldatud võimalusi salastatud ja tundliku teabe või intellektuaalomandiga seotud informatsiooni väljajätmiseks.

AVALIKUSTAMINE SEOSSE KONKREETSETE ASJAOLUDEGA (BP-2)

Tuginedes ESRS1 lisa C toodud järkjärgulise ülemineku sätetele, ei avaldata käesolevas raportis informatsiooni alljärgnevate alamteemade kohta:

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

Rakendatavad üleminekusätted puudutavad eelkõige väärtusahela ja kolmandate osapooltega seonduva kehtlikkusinformatsiooni kogumist ja avaldamist, millega kaasnevad järgmised probleemkohad:

- 1) Merko lepingupartnerid ja alltöövõtjad on valdavalt keskmise ja väikese suurusega ettevõtted, millistele tulenevalt CSRD rakendamise järkjärgulisest ajakavast raporteerimiskohustus esialgu ei laiene. Sellest tulenevalt puudusid neil ettevõtetel 2024 aruandlusperioodil sisemised protsessid ja administratiivne võimekus vajaliku informatsiooni kogumiseks ja esitamiseks. Eeldatavalt peaks probleem mõnevõrra leevenema lähiaastatel, kui CSRD aruandlus-kohustus laieneb börsil noteeritud väikestele ja keskmise suurusega ettevõtetele ning börsil noteerimata suur-ettevõtetele. Sellegipoolest säilib andmete kättesaadavuse probleem börsil noteerimata väikeste ettevõtete puhul,

kellega seonduvad andmekogumise probleemid leevenevad eeldatavalt läbi rohepöördega kaasnevate üldisemate turupraktikate muutuse.

- 2) Merkol puudub väärtusahela mõjude hindamiseks piisavalt kvaliteetne sisendinfo seni kuni ei toimu toodete keskkonnadeklaratsioonide (EPD) masinloetaval kujul laialdasemat kasutuselevõttu materjalitootjate poolt. EPD'de avaldamise nõue on lähitulevikus rakendumas Euroopas läbi ehitiste olemusringi hindamise (LCA) kohustuse ning Eestis on plaanis seda riiklikult etapiviisiliselt rakendada hakata 2025 aastast, muutudes kohustuslikuks eeldatavalt alates 2030 aastast.

KESTLIKKUSE JUHTIMINE MERKOS

JUHTORGANITE ROLLID JA VASTUTUSED (GOV-1)

Keskkonna ja kestlikkusega seotud teemade juhtimine on Merko juhtimissüsteemi loomulik ja lahutamatu osa, mis ei eristu ülejäänud juhtimisest.

Ettevõtte kõrgeim juhtorgan on aktsionäride üldkoosolek, mis tegutseb aktsionäride korraliste ja erakorraliste üldkoosolekute vormis. Üldkoosolekute päevakorrad kinnitatakse enne avaldamist nõukogu poolt, mis 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. Muuhulgas otsustab aktsionäride koosolek ka nõukogu liikmete ametisse määramise ja tagasikutsumise.

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, see koosneb kolmest liikmest, kellest kaks on sõltumatud liikmed ning sinna ei kuulu töötajate esindajaid. 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.

Nõukogu vastutab 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 juhatuse liikmest ning kestlikkusaruandluse eest vastutavast töötajast. Töögrupi liikmete vahel arutatakse kestlikkusalaseid teemasid jooksvalt ning vajadusel kaasatakse aruteludesse erinevate valdkondade spetsialiste.

AS Merko Ehitus tegutseb valdusettevõtena, mille kontserni kuuluvad tütarettevõtted Eestis, Lätis ja Leedus. Kontserni juhatuse ülesandeks on ASI Merko Ehitus igapäevane juhtimine ja esindamine, mis sisaldab vajadusel nõukogu poolt otsustatud keskkonda ja kestlikkust puudutavate strateegiliste suuniste ellurakendamist. Juhatuse on kolmeliikmeline ja selle tööd koordineerib juhatuse esimees. Kontserni juhtkond tegeleb peamiselt ressursside, riskide ja ettevõtte mõjude strateegilise hindamise ja planeerimisega, mille käigus kehtestatakse eesmärkide elluviimiseks vajadusel strateegiaid, poliitika ja juhendmaterjale. Kontserni juhatuse on kestlikkusteemadest informeeritud läbi nõukogu töögruppi kuuluva juhatuse liikme.

Tütarettevõtete juhatused on vastutavad kontserni tasandil kehtestatud strateegiate, poliitikate ja juhendmaterjalide ellurakendamise eest igapäevases äritegevuses. Selle tarvis valivad tütar- ja partnerettevõtted enda spetsiifikast ja kontekstist lähtuvalt kõige tõhusamad ja otstarbekamad meetmed ning kehtestavad eesmärkide saavutamiseks sobiva töökorralduse. Töökorralduse sisaldab muuhulgas keskkonda ja jätkusuutlikkust puudutavate mõjude, riskide ja võimaluste jooksva hindamise ja juhtimisega seonduvate tööprotsesside kehtestamist ning vastutajate määratlemist. Kestlikkusega seonduvaid küsimusi ja eskaleerimist vajavaid teemasid arutatakse tütarettevõtete juhatustes vajaduspõhiselt ning jagatakse kontserni juhatusega regulaarse infovahetuse korras. 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 strateegiat ja kestlikkusalaseid aspekte puudutavaid otsuseid. Juhtorganite liikmetel on võimalus vajadusel kaasata otsuste tegemisse ettevõttesiseselt erialase kompetentsiga töötajaid või nende puudumisel kaasata erialaspetsialiste väljastpoolt kontserni. Nii juhtorganite liikmed kui erialaspetsialistid osalevad regulaarselt täiendkoolitustel.

Juhtimisorganite soolise tasakaalu saavutamist reguleerib väärtipaberituruseadus ning eraldiseisev sellekohane poliitika ettevõttes puudub. Juhtorganite liikmete valikul ja töötajate värbamisel üldisemalt lähtutakse eelkõige isikute erialasest võimekusest ja kompetentsist ning soolise kuuluvuse põhjal kandidaate ei eristata. Merko Ehitus kontserni eesmärk on olla seaduse nõuetega vastavuses ning sellekohane poliitika on plaanis juurutada siis, kui vastav nõue kehtestatakse seadusandlikul tasandil.

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

INFOVAHETUS (GOV-2)

Merko äritegevus on projektipõhine ning sellest tulenevalt toimub ka ettevõttesisene infovahetus erinevate osapoolte ja juhtimistasandite vahel enamasti projektipõhiselt. Kestlikkusteemasid puudutav igapäevane infovahetus on koondunud peamiselt keskkonnapetsialistide ja töökeskkonnapetsialistide suhtlusele objektimeeskondadega, kuna nimetatud spetsialistid teostavad ehitusobjektidel järelevalvet reeglite järgimise ning erinevate kestlikkust puudutavate mõjude ja riskide juhtimise osas. Järelevalve käigus avastatud kõrvalekaldeid reeglitest, samuti tuvastatud muutused riskide- ja mõjude hinnangutes tagasisidestatakse projektimeeskondadele ning samuti raporteeritakse kvaliteedivaldkonna juhtidele. Juhtimisalane infovahetus on jagunenud ühtlaselt erinevate protsessialiste vahel ning selles osas selgelt eristatavaid osapooli ei ole.

Infovahetus projektimeeskondade ja juhtkonna vahel toimub igapäevaselt jooksvalt ning vajadusel eskaleeritakse kiireloomulised teemad juhatuse tasemele koheselt. Lisaks arutavad tütarettevõtete juhatused töösolevate projektidega kaasnevaid teemasid igakuiselt, mille käigus vajadusel arutatakse ka esilekerkinud keskkonna- ja jätkusuutlikkusega seonduvaid tähelepanu vajavaid aspekte ning otsustatakse kõige sobivamad juhtimismeetmed.

Tütarettevõtete ja kontserni juhatused teevad ettevõtte huvide parimaks tagamiseks igakülgset koostööd ning kiireloomulised teemad tõstatatakse regulaarse suhtluse käigus ka kontserni juhtkonna tasandile. Vähemalt üks kord kvartalis toimub kontserni juhatuse ning nõukogu ühine korraline koosolek, kus juhatuse teavitab nõukogu olulistest asjaoludest ettevõtte äritegevuses, arutatakse ettevõtte seatud lühi- ja pikaajaliste eesmärkide täitmist ning nendega kaasnevaid potentsiaalseid riske. Kiireloomuliste teemade puudumisel informeeritakse kontserni juhtorganeid vajadusel läbi igakuiste tütarettevõtete nõukogu koosolekute.

Kestlikkust puudutavad teemad on osaks Merko tavapäraest äriprotsessidest, mistõttu eskaleeritakse sellekohased teemad tütarettevõtete ja kontserni juhatuste tasandile vaid olukordades, kus on tuvastatud olulisi kõrvalekaldeid kehtestatud normidest või on toimunud märgatavad muudatused riskihinnangutes. Selliste juhtumite puudumisel saavad tütarettevõtete juhtkonnad ülevaate kvaliteedi- ja kestlikkusteemade seisundist üks kord aastas regulaarse juhtimissüsteemi ülevaate käigus. Ülevaate käigus antakse valdkondade eest vastutavate töötajate poolt juhtkonnale ülevaate möödunud perioodi tegevusest ja tulemustest, arutletakse juhtkonna tähelepanu vajavate üksikjuhtumite üle, hinnatakse protsesside üldist toimivust ja kvaliteeti ning vaadatakse üle ettevõtte keskkonna, kvaliteedi ja ohutusega seonduvad eesmärgid järgmisteks perioodideks. 2024 aastal olulisuse künnist ületavaid erakorralisi kestlikkusega seotud juhtumeid haldus-, juht- ja järelevalveorganites ei arutatud.

KAASATUS TULEMUSTASUSÜSTEEMIDESSE (GOV-3)

Keskkonnamõju ja kestlikkuse aspektidega arvestamine ja nõuetele vastavuse tagamine on ehitustegevuse protsesside igapäevane ja normaalne osa. Tulenevalt Merko ärimudeli iseloomust ja otseste tegevusest tulenevate mõjukohtade puudumisest, ei ole kontsernis eraldiseisvaid keskkonnamõju ja jätkusuutlikkusega seotud eesmärgi, ega nende saavutamise tulemuslikkusega seotud motivatsioonisüsteeme või juhtkonna tasustamisprintsipi kehtestatud. Kaudselt on mainitud aspektid kaetud tavapärase tulemustasusüsteemiga, kus seadusest tulenevate keskkonda ja jätkusuutlikkust puudutavate nõuete täitmine on eduka ehitusteenuse lahutamatuks eeltingimuseks.

KESTLIKKUSALANE HOOLSUSKONTROLL (GOV-4)

Keskkonnamõju ja jätkusuutlikkuse aspektide juhtimine on ehitusteenuse pakkumises kesksel kohal ning nende rakendamine on kohustuslik tulenevalt seadusandlusest. Seetõttu on nende aspektide hooldsuskontrolli kohustus integreeritud Merko igapäevastes protsessidesse, mida monitooritakse läbi ühtse kvaliteedijuhtimise süsteemi. Protsesside toimimise kontrollis saab eristada kolme peamist tasandit:

- a) **Seadusandlik kontroll**- seadusest tulenevate nõuete täitmise üle teostavad kontrolli erinevad riiklikud ja kohaliku omavalitsuse asutused ja järelevalveorganid. Ehitusprojekti detailplaneeringule vastavuse, sealhulgas kaasnevatele keskkonnapiirangulistele tingimustele vastavuse üle toimub kontroll ehitusloa menetluse käigus. Erinevate keskkonda ja töötingimusi puudutavate nõuete osas teostavad riiklikud ja kohaliku omavalitsuse järelevalveorganid kontrolli pisteliste objektikülastuste ja infonõuete vormis (näiteks energiakasutuse aruanne jms).
- b) **Vabatahtlik kontroll**- ISO sertifitseerimine on ettevõtte poolt vabatahtlikult võetud lisakohustus, mille sisuks on ettevõtte juhtimisprotsesside viimine vastavusse sertifikaadi omistamiseks vajalike täiendavate nõuetega. Sertifitseerimise auditi käigus kontrollitakse ja analüüsitakse välise osapoole poolt põhjalikult erinevaid valdkonnaspetsiifilisi juhtimiskorralduslikke aspekte ning nõuetele vastavuse korral väljastatakse või pikendatakse ISO sertifikaati. Merko kontserni olulisemate tütarettevõtete keskkonnamõju juhtimise süsteemid on vastavuses ISO14001 nõuetega.

- c) Ettevõttesisene kontroll- Merko olulisemates tütaretevõtetes on kvaliteedijuhtimise süsteemi rakendamiseks loodud kvaliteediosakonnad või vastutavad rollid, mille töötajad teostavad kontrolli ehitusobjektide keskkonna-aspektide hindamise üle. Vastutavad töötajad teostavad pistelisi objektikülastusi kontrollimaks esitatud keskkonna-aspektide hindamise paikapidavust, kehtestatud protseduuridest kinnipidamist ning tuvastamaks võimalikke täiendavalt ilmnevaid keskkonnariske või -mõjusid.

KESTLIKKUSARUANDLUSEGA SEOTUD RISKIDE JUHTIMINE JA SISEKONTROLL (GOV-5)

Kestlikkusaruandes käsitletavate keskkonna- ja kestlikkusega seotud riskide näol on peamiselt tegemist tegevusriskidega, mida käsitletakse ja juhitakse samadel alustel koos ülejäänud tegevusriskidega. Tegevusriskid on eelkõige ebapiisavatest või mittetoimivatest protsessidest, inimestest, seadmetest, süsteemidest või välistest sündmustest (nt. karmistuvad regulatsioonid) tingitud riskid, mistõttu on kontserni ärivaldkonda arvestades tegevusriskide juhtimisel oluline hoolikas ohutusstandardite ja -juhiste täiustamine, rakendamine ning järelevalve. Merko üldisi riskijuhtimise põhimõtteid on täpsemalt kirjeldatud tegevusaruande riskide juhtimise peatükis.

Olulisemateks riskideks kestlikkuse vaatenurgast on keskkonnariskid ja inimestega seonduvad riskid. Riskide juhtimine ja sisekontroll on igapäevasesse tegevusse integreeritud pidevad protsessid. Tütaretevõtete tasemel arendavad, juurutavad ja hoiavad vastavaid protsesse töökorras tütaretevõtete juhatused, organisatsioonisiselt on riskide juhtimise ja sisekontrolli eesmärgil juurutatud kvaliteedi- ja keskkonnajuhtimise süsteemid, mille hulka kuulub ka keskkonnajuhtimissüsteem. Ehitusplatsidel tegelevad kehtestatud reeglite alusel riskide juhtimisega projektimeeskonnad, kelle tegevuse üle täidavad sisekontrolli funktsiooni keskkonna- ja tööohutuse spetsialistid. Kontserni tasandil on regulaarne sisekontrolli funktsioon tellitud väliselt teenusepakkujalt, kellega koostöös hinnatakse protsesside toimivust ja võimalikke kitsaskohti.

Kestlikkusaruandluse osas eraldiseisvat sisekontrollisüsteemi juurutatud ei ole ning lähtutakse üldistest sisekontrolli põhimõtetest. Kestlikkusega seonduv andmekogumine on tihedalt seotud raamatupidamisliku kontrolliga (enamus kestlikkus-alase mõõdikute andmeid pärineb samadelt kuluarvetelt, mis jõuavad raamatupidamisse, taksonoomiaraportite andmed pärinevad finantsaruandlusest jms) ning ärilise käitumise ja juhtimistavade kontroll alluvad samadele kontrollimehhanismidele, mis ettevõtte üldised juhtimisprotsessid. Kestlikkusaruandluse juurutamine tingis olukorra, kus lisaks finantsandmetele tuli arvetelt hakata lisaks lugema informatsiooni koguste kohta. Esialgu on tegemist manuaalse tegevusega, mille ettevalmistamisega seotud kiire metodoloogia arengu perioodil on tütaretevõtete poolt esitatavate andmete valideerimine toimunud peamiselt kognitiivse kontrolli meetodil, mistõttu on selles osas vähene inimlike eksimuste tõttu tekkinud vigade esinemine võimalik. Lähitulevikus on kavatsus kestlikkusaruandlusega seotud andmekogumise tarvis juurutada süsteemsemad sisekontrolli meetmed.

KESKKONNARISKID

Keskkonnariskide hindamine toimub projektipõhiselt ning igale objektile koostatakse enne ehitustegevuse algust selle tarvis eraldiseisev keskkonnakava ja jäätmeplaan. Teostatakse keskkonnaaspektide hindamine, mille käigus analüüsitakse kavandatavate tööde iseloomu, nende töödega kaasnevaid võimalikke keskkonnariske, jäätmeteket ja ehitusprojektist tulenevaid keskkonnavalmeid kitsendusi. Keskkonnaaspektide hindamise tulemusena valmib objekti riskide nimekiri, mida hinnatakse riskitaseme maatriksiga, mis võimaldab eristada erinevate riskide ulatust ja prioriteetsust. Kõrgema prioriteediga riskide puhul peab projektimeeskond kirjeldama täiendavaid keskkonnakaitse abinõusid ning ehitusetappi ja -töid, mille käigus keskkonnoaht võib realiseeruda. Jäätmeplaanis prognoositakse tekkivate jäätmete koguseid liigiti ning lepatakse kokku vaatlusaluse ehitusobjekti eripärasid arvestav jäätmekogumise ja -käitlemise protsess ning jäätmete ladustamiskohad.

Keskkonnariskide võimalik realiseerumine saab toimuda eelkõige läbi ebapiisavate ennetusprotsesside (ettenägematud asjaolud, riskide ebatäielik hindamine) või kehtestatud protseduurireeglite eiramise. Seetõttu on riskide juhtimise vaatenurgast tähtis, et kehtestatud reeglitest ja tööprotsessidest peetakse korrektselt kinni. Selle tagamiseks vajaliku sisekontrolli teostavad aktiivse ehitustegevuse faasis objektidele pistelisi kontrollkäike teostavad kvaliteedi- ja keskkonnaspetsialistid. Samuti võivad pistelisi kontrole teostada mitmed välised osapooled (Keskkonnainspeksioon, kohaliku omavalitsuse esindajad jt). Kontrollide käigus hinnatakse etteantud protseduuridest kinnipidamist, keskkonnariskide vältimiseks kasutusele võetud meetmete kvaliteeti, võimalike uute riskide ilmumist ning vajadusel antakse jooksvaid soovitusi täiendavate ennetusmeetmete kasutuselevõtuks.

Kehtestatud reeglite märkimisväärsest eiramisest ja riskide võimalikust realiseerumisest antakse teada ja sellised juhtumid eskaleeritakse juhtkonna tasandile, kus otsustatakse lisameetmete ja protsessimuudatuste vajadus sarnaste juhtumite edaspidiseks vältimiseks.

Levinumad keskkonna-alased riskid ehitusobjektidel:

- Õhusaaste (tolm, gaasid jm)
- Mürasaaste ja vibratsioon
- Jäätmete sattumine ehitusplatsilt keskkonda
- Vedelkütuste käitlemine

INIMESTEGA SEOTUD RISKID

Ehitustegevuse suurimaks inimesi mõjutavaks riskiks on tööõnnetused. Peatöövõtjana vastutab Merko ehitusobjektidel kõikide inimestega seotud riskide juhtimise ja maandamise eest, mis tähendab lisaks omatöötajatele ka alltöövõtjate töötajate tööohutusreeglitest kinnipidamise kontrolli. Tööohutuskultuur on kontserni ettevõtete töö keskne teema, valdkonna eest vastutavatele ning teemaga oma töös tihedamalt kokku puutuvatele töötajatele viiakse regulaarselt läbi töötervishoiu- ja ohutusalasaid täiendkoolitusi, ohupiirkonnas viibivaid töötajaid varustatakse vajalike töö- ja isikukaitsevahenditega. Tööohutusega seotud teemasid hoitakse pidevalt fookuses nii infokoosolekutel kui sisemeedias, ettevõttesiseselt raporteeritakse tööõnnetuste statistikat nii omatöötajate kui alltöövõtjate lõikes.

Kontserni ehitusettevõtete töötervishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteem on sertifitseeritud ISO 45001 järgi ning iga tööõnnetust käsitletakse erakordsena ning koostatakse selle kohta analüüs, kus hinnatakse nii juhtumi põhjuseid kui täiendavaid ennetamise võimalusi. Tööohutuse juhtimissüsteemi toimimise tagamiseks ja pidevaks parendamiseks on olulistes tütarettevõtetes loodud 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 põhjalikult reguleeritud valdkond, mille tegevusraamistik on suuremas osas kehtestatud läbi seadusandlusest tulenevate nõuete. Keskkonnamõju vaatenurgast on enamuse ehitustegevuse füüsilisi aspekte reguleeritud seadusandlikul tasandil, samuti tulenevad seadusest reeglid töösuhetele, töökeskkonna nõuetele ja ettevõtete valitsemisele ja juhtimisele. Kestlikkusaruandluse vaatenurgast on Merko hinnangul peamiseks uuenduseks kasvuhoonegaaside heidet puudutavad aspektid, mis seni on olnud vähemreguleeritud valdkond. Siingi on riigipoolselt uute hoonete süsinikuheite piirnormide kontseptsioon väljatöötamisel, mis tähendab, et ehitusteenuse pakkujate kohustuseks selles kontekstis on organiseerida äritegevus viisil, mis kõiki neid nõudeid arvesse võtab.

Rohketele seadusandlikele nõuetele vastavuse vajadusest tingituna ei ole kestlikkuse ja keskkonnanõuete teemad Merko äritegevuses eraldiseisvaks distsipliiniks, vaid igapäevastesse tööprotsessidesse integreerituna on need tavapärase tegevuse loomulikuks ja lahutamatuks osaks. Merko hinnangul on läbi seadusandluse kehtestatud kestlikkust puudutavate mõjude ja riskide juhtimine piisav ning ei vaja täiendavaid ettevõttesisesi meetmeid. Õigusaktidest tulenevate nõuete järgimist võib olemuslikult tõlgendada kui keskkonna ja kestlikkuse erinevate aspektide juhtimist riigi ja ühiskonna vaatenurgast kõige efektiivsemal ja optimaalsemal viisil, mida ei ole võimalik ega kohane vaidlustada.

Tulenevalt valdkonna suurest reguleerituse määrast ei ole Merkos eraldiseisvaid keskkonna ja kestlikkusega seotud eesmärgi kehtestatud, sest seadusandlikele nõuetele kõrval on täiendavad keskkonnamuutuste mõjutamisvõimalused piiratud või puuduvad üldse. Ettevõttesiseselt eesmärgistatakse nõuete kinnipidamise edukust, kasutades mõõdikuna järelevalveametkondade ettekirjutuste nulleesmärki. Ettekirjutuste puudumine indikeerib nõuete ja protsesside eesmärgipärasest toimimist, järelevalveorgani ametlik ettekirjutus mistahes keskkonda või jätkusuutlikkust puudutavas aspektis viitab seevastu vajadusele analüüsida siseprotsesside toimimise kvaliteeti.

