



2021. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne





2021. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

Ärinimi	Nordecon AS
Äriregistri kood	10099962
Aadress	Toompuiestee 35, 10149 Tallinn
Asukohamaa	Eesti Vabariik
Telefon	+372 615 4400
Elektronpost	nordecon@nordecon.com
Interneti kodulehekülg	www.nordecon.com
Põhitegevusalad	Elamute ja mitteeluhoonete ehitus (EMTAK 4120) Teede ja kiirteede ehitus (EMTAK 4211) Teehoole (EMTAK 4211) Vee- ja kanalisatsioonivõrkude ehitus (EMTAK 4221) Vesiehitus (EMTAK 4291) Muude liigitamata rajatiste ehitus (EMTAK 4299)
Majandusaasta	1. jaanuar 2021 – 31. detsember 2021
Nõukogu	Toomas Luman (nõukogu esimees), Andri Hõbemägi, Vello Kahro, Sandor Liive, Andre Luman
Juhatus	Gerd Müller (juhatuse esimees), Priit Luman, Maret Tambek
Audiitor	KPMG Baltics OÜ

Ühingu konsolideeritud majandusaasta aruanne .pdf formaadis Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) märgistusega. Originaaldokument on esitatud masinloetavas .xhtml formaadis Nasdaq Tallinna börsile ja allkirjastatud digitaalselt (Link: <https://nasdaqbaltic.com/>)

Sisukord

Kontserni lühitutvustus	4
2021. aasta võtmenäitajad	5
Nõukogu esimehe pöördumine	6
Juhatuse esimehe pöördumine	7
Tegevusaruanne	8
Kontserni vastutus ühiskonnas	9
Turgu mõjutavad trendid	10
Peamiste riskide kirjeldus	11
Äritegevuse ja finantstulemuste ülevaade	14
Taksonoomia	22
Kvaliteet ja kliendikogemus	23
Kohalikud elanikud	24
Tarnijad, alltöövõtjad, ostud ja hanked	25
Digiehitus ja tehnoloogilised lahendused	26
Töötajad ja töökeskkond	28
Keskkonnamõju	32
Ühiskondlik panus	36
Juhtimine	38
Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne	42
Aktsia ja aktsionärid	48
Tasustamisaruanne	52
Kontserni raamatupidamise aastaaruanne	55
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	55
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	56
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	57
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	58
LISA 1. Kontserni üldine informatsioon	59
LISA 2. Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused	59
LISA 3. Uued rahvusvahelised finantsaruandluse standardid, avaldatud standardite muutused ja tõlgendused	62
LISA 4. Olulisemad arvestuspõhimõtted	65
LISA 5. Finantsriskide juhtimine	77
LISA 6. Kontserni ettevõtted	82
LISA 7. Raha ja raha ekvivalendid	83
LISA 8. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	83
LISA 9. Ettemaksed	85
LISA 10. Varud	85

LISA 11. Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	86
LISA 12. Kinnisvarainvesteeringud	87
LISA 13. Materiaalne põhivara	89
LISA 14. Immateriaalne põhivara	90
LISA 15. Laenukohustused	93
LISA 16. Rendivara ja kohustused	94
LISA 17. Võlad hankijatele	96
LISA 18. Muud võlad	96
LISA 19. Ettemaksed	96
LISA 20. Eraldised	96
LISA 21. Omakapital	97
LISA 22. Puhaskasum aktsia kohta	98
LISA 23. Aktsiapõhised maksed	98
LISA 24. Segmendiaruanded	99
LISA 25. Lõpetamata ehituslepingud	101
LISA 26. Osalemine ühisettevõtmistes	102
LISA 27. Müügitulu	102
LISA 28. Müüdud teenuste ja kaupade kulu	102
LISA 29. Üldhalduskulud	103
LISA 30. Muud äritulud ja -kulud	103
LISA 31. Finantstulud ja -kulud	103
LISA 32. Tulumaksukulu	104
LISA 33. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine	104
LISA 34. Tingimuslikud kohustused	108
LISA 35. Tagatised ja panditud vara	109
LISA 36. Tehingud seotud osapooltega	110
LISA 37. Sündmused pärast aruandeperioodi lõppu	111
LISA 38. Emaettevõtte põhjaruanded	112
Kinnitused ja allkirjad 2021. aasta majandusaasta aruandele	116
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	117
Kasumi jaotamise ettepanek	123
GRI sisukord	124

Kontserni lühitutvustus

1989. aastal tegevust alustanud ehitusettevõtte Nordecon AS (endiste nimedega AS Eesti Ehitus ja Nordecon International AS) on tänaseks kasvanud Eesti üheks suuremaks ehituskontserniks ning on tõsiseltvõetav partner kõigis ehitusturu valdkondades.

Juba aastaid on kontserni tegevusstrateegia nurgakiviks olnud keskendumine ehituse peatöövõtule ja projektijuhtimisele, hoides tööde portfelli võimalikult tasakaalustatuna hoonete ja rajatiste valdkonna vahel. Kontserni põhitegevust toetavad teeholdus, betoonitööd jms, mis annavad lisaväärtust, tõhusust ning aitavad juhtida riske.

Nordeconi spetsialistid pakuvad klientidele kvaliteetset ja kompleksset teenust nii äri-, elamu-, tööstus- ja ühiskondlike hoonete püstitamisel kui ka taristu vallas – teede, tehnovõrkude ja sadamarajatiste ehitamisel. Lisaks tegeleb Nordeconi kontsern betoonkonstruktsioonide ehitamise, raske ehitustehnika rentimise ning teede hooldamisega.

Lisaks Eestile tegutsevad kontserni ettevõtted hetkel Rootsis, Soomes ning Ukrainas.

Nordecon AS on Eesti Ehitusettevõtjate Liidu ja Eesti Kaubandus-Tööstuskoja liige. Nordecon AS-ile on omistatud rahvusvaheline kvaliteedijuhtimise sertifikaat ISO 9001 ja keskkonnakaitse sertifikaat ISO 14001.

Alates 18. maist 2006 on Nordecon AS-i aktsiad noteeritud Nasdaq Tallinna börsil.

VISIOON

Olla ehitusala eelistatuim partner kliendile, alltöövõtjale, töötajale.

MISSIOON

Pakkuda klientide vajadustele ja võimalustele vastavaid lahendusi hoonete ja rajatiste ehitamiseks, aidates neil see läbi hoida ja kasvatada oma vara väärtust.

JAGATUD VÄÄRTUSED

Professionaalsus

Professionaalsete ehitajatena kasutame asjakohaseid töövõtteid ja tehnoloogiaid ning järgime tunnustatud kvaliteedistandardeid. Meie töötajad on tulemusele orienteeritud ja uuendusmeelsed, ühendades edukalt pikaajalise ehitusalase kogemuse innovatsiooni poolt pakutavate võimalustega.

Usaldusväärsus

Usaldusväärse partnerina peame kinni antud lubadustest ega võta riske klientide arvel. Koostöös oleme valmis lahendada kõiki ehitusalaseid väljakutseid parima tulemuse nimel.

Avatus

Tegutseme avatult ja läbipaistvalt. Järgime ehitusvaldkonna häid tavasid ning seisame nende eest ka ühiskonnas tervikuna.

Töötajad

Soodustame töötajate arengut, pakkudes vajadustele vastavaid koolitusi ja kogemustest lähtuvaid karjäärivõimalusi. Väärtustame oma inimesi, tagades kaasaegse ja inspireeriva töökeskkonna ning ettevõtlikkust soosiva motivatsioonisüsteemi.

2021. aasta võtmenäitajad

289 mln EUR müügitulu (2020: 296 mln EUR)	-2,5% müügitulu muutus aastas (2020: 26,5%)	267 mln EUR teostamata tööde portfelli aruan- deaasta lõpul (2020: 216 mln EUR)
315 mln EUR sõlmitud uusi lepinguid (2020: 237 mln EUR)	114 klientidele üle antud objekti (2020: 136)	685 töötajat (2020: 708)
14/0 tööõnnetust/surmaga lõppenud tööõnnetust (s.h. alltöövõtjad) (2020: 19/0)	0 keskkonnareostust, diskrimineeri- mis- ja korruptsioonijuhtumit (2020: 0)	0,2 mln EUR kogukondlike projektide toetu- seks ja heategevuseks (2020: 0,2 mln EUR)

Auhinnad ja tunnustus

- **Aasta ehitusprojekt 2021.** Rotermanni Ajamaja (Rotermanni 6) pälvis hoonete kategoorias Ehituskonsultatsiooni ettevõtete Liidu konkursi võitja tiitli. Ajamaja peaprojekterija oli Nordecon AS. Parima hoone ehitusprojekti kolme nominendi hulgas oli ka Nordecon AS ehitatud Kindluse kool ning parima rajatise ehitusprojekti nominentide hulka jõudis Nordecon AS ja Kaurits OÜ ehitatud Sillamäe rannapromenaad.
- **Aasta ehitaja 2021.** Ahti Kala kontserni tütarettevõttest Embach Ehitus OÜ osutus võitjaks Eesti Ehitusettevõtjate Liidu korraldatud konkursil. Võidu tõi Tartu Kesklinna Perearstikeskuse ja parkimismaja ehitustööd.
- **Aasta noor ehitusinsener 2021.** Rotermanni Ajamaja ehitusel Nordecon AS tööjuhi rollis töötanud Martin Talvik võitis selle tiitli Eesti Ehitusinseneride Liidu korraldatud konkursil. Aasta noore ehitusinseneri kolme nominendi seas oli ka Nordecon AS objektijuht Henry Kõomägi.
- **Aasta puitehitis 2021.** Eesti Metsa- ja Puidutööstuse Liidu korraldatud Aasta puitehitise konkursil jõudsid finaali Nordecon AS ehitatud Saaremaa Gümnaasium ja Tallinna Tehnikaülikooli Ehituse Mäemaja. Saaremaa Gümnaasium pälvis Aasta puitehitise konkursil ka Raitwoodi fassaadiauhinna ja Delfi Moodne Kodu lugejate rahvalemiku tiitli ning oli Arcwoodi liimpuidu eriauhinna finalistide seas. Tallinna Tehnikaülikooli Ehituse Mäemaja võitis Arcwoodi liimpuidu eriauhinna. Žürii poolt leidis Nordecon AS poolt ehitatud objektidest ära märkimist ka Kohtla-Järvel valminud WIRU spordikeskus.
- **Sisearhitektide liidu aastapreemia 2021.** Tallinna Tehnikaülikooli Ehituse Mäemaja sisearhitektuurne lahendus pälvis ühe Eesti Sisearhitektide Liidu poolt välja antud kolmest aastapreemiast.
- **Aasta betoonehitis 2020.** Nordecon AS poolt ehitatud Sisekaitseakadeemia Narva õppekeskuse ja Tartu Ülikooli Narva kolledži õppe- ja majutushoone sai Eesti Betooniühingu konkursil ehitaja eriauhinna. Konkursi võitjad kuulutati välja 2021. aasta juulis. Ajakirja "Ehitaja" eriauhinna sai Sillamäe linnavalitsus kui Sillamäe rannapromenaadi tellija. Sillamäe rannapromenaadi ehitajaks olid Nordecon AS ja Kaurits OÜ.
- **Aasta tegu 2021.** Digitaalehituse klatri välja antud tunnuse kolme nominendi seas oli Nordecon AS hea koostöö elementtehasega digitaalse protsessi rakendamiseks Saaremaa Gümnaasiumi ehitusel.
- **Atraktiivne tööandja 2021.** Tehnikaerialade tudengite hinnangud paigutasid Nordecon AS-i selles edetabelis kõrgele 2. kohale.
- **Parim asfaltkatete paigaldaja.** Transpordiameti maanteehoiu teenistus tunnustas parimaid koostööpartnereid ning Tariston AS paistis 2021. aastal silma kui üks suuremaid asfalteerimise kvaliteedi nimel pingutajaid.
- **Kaitseministeeriumi kuldrinnamärk.** Nordecon AS projektijuhid Priit Murmann ja Lauri Kitsing pälvisid tunnustuse seoses pikaajalise konstruktiivse koostööga riigikaitse objektide ehitamisel.

Nõukogu esimehe pöördumine

Ebakindlus on praeguse ajastu märk, mis tundub lausa alluvat energia jäävuse seadusele – ta ei teki ega kao iseene-sest, vaid muundub ühest liigist teise, kandub ühelt kehalt teisele. Kui pikalt see juba kestnud on, ei olegi enam väga asjakohane küsimus, sest kas ta sai päriselu korrapäraselt ja jõuliselt mõjutavaks reaalsuseks 14 aastat tagasi majanduskriisis, seitsme aasta taguses populismi esiletõus, kaks aastat tagasi tervisekriisis või tänavu Ukrainale suunatud sõjalise agressioonina lahvatanud julgeolekukriisis – ta on pikaajaliselt olemas olnud ning alati jõudnud iga inimeseni, iga ettevõtteeni.

Veel 2021. aasta kevadel oli meie esmaseks väljakutseks targalt valmistuda oma ärimahu languseks, sest mitmed asjaolud – terve 2020. a sügise kestnud nõudluse vähenemine nii era- kui avalikus sektoris, töökäte vähenemine ehitussektoris – sellele selgelt ka viitasid. Tegelikult aga jõudis 2021. aastal majandusse pretsedenditu rahapakumise kasv, mis oli erakordselt laiapõhjaline. Ei kasvanud mitte ainult nõudlus ehitusteenuse, vaid enamvähem kõige järele. Nõudluse kasvust said tarneraskused, tarneraskustest toorainete hinnakasv, viimane jõudis tarbijahindadesse, hakates omakorda toitma survet palgaskasvule.

Oma rekordilisele ärimahule ligilähedase tulemuse tegime ära meiega. Efektiivselt? Jah. Kasumlikult? Ei, sest sellises ebakindlas keskkonnas võivad võetud äririskid – ja äririski võtmine on iga ettevõtja igapäevane tegelikkus, seda enam kui sa tegutsed valdkonnas, kus hinnariskide maandamine on jäetud erasektori teha – realiseeruda kõik ühes suunas.

Eesootavat aastat vaadates on selge, et ei leidu ühtegi minu kolleegi-ettevõtjat, kes teaks suures plaaniski, mis sõnadega ta järgmisel kevadel oma ettevõtte tegemised 2022. aastal kokku võtaks. Igaüks saab olla ainult iseenda ja oma ettevõtte, divisjoni, osakonna, projekti, - parim juht, keskenduda olulisematele riskidele, kasutades maksimaalselt ära enda planeeritud ressursid ja luues enda ümber keskkonna, mis aitab asju efektiivselt teha. Me oleme pikalt ehitanud Nordeconi, et meie tugisüsteemid meie eesliinitöötajaid selles parimal moel toetaksid, tegime seda eelmisel aastal ja teeme seda ka edaspidi.

Toomas Luman

Nõukogu esimees



Juhatuse esimehe pöördumine

2021. aasta oli erakordselt kiirete muutuste periood, seda praktiliselt kõigis majandusharudes. Ehitussektoris, eriti hoonete ehituses, võeti kiirendatult ette mitmed plaanid, mis 2020. aastal COVID-19 tõttu edasi lükati. Nõudlus kasvavas kiiresti kogu Euroopas ning see mõjutas ehitusmaterjalide kättesaadavust ja hindu. Teatud kaubagruppides nagu teras, puit ja naftapõhised tooted oli hinnakasv ajalooliselt kiireim. Selline olukord tõi küll sektorisse rekordmahtudes töid, aga pani samas kasumlikkuse tugeva surve alla.

Kuna Nordeconi kontsern on Eestis mahtudelt suurim turuosaline, siis mõjutasid kiired muutused turul otseselt meie tegevust ja tulemusi. Kontserni inseneride juhtimisel valmisid ja on valmimas mitmed suuremahulised ja keerulised ehitised, mille planeerimine ja juhtimine nõuab juba tavaolukorras väga täpset ja süsteemset lähenemist. Sisendhindade kiire kasv ja mitmete materjalide tavapärasest halvem kättesaadavus mõjutasid esialgseid ehitusgraafikuid ja mõjusid negatiivselt tegevusmarginaalidele. Keeruline turuolukord on survestanud meid tegema täiendavaid pingutusi oma digilahenduste arenduses ja kasutuselevõtus. Näeme, et just täpsemas protsesside juhtimises peitub peatöövõtja jaoks võti suurema efektiivsuse saavutamiseks.

Toimetulek ehitusturu hinnašokiga pani proovile mõlema meie peamise tegevussegmenti tulemused. Vaatamata ehitusteenuse pakkuja jaoks äärmiselt keerulisele majanduskeskkonnale suutsime oma koduturul Eestis jõuda äri kasumisse. Kogu aruandluses kajastatud kahjum on teenitud ühekordsetest kahjumitest Rootsi turul.

2022. aasta on alanud ootamatute sõjauudistega Ukrainast, mis hoiab turud ka edaspidi suure pinge all ning aeg peab andma selgust mõjude ulatuse osas. Turud reageerisid sõjale kiire hinnakasvuga, sest paljud Venemaa ja Ukrainaga seotud tarneahelad on katkenud. Ehitusteenuse kallinemine jätkub, kuid tänasel hetkel puudub selge arusaam selle mõju ulatusest nõudlusele, mis on olnud 2021. aasta teises pooles viimase kümnendi kõrgeim. Majandust iseloomustabki hetkel suur teadmatus.

Kontserni strateegia üks alustala on laiapõhjaline tegevus ehk olla esindatud enamuses ehitussegmentidest selleks, et tagada pikaajaline tasakaalustatud kasv. Meil on 2022. aastaks tugev lepingute portfell, et tagada jätkusuutlik areng ning liikuda edasi pikaajaliste eesmärkide täitmise suunas.

Täna kõiki Nordeconi kontserni töötajaid panuse eest, mida olete kontserni arengusse andnud, kõiki koostööpartnereid, kellega loome ühiselt terviklikku ja paremat elukeskkonda ning aktsionäre nende usalduse eest Nordeconi investeerida.

Gerd Müller

Juhatuse esimees



Tegevusaruanne

Kontserni strateegilised lähtekohad aastatel 2019-2022

Kontserni äritegevuse strateegilised lähtekohad ja eesmärgid aastatel 2019-2022

Äritegevuse valdkonnad ja turud

- Kontsern kasvab eelkõige orgaaniliselt, keskendudes olemasolevate ressursside efektiivsemale rakendamisele.
- Eestis tegutsetakse nii hoonete kui ka rajatiste valdkonnas, olles turuliider.
- Rootsis keskendutakse peatöövõtule Stockholmis ja selle lähiümbruses.
- Soomes keskendutakse peatöövõtule ja betoonitöödele Helsingis ja selle lähiümbruses.
- Ukrainas keskendutakse peatöövõtule ja betoonitöödele eelkõige Kiievis ja selle lähiümbruses.

Tegevused strateegia elluviimiseks

- Parandatakse kasumlikkust läbi teostatava projekteerimise ja ehitustööde täpsema planeerimise.
- Suurendatakse projekteerimis- ja digitaliseerimisevõimekust.
- Lihtsustatakse ja automatiseeritakse töö- ja otsustusprotsesse.
- Jälgitakse tööde portfelli tasakaalu erinevate ärisegmentide vahel.
- Väärtustatakse tasakaalus meeskonnatööd, kus pikaajalist töökogemust täiendab nooruslik energia ja teotähe.
- Märgatakse ja tunnustatakse iga töötaja isiklikku panust ja initsiatiivi.

Finantseesmärgid

- Müügitulu kasvab vähemalt 10% aastas.
- Välisturgude osakaal tõuseb 20%-ni müügitulust.
- Kinnisvaraarenduse osakaal kasvab vähemalt 10%-ni Eesti müügitulust.
- Ärikasum müügitulust ületab püsivalt 3%.
- Töötaja ärikasumitootlikkus tõuseb vähemalt 10 tuhande euroni töötaja kohta aastas.
- Dividendid moodustavad keskmiselt aasta puhaskasumist vähemalt 30%.

Kontserni vastutus ühiskonnas

Organisatsiooni vastutus koosneb üksikisikute otsustest. Need valikud ja otsused, mida meie töötajad iga päev inženierieetika tasandil teevad, loovad parima võimaliku pinnase, et ka organisatsioon tervikuna saaks panustada efektiivsete, säästlike ja jätkusuutlike lahenduste loomisesse.

Kontsern tunnetab jätkuvalt kasvavat ühiskondlikku ootust äriettevõtete vastutustundliku juhtimise ning tegevuse keskkonna ja sotsiaalse mõju positiivsema kujundamise osas. Avaliku sektori tellijate kõrval pööravad ka erasektori kliendid neile teemadele järjest rohkem tähelepanu. Tegemist on laia trendiga, millega seoses peab kasvama ka kontserni enda valmisolek.

Kontserni vastutustundliku tegevuse vundament tugineb kohustuslike nõuete täitmisele – alates seadustest ja regulatsioonidest kuni ausate lepinguliste suheteni. Avaliku ettevõttena peab kontsern oma ülesandeks olla nõuetest ka sammu võrra ees. See on võimalus võtta aktiivsemat rolli, et panustada kogu ehitussektori arengusse ning näidata head eeskuju teistele turuosalistele.

Kontsern tahab olla valdkonna eestkõneleja ja juhtida tähelepanu olulistele muudatustele ehituses, mis ühiskonda positiivselt edasi viiksid, sh säästlikkus, efektiivsus, digitaliseerimine ja kliimaküsimused, aga ka läbipaistvus, koostöö ning avatud suhtumine.

Kontsern on võtnud eesmärgiks panustada lähitulevikus teadlikult ehitusplatside vastutustundlikku majandamisse, keskendudes eelkõige tööohutuse, efektiivse töökorralduse, seotud osapoolte omavahelise suhtluse, säästlikkuse ja keskkonnateadlikkuse teemadele.

Kontsern on tuvastanud sisemise analüüsi ja väliste huvigruppide ootuste kaardistamise tulemusena oma rolli ja vastutuse ühiskonnas järgnevalt:

- Anda positiivne panus ühiskonna arengusse läbi töökohtade loomise, maksude tasumise, kaupade ja teenuste ostmise, investorite kapitali kasvatamise ja ühiskondlike algatuste toetamise.
- Tegutseda avatult ja ausalt, eetilisel ja läbipaistval, mis on eelduseks koostööpartnerite usalduse võitmisel, suurte ehitusprojektide juhtimisel ning annab võimaluse börsiettevõttena ärikultuuri laiemalt edendada.
- Arendada ja hoida häid kliendisid ja teha tellijate ja koostööpartneritega koostööd avatud ja asjatundliku hoiakuga, olles eksperdi ja nõuandja rollis ning otsides ehitusprojektide elluviimiseks parimaid olemasolevaid lahendusi.
- Otsida pidevalt tõhusamaid töökorralduslikke ja insenertehnilisi lahendusi läbi innovatsiooni, tehnoloogilise võimekuse ja juhtimisvõimekuse kasvu.
- Ehitada kvaliteetseid ja ohutuid objekte, sh tagades efektiivsuse ka hinnasurve tingimustes, kus üha keerukamate lahenduste puhul ootab tellija korralikku lõpptulemust kiiresti ja soodsalt.
- Ehitada looduskeskkonda säästvalt ning tõsta pidevalt enda võimekust viia vajadusel ellu tellijate kõige kõrgematele keskkonnasõbraliku hoone ootustele vastavaid projekte.
- Aidata kaasa terviklikult ja maitsekalt disainitud hoonete ja avaliku ruumi loomisele, rääkides võimalusel tellija ja projekteerijatega kaasa arhitektuurilahenduse ja materjalide valiku osas.
- Luua töötajatele ohutu ja motiveeriv töökeskkond, soodustada töötajate arengut, et kujundada kvalifitseeritud ning sujuvast töökorraldusest ühtse arusaamaga meeskondi.
- Läbi valdkonna haridusse panustamise populariseerida inseneri elukutset, leevendada kvalifitseeritud tööjõu puudust ja tugevdada kontserni mainet hästi juhitud tööandjana, kus töötajatel on võimalik tegeleda ambitsioonikate projektidega.

Turgu mõjutavad trendid

Oluline osa kontserni tegevusest aruandeaastal toimus Eestis ning koduturul toimuv mõjutas kontserni tulemust enim.

Eesti ehitusturg 2021. aastal

Ehitusmaht suurenes 2021. aastal 2020. aastaga võrreldes 9%, vaid Eesti ehitusturgu arvesse võttes aga 10%. Statistikaameti esialgsetel andmetel ehitasid Eesti ehitusettevõtted 2021. aastal Eestis ja välisriikides kokku 3,6 miljardi euro eest, millest hooned moodustasid 2,5 ja rajatised 1,1 miljardit eurot. Võrreldes 2020. aastaga ehitati hooneid 12% ja rajatisi 4% rohkem. 2021. aasta ehitusmahud suurenesid ka võrrelduna 2019. aastaga, mis oli senini suurima ehitusmahuga aasta. Kohalikku ehitusturgu mõjutas enim hoonete ehitusmahtude suurenemine, rohkem ehitati nii uusi hooneid kui ka teostati hoonete remondi- ja rekonstrueerimistöid. Rajatiste mahtude kasv oli eelkõige seotud remondi- ja rekonstrueerimistöödega. Välismaal tegutsevate Eesti ehitusettevõtete mahud vähenesid eelmise aastaga võrreldes 5%, seda mõlemas, nii hoonete kui ka rajatiste segmendis. Välisriikides tehtud ehitustööde osatähtsus kogu ehitusmahus oli 5%, 2020. aastal 6%.

Ehitisregistri andmetel lubati 2021. aastal kasutusse 6 735 uut eluruumi, mis on 11% vähem kui aasta varem. Suurem osa (62%) uutest eluruumidest asub korterelamutes. Populaarseim elamutüüp oli 3–5-korruselise korterelamu, see on ka ainuke elamutüüp, mille osakaal on viimastel aastatel uute elamute hulgas suurenenud. Enim valmis kahe- ja neljatoalisi elurume. Kui neljatoalised eluruumid on olnud ülekaalus aastaid, siis mullu suurenes ühe- ja kahetoaliste eluruumide osa ja vähenes kolmetoaliste eluruumide osa. Suurem osa valminud eluruumidest asuvad Tallinnas, Tallinna lähiümbruse valdades ja Tartumaal.

Ehitusluba väljastati 8 773 eluruumi ehitamiseks, mida on 0,7% vähem kui 2020. aastal. Kasutusse lubati 1 136 mitteelamut kasuliku pinnaga 638 300 ruutmeetrit. Enim lisandus uut lao-, tööstus- ja transpordihoonete pinda. Võrreldes 2020. aastaga vähenes nii kasutusse lubatud mitteelamute pind kui ka maht.

Väljavaated kontserni tegutsemisturgudele

Eesti

Eesti ehitusturgu iseloomustavad protsessid/sündmused:

- Ehitusturg on olnud väga kiires muutuses, kus 2020. aasta mahtude langus asendus 2021. aastal kiire kasvuga. Nõudluse hüppelise taastumisega kaasnes sisendite kiire hinnakasv, millele lisandusid COVID-19 pandeemiast tingitud logistika probleemid. Turgu mõjutavad oluliselt avaliku sektori investeeringud, mis kasvasid 2021. aastal turu üldise kasvuga samas tempos. Kuna üldine nõudluse kasv ja sisendhindade kiire tõus on põhjustanud hinnanguliselt 30% ehitushindade kasvu, siis 2022. aastal ilmselt avaliku sektori investeeringud vähenevad, kuna planeeritud ressurssidega ei ole võimalik enam planeeritud mahus ehitistesse investeerida. Eelkõige on oodata Transpordiameti investeeringute mahtude vähenemist, mis paneb suure surve alla rajatiste segmendis tegutsevad ettevõtted ning mõjutab otseselt asfaltbetooni tootmismahute, olukorras, kus turul pakkumine juba ületab tuntavalt nõudmist. Lisaks ei ole suudetud planeeritu kohaselt teostada Rail Baltica hankeid, mis peaksid korvama Transpordiameti maanteede ehituse ja remondi mahtude vähenemist. Majanduse üldise kasvu taustal saab prognoosida siiski ehitussektori kasvu jätkumist.
- Kui tulenevalt ehitusturu mahtude kasvust on hoonete segmendis konkurents vähenenud, siis rajatiste segmendis on konkurents jätkuvalt tihe ning 2022. aastal ei ole näha olukorra muutust. Häiritud on olnud paljud tarned, mis lisaks hinnatõusule survestavad ehitustööde lepingulisi tähtaegu. Teatud toormeliikides nagu teras (kuni 200%), naftapõhised isolatsioonimaterjalid (kuni 150%) ja puit (kuni 100%) on hinnatõus olnud selline, mis väljub tavamõistes äririski raamidest ja mitte ainult ei tõsta ehitusmaterjalide ja -tööde hinda, vaid seab surve alla olemasolevate ehitiste valmimise. Toormehindade ja materjalide hinna järsk tõus on vedanud ehitushinnaindeksi ajalooliselt kiireimale kasvule. Ehitushinnaindeksi kasv oli 2021. aastal võrreldes 2020. aastaga 8,3%. Oluline osa 2021. aasta hinnatõusul on materjalide kallinemisel, kuid järjest enam mõjutab ka tööjõukulude kiire kasv ja suur tööjõu napus. 2022. aastal avaldab olulist mõju energiakandjate hinnatõus. Tegemist ei ole selgelt ajutise hinnatõusuga. Selline hinnatõus küll jahutab nõudlust teataval määral ning sunnib osasid investeeringuid, kus ei suudeta äriplaani realiseerida, edasi lükkama või oluliselt muutma, kuid üldine tugev tarbimisnõudlus hoiavad turgu kasvus.
- Avaliku sektori tellijatega sõlmitud lepingute tingimustes sisalduvad ehitusettevõtetele ranged nõudmised, sh ehitaja poolt võetavate kohustuste suurenemine ja kaasnevad sanktsioonid, erinevad finantstagatised, jms. on sageli

kontrastset vastuolus tagasihoidlike osalemisnõuetega. Lepingu saamine madala hinna eelduse ning väheste kvalifitseerumisenõuete tõttu on muutunud üha laiemale ringile ehitajatele suhteliselt lihtsaks, kasvatades samas oluliselt riske tellijatele lepingu täitmisel ja sellele järgneval garantiiperioodil. Seda nii finantsiliselt, tähtaegades kui ka kvaliteedis.