Merko strateegiliseks eesmärgiks on konkurentidest eristuda läbi kvaliteedi, mille saavutamiseks on kontserni tasandil kokku lepitud ühtsed väärtused ja tegutsemise põhimõtted, millest lähtuvalt on määratletud lubadused töötaja, kliendi ja partneri, investori ning ühiskonna ees. Kontserni tasandil on kokku lepitud neljas peamises fookusteemas, mille toel seatud eesmärgi saavutada ning mis kattuvad Merko kestlikkusala eesmärkidega:

- 1) Kvaliteet- kvaliteetse teenuse/toote/teeninduse pakkumiseks on oluline panustada sisemiste protsesside efektiivsusele, süsteemsusele ja vigade ennetamisele.
- 2) Keskkond- keskkonnateadlikult ja vastutustundlikult tegutsemine, mille käigus pööratakse suurt tähelepanu keskkonnanõuete minimeerimisele ja kahjude ennetamisele, vähendamaks ettevõtte keskkonnanajalälgel.
- 3) Töökeskkonna turvalisus ja tööohutus on inimeste väärtustamise vaatenurgast erilise tähelepanu all.
- 4) Personali arendus- Merko suhtumine töötajatesse kui professionaalsetesse partneritesse ning usk, et tegus ja motiveeritud töötaja on ettevõtte suurim väärtus.

ÄRIMUDEL

Merko tegutseb kahes peamises ärisegmendis, mis toimivad olemuslikult projektipõhiste äridena. Mõlema ärisegmendi puhul viiakse ellu kliendi soovetud lahendusi ja projekteerija vahendusel kirjeldatud ülesandepüstituse selle erisusega, et ehitusteenuse puhul on enamasti tellijateks ettevõttevälised kolmandad osapooled, kinnisvara arenduse puhul on tellijaks Merko.

- Ehitusteenuse pakkumine - peatöövõtu raames ehitusteenuse pakkumine klientidele. Tellijateks on peamiselt riiklikud institutsioonid ja eratellijad. Olemuslikult on tegemist teenusepakkumise äriega. Töid hangitakse portfelli läbi avalike hangete, kus konkureeritakse võrdselt teiste ehitusteenuse pakkujatega tellija poolt kõikidele pakkujatele

ühesugustena kehtestatud tingimustel. Teenusepakkuja mõju ehitusprojektis piirduv hanketingimustes ja ehitusprojektis kirjeldatud tööde teostamiseks vajaliku organisatoorse poole tagamise ja projekti juhtimisega. Ehitustöid teostatakse alltöövõtjatest äripartnerite abiga. Peatöövõtja vastutus ei puuduta ehitise tehnilisi parameetreid, materjalivalikut, ehitusaegset või kasutusaegset keskkonnamõju, ega muid kestlikkuse vaatenurgast olulisi aspekte, kuna lõppvastutus ehitise keskkonnamõju suuruse ja iseloomu eest lasub tellijal. Vajadusel rakendab teenusepakkuja ehitustegevuses lisameetmeid mis võimaldab vähendada ehitustegevusega kaasnevaid häiringuid. Lisaks hoonete ehitusele kuuluvad ehitusteenuse ärisegmendi alla ka teede ehitus ning liiva- ja kruusakarjäärid, viimase eesmärgiks on ehitustööde tarbeks täitematerjalide kaevandamine. Ärimudeli mõttes on teede ehituses ja kaevanduses tegemist väheoluliste äridega, ärimahtudega alla 10% kontserni konsolideeritud näitajatest.

- **Elukondliku kinnisvara arendus** – keskendutakse terviklike elukeskkondade loomisele, mis hõlmavad potentsiaalsele klientide sihtgrupile kavandatud ja piirkonnale sobilikke, arhitektuuriliselt väärikaid, funktsionaalsete plaanilahenduste ja kvaliteetsete siseviimistlusmaterjalidega, energiasäästlikke korterelamuid. Klientideks on peamiselt eraisikud või investorid, kes tervikuna kujundavad turunõudlust. Ärimudeli vaatenurgast tegutseb Merko väärtusahelas ise tellijana, kelle rolliks arendajana on analüüsida turutrende ja klientide soove, töötada väliste partneritega välja sobivad hoonete kontseptsioonid, toimida tellijana projekteerimisfirmadele ja ehituspartneritele ning hoolitseda turundus- ja müügitgevuse eest. Ärimudeli eesmärgiks on korterite rajamine, mis oleksid klientide jaoks atraktiivsed, mille järel oleks turul piisavalt nõudlust ning mis sobituksid ümbruskonda. Tarbijanõudlust mõjutavad seejuures peamiste parameetritena rahaline kättesaadavus ning tarbijate teadlikkus. Samuti peavad rajatavad ehitised vastama kõikidele seadusandlikult kehtestatud keskkonna- ja kestlikkusalastele nõuetele.

Müügitulu, tEUR	2024
Ehitusteenuse pakkumine	476 546
Kinnisvaraarendus	86 367
Segmendid kokku	562 913

Strateegilises vaates ei ole lähitulevikus ehitusteenuse pakkumises ja kinnisvara arenduses seoses kliimamuutuste ja täiendavate kestlikkusnõuetega Merko hinnangul olulisi muutusi ette näha. Ehitustegevusega kaasnevat keskkonnamõju on võimalik juhtida eelkõige läbi erinevate ehitustehniliste ja materjalivalikut puudutavate otsuste varases planeerimis- ja projekteerimisfaasis. Rohepöördest tulenevalt võivad lähitulevikus muutuda ehitiste ehitustehnilised lahendused ja materjalide eelistused, kuid ehitusteenuse äriine iseloom jääb eeldatavalt sarnaseks senisele, mis on valmisoleku ja suutlikkuse säilitamine muutuva nõudluse ja nõuete kontekstis kvaliteetse ehitusteenuse pakkumiseks seadusandluses etteantud reeglid järgides.

Kinnisvara arenduses võib eeldada, et mida teadlikumaks muutuvad tarbijad erinevatest hoonete ja ehitusega seonduvatest kestlikkuseaspektidest, seda enam ootavad nad turult väiksema keskkonnajalajälje ja spetsiifiliste parameetritega eluruume, olles ühtlasi valmis nende lahenduste eest ka rohkem maksma. Seetõttu kinnisvara arenduses kui ka ehitusteenuse pakkumises avaldub kliimamuutusele kaasaaitamine peamiselt läbi muutuva tarbijanõudluse ja uusehitistele rakenduvate keskkonnannõuete. Merko panustab kliimamuutustega kaasnevasse üleminekusse läbi selle, et ehitab keskkonnateadlikumale nõudlusele vastavaid väiksema keskkonnamõjuga ja jätkusuutlikumaid ehitisi.

TÖÖTAJAD

Merko strateegia elluviimisel ja eesmärkide saavutamisel on töötajatel määrav roll. Ehitustegevus saab toimuda vaid läbi töötajaskonna tegevuse, mistõttu on töötajad üheks olulisimaks ressursiks ja mõjukohaks strateegia ja ärimudeli elluviimisel. Kuna ehitustegevus on seadusandlike ja keskkonnanormide poolest põhjalikult reguleeritud valdkond, siis ärilise edu vaatenurgast on tähtis kvalifitseeritud töötajate olemasolu, kes omavad teadmisi ja oskusi nii ehitusmaterjalide käitlemisest, vajalikest töövõtetest, kui ka tunnevad seadusenõudeid ja keskkonnareegleid, mis seda tegevust mõjutavad. Kvalifitseeritud töötajate säilitamiseks on tähtis tegeleda motivatsiooni mõjutavate teguritega.

Merko töötajaskonna võib jagada kolme kategooriasse:

- 1) oskustöölised (teede ehitus, betoonitöölised jt)
- 2) ehituse tugifunktsioonid (projektijuhid, eelarvestajad jt)
- 3) üldised tugifunktsioonid (müük, finants, juhtimine jt)

Peatöövõtjana töötab Merko väärtusahelas suur hulk alltöövõtjate töötajaid, kes liigituvad oskustöölise kategooriasse. Merko omatöötajatest liigituvad oskustöölise hulka peamiselt teede ehituse ja betoonitöödega seotud töötajad. Hoonete ehituses moodustavad peamise töötajaskonna ehituse ettevalmistusega seotud ametikohad ning kinnisvara arenduses on peamiselt planeerimise ja müügiga tegelevad tugifunktsioonid. Kaevandustegevuse ärisegmendi kuuluvate ning tähtajalise töölepingu alusel töötava personali hulk on sotsiaalse mõju vaatenurgast väheoluline.

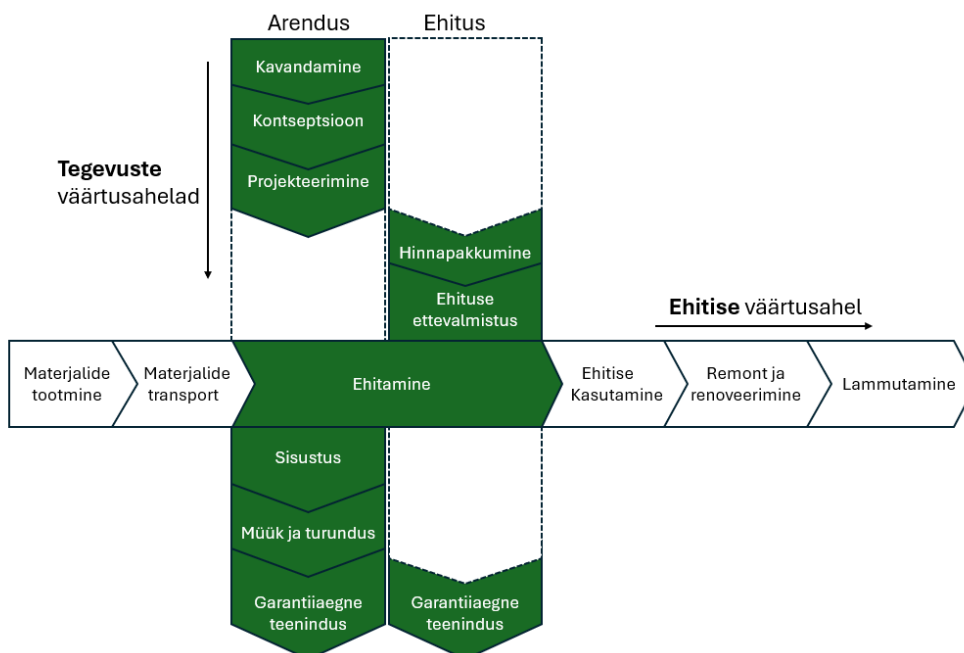
Geograafiliselt on töötajaskond jagunenud Eesti, Läti ja Leedu vahel.

Riik	Töötajate arv
Eesti	423
Läti	57
Leedu	125
Kokku	605

VÄÄRTUSAHEL

Ehitatud keskkonna ja ehitussektori keskkonnamõju paremaks mõistmiseks ja määratlemiseks tuleb eristada ehitise ja ehitustegevuse väärtusahelaid:

- **Ehitis** on oma olemuselt objekt, mille väärtusahel käsitleb selle elutsükli erinevaid etappe, alates ehitusmaterjalide kaevandamisest ja tootmisest kuni ehitise lammutamiseni. Ehitise väärtusahela hindamiseks kasutatakse laialdaselt LCA kontseptsiooni (Life Cycle Assessment), mis võimaldab ühtsel meetodil hinnata erinevate elutsükli etappide keskkonnamõju suurust, ning edendada sellealast teadustegevust.
- **Ehitustegevuse** väärtusahel käsitleb tegevusi, mis on vajalikud uue hoone või rajatise loomiseks, remontimiseks ning lammutamiseks. Erinevus ehitise väärtusahelast seisneb eelkõige vaatenurgas, mille põhjal ehitustegevuse väärtusahel määratleb vajalikke tegevusi, mis on vajalikud ehitise väärtusahela ehitustegevuse etapis.



Keskkonnamõju hinnangutes kasutatakse sageli ehitustegevusega seonduva jalajälje hindamisel ehitise väärtusahela vaadet, samas kui ehitusteenuse pakkuja vaatest on korrektsem ehitustegevuse väärtusahela vaade, mille kaudu on võimalik hinnata kestlikkuse- ja keskkonnamõju aspektide mõjutamise võimalusi.

Merko äritegevus leiab aset ehituse peatöövõtu ja kinnisvaraarenduse ärisegmentides, mis NACE klassifikatsiooni järgi kuuluvad erinevate tegevuskategooriate alla. Ehitise väärtusahela vaatenurgast on siiski tegemist üksteist täiendavate, sama protsessi erinevate etappidega. Teede ehitus ja kaevandustegevus liigituvad selles vaates ehitustegevuse väärtusahela alla.

EHITUSE PEATÖÖVÕTU VÄÄRTUSAHEL

Ehitustegevuse väärtusahela eripäradeks on iga projekti unikaalsus ja suur killustatus mitmete osapoolte vahel. Uusi projekte hangitakse portfelli läbi pakkumismenetluse protsessi avalikel hangetel, kus konkureeritakse teiste ehitusteenuse pakkujatega. Ehitushangete võitmiseks on vajalik esitatud kriteeriumitele ja parameetritele vastava hoone või rajatise ehitamine konkurentidest soodsama hinnaga. Samale projektile pakkumisi tegevad ettevõtted peavad arvestama samade hanketingimustes kehtestatud nõuetega, püüdes konkurentidest eristuda eelkõige soodsama hinna poolest. Ehitushanke võidu korral sõlmitakse tellijaga peatöövõtu leping, ning peatöövõtja sõlmib omakorda lepingud alltöövõtjatega, materjalide tarnijatega, erinevate teenuste osutajatega ja muude koostööpartneritega.



KINNISVARA ARENDUSE VÄÄRTUSAHEL

Arenduse väärtusahel saab alguse sobiva kinnistu ostmisest, ning eristub ehitusteenuse väärtusahelast peamiselt varase planeerimisfaasi ja kontseptsiooni väljatöötamise, ning hilisemate müügi- ja turundustegevuste poolest.

Kinnistule hoone ehitamiseks on vajalik detailplaneering, kus on määratletud lubatud hoonete parameetrid ja kasutusotstarve. Arendaja ostetaval kinnistul võib, aga ei pruugi kehtivat detailplaneeringut olla ja see tuleb alles kehtestada. Detailplaneeringu

menetlusprotsessi käigus hinnatakse muuhulgas kinnistu ja sellele planeeritavate hoonete arendamise potentsiaalset keskkonnamõju ning võimalike keskkonnariskide korral kehtestatakse sellele kitsendusi või lisatingimusi.

Arenduse väärtusahela kavandamisprotsessis osaleb mitmeid osapooli, ning Merko olulisimaks mõjukohaks selles etapis on nende osapoolte tegevuste omavaheline koordineerimine, ning arendajana turu nõudlusele ja ootustele võimalikult hästi vastava väärtuspakkumise loomine. Selle tarvis analüüsitakse turutrende ja varasemat nõudlust, ning töötatakse välja kinnistule kõige paremini sobituv objekt kontseptsioon, tehnilised nõuded ja parameetrid, mis peavad vastama nii detailplaneeringust tulenevatele nõuetele kui ka potentsiaalsete klientide ootustele. Nendele nõuetele ja parameetritele vastav parim arhitektuurilahendus valitakse enamasti arhitektuurikonkursi korras, mille žüriisse kuuluvad lisaks Merko ja kohaliku omavalitsuse esindajale ka erinevate teiste valdkondade sõltumatud esindajad. Konkursi võidutöö peab vastama nii seadusest tulenevatele nõuetele kui olema atraktiivne ka klientidele, rakendades samas kõige kaasaegsemaid ja jätkusuutlikumaid ehitustehnilisi lahendusi ning turu parimaid praktikaid, mis lõpptulemusena tagaks arendatava objekti väiksema keskkonnamõju ja säästlikuma ressursikasutuse.



SIDUSRÜHMAD HUVID JA SEISUKOHAD (SBM-2)

Merko jaoks on strateegiliselt oluline olla kursis enda sidus- ja huvigruppide ootustega ja tagada nende vaheline piisav infovahetus, mis võimaldab ettevõtte suuremat paindlikkust ja võimalust kiiremaks reageerimiseks turutrendide muutustele.

Peatöövõtjana on Merko olulisemateks sidusrühmadeks ettevõtte enda töötajad, aktsionärid, investorid ja pangad. Kinnisvara arenduse ärisegmendis lisanduvad huvigrupina korteriootajad ja kliendid. Peamiste huvigruppide ja sidusrühmadega informatsiooni vahetamiseks ja tagasiside kogumiseks on määratletud erinevad kaasamistegevused, mis sõltuvad sidusrühmade suhtlemise iseloomust ja eeldatavast infovajadusest:

HUVIGRUPP	SUHTE TÜÜP	KAASAMISTEGEVUSED
Oma töötajad	PIDEV	töötajate igapäevane koostöö ja suhtlus ettevõtte kolleegide ja erineva tasandi juhtidega, iga-aastased arenguehklused, 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.
Järelevalve-asutused	KORDUV	Ühiskonna huvide ja soovide legitiimne esindamine läbi erinevate lubade menetlemise ja seadusest tulenevate nõuete kontrolli.
Tellijad ja korteriootajad	ÜHEKORDNE	Igapäevane koostöö ja suhtlus ehitus- ja müügiprotsessi käigus, kohtumised ja üritused, klientide tagasiside ja rahulolu-uuringud, ettevõtte koduleht, avalik kommunikatsioon. Täiendavad kommunikatsioonikanalid korteriootajatele: korteriarendusprojekti koduleht ja müügimaterjalid, müügijuht ja teatud arendusprojektidel kohapealne müügiesindus, korteriootajaid 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 toimuvad enamasti formaalsel kujul läbi börsiteadete, lepingute ja muude sarnaste tegevuste.

Kaasamistegevuste käigus vahetatav informatsioon jõuab erinevatele juhtimistasanditele, ning aitab ettevõttel seeläbi tagada piisavat turutunnetust äriotsuste langetamiseks. Ehitustegevuse ja kinnisvaraarenduse projektipõhised ärimudelid tagavad selle, et iga projekti alguses hinnatakse juhtkonna tasandil erinevaid strateegilisi ja kestlikkust puudutavaid sidus- ja huvigruppide ootusi uuesti, mis tingib infovahetuse regulaarsuse ning aitab ettevõtte strateegiat ja kestlikkuse aspekte sobitada paremini huvigruppide ootustega.

Töötajad on Merko jaoks peamine ja strateegiliselt tähtis huvigrupp, kelle abil viiakse ellu ettevõtte strateegiat. Töötajate vaatenurgast on tähtis ettevõtte üldise eesmärgi ja käekäigu mõistmine, selle juhtimise ja äritulemuste läbipaistvus, ettevõtte tegevusplaan puudutav informatsioon, ning töötajate heaolu puudutavad otsused. Ettevõtte vaatenurgast on töötajate kaasamisel tähtis motiveeritust ja heaolu puudutava tagasiside kogumine, ning kahepoolne vahetu igapäevane suhtlus tööprotsesside sisu osas, mis tagaks kõikide osapoolte informeerituse, läbipaistvuse ja usaldusväarsuse. Töötajate tagasisidet võetakse erinevatel juhtimistasanditel arvesse äriotsuste langetamisel ja töökorralduse, ning töötingimuste parandamisel.

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 tööpetsiifiline sisu
Igakuine	Tütarettevõtete juhtkondade koosolekud	Kontserni juhtkonna ja tütarettevõtete juhtkondade regulaarne infovahetus, päevakajalised teemad, äriplaanid ja võimalikud kitsaskohad
Kvartaalne	Juhtkonna koosolekud, Kvartaalsete tulemuste tutvustus	Strateegilised küsimused, kontserni ja tütarettevõtete 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 kahese olulisuse hindamise käigus, mida on täpsemalt kirjeldatud eraldi peatükis. Mõjukohti hinnati ehitise väärtusahela üleselt, ning ehitusteenuse pakkumise ja kinnisvara arenduse ärisegmentide kohta eraldiseisvalt. Keskonna, inimeste ja ettevõtte äritavade mõjusid hinnati muuhulgas ka ettevõtte säilienõtkuse vaatenurgast. Alljärgnevas tabelites on toodud 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). Olukordades kus mõjule vastavad mitu valikut, on need lahtrisse vastavalt märgitud. Detailsem info ja kirjeldused tuvastatud mõjude, riskide ja võimaluste 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	Taastuvenergia suurem kasutuselevõtt, energiaefektiivsemad 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	Taastuvenergia suurem kasutuselevõtt, energiaefektiivsemad masinad ja seadmed
Energiakasutus väärtusahelas	Tegelik negatiivne mõju	ülanev, alanev	keskmine, pikk	Ehitusmaterjalide tootmises ning hoonete hilisemas eksploatatsioonis kasutatavad energiakogused	Taastuvenergia suurem kasutuselevõtt, energiaefektiivsemate 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 tugifunktsioonides kasutatavad energiakogused	Taastuvenergia suurem kasutuselevõtt, energiatõhusamad masinad ja seadmed

Energiasäästlike hoonete ehitus	Tegelik positiivne võimalus	ülanev	keskmine, pikk	Avaliku sektori suurem tellimus senisest energiasäästlikumate 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
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-horisont	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-horisont	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 ärisiske	Aus ja läbipaistev tegevus, korruptsiooniriski ennetamine

S4. Tarbijad ja lõppkasutajad

Mõju/riski/võimaluse nimetus	Mõju tüüp	Väärtus-ahel	Aja-horisont	Kirjeldus	Leevendusvõimalused
Müra, vibratsioon, tolm 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 ühiskonnas seoses 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 usaldusväärsus, avatus ja läbipaistvus	Tegelik positiivne mõju	Merko	keskmine, pikk	Ettevõtte positiivne maine ja usaldusväärsus 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 seonduvasse ressursitarbimise etappi ja hilisemasse valmishitatud hoone kasutusaegsesse energiatarbimisse. Aktiivse ehitustegevuse etappi, milles Merko äritegevus peamiselt toimub, on kontsentreeritud projektis ettenähtud ehitusmaterjalide, energia ja kütuste reaalne tarbimine, ning Merko äridel on seal 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 ära määratletud ehitusprojekti ja hanketingimustega, mistõttu saab neid mõjusid 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 oluline roll nendele parameetritele lubatavate piiride kehtestamisel, ning seeläbi tellijate ja klientide eelistuste kujundamisel.

FINANTSMÕJU

Ehitise väärtusahelal on tulenevalt ressursimahukusest tervikuna märkimisväärne finantsmõju, mis jaguneb erinevate väärtusahela etappide ja osapoolte vahel. Finantsmõju on peamiselt koondunud väärtusahela algusesse, ehitusmaterjalide tootmise ja ehitustegevuse etappidesse.

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 mitteoluliseks:

- Ehitusmaterjalide hinnad võivad lähitulevikus rohepöördest tulenevate lõppomaniku valikute tõttu kallineda, kuid ehitusprojektide 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 kaasnevaid värbamise, koolitamise ja projektimeeskondade mehitamisega seotud finantsmõjusid.