- Oskustööjõu (sh projekti- ja objektijuhid) puudus ei ole leevenenud ja sektor vajab jätkuvalt juurde erialase ettevalmistusega pädevaid töötajaid, sealhulgas ka võõrtööjõudu, kelle toel on viimastel aastatel turg kasvanud.

Ukraina

Kontsern tegeleb Ukrainas peamiselt ehituse peatöövõtu ja projektijuhtimisega hoonete valdkonnas. Ebastabiilne poliitiline ja majanduslik olukord piirab jätkuvalt äritegevuseks vajalike otsuste vastuvõtmist. Regulaarselt hinnatakse kohaliku ehitusturu seisu ning vajadusel vastavalt restruktureeritakse ka Ukraina äritegevusega seotud tegevust. Kontsern jätkab võimaluste otsimist kahest konserveeritud kinnisvaraprojektist lõplikult väljumiseks või ehituslepingu sõlmimiseks võimaliku uue omanikuga.

Soome

Kontsern on Soome turul keskendunud seni peamiselt betoonitööde alltöövõtule. Kohalik betoonitööde töövõtuturg võimaldab konkureerida valitud projektides, kus tellijale on tähtis saada kõik betoonitööd ühe kindla taustaga ettevõtte käest. Viimaste aastate jooksul on sellele lisandunud ka väiksemamahulised peatöövõtu lepingud. Kontsern tegutseb Soomes tasakaalukalt ja püüdes vältida ülemääraseid riske.

Rootsi

Kontsern osutab Rootsi turul peamiselt elamute ja mitteeluhoonete ehitusteenust eelkõige Kesk-Rootsi regioonis. Tulenevalt järjest omandatavatest kogemustest uuel turul on kontsern pidanud olulisimaks sõlmitud lepingute kvaliteetset ja tähtaegset täitmist ning maksnud seetõttu ka lõivu kasumlikkusele. 2021 aastal on Rootsi ehitusturg hakanud taastuma ning 2022. aastal on oodata ennekõike elamuehitussegmentis ehitusmahtude kasvu.

Peamiste riskide kirjeldus

Äririsikid

Kontserni äritegevuse mahtusid ja kasumlikkust mõjutab enim ehitusturul valitsev konkurents, muutused ehitusteenuse nõudluses ning kiiresti kallinevad sisendhinnad. Ehitusteenuse nõudluse suurimaks mõjutajaks on jätkuvalt avaliku sektori investeeringute maht, seda eelkõige rajatiste segmentis, mis on omakorda osaliselt sõltuvuses EL struktuurifondidest saadavast kaasrahastamisest.

Konkurentsist tulenev hinnasurve ehituse pakkumishindadele, eelkõige rajatiste segmentis, on selgelt tuntav. Lisaks peatöövõtjatest konkurentidele osalevad pakkumistel üha enam ka senised alltöövõtjad, seda tingituna eelkõige riiklike ja omavalitsuse tellijate jätkuvast poliitikast hoida riigihangetel kvalifitseerumise nõudeid madalal, tuues nii kohati odavaimale hinnale ohvriks kvaliteedi ja tähtaegadest kinnipidamise. Kontsern teadvustab riske, mis kaasnevad tihedas konkurentsiga ja tekkinud ebakindlas majandusolukorras sõlmitud lepingute täitmisega. Kontsern seab sellistes tingimustes ehitusteenuse hinnakujundusel tähtsale kohale lepingu täitmisega kaasnevate riskide mõistliku tasakaalu ja range kulude kontrolli.

Kontserni tegevuskava näeb ette oma ressursside paindlikku suunamist soodsamate lepingute leidmiseks ja tulemuslikuks teostamiseks. Kuna kontsern tegutseb ärimudeli kohaselt kõigis ehitusturu segmentides, siis on ta sellega seoses suhteliselt paremas positsioonis võrreldes ettevõtetega, kes tegutsevad ainult ühes kitsas segmentis.

Samuti mõjutab äritegevust eelkõige aastaaegadest tingitud ehitustegevuse sesoonsus, mis avaldab enim mõju rajatiste ehitamisele välitingimustes (teed, pinnasetööd jms). Kontserni äritegevuse strateegilise ülesehituse kohaselt aitab rajatiste valdkonna hooajalisust kompenseerida hoonete valdkond, kus nimetatud mõjud on väiksemad. Sellest lähtuvalt on kontserni pikaajaline eesmärk hoida kahte valdkonda paindlikult suhtelises tasakaalus. Samuti kasutavad kontserni ettevõtted jätkuvalt võimalusel erinevaid tehnilisi lahendusi, mis lubaksid töötada tõhusamalt ka muuvaldavates tingimustes. 2021. aasta jooksul on oluliselt kasvanud investeeringud digitaalsetesse lahendustesse, mis võimaldavad täpsemalt planeerida ja juhtida ehitusprotsesse. Ehitussektori peamisi väljakutseid on madal tootlikkus, mida põhjustavad ettevalmistuse ja planeerimise ajanappus ning ehitusprotsessi juhtimise aegunud meetodid. Digitaliseerimise kaudu on kontserni eesmärgiks saavutada efektiivsuse kasv juba 2022. aastal.

Tegevusriskid

Igapäevaste ehitustegevuse riskide haldamiseks sõlmivad kontserni ettevõtted ehituse koguriskikindlustuse lepingud. Sõltuvalt konkreetse projekti iseloomust kasutatakse nii üldiseid raamlepinguid kui ka konkreetse projekti eripära ning tellija soove arvestavaid projektipõhiseid kindlustuspoliise. Alltöövõtjatega sõlmitud töövõtulepingutest tulenevate alltöövõtjate kohustuste täitmise tagamiseks esitatakse kontserni ettevõtte kasuks reeglina pangagarantii või rakendatakse kinnipidamisi makstavatelt summadelt. Garantiiperioodil ilmnedu võivate ehitajast tingitud puuduste kõrvaldamiseks on moodustatud garantiikulude eraldis, mis tugineb varasematel perioodidel saadud kogemustele. 31.12.2021 seisuga moodustas garantiieraldis (lühiaja- ja pikaajaline osa) kokku 1 335 tuhat eurot. Eelmise majandusaasta vastav näitaja oli 1 309 tuhat eurot.

Lisaks otseselt ehitustegevusega seotud riskidele on kontsern viimasel paaril aastal pööranud teravdatud tähelepanu tegevusriskidele ajal, mis eelneb ehitustegevusele. Eelkõige puudutab see pakkumistegevust, sh pakkumistingimustele vastamist ning pakkumiseelarvete koostamist. Planeerimisstaadiumis tehtud vigade mõju on üldjuhul tagasipööramatu ning toob turuolukorras, kus ehituslepingute hinnad tellijatega on fikseeritud, kaasa reaalse rahalise kahju.

Finantsriskid

Krediidirisk

Aruandeperioodil moodustasid krediidikahjumid kokku 2 144 tuhat eurot. Tegemist on olulises osa Rootsi tütarettevõtte tellijale esitatud nõuete kuludesse kandmisest tekkinud kahjumiga. Eelmisel aastal moodustasid krediidikahjumid 157 tuhat eurot. Üldise krediidiriski kogu nõuete portfelli suhtes hoiab madalal potentsiaalsete klientide maksevõime hindamine, oluline avaliku sektori klientide osakaal ning lepinguliste klientide maksekäitumise pidev monitoring. Krediidiriski realiseerumise peamiseks tunnuseks on nõude laekumistähtaaja ületamine rohkem kui 180 päeva ning tellija poolt laekumist kinnitava tegevuse puudumine.

Likviidsusrisk

Kontsern tegutseb jätkuvalt tavapärasest kõrgema likviidsusrisi tasemel. Kontserni käibevara ja lühiajaliste kohustuste suhe oli 0,94 (31.12.2020: 1,01). Likviidsusnäitajat mõjutavad eelkõige Ukraina sidusettevõttele antud laenude kajastamine pikaajalistena ning intressikandvate kohustuste (eelkõige arvelduskrediitide) refinantseerimine pankade poolt reeglina mitte pikemaks perioodiks kui 12 kuud.

Seoses jätkuvalt pingelise poliitilise ja majandusliku olukorraga Ukrainas ei ole kontserni hinnangul võimalik lühiajalises perspektiivis realiseerida riigis asuvaid kinnisvarainvesteeringuid. Sellest lähtuvalt on laenuõue Ukrainas asuva sidusettevõtte vastu kajastatud aruandeperioodi lõpu seisuga pikaajalisena summas 8 481 tuhat eurot.

Rahavoogude paremaks juhtimiseks kasutab kontsern arvelduskrediiti ning faktooringteenust tellijate ja alltöövõtjate maksetähtaegade erinevuse tasakaalustamiseks. Vastavalt IFRS EL nõuetele tuleb laenude tagasimaksete jagamisel lühiaja- ja pikaajaliseks lähtuda aruandeperioodi lõpus kehtinud lepingulistest tingimustest. Seisuga 31.12.2021 on kontsernil lühiajalisi laenukohustusi 16 289 tuhat eurot (31.12.2020: 18 508 tuhat eurot). Olulise osa lühiajalistest laenukohustustest moodustavad arvelduslaenud, mille pikendamine bilansipäeva järgselt on kontserni hinnangul tõenäoline.

Aruandeperioodi lõpu seisuga oli kontsernil vabu rahalisi vahendeid 9 031 tuhat eurot (31.12.2020: 12 576 tuhat eurot).

Intressirisk

Kontserni intressikandvad võlakohustused pankade ees on nii fikseeritud kui ka ujuvate intressimääradega. Rendilepingud on valdavalt ujuva intressimääraga. Ujuva intressimäär baasiks on enamiku lepingute puhul Euribor. Kontserni intressikandvad võlakohustused on eelmise aastaga võrreldes vähenenud 2 166 tuhat eurot, vähenenud on nii laenu- kui ka rendikohustused. Seisuga 31.12.2021 oli kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 23 694 tuhat eurot (31.12.2020: 25 860 tuhat eurot). Intressikulud olid 2021. aastal 982 tuhat eurot (2020: 1 078 tuhat eurot).

Kontserni intressirisk väljendub eelkõige ujuvintresside baasmäärade võimalikus tõus, millega kaasneks kontserni suhteliselt suure laenukoormuse juures intressikulude märgatav suurenemine koos negatiivse mõjuga kasumile. Riski maandamiseks on kontsern lähtunud põhimõttest, et madalate turuintresside korral sõlmitakse lepingud võimalusel fikseeritud intressimääraga, kuid see on pankade poolt pakutud laenutoodete osas osutunud keeruliseks. Seega on uued lepingud sõlmitud enamjaolt ujuvate intressimääradega.

Valuutariskid

Ehitus- ja allhankelepingud on reeglina sõlmitud asukohamaa valuutas, s.o eurodes (EUR), Ukraina grivnades (UAH) Rootsi kroonides (SEK).

Pingestunud Ukraina poliitiline ja majanduslik keskkond ning 2015. aasta algul Ukraina keskpanga poolt indikatiivse valuutakursi määramise lõpetamine on tinginud Ukraina grivna kursi ebastabiilsuse. 2021. aastal on grivna kurss euro suhtes tugevnenud ligikaudu 12%. Kontserni Ukrainas asuvatele tütarettevõtetele tähendas see eurodes saadud laenude ümberhindamist kohalikku valuutasse ning sealt tekkivat täiendavat kursikasumit summas 711 tuhat eurot (2020: kahjum 1 485 tuhat eurot). Finantsinstrumentidega seotud kursikasumid ja -kahjumid kajastuvad koondkasumiaruande kirjetel „finantstulud“ ja „finantskulud“. Põhitegevusega seotud nõuete ja kohustuste ümberhindamisest valuutakursi kasumit või kahjumit ei saadud.

Kontserni Ukraina ja Ukraina väliste tütarettevõtete ehitustegevusega seotud omavahelistest grivnades kajastatud nõuetest ja kohustustest kursikasumit või -kahjumit ei teki. Samuti ei teki kontserni kasumiaruandes kursikasumit või -kahjumit Ukrainas asuvale sidusettevõttele eurodes antud laenudelt.

Rootsi kroon nõrgenes 2021. aastal euro suhtes ligikaudu 2%. Kontserni Rootsis asuvale tütarettevõttele eurodes antud laenu ümberhindamisest kohalikku valuutasse saadi kursikasumit 16 tuhat eurot (2020: kahjum 24 tuhat eurot). Finantsinstrumentidega seotud kursikasumid ja -kahjumid kajastuvad koondkasumiaruande kirjetel „finantstulud“ ja „finantskulud“. Põhitegevusega seotud nõuete ja kohustuste ümberhindamisest valuutakursi kasumit või kahjumit ei saadud. Võrreldaval perioodil saadi kahjumit summas 48 tuhat eurot, mis kajastub koondkasumiaruande kirjel „muu ärikulu“.

Kontsern ei ole soetanud tuletisinstrumente valuutariski maandamiseks.

Töötajate ja töokeskkonna riskid

Püsiva ja kvaliteetse tööjõu leidmine on väljakutse kogu ehitussektoris, kuid just see on üks peamisi äritulemusi mõjutavaid tegureid. Kontsern teeb tööandja maine tugevdamiseks ja järelkasvu saamiseks koostööd haridusasutustega. Väga oluline on oma töötajate pidev arendamine, millele kontsernis teadlikult tähelepanu pööratakse. Lisaks sõltub kontsern suuresti alltöövõtjate võimekusest tagada vajalike oskustega tööjõud.

Eesmärk on vähendada ka tervise ja tööohutuse riske nii oma töötajate kui ka objektidel töötavate alltöövõtjate meeskondades läbi seadusega ettenähtud meetmete ja juhtimissüsteemide rakendamise. Alltöövõtjad vastutavad tööohutuse eest oma tööloogi ja töötajate osas ning kontserni ülesanne on luua ohutusnõuete täitmiseks vajalikud tingimused ja koostöö.

Keskkonnariskid

Kuna ehitustegevus puutub vahetult kokku eluslooduse, pinnase ja füüsilise ruumiga, on kontserni eesmärk teha oma tööd ümbritsevat keskkonda ja loodust igakülgselt kaitstes. Kontserni tegevuste hulgas on suurem keskkonnamõju ja -risk asfalditehastel, puistematerjalide karjääridel ja teedehitusel. Keskkonnahoidu aitavad ehitusobjektidel tagada eelkõige tõhus materjalikasutus ja korrektne jäätmekäitlus. Liigse raiskamise, lekete, reostuste, eluslooduse hävitamise või muu keskkonnakahju vältimiseks järgitakse seadustega ette nähtud nõudeid. Kontserni ehitusettevõtetes on rakendatud keskkonnajuhtimissüsteemi standard ISO 14001.

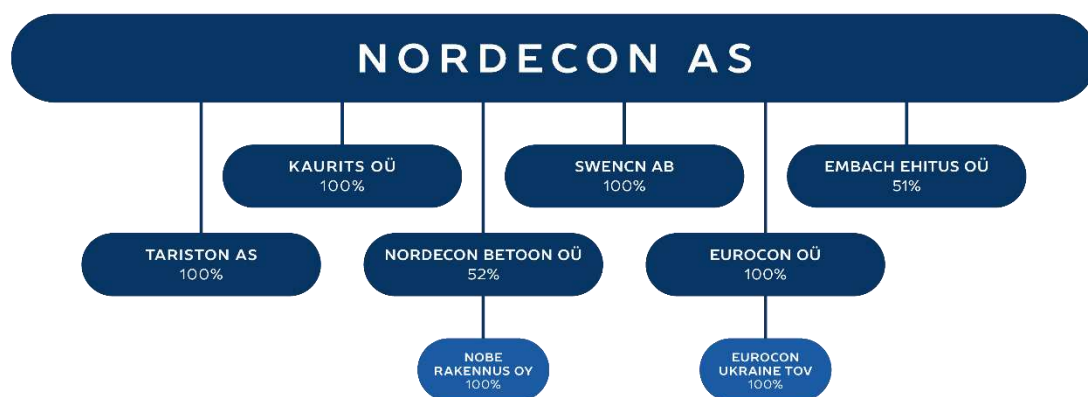
Korruptsiooni- ja eetikariskid

Turu ühe juhtiva tegijana on kontserni jaoks oluline teadvustada ausate ja eetiliste äritavade rikkumisest tulenevaid riske. Kontsernis on kehtestatud sisemised korrad ja juhised, järgitakse börsireguleerimist tulenevaid nõudeid, tehakse koostööd audiitorite, siseaudiitorite ja järelevalveasutustega. Samuti tuleb tagada kontserni ettevõtetes juhtimiskvaliteet, kaasav organisatsioonikultuur ja sisekommunikatsioon, mis rõhutavad nulltolerantsi ebaausa, ebaeetilise ja korruptiivse käitumise osas. Läbipaistvate otsuste ja avatud suhtluse aluseks on koostöö tõhustamine kontserni enda üksustes ning suhtluses koostööpartneritega. Avatust aitab suurendada üha hoogsam infotehnoloogiliste vahendite rakendamine.

Äritegevuse ja finantstulemuste ülevaade

Kontserni struktuur ja toimunud muudatused

Kontserni struktuur seisuga 31.12.2021 koos osalustega tütar- ja sidusettevõtetes*



*Kontserni struktuuris ei kajastu tütaretevõtteid OÜ Eesti Ehitus, OÜ Aspi, OÜ Linnaehitus, OÜ NOBE, OÜ Eston Ehitus, Infra Ehitus OÜ, Kalda Kodu OÜ, Kastani Kinnisvara OÜ, EE Ressursid OÜ, Swencn OÜ, Nordecon Statyba UAB, Eurocon Bud TOV, Technopolis-2 TOV ning sidusettevõtte V.I. Center TOV kus ei toimu hetkel olulises mahus majandustegevust. Viis esimesena nimetatud ettevõtet on asutatud ärinimede kaitseks. Samuti ei kajastu struktuuris kontserni finantsinvesteeringud (osalus alla 20%).

Kontserni äritegevuse korraldus Eestis ja välisriigidel

Eesti

Võrreldes eelmiste aastatega ei toimunud aruandeaastal kontserni äritegevuses Eestis muudatusi. Kontsern tegutses hoonete ja rajatiste ehitamise valdkonnas, kus tegevus ulatus pea kõikidesse turu alamsegmentidesse. Olulise osa põhitegevusest viis läbi emaettevõtte Nordecon AS, mis on ühtlasi kontserni olulisemate tütaretevõtete valdusettevõtteks. Lisaks emaettevõttele osutasid põhitegevusena ehituse projektijuhtimisteenust ka tütaretevõtteid Nordecon Betoon OÜ (kaubamärk NOBE) ning Embach Ehitus OÜ.

Muude põhitegevuse teenuste osas jätkas Nordeconi kontsern betoonitööde teostamist (Nordecon Betoon OÜ), raske ehitustehnika rentimist (Kaurits OÜ) ja regionaalse teehooldusteenuse osutamist (Tariston AS).

Uusi tegevussegmente Eestis aruandeperioodil ei lisandunud.

Välisriigid

Ukraina

Kontserni äritegevuses ei ole toimunud aruandeaastal muutusi võrreldes 2020. aasta lõpuga. Tegevusmahud on jäänud 2021. aastal eelmise majandusaastaga võrreldavale tasemele. Sõlmitud lepingute osas ollakse jätkuvalt konservatiivne. Sõlmitud on vaid lepinguid, mille puhul on juhtkond veendunud, et kaasnevad riskid on asjaolusid arvestades mõistlikud.

Mahukaid investeeringuid nõudvad tegevused kinnisvaraarendusprojektidega (kontsernil on osalus hetkel kahes konserveeritud arendusprojekti) on jätkuvalt peatatud, et minimeerida riske ning oodata olukorra selgimist Ukrainas. Kindlustamaks tehtud investeeringut, on kontsern koos kaasomanikega erastanud sidusettevõttele V.I. Center TOV kinnistu ning seadnud sellele kontserni ja kaasomanike laenude tagamiseks hüpoteegid.

Soome

Kontserni tütaretevõtte Nordecon Betoon OÜ koos Soomes registreeritud tütaretevõttega NOBE Rakennus OY jätkas alltöövõtu korras betoonitööde teostamist Soomes. Alltöövõtule on viimase kahe aasta jooksul lisandunud ka väiksemamahulised peatöövõtulepingud.

Rootsi

2021. aastal lõpetati 2019. ja 2020. aastal alustatud objektid. 22. juulil 2021 esitas Swencn AB Rootsis, Stockholmis Nacka ringkonnakohtule avalduse, et alustada saneerimismenetlust. Ettevõtte soovib läbi saneerimismenetluse ületada raskused arvete tasumisel, kujundada ümber võlausaldajate nõuded ja parandada Swencn AB likviidsust. Nacka ringkonnakohus algatas saneerimismenetluse 22. juulil 2021 ning 19. augustil 2021 toimus võlausaldajate esimene koosolek, kus tutvustati Swencn AB poolt esitatud saneerimiskava. Saneerimise eesmärk on võlausaldajatele võrdse kohtlemise ja Swencn AB tegevuse jätkamise tagamine. 31.12.2021 seisuga saneerimismenetlus jätkus (v.t. Lisa 37). Seisuga 31.12.2021 ei ole Swencn AB-l projekte töös, kuid otsitakse uusi võimalusi, et Rootsi turul edasi tegutseda.

Äritegevuse jaotus geograafiliste turgude lõikes

2021. aastal on väljaspool Eestit teenitud müügitulu võrreldes aasta taguse perioodiga oluliselt vähenenud, moodustades 6% kogu kontserni müügitulust.

	2021	2020	2019	2018	2017
Eesti	94%	82%	89%	93%	94%
Soome	3%	6%	4%	1%	1%
Ukraina	2%	1%	2%	4%	2%
Läti	1%	0%	0%	0%	0%
Rootsi	0%	11%	5%	2%	3%

Välisurgude müügitulu vähenemise põhjuseks on eelkõige Rootsi müügitulu oluline vähenemine, toimus töös olnud projektide lõpetamine ning uusi lepinguid ei sõlmitud. Samuti on vähenenud Soome müügitulu osakaal kontserni käibes. Ukraina müügitulu on võrreldes eelmise aastaga jäänud samale tasemele. Kontsern tegutseb projektipõhiselt ka Lätis, kus aruandeperioodil ehitati tuuleparki.

Müügitulu hajutamine erinevate geograafiliste segmentide vahel on olnud kontserni juhtkonna poolt valitud strateegia, mille abil hajutada riske, mis tulenevad liigest kontsentreeritusest ühele turule. Samas on majandusolud ka osadel valitud välisurgudel ebastabiilsed ning mõjutavad kontserni jooksvaid tulemusi. Kontserni nägemust edasistest äritegevusest välisurgudel on selgitatud tegevusaruande peatükis „Väljavaated kontserni tegutsemisturgudele“.

Äritegevus tegevusvaldkondade lõikes

Nordeconi kontsern on keskendunud hoonete ja rajatiste ehituse projektijuhtimisele ja peatöövõtule. Kontsern tegutseb äri- ja tööstushoonete ning korterelamute ehitamise, teedehituse ja -hoolduse, insener- ja keskkonnaehituse, betoonitööde ja elamuarenduse vallas.

Kontserni 2021. aasta müügitulu moodustas 288 534 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aastaga, mil vastav näitaja oli 296 082 tuhat eurot, vähenes müügitulu ligikaudu 2,5%. Müügitulu languse põhjuseks on välisurgude müügitulu vähenemine, eelkõige selle puudumine Rootsis. Eesti müügitulu on võrreldes eelmise aastaga suurenenud 13%. Segmentide lõikes on müügitulu võrreldes eelmise aastaga vähenenud hoonete segmendis (5%), mõjutajaks suuresti Rootsis toimunud müügitulu muutus ning suurenenud rajatiste segmendis (7%). Hoonete segmendi müügitulu mõjutab olukorras, kus teostamata tööde portfelli on kasvanud ja sisaldab suuremahulisi projekteerimis- ja ehitustöötötte, muuhulgas ehitustegevusele eelnev pikk projekteerimisperiood.

Kontserni üheks eesmärgiks on hoida tegevussegmentide (hooned ja rajatised) esindatus müügitulus tasakaalustatuna arvestades turul toimuvaid muutusi, kuna see võimaldab hajutada riske ja tagada paremad võimalused ehitustegevuseks ka raskemates turutingimustes, kus mõnda tegevussegmenti tabab tegevusmahtude suurem langus ja mõni teine võib kasvada kiiremini.

Segmentide müügitulu

2021. aastal oli müügitulu hoonete ja rajatiste segmendis vastavalt 216 070 ja 72 115 tuhat eurot. Aasta tagasi olid vastavad näitajad 228 515 ja 67 142 tuhat eurot (vt Lisa 27). Üldist ehitusturgu jätkuvalt mõjutanud rajatiste valdkonna ehituse väike maht avaldas mõju ka kontserni müügitulu jaotusele.

Tegevussegmentid*	2021	2020	2019	2018	2017
Hooned	75%	72%	70%	72%	74%
Rajatised	25%	28%	30%	28%	26%

* Tegevussegmentide vaheline jaotus tegevusaruandes tugineb projektide liigitamisele lähtuvalt nende sisust (st hoonete või rajatiste valdkond). Raamatupidamisaruande segmentiaruandes on hoonete ja rajatiste valdkondade vaheline jaotus tehtud tütarettevõtete põhilise tegevusvaldkonna järgi (IFRS 8 „Tegevussegmentid“ nõudeid järgides). Tütarettevõtte, kelle põhitegevus toimub rajatiste segmentis, on raamatupidamisaruandes kajastatud vastavas segmentis. Tegevusaruandes on tütarettevõtte poolt tehtud tööd kajastatud vastavalt nende sisule. Erinevused kahe aruande vahel ei ole olulised, kuna kontserni ettevõtte on spetsialiseerunud pigem konkreetsetele valdkondadele, v.a tütarettevõtte Nordecon Betoon OÜ, kelle tegevus jaguneb hoonete ja rajatiste segmenti vahel. Emaettevõtte näitajad on mõlemas aruandes jagatud lähtuvalt tööde sisust.

Alamsegmentide müügitulu

Hoonete segmentis on praktiliselt võrdse osakaaluga äri- ja ühiskondlike hoonete ning korterelamute alamsegmentid, jätkuvalt on tagasihoidlik tööstus- ja laohoonete alamsegmenti käive. Võrreldes eelmise aastaga, on suurenenud äri- ning tööstus ja laohoonete mahud, vastavalt 21% ja 13%. Korteralamute alamsegmenti mahud on jäänud eelmise aastaga samale tasemele, ühiskondlike hoonete alamsegmenti mahud on vähenenud ligikaudu 23%.

Ärihoonete suuremateks töös olevateks objektideks olid Tallinnas asuvad Rotermann City seitsmekorruselise ärihoone ja Alma Tominga nimelise LEED kuldsertifikaadiga ärimaja Ülemiste Citys ning Tallinna lähedal asuvasse Rae valda ehitatav IKEA kontseptsioonipood.

Kontserni teostamata tööde portfellis on ühiskondlike hoonete alamsegmenti mahud oluliselt kasvanud, mis on eelduseks alamsegmenti käibe kasvule 2022. aastal. Aruandeperioodi suuremad lõpetatud objektid olid: Saaremaa Gümnaasium, Tartu kesklinna Perearstikeskus, Välisluureameti büroohoone laiendus Rahumäe teel Tallinnas, ning kasarmu Paldiskis. Jätkus Tartu Ülikooli kliinikum ja Kaitsepolitseiameti peahoone ehitus Tallinnas.

Oluline osa kontserni poolt ehitatavatest korterelamutest asub Tallinnas. Neist suuremahulisemad olid aruandeperioodil Kalaranna Kvartali kahe esimese etapi projekteerimine ja ehitamine ning Tallinna läänepiirile rajatava Tiskreoja elurajooni projekteerimine ja ehitamine.

Kontsern jätkab omaarenduste ehitust (kajastub korterelamute segmentis) nii Tallinnas kui ka Tartus. Aruandeperioodil jätkus Tartus Mõisavahe Kodu (<https://moisavahe.ee>) elurajooni arenduse kahe esimese kortermaja ehitus. Tallinnas toimub Nõmmel asuva Kivimäe Süda uue elurajooni kruntide arendus. Omaarenduste müügitulu moodustas aruandeperioodil 3 097 tuhat eurot (2020: 2 866 tuhat eurot). Arendades jätkuvalt oma kinnisvara, jälgib kontsern tähelepanelikult võimalikke riske elamuarenduse turul.

Tööstus- ja laohoonete alamsegmenti suurim töös olev objekt on E-Piima Paidesse ehitatav tehasekompleks. Valdavalt on töös siiski väikesemahulised objektid, kesk-



Fotol: Saaremaa Gümnaasium (teostaja Nordecon AS)



Fotol: Tartu Kesklinna Perearstikeskus (teostaja Embach Ehitus OÜ)



Fotol: kasarmu Paldiskis (teostaja Nordecon AS)

mise maksumusega 2 mln. eurot, millest olulisemad: Tähetorni Tehnopargi kahekordne lao- ja büroohoone ja Pakendikeskuse logistikakeskus Tallinnas ning Viljandi Aken ja Uks AS Piiri tänava tootmishoone.



Fotol: Pakendikeskuse logistikakeskus (teostaja Nordecon Betoon OÜ)

Müügitulu hoonete segmendis	2021	2020	2019	2018	2017
Korterelamud	29%	28%	27%	25%	30%
Ärihooned	29%	23%	36%	35%	25%
Ühiskondlikud hooned	28%	37%	29%	25%	19%
Tööstus- ja laohooned	14%	12%	8%	15%	26%

Rajatiste segmendis on ülekaalus jätkuvalt teedehituse ja -hoolduse alamsegment, mille käive on võrreldes eelmise aastaga kasvanud ligikaudu 11%. Suurimad aruandeperioodil töös olnud objektid olid: Tallinna idapiirile jääva Vao liiklussõlme ja Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee Kärevere-Kardla lõigu 2+2 möödasõidualade ehitamine, Tallinn-Tartu maantee Võõbu-Mäo teelõigu pinnasetööde teostamine ning Hiiu maakonna riigiteede rekonstrueerimine ja taastusremondi teostamine. Kontsern teostas teehooldelepinguid Järva ja Hiiu maakonnas ning Harju maakonnas Kose hooldepiirkonnas.

Kontsern on olnud edukas väikesadamate ehitushangetel. Aruandeperioodil teostati töid Salmistu sadama, Vasknarva paadisadama ehitusel ning Saaremaal Roombaare sadama kaide laiendusel, mis moodustavad olulise osa insenerehituse alamsegmenti mahust.



Fotol: Vao liiklussõlm (teostaja Nordecon AS)



Fotol: Salmistu sadam (teostaja Kaurits OÜ)

Müügitulu rajatiste segmendis	2021	2020	2019	2018	2017
Teedehitus ja -hooldus	87%	74%	78%	89%	86%
Muud rajatised	6%	21%	18%	7%	8%
Keskkonnamuudatus	3%	1%	3%	4%	6%
Insenerehitus (sh vesiehitus)	4%	4%	1%	0%	0%

Valik lõpetatud objektidest

Kontserni ettevõtete poolt erinevates alamsegmentides aruandeperioodil lõpetatud olulisemad objektid*:

Objekti lühikirjeldus	Teostaja	Tellija	Tegevussegment
Kohtla-Järve spordi- ja tervisekeskus	Nordecon AS	Kohtla-Järve Linnavalitsus	Ühiskondlikud hooned
Kindluse kool	Nordecon AS	Rae Vallavalitsus	Ühiskondlikud hooned
Saaremaa gümnaasium	Nordecon AS	Riigi Kinnisvara AS	Ühiskondlikud hooned
Rotermanni 6 ärihoone „Ajamaja“	Nordecon AS	Rotermann City OÜ	Ärihooned
Kobrulehe veetöötusjaam	Nordecon AS	Tartu Veevärk AS	Keskonnaehitus
Pärnu rannapromenaadi rekonstrueerimine	Nordecon AS	Pärnu Linnavalitsus	Muud rajatised
Sillamäe Viru puistee rekonstrueerimine (I etapp)	Nordecon AS	Sillamäe Linnavalitsus	Teedehitus
Pakendikeskuse logistikakeskus**	Nordecon Betoon OÜ	Pakendikeskus	Tööstus- ja laohooned
COOP/Konsum kaubandushoone	Nordecon Betoon OÜ	Hiumaa Tarbijate Ühistu	Ärihooned
Polaris büroohoone betoonitööd	Nordecon Betoon OÜ	Kaamos Ehitus OÜ	Ärihooned
Raatuse Tervisekeskus	Nordecon Betoon OÜ/Embach Ehitus OÜ	Tartu Kesklinna Perearstikeskus OÜ	Ühiskondlikud hooned
Ärihoone Vana-Kandi 1 ja 2	Embach Ehitus OÜ	Kaarsilla Kinnisvara OÜ	Ärihooned
Valga politseihoone rekonstrueerimine	Embach Ehitus OÜ	Riigi Kinnisvara AS	Ühiskondlikud hooned
Viljandi Aken ja Uks AS logistikakeskus ja bürooplokk	Embach Ehitus OÜ	Viljandi Aken ja Uks AS	Tööstus- ja laohooned
Hiiu makonna riigiteede rekonstrueerimine ja taastusremont	Tariston AS	Transpordiamet ja Hiiu Vallavalitsus	Teedehitus
Läpi-Ojaküla tee rekonstrueerimine	Tariston AS	Tapa Vallavalitsus	Teedehitus
Kaitseväge keskpõlõgooni välilõpperajatiste ehitamine (I etapp)	Tariston AS	Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus	Teedehitus
Võõbu-Mäo teelõigu pinnasetööde teostamine	Kaurits OÜ	GRK Infra AS	Teedehitus
Vasknarva paadisadama ehitustööd (I etapp)	Kaurits OÜ	Alutaguse Vallavalitsus	Inseneriehitus
Salmistu sadama rekonstrueerimine (I etapp)	Kaurits OÜ	Kuusalu Vallavalitsus	Inseneriehitus

* Sisaldab objekte, mille osas on tellijale üle antud põhivalmidus ning tellija saab vara kasutada. Teostamata võivad olla vaegtööd.

** koostöös Eventus Ehitus OÜ-ga

Finantstulemuste kokkuvõte

Kontserni kasum

Nordeconi kontserni brutokasum oli 2021. aastal 4 021 tuhat eurot (2020: 10 996 tuhat eurot) ning brutokasumlikkus 1,4% (2020: 3,7%). Kasumlikkus on vähenenud mõlemas segmendis. Hoonete segmendi 2021. aasta brutomarginaal oli 2,0% (2020. aasta 3,6%) ning rajatiste segmendis vastavalt 1,0% (2020. aastal 5,1%). Hoonete segmendi aruandeperioodi kasumlikkust mõjutasid peamiselt:

- sisendhindade tõus, mis eelkäige mõjutas 2020. aastal sõlmitud lepinguid. Kuigi III kvartalis toimus mõningane toorme- ja materjalihindade stabiliseerumine, siis energiakandjate hinnatõus ning tööjõukulude suurenemine mõjutasid oluliselt IV kvartali sisendeid.
- jätkuvad materjalide tarneprobleemid, mis avaldavad survet ehituslepingute tähtaegadele. Tähtaegade pikenemisega kaasnevad lisakulud.
- ühekordsed kahjumid Rootsi turul. Kahe projekti, Nysäteri tuulepargi ja korterelamu, ehitustööde lõpetamisega seotud kulud, mis kokku moodustasid 3 346 tuhat eurot.

Sarnaselt hoonete segmendile mõjutas materjalide kallinemine ka rajatiste segmendi tulemust, eelkäige metalli kallinemine, samuti energiakandjate hinnatõus, mis suurendas oluliselt asfaltbetooni tootmise kulu. Teiseks oluliselt

mõjuriks on tööde portfelli iseloomust tingitud vähene asfaltbetooni tootmise ja paigalduse osakaal, mille tõttu on tavapärasest suuremas mahus katmata püsikulu.

Kontserni üldhalduskulud moodustasid 2021. aastal 6 053 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aastaga on üldhalduskulud vähenenud ligikaudu 14% (2020: 7 073 tuhat eurot), põhjuseks väiksemad tööjõukulud (v.t Lisa 29). Üldhalduskulude osakaal müügitulust moodustas 2,1% (2020: 2,4%).

Kontserni ärikahjumiks kujunes 2021. aastal 4 336 tuhat eurot (2020: kasum 3 575 tuhat eurot). Ärikahjumit mõjutab kajastatud krediidikahjum summas 2 144 tuhat eurot. Tegemist on olulises osa Rootsi tütarettevõtte tellijale esitatud nõuete kuludesse kandmisest tekkinud kahjumiga. Kulumiga korrigeeritud rahavooline ärikasum (EBITDA) moodustas -797 tuhat eurot, EBITDA määr müügitulust oli -0,3% (2020: 7 003 tuhat eurot ja 2,4%).

Kontserni finantstulusid ja -kulusid mõjutavad valuutakursside muutused kontserni välisturgudel (v.t Finantsriskid). 2021. aastal tugevnes Ukraina grivna kurss euro suhtes ligikaudu 12%, Rootsi krooni kurss nõrgenes euro suhtes ligikaud 2%. Kontserni tütarettevõtetele eurodes antud laenu ümberhindamisest kohalikku valuutasse saadi kursikasumit Ukraina grivna muutusest 711 tuhat eurot ja Rootsi krooni muutusest 16 tuhat eurot (2020: Ukraina grivna kursikahjum 1 485 tuhat eurot ja Rootsi krooni kursikahjum 24 tuhat eurot). Võrreldava, 2020. aasta finantstulusid mõjutas kontserni sidusettevõtte Pigipada OÜ müük. Tehingust teenitud kasum moodustas 2 749 tuhat eurot (vt Lisa 31).

Kontserni puhaskahjumiks kujunes 5 506 tuhat eurot (2020: kasum 4 118 tuhat eurot), millest kontserni emaettevõtte Nordecon AS aktsionäridele kuuluv puhaskahjumi osa moodustas 6 310 tuhat eurot (2020: kasum 2 466 tuhat eurot).

Kontserni rahavood

2021. aasta äritegevuse netorahavoog moodustas 7 365 tuhat eurot (2020: 2 443 tuhat eurot). Äritegevuse rahavoo peamiseks mõjutajaks on tellijate ja hankijate maksetähtaegade erinevused. Oluliselt mõjutab rahavoogusid jätkuvalt ka ettemaksete puudumine nii riigi- kui ka eratellijate lepingutes, kus samaaegselt tuleb ise tasuda ettemakseid allhankijatele ja materjalide soetamisel. Ettemaksete osakaal on käesoleval aastal seoses COVID-19 pandeemiaga suurenenud. Rahavoogu vähendavad ka ehitusperioodil väljastatud arvetest kinnipeetud summad, mis vabastatakse tellijate poolt alles ehitusperioodi lõpus. Kinnipeetud summad on vahemikus 5-10% lepingu mahust.

Investeeringustegevuse rahavoog oli 2021. aastal 312 tuhat eurot (2020: 8 286 tuhat eurot). Põhivarasse investeeriti kokku 251 tuhat eurot (2020: 271 tuhat eurot) ning materiaalse põhivara müügist laekus 489 tuhat eurot (2020: 332 tuhat eurot). Võrreldaval perioodil 2020. aastal mõjutas enim rahavoogu Embach Ehitus OÜ muutumine kontserni sidusettevõttest tütarettevõtteks, mille mõju oli 3 605 tuhat eurot ning sidusettevõtte Pigipada OÜ müügist laekunud 3 596 tuhat eurot.

Finantseerimistegevuse rahavoog oli 2021. aastal -11 225 tuhat eurot (2020: -5 165 tuhat eurot). Finantseerimistegevuse rahavoogu mõjutavad enim laenu- ja rendimaksed. Saadud laenud moodustasid kokku 1 922 tuhat eurot, mis koosneb arvelduskrediidi ning arenduslaenude kasutamisest (2020: 2 026 tuhat eurot). Saadud laenude tagasimakseid oli kokku 3 766 tuhat eurot (2020: 2 629 tuhat eurot). Tegemist on pikaajaliste investeeringis- ja arenduslaenude graafikujärgsete tagasimaksetega. Rendimaksed moodustasid 3 318 tuhat eurot (2020: 3 086 tuhat eurot). Dividende maksti 2021. aastal 5 000 tuhat eurot (2020: 472 tuhat eurot).

Seisuga 31.12.2021 moodustasid kontserni raha ja raha ekvivalendid 9 031 tuhat eurot (31.12.2020: 12 576 tuhat eurot). Kontserni juhtkond on kommenteerinud likviidsusriske tegevusaruande peatükis „Peamiste riskide kirjeldus“.

Olulisemad suhtarvud ja näitajad

Suhtarv / näitaja	2021	2020	2019	2018	2017
Müügitulu, tuhat eurot	288 534	296 082	234 071	223 496	231 387
Müügitulu muutus	-2,5%	26,5%	4,7%	-3,4%	26,2%
Puhaskasum (kahjum), tuhat eurot	-5 506	4 118	4 149	3 821	1 725
Puhaskasum (kahjum) emaettevõtte aktsionäridele, tuhat eurot	-6 310	2 466	3 378	3 381	1 388
Kaalutud keskmine aktsiate arv, tk	31 528 585	31 528 585	31 528 585	31 528 585	30 913 031
Puhaskasum (kahjum) aktsia kohta (EPS), eurot	-0,20	0,08	0,11	0,11	0,04
Üldhalduskulude määr müügitulust	2,1%	2,4%	2,9%	3,0%	3,0%
EBITDA, tuhat eurot*	-797	7 003	7 311	6 021	3 123
EBITDA määr müügitulust	-0,3%	2,4%	3,1%	2,7%	1,3%
Brutokasumi määr müügitulust	1,4%	3,7%	5,0%	4,5%	3,8%
Ärikasumi (kahjumi) määr müügitulust	-1,5%	1,2%	1,8%	1,8%	0,5%
Ärikasumi (kahjumi) määr ilma vara müügi kasumita	-1,6%	1,1%	1,7%	1,3%	0,5%
Puhaskasumi (kahjumi) määr müügitulust	-1,9%	1,4%	1,8%	1,7%	0,7%
Investeeringut kapitali tootlus	-6,5%	9,3%	10,0%	8,4%	5,9%
Omakapitali tootlus	-16,8%	11,8%	12,5%	11,2%	4,8%
Omakapitali osakaal	20,8%	27,6%	27,9%	32,4%	30,8%
Vara tootlus	-4,1%	3,3%	3,7%	3,5%	1,6%
Finantsvõimendus	28,3%	21,1%	33,8%	28,5%	32,7%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (lisa 5)	0,94	1,01	1,01	1,12	1,11

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Ehituslepingute teostamata tööd, tuhat eurot	266 856	215 796	227 545	100 352	144 122

* EBITDA sisaldab firmaväärtuse mõjusid. 2020: 139 tuhat eurot tulu negatiivsest firmaväärtusest.

Müügitulu muutus = (Aruandeperioodi müügitulu/Eelmise perioodi müügitulu) – 1*100	Investeeringut kapitali tootlus = ((Kasum enne tulumaksustamist + intressikulud) / Perioodi keskmine (Intressi kandvad kohustused + omakapital))*100
Puhaskasum aktsia kohta (EPS) = Emaettevõtte aktsionäride osa puhaskasumist/Kaalutud keskmine aktsiate arv	Omakapitali tootlus = (Aruandeperioodi puhaskasum / Perioodi keskmine omakapital kokku)*100
Üldhalduskulude määr müügitulust = (Üldhalduskulud / Müügitulu)*100	Omakapitali osakaal = (Omakapital kokku / Kohustused ja omakapital kokku)*100
EBITDA = Ärikasum + Kulum + Firmaväärtuse allahindlused	Vara tootlus = (Aruandeperioodi puhaskasum / Perioodi keskmine vara kokku)*100
EBITDA määr müügitulust = (EBITDA / Müügitulu)*100	Finantsvõimendus = ((Intressikandvad kohustused – Raha ja raha ekvivalendid) / (Intressikandvad kohustused + Omakapital))*100
Brutokasumi määr müügitulust = (Brutokasum / Müügitulu)*100	Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = Käibevara kokku / Lühiajalised kohustused kokku
Ärikasumi määr müügitulust = (Ärikasum / Müügitulu)*100	
Ärikasumi määr ilma vara müügi kasumita = ((Ärikasum – Põhivara müügikasum – Kinnisvara müügikasum) / Müügitulu)*100	
Puhaskasumi määr müügitulust = (Perioodi puhaskasum / Müügitulu)*100	

Ehituslepingute teostamata tööde mahud

Kontserni ettevõtete poolt sõlmitud ehituslepingute teostamata tööde maht seisuga 31.12.2021 oli 266 856 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aastaga on teostamata tööde maht suurenenud ligikaudu 24%. 2021. aastal sõlmiti uusi lepinguid kokku 314 758 tuhande euro väärtuses (2020: 236 577 tuhat eurot). Kontsern on suutnud olla võrdselt edukas nii era- kui ka riigihangetes.

EUR '000	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Ehituslepingute teostamata tööd	266 856	215 796	227 545	100 352	144 122

Tööde portfelli jaotuse osas kahe põhisegmendi vahel ei ole toimunud olulisi muutusi, endiselt on ülekaalus hoonete segmendiga seotud projektid, mis moodustavad 87% teostamata tööde portfelli, rajatised moodustavad 13% (31.12.2020: vastavalt 81% ja 19%). Võrreldes seisuga 31.12.2020 on hoonete segmendi tööde portfelli suurenud

37% ning rajatiste segmendi portfelli vähenenud 34%. Rajatise mahu vähenemist mõjutab eelkõige Transpordiameti suuremahuliste lepingute puudumine.

Olulise osa hoonete segmendi teostamata tööde portfelist moodustavad 2021. aasta jooksul sõlmitud lepingud, millest suuremahulisemad olid:

- Kaitsepolitseiameti peahoone juurdeehitus ja rekonstrueerimine, maksumusega ligikaudu 42 300 tuhat eurot.
- Vektori äri- ja eluhoonekompleksi projekteerimine ja ehitamine Tallinnas, aadressil Pärnu mnt 137, maksumusega ligikaudu 38 000 tuhat eurot.
- Tallinna läänepiirile mere äärde rajatava Luccaranna elurajooni projekteerimine ja ehitamine, maksumusega ligikaudu 25 700 tuhat eurot.
- Tallinna lähedal asuvasse Rae valda IKEA kontseptsioonipoe ehitamine, maksumusega ligikaudu 23 000 tuhat eurot.
- Roseni Maja büroohoone ehitamine Tallinnas, aadressil Ahtri 4, maksumusega ligikaudu 17 000 tuhat eurot.
- Tallinna läänepiirile rajatava Tiskreoja elurajooni teise etapi projekteerimine ja ehitamine, maksumusega ligikaudu 10 600 tuhat eurot.
- Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse ladude ja seonduvate välisvõrkude projekteerimine ja ehitamine Harjumaal, maksumusega ligikaudu 9 800 tuhat eurot.
- Kemi tselluloositehase betoonkonstruktsioonide ehitamine Põhja-Soomes, maksumusega ligikaudu 6 800 tuhat eurot.
- Ülenurme Gümnaasiumi spordihoone projekteerimine ja renoveerimine Tartu lähedal, maksumusega ligikaudu 5 600 tuhat eurot.
- Kastani Kodud elurajooni ehitamine Tallinna lähedal Jõelähtme vallas, maksumusega ligikaudu 5 500 tuhat eurot.

Jätakuvalt on rajatiste segmendi teostamata tööde portfellis ülekaalus teedeehituse ja -hoolduse alamsegmendi lepingud, moodustades ligikaudu 88%. Suurimad teostamata tööde mahud on 2021. aastal sõlmitud lepingutest, millest suurimad on:

- Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee Kärevere- Kardla lõigu 2+2 möödasõidualade ehitamine, maksumusega ligikaudu 12 600 tuhat eurot;
- Vanasadama D-terminaliga piirneva välisruumi projekteerimine ja ehitus, maksumusega ligikaudu 5 900 tuhat eurot;
- Lätis Targale vallas tuulepargi ehitamine, lepingu maksumus, milles Nordecon Betoon OÜ osaleb ühena ühispakkujatest, on kokku ligikaudu 13 500 tuhat eurot.

Kontsern jätkab Järva hooldepiirkonna 2020. aastal sõlmitud 5 aastase lepingu täitmist.

Arvestades teostamata tööde portfelli suurust, s.h. 2023. aastasse üleminevat mahtu, prognoosib kontserni juhtkond 2022. aastal tegevusmahtude kasvu võrreldes 2021. aastaga. Energiakandjate hinnatõusust ja tööjõukulude kasvust tingitud sisendhindade kasv avaldab jätkuvalt survet kasumimarginaalile. Kontserni juhtkond on äärmiselt tihedas konkurentsiolukorras vältinud põhjendamata riskide võtmist, mis võiksid lepingute täitmisel suure tõenäosusega realiseeruda ettevõttele negatiivselt. Sisendhindade riski maandamiseks on eratellijatega sõlmitud avatud eelarvega lepinguid, milles fikseeritakse peatöövõtja kasumimarginaal. Fookuses on kontserni püsikulude juhtimine ning aktiivne töö ettevalmistuse ja projekteerimise valdkonnas, et realiseerida oma erialaseid konkurentsieeliseid.

Kontserni investeeringud

Investeeringud teistesse äriühingutesse

Aruandeperioodil ei tehtud investeeringuid kontsernivälistesse ettevõtetesse. Investeeringud on kirjeldatud tegevussaruande peatükis „Kontserni struktuur ja toimunud muudatused“ ja raamatupidamise aastaaruande lisas 6.

Kinnisvarainvesteeringute soetamine

Aruandeperioodil ja võrreldaval 2020. aastal ei soetanud kontsern uusi kinnisvarainvesteeringuid (s.o kinnistud, mida hoitakse edasimüügi, renditulu teenimise või väärtuse kasvu eesmärgil), samuti ei müüdnud kinnisvarainvesteeringuid (vt raamatupidamise aastaaruande lisa 12).

Investeeringud põhivarasse

Kontsern investeeris 2021. aastal materiaalsesse põhivarasse 3 291 tuhat eurot, millest rendivara moodustab 2 861 tuhat eurot (2020: 2 539 tuhat eurot, rendivara 1 982 tuhat eurot) (lisa 13). Investeeringud jagunesid kolme suuremasse rühma: amortiseerunud masinate asendamine, investeeringud efektiivsuse tõstmiseks ning investeeringud teehooldele kehtestatud nõuetele vastamiseks.

Aruandeperioodil ei tehtud olulisi investeeringuid immateriaalsesse põhivarasse (lisa 14).

Pikaajaliste investeeringute raamatupidamisväärtuse muutus aruandeperioodil

Investeeringu liik (EUR '000)	2021	2020
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud (lisa 11)	0	-2 369
Materiaalne põhivara (jääkväärtus) (lisa 13)	-620	-949
Immateriaalne põhivara (jääkväärtus) (lisa 14)	85	230

2022. aastal jätkab kontsern investeerimist põhivarasse võrreldavas mahus 2021. aastaga. Tehtavad u on vajalikud nii amortiseerunud põhivara asendamiseks kui ka põhitegevuse efektiivsuse tõstmiseks.

Taksonoomia

Euroopa Liidu (EL) jätkusuutlikku majanduskasvu rahastamise põhieesmärgiks on suunata finantseeringud ümber jätkusuutlikesse investeeringutesse. Sellega seoses jõustus 2020. aasta keskel EL-i taksonoomiamäärus, millega määratakse kindlaks, milliseid majandustegevusi peetakse EL-is keskkonnasäästlikuks. Taksonoomiamäärus ei kohaldu kõikidele majandusvaldkondadele, vaid keskendub suurima keskkonnamõjuga tegevustele, millest üheks on ehitus- ja kinnisvaraala tegevus. Taksonoomiamääruse artikkel 9 määrab kindlaks järgmised kuus keskkonnamärgi:

- a) kliimamuutuste leevendamine;
- b) kliimamuutustega kohanemine;
- c) vee- ja mereressursside säästev kasutamine ja kaitse;
- d) üleminek ringmajandusele;
- e) reostuse vältimine ja kontroll;
- f) bioloogilise mitmekesisuse ja ökosüsteemide kaitse ja taastamine.

Kahe esimese keskkonnamärgi jaoks on EL välja töötanud ka tehnilised sõelumiskriteeriumid. 2021. aasta kohta tuleb EL-i poolt antud avalikustamiskohustuse kohaselt avalikustada ainult taksonoomiakõlbliku majandustegevuse osakaalud müügitulus, kapitalikuludes ja tegevuskuludes.

Müügitulu

Kontserni müügitulu taksonoomia kõlblikkuse määramisel on aluseks võetud kontserni müügitulu jaotumine segmentide lõikes. Segmentide müügitulu koosneb erinevate projektide/lepingute müügitulust. Taksonoomiakõlblik on hoonete segmentide peatöövõtulepingute alusel kajastatud müügitulu.

Kapitalikulud

Kapitalikulud on materiaalse ja immateriaalse põhivara lisandumised majandusaasta jooksul enne kulumit, amortisatsiooni ja võimalikke ümberhindlusi vastaval majandusaastal, välja arvatud õiglase väärtuse muutused. Kontserni tegevus on projektipõhine ning kapitalikulu ei ole võimalik kõikehõlmavalt seostada konkreetse projektiga. Kontserni taksonoomiakõlbliku kapitalikulu leidmisel on lähtutud iga kontserni ettevõtte taksonoomiakõlbliku müügitulu osakaalust ettevõtte kogu kontsernivälisest müügitulust. Aruandeaasta kapitalikulu on korrutatud taksonoomiakõlbliku müügitulu osakaaluga ning saadud taksonoomiakõlblik kapitalikulu. Kuna oluline osa kontserni kapitalikuludest on seotud kontserni ettevõtetega, millel käive ei ole taksonoomiakõlblik, siis on taksonoomiakõlblike kapitalikulude osakaal võrreldes müügitulu osakaaluga tunduvalt väiksem.

Tegevuskulud

Tegevuskuludena kajastatakse taksonoomia käsitluses otseseid kapitaliseerimata kulusid uurimis- ja arenduskuludeks (s.h koolituskulud), hoonete renoveerimiseks, lühiajalisteks liisingu-, hooldus- ja remondikuludeks ning mis tahes muudeks otsesteks kuludeks, mis on seotud materiaalse põhivara igapäevase teenindamisega. Taksonoomiakõlblike tegevuskulude leidmisel on kasutatud sama arvutuskäiku, nagu kapitalikulude leidmisel.

Tulemusnäitajad

	Kokku (EUR'000)	Taksonoomiakõlblik (EUR'000)	Osakaal %
Müügitulu	288 534	193 331	67%
Kapitalikulud	3 450	849	25%
Tegevuskulud	4 125	778	19%

Taksonoomiakõlbliku müügitulu osakaal (%) = taksonoomiakõlblik müügitulu / müütulu kokku

Taksonoomiakõlbliku kapitalikulu osakaal (%) = taksonoomiakõlblik kapitalikulu / kogu kapitalikulu

Taksonoomiakõlblike tegevuskulude osakaal (%) = taksonoomiakõlblikud tegevuskulud / kogu tegevuskulu

Alates 2022. aastast on teatud kriteeriumide täitmiseks vaja teostada ulatuslikumaid analüüse. Lisaks vastavuskriteeriumide hindamisele hõlmab see hindamist ka selle kohta, kas taksonoomiakõlblikud tegevused aitavad oluliselt kaasa taksonoomiamääruuses määratletud keskkonnanäesmärgi saavutamisele.

Kvaliteet ja kliendikogemus

Ehitusettevõtte kvaliteedi näitaja on korrektselt juhitud projektid ning tähtaegselt ja nõutud kvaliteediga valminud hooned ja rajatised. Kõrgeima kliendirahulolu tagab ehituskvaliteet, läbipaistev tegevus ja avatud suhtlus tellijaga kogu ehitusprotsessi ajal. Tulemus on parim siis, kui ühtsetel põhimõtetel pingutavad nii tellija, arhitekt, projekterija, omaniku järelevalve kui ka ehitajad.

Teadlik ja süsteemne kvaliteedijuhtimine on kontsernis töö aluseks. Kontserni kvaliteedi-, keskkonna-, töötervishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteem tugineb vastavate rahvusvaheliste standardite (ISO 9001, ISO 14001, ISO 45001) nõuetele. Kõigi projektide puhul järgitakse tellija esitatud nõudeid ja projektdokumentatsiooni, ehitustegevust reguleerivaid õigusakte ja norme ning kontserni enda juhtimissüsteemi.

Kvaliteedijuhtimise üheks peamiseks tulemuseks on ohutus ning kontserni esmane vastutus on ehitada ohutuid ja turvalisi hooned ning rajatisi. Kontsern ei tee oma töös ühtegi järeleandmist valmis objektide ohutust puudutavates küsimustes.

Kvaliteedijuhtimise valdkonnas pööratakse lisaks vigade avastamisele tähelepanu ka sellele, kui midagi on tehtud väga hästi. Positiivsete leidude märkamine aitab õiget käitumist kinnistada ning toob välja heade näidete rohkuse.

Emaettevõttes määratakse igale valminud objektile tööohutusest, tähtaegadest, tehnilistele nõuetele vastavusest, vigade tulemuslikust lahendamisest ja kliendi tagasisidest lähtuv kvaliteedikoeffitsient, millest sõltub projektmeeskondade tulemustasu. Enamikus kontserni ettevõtetes uuritakse klientide rahulolu töö lõppedes.

2021. aastat iseloomustavad näited

2021. aasta oli ebaharilik ning ootamatusi täis. Peale 2020. koroonaviirusest mõjutatud aastat kasvasid elamuehituse mahud jõudsalt ning see omakorda tõi kaasa suurenenud töökoormuse. Jätkusid materjalide tarneraskused ning lisandus materjalide märkimisväärne hinnatõus maailmaturul. Kontsern pingutas 2021. aastal selle nimel, et muutunud turuolukorras varem kokkulepitud tähtaegadest kinni pidada ning hoida häid suhteid klientidega. Ka viirusekriisi suudeti kontsernis hästi juhtida ning tööd objektidel ei seiskunud.

Nordeconi kontserni tugevuseks on jätkuvalt teenuse kõrge kvaliteet ja professionaalsed insenerid. Kontserni võimekus ja oskused avalduvad eelkõige suuremahulistes ja komplekssetes projektides.

Kõrge kliendirahulolu

Vaatamata keerulisele majanduskeskkonnale püsis klientide rahulolu jätkuvalt väga kõrgel. Tekkinud olukorras suudeti leida kompromisse ning vastastikune usaldus ja hea koostöösuhe on muutunud üha enam valdavaks. Nordeconi töötajate asjatundlikkus ning professionaalsus tagasid kõrge kliendirahulolu ka muutunud turuolukorra tingimustes.

Garantiipuuduste haldamise süsteemi juurutamine tütarettevõtetes

Ettevõtetes Nordecon Betoon OÜ ja Embach Ehitus OÜ on alustatud garantiipuuduste haldamise süsteemi juurutamisega. Programmi peamine eesmärk on, et klientide tagasiside oleks kergesti hallatav ning toimunust jääks arhiivi märk maha. Arendus jätkub 2022. aastal.

Väiksemad kvaliteedipuudujäägid

Paratamatult esineb ikka vahel väiksemaid kvaliteedipuudujääke, mis ka garantii käigus ära parandatakse. Tegemist oli eelmisel aastal siiski pisivigadega, mis ei ole kordagi kujutanud endas ohtu valmishitistes. Olukorrad registreeritakse ning arutatakse läbi, et neid tulevikus vältida.