Võimalikud riskide realiseerumisest ja trahvidest tulenevad finantsmõjude avaldumine hinnati vähetõenäoliseks, kuna tegemist on üksikjuhtumitega, millele lähiminekis 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

Eelpoolkirjeldatud keskkonna ja finantsmõju aspekte arvesse võttes on Merko seisukohal, et kliimamuutuste mõju ettevõtte ärimudelile ja strateegiale on väheoluline, ning otset riskide või mõjude suurenemist strateegiale ja ärimudelile ei ole lähitulevikus ette näha. Ehitusteenuse pakkuja ja arendajana avaldub Merko panus kliimamuutustega kohanemisse läbi tellijate ja turu-ootuste 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 olulisuse hindamise analüüs viidi läbi ülalt-alla põhimõttel, kus esmalt töötati kontserni tasandil välja 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:

- a) Merko kontserni **suur tütarettevõtete arv**. Enamus 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.
- b) **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 töösuhted 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.
- c) **Merko strateegilised eesmärgid, poliitika (sealhulgas ESG poliitika), ettevõtte kultuuri puudutavad tõekspidamised ning ärietika põhimõtted** on rakendatud ülalt-alla põhimõttel, mistõttu tütarettevõtetest sobiliku sisendi kogumiseks hinnati otstarbekaks kasutada sarnast info liikumise ahelat.
- d) **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-oluliseks. Ülalt-alla lähenemine aitas vältida lokaalsetest optimumidest tingitud moonutusi, ning tagas olulisuse hindamiseks vajaliku sisendinfo proportsionaalsuse.

MÕJUDE JA RISKIDE HINDAMISE PROTSESS

- 1) **Nimekirja määratlemine olulisematest tütarettevõtetest**, mida kaasata kahese olulisuse hindamise protsessi. Hindamise aluseks võeti finantsraporteerimises kasutusel olev ettevõtete nimekiri, mille puhul olulisuse kriteeriumina kasutati reaalse ehitustegevuse ja vähemalt ühe täistööajaga töötaja olemasolu ettevõttes.

- 2) Kestlikkusraporteerimise vaatenurgast hinnati oluliseks alljärgnevad tütaretevõtted:

Riik	Tütaretevõtte	Tegevusala
Eesti	AS Merko Ehitus Eesti	Ehituse peatöövõtt
	AS Merko Kodud	Kinnisvara arendus
	AS Tallinna Teed	Teede ehitus
	OÜ Merko Kaevandused	Täitematerjali kaevandamine
Läti	Merks Majas	Kinnisvara arendus
Leedu	Merko Statyba	Ehituse peatöövõtt
	Merko Bustas	Kinnisvara arendus

Ülejäänud ettevõtted (sealhulgas Norra ärid ja Lätis asuv Merks, kus 2024 aastal uut äritegevust ei toimunud) 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.

- 3) 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 ESR51 Lisas A punktis AR16 esitatud kestlikkusteemade nimekirja. Töö tulemusena valmis esmane nimekiri kestlikkusalastest mõjudest, riskidest ja võimalustest, ning sobivatest mõõdikutest, millele järgnevatel etappidel hakata oluliseks hinnatud tütaretevõtetest täiendavat sisendit küsima.
- 4) Tütaretevõtete kaasamine mõjude, riskide ja võimaluste nimekirja koostamisse. Riigipõhiselt määrati vastutavad kestlikkusaruandluse koordinaatorid, kelle rolliks oli toimida kontaktisikutena kontserni ja tütaretevõtete vahelises kestlikkusteemalises infovahetuses, ning koordineerida riigisisest andmekogumist ja mõjude hindamist. Koordinaatorite esmaseks ülesandeks oli tutvuda neile edastatud esmase mõjude, riskide ja võimaluste koondnimekirjaga, analüüsida seda konkreetse riigi tütaretevõtete kontekstis, ning anda tagasisidet võimalike nimekirjast puuduvate aspektide või riigipõhiste spetsiifiliste erisuste kohta.
- 5) 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 tööalaselt tihedam kokkupuude koostööpartnerite, tarnijate ja klientidega, ning sealäbi nende ootuste ja seisukohtadega. Sellisel viisil said olulisemate ettevõtteväliste huvigruppide seisukohad esindatud läbi Merko omatöötajate erialateadmise. Aktsionäride ja investorite kaasamine toimus läbi enamusaktsionäri esindajate intervjuerimise ja investorkohtumiste. Ülejäänud juhusliku või ühekordse suhtetüübiga huvigruppide kaasamist ei peetud otstarbekaks.
- 6) Kahese olulisuse hindamine. Ettevõtte kõrgeima juhtorganina viis lõpliku olulisuse hindamise läbi nõukogu, kes tugines otsustamisel tütaretevõtetes ja kontserni tasandil teostatud ettevalmistavale tööle. Eelneva kestlikkusaruandlust ettevalmistava protsessi tulemusena valmis kestlikkusalaseid mõjusid, riske ja võimalusi käsitlev ülevaatedokument, mis esitati nõukogule otsuse tegemise abistava lisamaterjalina. Ülevaatedokumendis 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*) vaatenurgast, 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.

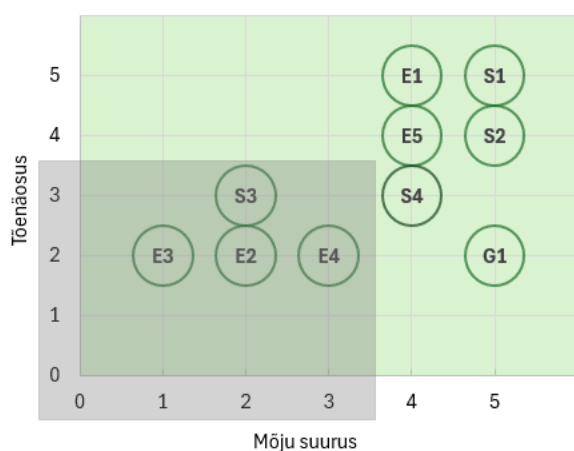
Mõjuolulisust hinnati mõju suuruse ja mõju esinemise tõenäosuse kombinatsioonina 5-palli skaalal, kus 5 tähistas suurt mõju, 3 keskmise suurusega mõju, ning hinnang 1 indikeeris minimaalset mõju suurust või selle puudumist. Kestlikkusraporteerimise vaatenurgast oluliseks hinnati sellised mõjud, mille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

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

- Tegelikud mõjud, mis on püsiva iseloomuga, ning eksisteerisid ka käsitletav 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 ärireeetika 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 saabuks 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 äritulemusele 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 piiriks 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 keskkonnajuhtimissüsteemi. Kontserni olulisemate tütarettevõtete keskkonnajuhtimissüsteemid on vastavuses ISO14001 nõuetega, ning töötervishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteem on vastavuses ISO45001 standardiga. Kestlikkusalase tegevuse tähtsamad põhimõtted on sätestatud järgnevates kontserniülestes poliitikadokumentides, millest tütarettevõtted peavad kohaliku tasandi juhtimisprotsesside rakendamisel lähtuma:

- 1) **Ärireeetika koodeks**, milles on kehtestatud ausa ja eetilise äritegemise põhimõtted, ning käsitletud huvide konflikti, konfidentsiaalsuskohustuse, sisetabe käitlemise, andmekaitse, altkäemaksu ja korrupsiooni, ning teisi eetikaga seonduvate olulisemate teemade põhimõtteid ja tegevusjuhiseid. Dokumentis on muuhulgas käsitletud keskkonnanõu 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 avaldumisvorme ja peamisi maandamise meetmeid.
- 3) **ESG poliitika**, mille sisuks on ühtsete ESG põhimõtete ja nägemuse kujundamine kontserniülesele. 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 kompetents, turutunnetus seadusandlike erisuste arvestamiseks

organisatoorses ja protsessipõhises korralduses. Tütarettevõtete 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 keskkonnaaspektide analüüs, mille käigus projektimeeskonnad hindavad kavandatud tööde iseloomu, kaasnevaid keskkonnamõjusid, võimalikke riske, ning prognoosivad jäätmeteket nii liigiti kui koguseliselt. Hindamise tulemusena koostatakse igale objektile jäätmeplaan, ning vajadusel rakendatakse täiendavad keskkonnakaitselised meetmed 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 tütarettevõtete juhtkondadega tööohutuse ja keskkonnateemade juhtimise protsesside toimivust ja potentsiaalseid parendamisvõimalusi.
- Kontserni nõukogu poolt kehtestatud mõõdikute süsteemseks kogumiseks lepiti kokku tütarettevõtete ja kontserni vaheline aruandlusprotsess, mille põhjal 2024 aastal käivitati regulaarne andmekogumine. Selle tarvis töötati välja ühtne andmekogumise formaat, määrati vastutavad isikud, ning lepiti kokku andmekogumise sagedus. Aruandlus seati üles kvartaalse raportina.
- Lisaks omaenda tegevusele juurtab kontsern hiljemalt 2026 aastaks igapäevategevuste juhitesse alltöövõtjatest ja tarnijatest püsipartnerite poolt ESG printsiipide täitmise seire. ESG printsiipe eiravate isikute ja organisatsioonidega püsivaid ärisuhteid ei looda. Muude tingimuste võrdsuse korral eelistatakse ärisuhetes partnereid, kelle ESG printsiipide järgimist on sõltumatute rahvusvaheliste hindajate poolt või meetodika järgi hinnatud paremaks. ESG printsiipide täitmist ei hinnata ehitusteenuse tellijate/partnerite puhul, milleks on riigisektori asutus või mille lõplikuks kasusaajaks on riik, samuti korteriootajate puhul.
- Kestlikkusaruande formaadi, sisu ja fookuse väljatöötamine esmakordseks avaldamiseks, esmakordseks auditeerimiseks.

KESKKONNATEAVE

KLIIMAMUUTUSED

KESTLIKKUSALASE TULEMUSLIKKUSE KAASAMINE MOTIVATSIOONIKAVADESSE (GOV-3)

CSRD alusel kehtestatud kestlikkusraporteerimise vaatenurgast omavad eranditult kõik ärivaldkonnad ja ettevõtted kas otseselt või kaudselt mõju kliimamuutustele. Otsene mõju on seotud ettevõtte tegevustega, mille käigus või tulemusena lendub atmosfääri kasvuhoonegaase, kaudne mõju on seotud kasvuhoonegaaside tekkega kolmandate osapoolte tegevuse tulemusena. Merko äritegevusega seonduv kasvuhoonegaaside heide on peamiselt kaudset laadi, tulenedes valdavalt ehitusmaterjalide tootmisega kaasnevast kliimamõjust, mida ehitus- ja kinnisvaraarenduse ettevõtte on raske otseselt mõjutada. Sellest tulenevalt ei ole sellekohaseid tulemuslikkusega seotud motivatsioonüsteeme või juhtkonna tasustamisprintsiipe kehtestatud. Kaudselt on mainitud aspektid kaetud tavapärase tulemustasusüsteemiga, kus seadusest tulenevate keskkonda ja jätkusuutlikkust puudutavate nõuete täitmine on eduka ehitusteenuse lahutamatuks eeltingimuseks.

KLIIMAMUUTUSTEGA KOHANEMINE JA ÜLEMINEK (E1-1)

Ehitusteenuse pakkumise (sh teede ehituse) sisuks on ehitustööde teostamine projektis ettenähtud viisil ja tingimustel. Sellistel juhtudel on suurem osa ehitustegevusega kaasnevast kliimamõjust määratletud tellija poolt juba hankefaasis, millega võrreldes aktiivse ehitustegevuse etapis lisanduv mootorikütuste, elektri- ja soojusenergia tarbimisest tulenev kliimamõju on pigem vähene.

Kinnisvara arenduse segmendis täidab Merko ise tellija rolli, kuid arendatavate hoonete kontseptsioon ja seonduv kliimamõju määratakse kindlaks seadusest tulenevate nõuete ja turuanalüüsi kombinatsioonina. Seadusest tulenevalt peavad juba praegu uued ehitised vastama varasemast oluliselt rangematele kliimanõuetele, ning näiteks kortermajad vastama A-energiaklassi nõuetele. Merko omab valmisolekut arendada senisest veelgi kõrgematele energiakasutusnõuetele vastavaid hooned, kuid selliste kortermajade järele on tulenevalt nende kallimast hinnatasemest Baltikumi turgudel seni puudunud nõudlus. Turunõudlusele mittevastava pakkumise tekitamine suurendaks märkimisväärselt ärisiske, mistõttu pole seda peetud otstarbekaks.

Niinimetatud 'roheline üleminek' ehituses, mis teadlaste hinnangul aitaks panustada Pariisi kliimaleppega seatud globaalse soojenemise piiramise 1,5 kraadi võrra, saab Merko hinnangul toimuda vaid läbi väiksema kliimamõjuga ehitusprojektide tellimise lõpp-klientide poolt. See eeldab muutuseid tellijate (sealhulgas riigi) eelistustes, ning täiendavaid riigipoolseid meetmeid suunamaks turgu eelistama keskkonnasõbralikumaid ehitisi.

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 tootmismahude 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.
Vee kättesaadavuse vähenemine	Kliimamuutuste tulemusena võib kahjustuda tavapärase 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 ülemineku kaasnevad tähtsamad üleminekuriskid:

Mõju	Kirjeldus
Regulatiivsed riskid	Seadusandlusest ja standarditest tulenevad lisanõuded ja piirangud ehitiste energia-efektiivsusele, 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 osas teostati Merko kontserniüleline säilenõtkuse analüüs, milles hinnati nii nende riskide võimalikku mõju Merko äritegevusele, kui ka üldisemaid mõjusid väärtusahelaüleselt. Analüüsi käigus hinnati iga riski löikes selle realiseerumise tõenäosust lühikeses ja pikas ajahorisondis (1 aasta ja 10 aastat), ning hinnati mõju ulatust ettevõtte äritegevusele, ärimudelile ja strateegiale ja väärtusahelale tervikuna. Analüüsi käigus hinnati võimalike riskide realiseerumise tõenäosust juhtudel kui kliimamuutuse ulatus püsib Pariisi kliimaleppega ettenähtud 1,5 kraadi piires, ning juhul kui kliimamuutuse ulatus ületab ettenähtud 1,5 kraadi piiri. Analüüsi viis läbi Merko kontserni finantsüksus.

Analüüsi tulemusel jõuti järeldusele, et kirjeldatud riskide realiseerumise tõenäosused nii ühe- kui kümneaastases ajahorisondis on madalad (viimase 10 aasta jooksul pole ükski nimetatud riskidest realiseerunud viisil, millel oleks tunnetatav mõju Merko äritegevusele). Seetõttu hinnati, et Merko äritegevuse jätkumise eeldusel puudub kõikide vaadeldud stsenaariumite löikes kliimamuutustel otsene tunnetatav mõju Merko äritegevusele nii ettevõttepõhiselt kui ka väärtusahelaüleselt, mis nõuaks muudatusi strateegias või ärimudelil. Kliimamuutustega kohanemise ja ülemineku tõttu ei kaasne ettevõttele ärimudeli, strateegia, väärtusahela muutuste ega äritegevuse vaatenurgast lisainvesteeringuid ega muid tunnetatavaid mõjusid.

Merko äri on projektipõhine, ning ehitise väärtusahela vaates koondunud peamiselt ehitamise, renoveerimise ja lammutamise etappidesse, ning minimaalsel määral ka ehitusmaterjalide tootmisesse läbi täitematerjalide kaevandamise. Tööde iseloom nendes väärtusahela etappides on projektide löikes erinev, sõltudes ehitusprojekti sisust ja hanketingimustest. Keskkonnamõju ja kestlikkuse aspektidega arvestamine ja nõuetele vastavuse tagamine on ehitustegevuse protsesside igapäevane ja normaalne osa. Väärtusahela üleselt võib eeldada, et tulenevalt kliimakinclama ehituse vajadusest lähitulevikus ehitatavate objektide tehnilised nõuded ja parameetrid mõnevõrra muutuvad, kuid projektipõhise ärimudeli tõttu omatakse

teenusepakkujana valmisolekut väiksema kliimamõjuga ehitiste ehitamiseks juba praegu. Väärtusahelaülesed riskid hinnatakse varases planeerimise faasis, ning nendega arvestatakse ehitusprojekti ja hanketingimuste koostamisel. Iga projekti alguses teostatakse kõnealuse projektiga kaasnevate otsuste riskide ja mõjude hindamine, mis muudab ettenägematute riskide realiseerumine ehitustegevuse perioodil vähetõenäoliseks. Ehitusprojektide kestused varieeruvad enamasti 2-4 aastat, mis on liiga lühike aeg selleks, et avalduksid kliimamuutustest tulenevad pikemaajalised mõjud.

Merko füüsiliste varade avatus kliimamuutustest tulenevatele mõjudele ja riskidele on vähene, kuna äritegevus toimub projektipõhiselt ehitusobjektidel. Olulisemad varad on kinnisvara, autod ja ehitusmasinad. Ehitustegevuse käigus valmiv kinnisvara antakse peale valmimist enamasti kohe üle tellijatele, ning enamus kontoripindadest kõikides riikides on renditud ning suurematest kinnisvaraobjektidest omatakse vaid kahte kontorihoonet ja asfalditehast Tallinnas. Ehitusmasinatest kuulub Merko omandusse vaid teede ehituse ja kaevandamisega seonduv rasketehnika, hoonete ehituses kasutatav tehnika ja masinad kuuluvad enamasti alltöövõtjatele või selliste masinate rendiga tegelevatele ettevõtetele. Autopark on valdavalt liisitud.

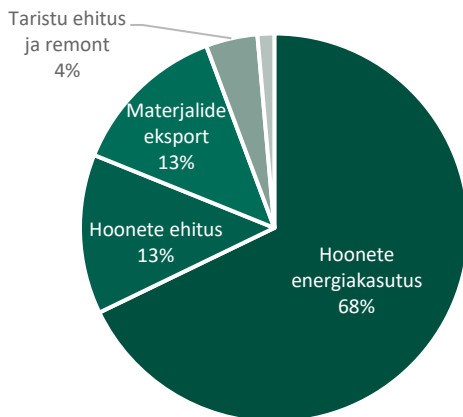
Lõppkasutajatele üleantava kinnisvaraga kaasnevad riskid on hinnatud ära planeerimisfaasis, ning peale üleandmist seostub selle peamine kestlikkusalane mõju kasutusaegse energiatarbimisega. Säilendõtkuse analüüsi käigus ei selgunud riske või mõjusid, mis tingiks olulisi muutusi ehitiste hilisemas eksploatatsioonis, ning suurimat kliimamõju omab energiatarbimine, mille tootmise jalajälje vähenemine aitab ühtlasi kaasa ka ehitiste keskkonnamõju vähenemisele.

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

Merko kliimamuutustega seonduvate keskkonnamõjude prioritseerimine viidi läbi kahese olulisuse hindamise käigus, mida on täpsemalt kirjeldatud 'Olulisuse hindamise protsess' peatükis.

Hindamise käigus analüüsiti varasemate aastate CO₂-jalajälje arvutusi, ning suurima süsinikuheitmega mõjukohtasid. Muuhulgas teostati ka täiendav kaetuse analüüs, tuvastamaks võimalikke varasematest arvutustest väljajäänud mõjukohti. Analüüsi tulemusena lisati võrreldes varasemate aastate CO₂ arvutustega juurde tütarettevõtte AS Tallinna Teed andmed, ning Merko valdusettevõtte energiakasutuse ja kütuste andmed.

2023 aasta kevadel Rohetiigri programmi raames valminud 'Ehituse teekaart 2040' analüüsi põhjal moodustas ehitus- ja kinnisvarasektor Eesti 2021. aasta kasvuhoonegaaside heitmetest hinnanguliselt 40,3% (VIIDE). Sellest proportsioonist suurema osa, hinnanguliselt 68% moodustas 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 moodustavad erinevatel hinnangutel kokku umbes 10-20% ehitatud keskkonna süsinikuheitmest. Kõigi viidatud tegevuste peamiseks mõjukohaks on energiakasutus läbi mootorikütuste põletamise ning sisseostetava soojus- ja elektrienergia kasutamise.



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 heitmes (mõjuala 1), ning erinevate seadmete käitamiseks, ehitusplatside valgustamiseks, ning hoonete ja soojakute kütmiseks ja kuivatamiseks kasutatava sisseostetava elektri ja soojusenergia tootmisega kaasnevast kaudsest kliimamõjust (mõjuala 2). Läbi tarneahela jõuab ehitusetappi ka materjalide tootmise ja transpordiga seonduv kolmandate osapoolte kaudne kliimamõju (mõjuala 3).

Teedeehituse kliimamõju koosneb peamiselt asfalditootmise ja ehitustegevusega kaasnevast kasvuhoonegaaside heitmest. Ehitustööde käigus on suurimaks panustajaks otsene rasketehnika mootorikütuste kasutus. Asfalditootmise puhul tuleb eristada otsest ja kaudset kliimamõju. Otsene mõju on seotud asfaldisegu tootmisega asfalditehases, kus kasutatavad elektri- ja soojusenergiakogused on otseses korrelatsioonis tellimuste mahtudega, mistõttu nende sihilik vähendamine on äritegevust kahjustava iseloomuga. Asfalditootmise kaudne mõju avaldub läbi tootmisprotsessi sisendina kasutatava bituumeni kliimamõju. Asfaldisegu täpsem koostis määratletakse ära tellijapoolsete nõuetega, mistõttu bituumeni osakaal asfaldisegus erineb tööprojektide lõikes. Teede ehitus on Merko kontsernis ainult Eesti-põhine äri.

Kaevandustegevuse ärisegmendi kliimamõju avaldub peamiselt läbi otsese rasketehnika mootorikütuste kasutuse. Mõningane kaudne kliimamõju avaldub ka läbi lahtikaevatud karjääri pinnasest toimuvate emissioonide, kuid neid mõjusid ei ole Merko seni tulenevalt kaevandustööde väikestest ärimahtudest eraldiseisvalt hinnanud. Kaevandustegevus on Merko kontsernis ainult Eesti-põhine äri, mille eesmärgiks on varustada teisi tütarettevõtteid täitepinnasega.

Kinnisvara arenduse kliimamõju avaldub peamiselt läbi rajatavate hoonete energiaefektiivsuse. Konkreetsemad arhitektuurilised ja ehitustehnilised lahendused koostatakse kolmanda osapooli kaasates, ning arendustegevuse käigus hõlmatud hoonete ja teede ehituse mõju on käsitletud eelnevates punktides.

Merko tegevusega otseselt seotud kliimamõju vähendamise võimalused:

Leevendusmeede	Kes?
Taastuenergia suurem kasutuselevõtt	Merko
Rajatavate hoonete lokaalsed energiatootmisvõimekused	Merko
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

Toodetes ja varadesse lukustatud süsiniku mahtude osas pole Merkos detailsemaid analüüse teostatud. Merko hinnangul ei eelista turg tellijate ja klientide hinnatundlikkuse tõttu kliimaneutraalseid tooteid, mistõttu on sellisel hindamisel seni puudunud äriplaneerimise vajadus.