Tulemusnäitajad

	2021	2020
Kliendirahulolu määr*		
Nordecon AS	92%	92%
Tariston AS	93%	91%
Kaurits OÜ	90%	97%
Eurocon Ukraine TOV	94%	92%
Embach Ehitus OÜ	87%	84%
Mittevastavused regulatsioonidele ja kvaliteedisüsteemi järgimisele		
Valmis ehitusobjektide mittevastavuste arv tervise ja ohutuse alastele regulatsioonidele ja/või vabatahtlikele koodeksitele	0	0
Siseauditite raames tuvastatud mittevastavuste arv juhtimissüsteemi järgimises, mis takistavad eesmärkide saavutamist	0	0

*Igal ettevõttel on kasutusel oma metoodika. Tulemus on taandatud 100% skaalale.

Kohalikud elanikud

Üks kvaliteetse ehitusprotsessi osa on ümbruskonna võimalikult vähene häirimine. Ehitustegevusega kaasnev müra, vibratsioon, tolmu, transport ja muutunud liikluskorraldus on aga paratamatud ning mõjutavad ümberkaudsete elanike heaolu.

Häirivaid tegureid täielikult vältida ei ole võimalik, kuid nende mõju saab vähendada. Kontsern informeerib elanikke kavandatavatest töödest etteulatuvalt meedia, otsesuhtluse ja külastuste kaudu. Head suhted kohalike elanikega toetavad kontserni edasise tegevusi samas piirkonnas.

Häiriva perioodi lühendamiseks on kontsern palunud elanikelt ja omavalitsuselt luba pikemateks tööpäevadeks. Võimalusel planeeritakse mürarikkad tööd kellaaegadele, mil see häirib kohalikke elanikke võimalikult vähe. Püütakse vältida igasugust kahju ümberkaudsetele hoonetele ja rajatistele. Kontsern katab tekitatud kahjude paranduskulud.

Üldiselt on kontsernil ehitusobjektide naabruskonna elanikega head suhted. Inimesed on vastutulelikud ja mõistvad ning väiksemad mured lahendatakse jooksvalt. Teatud mastaapsetel objektidel, kus kohalik kogukond on aktiivne, hoitakse teavitustegevustes kõrgendatud valmisolekut.

2021. aastat iseloomustavad näited

Üldjoontes on 2021. aasta kulgenud väga hästi. Vaatamata sellele, et paljud objektid on asunud keerulistes kohtades, on suudetud töid korraldada nii, et puudub suurem kriitika ja pahameel. Nordeconi sisemine kvaliteedisüsteem on end ka sellel aastal õigustanud – kui mõne objektiga seoses saabub pretensioon, siis registreeritakse see kohe IT-süsteemis ega jää tähelepanuta.

- Rotermani 6 asuval objektil Tallinnas oli keeruline ehitustöid korraldada, kuna maja asub linna südames, kus ruumi oli vähe. *Siiski suudeti ehitustegevust korraldada sujuvalt ja ilma suurema pahameelega.*
- Nordeconi ja Embach Ehituse konsortsiumi koostöös valmiva Tartu Ülikooli *Kliinikumi* ehitus mõjutas möödunud aastal küll haigla tööd, kuid hea omavaheline suhtlus ja kiire reageerimine esile kerkinud probleemidele on toonud lõppkokkuvõttes positiivse tulemuse.

- Vão liiklussõlme ehitus Laagna tee ääres on äärmiselt kompleksne objekt, mille tõttu on seal olnud liikluskorraldusega seonduvaid väiksemaid probleeme. Objektil *on tehtud regulaarset koostööd partneritega, et edastada teavitusi meedias ja oma infokanalites, kus levitati liikluskorralduse animatsioone.*
- Sillamäe liiklussõlme ehituses kasutati sisendmaterjalina samast välja kaevatud paekivi ning kaebusi tõi selle töö käigus tekkiv tolmu. Samuti ei jõudnud ühistranspordi liiklusega seotud muudatused alati piisavalt kiiresti bussi-juhtideni.
- Kohtla-Järve spordihoonet ehitades kujunes väga hea suhe kohalike elanikega. Töö lõpus toimusid ühisüritused ning vastastikune tunnustamine.
- IKEA ehituse juures oli vaja teha liikluses ümberkorraldusi, mis tekitas kohalike elanike seas segadust.
- Nordeconi ja NOBE konsortsiumi koostöös ehitatav Sepise 7 asuv Alma Tominga ärihoone oli väga hea näide koostööst kohalike elanikega. Tellija kaasas olulistesse ehitusetappidesse ka ümberkaudse kogukonna. Muuhulgas olid kohaliku kogukonna esindajad kutsutud ka 2021. aastal toimunud ehitustöödega seotud sündmustele.
- Embach Ehitus OÜ-l on olnud keerulisi objekte Tartu kesklinnas ning töid on õnnestunud korraldada nii, et negatiivne tagasiside *puudub. Tegutsetakse probleeme ennetavalt ning omavaheliseks suhtlemiseks võetakse piisavalt aega.*
- Tariston AS *arvestab karjääridega seotud uuringuid tehes kohalike kogukondadega.*

Tulemusnäitajad

	2021	2020
Põhjendatud ametlikud kaebused ehitusobjektide ümbruskonna elanikelt	8	6

Kaebused olid seotud liikluse muudatuste, müra, vibratsiooni, transpordi käigus tekkivate poriste teede ning tolmu-ga.

Tarnijad, alltöövõtjad, ostud ja hanked

Ehitusprojektide sujuv ja kvaliteetne elluviimine sõltub paljuski koostööst alltöövõtjate ning materjalide ja toodete tarnijatega. Aus ja läbipaistev suhtlus, probleemide varajane märkamine ja käsitlemine, teineteise austamine ja kokkulepetest kinnipidamine – see toetab omavaheliste usalduslike suhete tekkimist ning aitab probleeme ennetada ja lahendada.

On tähtis, et koostööpartnerid oleksid oma valdkonnas tunnustatud spetsialistid, vastaksid tellija ja kontserni ootustele ning täidaksid seatud nõudmised. Kontsern ei tee koostööd partneritega, kes teadaolevalt on varem kasutanud ebaausaid võtteid.

Kontserni ülesanne on tagada ehitusobjektidel kasutatavate materjalide kvaliteet. Kuigi peamiste ehitusmaterjalide kasutamine on määratud juba ehitusprojektis, pakub kontsern tellijale teatud juhtudel oma kogemuse ja teadmiste põhjal alternatiivseid, paremaid ja tõhusamaid lahendusi. Üldjuhul kehtivad ehitusmaterjalidele ja -toodetele kõrged nõuded, lisaks kontrollib kontsern järjepidevalt kõiki materjale ja tooteid, et vältida hilisemaid riske.

Koostööpartnerite valik tehakse nende tausta, varasema kogemuse, tehnilise-, kvaliteedi- ja finantsvõimekuse, tarnekindluse ja tähtaegadest kinnipidamise ning pakutava hinna alusel.

Emaettevõttes hinnatakse pärast töö või tellimuse täitmist iga tarnijat ja alltöövõtjat. Kontserni teistes üksustes antakse hinnang valdavalt kord aastas, kuid ka tütarettevõtteid astuvad samme, et hakata oma koostööpartnereid samal viisil hindama. Emaettevõtte elektroonilises süsteemis on alltöövõtjate hindamise kriteeriumiteks aeg, kvaliteet, koostöö, meeskond, dokumenteerimine ning tööohutus ja keskkond.

2021. aastat iseloomustavad näited

Enneolematu olukord ehitusturul

Aastat 2021 jääb iseloomustama taevasse tõusnud nõudlus, mis tõi kaasa toormete puuduse, suured hinnakõikumised turul ning märkimisväärse materjalide hinnatõusu. Sellest tulenevaid majanduslikke riske on olnud keeruline juhtida. Olukord on loonud keerukust nii alltöövõtjate tellimises kui ka tarnetes.

Tariston AS-i tegevuses oli hooaja keskel tunda väga tugevat survet rasketehnika saadavuse osas ning pingeid tekitas kütuste hinnatõus. Suurenenud nõudluse ja tarneprobleemide tõttu muutus imporditavate materjalide kättesaadavus ja hind (graniitkivitoode, metallitooted). Samal ajal suudeti ka sellises olukorras tähtaegadest kinni pidada.

Alltöövõtjate hoidmine

Turuolukord on tinginud selle, et alltöövõtjatel on vabadus valida tööd ning peatöövõtjal on kõrge nõudluse tingimustes raske partnereid leida. Oluliseks teemaks on tõusnud alltöövõtjate hoidmine ning selleks, et alltöövõtjad tahaksid ka edaspidi koostööd jätkata, tuleb olla mõistev peatöövõtja. Aastal 2021 oli töös palju suuremahulisi ja keerukaid projekte, hoonete ehitusobjektide maksumused on märgatavalt tõusnud ja on tulnud kaasata palju erinevaid alltöövõtjaid, et töö tehtud saaks. See on nõudnud head koordineerimist erinevate tööde vahel.

Tellijate paindlikkus

Tellijad on pidanud olema paindlikumad. Materjalide tarneraskuste ja hinnatõusu tõttu on tulnud esialgselt planeeritud materjalidele leida samaväärseid alternatiive. Sellistes olukordades tehakse alati ekspertiisi, et kinnitada uue materjali samad omadused, tõhusus ja ohutus.

Koostööpartnerite andmebaas

2021. aastal arendati Nordeconis edasi elektroonilist keskkonda, kuhu kogutakse tagasisidet alltöövõtjate kohta. Senisele viiele hindamiskriteeriumile (aeg, kvaliteet, koostöö, meeskond, dokumenteerimine) lisandus veel kaks uut kriteeriumi – tööohutus ja keskkond. Projektijuht annab projekti lõppedes alltöövõtjale hinnangu ning järgmisel korral allhankijaid otsides saab neid hindeid partneri valikul arvesse võtta. Uus hindamissüsteem on emaettevõttes väga hästi käivitatud ning süsteemi plaanivad üle võtta ka tütarettevõtted.

Tulemusnäitajad

	2021	2020
Alltöövõtjate osakaal, kellega on sõlmitud töötavishoiu ja tööohutuse kokkulepe	98%	98%
Alltöövõtjate arv, kelle puhul on avastatud olulisi rikkumisi, riske või negatiivset mõju töötavishoiu ja tööohutuse osas, mis on viinud koostöö katkestamiseni või ametliku otsuseni edaspidi koostööd vältida	0	0
Alltöövõtjate osakaal, kellega on sõlmitud keskkonnakriteeriumite tagamise kokkulepe	96%	96%
Alltöövõtjate arv, kelle puhul on avastatud olulisi rikkumisi, riske või negatiivset mõju keskkonnaaspektide osas, mis on viinud koostöö katkestamiseni või ametliku otsuseni edaspidi koostööd vältida	0	0

Sõlmitud kokkulepped määravad ära kummagi poole kohustused töö-, tule-, elektri- ja keskkonnaohutuse tagamisel.

Digiehitus ja tehnoloogilised lahendused

Digiehitus ehk mitmesugused digitaliseerimise lahendused on kontsernis osa igapäevasest tööst. Digilahenduste eesmärk on muuta töö efektiivsemaks, läbipaistvamaks ning süsteemsemaks, võimaldades seeläbi tegevusi paremini analüüsida ja teha targemaid otsuseid. Kontserni ambitsioon on olla digiehituse vallas liider ja eestkõneleja ning anda oma panus, et mõistlikud digilahendused muutuksid üha enam igapäevaseks standardiks. Digiehitus aitab ehituse valdkonda kaasajastada ja muudab sektori kuvandi atraktiivsemaks eriala valivate noorte seas.

Digitaalehituse klaster koondab valdkonna arendamisega seotud erinevaid huvigruppe. Nordecon tegutseb aktiivselt klatri juhatuses, et panustada digiehituse arengusse Eestis laiemalt.

BIM (*Building Information Modelling*) ehk mudelprojekteerimine on tänapäevase digiehituse peamine töövahend, mis võimaldab luua ehitusobjektidest digitaalseid 3D mudeleid ja soodustab koostööd kõigi ehituse osapoolte vahel (sh arhitekt, projekteerija, eelarvestaja, ehitaja). BIM-i rakendamine tõstab kogu projekti kvaliteeti, kuna vigu suudetakse avastada ja parandada enne ehitusplatsile jõudmist ning tellijal on parem ülevaade ja arusaamine toimuvast.

Mudelprojekteerimine aitab välja töötada targemaid lahendusi energiatarbimise, ruumiplaneerimise, valguse, sisekliima jt valdkondades. Ehitusprotsessi eelnevalt virtuaalselt läbi mängides on näha, kus tekivad töö käigus ohutsoonid ning on eelnevalt võimalik läbi mõelda, kuidas neid ehitusplatsil turvaliselt märgistada. Samuti loob mudelipõhine projektijuhtimine läbipaistvust ja tõhustab kommunikatsiooni – kõik osapooled on samas infoväljas ja on loodud kõik eeldused üksteise vajadustest lihtsamini aru saamiseks.

Objektijuhtimise tarkvara Bauhub on elektrooniline platvorm, kus hallatakse digitaalselt kogu ehitusplatsi dokumentatsiooni. Ühine infokeskkond suurendab objektide juhtimises kiirust, lihtsust, läbipaistvust ja süsteemsust. Dokumentid luuakse ja need allkirjastatakse digikeskkonnas. Selleks, et kasutada digikeskkonna potentsiaali maksimaalselt, on oluline, et töövõtjad tuleksid uuendusega kaasa.

Kontsern on võtnud ka teiste tööetappide kiiremaks, mugavamaks ja nutikamaks teostamiseks kasutusele erinevaid infotehnoloogilisi programme. Näiteks Simple-BIM eelarvestajatele, Dalux, et vaadata ja kontrollida 3D mudelit nutiseadmes otse ehitusplatsil või BlueBeam, mis hõlbustab PDF-dokumentidel põhinevat infovahetust. Tütarettevõttes NOBE kasutatakse elektroonilist juhtimistööriista Hausing, mis annab hea ülevaate garantiitöödest nii ettevõttele endale kui klientidele.

2021. aastat iseloomustavad näited

Aastat 2021 iseloomustab hea koostöö Nordeconi erinevate üksuste ja juhtkonna vahel. BIM-i ja Bauhubiga seonduv on integreeritud kõikidesse projektidesse ning saanud igapäevaseks tööviisiks. Jätkuvalt panustati valdkonda laiemalt nii Digitaalhituse klatri kui ka Eesti Ehitusettevõtjate Liidu kaudu.

BIM-i kasutamine

- 2021. aastal toimus jõuline edasiliikumine just protsesside digitaliseerimise osas. Ehitustegevusse on kaasatud väga palju erinevaid osapooli ning üks suurem väljakutse on, et kõigil oleks ühine arusaam, kus etapis keegi teine oma töödega on. Nii saab töid efektiivsemalt ja sujuvamalt korraldada ning lühendada erinevatele ehitusetappidele kuluvat aega. Näiteks kasutati **E-piima tehasehoone** puhul **BIM-i ka juhtimisplaneerimise osana**. Sellega tehti BIM-i kasutamises samm edasi ning lisati tavapärasele mudelprojekteerimisele ja tööde ettevalmistavale faasile ka BIM-i kasutus tööde juhtimise käigus.
- Kui seni oli BIM valdav hoonete ehituses, siis nüüd on mudelprojekteerimine jõudnud väga tugevalt ka teedehituse valdkonda. Kõigis Transpordiameti projektides on nüüdsest nõutud BIM-i tarkvara kasutamine. Käimas on ka **erasektori pilootprojekt**, kus BIM-i rakendatakse D-terminali välisehituses teedehituse ja infrastruktuuri osas.

Äritehnoloogia osakond alustas

2021. aastal said emaettevõtte äritehnoloogia osakonna eestvedamisel hoogu uued projektid ning digitaliseerimise teemaga tegeletakse süsteemselt. Näiteks loodi mõõdikute süsteem, mis annab kiire ülevaate ehitusobjektide seisust ning muudab juhtimist efektiivsemaks. Samuti täiendati veebipõhist ajajuhtimist ja eelarvestuse programme. Bauhubi keskkonnas arendati edasi programmi osasid, et täiendada ehitustööde dokumenteerimist. 2021. aastal kaasati ka majaväline IT-konsultant, kes tegi ettepanekuid valdkonna edasiarendamiseks. Koostöö jätkub 2022. aastal.

Tulemusnäitajad

	2021	2020	2019	2018	2017
Ehitusprojektide arv, kus BIM oli kasutusel	51	51	41	47	31

Töötajad ja töökeskkond

Töötajate ülevaade

Kontsern pakub oma töötajatele kaasaegset ja professionaalset töökeskkonda ning teadvustab, et kompetentsetel ja motiveeritud inimestel on kogu kontserni edu juures täita võtmeroll. Suurettevõtte mastaabid loovad töötajatele häid võimalusi rahuldust pakkuvaks ja tulemuslikuks tööks ning isiklikuks arenguks. Kontsernis töötab nii eri vanuses, eri soost, erineva rahvusliku taustaga kui ka erivajadustega inimesi.

Nordecon omab strateegilist lähenemist kontserni kui tööandja mainele ning panustab ehituse valdkonna populariseerimisse laiemalt. Seejuures pööratakse suurt tähelepanu noortele ning igal aastal toimuvad tegevused, millega toetatakse töötajaskonna järelkasvu arendamist. Kontsern austab inimõigusi ning selle tagamisega seotud põhimõtted on kirjeldatud ettevõtete töökorralduse reeglites.

Nordecon on liitunud Peresõbraliku tööandja programmiga ning omab selles valdkonnas algmärgist. Programmi käigus keskendutakse teemadele, mis muudavad Nordeconi töökorraldust töötajate jaoks efektiivsemaks ning aitavad kaasa töö- ja isikliku elu paremale integreerimisele.

2021. aastat iseloomustavad näited

Töötajate arv, tööjõukulud ja tootlikkus

- 2021. aastal töötas kontserni ematettevõttes ja tütarettevõtetes kokku keskmiselt 685 inimest, kellest inseneritehniline personal (ITP) moodustas 434 inimest. Võrreldes aastataguse perioodiga on töötajate arv vähenenud ca 3%.
- Kontserni 2021. aasta tööjõukulud koos kõikide maksudega moodustasid 25 054 tuhat eurot, eelmisel majandusaastal olid tööjõukulud 27 130 tuhat eurot. Tööjõukulude ligikaudu 8%lise vähenemise põhjuseks on nii töötajate arvu vähenemine kontsernis, tulemustasude väiksem osakaal tööjõukuludes, kui ka 2020. aasta keskel toimunud töötasude vähendamine.
- Kontserni aruandeaasta töötajate nominaaltootlikkus on sisuliselt jäänud samale tasemele. Tööjõukulude nominaaltootlikkus suurenes võrreldes eelmise aastaga, kasv on tingitud tööjõukulude vähenemisest.

Uute töötajate leidmine

2021. aasta kujunes inimeste suure liikumise, palgasurve ja turu üldise keskmisest suurema ärevuse tähe all. Aasta jooksul toimus ligikaudu 50 konkurssi Nordecon AS-i ja Tariston AS-i töökohtadele, mida on oluliselt rohkem kui tavapäraselt. Lisaks tavapärastele värbamise kanalitele hakati otsima ka alternatiivseid võimalusi, kuidas rohkemate inimesteni jõuda. Näiteks võeti värbamistegevustes senisest enam kasutusele sotsiaalmeedia.

Kõrge professionaalse tasemega inimesi oli keeruline leida ning inimressursi küsimused on muutunud aasta-aastalt järjest olulisemaks. Kontsernis tuleb tõhustada viise, kuidas töötajaid värvatakse, koolitatakse ja hoitakse.

Töötajate järelkasv ja praktikaprogramm

Praktikaprogramm osutus 2021. aastal väga oluliseks viisiks noortes töötajates huvi äratamisel ning praktikandid täitsid kontserni suuremat rolli kui tavaliselt. Huvilisi praktikakohtadele oli palju ning kokku võeti näiteks ematettevõttes vastu 22 praktikanti. Praktikandid said ettevõttes juhendaja käe all kindlasti väga head kogemused, kuna nende kaasamine reaalsesse projektidesse oli suur. Koroonaviirusest sõltumatult toimis praktikaprogramm traditsiooniliselt, saadi päriselt kokku ning õpiti objektidel töö käigus.

Üle pika aja oli taas töötavate praktikantide hulgas palju noori naisi. Selline areng on töötajate mitmekesisust silmas pidades väga tervitatav.

Teine koht atraktiivsete tööandjate konkursil

Nordecon AS sai Instar EBC poolt kõrgkoolide ja kutsekoolide õppurite seas läbi viidud atraktiivsete tööandjate uuringu tulemuse põhjal 2021. aastal tehnikatudengite arvestuses kõrge 2. koha. Tulemus baseerub kontserni aastepikkusel järjepideval töö- ja tudengitega.

Tulemusnäitajad

	2021	2020	2019	2018	2017
Töötajate arv					
Töötajate keskmine arv kontsernis kokku	685	708	687	687	735
s.h. insenertehniline personal (ITP)	434	450	414	419	426
töölised	251	258	273	268	309
Töötajate arvu muutus aastases võrdluses	-3%	3%	0%	-6,5%	7,5%
Sooline mitmekesisus					
Naiste osakaal töötajate seas	16%	15%	16%	17%	17%
Meeste osakaal kontserni töötajate seas	84%	85%	84%	83%	83%
Naiste osakaal kontserni ettevõtete juhatuse liikmete seas	8%	8%	7%	13%	13%
Meeste osakaal kontserni ettevõtete juhatuse liikmete seas	92%	92%	93%	87%	87%
Vanuseline mitmekesisus					
Kuni 30-aastaste töötajate osakaal kontserni töötajate seas	21%	21%	21%	23%	25%
30-49 aastaste töötajate osakaal kontserni töötajate seas	57%	56%	54%	51%	48%
50-aastaste ja vanemate töötajate osakaal kontserni töötajate seas	22%	23%	25%	26%	27%
Tootlikkus					
Töötajate nominaaltootlikkus, tuhat eurot*	420,8	422,9	340,6	325,4	314,9
Muutus võrreldava aasta suhtes, %	-0,5%	24,2%	4,7%	3,3%	17,6%
Tööjõukulude nominaaltootlikkus, eurot**	11,5	10,9	9,2	9,7	10,1
Muutus võrreldava aasta suhtes, %	5,5%	18,0%	-5,0%	-3,8%	12,6%
Tööjõukulud					
Tööjõukulud koos kõikide maksudega, tuhat eurot	25 054	27 130	25 323	22 964	22 872
Nõukogu liikmete teenistustasud, tuhat eurot	150	165	187	187	167
Nõukogu liikmete teenistustasudelt maksutud sotsiaalmaks, tuhat eurot	50	54	62	62	55
Juhatus liikmete teenistustasud, tuhat eurot	369	432	480	656	1 001***
Juhatus liikmete teenistustasudelt maksutud sotsiaalmaks, tuhat eurot	122	143	158	217	330
Muu					
Praktikantide arv	45	21	40	26	34
Rikkumiste arv, mis viitab töötajate diskrimineerimisele või inimõiguste rikkumisele	0	0	0	0	0
Keskmine tööstaaž aastates kontserni ettevõttes	7,5	7,0	6,9	8,5	8,2

*Töötajate nominaaltootlikkus = Müügitulu / Töötajate keskmine arv aastas

**Tööjõukulude nominaaltootlikkus = Müügitulu / Tööjõukulud aastas

***2017. aastal sisaldasid juhatuse liikme tasud kahe juhatuse liikme teenistuslepingute lõppemise tasusid vastavalt 550 tuhat eurot ja 182 tuhat eurot.

Töötajate rahulolu, kaasamine ja hüved

Kontserni üks strateegiline eesmärk on töötajate rahulolu ja pühendumise järjepidev kasvatamine. Töötajate rahulolu hinnatakse regulaarselt alates 2010. aastast TRI*M indeksi (pühendumuse koondnäitaja) abil. Uuringu läbiviimisel on kõigi aastate jooksul olnud koostööpartneriks Kantar Emor.

Kontsern väärtustab ausat ja avatud suhtlust ning töötajate hea informeerituse nimel tehakse pidevalt pingutusi. Läbimõeldud personalipoliitika aitab kontsernil olla paindlik ning arvestades majanduskeskkonnas toimuvat teha parimaid võimalikke otsuseid.

2021. aastat iseloomustavad näited

Viirusekriisiga kohanemine

Koroonaviiruse põhjustatud olukorraga oldi juba paremini harjunud, töökorraldus 2021. aastal oluliselt ei muutunud ning karme viiruskontrolliga seotud reegleid sisse viia ei olnud vajadust. 2020. aastal väljatöötatud rutiinid viiruse leviku tõkestamiseks toimusid jätkuvalt. Suuremaid viirusepuhanguid kollektiivis suudeti vältida. Vajadusel ja võimalusel kasutati töötamist kodukontorist. Töötajad kohanesisid hübriidtöökorraldusega ja paindlikkus pidi tööde erinevaid aspekte silmas pidades olema kõrge.

Samal ajal on töötajate hulgas tunda väsimust ja nõrdimust seoses koroonaviirusega. Hea on tõdeda, et vaktsineerituse näitajad on ettevõttes kõrged ning selles küsimuses ollakse valdavalt ühte meelt.

Töötajate ühisüritused

Ühisürituste korraldamist mõjutasid 2021. aastal üldised koroonaviirusega seotud piirangud. Mitmed kontserni traditsioonilised üritused ja sündmused jäid ära, kuna vajadus ohjeldada võimalikke riske seoses inimeste haigestumise osutus olulisemaks. Esimesel poolaastal leiti võimalusi asendada ühiskogunemised virtuaalsete lahendustega, nt pakkus Nordecon oma töötajatele võimalust vaadata Digiteatri etendusi. Teisel poolaastal mõned üritused toimusid, kuid nende formaati ja mastaapi kohandati vastavalt muutunud oludele.

- **Nordeconi suvepäev augustis.** Üritus oli väga kõrge osalusprotsendiga, toimusid erinevad sportlikud ja meelelahutust pakkuvad tegevused, mille eesmärgiks oli ühtse tiimitud tugevdamine.
- **Nordeconi projektijuhtide päev novembris.** Seekord olid lisaks ehitusdivisjonide projektijuhtidele kaasatud kõik teised osapooled, kes projektijuhtimisega kas otseselt või kaudselt seotud on. Üritus toimus füüsilisel kujul ning ohutuse tagamiseks tegid osalejad koroonatestid.
- **Nordeconi tunnustamise gala.** Plaanis oli korraldada suur galaüritus töötajate tunnustamiseks. Vahetult plaanitud sündmuse eel muutus koroonaga seotud olukord Eestis ning suurürituse asemel korraldati Nordeconi aasta tegijate väljakuulutamiseks väiksem koosviibimine. Aasta projektiks valiti Kohtla-Järve spordihoone ehitus kui näide väga heast meeskonnatööst ning suurepäraselt juhitud ja läbiviidud projektist.
- **NOBEs** korraldatakse palju spordiga seotud ühisüritusi, mida koroonaviirusega seotud olukord ei takistanud. Suvel külastati Odessat ning osaleti Võhandu maratonil.
- **Taristoni** meeskond korraldas ühiseid külastusi jalgpallivõistlustele ja Rally Estoniale.

Töötajate rahulolu

Töötajate rahulolunäitaja tõusis pisut. Tegu on positiivse trendiga, kuna selja taga on kaks väga keerulist aastat. Töötajad väärtustavad jätkuvalt võimalust lüüa kaasa Nordeconi mastaapsetes ja põnevates projektides. Töötajate rahulolu kogu kontserni lõikes on kõige kõrgem tütarettevõttes NOBE.

Töötajate kaasamine ja avatud kommunikatsioon

Seoses hübriiditöökorraldusega oli 2021. aastal keeruline inimesi vahetult kaasata. Kõik juhtimiskoosolekud viidi läbi veebikeskkonnas. Samal ajal on inimesed siiski harjunud, et koolitustel ning koosolekutel kohtutakse näost-näku. Suur väljakutse on saada töötajaid veebikoosolekutel aktiivselt kaasa rääkima. Samas on positiivne trend, et ülettevõtetelised veebikoosolekud võimaldavad varasemast mugavamalt osaleda kõikidel ehitusobjektide meeskondadel, sõltumata nende asukohast. Seda kinnitab Teamsi kohtumiste kõrge osalemismäär.

Vaimse tervise teemad

Töötajate vaimse tervise hoidmine oli tähelepanu all kogu aasta jooksul. Muutunud keskkond, pingeline töö, haigestumise oht ning vajadus uuel moel kodu- ja tööelu ühitada mõjutas 2021. aastal iga inimest. Vaimsest tervisest räägiti nii koroonaviiruse vaatevinklist kui ka üldisemalt. Juhtkonnas oli see teema fookuses ning keerulisi olukordi püüti ennetada, mitte pelgalt tagantjärele reageerida.

Hea meel on tõdeda, et seoses töötajate võrdse ja õiglase kohtlemisega ei ole esinenud ühtegi kaebust.

Tulemusnäitajad

	2021	2020	2019	2018	2017
Töötajate pühendumuse koondnäitaja (TRI*M indeks)	54	54	66	61	65
Uuringusse osalema kutsutud töötajate arv	372	370	367	347	357
Uuringule vastanud töötajate osakaal	87%	88%	75%	81%	81%

Töötajate arendamine

Kontserni töötajate professionaalsed teadmised ja oskused on eelduseks kvaliteetse teenuse pakkumisele. Töötajate asjatundlikkus mängib suurt rolli ettevõtte edus, seetõttu panustab kontsern töötajate koolitamisest süsteemselt ja

sihipäraselt. Kontserni töötajate arenguvajaduste tuvastamine ja töötajate kaasamine tugineb iga-aastastel arenguvestlustel, mille käigus selgitatakse välja koolitusvajadus, planeeritakse kutsete taotlemisega seondud ning saadakse väärtuslikku tagasisidet ettevõtte ja selle juhtimise kohta.

2021. aastat iseloomustavad näited

Võrreldes 2020. aastaga, kus koolitused suuresti pausile pandi, toimus 2021. aastal koolitusi juba rohkem. Koolituste valdkonda iseloomustab 2021. aastal aga asjaolu, et õpe toimus valdavalt veebikeskkonnas. Siiski oli palju töötajaid, kes ei olnud internetikoolitustest huvitatud ning see tõi koolituste valdkonda rohkesti keerukust. Veebikoolitused andsid samas paindlikkust juurde ning kellel oli koolitust vaja läbida, sai selle siiski tehtud.

Näiteks Taristonis läbiti küll kohustuslikud koolitused, kuid muudest veebikoolitustest ja *online*-üritustest ettevõtte loobus. Oli näha, et töötajad soovivad pigem päriselt kokku tulla, mitte arvuti vahendusel üritustel osaleda.

Professionaalne suhtlus

Objektimeeskondadele toimus 2021. aastal lepingute ja kirjaliku kommunikatsiooni koolituste sari, mille eesmärk oli pakkuda teadmisi ja oskusi, kuidas jääda keerulistes oludes viisakaks, sõbralikuks ja täpseks ning olla professionaalne. Koolitusel jagati näiteid selle kohta, milline on kirjaliku suhtluse hea praktika.

Tulemusnäitajad

	2021	2020
Juhtide ja inseneritehniliste töötajate keskmine koolitustundide maht	9,5	5
Tööliste keskmine koolitustundide maht	8,7	1,3
Inseneritehniliste töötajate osakaal, kellega viidi läbi arenguvestlused	61%	68%
Inseneritehniliste töötajate osakaal, kellel on kehtiv kutsetunnistus	43%	56%

Tööohutus ja tervishoid

Ehitussektor on valdkond, kus tööõnnetusi tuleb teiste sektoritega võrreldes tihedamini ette. Seetõttu on nii tööandjale, töötajale, koostööpartnerile kui ka tellijale oluline, et ehitusplatsid oleksid turvalised ja heas korras. Kontserni jaoks on üks suuremaid vastutusi tagada objektidel turvalisus ning luua ohutu ja ergonoomiline töökeskkond, et vältida õnnetusi ja kutsehaigusi nii enda kui ka koostööpartnerite töötajate seas. Samuti on võetud eesmärgiks toetada oma töötajate füüsiliselt ja vaimselt tervislikku eluviisi.

Kontsernis järgitakse seadusi ja õigusakte, määratud on vastutavad isikud, kehtestatud tegevusjuhised hädaolukordadeks, tehakse riskianalüüse, viiakse läbi tervisekontrollid, töötajaid koolitatakse ja informeeritakse, objektidel on vastavad tegevusplaanid, kõigile on tagatud korralikud töö- ja isikukaitsevahendid ning ohuolukordi ja tööõnnetusi analüüsitakse edasiste juhtumite vältimiseks.

Kontserni ematervise- ja tervise- ning tütarettevõtete Nordecon Betoon OÜ ja Embach Ehitus OÜ tegevus vastab töötervise- ja tööohutuse juhtimissüsteemi standardi ISO 45001:2018 nõuetele.

2021. aastat iseloomustavad näited

Viiruse levikut tõkestavad meetmed

2021. aastal pöörati jätkuvalt tähelepanu meetmetele, mis aitasid vähendada riski haigestuda koroonaviirusesse. Näiteks suurendati soojakute arvu, kus võimalik oli. Nii said töötajad olla ruumis ühekaupa, mis takistas nakkuse levimist.

Tähelepanu all kiivri õige kasutamine

Tööohutusvahendite kõrgendatud vastutusega kasutus suurenes veelgi ning seda ka kontserni alltöövõtjate hulgas. Varasemad tööõnnetused ja riskihinnangud näitavad, et kui kiiver on korrektselt peas, siis hoiab see ära tõsisemad vigastused. Nüüd on nõutud, et kõigil ehitusplatsil viibijatel oleks kiivri lõuarihm kogu aeg kinni. Kontserni enda töötajad on alltöövõtjatele eeskujuks ning oma töötajatele hangiti ka uued lõuarihmadega kiivrid. Teedeehituses on samuti nüüd kiiver kohustuslik.

Ringkäigud ehitusobjektidel

Nordeconis toimusid töökeskkonnaspetsialisti ja projektijuhi korralised ülevaatusringid, kuhu kaasati 2021. aastal nii divisjonide juhte kui ka juhatuse esimeest. Ringkäikudel on juttu tööde planeerimisest ja etappidest ning samuti ka tööohutusest ja keskkonnaaspektidest. Seda tava kindlasti jätkatakse, kuna juhtkonna kaasatus ja eeskuju on tööohutuse valdkonnas väga tähtis.

Kergemad tööõnnetused

2021. aasta töö kaasa kergemaid tööõnnetusi. Peale neid juhtumeid koguti töötajad kokku ja korraldati infoüritus, kus tehti toimuva kohta järeldusi ja arutleti, kuidas olukorda parandada, et vältida järgmiste õnnetuste juhtumist.

Dokumentatsioon

Emaettevõttes alustati keskkonnakava ja tööohutusplaani üheks terviklikuks tööohutuse plaaniks kokku sidumist, projektiga jätkatakse 2022. aastal. Need on plaanis lisada ka Bauhubi projektijuhtimise keskkonda. Samuti toimus emaettevõtte töötajate juhendamine seoses uute tööohutusjuhenditega.

Tulemusnäitajad

	2021	2020	2019	2018	2017
Tööõnnetused kontserni töötajate seas					
Tööohutuse alaste vahejuhtumite arv	8	3	5	2	2
Kergete tööõnnetuste arv	5	6	10	8	9
Raskete tööõnnetuste arv	0	2	2	1	2
Surмага lõppenud tööõnnetuste arv	0	0	0	0	0
Tööõnnetused alltöövõtjate seas					
Tööohutuse alaste vahejuhtumite arv	12	35	24	18	16
Kergete tööõnnetuste arv	7	8	6	6	3
Raskete tööõnnetuste arv	2	3	1	2	3
Surмага lõppenud tööõnnetuste arv	0	0	0	0	0
Haiguspäevade kontserni töötajate seas					
Kontserniülene haiguspäevade arv	4 301	4 743	3 686	2 467	2 564
Haiguspäevade arv keskmiselt iga töötaja kohta	6,3	6,9	5,4	3,6	3,5
Haiguspäevade osakaal kõigist plaanitud tööpäevadest*	2,5%	2,7%	2,1%	1,4%	1,4%

*Haiguspäevade osakaalu arvutamise aluseks on võetud Eesti kalendaarne tööaja fond.

Töötajatega juhtunud tööõnnetused olid seotud hooletuse ja tähelepanematusega. Alltöövõtjatega seotud tööõnnetused tulenesid valedest töövõtetest tõstetöödel, tööriistade valest käsitlemisest ja ohutusnõuete eiramisest (näiteks piirete puudumine ja redeli lohakas kasutamine).

Keskkonnamõju

Muutuvate regulatsioonide ja ühiskonna keskkonnateadlikkuse kasvust tingituna tuleb ehitustegevuses keskkonnaaspektidele üha suuremat tähelepanu pöörata. Kontsern järgib hoolikalt kõiki seadusest tulenevaid keskkonnastandardeid, et vältida võimalikke sanktsioone ja kogukondade pahameelt. Eesmärk on vältida riske ja negatiivset keskkonnamõju ning hoida ümbritsev keskkond puhtana.

Kontsern haldab oma tegevusega kaasnevaid keskkonnamõjusid spetsiaalses registris. Nordecon AS, Tariston AS, Nordecon Betoone OÜ, Kaurits OÜ, Embach Ehitus OÜ ja Eurocon Ukraine TOV ettevõtetes kasutatakse ISO 14001 keskkonnajuhtimissüsteemi. Iga objekti jaoks koostatakse keskkonnakava, mille täitmist regulaarselt kontrollitakse ja täiendatakse. Täpsemalt on keskkonnavalused juhtpõhimõtted kirjeldatud [Nordecon AS juhtimissüsteemis](#).

Kontserni tegevusega seotud kõige olulisemad keskkonnaaspektid on:

- ehitustegevuse käigus kasutatavad materjalid ja tekkivad jäätmed;
- võimalik pinnase- ja veereostuse oht ning mõju elusloodusele ja taimestikule;
- asfaldi tootmisest tekkivad heitgaaside emissioonid.

Hinnatundliku valdkonnana on ehituses võimalik vähendada keskkonnamõju majanduslikult mõistlikes või tellijate nõuetest lähtuvates aspektides ning täiendav vabatahtlik keskkonnamõju vähendamine on pigem keeruline.

Keskkonnasäästlikumate ehitiste trend on selgelt kasvav. Seda tingivad eelkõige üleeuroopalised energiatõhususe meetmed ja üldine roheteemade olulisuse kasv ning tellijate soov vähendada ehitiste ülalpidamiskulusid. Arengud mõjutavad peamiselt projekteerimise faasi. Kontserni eesmärk on tagada kollektiivi valmisolek säästlikumate lahenduste elluviimiseks nii töös olevates kui ka tulevastes projektides. Selleks osalevad kontserni projektijuhid keskkonnateadlikkuse loengutel ja pakutakse nõustamist klientidele, kellel on soov koos leida keskkonda säästvamaid võimalusi.

2021. aastat iseloomustavad näited

2021. aastal ei olnud kontserni tegevused keskkonnamõju vähendamiseks esmane fookus, siiski hoiti saavutatud taset. Hoonete energiasäästu nõuded üha karmistuvad ning see esitab suuremaid väljakutseid. Samas on vajalikud kompetentsid kontserni töötajatel olemas. Tellijad on järjest teadlikumad ning kõrgemate nõuetega projektide puhul tehakse täiendavaid vajaminevaid kontrole (näiteks õhulekke test).

Teadlik ja säästlik tegutsemine on kontsernis valdav ning tööde efektiivne planeerimine aitab vältida lisakulusi. Jäätmete utiliseerimine on reguleeritud alltöövõtjatega sõlmitavates lepingutes. Igas valdkonnas tehakse väikesi samme säästlikkuse suunas – näiteks kasutatakse objektile jõudnud pappi ja paberit maalritööde ajal põranda kaitsmiseks.

IKEA kaupluse ehitamisel tõusevad esile tellijate kõrged ootused töö kvaliteedile. Nordecon on suutnud nõudmistele vastata ning pakkuda väga heal tasemel tööde planeerimist ja korraldamist. Ka näiteks jäätmete käitlus on toimunud parimal võimalikul moel ning heakorras ja ohutusnõuete järgimises on hoitud järjepidevust ja distsipliini.

Rohealad on muutumas uute objektide juures trendiks

- Sepise 7 objektil (Alma Tominga maja Ülemiste City's) rõhutatakse rohelist, millest on kujunenud hoone üks müügiargumente. Läbi seitsme korruse on loodud roheala, kus lendavad liblikad ning veejuga imiteerib voolavat jõge. Sama hoone kõige kõrgemal korrusel on katuseterrass koos taimedega. Tegu on Ülemiste City kõige kaasaegsema hoonega, millele taotleti ka LEED sertifikaat. Selle sertifikaadiga tunnustatakse hooneid, mille projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel järgitakse keskkonnasäästu ja säästva arengu põhimõtteid.
- Vektori äri- ja eluhoone kompleksi (Pärnu mnt 137) garaažikatustele on planeeritud rohealad.

Puit ja materjalide taaskasutus

Puidu kasutamine sisendmaterjalina on oluliselt suurenenud. Siin on määravaks riigipoolne suunamine, kuid samas jõuab puidu kui taastuvressursi eelistamine ka eratellimustöösse. Üha rohkem lastakse käiku taaskasutatavaid materjale, kuid kokkuvõttes oleneb siin väga palju siiski tellija eelistustest ja soovidest.

Tuuleparkide ehitamisele spetsialiseerunud meeskond

Tütarettevõttes NOBE töötavad spetsialistid, kes on saanud Rootsis väga hea kogemuse ning on spetsialiseerunud tuuleparkide ehitamisele. Tuulikute ehitamine hakkab üha enam ka Eestisse jõudma ning selles valdkonnas soovitakse olla heaks koostööpartneriks. Ettevõtte lõppes Rootsi Nysäteri tuulepargi ehitus ning praegu käib Targale tuulepargi ehitus Lätis.

Investeeringud masinatesse

Nii Tariston kui Kaurits investeerisid 2021. aastal olulisel määral tehnikasse. Eesmärk oli vahetada välja amortiseerunud masinad. Uued masinad on keskkonnasäästlikumad: tarbivad vähem kütust ning on väiksema lekeriskiga, mis tagab parema kaitse pinnasele ja elusloodusele.

Tulemusnäitajad

	2021	2020
Keskkonnanõuete järgimine		
Järelevalveorganite poolt saadud oluliste ettekirjutuste või trahvide arv keskkonnala-		
laste nõuete rikkumise eest	0	0
Kontserni ettevõtete poolt põhjustatud oluliste keskkonnareostuste arv	0	0
Objektide ja püasukohtade arv, mis asuvad looduskaitse aladel või kõrge bioloogilise		
mitmekesisuse väärtusega piirkonnas	2	1
Energiatarbimine*		
Asfaltbetoontehase ja karjäärade tööks tarbitud elektrienergia kogus, MWh	1 131	1 279
Asfaltbetoontehase ja karjäärade tööks tarbitud kütuste kogus, tuhat liitrit	722	1 865
Asfaltbetoontehase ja karjäärade tööks tarbitud maagaasi kogus, tuhat m ³	640	806
Taastuvatest allikatest pärit energia osakaal asfaltbetoontehase ja karjäärade tööks, %	0%	0%
Süsiniku emissioonid		
Otsese süsiniku emissiooni kogus asfaltbetoontehase tööst, tonni CO ₂	1 234	3 602
Süsinikehte suhtarv (CO ₂ heide tonnides/toodetud asfaltbetooni kogus tuhandetes		
tonnides)	15,4	17,7
Muu		
Aasta jooksul tellijatele üle antud tavapärasest kõrgemate keskkonnanõuetele vasta-		
vate hoonete arv	17	13

*Ülejäänud tegevuse energiatarbimist kontserni ettevõtted ühtsetel alustel ei mõõda

Kontserni ettevõtete poolt 2021. aastal tellijatele üle antud hoonetest oli üheksa A-energiamärgisega, seitse B-energiamärgisega ning üks LEED sertifikaadiga.

Materjalid ja jäätmed

Ehitusel kasutatavate materjalide valik ja kogus on enamasti ära määratud ehitusprojekti. Siiski väärtustatakse kontsernis materjalide efektiivset kasutust ja jälgitakse, et ehituse käigus tekkivad ülekulud oleksid arvestatud mõistlikult. Taoline arvestus tagab samuti väiksema jäätmetekke. Tellijat nõustatakse enne töödega alustamist ja soovitakse vajadusel alternatiive. Kontserni eesmärk on klientidele pakkuda kestvamaid lahendusi, mis lõppkokkuvõttes on lisaks kuluefektiivsusele ka keskkonnanahoidlikumad.

Koguseliselt kasutavad kontserni ettevõtted enim betooni, pinnasematerjale (killustik, liiv), terast ja bituumenipõhiseid asfaldisegusid. Olulise tähtsusega on objektide valmimisel ka raudbetoonelemendid, klaasfassaadid ja avatäited (uksed-aknad).

Materjalimahukas teedeehitus kasutatakse võimalikult palju ära olemasolevat aluspinnast, mis vähendab vajadust kaevandada uut materjali. Tekkivat freespuru taaskasutatakse võimalusel asfaltbetoonsegudes või teede aluskihis. Ka asfaldi tootmisel üle jääv tolm kasutatakse asfaldisegus ära ligi 50% ulatuses. Karjäärides pestakse spetsiaalse masinaga ebasobivast pinnasest välja peenosised, mis annab lisamaterjali teedeehitusse ning vähendab karjäärade laiendamise vajadust.

Kontsern korraldab tekkivate jäätmete käitlemise vastavalt seadustele ja kohalikele eeskirjadele. Kõige enam tekib kontserni tegevuse käigus kivi-, pinnase-, betooni-, bituumenisegude- ja mineraaljäätmekogumise ning ehituse ja lammuse segaprahti (vähesel määral ka puidu-, metalli-, paberi-, plasti- ja segaolmejäätmekogumise ning erinevaid pakendeid). Selliselt sorteeritud jäätmed antakse üle jäätmekäitlejatele. Ohtlikud jäätmed ning saastunud pinnas antakse üle selleks litsentseeritud käitlusfirmadele.

2021. aastal iseloomustavad näited

Kogu logistika ehitusplatsil on muutunud, kuna turunõudlusest ning viiruse- ja tarnekriisist sõltuvalt tuli 2021. aastal senisest enam materjale ette osta. Sellest lähtuvalt oli suurema tähelepanu all ka jäätmete kogumine, kuna ehitusplatsidel ei olnud enam nii palju ruumi kui varasemalt. Kuigi praegu on käimasolevad projektid materjalidega kaetud, on tulevikus näha märkimisväärsed väljakutseid materjalide hankimisega suuremahulistes projektides.

Üldine hoiak kontsernis on, et ehitusplats oleks puhas ja jäätmed saaksid õigesse konteinerisse. Alltöövõtjate tegutsemisviisis on samuti näha positiivset arengut, kuid siiski ollakse põhjamaade standardist veel maas.

Töö tegemisel lähtutakse kinnitatud keskkonnakavast, kus on ära märgitud, kuhu jäätmed viiakse. Seal on ka välja toodud töö spetsiifikast tulenevad olulised keskkonnaküsimused ning kokku lepitud tegevused nende osas. Teedeehituses rõhutatakse töötajatele üle, millal on tegu loodusliku pinnasega ning millal jäätmega.

Materjalide täpne arvestus

Ka alltöövõtjatele on järjest rohkem teadvustatud materjalikuluga seotud teemasid. Alltöövõtjatega sõlmitud lepingutesse on sisse kirjutatud mõistlikud materjalikulud ning selle määra ületamisel tuleb alltöövõtjal ülekulu ise tasuda. Nii on alltöövõtjad rohkem motiveeritud säästlikult tegutsema.

Materjalide taaskasutus

Teedeehituses rakendati sarnaselt varasemaga võimalikult palju taaskasutust, kus väljakaevatud pinnast kasutatakse uue tee ehituse juures. Selleks tehti ka vastavaid kvaliteedikatsetusi, mis annaksid kinnitust, kas taaskasutatav materjal on sama hea kui uus.

- Sillamäe liiklussõlme ehitusel kaevati välja ja taaskasutati paekivi. Samuti osutus seal olnud kruus nii kvaliteetseks, et seda sai taaskasutada. Nii tekkis Sillamäe liiklussõlme ehitamisel väga vähesel määral pinnasejätmeid. Samal ajal tekkis aga palju freespuru, mille taaskasutamine ei olnud projektis ette nähtud.
- Freespuru tekib vanade teekatete ülesfreesimisel ning seda on keeruline ladustada. Lisaks Sillamäele esines sama probleem ka D-terminali ning Kärevere objektide puhul. Freespuru oleks samuti mõistlik taaskasutada, kuid praegu piiravad seda projektide tingimused.

Pinnase ja eluslooduse kaitse

Eluslooduse, maapinna ja veekogude reostuse riskid kontsernis tulenevad eelkõige teedeehitusest ning asfalditehaste ja karjääride tööst. Väiksem ohukoht on erinevate õlide, kütuste ja reovee lekked.

Keskkonnareostuste ohtu aitab vältida töötajate teadlikkus keskkonnanohiust, töökorras masinate ja seadmete ning õigete töövõtete kasutamine. Kontsernis on kokku lepitud selged tegevusplaanid ja meetmed ohtude ilmnemisel. Ehitustöödel välditakse haljastuse põhjendamatu kahjustamist, samuti kaitstakse tööde käigus taimestikku.

Erilise tähelepanu all on asfalteerimisel bituumenemulsiooni lekete ja maha valgumiste vältimine nii objektile kohale toomise kui ka asfalteerimise käigus. Kontserni ettevõtete jaoks on lubamatu saastunud pinnase segamine muu jääkpinnasega, samuti selle taaskasutamine. Saastunud pinnas töödeldakse või veetakse nõuetekohaselt ära.

Karjäärialadel tegutsetakse kontsernis nõuetele vastavalt ja materjali veo puhul eelistatakse ehitusobjektile lähemal asuvaid karjääre. Rekultiveerimine teostatakse ümbruskonnast hoolivalt.

2021. aastat iseloomustavad näited

Väljakutsed Vao liiklussõlme ehitamisel

- Sellel objektil esines looduskaitsealune taim, mis istutati ümber.
- Objekti lähistel oli rukkiräägu pesitsusala. Tegu on kaitsealuse linnuga ning oli võimalus, et lind tuleb sinna pesitsema. See siiski ehituse perioodil probleemseks teemaks ei osutunud.
- Objektilt leiti radioaktiivset ainet graptolliitargilliiti, mis ehitust takistas. Aine kaevati välja ning maeti keskkonnaameti loal mujal uuesti maha.

Kärevere-Kardla teelõik

Selle objekti ehitusel on ümbritsevale looduskeskkonnale erilist tähelepanu pööratud, kuna maanteeõik läbib Natura 2000 loodus- ja linnuala. Sellest tulenevalt on loodusala metsapiiride lähedusse ette nähtud kaks tunnelit suurulukitele. Üks tunnelitest on kavandatud kaheotstarbelisena - suurulukite läbipääs koos kogujatee läbipääsuga. Lisaks rajatakse kaks teelust truupi väikeulukitele ning maantee serva ligi 7,7 km ulukitara.

Energia ja emissioonid

Kontserni suurimad energiatarbijad on asfaltbetoonitehased ja karjäärid. Kuigi kontserni poolt kasutatavad kaks asfaltbetoonitehast on tänapäevase tehnoloogia abil keskkonnasäästlikud, on need siiski kontserni jaoks suurima keskkonnamõju allikad ning neis peitub kontserni kõige olulisem energiasäästu võimalus. Tehastes mõõdetakse pidevalt saasteainete kogust vastavalt välisõhu saasteloas toodud tingimustele ja esitatakse Keskkonnaametile regulaarseid aruandeid.

Asfaltbetoonitootmiseks kasutatud kütuste ning emiteeritud süsinikehite kogused sõltuvad aruandeaasta asfalditoodangu mahust. Kontsern on teinud samme kütusekulu ja CO₂ heitmete vähendamiseks ning plaanib sellega ka jätkata.

Väiksema olulisusega on hoonete ajutine kütmise ehitustööde ajal. Hoonete ehituses proovitakse energiaefektiivsuse tagamiseks ühineda esimesel võimalusel keskküttesüsteemiga, et kasutada vähem ajutisi küttelehendusi. Kontsernis eelistatakse energia- ja kütusesäästlikumat ehitustehnikat. Peatöövõtjana puudub kontsernil otsene kontroll koostööpartnerite poolt tehtavate tööde energiatarbimise üle.

2021. aastat iseloomustavad näited

2021. aastal saasteainete lubatud koguseid ei ületatud.

Energiakasutus oli tähelepanu all

Energiakulude kasv pani 2021. aastal kontserni suure surve alla ning tegu on ka keskkonna mõttes olulise teemaga. Ehitusobjektidel oli võimaluse korral kasutusel lahendus, kus soojasõlm ehitatakse valmis esimesena. See on ka kõige keskkonnasõbralikum viis ehitusplatsi kütmiseks. Alati pole aga piirkonnas kaugkütet ning sel juhul on ruume kõetud valdavalt elektriga. Möödunud aastal tehti pingutusi energia kulude vähendamise nimel minnes esimesel võimalusel tsentraalsele küttele üle ning kasutades võimalikult vähe gaasi- ja diiselpuhureid.

2021. aastal asuti süstemaatilisel uurimisel ka ettevõtte energiakasutuse infot, et leida paranduskohad. Idee on tulevikus teha tarnijaga raamlepingud, kus hind on fikseeritud.

Üleminek gaasile Harku tehases

2020. aastal tehti investeeringud Taristoni Harku asuva asfaltbetoonitehase üleminekuks põlevkiviõlipõhiselt energiaallikalt gaasile. Täielik üleminek toimus 2021. aastal. Kasutati ära soodsat võimalust ühendada tehas kinnistut läbiva gaasitrassiga. Eeldused tasusid ennast ära – vahetu tootmine on puhtam, saastetasud väiksemad ning kadunud on halb lõhn. Lisaks on tootmisprotsesse parem organiseerida, kuna kütet ei pea enam transportima, mis omakorda vähendab keskkonnamõju.

Ühiskondlik panus

Kontserni suurim ühiskondlik mõju avaldub hästi planeeritud ja ohutute ehitusprotsesside ning kvaliteetse lõpptulemuse kaudu. Samas aitab kontsern kaasa laiemale ühiskondliku heaolu kasvule, panustades esmajoones ehitus- ja inseneriavaldkonna edendamisesse ning noorte arengusse. Nordecon on aktiivne kaasarahkija ehitusvaldkonnaga seotud teemadel nii erialaliitudes, ülikoolides kui ka kutsekodades, tehes ettepanekuid ehitusvaldkonna reguleerimiseks, osaledes koostööprojektides ning korraldades teabevahetust. Väga olulisel kohal on insenerihariduse populariseerimine, mis aitaks noortel leida tee ehitusala juurde ja tagaks inseneride juurdekasvu tööturule. Nordecon osaleb karjäärimissidel, pakub tudengitele praktikavõimalusi ning toetab mitmesuguseid noortega seotud ettevõtmisi.

2021. aastat iseloomustavad näited

Ehitusvaldkonna arendamine

- Kontsern panustas strateegiadokumendi „Ehituse pikk vaade 2035“ koostamisse. Protsessi juhtis Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning erinevate osapoolte vahel toimus tihe koostöö. Arutleti riigi rolli üle tellijana nii madala kui ka kõrge nõudluse perioodil. Strateegiadokument valmis 2021. aastal.
- Kontsern osales aktiivselt integreeritud projektiteostuse (IPT) mudel koolitustel. IPT parendab ehitusprojekti osaliste koostöö kvaliteeti ja võimaldab ka ehitusriski õiglasemalt jaotada. Skandinaavias on see levinud toimimise viis, kuid Eestis on taoline koostöö alles algusjärgus. Eesmärk on jõuda lähiaastatel pilootprojektini, kus uut koostöömudelit katsetatakse.
- Aidati üle vaadata uut loodavat ehitusprojekti standardit EVS 932 ning tegutses selles suunas, et BIM-i kasutamine saaks standardisse sisse kirjutatud.
- Panustati mitmeti BIM-i laialdasemasse kasutuselevõttu. Aidati Transpordiametil koostada uusi hanketingimusi ning seisti selle eest, et BIM-iga seonduv lisataks hangetesse. Tarkvara on küll edasi arenenud, aga kasutusmugavus mitte. Samuti on probleeme arvutusvõimsustega, kuna arvutid ei suuda keerukamate mudelitega hakkama saada ega BIM-ist seega maksimumi võtta. Tegu on pikema teekonnaga, et BIM saaks ehitussektoris laiemaks tavaks. Spetsialistide väljaõpe võtab aega, süsteemid arenevad ja arvutusvõimsust tuleb tasapisi juurde.

Järelkasvuga seotud tegevused ja inseneeria valdkonna populariseerimine

- 2021. aastal sõlmiti viieaastane koostöölepe Tallinna Tehnikaülikooliga. Leppe eesmärk on tagada kontserni sisuline koostöö ülikooliga, kellel on võtmeroll Eesti ehitusinseneride koolitamisel. Samuti rahastab Nordecon ülikooli, et luua ehitusinseneriks õppijatele paremaid võimalusi. Tudengitele pakutakse praktikakohti ning tehakse ülikooliga koostööd ka ehitusega seonduvas teadustöös.
- Toetati digiehituse arengule suunatud ettevõtmisi
 - Panustati mitmeti digitaalehituse klatri tegevustesse.
 - 2021. aastal korraldatud digiehituse *hackatonil* oli Nordecon peatoetaja, aitas kaasa oma teadmistega ning osales žürii töös.
 - Oldi tihedalt seotud tudengite korraldatavate noorte inseneride võistlustega BuildIT ja Enginaator. Nordecon aitas ülesandeid välja mõelda, võistlust läbi viia ning ettevõtte töötajad olid inspiratsiooniesinejad ja tegutsesid žüriis.
 - Löödi kaasa BIMSummit Estonia korraldamises. Tegu on Eesti suurima BIM-ile ja digitaalehituse teemadele keskenduva konverentsiga. 2021. aastal toimunud BIMsummit Infra konverents kajastas esmakordselt digiehituse arenguid infrastruktuuri valdkonnas nii Eestis kui ka mujal maailmas.

Rohetiigri koostööpartner

Tütarettevõtte NOBE on Rohetiigri koostööpartner. Rohetiiger on kestlike ettevõtete esindusorganisatsioon, mis loob koostööplatvormi, et suurendada keskkonnateadlikkust ja panna alus tasakaalus majandusele. Ühendus koondab sektoriteülest ühiskondlikku tellimust tasakaalus majanduse saavutamiseks ning kogub ja katsetab keskkonnasõbralikke praktikaid igas sektoris. Diskussioon käib selle üle, kuidas viia Rohetiigri teemad seadusandlusesse. Kontsernil on oluline olla selles valdkonnas dialoogi kaasatud.

Toetustegevused

Aastal 2021 arvestab kontsern üha enam, et uued toetustegevuse valdkonnad oleksid seotud ettevõtte põhitegevusega ning suuremahulistest toetusprojektidest teistes valdkondades öeldakse pigem ära.

- 2021. aastal asus Nordecon Eesti Ehitusinseneride Liidu toetajaks.
- Osaleti Eesti Ehitusettevõtjate Liidu korraldatud ehituse eriala populariseerimise kampanias – Noor Ehitaja. Nordecon aitas selle raames luua noorte sihtgrupile suunatud väärtuslikku sisu.
- Toetati noortesporti, haridust ja kultuuri: Karl-Martin Rammo (KMR Sailing); Saskia Alusalu (OÜ Ulasula); Riigikaitse Edendamise SA; Nõmme Erahariduse SA; Tallinna Linnateater.
- Toetati kohalikku kogukonda: Tariston toetas Hiiumaal ratsaspordiga seotud üritusi ning osales rahvarallide ja rannavõrkpalli korraldamises. Embach Ehitus toetas Tähtvere Spordiparki, Haanja maratoni korraldamist, üritustesarja Tartu Maratoni Klassik ja ettevõtmist „Minu unistuste päev“.