Lähitulevikus avaldavad Merko hinnangul kliimamõju vähenemisele kõige suuremat mõju kliimasõbralikuma energia laialdasem kasutuselevõtt ning arengud ehitusmaterjalide tootmises. Energeetikal on mõju kogu ehitise väärtusahela ulatuses, mõjutades nii ehitusmaterjalide tootmist, ehitustegevust, kui ka ehitiste hilisema eksploatatsiooniga kaasnevat kasvuhoonegaaside heidet. Ehitusmaterjalide tootmises on üheks paljulubavamaks arenguks süsinikupüüdmistehnoloogiad tsemendi ja terase tootmisel, mis võimaldaks betooni ja betoontoodete, kui ühe laialdasema kasutusega ehitusmaterjali, süsinikujalajälge oluliselt vähendada. Asfaldi tootmisel omavad potentsiaali bituumeni asendamine ja energiakulu optimeerimise tehnoloogiad. Siiski on kõikides nendes tehnoloogilistes arengutes esialgu veel mitmeid kitsaskohti, kus lahenduste väljatöötamine ja testimine on aeganõudvad tegevused, mistõttu loodetavad mõjud avalduvad tõenäoliselt alles pikemas ajahorisondis (10-20 aastat).

VÄÄRTUSAHELAGA SEOTUD TÄHTSAMAD MÕJUKOHAD

Hoonete kasutusaegne energiakasutus

Energiakasutuses eristatakse elektrienergiat ja soojusenergiat, mille kasutusprofiilid on mõnevõrra erinevad. Kliimamõju vaatenurgast on olulised kasutatud energia kogused ja nende tootmise päritolu. Selles kontekstis taastuvatest ressurssidest toodetud elektri- ja soojusenergia omavad sarnaste tarbimiskoguste puhul hinnanguliselt väiksemat mõju kliimamuutustele kui fossiilsetest ressurssidest toodetud energia. Tarbimiskogused sõltuvad seevastu hoonete soojapidavusest, inimeste tarbimisharjumustest, hoonete tehnosüsteemidest, ning erinevatest mugavuslisadest ja muudest parameetritest. Kaasaegsed uued hooned ehitatakse seadusest tulenevate nõuete tõttu A- ja B-energiaklassidele vastavaks, mis mõjutab peamiselt kasutatava soojusenergia koguseid. Samas omavad kaasaegsed hooned rohkem erinevaid tehnosüsteeme ja mugavuslisasid, mis suurendab hoonete elektritarbimist. Seetõttu taandub hoonete energiakasutuse kliimamõju vähendamine peamiselt vanemate ja ebaefektiivsemate hoonete energiaklassi parandamisele läbi renoveerimise, ning uuemates hoonetes

kliimasõbralikuma energialiigi eelistamisele. Koos taastuvatest allikatest pärineva energia laialdasema kasutuselevõtuga muutub lähitulevikus eeldatavalt väiksemaks nii energiatootmise keskkonnamõju kui ka kasvuhoonegaaside emissioonid.

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 suurimad ehitusmaterjalide tootmisega seonduvad emissiooniallikad on tsemendi ja terase tootmine, kus tootmisprotsessiga kaasneb nii kasvuhoonegaaside otsene lendumine atmosfääri, kui ka kaudne CO₂ jalajälg läbi tootmisprotsesside energiakasutuse. Siiski on ehitusmaterjalide tootmisega seonduva tervikliku kliimamõju hindamine vastuoluline, ning Merkole teadaolevalt puuduvad teadusuuringud, mis mõjutaks senikehtinud eelistusi ehitusmaterjalide valikul. Peamiseks diskussiooniobjektiks on kliimamõju hindamise ajaperioodi valik- teadusuuringute hinnangud betooni ja betoontoodete pikaajalise karboniseerumisprotsessi tulemusena atmosfäärist CO₂ sidumise võimekuse kohta erinevad üksteisest, muutes selle ehitusmaterjali tervikliku kliimamõju hindamise keerukaks.

Väärtusahela ülesed ehitusmaterjalide tootmisest tuleneva kliimamõju vähendamise meetmed:

Leevendusmeede	Kes?
Taastuvenergia suurem kasutuselevõtt tootmisprotsessides	Tootjad
Lokaalsete energiatootmisvõikemuste rajamine	Tootjad
Tootmisprotsesside efektiivistamine ja innovatsioon	Tootjad
Tootmisprotsesside süsinikuheitme vähendamine	Tootjad
Alternatiivsete väiksema süsinikuheitmega materjalide väljatootamine	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 seonduvaid üleminekuplane, meetmeid ega eesmärke ei ole Merkos kehtestatud, kuna võimalused kliimamuutuste mõjutamiseks on piiratud, ning tajutavad kliimamuutustest tulenevad riskid ettevõtte tegevusele puuduvad. Üldised keskkonnamõju juhtimise põhimõtteid, mida on kirjeldatud kontserni tasandi ESG poliitikas, peetakse piisavaks, ning täiendavaid meetmeid ei ole lähitulevikus plaanis rakendada.

Monitoorimise eesmärgil arvutatakse kontserni tütarettevõtete otsest kasvuhoonegaaside heidet, kuid ehitusvaldkonna tsüklilisusest ja projektide erinevatest valmidusastmetest tingituna ei ole kasvuhoonegaaside heitme väärtused aastate lõikes võrreldavad. Seetõttu ei ole hetkel, ega ka lähiaastatel plaanis sellekohaseid eesmärke kehtestada.

Kõige olulisemaks üleminekuks seonduvaks aspektiks on Merko hinnangul inimeste erialase kompetentsi ja oskusteabe säilitamine, mille tagamiseks jätkub tavapärasel viisil töötajate järjepidev koolitamine ja muu arendustegevus, et tagada jätkuv valmisolek ja paindlikkus turutrendidega kaasaskäimiseks ja muutuva nõudluse teenindamiseks.

ENERGIATARBIMINE JA ENERGIAALLIKATE JAOTUS (E1-5)

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

Mõjualad 1 ja 2 on seotud Merko enda organisatsiooni ja tegevustega, mistõttu on see osa energiakasutusest mõõdetav läbi esitatavate kulu- ning kütusearvete. Mõjuala 3 on seotud alltöövõtjate energiakasutusega ehitusobjektidel, kus olenevalt sõlmitud lepingute tüüpidest võib energiakasutus kuuluda nii Merko kui ka alltöövõtja kuludesse. Selline energiakulude jagamine on ratsionaalne ärilisest vaatenurgast, ning tagab kontrollimehhanismi veendumaks, et energiakasutus on efektiivne ja eesmärgipärane, kuid kestlikkusaruandluse vaatenurgast kaasneb sellega andmete kättesaadavuse probleem. 2024 aasta

aruande jaoks ei ole Merko alltöövõtjate ja tarnijate energiakasutuse andmed veel piisavalt kättesaadavad, ning käesolevas aruandes neid ei esitata. Arutelud lähituleviku andmevajaduse teenindamiseks kestlikkusaruandluse eesmärgil on paljude alltöövõtjatega alustatud, ning vastavad protsessid väljatöötamisel.

Energiatarbimine ja energiaallikate jaotus	2024 kokku	Mõjuala 1	Mõjuala 2	Mõjuala 3
1) Sõel ja söetoodetel põhinev kütusetarbimine (MWh)	0	-	-	
2) Toornaftal ja naftasaadustel põhinev kütusetarbimine (MWh)	9 518	9 518	-	
3) Maagaasil põhinev kütusetarbimine (MWh)	10 393	-	10 393	
4) Muudest fossiilsetest allikatest pärit kütuse tarbimine (MWh)	0	-		
5) Fossiilsetel allikatel põhineva ostetud või omandatud elektri, soojuse, auru ja jahutuse tarbimine (MWh)	1 239	-	1 239	
6) Fossiilenergia tarbimine kokku (MWh) (arvutatakse ridade 1-5 summana)	21 151	9 518	11 633	
<i>Fossiilsete allikate osakaal energia kogutarbimises (%)</i>	<i>97%</i>	<i>100%</i>	<i>95%</i>	
7) Tuumaallikatel põhineva energia tarbimine (MWh)	0	-	0	
<i>Tuumaenergia allikatest toodetud energia Kogutarbimine energia kogutarbimises (%)</i>	<i>0%</i>	<i>-</i>	<i>0%</i>	
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)	558	-	558	
10) Muuks kui kütuseks kasutatava oma toodetud taastuvenergia tarbimine (MWh)	0	-	0	
11) Taastuvenergia tarbimine kokku (MWh) (arvutatakse ridade 8-10 summana)	558	0	558	
<i>Taastuvate allikate osakaal energia kogutarbimises (%)</i>	<i>3%</i>	<i>0%</i>	<i>5%</i>	
Energia kogutarbimine (MWh) (arvutatakse ridade 6 ja 11 summana)	21 709	9 518	12 191	

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

Energiamahukus netotulu alusel	2024
Perioodi müügitulu, tEUR	539 049
Perioodi energiatarbimine (mõjualad 1 ja 2), MWh	21 709
Suure kliimamõjuga sektorites toimuvatest tegevustest tulenev energia- tarbimine kokku suure kliimamõjuga sektorite netotulu kohta (MWh/tEUR)	0,040

KASVUHOONEGAASIDE HEIDE (E1-6)

Merkoga seonduv süsiniku jalajälg on seotud peamiselt energia- ja kütuste kasutuse, ning väärtusahelast tuleneva ehitusmaterjalide kliimamõjuga. Vähesel määral süsinikuheidet võib kaasneda ka pinnasetööde või jäätmemajandusega, kuid võrdluses viidatud peamiste mõjukohtadega hinnati need, ning ülejäänud ESRS standardis toodud kategooriad mitteolulisteks. Jalajälje arvutamisel toetutakse GHG Protocol Corporate Standard'is toodud põhimõtetele, ning eristatakse kolme mõjuala, millest:

- Mõjuala 1 keskendub Merko tegevusest tulenevale otsesele KHG jalajälje hindamisele (kasutatud mootorikütused);
- Mõjuala 2 keskendub ettevõtte büroode ja ettevõtte kontrollile alluvate üüripindade tarbeks ostetud elektri ja soojusenergia KHG jalajäljele;
- Mõjuala 3 hindab väärtusahelast tulenevat kaudset, kolmandate osapoolte või nende otsustega määratud kliimamõju.

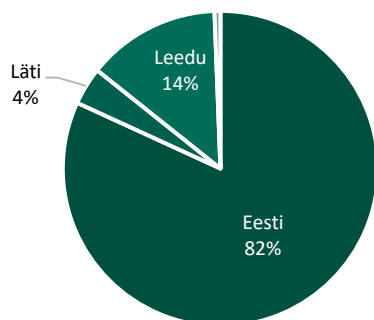
Arvutuste sisendinfo on kogutud riikidepõhiselt olulistelt tütarettevõtetelt. Arvutustes kasutatavad emissioonifaktorid tuginevad peamiselt Kliimaministeeriumi 'Organisatsioonide khg jalajälje mudel'i andmetele, asukohapõhise elektrienergia arvutustes on lisaks kasutatud 'Carbon Database Initiative' veebiplatvormi emissioonifaktoreid, mis on 31.12.2024 seisuga parim teadaolev avalikult kättesaadav informatsioon. Tulenevalt andmete probleemsest kättesaadavusest kasutatakse mõjuala 3 puhul üleminekusätteid, ning sellekohaseid andmeid käesolevas aruandes ei avaldata. Mõjuala 3 alla on 2024 aastal arvatud ka valmis, kuid müümata korterid (valmistoodang), lähtudes tõdemusest, et neid koetakse lähtudes samas hoones asuvate müüdnud korterite omanike vajadustest, mitte ettevõtte eelistustest. Edaspidistes aruannetes hakatakse 2024 aastat kasutama baasaastana.

		2024
Mõjuala 1 KHG heide		
Mõjuala 1 KHG koguheide (CO ₂ ekvivalenttonnides)		2 402
Mõjuala 1 KHG koguheite osakaal, mis on seotud heitkogustega kauplemise reguleeritud süsteemidega (%)		0%
Mõjuala 2 KHG heide		
Asukohapõhiselt mõõdetud 2. mõjuala KHG koguheide (CO ₂ ekvivalenttonnides)		3 425
Turupõhiselt mõõdetud 2. mõjuala KHG koguheide (CO ₂ ekvivalenttonnides)		3 028
Mõjuala 3 olulised KGH heitkogused (2024 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.)		5 827
KHG heide kokku (turupõhine) (t CO ₂ ekv.)		5 430
Asukohapõhine KHG koguheide netotulu kohta (t CO ₂ ekv./netotulu)		0,011
Turupõhine KHG koguheide netotulu kohta (t CO ₂ ekv./netotulu)		0,010

MÕJUALA 1 - MOOTORIKÜTUSTE KASUTUS

Merko 2024 aastal kasutatud mootorikütuste põletamisest tulenev süsinikuheide kokku oli 2402 tCO₂ekv. Riikide löikes suurima panuse sellesse numbrisse andis Eesti (82% mõjuala 1 heitmest), millele järgnesid Leedu (14%) ja Läti (4%). Kütuseliikide löikes moodustas bensiin 41% ja diisel 59% KHG heitmest. Eesti märkimisväärselt suur proportsioon on tingitud nii suurematest ärimahtudest kui ka asjaolust, et erinevalt üldehitusest kuulub teedeehituse masinapark kontserni tütarettevõttele AS Tallinna Teed, ning raporteeritakse seetõttu mõjualas 1. Teedeehituse rasketehnika kasutab kütusena peamiselt diisli, mille emissioonifaktor on kõrgem kui bensiinil, mis võimaldab riikidevahelist KGH proportsiooni.

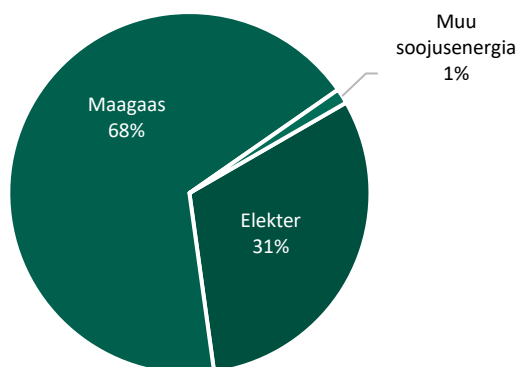
Lisaks teedeehitusele on kaevandustegevus Eesti-põhine äri, kuid selle ärimahud ja seonduv kütusekulu on arvestades kütuste kogutarbimist vähene, ning riikidevahelisi proportsioone ei mõjuta. Hoonete ehituses kuuluvad ehitusmasinad ja rasketehnika enamjaolt alltöövõtjate või rendifirmade omandusse, mis liigitub mõjualasse 3, mida käesolevas aruandes ei esitata.



Joonis: Mõjuala 1 KHG panus riikide lõikes.

MÕJUALA 2- ELEKTRI JA SOOJUSENERGIA KASUTUS

Mõjualas 2 raporteeritav elektri ja soojusenergia jalajälg on seotud Merko enda kontorite ja tugifunktsioonide tegevusega, ning oli kokku 3425 tCO₂ekv (asukohapõhine jalajälg). Riikide lõikes andis valdava osa panusest Eestis paiknev teedeehituse mõju, mille jalajälje suurus sõltub otseselt ärimahtudest. Energialiikide lõikes tuli suurim mõju maagaasist, mille kasutus asfalditehases moodustas 64% kogu mõjuala 2 KHG jalajäljest. Elektrikasutusest tulenevat jalajälge aitas vähendada asjaolu, et Merko kontorihooned Eestis kasutavad sertifitseeritud taastuvelektrit.



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 enamikule alltöövõtjatest ja ehitusmaterjalide tootjatest CSRD-st tulenevad nõuded veel ei laiene, siis nende kliimamõjuga seonduv aruandlus puudub või on väljatöötamise faasis. Seetõttu kasutatakse 2024 aasta kestlikkusaruandes üleminekusätet, ning tulenevalt mõjuala 3 andmete probleemsest kättesaadavusest sellekohaseid kvantitatiivseid andmeid ei esitata.

Hinnanguliselt suurimaks ehitustegevuse väärtusahelast tulenevaks kliimamõjuks on ehitusmaterjalide tootmisega kaasnev KHG-jalajälg. Selles etapis toimub ehitusmaterjalide tootmiseks vajalike loodusressursside tööstuslik ümbertöötlemine ehitusmaterjalideks. Suur osa selle etapi kliimamõjust tuleneb otsesest tootmisprotsesside käigus osakeste atmosfääri lendumises, ning kaudsest energiakasutusega seonduvast KHG jalajäljest.

Merko hinnangul on materjalide tegeliku kliimamõju teaduslikult kinnitatud väärtuste kindlakstegemiseks vaja täiendavat aega, kuna käesolevalt kehtestatud emissioonifaktorites on tuvastatud olulisi kõrvalekaldeid tegelikus elus tehtud mõõtmistega. Näiteks on erinevaid teadusuuringuid sellest, et betoon on suuteline hoone kasutusaja jooksul siduma hinnanguliselt sarnase koguse süsinikku, mis emiteeriti tsemendi tootmise käigus, kuid tsemendi emissioonifaktorites arvestatakse vaid tootmisel tekkivate emissioonidega.

Sarnaselt leidub mitmeid küsitavusi bituumeni KHG arvutustes, kus Merko hinnangul ei pruugi reaalne mõju kliimamuutusele kattuda juhendmaterjalides määratletud normatiivse mõjuga. Bituumeni tootmise eesmärgil naftapumpamist ei teostata, ning keemiatööstuse vaatenurgast on tegemist nafta rafineerimise lõppsaadusega, millest on eelnevates töötlemise etappides väärtuslikumad ühendid eemaldatud. Seda lõppsaadust ei kasutata kütusena ega põletata, mille käigus toimuks olulisel määral KHG osakeste lendumist atmosfääri, millest tulenevalt taandub bituumeni KHG-jalajälje hindamine peamiselt kokkuleppelisele naftaga seotud jalajälje jagamisele erinevate väärtusahela etappide vahel. Vastamaks tellijate etteantud

nõuetele on arendatud võimekus toota bituumenit asendavate sideainetega asfalti, kuid see ei vähenda eelmainitud nafta-pumpamise ja rafineerimisjääkide mahtusid.

Ehitusobjektide mootorikütuste ja energiakasutuse KHG-jalajälje hindamiseks on vajalikud selgemad reeglid ja turuootused väärtusahela osalistele, et ka väiksemad alltöövõtjad, kellele CSRD nõuded ei laiene, oleks huvitatud vastava info jagamisest teiste protsessiosalistega. Käesoleval ajal on see info mitte-täielik, ning käesolevas aruandes seda ei kajastata.

KASVUHOONEGAASIDE SIDUMINE, HEITME VÄHENDAMISE PROJEKTID JA ETTEVÕTTESISENE HINNASTAMINE

Ettevõttesisest süsiniku hinnastamist ei ole rakendatud, kuna Merko hinnangul ei loo see käesoleval ajal lisandväärtust. Samuti ei ole käivitatud eraldiseisvaid süsiniku vähendamise projekte, kuna ärimudel on üles ehitatud ehitusteenuse pakkumisele, mille käigus tekkiv süsinikuheide on valdavalt seotud tellimustööde teostamise või kliendi soovide täitmisega. Merko ettevõtted panustavad süsinikuneutraalsuse eesmärgi saavutamisse läbi klientide ja tellijate poolt tellitud kliimasõbralikumate hoonete ja rajatiste valmisehitamise.

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, mida on täpsemalt kirjeldatud 'Olulisuse hindamise protsess' peatükis. Hindamine viidi läbi väärtusahela üleselt ärisegmentide loikes, ning selle käigus kaardistati ehitustegevuse väärtusahela kokkupuutepunktid ressursikasutusega, ning potentsiaalsed otsustamise ja mõjutamisvõimalused.

Hindamise käigus leidis kinnitust teadmine, et ehitamine oma olemuselt on ressursimahukas valdkond, mille peamine mõju avaldub läbi ehitusmaterjalide elutsükli. Mõju loodusressurssidele on kontsentreerunud ehitise planeerimisetappi, kus koos hoone kontseptsiooni ja ehitusprojektiga määratletakse ära ka ehitusmaterjalide liigid ja kogused. Ehitusmaterjalide tootmiseks kasutatakse sisendina valdavalt loodusest hangitavaid ressursse, mistõttu on ehitatud keskkonnal tervikuna oluline mõju loodusressursside optimaalsele kasutusele.

Ehitusteenus on oma olemuselt ehitusmaterjalidest projektitingimustele vastava ehitiste konstrueerimine. Aktiivse ehitustegevuse käigus käitlevad ehitusteenuse pakkujad suurt hulka ehitusmaterjale, kuid võimalused projektis ettenähtud materjalikoguste ja liikide mõjutamiseks selles etapis puuduvad.

Ehitustegevuse peamiseks mõjukohaks loodusressursside kasutuse ja ringkasutuse teemas on jäätmemajandus. Ehitustegevuse käigus on jäätmete teke vältimatu ja ehitusteenuse pakkuja ülesandeks on korraldada ehitusplatsi protsesse sellisel viisil, et jäätmed oleks süsteemselt ja korrektselt kokku kogutud, et need saaks jäätmekäitluspartneritele üle antud. Sellisel viisil välditakse reostusriski läbi jäätmete sattumise keskkonda, ning luuakse eeldused jäätmete võimalikuks ringmajanduslikuks taaskasutuseks.

Ehitusteenuse pakkumises on Merko rolliks jäätmemajandus ehitusplatsidel. Ehitusjäätmete korrektne sorteerimine võimaldab suurendada nende taaskasutusse võtmise võimalusi, ning seeläbi mõningal määral vähendada otse loodusest hangitava toormaterjali koguseid.

Teedeehituse ärisegmendi ressursimõju avaldub peamiselt läbi ehitusmaterjalide kasutuse, ning taaskasutuse. Materjalide kasutuse kogused on otseses seoses ärimahtudega, ning ärimahte kahjustamata ei ole võimalik materjalikoguseid vähendada. Loodusressursside kasutust on võimalik siiski mõjutada läbi ülesfreesitavat bituumenipuru taaskasutamise asfalditootmisel täitematerjalina. Sellele tegevusele seavad piirid hanketingimustes kehtestatud asfaldisegu koostise piirmäärad.

Kinnisvara arendusel on kokkupuude ressursikasutuse planeerimisega läbi arendatava ala kontseptsiooni väljatöötamise ja ehitusmahtude planeerimise. Arendusprojektides eelistatakse muude tingimuste võrdsuse korral võimalusel keskkonnasõbralikumaid materjale.

Merko kaevandustegevus on keskendunud täitematerjalide kaevandamisele, millel on otsene seos loodusressursside ammutamisega. Kaevandatavad mahud on otseses seoses nõudlusega, ning kaevandaja kõige tähtsamaks mõjukohaks on seadusega kehtestatud eeskirjadest kinnipidamine, ning võimalike keskkonnariskide maandamine.

Kõikide loetletud ärisuundade suhtlemine mõjutatud kogukondadega toimub vajaduspõhiselt, ning on seotud peamiselt kaevandusäriga (juurdepääsuteede rajamine, tolmu- ja müra tõrje jms). Ehituse ja kinnisvaraäris reeglina ressursikasutusega seonduvalt kogukondade ja huvigruppide kaasamist ei vaja, ning olulisemad teemad on eelnevalt määratletud läbi detailplaneeringu ja ehitusprojekti.

Kahese olulisuse hindamise käigus hinnati muuhulgas ressursikasutuse ja jäätmekäitlusega seotud võimalikku finantsmõju. Ehitusteenuse kontekstis on tegemist eelkõige jäätmemajandusega seotud võimalike trahvisummadega. Teenusepakkumise ja kinnisvara arenduse aspektist on võimalik ehitusmaterjalide järsu kallinemise risk, mis on suures osas maandatud läbi materjalide hankelepingute, ning tulenevalt ehitusprojektide ajalisest kestusest ei ole sellised hinnatõusud kliimamuutustega otseselt seostatavad. Mõlema juhtumi esinemise tõenäosust hinnati madalaks.