Liikmelisus

- **Kontserni ettevõtted kuuluvad järgmistesse organisatsioonidesse:**
 - Eesti Kaubandus-Tööstuskoda
 - Eesti Ehitusettevõtjate Liit
 - Eesti Taristuehituse Liit (varasemalt Eesti Asfaldiliit)
 - Eesti Betooniühing
 - Eesti Vee-ettevõtete Liit
 - Eesti Personalijuhtimise Ühing

- **Mitmed kontserni töötajad kuuluvad üksikisikute erialaühendustesse, sh näiteks:**
 - Eesti Ehitusinseneride Liit
 - Eesti Geodeetide Ühing
 - Eesti Mäeselts
 - Eesti Elektroenergeetika Selts
 - Eesti Kütte- ja Ventilatsiooniinseneride Ühendus
 - Eesti Veevarustuse ja Kanalisatsiooni Inseneride Selts
- **Nordeconi kontserni töötajad osalevad komiteedes ja töögruppides (projektides), sh näiteks:**
 - Kutsekoda (insenerikutse ja täiendõppe propageerimine, standardite väljatöötamine)
 - Eesti Ehitusinseneride Liidu volikogu ja kutsekomisjon
 - Eesti Ehitusettevõtjate Liidu kutsekomisjon
 - Ehitusvaldkonna kutsekoolide kutsekomisjon
 - Digitaalehituse klaster

Tulemusnäitajad

	2021	2020	2019	2018	2017
Kontserni makstud toetussummad (tuhat eurot)	232	240	290	298	300

Juhtimine

Nordecon AS-i nõukogu ja juhatuse liikmed

Nõukogu

Nõukogu koosneb viiest liikmest ning nad on valitud aktsionäride üldkoosoleku poolt teenistusülesannete täitmiseks viieks aastaks.

Toomas Luman (nõukogu esimees) – AS-i Nordic Contractors esindaja ja enamusaktsionär

Tallinna Polütehnilise Instituudi (tänapäevase Tallinna Tehnikaülikool) tööstus- ja tsiviilehituse inseneri kõrgharidusega Toomas Luman on praeguse Nordeconi kontserni asutajaliige ning olnud seotud kontserni tegevusega läbi juhatuse ja nõukogu 33 aastat. Lisaks ehitusettevõtetele on Toomas Luman osalenud mitmete teiste ettevõtete (Tallinna Kaubamaja Grupp AS, AS E-Betoonelement, OÜ Väokivi, AS Eesti Energia jt) juhtimises ja nõukogude töös. Toomas Lumani ühiskondlik tegevus on keskendunud peamiselt ettevõtluskeskkonna, hariduse ning riigikaitse erinevate valdkondade arendamisele. Juba üle 26 aasta on ta juhtinud Eesti Kaubandus- ja Tööstuskoda, ning osalenud aastaid ehitusettevõtjaid koondavas erialaliidus. Ta on Kaubanduskoja juhatuse esimehena aktiivselt osalenud Eesti liitumise ettevalmistamisel nii Euroopa Liiduga kui ka eurotsooniga. Sealhulgas Euroopa Liiduga ühinemise eel tegutses ta neli aastat Eesti Euroopa Liiduga ühinemise läbirääkimiste delegatsiooni juhi (välisministri) Konsultatiivkomitee esimehena. Toomas Luman juhtis kümme aastat Tallinna Tehnikaülikooli kuratooriumi tööd selle esimehena. Ta on Eesti Kaitseväge kolonelleitnant (reservis) ning Eesti Reservohvitseride Kogu vanematekogu esimees ja NATO Reservohvitseride Konföderatsiooni (CIOR) asepresident. Talle on omistatud Eesti Vabariigi Valgetähe V, III ja I klassi teenetemärk ning mitmeid autasusid Eesti Kaitseväge, Eesti Kaitseliidu ja mitmete teiste riiklike ja ühiskondlike organisatsioonide poolt. Samuti on teda autasustatud mitmete välisriikide riiklike teenetemärkidega. Ta on Tallinna Tehnikaülikooli audoktor.

Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse: OÜ Luman ja Pojad ning selle tütar- ja sidusettevõtted (sh AS Nordic Contractors juhatuse esimees), Eesti Kaubandus-Tööstuskoda (juhatuse esimees), Nõmme Erahariduse Sihtasutus, Riigikaitse Edendamise Sihtasutus, Eesti Laskurliit (asepresident), Eesti Reservohvitseride Kogu Vanematekogu (esimees).

Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes: OÜ Luman ja Pojad ning selle tütar- ja sidusettevõtted (sh AS Nordic Contractors, Arealis AS, Arealis Holding AS ja Nordecon AS), TL Holdinginvesteeringud OÜ.

Andri Hõbemägi – AS-i Nordic Contractors esindaja

Andri Hõbemägi on majandusalase kõrghariduse omandanud Tallinna Tehnikaülikooli majandusteaduskonnas. Tööalaselt moodusid aastad 1993-2001 AS-is Hansapank (hilisem AS Swedbank). Aastatel 2001-2002 tegutses Andri Hõbemägi jalgpalliklubi FC Flora tegevjuhina. Alates 2002. aastast sai Andri Hõbemägist AS Eesti Ehitus (hilisem Nordecon AS) finantsdirektor ning tema ametiajal noteeriti ettevõtte aktsiad Tallinna börsil. Hetkel töötab Andri Hõbemägi Nordecon AS-i enamusaktsionäri AS-i Nordic Contractors peaanalüütikuna. Andri Hõbemägi ühiskondlik tegevus on keskendunud piirkondliku hariduse edendamisele. Alates 2010. aastast on Andri Hõbemägi Nordecon AS-i auditikomitee liige.

Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse: AS Nordic Contractors tütar- ja sidusettevõtted (nõukogu), Toidutark OÜ (juhatuse), Silberberg und Frau OÜ (juhatuse), MTÜ Pelgulinna Haridusselts, Nõmme Erahariduse Sihtasutus.

Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes: Silberberg und Frau OÜ

Vello Kahro – sõltumatu nõukogu liige (Hea Ühingujuhtimise Tava kohaselt)

Vello Kahro on majandusalase kõrghariduse omandanud Tartu Ülikooli majandusteaduskonnas. Nordecon AS-is ja selle emaettevõttes Nordic Contractors AS-is on Vello Kahro töötanud alates 1989. aastast. Aastatel 2012 kuni 2015 oli Vello Kahro Nordecon AS-i auditikomitee liige.

Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse: AS Nordic Contractors tütar- ja sidusettevõtted (nõukogu), OÜ Kaarlaid (juhatuse), OÜ Kaarlaid Eriveod (juhatuse), OÜ Niverto (juhatuse) ja OÜ Niveraalis (juhatuse).

Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes: OÜ Kaarlaid, OÜ Kaarlaid Eriveod, OÜ Niverto ja OÜ Niveraalis.

Sandor Liive – sõltumatu nõukogu liige (Hea Ühingujuhtimise Tava kohaselt)

Sandor Liive on majandusalase kõrghariduse omandanud Tallinna Tehnikaülikooli majandusteaduskonnas. Juhtimisalaselt on end täiendanud IMD, INSEAD ja Stanfordini ärikoolides. Aastatel 1992–1995 kuulus ta Kinnisvarabüroo Uus Maa OÜ juhatusse. Aastatel 1995–1998 oli ta Tallinna Sadam AS finantsosakonna juhataja ja finantsdirektor, aastatel 1996–1998 ka juhatuse liige. Alates 1998. aastast töötas Sandor Liive Eesti Energia AS-is, algul finantsdirektori ja juhatuse liikmena, alates 2005 - 2014 juhatuse esimehena. Alates 2015. aastast on Sandor Liive Nordecon AS-i auditikomitee esimees.

Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse: RB Rail AS (nõukogu), OÜ Inventor (juhatuse), OÜ FinEst Bay Area (juhatuse), Tulundusühistu Tuleva (nõukogu), Fermi Energia OÜ (nõukogu) ja Gridio 2.0 OÜ (juhatuse).

Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes: OÜ Inventor, OÜ Callisto Group, OÜ FinEst Bay Area, Fermi Energia OÜ, Gridio 2.0 OÜ.

Andre Luman – AS-i Nordic Contractors esindaja

Andre Luman on omandanud tehnikateaduste magistri (cum laude) tööstus- ja tsiviilehituse erialal Tallinna Tehnikaülikoolist ja sotsiaalteaduste bakalaureuse (cum laude) psühholoogia erialal Tartu Ülikoolist. Nordecon AS-is ja selle emaettevõtte Nordic Contractors AS-iga seotud äriühingutes on Andre töötanud alates 2012. aastast. Aastatel 2012 - 2016 töötas Andre Nordecon AS-is riskianalüütikuna. Aastatel 2013 -2016 oli ta Nordic Contractors AS-i nõukogu liige ja alates 2016. aastast nõukogu esimees. Alates 2019. aastast on Andre Luman AS Arealis ja Arealise kontserni tütarettevõtete juhatuse liige. Andre on alates 2020. aastast Nordecon AS-i auditikomitee liige.

Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse: Võim OÜ (juhatuse), Nordecon AS-i tütarettevõtted (nõukogu).

Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes: Võim OÜ (juhatuse).

Juhatus

Põhikirja kohaselt on juhatuses kuni viis liiget. Juhatus liikmed valib ja kinnitab ametisse nõukogu. Juhatus liikme teenistusaasta pikkus on kolm aastat.

Gerd Müller, juhatuse esimees

Gerd Müller on alates 08. jaanuarist 2018 Nordecon AS-i juhatuse esimees ning vastutab Nordecon AS-i emettevõtte ja kontserni üldjuhtimise eest. Gerd on varasemalt töötanud panganduses ja makseteenuste valdkonnas: Hansapangas (hilisem Swedbank) erinevate valdkondade juhi ja juhatuse liikmena (1992-2001), EuroProcessing Internationalis (hilisem First Data) piirkondliku juhina (2002-2008), TAG Systems Finland (hilisem EVRY Card Services) Balti piirkonna juhina (2009-2015) ja Nordea Balti arendusjuhi ja Eesti filiaali juhatajana (2015-2017). Gerd on lõpetanud Tallinna Tehnikaülikooli majandusteaduskonna.

Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse: Eesti Ehitusettevõtjate Liit (juhatuse), MTÜ Eesti Jalgpalli Liit, Nordecon AS-i tütarettevõtted (juhatuse/nõukogu).

Osalus (üle 5%) teistes ettevõtetes: Adviseum OÜ.

Priit Luman, juhatuse liige

Priit Luman on alates 1. maist 2017 Nordecon AS-i juhatuse liige, tema vastutusvaldkonnaks on ettevõtte tegevus välisriikides. Ta on töötanud Nordecon kontserni kuuluvates ettevõtetes alates 2006. aastast erinevatel ehitustööde juhtimisega seotud ametipositsioonidel. 2013. aastast alates oli ta hoonete ehituse divisjoni direktor. Priit lõpetas 2010. aastal Tallinna Tehnikaülikooli tööstus- ja tsiviilehituse õppe omandades tehnikateaduste magistrikraadi *cum laude* ning 2018. aastal Aalto ülikooli EMBA programmi. Priit Luman on Eesti Ehitusinseneride Liidu poolt volitatud ehitusinsener, tase 8.

Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse: Nordecon AS-i tütarettevõtted (juhatuse/nõukogu).

Osalus (üle 5%) teistes ettevõtetes: puudub

Maret Tambek, juhatuse liige

Maret Tambek töötab kontsernis alates 2007. aastast, kui ta alustas tööd Nordecon Infra AS-i finantsjuhina. Kontserni pearaamatupidaja ametikohale asus ta 2010. aasta kevadel ning alates juulist 2014 on ta kontserni finantsdirektor. Varasemalt on Maret töötanud üksteist aastat audiitorina KPMG Baltics OÜs. 1992–1996 töötas ta spetsialistina Eesti Pangas. Maret lõpetas 1989. aastal Tallinna Polütehnilise Instituudi (praeguse Tallinna Tehnikaülikooli) tööstuse juhtimise ja planeerimise eriala. Maret on vandeaudiitor ning Eesti Audiitorkogu liige. Juhatus liikmena, alates 1. maist 2017, vastutab Maret Tambek Nordecon AS-i finants- ja tugiteenuste valdkonna eest.

Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse: Nordecon AS-i tütarettevõtted (juhatuse/nõukogu).

Osalus (üle 5%) teistes ettevõtetes: Absolvere OÜ.

Info nõukogu ja juhatuse liikmete poolt omatud aktsiate kohta on toodud tegevusaruande peatükis „Aktsia ja aktsionärid“.

Ausad äritavad

Aus ja eetilise käitumise ning tegutsemise kehtivate seaduste ja regulatsioonide alusel on osa kontserni organisatsioonikultuurist. Kontsernis valitseb nulltolerants huvi konfliktide, korruptiivse käitumise ja ebaausa konkurentsi vastu. Kontsernile on oluline avatud ja ausameelne suhtlus kõigi oma huvigruppidega. Aus tegevus ja korrektne maksumuutamine on kontserni jaoks tähtsad kogu ehitussektori arengu seisukohast.

Kontsern käsitleb korruptsioonina ametikohast tuleneva võimu või teabe ärakasutamist isikliku kasusaamise otstarbel, millega kaasneb otsene kahju nii kontserni mainele kui ka äritegevusele ning ehitussektorile tervikuna. Kontsern ei tee klientidele kingitusi ega paku muid hüvesid eesmärgiga mõjutada ja saada seeläbi alusetu eelis.

Vältimaks korruptsioonijuhtumeid ja ennetamiseks küsitava väärtusega olukordadesse sattumist on kontsernis kehtestatud korrad ja juhendid hangete läbiviimise, ettevõtte vara heaperemeheliku kasutamise, ärisaladuse hoidmise, siseteabega ümberkäimise kohta ning üldise ausa ja eetilise käitumise osas. Siseveebis on anonüümsust võimaldav

vihjeliin, kuhu kontserni töötajad saavad anda infot nii korruptsioonikahtluse, ausa ja eetilise äritava rikkumise kahtluse kui ka ebaõiglase kohtlemise korral.

Ehitusobjekte kontrollivate Maksu- ja Tolliameti, Tööinspektsiooni, Politsei- ja Piirivalveameti ning Keskkonnainspektsiooni esindajatega tehakse avatud koostööd. Peatöövõtjana tagab kontsern ligipääsu objekti alltöövõtjate ning nende töötajate kontrollimiseks, ent ei vastuta nende seadusekuulekuse eest.

Börsiettevõttena kehtivad kontsernis siseteabe hoidmise ja avalikustamise reeglid, mida on allkirja vastu kohustatud järgima kõik töötajad, kes siseteavet valdavad. Samuti arvestatakse kontserni emaettevõttes riigisaladuse töötlemise loast tulenevaid nõudeid piiratud info avalikustamise kohta.

2021. aastal ning ka võrreldaval 2020. aastal ei ole kontserni juhtkonnale teada ühtegi korruptsioonijuhtumit, s.h. kontserni ettevõtete ja töötajatega või reageerimist vajavaid juhtumeid alltöövõtjate või klientidega; sisemiselt vihjeliinile laekunud kaebust (uurimist vajavat korruptsiooni, ebaeetilise või ebaõiglase käitumise ega seaduste rikkumise kahtlust); süüdimõistvat otsust kontserni ettevõtete suhtes seoses tõsisema seadustele või regulatsioonidele mittevastavuse tõttu. Kontsern ei toetanud 2021. aasta jooksul rahaliselt ka ühtegi poliitilist erakonda.

Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne

Nordecon AS järgib Nasdaq Tallinna börsi poolt kinnitatud Head Ühingujuhtimise Tava (HÜT) alates oma aktsiate noteerimisest 18. mail 2006. Käesolev aruanne kirjeldab Nordecon AS-i juhtimist 2021. aastal ning selle vastavust HÜT juhiste. Hea ühingujuhtimise nõuded on emitendile järgimiseks soovituslikud ning nendest eemaldumist selgitab emitent HÜT aruandes. Nordecon AS järgis 2021. aastal HÜT juhiseid, v.a kui aruandes on märgitud teisiti.

Üldkoosolek

Aksionäride õiguste teostamine

Aksionäride üldkoosolek on Nordecon AS-i kõrgeim juhtimisorgan. Üldkoosolekud on korralised ja erakorralised. Üldkoosoleku pädevus on sätestatud Eesti Vabariigi äriseadustikus ning Nordecon AS-i põhikirjas. Üldkoosoleku pädevuses on muuhulgas majandusaasta aruande kinnitamine, kasumi jaotamise otsustamine, põhikirja muutmine, audiitori nimetamine ning nõukogu koosseisu määramine. Aksionär võib aksionäride koosolekust osa võtta ja koosolekul hääletada isiklikult või kirjalikku volitust omava esindaja kaudu. Üldkoosolekud toimuvad tööpäevadel ning kohas, mis peaks tagama võimalikult suurele osale aksionäridest koosolekul osalemise võimaluse.

Aksionäridel on võimalus esitada küsimusi üldkoosoleku päevakorras nimetatud teemade kohta enne üldkoosoleku toimumise päeva tava- või e-posti aadressil, mis on näidatud üldkoosoleku kokkukutsumise teatel. Põhjendatud küsimustele vastatakse võimalusel enne üldkoosoleku toimumist emitendi veebilehel või üldkoosoleku ajal vastava teema arutelu käigus. 2021. aastal ei esitatud üldkoosoleku eel aksionäride poolt küsimusi päevakorrapunktide kohta. Küsimusi ja vastuseid esitatud küsimuste kohta säilitatakse veebilehel kuni järgmise üldkoosoleku kohta teabe avaldamiseni.

Nordecon AS-i kõik aktsiad on nimelised lihtaktsiad. Aksionäril ei ole õigust nõuda nimelise aktsia kohta aktsiatähe väljaandmist. Aksionäril ei ole õigust nõuda nimelise aktsia vahetamist esitajaaktsia vastu. Aktsiad on vabalt võõrandatavad ning neid võib pantida. Nordecon AS-i juhatusele ei ole teada, et aksionäride omavahelistes lepingutes oleks sätestatud aktsiate võõrandamise piiranguid. Aksionäri surma korral läheb aktsia üle tema pärijale. Nordecon AS-i suhtes loetakse aktsia üle läinuks alates omandaja aktsiaraamatusse kandmise hetkest.

Nordecon AS täitis 2021. aastal aksionäride õiguste teostamisel HÜT punkti 1.1 alapunktide juhiseid.

Üldkoosoleku kokkukutsumine ja avaldatav teave

2021. aastal esitas Nordecon AS juhatus aksionäridele ettepaneku võtta aksionäride üldkoosoleku otsused vastu koosolekut kokku kutsumata. Aksionärid pidid oma hääled andma 2021. aasta 1. juuni kella 9.00ks.

Üldkoosoleku kokkukutsumise teates avalikustatakse koosoleku kokkukutsumise põhjus ja kokkukutsumise ettepaneku tegijad. Teade korralise aksionäride üldkoosoleku kokkukutsumise kohta avaldatakse üleriigilise levikuga päevalehes vähemalt kolm nädalat ja erakorralise koosoleku kokkukutsumise kohta vähemalt üks nädal enne koosoleku toimumist. Samuti avalikustatakse üldkoosoleku toimumise teade Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemi kaudu ja emitendi veebilehel. Teates on näidatud koht, kus aksionärid saavad tutvuda majandusaasta aruandega ja muude dokumentidega, mis on olulised üldkoosolekul otsuste tegemiseks. Kõik dokumendid tehakse kättesaadavaks ka emitendi koduleheküljel www.nordecon.com.

Ettevõtte esitab üldkoosoleku kokkukutsumise põhjused ja selgitused nende punktide kohta, mille sisuks on olulised muudatused (nt põhikirja muutmine, erakorralised tehingud). Aksionäridel võimaldatakse tutvuda ka andmetega selle kohta, mida aksionärid on seoses üldkoosoleku toimumisega ja päevakorra punktidega emitendilt küsinud.

Samaaegselt seaduses sätestatud üldkoosoleku kokkukutsumise tingimustega täitmisega avalikustab juhatus emitendi veebilehel päevakorraga seotud olulise teabe, mis on talle esitatud või muul viisil kättesaadav, mis on vajalik üldkoosolekul otsuste tegemiseks.

Olenevalt üldkoosoleku päevakorrast loetakse oluliseks teabeks kasumi jaotamise ettepanek, muudetava põhikirja eelnõu koos muudatuste ära märkimisega, väärtpaperite emiteerimise või muude äriühinguga seotud tehingute (ühinemine, vara müük jms) olulised tingimused ja lepingud või nende kavandid, andmed nõukogu liikme kandidaadi ja audiitori kandidaadi kohta jms.

Nõukogu liikme kandidaadi kohta avaldatakse andmed tema osalemisest teiste äriühingute nõukogude, juhatuste või tegevjuhtkonna töös.

Mõistliku aja jooksul enne üldkoosoleku toimumist avaldab nõukogu emitendi veebilehel enda ettepanekud päevakorras olevate teemade kohta. Kui aktsionärid teevad üldkoosolekule eelneval ajal päevakorras olevate teemade kohta sisulisi ettepanekuid või nõukogu poolt esitatud ettepanekutest erinevaid ettepanekuid, siis avaldab ettevõtte sellised ettepanekud enda veebilehel.

Nordecon AS täitis 2021. aastal üldkoosoleku kokkukutsumisel ja avalikustatava teabe osas HÜT punkti 1.2 alapunktide juhiseid.

Üldkoosoleku läbiviimine

Üldkoosoleku läbiviimise keeleks on eesti keel. Üldkoosoleku juhatajaks ei valita nõukogu ega juhatuse liiget.

Üldkoosolekul osalevad reeglina juhatuse liikmed, nõukogu esimees ning võimalusel ka nõukogu liikmed ja vähemalt üks audiitoritest. Üldkoosolekul osaleb nõukogu liikme kandidaat, kui ta ei ole varem nõukogu liige olnud, ja audiitori kandidaat.

Kasumi jaotamist arutatakse üldkoosolekul eraldiseisva punktina ja selle kohta võetakse vastu eraldi otsus.

Nordecon AS täitis 2021. aastal üldkoosoleku läbiviimise osas HÜT punkti 1.3 alapunktide juhiseid.

Juhatus

Juhatuse ülesanded

Juhatus on Nordecon AS-i juhtimisorgan, mis igapäevaselt juhib ja esindab äriühingut. Põhikirja kohaselt võib ettevõtet esindada kõigis õigustoimingutes iga juhatuse liige. Juhatus lähtub otsustamisel emitendi ja kõikide aktsionäride parimatest huvidest ning kohustub tagama emitendi jätkusuutliku arengu vastavalt seatud eesmärkidele ja strateegiale. Juhatus tagab emitendi tegevusvaldkonnast lähtudes emitendi tegevuses sobiva riskijuhtimise ja sisekontrolli toimimise.

Tõhusa riskijuhtimise ja sisekontrolli tagamiseks juhatuse:

- analüüsib emitendi tegevus- ja finantseesmärkidega seotud riske (sh keskkonna- ja konkurentsialaseid ning õiguslikke riske);
- koostab vastavad sise-eeskirjad;
- töötab välja juhtimisotsuste tegemiseks vajalike finantsaruannete vormid ja koostamisjuhised;
- korraldab kontroll- ja aruandlussüsteemi toimimist.

Juhatus peab järgima Nordecon AS-i nõukogu seaduslikke korraldusi. Juhatus teeb oma parima tagamaks, et kontserni emaettevõtte ja kõik temaga ühte konsolideerimisgruppi kuuluvad äriühingud järgiksid oma tegevuses kehtivaid õigusakte.

2021. aastal toimus Nordecon AS-i juhatuse ning nõukogu vahel nõutaval tasemel infovahetus, mille üheks osaks olid ka juhatuse regulaarsed ülevaated nõukogule Nordecon AS-i ja kontserni äritegevusest ning finantsseisust.

Nordecon AS täitis 2021. aastal juhatuse ülesannete osas HÜT punkti 2.1 alapunktide juhiseid.

Juhatuse koosseis ja tasustamine

Juhatuse koosseis

Nõukogu nimetab ja kutsub tagasi juhatuse liikmed ning määrab nende hulgast juhatuse esimehe. Juhatuse liikmeid võib põhikirja kohaselt olla üks kuni viis ning nad valitakse kolmeks aastaks.

Juhatus või nõukogu eristab iga juhatuse liikme vastutusvaldkonna, piiritledes iga juhatuse liikme tööülesanded ja volitused võimalikult täpselt. Samuti määratakse kindlaks juhatuse liikmete vahelise koostöö alused. Juhatuse liige võib osaleda emitendi konsolideerimisgrupi ettevõtete nõukogude töös. Juhatuse liikmega sõlmib tema ülesannete täitmiseks teenistuslepingu nõukogu esimees.

Nordecon AS-i juhatuse liikmed ei osale samaaegselt teiste väärtpaberiturul avalikult noteeritud ettevõtete juhatuste või nõukogude töös.

2021. aastal oli juhatuse koosseis alljärgnev:

	Amet/vastutusvaldkond	Teenistusaja algus	Teenistusaja lõpp
Gerd Müller	Juhatuse esimees Nordecon AS-i ja kontserni üldjuhtimine	08.01.2018	07.01.2024
Priit Luman	Juhatuse liige Ehitustegevus ja välisturud	01.05.2017	30.04.2023
Maret Tambek	Juhatuse liige Finants- ja tugiteenused	01.05.2017	30.04.2023

Juhatuse tasustamine

Juhatuse tasustamise info on toodud Tasustamisaruandes.

Nordecon AS on 2021. aastal täitnud juhatuse koosseisu ja tasu osas HÜT punkti 2.2 alapunktide juhiseid.

Huvide konflikt

Juhatuse liikmed võivad juhatuse liikme kohustuste täitmise kõrval tegelda muu tööalase tegevusega ainult nõukogu nõusolekul. Aruandeperioodil ei pöördunud juhatuse liikmed nõukogu poole nõusoleku saamiseks tegeleda muude tööülesannetega juhatuse liikme kohustuste täitmise kõrval.

Juhatuse liikmetel on keelatud konkureerida Nordecon AS-iga ilma nõukogu eelneva nõusolekuta. Aruandeperioodil ei palunud juhatuse liikmed nõukogult luba konkureerivateks tegevusteks.

Juhatuse liikmetel on kohustus teavitada emitendi teisi juhatuse liikmeid ja nõukogu esimeest juhatuse liikmele, tema lähedasele või temaga seotud isikule tehtud äriolistest pakkumistest, mis on seotud emitendi majandustegevusega. Nõukogu otsustab emitendi ja tema juhatuse liikme või tema lähedase või temaga seotud isikuga tehtavate emitendi jaoks oluliste tehingute tegemise ja määrab selliste tehingute tingimused.

Aruandeperioodil ei saanud juhatuse liikmed, nende lähedased või nendega seotud isikud ärilisi pakkumisi, mida tuleks käsitleda huvide konfliktina.

Emitendi juhatuse liige ega töötaja ei nõua ega võta isiklikul eesmärgil kolmandatelt isikutelt seoses oma tööga vastu raha ega teisi hüvesid ega tee kolmandatele isikutele õigusvastaseid või põhjendamatuid soodustusi emitendi nimel. Aruandeperioodil ei ole juhatus ega juhatusele teadaolevalt töötajad nimetatud põhimõtte vastu eksinud.

Nordecon AS täitis 2021. aastal juhatuse huvide konfliktide osas HÜT punkti 2.3 alapunktide juhiseid.

Nõukogu

Nõukogu ülesanded

Nõukogu ülesandeks on juhatuse tegevuse korrapärane kontrollimine. Nõukogu osaleb emitendi tegevust puudutavate oluliste otsuste tegemisel. Nõukogu tegutseb iseseisvalt ja emitendi ning kõigi aktsionäride parimates huvides.

Nõukogu määrab kindlaks ja vaatab korrapäraselt üle emitendi strateegia, tema üldise tegevuskava, riskijuhtimise põhimõtted ja aastaeelarve. Nõukogu tagab koostöös juhatusega emitendi tegevuse pikaajalise planeerimise.

Nõukogu hindab korrapäraselt juhatuse tegevust emitendi strateegia elluviimisel, samuti hindab nõukogu emitendi finantsseisundit, riskijuhtimise süsteeme, juhatuse tegevuse õiguspärasust ning seda, kas ettevõtet puudutav oluline teave on nõukogule ja avalikkusele nõuetekohaselt teatavaks tehtud.

Nõukogu poolt on moodustatud auditikomitee, kelle ülesandeks on nõustada teda emitendi raamatupidamise, audiitorkontrolli, riskijuhtimise, sisekontrolli, järelevalve teostamise ja eelarve koostamise valdkonnas ning tegevuse seaduslikkuse osas. Auditikomitee kohta on täiendav info toodud emitendi kodulehel.

Nõukogu esimees on korrapäraselt ühenduses juhatusega ning arutab emitendi strateegia, äritegevuse ja riskijuhtimisega seotud küsimusi. Juhatuse esimees teavitab viivitamatult nõukogu esimeest olulistest sündmustest, mis võivad mõjutada emitendi arengut ja juhtimist. Nõukogu esimees teavitab sellest nõukogu ning kutsub vajadusel kokku nõukogu erakorralise koosoleku.

Nõukogu tööd korraldab nõukogu esimees. Nõukogu esimees määrab kindlaks nõukogu koosoleku päevakorra, juhatab nõukogu koosolekuid, jälgib nõukogu töö tõhusust, korraldab andmete operatiivset edastamist nõukogu liik-

metele, tagab, et nõukogul oleks piisav aeg otsuste ettevalmistamiseks ja andmetega tutvumiseks ja esindab nõukogu suhtlemisel emitendi juhatusega. 2021. aastal toimus kokku 4 nõukogu koosolekut ning lisaks toimus üks elektrooniline otsustamine. Nõukogu osales koosolekutel ja elektroonilisel hääletamistel täies koosseisus.

Nordecon AS täitis 2021. aastal nõukogu ülesannete osas HÜT punkti 3.1 alapunktide juhiseid.

Nõukogu koosseis ja tasustamine

Nõukogu liikmeteks valitakse isikud, kellel on nõukogu töös osalemiseks piisavad teadmised ja kogemused. Nõukogu liikme valimisel võetakse arvesse nõukogu ja emitendi tegevuse iseloomu, võimalikku ohtu huvide konflikti tekkimiseks ning vajadusel ka isiku vanust. Nõukogu koosseis peab olema piisavalt väike efektiivse juhtimise tagamiseks ning piisavalt suur vajaliku oskusteabe kaasamiseks.

Põhikirjas nõutav nõukogu liikmete arv on kolm kuni seitse. Nõukogu liikmete arvu otsustab aktsionäride üldkoosolek. Nõukogu liikmed nimetatakse üldkoosoleku poolt viieks aastaks. Nõukogu liikmed valivad endi hulgast nõukogu esimehe.

Nõukogu liikmete tasu ja selle maksmise korra otsustamisel võtab üldkoosolek arvesse nõukogu tööülesandeid ja nende ulatust, samuti emitendi majanduslikku olukorda. Lähtuvalt nõukogu töö iseloomust võib tasu suuruse otsustamisel võtta arvesse ka nõukogu esimehe tööga seotud erisusi.

Nordecon AS-i aktsionäride 24.05.2017 üldkoosoleku otsuse kohaselt on alates 01.07.2017 nõukogu esimehe igakuine põhitasu 9 000 eurot, nõukogu aseesimehe põhitasu 3 000 eurot ja ülejäänud nõukogu liikmete põhitasu 1 200 eurot kuus. Lisaks põhitasudele on 28.05.2012 üldkoosoleku otsusega kehtestatud nõukogu esimehele ja nõukogu aseesimehele tulemustasu Nordecon AS-i majandusaasta eesmärkide täitmise eest vastavalt Nordecon AS-i juhatuse liikmele kehtestatud tulemustasu arvestamise ja maksmise põhimõtetele. Nõukogu esimehele makstav tulemustasu ei või ületada 2/3 ja nõukogu aseesimehe makstav tulemustasu ei või ületada 1/3 juhatuse liikmele arvestatud tulemustasust.

20.05.2020 toimunud korralise üldkoosolekul otsustati nõukogu liikmete tasusid vähendada 20% võrra ja määrata alates 01.06.2020 nõukogu esimehe põhitasuks 7 200 eurot, nõukogu aseesimehe põhitasuks 2 400 eurot ja ülejäänud nõukogu liikmete põhitasuks 960 eurot kuus.

Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud moodustasid 2021. aastal 150 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 50 tuhat eurot (2020: vastavalt 165 tuhat eurot ja 54 tuhat eurot).

2021. aastal oli nõukogu koosseis alljärgnev:

Nimi	Amet	Teenistusaja algus	Teenistusaja lõpp	2021 arvestatud tasud (tuhat eurot)	2020 arvestatud tasud (tuhat eurot)
Toomas Luman	Nõukogu esimees, AS Nordic Contractors esindaja	09.01.2006	20.05.2025	86	95
Andri Hõbemägi	Nõukogu aseesimees, AS Nordic Contractors esindaja	25.05.2013	24.05.2023	28	31
Vello Kahro	Nõukogu liige, sõltumatu liige	20.05.2015	20.05.2025	12	13
Sandor Liive	Nõukogu liige, sõltumatu liige	20.05.2015	20.05.2025	12	13
Andre Luman	Nõukogu liige, AS Nordic Contractors esindaja	20.05.2020	20.02.2025	12	7
Meelis Milder	Nõukogu liige, sõltumatu liige	09.01.2006	20.05.2020	-	6

Nordecon AS täitis 2021. aastal nõukogu ülesannete osas HÜT punkti 3.2 alapunktide juhiseid.

Huvide konflikt

Nõukogu liikmed väldivad huvide konflikti tekkimist oma tegevuses. Nõukogu liige eelistab oma tegevuses nõukogu liikmena emitendi huvisid isiklikele või kolmanda isiku huvidele. Nõukogu liige ei kasuta isiklikes huvides ärilisi pakumisi, mis on suunatud emitendile.

Nõukogu liige ei tohi hääletada nõukogu koosolekul, kui otsustatakse tema ja Nordecon AS-i vahelise tehingu teostamiseks nõusoleku andmist või kui sarnane huvide konflikt on tingitud tehingust nõukogu liikmega seotud osapoollega. Nõukogu liikmel on keelatud ilma aktsionäride üldkoosoleku loata konkureerida Nordecon AS-iga.

Nordecon AS täitis 2021. aastal nõukogu ülesannete osas HÜT punkti 3.3 alapunktide juhiseid.

Juhatus ja nõukogu koostöö

Emitendi juhatus ja nõukogu teevad koostööd jätkuva ning tõhusa infovahetuse nimel. Emitendi juhatuse liikmed osalevad vähemalt kord kvartalis toimuvatel nõukogu koosolekutel, kus nõukogu vaatab üle emitendi majandustulemused. Juhatuse liikmed on reeglina kutsutud ka muudele nõukogu koosolekutele, kus arutatakse emitendi tegevusega seotud küsimusi.

Juhatus ja nõukogu on teinud 2021. aastal aktiivset koostööd, et jälgida emitendi arengukava täitmist ning strateegiliste eesmärkide saavutamist. Juhatuse lähtub emitendi juhtimisel nõukogu poolt antud strateegilistest juhistest ning arutab nõukoguga strateegilisi juhtimisküsimusi kindlate ajavahemike tagant.

Nõukogu ja juhatuse omavaheline tööjaotus on kirjeldatud ettevõtte põhikirjas. Juhul kui omavaheline tööjaotus ei ole põhikirjas toodud, lähtutakse emitendi juhtimisel eelkõige äriseadustiku sätetest.

Juhatus teavitab nõukogu läbi nõukogu esimehe korrapäraselt kõikidest olulistest asjaoludest, mis puudutavad emitendi tegevuse planeerimist ja äritegevust, tema tegevusega seotud riske ning nende riskide juhtimist. Juhatuse juhul eraldi tähelepanu sellistele muutustele emitendi äritegevuses, mis kalduvad varem seatud plaanidest ja eesmärkidest kõrvale, tuues seejuures välja muutuste põhjused. Nimetatud teave edastatakse nõukogule läbi nõukogu esimehe ilma viivitusega ja see hõlmab kõiki olulisi asjaolusid.

Mahuka teabe, mis eeldab otsuse tegemiseks piisavat ajavaru, edastab juhatuse nõukogu liikmetele enne nõukogu koosolekut. Kogu nõukogu ja juhatuse vahelise infovahetuse osas rakendatakse konfidentsiaalsusnõudeid, mis tagavad kontrolli eelkõige hinnatundliku teabe liikumise üle.

Nordecon AS täitis 2021. aastal juhatuse ja nõukogu koostöö osas HÜT punktide 4.1-4.3 alapunktide juhiseid.

Mitmekesisuspoliitika rakendamine

Eesti Raamatupidamisseaduse § 24² lg 4 kohaselt peab suurettevõtja, kelle emiteeritud hääleõigust andvad väärt-paberid on võetud kauplemisele Eesti või muu lepinguriigi reguleeritud väärt-paberiturule, ühingujuhtimise aruandes kirjeldama äriühingu juhatuse ja kõrgemas juhtorganis ellu viidavat mitmekesisuspoliitikat ning selle rakendamise tulemusi aruandeaastal. Kui mitmekesisuspoliitikat aruandeaastal rakendatud ei ole, tuleb selle põhjuseid selgitada ühingujuhtimise aruandes.

Kontsern ei rakendanud 2021. aastal mitmekesisuspoliitikat, kuna peab nii juhtide kui ka töötajate valikul silmas alati kontserni huve, lähtudes valikute tegemisel haridusest, oskustest ja varasematest töökogumustest. Samas järgib kontsern põhimõtet mitte diskrimineerida kandidaate soolistel või muudel alustel.

Teabe avaldamine

Teabe avalikustamine veebilehel ja börsi infosüsteemis

Nordecon AS taotleb aktsionäridele teabe avaldamisel maksimaalselt võrdset kohtlemist ja olulistest asjaoludest kohest teavitamist. Aktsionäride võrdse kohtlemise põhimõtte ei võta emitendilt õigust viivitada siseteabe avaldamisega ega edastada avalikustamata siseteavet selle saamiseks õigustatud isikutele. Emitendi peamised infokanalid aktsionäride ja investorite teavitamisel on Nasdaq Tallinna börsi infosüsteem ja emitendi veebileht www.nordecon.com. Kasutatavates infokanalites avalikustatakse teave üheaegselt nii eesti kui ka inglise keeles.

Avalikustatava teabe osas lähtutakse Nasdaq Tallinna börsi relemendist ja väärt-paberituru seadusest. Ettevõtte on määranud olulistest ehituslepingutest teavitamise piirmääraks 2021. aastal 3,2 miljonit eurot. 2021. aastal avalikustas Nordecon AS 38 börsiteadet samaaegselt Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemi ning emitendi kodulehe kaudu.

Nordecon AS on avalikustanud oma veebilehel ja börsi infosüsteemis eraldi teadaandena finantskalendri, s.o aasta jooksul avalikustamisele kuuluva teabe (sh aastaaruanne, vahearuanded, üldkoosoleku kokkukutsumise teade) avalikustamise kuupäevad või avalikustamisinädala. Lisaks on emitendi veebilehel avalikustatud HÜT punktis 5.3 märgitud info, mis puudutab konkreetseid aruandeid või informatsiooni.

Kohtumised investorite ja finantsanalüütikutega

Investoritega kokkusaamised toimuvad jooksvalt investorite soovidele vastu tulles. Nordecon AS korraldab andmevahetuse ajakirjanike ja analüütikutega läbimõeldult ja hoolikalt läbi selleks määratud kõneisikute. Ettevõtte hoidub suhtlemisel analüütikutega tegudest, mis võivad seada ohtu analüütikute sõltumatuse või emitendi sõltumatuse analüütikutest. Ettevõtte ei korraldanud kohtumisi analüütikutega ega teinud investoritele esitlusi vahetult enne finantsaruannete (vahearuanded, majandusaasta aruanne) avalikustamise kuupäevi.

Investorkohtumistel kasutatav presentatsioon on avalikustatud börsi infosüsteemi kaudu ning on kättesaadav ka emitendi veebilehel. Nordecon AS on avalikustanud veebilehel investorsuhete kontaktid, mille kaudu on kõigil aktsionäridel õigus paluda kokkusaamist ettevõtte esindajatega või paluda vastuseid enda poolt esitatud küsimustele.

2021. aasta ei toimunud kohtumisi investorite ega ka analüütikutega.

Nordecon AS täitis 2021. aastal teabe avaldamise osas HÜT peatükk 5 juhiseid.:

Finantsaruandlus ja auditeerimine

Finantsaruandlus

Finantsaruannete koostamise kohustus on Nordecon AS-i juhatusel. Nordecon AS-i konsolideeritud raamatupidamisaruanded koostatakse kooskõlas rahvusvaheliste finantsarvestuse standarditega, nagu need on Euroopa Liidu poolt kasutamiseks vastu võetud (IFRS EL). Raamatupidamisaruanded koostatakse ja esitatakse kinnitamiseks Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, väärtipaberibörsi reeglites, äriseadustikus ning muudes seadusaktides sätestatud nõuete kohaselt.

Nordecon AS avaldab oma kvartaalsed vahearuanded pärast nende valmimist ning juhatuse poolt heaks kiitmist ning majandusaasta aruande vahetult pärast nõukogu poolt allkirjastamist.

Juhatus ja nõukogu poolt kinnitatud aruanne esitatakse aktsionäridele tutvumiseks koos äriseadustiku § 331 lõikes 1 nimetatud nõukogu kirjaliku aruandega selle kohta.

Nordecon AS on avalikustanud raamatupidamise aastaaruandes (lisa 11) finantsinfo nende ettevõtete kohta, mis ei ole konsolideeritud, kuid milles emitendil on oluline osalus ning tehingud aktsionäridega (lisa 36).

Nordecon AS täitis 2021. aastal aruandluse osas HÜT punkti 6.1 alapunktide juhiseid, v.a 6.1.1.

Emitendi nõukogu ei pidanud vajalikuks alapunkt 6.1.1. kohaselt kutsuda emitendi audiitorit nõukogu koosolekule, kus kinnitati majandusaasta aruanne, kuna majandusaasta aruandele anti märkusteta sõltumatu vandeaudiitori aruanne.

Auditeerimine

Nõukogu teeb koos üldkoosoleku kokkukutsumise teatega aktsionäridele kättesaadavaks hinnangu audiitori tegevuse kohta möödunud majandusaastal osutatud teenuste osas. Hinnang sisaldab osutatud teenuste liike ning audiitorile makstud tasusid.

Aruandeperioodil ei informeerinud audiitor nõukogu talle teatavaks saanud olulistest asjaoludest, mis võivad mõjutada nõukogu tööd ja emitendi juhtimist. Samuti ei teavitanud audiitor nõukogu ohust audiitori sõltumatusele või töö professionaalsusele. Audiitor kohtub aastas vähemalt korra Nordecon AS-i auditikomitee liikmetega.

Audiitoriga sõlmitud lepingus on määratletud audiitori tööülesanded, ajakava ja tasu. Sõlmitud lepingu kohaselt teostab audiitor auditi vastavalt rahvusvahelistele auditeerimisstandarditele (Eesti). Audiitoril on võimaldatud anda hinnang ettevõtte tegevusele ilma ettevõttepoolsete takistusteta. Nordecon AS tasus 2021. aastal audiitoritele teenuste eest kokku 64 tuhat eurot.

Audiitor andis nõukogu poolt moodustatud auditikomitee kirjaliku ülevaate ettevõtte 2021. aasta auditeerimise käigust, tehtud tähelepanekutest ning muudest olulistest teemadest, mida arutati ettevõtte juhatusega.

Nordecon AS täitis 2021. aastal auditeerimise osas HÜT punkti 6.2 alapunktide juhiseid.

Aksia ja aktsionärid

Aktsiainformatsioon

Väärtpaberi nimi	Nordecon AS lihtaktsia
Emitent	Nordecon AS
ISIN	EE3100039496
Väärtpaberi lühinimi	NCN1T
Nominaalväärtus	Puudub*
Emiteeritud väärtpabereid	32 375 483
Noteeritud väärtpabereid	32 375 483
Noteerimise kuupäev	18.05.2006
Turg	Nasdaq Tallinn, Balti Pöhinimekiri
Tööstusharu	Ehitus
Indeksid	OMX Baltic Industrials GI; OMX Baltic Industrials PI; OMX Baltic Construction & Materials GI; OMX Baltic Construction & Materials PI; OMX_Baltic_GI; OMX_Baltic_PI; OMX Tallinn_GI

*Seoses Eesti liitumisega euroalaga 1. jaanuaril 2011 ja lähtudes 1. juulil 2010 jõustunud äriseadustiku muudatusest, on Nordecon AS-is 2011. aasta mais toimunud üldkoosoleku otsusega viidud läbi aktsiakapitali ümberarvestamine 307 567 280 Eesti kroonilt 19 657 131,9 eurole. Samaaegselt on võetud kasutusele nimiväärtuseta aktsiad.

2014. aasta juulis emiteeris Nordecon AS 1 618 755 uut aktsiat maksumusega 1 581 523,64 eurot, suurendades aktsiakapitali 1 034 573,01 euro võrra 20 691 704,91 euronil ning soetas samas mahus ning hinnaga omaaktsiad. Nordecon AS-i aktsiakapital jaguneb 32 375 483 nimiväärtuseta nimeliseks lihtaktsiaks.

Lihtaktsia omanikel on õigus saada dividende, kui ettevõtte neid jagab. Iga lihtaktsia annab ühe hääle Nordecon AS-i üldkoosolekul.

Aktsiatega kauplemise koondtulemused

Väärtpaberi kauplemisajalugu

Hind (EUR)	2021	2020	2019	2018	2017
Avamishind	1,15	1,04	0,91	1,25	1,34
Kõrgeim	1,84	1,21	1,09	1,29	1,46
Keskmine	1,29	1,04	0,99	1,10	1,30
Madalaim	1,08	0,78	0,89	0,89	1,20
Viimane sulgemishind	1,20	1,14	1,03	0,89	1,23
Kaubeldud aktsiaid (tk)	7 037 117	6 021 881	3 254 930	1 707 399	1 977 849
Tehingute maht, mln EUR	9,32	5,99	3,24	1,93	2,60
Noteeritud aktsiate arv (31.12.), tuhat tk	32 375	32 375	32 375	32 375	32 375
Turuväärtus (31.12.), mln EUR	38,85	36,91	33,35	28,81	39,82

Aktsia väärtuse suhtarvud

Suhtarv	2021	2020	2019	2018	2017
P/E	-6,0	14,6	9,6	8,3	27,4
P/B	1,5	1,1	1,1	0,9	1,1

P/E = aktsia aasta viimane sulgemishind / kasum aktsia kohta (EPS)

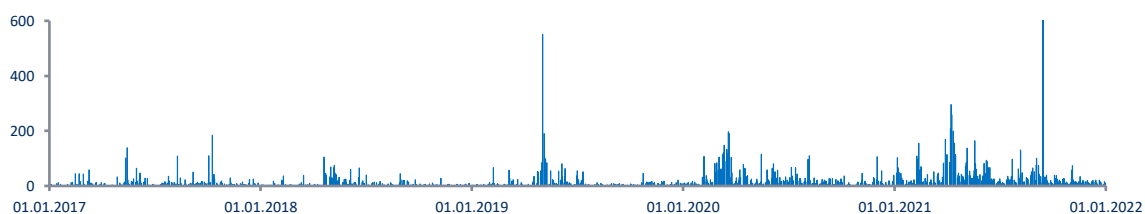
P/B = aktsia aasta viimane sulgemishind / (emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital/ aktsiate arv)

Nordecon AS-i aktsia hinna ja tehingute mahtude dünaamika aastatel 2017-2021

Aktisahinna liikumine eurodes



Tehingute päevakäibed tuhandetes eurodes



Aktisahinna muutumine võrreldes peamise võrdlusindeksiga OMX Tallinn aastatel 2017-2021



Indeks/aktsia	01.01.2017*	31.12.2021	+/-%
OMX Tallinn	1 075,50	2 001,03	86,06%
NCN1T	1,33 EUR	1,20 EUR	-9,77%

* Nasdaq Tallinna börsi sulgemishind ja OMXT indeksi väärtus seisuga 31.12.2016.

Aktsionäride struktuur

Nordecon AS-i suurimad aktsionärid seisuga 31.12.2021

Aktsionär	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
AS Nordic Contractors	16 933 515	52,30
Lüksusjaht AS	4 278 403	13,22
Toomas Luman	651 500	2,01
Oleg Radcenko	584 867	1,81
SEB Pank AS kliendid	425 000	1,31
Lembit Talpsepp	364 239	1,13
Mati Kalme	271 000	0,84
SEB Life and Pension Baltic SE Eesti filiaal	255 000	0,79
Genadi Bulatov	250 600	0,77
Svenska Handelsbanken kliendid	210 556	0,65

Nordecon AS-i aktsionäride struktuur seisuga 31.12.2021

	Aktsionäride arv (tk)	Osalus (%)
Aktsionärid osalusega > 5%	2	65,52
Aktsionärid osalusega 1%-5%	4	6,26
Aktsionärid osalusega < 1%	6 199	25,60
Omaaktsiad	1	2,62
Kokku	6 206	100

Aktsionäride struktuur tegevusalade ja juriidilise vormi järgi seisuga 31.12.2021:

Tegevusala ja juriidiline vorm	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Juriidilistest isikutest ettevõtted	23 468 960	72,49
Füüsilised isikud	7 569 799	23,38
Finantsasutused (pangad, investeerimisfondid)	1 081 724	3,34
Kindlustusseltsid	255 000	0,79
Kokku	32 375 483	100

Nordecon AS-i nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad seisuga 31.12.2021

Nõukogu		Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Toomas Luman (AS Nordic Contractors, OÜ Luman ja Pojad)*	Nõukogu esimees	17 612 165	54,40
Andri Hõbemägi	Nõukogu liige	50 000	0,15
Vello Kahro	Nõukogu liige	10 000	0,03
Sandor Liive	Nõukogu liige	0	0,00
Andre Luman	Nõukogu liige	25 000	0,08
Kokku		17 697 165	54,66

* Erasiku poolt kontrollitud ettevõtted

Nordecon AS juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad seisuga 31.12.2021:

Juhatus		Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Gerd Müller	Juhatusesimees	0	0,00
Priit Luman	Juhatusesimees	7 000	0,02
Maret Tambek	Juhatusesimees	0	0,00
Kokku		7 000	0,02

Aksiaoptsioonid

27.05.2014 toimunud aktsionäride üldkoosolek kiitis heaks aksiaoptsiooni programmi, mille eesmärgiks on Nordecon AS-i tegevjuhtkonna motiveerimine aktsionärideks kaasamise kaudu, et tagada ettevõtte juhtimise järjepidevus ja majandustulemuste paranemine ning võimaldada juhtkonnal saada kasu oma töö tulemusel aktsia väärtuse suurenemisest. Ettevõtte väljastas aksiaoptsiooni programmi raames aksiaoptsioone kokku kuni 1 618 tuhande Nordecon AS-i aktsia omandamiseks. Optsiooni oli õigus teostada pärast kolmeaastase perioodi möödumist optsioonilepingu sõlmimisest, kuid mitte enne ettevõtte 2016. a majandusaasta aruande kinnitamist aktsionäride üldkoosoleku poolt.

Aktšiaoptiooni tingimuste täitmiseks emiteeris Nordecon AS 2014. aasta juulis kokku 1 618 tuhat uut aktsiat maksumusega 1 582 tuhat eurot, suurendades aktsiakapitali 1 035 tuhande euro võrra 20 692 tuhande euronini ning soetas samas mahus ning hinnaga omaaktsiad.

24.05.2017 toimunud aktsionäride üldkoosolekul kinnitati aktšiaoptiooni programmi muutused, millega pikendati optiooni teostamise perioodi. Optiooni oli võimalik teostada 15 kuu jooksul alates Nordecon AS-i 2016. aasta majandusaasta aruande kinnitamisest aktsionäride üldkoosoleku poolt. Samuti muudeti optiooni teostamise tingimusi aktšiaoptiooni väljastamise hetkel juhatusse kuulunud isikutele.

23.05.2018 toimunud aktsionäride üldkoosolek kiitis heaks aktšiaoptiooni programmi muutused, millega anti Nordecon AS-i juhatuse esimehele õigus omandada kuni 200 000 ning juhatuse liikmele kuni 129 500 aktsiat. Optiooni on õigus teostada pärast kolmeaastase perioodi möödumist optioonilepingu sõlmimisest, kuid mitte enne Nordecon AS-i 2020. a majandusaasta aruande kinnitamist aktsionäride üldkoosoleku poolt. Optiooni teostamine on seotud kontserni EBITDA (alates 6 083 tuhandest eurost kuni 12 167 tuhande euronini) 2020. aastaks seatud eesmärgiga. Tulenevalt 2020. aasta EBITDA eesmärgi täitmisest on Nordecon AS juhatusel õigus aktšiaoptiooni programmi raames omandada kokku 69 408 aktsiat.

Seisuga 31.12.2021 on realiseeritud ja kehtivuse kaotanud aktšiaoptioone vastavalt 229 857 ja 1 299 907 aktsia ulatuses ning realiseerimata on aktšiaoptioone 88 991 aktsia ulatuses.

Aktsiatega seotud piirangud

Aktsiad on vabalt võõrandatavad ja nendele ei ole põhikirjaga nähtud ette piiranguid võõrandamisel või vajadust saada nõusolek ettevõttelt või teistelt aktsionäridelt. Aktsiaid võib pantida. Nordecon AS-i juhatusele ei ole teada, et aktsionäride omavahelistes lepingutes oleks sätestatud aktsiate võõrandamise piirangud.

Dividendipoliitika

Väljamakstavate dividendide ettepaneku tegemisel arvestab juhatuse eelkõige:

- kontserni aruandeaasta majandustegevuse tulemuse ning ettevõtte toimimiseks vajaliku rahavooga;
- kontserni kasumliku kasvu- ja jätkusuutlikkuse tagamiseks vajaliku optimaalse omakapitali ja võõrkapitali suhtega ning mahuga;
- tuumikaktsionäri AS Nordic Contractors dividendiootustega;
- Eesti väärtpaberituru üldise kapitalitootlusega.

Nordecon AS-i poolt eelmistel aastatel aktsionäridele makstud dividendid:

Väljamaksmise aasta	Väljamakstud dividendid EUR '000	Aktsiate arv tuhandetes	Dividend aktsia kohta EUR	Dividendi määr puhaskasumist*
2017	1 384	30 913	0,045	45,5%
2018	1 859	31 529	0,06	133,9%
2019	1 891	31 529	0,06	55,9%
2020	0	31 529	0	0
2021	3 778	31 529	0,12	65%

* Suhtarvu valem – väljamakstud dividendid/aruandeperioodi emaettevõtte aktsionäridele kuuluv puhaskasum, mille arvelt dividende maksti

22.12.2020 toimunud aktsionäride erakorralisel koosolekul otsustati maksta seisuga 31.12.2019 jaotamata kasumi arvelt dividende 0,06 eurot aktsia kohta. Kokku moodustas dividendimakse 1 889 tuhat eurot ning dividendid maksti aktsionäridele välja 23.03.2021. 01.06.2021 toimunud aktsionäride üldkoosolekul otsustati maksta seisuga 31.12.2020 jaotamata kasumi arvelt dividende 0,06 eurot aktsia kohta. Kokku moodustas dividendimakse 1 889 tuhat eurot ning dividendid maksti aktsionäridele välja 29.09.2021. Nordecon AS-ile kuuluvate omaaktsiate eest aktσιαselsile väljamakseid ei tehtud.

Tasustamisaruanne

Tasustamisaruanne kajastab teavet Nordecon AS juhatusele 2021. aastal makstud tasude ja muude hüvitiste kohta.

Tasustamis põhimõtete eesmärk on õiglase, motiveeriva, konkurentsivõimelise, läbipaistva ja õigusaktidega vastavuses oleva tasustamise korraldamine ning professionaalsete ja kompetentsete tippjuhtide ettevõttesse kaasamine ja ametis hoidmine. Ettevõtte tasusüsteem toetab ja premeerib tulemuslikkuse edendamist ning ärieesmärkide saavutamisele keskendunud töökeskkonna loomist. Juhatuse tasu määramisel arvestatakse iga juhatuse liikme ülesandeid, vastutuse ulatust ja vastuvõetavate otsuste olulisust ettevõtte tegevuses. Tasustamine sõltub ka kontserni majanduslikust olukorrast ja äritegevuse hetkeseisust. Juhatuse tasude üle on otsustamisõigus ettevõtte nõukogul. Tasu määramisel võetakse arvesse ka selliseid kriteeriume nagu ettevõtte mõõdetav tulemuslikkus, lühi- ja pikaajalised eesmärgid ning mitterahaline tulemuslikkus.

Juhatuse tasustamine

Juhatuse liikmele makstakse teenistuslepingus fikseeritud igakuist teenistustasu. Juhatuse tasustamise otsustamisel lähtub nõukogu hinnangust juhatuse liikmete tegevusele. Juhatuse liikmete tegevuse hindamisel võtab nõukogu eelkõige arvesse konkreetse juhatuse liikme tööülesandeid ja tegevust, kogu juhatuse tegevust, samuti emitendi majanduslikku olukorda, äritegevuse hetkeseisu ja tulevikusuundi ning võrdleb neid vajadusel teiste samasse majandussektoris kuuluvate äriühingute vastavate näitajatega. Teenistustasu sisaldab 10% ulatuses tasu konkurentsikeelu järgimise eest.

Teenistuslepingu kohaselt on juhatuse liikmel võimalus saada teenistustasule lisaks veel alljärgnevat rahalisi lisatasusid:

- Tulemustasu igaks majandusaastaks püstitatud eesmärkide täitmise eest. Tulemustasu aluseks on vastavalt juhatuse liikme vastutusvaldkonnale, kas konsolideeritud või kontserni tegevusturu/ettevõtte EBITDA (ärikasum, millele on liidetud majandusaastal arvestatud kulum) tase enne juhatuse liikmete tulemustasu arvutamise mõju. Igale eesmärgistatud EBITDA tasemele on kehtestatud koefitsient, mis korrutatakse teenistustasuga leidmaks tulemustasu summa. Tulemustasu ei maksta, kui vastavaks perioodiks kehtestatud eesmärgid ei saavutata või tulemustasu määramisel on tuginetud andmetele, mis osutusid (nt pärast auditeerimist) olulisel määral ebaõigeks.
- Hüvitis teenistuslepingu lõppemise järgselt konkurentsikeelu järgimise eest (juhatuse liikmel kuni 6 kordne ja juhatuse esimehel kuni 12 kordne kuu keskmine teenistustasu koos tulemustasudega). Tasu maksmine on põhjendatud konkurentsikeelu rakendamisega juhatuse liikme edasise tegevuse suhtes perioodil, mille eest hüvitist makstakse.
- Hüvitis teenistuslepingu lõppemisel (juhatuse liikmel kuni 6 kordne ja juhatuse esimehel kuni 12 kordne kuu keskmine teenistustasu koos tulemustasudega). Teenistuslepingu lõppemisel ei maksta hüvitist, kui lepingu lõpetamine toimub juhatuse liikme initsiatiivil, juhatuse liige kutsutakse tagasi seoses seaduse rikkumisega, juhatuse liige rikub teenistuslepingut või juhatuse liige on tekitanud oma tegevusega emitendile otsest kahju. Samuti ei maksta hüvitist, kui juhatuse liikme teenistuslepingut pikendatakse poolte kokkuleppel järgmiseks teenistusperioodiks.