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

RESSURSIKASUTUSE JA JÄÄTMEKORRALDUSE JUHTIMINE (E5-1)

Ehitustegevuse ressursikasutusega seotud aspektid on määratletud ehitusprojektis, ning ehitusteenuse pakkuja ülesandeks on ehitada hanketingimustes ja projektis ettenähtud parameetritele vastav hoone või rajatis. Seetõttu Merko hinnangul ressursikasutuse aspekt lisaks projektis ja seadusandluses sätestatud nõuetele täiendavaid regulatsioone ei vaja, ning sellekohaseid juhendeid pole ettevõttes kehtestatud.

Merko ressursialase mõju juhtimine on keskendunud jäätmekorraldusele. Ehitusprotsessis on jäätmete teke vältimatu, mistõttu on ehitusobjekti jäätmekorraldus olulise tähtsusega nii reostuse vältimise, võimaliku ringmajanduse kui ka seadusest tulenevate nõuete täitmise seisukohast. Ehitusjäätmete ja ehitusplatside jäätmekäitlusega seonduvad aspektid on reguleeritud läbi seadusandluse ja ettevõttesiseste objektipõhiste jäätmekäitluskavade, mis on osaks kvaliteedijuhtimise protsessist. Merko suuremates tütarettevõtetes on kvaliteedijuhtimise protsesside rakendamiseks ja järelevalveks loodud kvaliteediosakonnad, väiksemates tütarettevõtetes täidavad seda funktsiooni täis- või osakoormusega kvaliteedispetsialistid. Ehitusplatsi jäätmekäitlusprotsesside korralduse ja järgimise eest vastutavad ehitusobjektide meeskonnad, ning jäätmekavade täitmist ja protsesside kvaliteeti objektidel kontrollivad kvaliteedispetsialistid, teostades selleks pistelisi objektikülastusi, ning koostades jäätmemajanduse aruandlust.

Ringmajanduse vaatenurgast ei ole eraldiseisvaid juhendeid ega protsesse kehtestatud, kuna ehitusjäätmeid ei saa enamasti otseselt taaskasutada. Ärilisest vaatenurgast on materjalid üheks ehitustegevuse suurimaks kulukomponendiks, mistõttu kohtades kus materjalijääke on võimalik taaskasutada (peamiselt teede ehitus), seda ka kulude optimeerimise eesmärgil tehakse, kuid muus osas on ringmajandust ja taaskasutust võimaldavad aspektid delegeeritud edasi professionaalsetele jäätmekäitluspartneritele.

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

Eraldiseisvaid ressursikasutuse ja jäätmekorraldusega seonduvaid eesmäärke ei ole Merkos kehtestatud, ning nende mõjude juhtimiseks vajalike protsesside ülesehituses on tuginetud seadusest tulenevatele nõuetele. Optimaalne ressursikasutus on tagatud läbi üldise kasumlikkuse eesmärgi. Kuna ehitusmaterjalide kasutus on ehitustegevuse väärtusahela suurimaks kulukomponendiks, siis on efektiivne ressursikasutus ehitustegevuse ärimudelisse integreeritud, tagades sel viisil ressurside optimaalse kasutuse, ning vältides raiskamist. Kasumlikkuse vaatenurgast on materjalikulu planeerimisel tähtis roll, mistõttu võimalikult optimaalsed materjalide kogused võimaldavad ühtlasi vältida ka ressurside raiskamist.

Jäätmekäitluse korraldamisel on tähtis, et kõik ülejäägid ja kasutamata materjalid saaksid süsteemselt kokku kogutud ja sorteeritud. Sellisel viisil maandatakse reostusriski, ning luuakse võimalused nende ressurside taaskasutuseks läbi ringmajanduse. Jäätmekorralduse planeerimisega alustatakse ehitusobjekti ettevalmistusfaasis koos keskkonnaaspektide hindamise protsessiga. Selle käigus hinnatakse objektile kavandatavate tööde iseloomu, ning koostatakse jäätmekava. Jäätmekavas on kajastatud nimekiri käsitletavatel objektidel eeldatavalt tekkivatest jäätmeliikidest ja kogustest, määratakse kindlaks jäätmete kogumise ja ladustamisega seonduvad asjaolud, ning märgitakse ära valitud jäätmekäitluspartner.

Jäätmekorralduse juhtimisel on tähtis roll aruandlusel, mis võimaldab esile tõsta kitsaskohti ehitusplatside jäätmekorralduses, ning tagasisidestada tähelepanekuid objektimeeskondadele. Kuna jäätmete liigiti sorteerimise osakaal sõltub projektide iseloomust ja ehitusetapist, muudab see andmete võrdlemise perioodide lõikes väheinformatiivseks, ning kvantitatiivse eesmärgi määratlemise keerukaks. Sellest tulenevalt ei ole Merkos kontserni tasandil ressursikasutusele ega jäätmekorraldusele eesmäärke seotud, kuid tütarettevõtete tasandil koostatakse detailsemat aruandlust ja analüütikat jäätmeliikide, koguste ja ehitusobjektide lõikes, millest monitoorimise eesmärgil raporteeritakse kontserni tasandil jäätmekoguseid ja sorteeritud jäätmete osakaalu.

2024 aastal korraldati Merkos kestlikkusaruandluse tarvis mõnevõrra ümber jäätmemajanduse aruandlust, kehtestades raporteerimisele tütarettevõtete lõikes sarnased printsiibid, ning ühtlustades aruandlusperioode. 2025 aastal on plaanis aruandluse efektiivistamisega tööd jätkata. Ressursikasutuse vaatenurgast on lähitulevikus plaanis hakata koostama ressursikasutuse aruandlust väärtusahelast tuleneva kaudse ressursimõju hindamiseks, mis andmete probleemse kättesaadavuse tõttu pole käesoleval raporteerimisperioodil veel teostatav.

Hiljemalt 2026 aastaks kavatseb kontsern juurutada igapäevategevuste juhistesse alltöövõtjatest ja tarnijatest püsipartnerite poolt ESG printsiipide, sealhulgas jäätmekäitlust ja ressursikasutust puudutavate põhimõtete täitmise seire. ESG printsiipe eiravate isikute ja organisatsioonidega püsivaid ärisuhteid ei looda. Muude tingimuste võrdsuse korral eelistatakse ärisuhtes partnereid, kelle ESG printsiipide järgimist on sõltumatute rahvusvaheliste hindajate poolt või meetodika järgi hinnatud paremaks.

LOODUSRESSURSSIDE KASUTUS (E5-4)

Ehitise ressursikasutust mõjutavad selle kasutusotstarve, suurus, kuju ja muud parameetrid, mis määratletakse ära varajases planeerimisfaasis. Oluline lisanüanss on seotud maa-aluste korruste rajamisega, millel on ehitise ressursikasutusele märkimisväärne mõju. Ehitusprojektis planeeritud ressursikasutus realiseerub ehitusobjektidel läbi ehitusmaterjalide reaalse kasutuselevõtu. Ressursikasutuse mõju loodusele avaldub läbi ehitustegevuse väärtusahela, kus mõju loodusressurssidele on kontsentreerunud ehitusmaterjalide tootmise etappi.

Ehituses kasutatakse sisenditena enamasti taastumatuid loodusressursse, millele seni pole leitud suuremahulisi keskkonnasõbralikumaid alternatiive. Ühest küljest on alternatiivide vähesuse põhjuseks asjaolu, et ehituse käigus hinnanguliselt suurima osakaaluga materjalide, nagu betooni, terase, klaasi jms toorainet leidub looduses piisavalt, ning nende asendamine pole käesoleval ajal vajalik loodusvarude ammendumise vaatenurgast. Teisalt on piiravaks asjaoluks alternatiivsete materjalide tehnilised parameetrid ja usaldusväärsus, mis eeldab mahukaid ja pikaajalisi teadusuuringuid tagamaks ehitatavate hoonete turvalisus.

Alternatiivse ja taastuva materjalina katsetatakse üha enam puidu osakaalu suurendamisega ehituskonstruksioonides, ning väikeses koguses katsetatakse ka põhu, pilliroo jms looduslike taaskasutatavate materjalide suurema rakendamisega. Suurte ja keerukate hoonete ehitamisel Merko hinnangul betoonile lähitulevikus siiski usaldusväärseid ja mõistlikke alternatiive ei saa olema, ning eeldatavalt hakkab järjest suuremat rolli mängima traditsiooniliste ehitusmaterjalide senisest väiksema keskkonnamõjuga tootmine.

Merko ärisuundade materjalivajadus ja seeläbi 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 mahu määratleb turunõudlus, ning 2024 aastal oli kaevandamise kogumaht 278 132 tonni.
- b) **Kaudne ressursikasutus** on peamiselt seotud ehitusteenuse pakkumisega seotud projektides sisalduva ehitusmaterjalide mahuga, ning kinnisvaraarenduses kavandatavate hoonete ehitusmahtudega:
 - a. Ehitusteenuse peatöövõtu (sh teede ehituse) tellijateks on kolmandad osapooled, ning ressursikasutus määratletakse läbi hankeprotsessi ja ehitusprojektide.
 - b. Kinnisvaraarenduse segmendis on Merko tellija rollis, ning mõju ressursikasutusele avaldub läbi kavandatavate hoonete kontseptuaalse lahenduse. Hoonete kavandamise eelduseks on turunõudlus, ning kavandatavate hoonete kontseptsiooni sisuks on võimalikult hästi vastata potentsiaalsete klientide soovidele ja ootustele. Hoonete arhitektuurilised ja ehitustehnilised lahendused valitakse konkursi korras, ning vastavalt kaasaegsetele parimatele praktikatele on seal ruumiloomes arvestatud võimalikult optimaalse ressursikasutusega.

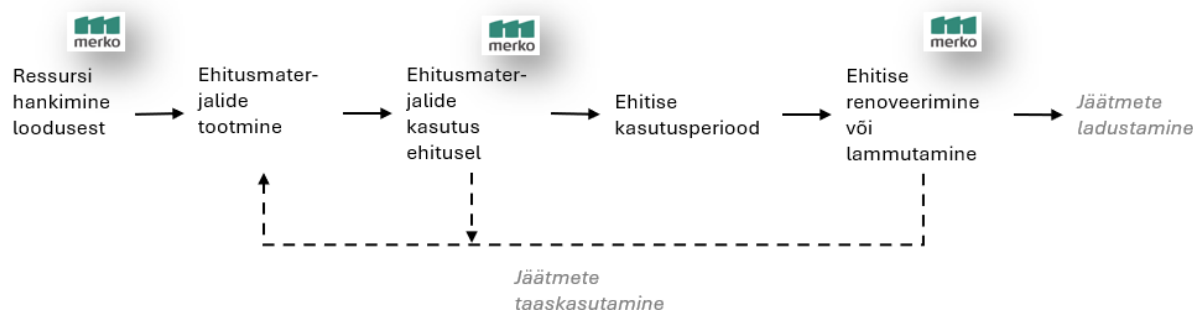
Ehitustegevuse käigus kasutatakse suurt hulka erinevaid ehitusmaterjale, millest hoonete ehituses on hinnanguliselt suurima osakaaluga betoon ja teras, ning teede ehituses täitematerjalidena liiv ja killustik. Materjalide kogused ja kasutuselevõtu ajastus sõltuvad tööde portfellis olevate ehitusprojektide olemusest ja valmiduse astmetest. Näiteks hoone vundamenti ja seinte ehitamise etapis on materjalidest hinnanguliselt suurima osakaaluga betooni ja terase kasutamine, seevastu hilisemates siseviimistluse etappides kasutatakse rohkem värve, plaadisegusid jms spetsiifilisemaid materjale. Ehitusprojektid kestavad tavaliselt mitu aastat, mistõttu projektide valmidusastmest tulenevad materjalikasutuse muutused, ning projektidevahelised erinevused moonutavad märkimisväärselt aastapõhiseid koguseid, ning muudavad aastate omavahelise võrdluse sisutuks.

Hetkel on ehitusobjektide ressursikasutust puudutavate andmete kättesaadavus probleemne, ning info kvaliteet ebaühtlane, mistõttu pole Merkol võimalik kõikide ehitusobjektide ressursikasutust usaldusväärset viisil mõõta. 2024 aastal lepiti kokku ressursikasutust puudutava statistika kogumise põhimõtted mahult suuremate materjaligruppide lõikes (tsement, teras, puit, bituumen, täiteliiv), ning koostati esmane ülevaade väiksemate koduturgude lõikes, kus oli vähem töösolevaid projekte (Läti ja Leedu). 2025 aastal on plaanis jätkata andmekogumisega Eesti turu projektide lõikes, ning jätkata materjalide liigitamise põhimõtete väljatöötamisega.

Lähitulevikus saab ressursikasutuse andmekogumise probleem eeldatavalt lahendatud läbi uute ehitiste LCA-hinnangu kohustuslikuks muutumise, ning elektrooniliste tootesertifikaatide laialdasema kasutuselevõtu. Lähitulevikus on oodata ka andmekogumist lihtsustavate infotehnoloogiliste lahenduste laialdasemat levikut.

JÄÄTMEKORRALDUS (E5-5)

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



Ehitusprotsessi käigus kasutatud ehitusmaterjalidest:

- valmivad ehitised, mis antakse üle ja mille lõppomanikuks on klient või tellija. Loodusest hangitud ressursid säilivad ehitistes ehitusmaterjalide kujul ajani kui need vajavad renoveerimist või lammutatakse. Sellisel juhul muutuvad materjalid taas jäätmeteks, mis kas ladustatakse või suunatakse taaskasutusse.
- tekivad ehitusjäätmed, mis sõltuvalt liigist ja võimalustest kas suunatakse taaskasutusse samal objektil, liiguvad ehitusplatsilt ära ja ladustatakse või suunatakse jäätmekäitleja poolt taaskasutusse.

Hinnanguliselt suurima osakaaluga ehitusmaterjalidel nagu betoon ja teras ehitamise käigus märkimisväärseid ülejääke ei teki, vaid need kaasnevad peamiselt ehitusobjekti ettevalmistavas etapis toimuvate lammutustegevustega. Võimalusel kasutatakse selliseid jäätmeid sama või teiste ehitusobjektide pinnasetäitena. Üleliigsed kogused antakse üle jäätmekäitluspartnerile. Teede ehituses on võimalik ülesfreesitud asfaldipuru kasutada täitematerjalina uue tee ehitamisel.

Valdav enamus ehitustegevuse käigus tekkivatest jäätmetest koosneb väiksematest kogustest spetsiifilisemate materjalide jääkidest. Eristada võib kasutatud materjalide ülejääke, ning kasutusse võtmata materjale. Kuna iga ehitatav hoone on isesugune, siis varieeruvad ka ehitusjäätmete kogused ja liigid projektide lõikes. Sellise ehitusprotsessist üle jääva materjali otsese taaskasutuse võimalused on piiratud, kuna ringmajanduse vaatenurgast ei saa enamikul juhtudel ehitusjäätmeid koheselt taaskasutada (välja arvatud kasutamata materjal). Taaskasutusse võetav materjal vajab enamasti eelnevat ümbertöötlemist, kuid ümbertöötlemise käigus kaotavad tootjapoolsed sertifikaadid kehtivuse, ning seadusest tulenevalt ei või sellist materjali kasutusse suunata. Uute tootesertifikaatide tootlemine väikestele jäätmekogustele on äriilises vaates ebamõistlikult kallis, ning Merko tütarettevõtetel puuduvad selliseks ümbertöötlemiseks ja sertifitseerimiseks võimekused ja erialased kompetentsid. Seetõttu enamus ehitusjäätkest liigub ehitusplatsilt ära jäätmetena, ning ehitusmaterjalide taaskasutus saab võimalikuks enamasti kaudsel kujul läbi jäätmete sorteerimise ja jäätmekäitluspartneri tegevuste. Merko paneb rõhku jäätmete võimalikult kvaliteetsele sorteerimisele, mis võimaldab jäätmekäitluspartneritel üleantavaid jäätmekoguseid tõhusamalt taaskasutusse suunata, ning sel eesmärgil monitooritakse kontserni tütarettevõtetes jäätmete koguseid ja sorteerimise proportsiooni. Täpsem usaldusväärne informatsioon nende taaskasutust ja ringmajandust puudutavate tegevuste kohta Merkol puudub.

Ehitusprotsessi oluliseks kõrvalsaaduseks on väljakaevatav pinnas ja kivid, mis seadusandlikult ei liigitu ehitusjäätmeteks. Loodusressursside kasutuse vaatenurgast ei ole tegemist olulise ressursiga, kuna mulla omadused väljakaevatud kujul ajas oluliselt ei muutu, ning peamiseks mõjukohaks on pinnase kaevamise ja teisaldamisega seonduv masinate kütusekulu, mis on arvesse võetud kliimamuutuste peatükis. Sellegipoolest on mahuliselt tegemist kõige suurema ehitustegevuse kõrvalsaadusega, millele tuleb leida ehitusobjekti valmides uus asukoht ja rakendus. Pinnase ja kivide kogused varieeruvad sõltuvalt ehitusprojekti iseloomust suures ulatuses. Ehitiste ja rajatistega, millele on planeeritud maa-alused korrused, kaasnevad ka suuremad väljakaevatava pinnase kogused. Enamasti kasutatakse väljakaevatud pinnast ehitatava või mõne teise objekti maapinna täiteks ja maastiku kujundamisel. Suuremate koguste puhul, mida ei suudeta ise ära kasutada, on võimalik ka ülejääva pinnase müük. Siiski on tegemist ebaregulaarse tegevusega, mida ei ole Merkos täpsemalt kaardistatud, kuna selle mõõtmine ei oma olulist lisandväärtust.

Jäätmemajandusega seotud infot kogutakse riikide tütarettevõtete tasemel, mille konsolideeritud sisend on esitatud alltoodud andmetabelites.

Kontserni jäätmete	Eesmärk	2024
Ohtlikud jäätmed, t	-	7,3
Tavajäätmed, t	-	7 267
Jäätmete kogus kokku, t	-	7 274
Sorteeritud jäätmed, t	-	3 397
Segajäätmed, t	-	3 878
Jäätmete sorteerimise osakaal, %	-	47%

2024, tonnides	Kokku	Ohtlikud jäätmed	Tavajäätmed
Korduvkasutamiseks ettevalmistamine	Info puudub, rakendame üleminekusätet		
Ringlussevõtt			
Muud kõrvaldamistoimingud			
Kõrvaldamiselt ümbersuunatud kogus kokku	0	0	0
Põletamine	Info puudub, rakendame üleminekusätet		
Prügilasse ladestamine			
Muud kõrvaldamistoimingud			
Kõrvaldamisele juhitud kogus kokku	7 274	7,3	7 267
Jäätmekogused kokku	7 274	7,3	7 267

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 (raporteerimise nõuded 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 segmentis analüüsitakse projekti alustamisel vastavalt projekti olemusele ning projektidokumentatsioonile, millistele delegeeritud määruse 2021/2139 või 2023/2486 tegevustele ja keskkonnasäästlikkuse kriteeriumitele projekt vastab. Esmalt hinnatakse tegevusi, mis on kirjeldatud ehitustest 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 keskkonnasäästlikuks. 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 keskkonnasäästlikuks 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 selliselt, 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 kriteeriumitest, siis keskkonnasäästlikuks klassifitseeritakse projekt ainult siis, kui see vastab kõikidele kriteeriumitele.

Ehkki kõik tegevused on Merko Ehituse lahutamatu osa, siis keskendumaks olulisele, piiramaks ebamõistlike kulutusi vähese väärtusega tegevuste hindamisele on Merko Ehitus analüüsinud vaid käivet, mis seonduv põhitegevustega (ehitusteenus ja kinnisvaraarendus). Käibest moodustasid põhitegevustega mitteseotud tegevused 0,324%, mis on ebaolulise väärtusega ning leidsime, et selliste tegevuste sügavam analüüs ei lisa väärtust. Vastavalt on sellised tegevused näidatud käivet puudutavas raportis taksonoomias käsitlemata tegevustena. Samuti jäävad kapitalikulud raporteerimise eesmärgil klassifitseerituks taksonoomias käsitlemata tegevuseks, kui neid pole iseseisva projektina kirjeldatud või nende eesmärki ei ole võimalik piisava täpsusega siduda taksonoomias kirjeldatud tegevustega. Väiksemaid ühekordseid kapitalikulusid ei ole sisulise vastavuse mõttes analüüsitud ega hinnatud nende vastavust sõelumiskriteeriumitele samadel põhjustel, kui põhitegevusteks mitteolevat käivet.

Tegevuskulude raporti koostamisel on kasutatud delegeeritud määruse 2021/2178 lisa I p. 1.1.3.2. viimases lõigus antud erandit. Tegevuskulude 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.) lõviosa moodustavad üldhalduse tööjõukulud (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.

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 tegevusmahtudes, siis oleme konservatiivsusest ning rohepesu vältimise eesmärgil taksonoomiaaruande koostamisel lähtunud printsibiist, et vastav kulu peab keskkonnasäästlikuna raporteerimiseks ise olema keskkonnasäästliku iseloomu ja omadustega. Määrus 2021/2178 lubab taksonoomias käsitlemata tegevuste elluviimiseks vajalikud kapitali- ja tegevuskulud klassifitseerida keskkonnasäästlikuna, 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 nõuab keskkonnasäästlikuks kapitali- ja tegevuskuludeks klassifitseerimise eeldusena asjakohase programmi kehtestamist ning avalikustamist. Merko Ehituse kontsern ei ole sellist keskkonnasäästlike kapitali- ja tegevuskulude programmi kehtestanud.

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

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

TAKSONOOMIA TULEMUSNÄITAJAD

Müügitulu (taksonoomia raportis 2. toodud kogusumma) on esitatud raamatupidamise aastaaruande konsolideeritud koondkasumiaruandes. Keskkonناسäästliku müügitulu peamine tulemusnäitaja on kasvanud 33%-ni (2023: 9%), kuna 2024 oli enam lepinguid, mille käive vastas söelumiskriteeriumitele. Suuremateks ehitusobjektideks tuulepargi taristurajatise Kelmé, Pagégiai ja Telšiai rajoonides, alajaam Kelmés ning päikeseelektripargi ehitus Värmes. Meie hinnangul vastab nimetatud rajatiste ehitamine delegeeritud määruse 2021/2139 Lisa I punktile 7.6.

Kapitalikulude (taksonoomia raportis 3. toodud kogusumma) on esitatud raamatupidamise aastaaruande lisades 23 kuni 25 ridadel "Soetamine ja parendused" ning "Ümberliigitamine varudest". Keskkonناسäästlikuid kapitalikuluseid ei olnud, peamine tulemusnäitaja 0%.

Tegevuskulude (taksonoomia raportis 4. toodud kogusumma) vastavust raamatupidamise aastaaruandele ei ole, delegeeritud määruse 2021/2178 Lisa 1 p.1.1.3. sätestatud tegevuskulude definitsioon ei vasta tavapärase majandusarvestuse tegevuskulude definitsioonile. Keskkonناسäästlikuid tegevuskuluseid ei olnud, peamine tulemusnäitaja 0%.

Vastavalt delegeeritud määruse 2021/2178 uuendustele on lisandunud nimetatud määruse Lisa XII vorm 1 aruanne tuumaenergia ja maagaasiga seotud tegevustest, mis tuleb esitada ka juhul, kui vastav tulemusnäitaja puudub.

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 nõuded) tulenevad muutused. Majandusarvestuse üldiste meetodite kirjeldus on esitatud raamatupidamise aastaaruande lisas 1.

Esitlusmeetodis on tehtud muudatus, et tühjasid või mittekohalduvaid ridasid ega veerge ei jäeta välja, raport esitatakse vormina, nagu see on avaldatud delegeeritud määruses 2021/2178.

Raportid on esitatud määruses 2021/2178 toodud, 2024. aastal kehtinud vormide kohaselt. Määrus jätab taksonoomias käsitletud, kuid mitte keskkonناسäästlikuks tegevuste (A.2) juures iga raporti esitaja otsustada, kas soovitakse täita veergusid 5-17. Merko Ehitus on otsustanud neid mitte täita ja vastavalt on raportites 2-4 kustutatud rida nimetatud veergude alapealkirjadega "Käsitletud/Käsitlemata" ning asjakohased lahtrid esitatud tumendatud taustaga.

Raport 1. Delegeeritud määruse 2021/2178 Lisas XII toodud raport

Delegeeritud määruse 2021/2178 artikli 8 lõigetes 6 ja 7 osutatud teave iga kohaldatava peamise tulemusnäitaja kohta.

Lisa XII raporti vorm 1. Tuumaenergia ja maagaasiga seotud tegevus

Rida	Tuumaenergiaga seotud tegevus	
1.	Ettevõtja tegeleb tuumaprotsessidest minimaalsete kütusetsükli jäätmetega energiat tootvate uuenduslike elektritootmis-rajatiste uurimise, arendamise, tutvustamise ja kasutuselevõtmisega, rahastab neid või on nendega seotud.	EI
2.	Ettevõtja tegeleb parimat võimalikku tehnoloogiat kasutades uute tuumaseadmete ehitamise ja ohutu käitamisega elektri tootmiseks või soojusenergia töötlemiseks, sealhulgas kaugkütteks või sellisteks tööstuslikeks protsessideks nagu vesiniku tootmine, ning nende ohutuse suurendamisega, rahastab neid või on nendega seotud.	EI
3.	Ettevõtja tegeleb selliste olemasolevate tuumaseadmete ohutu käitamisega, mis toodavad elektrit või töötlevad soojusenergiat, sealhulgas kaugkütteks või sellisteks tööstuslike protsessideks nagu tuumaenergiast vesiniku tootmine, ning nende ohutuse suurendamisega, rahastab neid või on nendega seotud.	EI
Maagaasiga seotud tegevus		
4.	Ettevõtja tegeleb fossiilsetest gaaskütustest elektri tootmise rajatiste ehitamise või käitamisega, rahastab neid või on nendega seotud.	EI
5.	Ettevõtja tegeleb fossiilseid gaaskütuseid kasutatavate soojus-/jahutus- ja elektrienergia koostootmise rajatiste ehitamise, taastamise ja käitamisega, rahastab neid või on nendega seotud.	EI
6.	Ettevõtja tegeleb fossiilsetest gaaskütustest soojus-/jahutusenergiat tootvate rajatiste ehitamise, taastamise ja käitamisega, rahastab neid või on nendega seotud.	EI

Report 2. Delegeeritud määruse 2021/2178 Lisa II vorm: Taksonoomiaga kooskõlas oleva majandustegevusega seotud toodetest või teenustest saadud käibe osakaal.

Majandusaasta 2024	Aasta			Olulise panuse kriteeriumid						Põhimõtte „ei kahjusta oluliselt“ kriteeriumid									
Majandustegevus (1)	Kood (2)	Käive (3)	Käibe osakaal, aasta N (4)	Kliima-muutuste leevenda-mine (5)	Kliima-muutustega kohane-mine (6)	Vesi (7)	Saastus (8)	Ring-majandus (9)	Elurikkus (10)	Kliima-muutuste leevenda-mine (11)	Kliima-muutustega kohane-mine (12)	Vesi (13)	Saastus (14)	Ring-majandus (15)	Elu-rikkus (16)	Mini-maalset kaitse-meetme d (17)	Taksonoomiaga kooskõlas olevate A.1 või taksonoomias käsitletute A.2 käibe osakaal, aasta N-1 (18)	Kategooria 'toetav tegevus' (19)	Kategooria 'ülemine-kutegevus' (20)
Tekst		tuh. EUR	%	JAH; EI; Käsitlemata	JAH; EI; Käsitlemata	JAH; EI; Käsitlemata	JAH; EI; Käsitlemata	JAH; EI; Käsitlemata	JAH; EI; Käsitlemata	JAH/EI	JAH/EI	JAH/EI	JAH/EI	JAH/EI	JAH/EI	JAH/EI	%	E	T
A. TAKSONOOMIAS KÄSITLETUD TEGEVUS																			
A.1. Keskkonناسäästlik tegevus (mis on taksonoomiaga kooskõlas)																			
Taastuenergiaseadmete paigaldamine, hooldus ja remont	CCM7.6.	179 983	33%	JAH	EI	Käsitlemata	Käsitlemata	Käsitlemata	Käsitlemata	JAH	JAH	JAH	JAH	JAH	JAH	JAH	9%		
Keskkonناسäästlike tegevuste (mis on taksonoomiaga kooskõlas) (A.1) käive		179 983	33%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	JAH	JAH	JAH	JAH	JAH	JAH	JAH	9%		
Millest toetav tegevus		179 983	33%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	JAH	JAH	JAH	JAH	JAH	JAH	JAH	9%	E	
Millest ülemine-kutegevus		0	0%	0%						EI	EI	EI	EI	EI	EI	EI	0%		T
A.2 Taksonoomias käsitletud, kuid mitte keskkonناسäästlik tegevus (ei ole taksonoomiaga kooskõlas)																			
Uute hoonete ehitamine	CCM7.1.\CCA7.1.\CE3.1.	293 657	54%														61%		
Raudteetranspordi taristu	CCM6.14.\CCA6.14.	22 625	4%														0%		
Maanteetranspordi ja ühistranspordi taristu	CCA6.15.	41 039	8%														14%		
Taksonoomias käsitletud, kuid mitte keskkonناسäästliku tegevuse (ei ole taksonoomiaga kooskõlas) A.2 Käive		357 321	66%														75%		
A. Taksonoomias käsitletud tegevuse käive (A.1 + A.2)		537 304	100%	33%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%								85%		
B. TAKSONOOMIAS KÄSITLEMATA TEGEVUS																			
Taksonoomias käsitlemata tegevuse käive		1 745	0,324%																
KOKKU		539 049	100 %																

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

Mitme keskkonnaeesmärgi 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. Delegeeritud määruse 2021/2178 Lisa II vorm: Taksonoomiaga kooskõlas oleva majandustegevusega seotud toodete või teenuste kapitalikulude osakaal.

Majandusaasta 2024	Aasta		Olulise panuse kriteeriumid							Põhimõtte „ei kahjusta oluliselt“ kriteeriumid							Taksonoomiaga kooskõlas olevate A.1 või A.2 Kapitalikulude osakaal, aasta N-1 (18)	Kategooria 'toetav tegevus' (19)	Kategooria 'üleminekutegevus' (20)
Majandustegevus (1)	Kood (2)	Kapitalikulud (3)	Kapitalikulude osakaal, aasta N (4)	Kliimamuutuste leevendamine (5)	Kliimamuutustega kohanemine (6)	Vesi (7)	Saastus (8)	Ringmajandus (9)	Elurikkus (10)	Kliimamuutuste leevendamine (11)	Kliimamuutustega kohanemine (12)	Vesi (13)	Saastus (14)	Ringmajandus (15)	Elurikkus (16)	Minimaalsed kaitsemeetmed (17)			
Tekst		tuh. EUR	%	JAH; EI; Käsitlemata	JAH; EI; Käsitlemata	JAH; EI; Käsitlemata	JAH; EI; Käsitlemata	JAH; EI; Käsitlemata	JAH; EI; Käsitlemata	JAH/EI	JAH/EI	JAH/EI	JAH/EI	JAH/EI	JAH/EI	JAH/EI	%	E	T
A. TAKSONOOMIAS KÄSITLETUD TEGEVUS																			
A.1. Keskkonناسäästlik tegevus (mis on taksonoomiaga kooskõlas)																			
Keskkonناسäästlike tegevuste (mis on taksonoomiaga kooskõlas) (A.1) Kapitalikulud		0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	EI	EI	EI	EI	EI	EI	EI	0%		
Millest toetav tegevus		0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	EI	EI	EI	EI	EI	EI	EI	0%	E	
Millest üleminekutegevus		0	0%	0%						EI	EI	EI	EI	EI	EI	EI	0%		T
A.2 Taksonoomias käsitletud, kuid mitte keskkonناسäästlik tegevus (ei ole taksonoomiaga kooskõlas)																			
Hoonete omandamine ja omandiõigus	CCM7.7.\ CCA7.7.	1 190	31%														0%		
Uute hoonete ehitamine	CCM7.1.CC A7.1.CE3.1.	1 857	49%														0%		
Taksonoomias käsitletud, kuid mitte keskkonناسäästliku tegevuse (ei ole taksonoomiaga kooskõlas) A.2 Kapitalikulud		3 047	80%														0%		
A. Taksonoomias käsitletud tegevuse Kapitalikulud (A.1 + A.2)		3 047	80%	0%	0%	0%	0%	0%	0%								0%		
B. TAKSONOOMIAS KÄSITLEMATA TEGEVUS																			
Taksonoomias käsitlemata tegevuse Kapitalikulud		755	20%																
KOKKU		3 802	100 %																

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

Raport 4. Delegeeritud määruse 2021/2178 Lisa II vorm: Taksonoomiaga kooskõlas oleva majandustegevusega seotud toodete või teenuste tegevuskulude osakaal.

Majandusaasta 2024	Aasta			Olulise panuse kriteeriumid						Põhimõtte „ei kahjusta oluliselt“ kriteeriumid						Taksonoomiaga kooskõlas olevate A.1 või taksonoomias käsitletud A.2 Tegevuskulude osakaal, aasta N-1 (18)	Kategooria 'toetav tegevus' (19)	Kategooria 'ülemine-kutegevus' (20)	
Majandustegevus (1)	Kood (2)	Tegevuskulud (3)	Tegevuskulude osakaal, aasta N (4)	Kliima-muutuste leevenda-mine (5)	Kliima-muutustega kohanemine (6)	Vesi (7)	Saastus (8)	Ring-majandus (9)	Elurikkus (10)	Kliima-muutuste leevenda-mine (11)	Kliima-muutustega kohane-mine (12)	Vesi (13)	Saastus (14)	Ring-majandus (15)	Elurikkus (16)	Minimaalsed kaitse-meetmed (17)	%	E	T
Tekst		Tuh. EUR	%	JAH; EI; Käsitlemata	JAH; EI; Käsitlemata	JAH; EI; Käsitlemata	JAH; EI; Käsitlemata	JAH; EI; Käsitlemata	JAH; EI; Käsitlemata	JAH/EI	JAH/EI	JAH/EI	JAH/EI	JAH/EI	JAH/EI	JAH/EI	%	E	T
A. TAKSONOOMIAS KÄSITLETUD TEGEVUS																			
A.1. Keskkonناسäästlik tegevus (mis on taksonoomiaga kooskõlas)																			
Keskkonناسäästlike tegevuste (mis on taksonoomiaga kooskõlas) (A.1) Tegevuskulud		0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	EI	EI	EI	EI	EI	EI	EI	0%		
Millest toetav tegevus		0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	EI	EI	EI	EI	EI	EI	EI	0%	E	
Millest üleminekutegevus		0	0%	0%						EI	EI	EI	EI	EI	EI	EI	0%		T
A.2 Taksonoomias käsitletud, kuid mitte keskkonناسäästlik tegevus (ei ole taksonoomiaga kooskõlas)																			
Taksonoomias käsitletud, kuid mitte keskkonناسäästliku tegevuse (ei ole taksonoomiaga kooskõlas) A.2 Tegevuskulud		0	0%														0%		
A. Taksonoomias käsitletud tegevuse Tegevuskulud (A.1 + A.2)		0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%								0%		
B. TAKSONOOMIAS KÄSITLEMATA TEGEVUS																			
Taksonoomias käsitlemata tegevuse Tegevuskulud		0	0%																
KOKKU		0	100 %																

Mitme keskkonnaeesmärgi 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 kõrgeimaks juhtorganiks on **aktsionäride üldkoosolek**, mille pädevus on reguleeritud õigusaktide ning ettevõtte põhikirjaga. 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. Ettevõtte aktsionäride korraliste ja erakorraliste üldkoosolekute päevakorrad kinnitatakse enne avaldamist nõukogu poolt, kes ühtlasi esitab üldkoosolekule teemasid arutamiseks ja hääletamiseks.

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, ning selle tööd korraldab nõukogu esimees.

AS Merko Ehitus nõukogu on moodustanud enda tööorganina **auditikomitee**, kelle ülesanne on nõukogu nõustamine järelevalvega seotud küsimustes. Tütarettevõtjatel auditikomiteesid moodustatud ei ole.

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.

Juhatusesimehe 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. **Teiste juhatuse liikmete** vastutusaladeks on kinnistute portfelli juhtimine ning ehitus- ja arendussegmentide tegevuste koordineerimine üle kontserni ettevõtete, finantsjuhtimine, investorsuhted ning vastavuskontroll.

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. Tütarettevõtte juhataja või juhatuse liikme nimetab ametisse tütarettevõtte 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 ökonomika ja juhtimise eriala
 Stockholmi Ülikooli panganduse ja finantside eriala magistrakraad
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 Kapital (AS E.L.L. Kinnisvara kuni 2017), nõukogu liige
 2022 - ... OÜ Skaala Investments (OÜ Notorious) - tegevjuht ja juhatuse liige
 2024 - ... 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 magistrakraad

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

Haridus:

Tallinna Tehnikaülikool ärikorralduse magistrakraad

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 Kapital (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
 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
 2008-2015 Swedbank grupi üksused, erinevad ametikohad
 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 täpsemalt kirjeldatud kestlikkusaruande peatükis Juhtorganite rollid ja vastutused (GOV-1).

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

Merko juhtimisprotsesside ja valitsemisega seonduvate mõjude hindamine viidi läbi kahese olulisuse hindamise käigus, mida on täpsemalt kirjeldatud 'Olulisuse hindamise protsessi' peatükis.

Hindamise käigus analüüsiti Merko äritegevuse üldist reguleerituse taset, ärisuhtluse rolli ja sagedust igapäevategevustes, ning võimalikke riske kehtestatud ärireeetika reeglite ja juhtimispõhimõtete eiramise korral. Analüüsi tulemusena jõuti järeldusele, et Merko äritegevuse edu sõltub suurel määral juhtimisprotsesside kvaliteedist, äritegevuse läbipaistvusest, ning kokkulepitud protsessidest ja käitumisstandarditest kinnipidamisest.

Ehitustegevus ja kinnisvaraarendus kuuluvad põhjalikult reguleeritud ja investeringutemahukate ärivaldkondade hulka, kus ajaloolistele hinnangutele tuginedes on täheldatud kõrgendatud atkkaemaksu- ja korrupsiooniriski võimalust. Need riskid on kontsentreerunud peamiselt väärtusahela detailplaneerimise, ehituslubade ja riigihangetega seotud etappidesse. Sellest tulenevalt on oluliseks mõjukohaks väärtusahela osaliste taustakontrollid ning reeglite ja nõuete kinnipidamise tagamine.

Mainekahju võib kaasned ka kahtlustusega ebaeetilise käitumisest või võimaliku korrupsiooni osas. Merko kontserni kuulunud Läti ettevõtte SIA Merks on alates 2019 aastast olnud seotud Läti konkurentsinoukogu haldusmenetlusega, mille kohaselt peetakse SIA Merksi ühena üheksast ettevõttest osaliseks ehitusettevõtete keelatud koostöös. Merko peab neid kahtlustusi nii faktiliselt kui õiguslikult põhjendamatuteks, kuid mainekahju vaatenurgast peetakse teemat kuni menetlusprotsessi lõpuni oluliseks. Juhtumi täpsemaid üksikasju on kirjeldatud raamatupidamise aastaaruande lisa 35 muude riskide juhtimise alapeatükis, ning Merko kodulehe vastavas [alajaotises](#).

Ehitustegevus sõltub olulisel määral väärtusahelast, suhetest alltöövõtjate ja tarnijatega. Ehituse peatöövõtja rolliks on tagada ehitusteenuse kvaliteet, ning projektitingimustest ja seadusandlikest nõuetest kinnipidamine. Alltöövõtjate võimaliku ebaeetilise käitumisega kaasneb kõige suurem mainekahju peatöövõtjale, mis seab kõrgendatud nõudmised juhtimisprotsessidele tervikuna. Suhted tarnijatega on olulised äriprotsesside sujuvuse vaatenurgast, vältimaks viivitusi ehitusmaterjalide tarnetes ning tööprotsessides. Suhete hoidmisel on oluline vastastikune usaldusväärne ja läbipaistev käitumine.

Kahese olulisuse hindamise käigus hinnati muuhulgas juhtimisteemade mõjukohtadega kaasnevat võimalikku finantsmõju, ning leiti, et juhtimisprotsesside muudatuste otsene tuvastatav finantsmõju äritegevusele on kas väheoluline või puudub üldse. Juhtimisalaste finantsmõjude ennetus on seadusandlikult põhjalikult reguleeritud, ning ennetava iseloomuga. Merkole võib finantsmõju avalduda eelkõige läbi kehtestatud seadusandlike nõuete ja reeglite tahtliku või hooletusest tingitud mittetäitmise. Sellistel puhkudel võib finantsmõju realiseeruda otseselt läbi trahvide või kaudselt läbi mainekahju.

Kahese olulisuse hindamise tulemusena jõuti järeldusele, et juhtimise temaatika on nii ärireeetika, ärisuhtluse kui ka korrupsiooni vältimise vaatenurgast Merko jaoks tervikuna oluline.

EETILISED ÄRITAVAD JA ÄRIKULTUUR (G1-1)

Merko äritavade peamised pidepunktid on sõnastatud kontserni tasandil ettevõtte põhikirjas, mille olulisemad tütarettevõtted on integreerinud enda põhikirjadesse ja sisekorraeeskirjadesse. Tütarettevõtete sisekorraeeskirjades on määratlenud täpsemad põhimõtted ja tegevusjuhised, millest igapäevases tegevuses ja protsessides lähtuda. Lisaks on kontserni tasandil kehtestatud Meie Merko käitumisjuhised, millega määratletakse Merko põhiväärtused ja eelistatud käitumismustrid, ning lubadused olulisemate huvigruppide lõikes.

Merko kultuuri olulisteks põhimõteteks on kõrgendatud standardid aususele, usaldusväärsele ja avatusele. Eetiline äritegevus on Merko põhiväärtusena üheks ettevõtte kultuuri osaks, mis aitab saavutada kasumlikku kasvu, hoida sidusrühmade usaldust ning toetada ausat konkurentsi ja võrdset kohtlemist. AS Merko Ehitus kontsernis ei tolereerita korrupsiooni selle üheski vormis. Merko lähtub oma tegevuses Finantsinspektsiooni Hea Ühingujuhtimise Tavast, OECD juhustest rahvusvahelistele ettevõtetele ja ÜRO ettevõtluse ja inimõiguste juhtpõhimõtetest.

Kontserni kõik töötajad peavad juhinduma oma tegevuses eetilistest põhimõtetest. Selle hõlbustamiseks on kontsernis kehtestatud Ärireeetika koodeks, millega kõik kontserni töötajad on kohustatud tutvuma, ning millest kinnipidamine on kohustuslik. Ärireeetika teemat on põhjalikumalt käsitletud kontserni kodulehel <https://group.merko.ee/vastutustundlik-ettevõtte/>.

Võimalikest ebaeetilise käitumise juhtumitest või sellekohastest kahtlustest teavitamiseks on loodud anonüümse teavitamise kanalid, mis on mõeldud kasutamiseks nii ettevõtte enda töötajatele, kui ka koostööpartneritele ja teistele osapooltele. Teavitamise ja info analüüsimise süsteem on üles ehitatud viisil mis kaitseks teavitajat võimalikult efektiivselt, tagades talle turvalisuse, konfidentsiaalsuse ja soovi korral anonüümsuse protsessi kõikides etappides. Ärilise käitumise juhtumite lahendamisel tuginetakse professionaalse ja sõltumatu välise koostööpartneri poolt pakutavale teenusele (aruande koostamise hetkel Ernst & Young Baltic AS), ning eraldiseisvat protseduuri selleks kehtestatud ei ole. Kodulehe ankeedi, vihjetelefoni ja e-maili teel edastatud teated ei jõua otseste juhtideni, vaid need suunatakse kõigepealt koostööpartnerile, kes teateid uurib, ning edastab Merkole sisukokkuvõtted ainult uurimist vajavate vihjete kohta. Sisukokkuvõtted edastatakse Merko juhtidele kelle pädevusvaldkonda vihjed puudutavad, samas tagatakse, et edastatav informatsioon ei sisaldaks viiteid infoallikale.

Edastatud vihjeid uurivad ja lahendavad Merko juhid kelle poole on vihjetega pöördunud, ning kellel on kohustus hoida edastatud infot konfidentsiaalsena ja kasutada seda ainult juhtumi lahendamisele suunatud eesmärgil. Juhtumitest informeeritakse ka kontserni juhtkonda ja auditikomiteed, kes täidavad järelevalvefunktsiooni, ning kellel on võimalus juhtumite lahendamisel osaleda. Kui edastatud vihjed puudutavad kontserni juhtkonna tegevust, siis sellekohane sisukokkuvõte edastatakse ainult nõukogule.

Eetiliste äritavade ja ausa ärikultuuri toimimist hinnatakse läbi teavitamise kanalite statistika, mida koostööpartner esitab kvartaalsete ülevaateraportitena riikide juhtkondadele, kontserni juhtkonnale, auditikomiteele ja ettevõtte juristile. 2024. aastal laekus 1 vihje, mille osas ei algatud sisemist uurimist (2023: laekus 1 vihje, mille uurimine oli ebavajalik). Eraldiseisvat protsessi uurimistoimingute tarvis kehtestatud ei ole, ning iga uurimist teostatakse juhtumipõhiselt. Teavitamise kanalite kohta on täpsem ülevaade leitav kodulehel <https://group.merko.ee/vastutustundlik-ettevõtte/teavitamise-kanalid/>.

Kõiki töötajaid koolitatakse ärieetika teemadel nende tööleasumisel (Ärieetika koodeksi järgimine on osa sisekorrast), ning edaspidi vajaduspõhiselt lähtudes raportite tulemustest.

Merko Ehituse võtmeisikul on kohustus esitada isiklike huvide deklaratsioon, mis hõlmab endas andmeid osaluste kohta äriühingutes, kuulumist äriühingute või muude juriidiliste isikute juhtorganitesse, kuulumist erialaliitusesse, kehtivate majandustegevuste registreeringute informatsiooni ning muid asjaolusid, mis võivad põhjustada huvide konflikti. Isiklike huvide deklaratsiooni vaadatakse üle ja vajadusel uuendatakse kord aastas. 2024. ega 2023. aastatel kontsern ühtegi võtmeisikute huvide konflikti juhtumit ei tuvastanud.

SUHTED TARNIJATEGA (G1-2)

Ehitus- ja arendustegevuse väärtusahelates on palju osapooli. Ehitusteenuse puhul teostatakse suurem osa ehitusspetsiifilistest töödest alltöövõtjate abiga, ehitusmaterjalide hankimisel sõltutakse materjalide edasimüüjatest ja tarnijatest, ning arendustegevuses on olulisel kohal suhted projekteerijate ja arhitektuurbüroodega. Sellest tulenevalt on alltöövõtjate ja tarnijatega heade ärisuhte loomine ja hoidmine Merko jaoks strateegiliselt oluline teema.

Heade ärisuhte loomiseks on oluline, et Merko tüdarettevõtted käituksid usaldusväärsete äripartneritena, kelle protsessid on läbipaistvad, kes kohtleks erinevaid osapooli võrdselt ja õiglaselt, ning jagaks Merkole olulisi väärtusi. Väärtusahela osalistest sõlmitakse kõige sagedamini ärisuhteid ehitustegevuse alltöövõtjatega, ning ehitusmaterjalide tarnijatega. Mõlemal juhul valitakse koostööpartnereid hoolikalt, seades neile kõrged vastutustundliku käitumise ja eetilise äritegevuse kriteeriumid. Selle tagamiseks teostatakse valikuprotsessi käigus koostööpartneritele taustauuringuid, mille käigus hinnatakse nende vastavust Merko kehtestatud kriteeriumitele, samuti tuvastamaks võimalikke huvide konflikte. Valiku tegemisel lähtutakse õiglase ja võrdse kohtlemise põhimõtetest, ning eeldatakse eetiliste äritavade järgimist ka koostööpartneritelt.

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 keskkondliku jalajäljega koostööpartnereid.

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

Tulenevalt ettevõtte põhiväärtustest on korruptsioon ja mis tahes vormis muud rikkumised Merko jaoks vastuvõetamatud, ning nende suhtes on kehtestatud nulltolerants. Selle tarvis pööratakse suurt tähelepanu ennetustegevustele ja töötajate koolitamisele. Kontserni kõik töötajad peavad oma tegevuses juhinduma kontsernis kehtestatud Ärieetika koodeksist, mida tutvustatakse kõikidele uutele töötajatele. Lisaks viiakse teadlikkuse kasvatamise eesmärgil läbi nii sisemisi kui väliseid koolitusi korruptsiooni ennetamisest ja vältimisest. Selle tulemusena tagatakse, et kõik riskidele avatud rollid on saanud vastavasisulise koolituse, ning kõik juhid ja töötajad on teadlikud ja informeeritud.

Korruptsiooniriskile on hinnanguliselt rohkem avatud detailplaneeringute, ehituslubade ja sisseostuga tegelevate funktsioonide töötajad, varguserisk on üldisem, ning jaguneb ühtlaselt üle organisatsiooni. Kõiki võimalikke rikkumisi uuritakse ja otsus edasiste meetmete kohta tehakse uurimistulemuste põhjal. Võimalikke eskaleerimist vajavate juhtumite lahendamisse on kaasatud erinevad juhtimistasandid.

Tegevuste läbipaistvuse ja nõuetele vastavuse kontrollimiseks on loodud spetsiaalsed rollid, millega Eestis tegeleb kvaliteediosakond, ning Lätis ja Leedus on see roll delegeeritud vastavatele erialaspetsialistidele. Regulaarne sisekontrolli funktsioon on tellitud väliselt teenusepakkujalt, kellega koostöös hinnatakse protsesside toimivust ja võimalikke kitsaskohti. Sisekontrolli süsteemi kaasajastamine toimub mõistlikkuse printsiibil lähtudes konkreetsest vajadusest.

2024. aastal ei toimunud ühtegi kinnitust leidnud korruptsioonijuhtumit.

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

POLIITILINE MÕJU JA LOBITÖÖ (G1-5)

Korruptsiooni ja altkäemaksudega seonduvate riskide minimeerimiseks ei toeta Merko Ehitus ühtegi poliitikut, poliitilist parteid ega muud poliitilist organisatsiooni ja kontserni põhimõte on poliitilisi annetusi mitte teha. Poliitilisest lobitööst hoidutakse ka läbi värbamisprotsessi taustakontrolli. Ükski juhtorganite liige pole viimase kahe aasta jooksul töötanud avaliku sektori asutuses.

KONSOLIDEERITUD KESTLIKKUSARUANDE LISAD

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

ESRS 2 Üldised nõuded

Avalikustamismõde	Aruande lk
BP-1 Kestlikkusaruannete koostamise üldine alus	80
BP-2 Avalikustamine seoses konkreetsete asjaoludega	80
GOV-1 Haldus-, juht- ja järelevalveorganite roll	81;112-113
GOV-2 Ettevõtja haldus-, juht- ja järelevalveorganitele esitatud teave ja nende käsitletavad kestlikkusaspektid	82
GOV-3 Kestlikkuselase tulemuslikkuse kaasamine motivatsioonikavadesse	82;94
GOV-4 Avaldus hoolsuskohustuse kohta	82
GOV-5 Riskijuhtimine ja kestlikkusaruandluse sisekontroll	83-84
SBM-1 Strateegia, ärimudel ja väärtusahel	84-87
SBM-2 Sidusrühmade huvid ja seisukohad	87-88
SBM-3 Olulised mõjud, riskid ja võimalused ning nende seos strateegia ja ärimudelig	88-91; 95-96
IRO-1 Oluliste mõjude, riskide ja võimaluste kindlakstegemise ja hindamise protsessi kirjeldus	91-93; 96-98; 102-103; 114
IRO-2 ESRS-ide avalikustamismõned, mis on hõlmatud ettevõtja kestlikkusaruandega	116
MDR-P Oluliste kestlikkusaspektide haldamiseks vastu võetud poliitika	93-94
MDR-A Oluliste kestlikkusaspektidega seotud meetmed ja ressursid	94

ESRS E1 Kliimamuutus

Avalikustamismõde	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 koguheidde ning KHG koguheidde	99-102

ESRS E5 Ressursikasutus ja ringmajandus

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

ESRS G1 Äriline käitumine

Avalikustamismõde	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 avalikustamismõnede 2024 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		81
ESRS 2 GOV-1 Sõltumatute juhatuse liikmete protsent, paragrahvi 21 alapunkt e			Delegeeritud määruse (EL) 2020/1816 II lisa		81
ESRS 2 GOV-4 Avaldus hoolsuskohustuse kohta paragrahv 30	I lisa tabeli 3 näitaja nr 10				82
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 keskkonnanriski kohta ja tabel 2: kvalitatiivne teave sotsiaalsete riskide kohta	Delegeeritud määruse (EL) 2020/1816 II lisa		Mitte-oluline
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		Mitte-oluline
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		Mitte-oluline
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		Mitte-oluline
ESRS E1-1 Üleminekukava kliimaneutraalsuse saavutamiseks 2050. aastaks paragrahv 14				määruse (EL) 2021/1119 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 krediidikvaliteet sektorite kaupa, heitkogused ja järelejäänud tähtaeg	Delegeeritud määruse (EL) 2020/1818 artikli 12 lõike 1 punktid d–g ja artikli 12 lõige 2		Mitte-oluline
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: järgimisenäitajad	Delegeeritud määruse (EL) 2020/1818 artikkel 6		98
ESRS E1-5 Fossiilkütustest tulenev	I lisa tabeli 1 näitaja				98-99

Avalikustamisnõue ja seonduv andmepunkt	SFDR-määruse viide	3.samba viide	Võrdlusaluste määruse viide	Euroopa kliima-määruse viide	Aruande lk
energiatarbimine, jaotatuna allikate kaupa (ainult suure kliimamõjuga sektorid) paragrahv 38	nr 5 ja tabeli 2 näitaja nr 5				
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 koguheid ja KHG koguheid 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 järelejäädud tähtaeg	Delegeeritud määrus (EL) 2020/1818, artikli 5 lõige 1, artikkel 6 ja artikli 8 lõige 1		100
ESRS E1-6 KHG koguheid 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: järgimisenäitajad	Delegeeritud määruse (EL) 2020/1818 artikli 8 lõige 1		100
ESRS E1-7 KHG sidumine ja CO2 arvestusühikud paragrahv 56				määruse (EL) 2021/1119 artikli 2 lõige 1	Mitte-oluline
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		Mitte-oluline
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: pangaportfell – kliimamuutustega seotud füüsiline risk: füüsilise riskiga seotud riskipositsioonid).			Mitte-oluline
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: kinnisvaratagatise laenud – tagatise energiatõhusus)			Mitte-oluline
ESRS E1-9 Portfelli avatus kliimaga seotud võimalustele paragrahv 69			Delegeeritud määruse (EL) 2020/1818 II lisa		Mitte-oluline
ESRS E2-4 Iga Euroopa saasteainete heite- ja ülekanderegistri määruse II lisas loetletud	I lisa tabeli 1 näitaja nr 8; I lisa tabeli 2 näitaja nr 2;				Mitte-oluline

Avalikustamisnõue ja seonduv andmepunkt	SFDR-määruse viide	3.samba viide	Võrdlusaluste määruse viide	Euroopa kliima-määruse viide	Aruande lk
saasteaine kogus, mis on väljutatud õhku, vette ja pinnasesse, paragrahv 28	I lisa tabeli 2 näitaja nr 1, I lisa tabelis 2 näitaja nr 3				
ESRS E3-1 Vee- ja mereressursid, paragrahv 9	I lisa tabeli 2 näitaja nr 7				Mitte-oluline
ESRS E3-1 Eripoliitika, paragrahv 13	I lisa tabeli 2 näitaja nr 8				Mitte-oluline
ESRS E3-1 Kestlikud ookeanid ja mered paragrahv 14	I lisa tabeli 2 näitaja nr 12				Mitte-oluline
ESRS E3-4 Ringlussevõetud ja taaskasutatud vee üldkogus, paragrahvi 28 alapunkt c	I lisa tabeli 2 näitaja nr 6.2				Mitte-oluline
ESRS E3-4 Vee kogutarbimine (m3) oma tegevuse puhastulu kohta paragrahv 29	I lisa tabeli 2 näitaja nr 6.1				Mitte-oluline
ESRS E4-2 Kestlikud maaga/põllumajandusega seotud tavad või poliitika paragrahvi 24 alapunkt b	I lisa tabeli 2 näitaja nr 11				Mitte-oluline
ESRS E4-2 Kestlikud ookeanide/meredega seotud tavad või poliitika paragrahvi 24 alapunkt c	I lisa tabeli 2 näitaja nr 12				Mitte-oluline
ESRS E4-2 Raadamisega seotud poliitika, paragrahvi 24 alapunkt d	I lisa tabeli 2 näitaja nr 15				Mitte-oluline
ESRS E5-5 Ringlusse võtmata jäätmed, paragrahvi 37 alapunkt d	I lisa tabeli 2 näitaja nr 13				106
ESRS E5-5 Ohtlikud ja radioaktiivsed jäätmed, paragrahv 39	I lisa tabeli 1 näitaja nr 9				106
ESRS 2- SBM3 - S1 Sunniivisilise töö juhtumite oht, paragrahvi 14 alapunkt f	I lisa tabeli 3 näitaja nr 13				Ülemineku-sätted
ESRS 2- SBM3 - S1 Lapstööjõu kasutamise juhtumite oht paragrahvi 14 alapunkt g	I lisa tabeli 3 näitaja nr 12				Ülemineku-sätted
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 Hoolsuskohustuse poliitika küsimustes, mida käsitletakse Rahvusvahelise Tööorganisatsiooni 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

Avalikustamisnõue ja seonduv andmepunkt	SFDR-määruse viide	3.samba viide	Võrdlusaluste määruse viide	Euroopa kliima-määruse viide	Aruande lk
ESRS S1-1 tööõnnetuste ennetamise poliitika või juhtimissüsteem, 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 Hoolekohustuse poliitika küsimustes, mida käsitletakse Rahvusvahelise Tööorganisatsiooni põhikonventsioonides nr 1–8; paragrahv 19			Delegeeritud määruse (EL) 2020/1816 II lisa		Ülemineku-sätted
ESRS S2-4 Inimõigustega seotud küsimused ja intsidendid, mis on seotud	I lisa tabeli 3 näitaja nr 14				Ülemineku-sätted

Avalikustamisnõue ja seonduv andmepunkt	SFDR-määruse viide	3.samba viide	Võrdlusaluste määruse viide	Euroopa kliima-määruse viide	Aruande lk
väärtusahela eelnevate ja järgnevate etappidega paragrahv 36					
ESRS S3-1 Inimõigustealased 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				114-115
ESRS G1-4 Korrupsiooni- 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 Korrupsiooni- 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	85; 87-88; 102
c) Kahjulike mõjude tuvastamine ja hindamine	83-84; 88-91
d) Meetmete võtmine nende kahjulike mõjude leevendamiseks	88-91; 98; 102
e) Nende jõupingutuste tõhususe jälgimine ja sellest teavitamine	94; 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 2024. 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 /	31.03.2025
Tõnu Toomik	juhatuse liige	/ allkirjastatud digitaalselt /	31.03.2025
Urmas Somelar	juhatuse liige	/ allkirjastatud digitaalselt /	31.03.2025



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 osana peatükis „KONSOLIDEERITUD KESTLIKKUSARUANNE“ (edaspidi "Konsolideeritud kestlikkusaruanne") seisuga 31. detsember 2024 ja sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta.

Tuginedes meie poolt läbi viidud protseduuridele ja kogutud tõenditele, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et Konsolideeritud kestlikkusaruanne ei ole koostatud kõigis olulistes aspektides 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 töövõtude standardiga (Eesti) 3000 (muudetud) *“Kindlustandvad töövõttud, mis on muud kui mõõdunud perioodide finantsinformatsiooni auditid või ülevaatused” (ISAE (EE) 3000 (muudetud))*, mille on välja andnud Rahvusvahelise Auditeerimise ja Kindlustandvate Töövõtude Standardite Komitee (IAASB).

Usume, et kogutud tõendid on piisavad ja asjakohased meie kokkuvõtte avaldamiseks. Meie kohustusi selle standardi alusel on täpsemalt kirjeldatud meie aruande lõigus „Vandeaudiitori kohustused seoses Konsolideeritud kestlikkusaruande audiitorikontrolliga“.

Kvaliteedijuhtimise nõuded ja kutse-eeetika

Me oleme vastavuses Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksi Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks) sõltumatuse ja muude eetikanõuetega. Eetikakoodeks põhineb järgmistel aluspõhimõtetel: ausus, objektiivsus, kutsealane kompetentsus ja nõutav hoolsus, konfidentsiaalsus ja kutsealane käitumine.

Meie rakendame 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 poliitika ja protseduure.

AS PricewaterhouseCoopers
Tatari 1, 10116 Tallinn; tegevusluba nr 6; registrikood: 10142876
T: 614 1800, www.pwc.ee

Juhtkonna 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 teabe kooskõla EL-i määruse 2020/852 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

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 seoses Konsolideeritud kestlikkusaruande audiitorkontrolliga

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 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 avalikustamiskoodeksid; 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 kehtlikkusaruandega hõlmavad:

- tuvastamist, kus võiksid tõenäoliselt tekkida pettusest või veast tingitud olulised väärkajastamised; ja
- asjakohaste protseduuride kavandamist ja läbiviimist võimalike väärkajastamiste tuvastamiseks Konsolideeritud kehtlikkusaruandes. 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 kehtlikkusaruande 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 tõenäoliselt tekivad Konsolideeritud kehtlikkusaruandes, 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 kehtlikkusaruandega seotud protseduuride läbiviimisel, me:

- kujundasime arusaama Kontserni Konsolideeritud kehtlikkusaruande koostamise aruandlusprotsessist:
 - kujundades arusaama Kontserni kontrollikeskkonnast, protsessidest ja infosüsteemist, mis on seotud Konsolideeritud kehtlikkusaruande koostamisega, kuid mitte eesmärgil teha järeldus Kontserni sisekontrolli tõhususe kohta.
 - kujundades arusaama rollidest ja vastutustest Konsolideeritud kehtlikkusaruande koostamisel, sealhulgas kommunikatsioonist Kontserni sees ja juhatuse ning nende vahel, kelle ülesandeks on valitsemine.
- hindasime, kas Protsessi käigus tuvastatud teave on lisatud Konsolideeritud kehtlikkusaruandesse;
- hindasime, kas Konsolideeritud kehtlikkusaruande struktuur ja esitus on kooskõlas ESRS-iga;
- viisime läbi intervjuud asjakohaste töötajatega ja teostasime valitud Konsolideeritud kehtlikkusaruande teabe osas analüütilisi protseduure;
- viisime valitud Konsolideeritud kehtlikkusaruande teabe osas läbi valimipõhiseid kindlustandvaid protseduure;
- kus kohane, võrdlesime Konsolideeritud kehtlikkusaruandes 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.

Muu asjaolu

Ettevõtte Konsolideeritud kestlikkusaruandes avalikustatud võrdlusandmed seisuga 31. detsember 2023 ja sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ei kuulunud piiratud kindlustandva töövõtu ulatusse. Nimetatud asjaolu ei kujuta endast märkust meie kokkuvõtte osas

AS PricewaterhouseCoopers

/allkirjastatud digitaalselt/

Janno Hermanson
Vandeaudiitor, litsents nr 570

31. märts 2025
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 2024 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 auditikomiteele 31. märtsil 2025 esitatud täiendava aruandega.

Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud koondkasumiaruannet 31. detsember 2024 lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2024;
- 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 (ISA-d). 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 meie arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

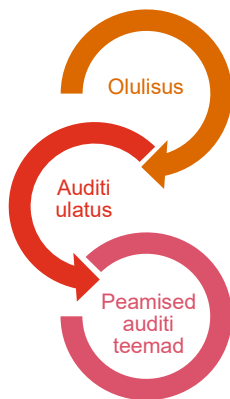
Oma parima teadmise ja veendumuse kohaselt kinnitame, et meie poolt Ettevõttele ja selle tütarettevõtetele osutatud auditivälised teenused on olnud kooskõlas Eesti Vabariigis kehtivate seaduste ja regulatsioonidega ning et me ei ole osutanud auditiväliseid teenuseid, mis on keelatud Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduse §-i 59¹ poolt.

Meie poolt perioodi 1. jaanuar 2024 - 31. detsember 2024 jooksul Ettevõttele ja selle tütarettevõtetele osutatud auditivälised teenused on avalikustatud Hea ühingujuhtimise tava aruandes ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisas 6.

AS PricewaterhouseCoopers
Tatari 1, 10116 Tallinn; tegevusluba nr 6; registrikood: 10142876
T: 614 1800, www.pwc.ee

Ülevaade meie auditist

Kokkuvõte



- Kontserni auditi olulisus on 5,35 miljonit eurot, mis on määratud kui ligikaudu 1% kontserni konsolideeritud müügitulust.
- Täismahus audit viidi läbi kas Kontserni auditi meeskonna või meie juhendamisel teiste PwC võrgustiku poolt Kontserni ettevõtetes, mis kokku katavad 99% Kontserni müügitulust ja 85% varadest. Ülejäänud saldode osas viisime läbi valikulisi auditi protseduure.
- 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 on, mõju konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele kui tervikule nii eraldiseisvalt kui summeerituna.

Kontserni auditi olulisus

Olulisuse määr aruandele tervikuna on 5,35 miljonit eurot

Kuidas me selle määrasime

Olulisus aruande kui terviku suhtes: ligikaudu 1% konsolideeritud müügitulust

Rakendatud olulisuse kriteeriumi põhjendus

Arvutasime olulisuse lähtudes konsolideeritud müügitulust, kuna meie hinnangul on see peamine mõõdik, mida jälgivad nii Kontserni juhtkond, aktsionärid ja kreditorid, hindamaks Kontserni tulemusi.

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	Kuidas me tegelesime peamise auditi teemaga oma auditis
<p><i>Ehituslepingute tulu arvestus (täiendav info lisa 1 „Olulised arvestuspõhimõtted“ alapunktis 1.19 „Tulu kajastamine“ ja lisas 3 „Tegevussegmendid“).</i></p> <p>2024. aastal kajastas Kontsern 539 miljonit eurot müügitulu, millest 474,6 miljonit eurot on seotud ehitusteenustega.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Eeltoodu tõttu nõuab ehituslepingute müügitulu auditeerimine märkimisväärse osa auditi ajast ja ressurssidest ning on seetõttu üks peamistest auditi teemadest.</p>	<p>Ehituslepingute müügitulu auditeerimisel testisime nii juhtkonnapoolseid kontrollisüsteeme kui viisime läbi detailseid teste.</p> <p>Hindasime, kas Kontsern on õigesti rakendanud müügitulu kajastamise standardit IFRS 15, sealhulgas perioodi jooksul kajastatava müügitulu osas.</p> <p>Testisime ehituslepingute tingimuste analüüsimist, asjakohaste arvestusmeetodite valikut ja valmidusastme hindamist toetavate kontsernisisestest kontrolliprotseduuride ülesehitust, nende rakendamist ja tõhusust.</p> <p>Lisaks kontrollide testimisele viisime läbi detailseid auditi protseduure. Moodustasime valimi ehituslepingutest, mille osas viisime läbi detailseid teste, mis sisaldasid muu hulgas järgmist:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 tuvastamiseks 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 2024 on Kontserni finantsseisundi aruandes kajastatud kinnisvaraarendusega seotud varusid kokku summas 195 miljonit eurot, millest 44 miljonit moodustavad valmis korterid, 63 miljonit eurot lõpetamata korterid ja 88 miljonit eurot arendamise ja edasimüügi otstarbel (peamiselt elukondliku kinnisvara arenduse eesmärgil) soetatud maa.

Varusid kajastatakse madalamas soetusmaksumuselt ja neto realiseerimismaksumusest.

Kuna kinnisvara, eriti elukondliku kinnisvara, hinnad järgivad majandusüklit 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.

Hindasime juhtkonna kompetentsi kinnisvara väärtuse hindamiseks. Juhtkond on kinnisvara väärtuse hindamisel kogunud 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.

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 tütaretevõtteid, mida on täpsemalt kirjeldatud aastaaruande lisas 19 ning kaks ühissettevõtet, mille kohta on info esitatud aastaaruande lisas 20. Täismahus audit viidi läbi kas meie või meie juhendamisel teiste PwC võrgustiku poolt Kontserni ettevõtetes, mis kokku katavad 99% Kontserni müügitulust ja 85% varadest. Ülejäänud Kontserni ettevõtted olid ebaolulised, mistõttu viisime läbi üksnes valikulised auditi protseduurid nende ettevõtete teatud saldode või avalikustatud informatsiooni osas.

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.

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, tasustamisaruanne 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, mille kohta oleme välja andnud eraldi kindlustandva töövõtu aruande) 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.

Juhatuse 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 kavatseb 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 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 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 auditiprotseduurid 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, väaresitiste 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 Ettevõtte juhatuse poolt läbi viima põhjendatud kindlustandvat töövõttu, et kontrollida Aktsiaseltsi MERKO EHITUS 31. detsembril 2024 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviisi vastavust kohaldatavatele nõuetele ("Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis").

Käsitletava küsimuse kirjeldus ja kohaldatavad kriteeriumid

Ettevõtte juhatuse 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 määruses.

Eelmises lauses kirjeldatud nõuded määravad aluse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviisi kohaldamiseks ja on meie hinnangul asjakohane kriteerium meie põhjendatud kindlustandva kokkuvõtte koostamiseks

Juhatuse ja nende, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, kohustused

Ettevõtte juhatuse vastutab selle eest, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis vastaks ESEF-i määruse nõuetele.



See kohustab juhatust valima ja rakendama sobivaid märgistusi 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 olulistes aspektides ESEF-i määrusele.

Viisime oma töövõtu läbi kooskõlas rahvusvahelise kindlustandvate töövõtude 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 olulistes 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 Rahvusvahelist kvaliteedijuhtimise standardit (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 vastavuses Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksi Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks) sõltumatuse ja muude eetikanõuetega. Eetikakoodeks põhineb järgmistel aluspõhimõtetel: ausus, objektiivsus, kutsealane kompetentsus ja nõutav hoolsus, konfidentsiaalsus ja kutsealane käitumine.

Läbiviidud protseduuride kokkuvõte

Meie planeeritud ja läbiviidud protseduuride eesmärgiks oli saada põhjendatud kindlust, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis on vastavuses, kõigis olulistes 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 märgistuskeeles kasutamisel;
- kontrollimine, kas XHTML-vormingut rakendati õigesti;
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande märgistamise täielikkuse hindamine iXBRL-märgistuskeeles 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 Aktsiaseltsile MERKO EHITUS kui avaliku huvi üksusele on kokku 17 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 PricewaterhouseCoopers

/digitaalselt allkirjastatud/

Jüri Koltsov
Vastutav vandeaudiitor, litsents nr 623

1. aprill 2025
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 praktikat. Nimetatud põhimõtteid on AS Merko Ehitus kogu 2024. aasta jooksul järginud.

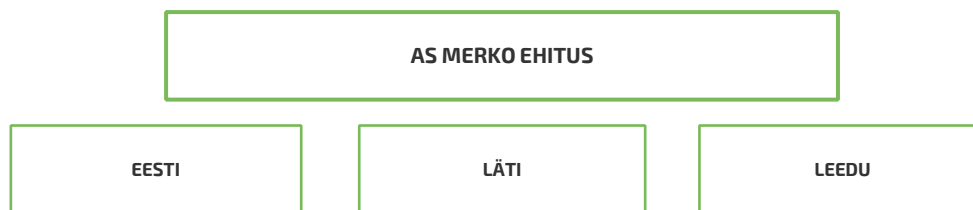
AS Merko Ehitus on pühendunud kõrgete ühingujuhtimise tava standardite järgimisele, mille täitmise eest kannavad juhatus ja nõukogu aktsionäride ees vastutust. Meie eesmärgiks on olla läbipaistev nii oma majandustegevuses, informatsiooni avaldamises kui ka suhetes aktsionäridega.

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 Merks 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 2024 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 häälest. Korraline aktsionäride üldkoosolek toimub vähemalt üks kord aastas, kus kinnitatakse majandusaasta aruanne hiljemalt kuus kuud peale majandusaasta lõppu.

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 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. AS 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.

2024. aastal toimunud AS Merko Ehitus aktsionäride korralisel üldkoosolekul osalesid Ivo Volkov (juhatuse esimees), Tõnu Toomik (juhatuse liige), Urmas Somelar (finantsüksuse juht) ja Janno Hermanson (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 2024 oli AS 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. 2024. aastal toimus 11 korralist nõukogu koosolekut. Erakorralisi nõukogu koosolekuid ei toimunud. Nõukogu liikmete osalemine koosolekutel:

NIMI	OSALEMINE KOOSOLEKUTEL	OSALEMISE %
Toomas Annus	11	100%
Indrek Neivelt	11	100%
Kristina Siimar	11	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. 2024. ja 2023. majandusaastal maksti nõukogu liikmetele tasusid (eurodes) järgmiselt:

NIMI	2024	2023
Teet Roopalu	-	15 978
Indrek Neivelt	38 347	38 347
Kristina Siimar	38 347	38 347
KOKKU	76 694	92 672

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 juhivad AS 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 juhatus teavitab nõukogu olulistest asjaoludest ettevõtte äritegevuses, arutatakse ettevõtte seatud lühi- ja pikaajaliste eesmärkide täitmist ning seda mõjutada võivaid riske. Juhatus koostab igakordselt nõukogu koosolekute jaoks juhatuse aruande, mis esitatakse piisava ajavaruga enne koosolekut nõukogule tutvumiseks. Juhatus koostab nõukogule aruandeid ka koosolekute väliselt, kui seda peab vajalikuks nõukogu või nõukogu esimees.

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

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

Seisuga 31. detsember 2024 oli ASi Merko Ehitus juhatuse kolmeliikmeline: Ivo Volkov (esimees), Tõnu Toomik ja Urmas Somelar.

Juhatuse liikmed on sõlminud ettevõttega kolmeaastased teenistuslepingud. Juhatuse 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 2024:

ETTEVÕTE*	NÕUKOGU	JUHATUS
AS Merko Ehitus Eesti (56 716 939 eurot)	Ivo Volkov (esimees), Tõnu Toomik, Martin Rebane, Urmas Somelar	Jaan Mäe (esimees), Veljo Viitmann
OÜ Merko Kodud (51 743 125 eurot)	-	Indrek Tarto
OÜ Merko Residential Investments (18 291 084 eurot)	-	Ivo Volkov, Urmas Somelar
SIA Merks Mājas (39 478 080 eurot)	-	Egija Smila (esimees), Roberts Rēboks
UAB Merko Statyba (51 873 578 eurot)	Ivo Volkov (esimees), Tõnu Toomik, Urmas Somelar	Saulius Putrimas (esimees), Jaanus Rāstas
UAB Merko Bustas (14 373 173 eurot)	Ivo Volkov (esimees), Tõnu Toomik, Urmas Somelar	Saulius Putrimas (juhataja)

* Sulgudes on näidatud olulise tütarettevõtte emaettevõtte omanikele kuuluv omakapitali suurus seisuga 31. detsember 2024.

Muudatused 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 tähtsajaga 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 juhatuse otsustas nimetada kolmeaastaseks perioodiks kontserni Läti tütarettevõtete juhiks Egija Smila, volituse tähtsajaga 1. mai 2024 ja SIA Merks Mājas juhatuse liikmeks volituste tähtsajaga 15. mai 2024.

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

Kontserni struktuur on raamatupidamise aastaaruande lisa 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 vahearuanetest 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 juhivad 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. 2024. aastal on PwC osutanud ASile Merko Ehitus Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduse kohaselt lubatud nõustamisteenuseid. Leiame, et 2024. 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.

2024. aastal oli AS Merko Ehitus kontserni PwC auditasud 297 tuhat eurot (2023. aasta: 198 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 tütaretevõtete kohta. ASil Merko Ehitus ja tema tütaretevõtetega 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 emaettevõtte finantsvaldkonna töötajad, kes puutuvad kokku kontserni konsolideeritud majandusnäitajatega ning olulisemate tütaretevõtete juhatuse ja nõukogu liikmed koos raamatupidamisinfo koostamise ja esitamise eest vastutavate töötajatega.

Seisuga 31.12.2024 oli ettevõtte insaiderite registris registreeritud 145 püsivat juurdepääsu omavat isikut (31.12.2023: 100 isikut). Kontsern peab insaiderite arvestust vastavalt väärtpaberituru seaduses, Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruses (EL) nr 596/2014 (turukuritarvituse määrus) ning Nasdaq Tallinna relemendis sätestatud nõuetele.

Meile teadaolevalt ei esinenud 2024. 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 2024. majandusaastal ettevõtte jaoks olulisi tehinguid.

Ettevõtte nõukogu ega juhatuse liikmetel ei ole osalusi ettevõtetes, mis tegutsevad AS Merko Ehitus kontserni põhitegevusalal – ehitusvaldkonnas.

Ülevaade 2024. 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. 2024. aastal edastas AS Merko Ehitus börsi infosüsteemi kaudu 35 börsiteadet:

TEADETE ARV	TEATE SISU
11	Uued ehituslepingud
5	Uued arendusprojektid
7	Struktuuri ja juhtkonna muudatused
5	Majandustulemused
2	Üldkoosolek
5	Muud teated

2025. aasta konsolideeritud vahearuanDED avaldame alljärgnevalt:

KUUPÄEV	SÜNDMUS
16.05.2025	2025. aasta 3 kuu auditeerimata vahearuanne
07.08.2025	2025. aasta 6 kuu ja II kvartali auditeerimata vahearuanne
06.11.2025	2025. 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/. Investorkalendris 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. 2024. aastal toimus 1 investorkohtumine (2023. aastal ei toimunud investorkohtumisi).

Ettevõtte aktsionäride informeerimiseks kutsutakse vähemalt ühel korral aastas kokku aktsionäride korraline üldkoosolek, kus on igal aktsionäriil 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 TAVA²

JUHATUSE JA NÕUKOGU POOLNE PÕHJENDUS

1.3.1 Üldkoosoleku juhatajaks ei valita nõukogu esimeest ega juhatuse liiget.

2024. 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 audiitoritest.

2024. 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 aktsionäridelt 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 2024. aastal korraldada 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.

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 juhatus ja nõukogu veendumusel, et Indrek Neivelt on nõukogu liikmena otsuste tegemisel jätkuvalt sõltumatu nii emitendist, tema kontrollitavatest äriühingutest, emitenti kontrollivast aktsionärist kui tema kontserni kuuluvatest äriühingutest. Indrek Neivelt vastab jätkuvalt kõigile teistele sõltumatuse tunnustele ning tegutseb nõukogu liikmena endiselt kõigi aktsionäride huvidest lähtudes.

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;

5.2 Emitent avalikustab aasta jooksul avalikustamisele kuuluva teabe (sealhulgas aastaaruanne, vahearanded, üldkoosoleku kokkukutsumise teade) avalikustamise kuupäevad majandusaasta alguses eraldi teates, nn finantskalendris.

AS Merko Ehitus avalikustas finantskalendri 2025. aasta osas 18. detsembril 2024. 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 ärieetika koodeks, mis muuhulgas hõlmab ka töötajate võrdse kohtlemise põhimõtet. 2024. aastal ei toimunud kontsernis ühtegi sellist rikkumist, mis oleks viidanud töötajate diskrimineerimisele või inimõiguste rikkumisele, samuti ei esitatud kontserni vastu 2024. 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.

2024. ja 2023. majandusaastal juhatuse liikmetele jooksva aruandeaasta eest arvestatud tööjookulu (eurodes), sh nii põhitöötasud, tulemustasud kui maksud ja reservide muutused, olid järgmised:

	2024	Tulemustasu ROE komponent	Tulemustasu strateegiliste eesmärkide komponent	2023
Ivo Volkov	114 051	-	-	-
sh põhitöötasu (aruandeperiood)	114 051	-	-	-
Tõnu Toomik	502 079	126 360	233 640	388 647
sh põhitöötasu (aruandeperiood)	142 079	-	-	148 647
sh tulemustasu (eelnev periood)	360 000	126 360	233 640	240 000
Urmas Somelar	485 104	119 340	240 660	60 600
sh põhitöötasu (aruandeperiood)	125 104	-	-	60 600
sh tulemustasu (eelnev periood)	360 000	119 340	240 660	-
Andres Trink*	100 000	-	100 000	958 741
sh põhitöötasu ja konkurentsi osutamise hoidumise hüvitis	-	-	-	308 741
sh tulemustasu (eelnev periood)	100 000	-	100 000	650 000
Maksud kokku	418 495	-	-	453 291
Reservide muutus kokku**	235 555	-	-	(21 511)
KOKKU	1 855 284	245 700	574 300	1 839 767

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.

*Andres Trink teenistusleping lõppes 31.12.2023, teenistuslepingu lõppemisel maksti 2023 aastal välja lisaks tavapärasele tasudele ka konkurentsi osutamise hoidumise hüvitis ühe aasta teenistustasu ulatuses ning avansiliselt osa 2023 eest arvestatud tulemustasust.

2024. 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. 2024. majandusaasta tulemuste eest juhtidele tasude määramisel ei tehtud erandeid tasustamise põhimõtetest. 2024. 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 tulemuste sõltuvat tasustamist.

Kontsern loeb tööjookuludeks töötasu (sh põhitöötasu, lisatöötasu (öö töö, ületundide ja riigipühade eest), puhkusetasu ning tulemustasu), töötasult arvestatud makse, erisoodustusi ning erisoodustustelt arvestatud makse. 2024. aasta tööjookulu oli 52,8 mln eurot (2023. aasta: 50,2 mln eurot), mis suurenes eelmise aastaga võrreldes 5,1%.

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 (56,8%) on jaotunud aastate lõikes erinevalt juhtide keskmise tasu kasvust viieaastasel perioodil (10,6%) ja kokkuvõttes on selgelt suurem.

	2024	2023	2022	2021	2020
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (mln eurot)	64,7	46,0	34,6	29,1	23,0
Omakapitali tootlus (%)	28,4	23,4	20,4	18,8	16,2
Keskmine täistööajaga töötajate arv (inimest)	611	649	657	651	661
Tööjõukulu (mln eurot)	52,8	50,2	42,3	38,4	36,4
Keskmine kulu töötajatele aastas (tuhat eurot)	86,4	77,4	64,4	59,0	55,1
Juhtide arv	3	2,6*	2	2	2
Keskmine kulu juhtidele aastas (tuhat eurot)	574,1	712,2	613,2	378,8	518,9
Töötajate tööjõukulu muutus (%)	11,6	20,2	9,2	7,0	4,5
Juhtide tööjõukulu muutus (%)	-19,4	16,1	61,9	-27,0	27,9

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 FINANTSNAITAJAD PERIOODIL 2020-2024	145
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE	145
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	146
MUUD OLULISED NÄITAJAD	147
AKTSIAGA SEOTUD PÕHINÄITAJAD	147
SUHTARVUDE DEFINITSIOONID	148
EMAETTEVÖTTE MÜÜGITULU EMTAK KLASSIFIKAATORI JÄRGI.....	149

OLULISEMAD FINANTSNÄITAJAD PERIOODIL 2020-2024

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

tuhandetes eurodes

	2024	2023	2022	2021	2020
Müügitulu	539 049	466 304	409 633	339 375	315 918
Müüdüd toodangu kulu	(443 162)	(401 267)	(355 975)	(292 563)	(272 169)
Brutokasum (-kahjum)	95 887	65 037	53 658	46 812	43 749
% müügitulust	17,8%	13,9%	13,1%	13,8%	13,8%
Turustuskulud	(5 030)	(4 312)	(4 077)	(3 611)	(4 212)
Üldhalduskulud	(21 908)	(19 423)	(15 860)	(13 925)	(13 412)
Muud äritulud	5 724	4 171	3 144	3 508	2 320
Muud ärikulud	(2 190)	(991)	(1 834)	(582)	(2 979)
Ärikasum (-kahjum)	72 483	44 482	35 031	32 202	25 466
% müügitulust	13,4%	9,5%	8,6%	9,5%	8,1%
Finantstulud	2 017	297	1	12	1
Finantskulud	(2 951)	(3 017)	(1 450)	(886)	(866)
Kasum (kahjum) ühis- ja sidusettevõtetelt	4 865	10 220	3 516	799	(144)
Kasum (kahjum) enne maksustamist	76 414	51 982	37 098	32 127	24 457
% müügitulust	14,2%	11,1%	9,1%	9,5%	7,7%
Tulumaksukulu	(11 820)	(6 081)	(2 995)	(3 104)	(1 954)
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	64 594	45 901	34 103	29 023	22 503
sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	64 668	46 048	34 640	29 140	22 994
% müügitulust	12,0%	9,9%	8,5%	8,6%	7,3%
mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist	(74)	(147)	(537)	(117)	(491)

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

tuhandetes eurodes

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
VARAD					
Käibevara					
Raha ja raha ekvivalendid	91 879	77 330	17 665	44 930	47 480
Lühiajalised deposiidid	10 000	-	-	-	-
Nõuded ja ettemaksed	51 419	68 754	77 959	55 484	32 657
Ettemakstud tulumaks	270	2	38	114	306
Varud	196 521	195 435	225 661	160 593	126 332
	350 089	341 521	321 323	261 121	206 775
Põhivara					
Ühisettevõtete aktsiad või osad	21 571	21 915	12 895	7 703	2 354
Muud aktsiad ja väärtpaberid	80	80	-	-	-
Muud pikaajalised laenu- ja nõuded	40 196	24 490	22 982	24 079	17 979
Edasilükkunud tulumaksuvara	5 056	3 298	693	622	653
Kinnisvarainvesteeringud	12 606	16 823	11 485	13 828	13 922
Materiaalne põhivara	17 147	16 613	17 452	16 350	14 521
Immateriaalne põhivara	350	520	582	669	711
	97 006	83 739	66 089	63 251	50 140
VARAD KOKKU	447 095	425 260	387 412	324 372	256 915
KOHUSTUSED					
Lühiajalised kohustused					
Laenukohustused	21 303	19 673	49 687	11 636	13 649
Võlad ja ettemaksed	129 786	133 898	96 248	90 054	55 846
Tulumaksukohustus	7 101	4 260	1 241	681	1 202
Lühiajalised eraldised	7 678	10 451	9 820	7 976	6 347
	165 868	168 282	156 996	110 347	77 044
Pikaajalised kohustused					
Pikaajalised laenukohustused	12 102	35 142	42 236	41 001	15 409
Edasilükkunud tulumaksukohustus	6 148	4 441	2 355	3 112	3 001
Muud pikaajalised võlad	8 719	5 495	2 133	2 900	4 026
	26 969	45 078	46 724	47 013	22 436
KOHUSTUSED KOKKU	192 837	213 360	203 720	157 360	99 480
OMAKAPITAL					
Mittekontrolliv osalus	-	(155)	(495)	(227)	4 207
Emettevõtte omanikele kuuluv omakapital					
Aktsiakapital	7 929	7 929	7 929	7 929	7 929
Kohustuslik reservkapital	793	793	793	793	793
Realiseerimata kursivahed	(41)	(838)	(783)	(791)	(814)
Jaotamata kasum	245 577	204 171	176 248	159 308	145 320
	254 258	212 055	184 187	167 239	153 228
OMAKAPITAL KOKKU	254 258	211 900	183 692	167 012	157 435
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	447 095	425 260	387 412	324 372	256 915

MUUD OLULISED NÄITAJAD

arvutatud emaettevõtte omanike osale

		2024	2023	2022	2021	2020
EBITDA	mln eurot	75,7	48,1	37,9	34,8	28,2
EBITDA marginaal	%	14,0	10,3	9,3	10,3	8,9
Üldkulud müügitulust	%	5,0	5,1	4,9	5,2	5,6
Tööjõukulud müügitulust	%	9,8	10,8	10,3	11,3	11,5
Müügitulu töötaja kohta	tuhad eurot	882	718	623	521	478
Omakapitali tootlus	%	28,4	23,4	20,4	18,8	16,2
Varade tootlus	%	14,8	11,8	9,2	10,0	8,4
Investeeritud kapitali tootlus	%	29,8	20,6	15,1	16,9	13,1
Omakapitali määr	%	56,9	49,9	47,5	51,6	59,6
Laenukohustuste määr	%	7,5	12,9	23,7	16,2	11,3
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	korda	2,1	2,0	2,0	2,4	2,7
Maksevõime kordaja	korda	0,9	0,9	0,6	0,9	1,0
Debitorse võlgnevuse käibevälde	päeva	43	38	33	31	35
Tarnijate käibevälde	päeva	46	40	55	39	37
Töötajate arv 31.12	inimest	605	635	661	670	666
Töötajate keskmine arv	inimest	611	649	657	651	661
Teostamata tööde jääk 31.12	mln eurot	341	477	297	257	225
Sõlmitud uusi lepinguid	mln eurot	338	501	318	288	277

AKTSIAGA SEOTUD PÕHINÄITAJAD

arvutatud emaettevõtte omanike osale

		2024	2023	2022	2021	2020
Puhaskasum aktsia kohta	eurot	3,65	2,60	1,96	1,65	1,30
Omakapital aktsia kohta	eurot	12,88	11,11	9,57	8,76	8,01
Dividend aktsia kohta	eurot	*	1,30	1,00	1,00	1,00
Dividendimäär	%	*	50	51	61	77
Dividenditootlus	%	*	8,5	7,1	6,6	10,6
P/B suhtarv	korda	1,62	1,38	1,48	1,74	1,18
P/E suhtarv	korda	5,71	5,88	7,24	9,24	7,28
Aktsia hinna trend						
Keskmine	eurot	17,00	15,18	14,50	14,41	8,80
Kõrgeim	eurot	21,55	16,36	16,96	17,14	10,60
Madalaim	eurot	15,10	14,14	11,60	9,48	6,56
Aktsia hind 31.12	eurot	20,85	15,30	14,16	15,22	9,46
Turuväärtus 31.12	mln eurot	369,0	270,8	250,6	269,4	167,4
Aktsia käibe trend						
Käive	mln eurot	13,57	12,85	18,16	29,78	13,97
Tehinguid	tk	23 384	28 455	40 602	46 961	22 033
Kaubeldud aktsiaid	mln tk	0,79	0,84	1,22	2,06	1,62
Kaubeldud aktsiate osakaal	%	4,5	4,7	6,9	11,6	9,2
Aktsiate arv kokku	mln tk	17,70	17,70	17,70	17,70	17,70
Aktsionäride arv 31.12.	tk	12 876	12 876	11 587	9 309	5 658

* dividendidega seotud suhtarvud sõltuvad 2025. aasta osas aktsionäride üldkoosoleku otsusest dividendide maksmise kohta.

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 (%)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Aktsoonäridele kuuluv omakapital (viimase 4 kvartali keskmine)}}$
Varade tootlus (%)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Varad kokku (viimase 4 kvartali keskmine)}}$
Investeeritud kapitali tootlus (%)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali (kasum enne maksustamist + intressikulu - valuutakursi muutus + muud finantskulud)}}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali (aktsoonäridele kuuluv omakapital (keskmine) + intressikandvad kohustused (keskmine)}}$
Omakapitali määr (%)	=	$\frac{\text{Aktsoonäridele kuuluv omakapital}}{\text{Varad kokku}}$
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 käibevälde (päeva)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali nõuded ostjate vastu (keskmine)} \times 365}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali müügitulu}}$
Tarnijate käibevälde (päeva)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali võlad tarnijatele (keskmine)} \times 365}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali müüditud toodangu kulu}}$
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)	=	$\frac{\text{Aktsoonäridele kuuluv omakapital (viimase 4 kvartali keskmine)}}{\text{Aktsiate arv}}$
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 2024. aasta müügitulu jaotus vastavalt Äriseadustiku §4 lõige 6 alusel kehtestatud Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile EMTAK:

tuhandetes eurodes

EMTAKi kood		2024	2023
Kinnisvaraalane tegevus			
6420	valdusfirmade tegevus	924	646
6820	enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	3	6
Müügitulu kokku		927	652