Aksiaoptsioonid

2018. a. toimunud aktsionäride üldkoosolekul muudeti juhatuse liikmetele suunatud aksiaoptsiooni programmi. Selle raames on juhatuse esimehel võimalik soetada 200 000 ja juhatuse liikmetel 129 500 Nordecon AS aktsiat. Optsioone on õigus teostada pärast kolmeaastase perioodi möödumist optsioonilepingu sõlmimisest, ent igal juhul mitte enne Nordecon AS 2020. a majandusaasta aruande kinnitamist Nordecon AS aktsionäride üldkoosoleku poolt optsioonilepingus ja optsioonitingimustes sätestatud korras. Aksiaoptsioone ei ole õigust võõrandada. Juhatuse liikmetel on optsiooni teostamine seotud kontserni EBITDA (alates 6 083 tuhandest eurost kuni 12 167 tuhande euron) eesmärgiga 2020. aastaks. Tulenevalt 2020. aasta EBITDA eesmärgi täitmisest on Nordecon AS juhatuse õigus aksiaoptsiooni programmi raames omandada kokku 69 408 aktsiat.

Juhatuse teenistustasud aastal 2021

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud moodustasid 2021. aastal 369 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 122 tuhat eurot (2020: vastavalt 432 tuhat eurot ja 143 tuhat eurot).

EUR'000	Teenistustasu	Muud hüved	Tulemustasu	Tasu kokku
Gerd Müller (juhatuse esimees)	168	15	0	183
Maret Tambek (juhatuse liige)	111	12	0	123
Priit Luman (juhatuse liige)	90	12	0	102

Muude hüvedena on juhatusel kasutada ametiauto, telefonikompensatsioon, täiendav tasustatud puhkus, koolitused, jms. 2021. aasta muude hüvede kuludena on kajastatud ametiauto, telefoni ja koolituste kulud.

Juhatuse teenustasu, emaettevõtte töötajate täistööaja keskmine tasu ning kontserni tulemuslikkus

EUR'000	2021	2020	2019	2018	2017
Juhatuse teenistustasu*					
Gerd Müller (juhatuse esimees)	168	169	176	164	-
Maret Tambek (juhatuse liige)	111	109	103	98	64
Priit Luman (juhatuse liige)	90	93	98	87	56
Ando Voogma (juhatuse liige)	-	61	103	98	40
Erkki Suurorg (juhatuse liige)	-	-	-	29	120
Avo Ambur (juhatuse liige)	-	-	-	-	68
Jaano Vink (juhatuse esimees)	-	-	-	-	78
Juhatuse tulemustasu					
Jaano Vink	-	-	-	-	62
Avo Ambur	-	-	-	-	43
Erkki Suurorg	-	-	-	-	43
Juhatuse lahkumishüvitis ja konkurentsikeelu tasu					
Erkki Suurorg	-	-	-	180	-
Jaano Vink	-	-	-	-	356
Avo Ambur	-	-	-	-	190
Juhatuse kontserni tütarettevõtte juhtimise tasu					
Maret Tambek	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09
Kontserni EBITDA	-797	7 003	7 311	6 021	3 123
Töötajatele keskmine aasta tasu	29	30	26	25	22

*Juhatuse liikmete teenistusperioodid:

Gerd Müller	08.01.2018 – 07.01.2024
Maret Tambek	01.05.2017 – 30.04.2023
Priit Luman	01.05.2017 – 30.04.2023
Ando Voogma	01.08.2017 – 31.07.2020
Jaano Vink	01.08.2002 – 31.07.2017
Avo Ambur	02.12.2002 – 31.07.2017
Erkki Suurorg	01.12.2005 – 31.03.2018

Muutuvtasu tagasinõudmise võimalust ettevõttes ei rakendata.

Tasusüsteemist kõrvale kalduvaid erandeid juhatuse tasustamisel tehtud ei ole.

Juhatus kinnitus ja allkirjad tegevusaruandele

Juhatus kinnitab, et tegevusaruanne annab tõese ülevaate kontserni emaettevõtte ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtete kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust.

Gerd Müller	juhatuse esimees	<i>allkirjastatud digitaalselt</i>	20.04.2022
-------------	------------------	------------------------------------	------------

Priit Luman	juhatuse liige	<i>allkirjastatud digitaalselt</i>	20.04.2022
-------------	----------------	------------------------------------	------------

Maret Tambek	juhatuse liige	<i>allkirjastatud digitaalselt</i>	20.04.2022
--------------	----------------	------------------------------------	------------

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

EUR '000	Lisa	31.12.2021	31.12.2020
VARA			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	7	9 031	12 576
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	8	48 091	50 029
Ettemaksed	9	4 947	2 678
Varud	10	25 637	22 454
Käibevara kokku		87 706	87 737
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud		76	26
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	8	9 206	8 654
Kinnisvarainvesteeringud	12	5 599	5 639
Materiaalne põhivara	13	17 433	18 053
Immateriaalne põhivara	14	15 051	14 966
Põhivara kokku		47 365	47 338
VARA KOKKU		135 071	135 075
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	15	16 289	18 508
Võlad hankijatele	17	57 324	47 390
Muud võlad	18	7 459	11 814
Ettemaksed	19	11 539	7 738
Eraldised	20	707	1 059
Lühiajalised kohustused kokku		93 318	86 509
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	15	7 405	7 352
Võlad hankijatele	17	4 178	2 332
Eraldised	20	2 044	1 647
Pikaajalised kohustused kokku		13 627	11 331
KOHUSTUSED KOKKU		106 945	97 840
OMAKAPITAL			
Aktiivkapital	21	14 379	14 379
Omaaktsiad		-660	-660
Ülekurss		635	635
Kohustuslik reservkapital	21	2 554	2 554
Realiseerumata kursivahed	21	1 948	2 423
Jaotamata kasum		6 341	14 543
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital		25 197	33 874
Mittekontrolliv osalus		2 929	3 361
OMAKAPITAL KOKKU		28 126	37 235
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		135 071	135 075

Lisad lehekülgedel 59-115 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

EUR '000	Lisa	2021	2020
Müügitulu	24	288 534	296 082
Müüdud teenuste ja kaupade kulu	28	-284 513	-285 086
Brutokasum		4 021	10 996
Turunduskulud		-559	-528
Üldhalduskulud	29	-6 053	-7 073
Muud äritulud	30	519	453
Muud ärikulud	30	-2 264	-273
Ärikasum (kahjum)		-4 336	3 575
Finantstulud	31	958	2 995
Finantskulud	31	-1 320	-2 678
Finantstulud ja -kulud kokku		-362	317
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum	11	0	734
Maksustamiseelne kasum (kahjum)		-4 698	4 626
Tulumaks	32	-808	-508
Puhaskasum (kahjum)		-5 506	4 118
Muu koondkasum:			
Tulevikus ümber klassifitseeritavad kirjed puhaskasumisse või -kahjumisse			
Realiseerumata kursivahed		-475	1 254
Kokku muu koondkasum (kahjum)		-475	1 254
KOKKU KOONDKASUM (KAHJUM)		-5 981	5 372
Puhaskasum:			
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa	22	-6 310	2 466
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		804	1 652
Kokku puhaskasum (kahjum)		-5 506	4 118
Koondkasum:			
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa		-6 785	3 720
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		804	1 652
Kokku koondkasum (kahjum)		-5 981	5 372
Aruandeperioodi puhaskasum aktsia kohta emaettevõtte aktsionäridele:			
Tavapuhaskasum aktsia kohta (eurodes)	22	-0,20	0,08
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	22	-0,20	0,08

Lisad lehekülgedel 59-115 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

EUR '000	Lisa	2021	2020
Rahavood äritegevusest			
Laekumised ostjatelt ¹		352 378	345 552
Maksed hankijatele ²		-310 183	-305 500
Makstud käibemaks		-8 140	-9 909
Maksed töötajatele ja töötajate eest		-25 893	-27 409
Makstud tulumaks		-797	-291
Netorahavoog äritegevusest		7 365	2 443
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetamine		-232	-254
Immateriaalse põhivara soetamine		-19	-17
Materiaalse põhivara müük		489	332
Tütarettevõtte soetusega saadud raha		0	3 605
Sidusettevõtte müük		0	3 596
Antud laenud		-34	-17
Antud laenude laekumised		96	44
Saadud dividendid		0	974
Saadud intressid		12	23
Netorahavoog investeerimistegevusest		312	8 286
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	15	1 922	2 026
Saadud laenude tagasimaksed	15	-3 766	-2 629
Rendimaksed	15, 16	-3 318	-3 086
Makstud intressid		-1 051	-927
Makstud dividendid		-5 000	-472
Muud maksed		-12	-77
Netorahavoog finantseerimistegevusest		-11 225	-5 165
Rahavoog kokku		-3 548	5 564
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul		12 576	7 032
Valuutakursimuutused		3	-20
Raha jäägi muutus		-3 548	5 564
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul		9 031	12 576

¹ Laekumised ostjatelt sisaldab ostjate poolt tasutud käibemaksu

² Maksed hankijatele sisaldab tasutud käibemaksu

Lisad lehekülgedel 59-115 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

EUR'000	Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital							Mitte-kontrolliv osalus	Kokku
	Aksia-kapital	Oma-aktsiad	Reserv-kapital	Üle-kurss	Realiseerumata kursivahed	Jaotamata kasum	Kokku		
Saldo seisuga 31.12.2019	14 379	-660	2 554	635	1 169	12 383	30 460	2 313	32 773
Perioodi kasum	0	0	0	0	0	2 466	2 466	1 652	4 118
Muu koondkasum	0	0	0	0	1 254	0	1 254	0	1 254
Mittekontrolliva osaluse muutused	0	0	0	0	0	1 497	1 497	-132	1 365
Tehingud omanikega									
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	0	-1 892	-1 892	0	-1 892
Väljamakstud dividendid	0	0	0	0	0	0	0	-472	-472
Tühistatud dividendid	0	0	0	0	0	89	89	0	89
Tehingud omanikega	0	0	0	0	0	-1 803	-1 803	-472	-2 275
Saldo seisuga 31.12.2020	14 379	-660	2 554	635	2 423	14 543	33 874	3 361	37 235
Perioodi kasum (kahjum)	0	0	0	0	0	-6 310	-6 310	804	-5 506
Muu koondkahjum	0	0	0	0	-475	0	-475	0	-475
Tehingud omanikega									
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	0	-1 892	-1 892	-1 236	-3 128
Tehingud omanikega kokku	0	0	0	0	0	-1 892	-1 892	-1 236	-3 128
Saldo seisuga 31.12.2021	14 379	-660	2 554	635	1 948	6 341	25 197	2 929	28 126

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 21.

Lisad lehekülgedel 59-115 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks

LISA 1. Kontserni üldine informatsioon

Nordecon AS on Eestis registreeritud äriühing, mille aadress on Toompuiestee 35, Tallinn 10149, Eesti. Nordecon AS-i enamusaksionär ning Nordeconi kontserni kontrolliv ettevõtte on 52,30% suuruse osalusega AS Nordic Contractors, läbi mille kontsernis lõplikku valitsevat mõju omav isik on Toomas Luman. Nordecon AS-i aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinna börsil alates 2006. aasta 18. maist.

Nordecon AS-i (emaettevõtte) 31.12.2021 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne hõlmab emaettevõtet ja tema tütarettevõtteid (edaspidi koos nimetatuna kontsern) ning osalusi kontserni sidusettevõtetes. Kontserni peamised tegevusalad on hoonete ja rajatiste ehituse peatöövõtt, strateegiliselt kehtestatud piirides ka kinnisvara arendustegevus. Tütarettevõtete- ning sidusettevõtte kaudu tegutseb kontsern lisaks Eestile Ukrainas, Soomes ja Rootsis. Leedus registreeritud tütarettevõtte tegevus on peatatud.

LISA 2. Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused

Vastavuse kinnitus

Nordecon AS-i 2021. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsarvestuse standarditega, nagu need on Euroopa Liidu poolt vastu võetud (IFRS EL). Emaettevõtte põhjaruanded on aastaaruande lisas 38 esitatud seetõttu, et seda nõuab Eesti raamatupidamise seadus.

Kirjeldatud arvestus- ja aruandluspõhimõtteid on rakendatud järjepidevalt kõigi aruandes esitatud perioodide suhtes.

Vastavalt Eesti äriseadustikule kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruanne, mis sisaldab ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, aktsionäride üldkoosolekul. Aktsionäride üldkoosolekul on õigus juhatuse poolt koostatud ja esitatud majandusaasta aruannet mitte heaks kiita ja nõuda uue aruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande avalikustamine on juhatuse poolt heaks kiidetud 20.04.2022.

Väärtuse mõõtmise üldalused

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud kinnisvarainvesteeringud ja tuletisinstrumendid, mida kajastatakse õiglasel väärtusel. Kontserni poolt kasutatavate õiglase väärtuse mõõtmise meetodite põhjalikum kirjeldus on toodud lisas 4.

Arvestus- ja esitusvaluuta

Kontserni ettevõtted kasutavad arvestusvaluutana oma majanduskeskkonna valuutat – Eestis, Leedus ja Soomes euro (EUR), Rootsis rootsi kroon (SEK) ja Ukrainas grivna (UAH). Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusvaluuta on euro. Kõik arvnäitajad põhjaruannetes ja lisades on esitatud tuhandetes eurodes, ümardatuna lähima tuhandeni, kui pole osutatud teisiti.

Juhtkonnapoolsed hinnangud ning oluliste arvestuspõhimõtete rakendamisel tehtud otsused

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitamine kooskõlas IFRS EL-ga eeldab, et juhtkond annab hinnanguid ja teeb otsuseid, mis mõjutavad arvestuspõhimõtete rakendamist ja väärtusi, milles on kajastatud finantsaruannetes vara, kohustused, tulud ja kulud. Hinnanguid ja otsuseid vaadatakse üle perioodiliselt ja muudatused hinnangutes kajastatakse perioodis, millal need aset leidsid ning nende mõju jätkudes ka järgmistes perioodides.

Ehkki juhtkond vaatab järjepidevalt oma otsuseid ja hinnanguid üle ning need põhinevad varasemal kogemusel ning parimal olemasoleval teadmisel tõenäolistest tulevikusündmustest, võivad tegelikud tulemused hinnangulistest erineda.

Kontserni äritegevus oli koondunud 2021. aastal olulises osas Eestisse. 2021. aastal kasvas majandus võrreldes 2020. aastaga 8,3% ning võrreldes 2019. aastaga kasvas majandus 5,2%, ületades seega ka koroonaeelse taseme. Kasvu vedas koroonaeelsele tasemele jõudnud töötlev tööstus. Majandusele lisasid hoogu ka info ja side, veondus ja laondus ning kutse-, teadus- ja tehnikaalne tegevus. Väga kiire kasv jätkus veel koroonast räsitud majutuses ja toitlustuses. Peamisteks majandust pidurdavateks tegevusaladeks olid aga hinnatõusu tõttu kaubanduse ja põllumajanduse sektorid. Energeetikasektor püsis hindade kasvust hoolimata 2020. aasta sama perioodi tasemel.

Ehitusmaht suurenes 2021. aastal 2020. aastaga võrreldes 9%. Eesti ehitusettevõtted ehitasid 2021. aastal Eestis ja välisriikides kokku 3,6 miljardi euro eest, millest hooned moodustasid hooned 2,5 ja rajatised 1,1 miljardit eurot.

Võrreldes 2020. aastaga ehitati hooneid 12% ja rajatise 4% rohkem. 2021. aasta ehitismahus suurenesid ka võrrelduna 2019. aastaga, mis oli senini suurima ehitismahuga aasta.

Ehitusturgu oluliselt mõjutavad avaliku sektori investeeringud, mis 2021. aastal kasvasid koos turuga samas tempos. Kuna üldine nõudluse kasv ja sisendhindade kiire tõus on põhjustanud hinnanguliselt 30% ehitushindade kasvu, siis 2022. aastal ilmselt avaliku sektori investeeringud vähenevad, kuna planeeritud ressurssidega ei ole võimalik enam planeeritud mahus ehitistesse investeerida

Eeltoodust tulenevalt on kontserni juhtkond pidanud andma hinnanguid ja tegema otsuseid olukorras, kus üsna sageli puuduvad laiapõhjalised usaldusväärsed andmed varaobjektide turuhindade kohta ning maailmamajanduses toimuv paneb ebakindlasse seisu ka ehitus- ja kinnisvaraturu väljavaated.

Juhtkonna poolt tehtud tähtsaimad hinnangud (H) ja otsused (O) puudutavad järgmisi arvestusvaldkondi:

Ehituslepingute tulu kajastamine valmidusastme meetodil (lisa 25) (H)

Kui ehituslepingu lõpptulemust on võimalik aruandeperioodi lõpu seisuga usaldusväärselt hinnata, kajastatakse ehituslepingu tulud valmidusastme meetodil. Valmidusastme hindamiseks on juurutatud süsteemne kulude eelarvestamine, tegelike tulude-kulude aruandlus ning hinnangute korrigeerimise võimalused. Iga ehituslepingu eeldatav lõpptulemus on järjepideva ja mitut erinevat juhtimisastet kaasava kontrolli all, mille käigus analüüsitakse kõrvalekaldeid eelarvest ja vajadusel korrigeeritakse lõpptulemi prognoosi.

Lepingulise tulu ja/või hinnanguliste kulude muutuse mõju loetakse raamatupidamisliku hinnangu muutuseks. Muudetud hinnanguid kasutatakse muudatuse tegemise perioodi ja järgnevate perioodide kasumi või kahjumi koosseisus kajastatavate tulude ja kulude summa kindlaksmääramiseks.

Kontserni juhtkond võttis aruandeperioodil antud hinnangutes pooleliolevate lepingute lõpptulemuse (kasumi/kahjumi) kohta muuhulgas arvesse asjaolu, et ehitustööde edenemise käigus ei ilmnenu projektide osas olukorda, kus lepingulised kulud võivad ületada või juba ületavad lepingulist tulu. Juhtkonna võime anda täpseid hinnanguid on oluline, kuna oodatav kahjum tuleks kajastada kohe. Hinnangut lepingute täitmisega seotud kulude lõpliku suuruse osas mõjutab eelkõige juhtkonna poolt antav hinnang ehitussisendite hindade muutumisele võrreldes esialgselt planeerituga.

Varude neto realiseerimisväärtuse määramine (lisa 10) (H)

Kontserni arvestuspõhimõtete kohaselt kajastatakse varud soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Sellest lähtuvalt tuleb juhtkonnal hinnata varude väärtust, kui esineb indikatsioone, et varude väärtus võib olla langenud alla nende soetusmaksumuse. Sellisel juhul hinnatakse varud alla nende neto realiseerimisväärtuseni, s.o hinnangulise müügihinnani, millest on lahutatud müügivalmidusse viimiseks tehtavad kulutused.

Kontsern tegeleb Eestis kinnisvaraarendusega ning müügiks ehitatud korterid kajastatakse kuni nende müügini (asjaõiguslepingu sõlmimiseni) varude koosseisus. Kontsern hindab varudes kajastatud müümata korterite raamatupidamisväärtust läbi selle võrdluse aruandeperioodi lõpu lähedal või sellele vahetult järgnenud perioodil müüdnud korterite tegelike müügihindadega.

Arendustegevuseks soetatud kinnistute väärtuse hindamisel tugineb kontsern kontsernis töötavate kinnisvaraspetsialistide poolt tehtud arvutustele. Nimetatud kinnistud on valdavas osas kehtestatud detailplaneeringuga või selle menetlemine on pooleli. Kinnistud asuvad Eesti neljas erinevas suuremas tömbekeskuses (Tallinn, Tartu, Pärnu ja Narva) või lähiümbruses. Kontsern hindas kinnistute väärtust kasutades residuaalmeetodit, mis nõuab olulises osas hinnangute andmist. Residuaalmeetodi järgi on kinnistu väärtuseks summa, mis jääb järele peale kinnistule kavatsetava arendusprojekti realiseerimisest saadud tuludest ehitus- ja muude arenduskulude maha arvamisest. Hindamise viisid läbi kontserni kinnisvaraspetsialistid väliste ekspertide kaasabiga. Hindamine viidi läbi iga kinnistu osas eraldi, võttes arvesse iga kinnistu detailplaneeringu või planeeritava ehitusõiguse kohaseid võimalusi ja eripärasid (sh kinnistu piirkondlik asukoht). Tuginedes nimetatud hinnangutele, ei olnud aruandeperioodil vajadust kinnistuid alla hinnata. Hindamiste tundlikkusanalüüsid on toodud aastaaruande lisades.

Kinnisvarainvesteeringute klassifitseerimine (O) ja hindamine (H) (lisad 4, 12)

Kinnisvaraobjektide klassifitseerimisel varudeks või kinnisvarainvesteeringuks lähtutakse esmasel arvele võtmisel juhtkonna kavatsustest objektide edasisel kasutamisel. Hilisemal ümberklassifitseerimisel lähtutakse kinnisvara kasutuse muutusest või juhtkonna kavatsusest kinnisvara edasisel kasutamisel. Kinnisvarainvesteeringu soetamise eesmärk on saada tulu kinnisvaraobjekti rendimaksetest selle välja rentimisel, turuväärtuse kasvust või mõlemast.

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel nende õiglasesse väärtusesse on kasutusel kolm meetodit: diskonteeritud rahavoogude meetod, võrdlusmeetod või kinnistu (võlaõigusliku) müügilepingu olemasolu aruandeperioodi lõpu seisuga (vt meetodite rakendamise põhimõtteid lisas 5).

Kontserni kinnisvarainvesteeringud asuvad Eestis Pärnus ning Ukrainas Kiieviga külgnevas Shastlivi külas, Kiiev - Borispol kiirtee ääres. Eelpool nimetatud piirkondades ei toimunud aruandeaastal piisavas mahus hoonestamata kinnistute müügitehinguid, et kasutada hindamisel võrdlusmeetodit. Kontsern kasutas kinnisvarainvesteeringute väärtuse hindamisel diskonteeritud rahavoogude meetodit. Hindamine viidi läbi iga kinnistu osas eraldi, võttes arvesse iga kinnistu detailplaneeringu või planeeritava ehitusõiguse kohaseid võimalusi ja eripärasid (sh kinnistu piirkondlik asukoht). Tuginedes nimetatud hinnangutele hinnati Pärnus asuvad kinnisvara investeeringud aruandeperioodi lõpu seisuga õiglasesse väärtusesse, ühe investeeringu maksumust suurendati 126 tuhande euro võrra ja teise maksumust vähendati 168 tuhande euro võrra. Ukrainas asuv kinnisvara investeering hinnati aruandeperioodi lõpu seisuga õiglasesse väärtusesse ning investeeringu maksumust suurendati 2 tuhande euro võrra. Hindamiste tundlikkusanalüüsid on toodud aastaaruande lisades.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused (lisad 20, 34) (H)

Eraldise kajastamisel finantsseisundi aruandes lähtub juhtkond hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldisi kasutatakse ainult nende kulutuste katmiseks, mille jaoks nad on moodustatud.

Kontsern moodustab eraldisi garantiitööde teostamiseks pärast ehitustegevuse lõppu ja projekti üleandmist tellijale. Garantiiperioodid on üldjuhul üld- ja tsiviilehituses 2-3 aastat ning teedehituses 2-5 aastat. Ehitusjärgse perioodi garantiikulude suurus määratakse kasutades ajaloolisi andmeid tegelike garantiikulude kohta eelmistel perioodidel, milleks on hinnanguliselt kuni 0,15%-1% lepingu maksumusest. Kui see tuleneb projekti raskusastmest, kajastatakse hinnangulised garantiikulud ajaloolistest kõrgematena.

Kontserni tegevuste hulka kuulub erinevate täitematerjalide kaevandamine vastavates karjäärides. Valdavalt on tegemist teedehituse ja -hooldusega seotud projektidele soodsama hinnaga sisendite hankimisega. Üldjuhul tuleb karjäärist tooraine kaevandamisega arvestada koheselt ka hilisemate rekultiveerimiskuludega, mille osas rahalised väljamaksed või kontserni enda poolt teostatavad tööd toimuvad pärast kaevandustegevuse lõppemist. Rekultiveerimiseraldiste moodustamisel jagatakse hinnangulised rekultiveerimisega seotud väljaminekud e. teadaolev karjääri taastamise lõppmaksumus maksimaalselt kaevandada lubatud või planeeritud kaevandatavate kogustega, kui need on väiksemad. Saadud kulusumma tonni kohta on aluseks eraldise moodustamiseks ja hilisemaks korrigeerimiseks vastavalt sellele, millised olid aruandeperioodil tegelikud kaevandusmahud. Juhtkond hindab kord aastas rekultiveerimisväljaminekute ja kaevandatavate koguste suuruseid ning moodustatud rekultiveerimiseraldise piisavust.

Firmaväärtuse hindamine (lisa 14) (H)

Kontsern hindab vähemalt kord aastas tütarettevõtete soetamisest tekkinud firmaväärtuse kaetava väärtuse võimalikku vähenemist alla selle raamatupidamisväärtuse. Hindamine toimub firmaväärtust omavate raha teenivate üksuste õiglase väärtuse (miinus müügikulutused) või kasutusväärtuse leidmise kaudu. Kasutusväärtuse leidmiseks peab juhtkond prognoosima raha teenivate üksuste tulevasi netorahavooge ning valima sobiva diskontomäära rahavoogude nüüdisväärtuse arvutamiseks. Kontserni juhtkond käsitleb raha teenivate üksustena tütar- ja sidusettevõtteid või ärisegmente, mille soetamisel tehtud ostuanalüüsi tulemusel firmaväärtus tekkis. Kasutusväärtuse hindamisel koostatakse raha teeniva üksuse järgmise nelja aasta kohta detailsed rahavoogude prognoosid. Kontsern on lähtunud eeldusest, et prognoositava perioodi lõpus on raha teeniv üksus stabiilses ja majanduslikult jätkusuutlikus seisundis, mis lubab kasutada kasutusväärtuse hindamisel tegevuse jätkuvuse printsiibile tuginevat terminaalväärtust. Raha teeniva üksuse kasutusväärtust võrreldakse tehtud investeeringu soetusmaksumusega (sisaldab firma-väärtust).

Prognoositud netorahavooge, milles on arvesse võetud nii investeeringud käibekapitali kui ka põhivahendite hoidmiseks hinnangu andmise ajal valitsenud seisundit, diskonteeritakse kaasatud kapitali (võör- ja omakapital) kaalutud keskmise hinnaga. Raha teenivate üksuste netorahavoog põhitegevusest ei sõltu konkreetse ettevõtte kapitalistruktuurist. Sellepärast on diskontomäära leidmisel võör- ja omakapitali osakaalude määramiseks kasutatud tegevusharu

keskmisi suhtarve Damodarani andmebaasist. Kontserni raha teenivate üksuste kasutusväärtuse leidmisel kasutatud diskontomäärad on vahemikus 10,0-10,7%.

Laenuõuete hindamine (lisa 8) (H)

Kontserni arvestuspõhimõtete kohaselt kajastatakse antud laenusid korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Juhtkond hindab igat laenuõuet individuaalselt. Laenuõude osalise või täieliku allahindamise vajaduse otsustamisel lähtutakse laenusaaaja finantsseisust, rahavoogude prognoosist ning laenu tagatiseks oleva vara väärtusest.

Kontserni poolt Ukraina sidusettevõttele kinnistu omandamiseks ja arendamiseks antud laenu tagasimaksmine sõltub kinnisvaraprojekti realiseerumise edukusest. Rajatava arendusprojekti väärtuse hindamiseks kasutab kontsern rahvusvaheliselt tunnustatud sõltumatut hindajat. Kontserni juhtkonna hinnangul on kõik laenu hindamisel kasutatud eeldused realistlikud, kuid tulenevalt Ukraina majanduse keerulisest olukorrast hindab kontserni juhtkond laenu väärtuse tundlikkust tavapärasest suuremaks. Oluliste sisenditena on juhtkond hinnanud projekti rahavoogu (eeldatavad rendihinnad), diskontomäärasid, renditavate äripindade vakantsuse määrasid ning realiseerimise ajafaktorit (arendusprojektide valmimise edasilükkumist).

LISA 3. Uued rahvusvahelised finantsaruandluse standardid, avaldatud standardite muutused ja tõlgendused

Aruandeperioodil rakendunud uued ja muudetud standardid ja tõlgendused

Järgmised uued või muudetud standardid ja tõlgendused muutusid kontsernile kohustuslikuks alates 01.01.2021.

Standardite IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 ja IFRS 16 muudatused – intressimäärade võrdlusaluste (IBOR-ite) reform (teine etapp)

Muudatused käsitlevad küsimusi, mis võivad intressimäärade võrdlusaluste reformi tagajärjel mõjutada finantsaruandlust, sealhulgas intressimäära võrdlusaluselt alternatiivsele võrdlusalusele üleminekust tulenevate lepinguliste rahavoogude või riskimaandamissuhete muutuse mõjusid. Muudatused võimaldavad praktilise abinõuna vabastust IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 ja IFRS 16 teatud nõuetest, mis on seotud järgneva:

- muudatused finantsvarade, finantskohustuste ja rendikohustiste lepinguliste rahavoogude määramise aluses ja
- riskimaandamisarvestus.

Rahavoogude määramise aluse muutus:

Muudatused nõuavad kontsernilt finantsvara või finantskohustise sisemise intressimäära ajakohastamist, kui finantsvara või finantskohustise lepinguliste rahavoogude määramise alus muutub intressimäärade võrdlusaluste reformi tõttu.

Riskimaandamisarvestus:

Muudatustega nähakse ette erandid riskimaandamisarvestuse nõuetest järgmistes valdkondades:

- Lubatakse riskimaandamissuhte määratluse muutmist, et kajastada reformiga nõutavaid muudatusi. See muudatus ei too kaasa riskimaandamisarvestuse lõpetamist ega uue riskimaandamissuhte määramist.
- Kui rahavoogude riskimaandamise arvestuse riskimaandamisobjekti muudetakse, et kajastada reformiga nõutavaid muudatusi, loetakse rahavoogude riskimaandamisreservi kogunenud summa aluseks alternatiivne võrdlusalus, mille alusel on maandatud tulevased rahavood kindlaks määratud.
- Kui riskimaandamisobjektina on määratletud mitmest objektist koosnev rühm ning mõnd rühmas olevat objekti muudetakse, et kajastada reformiga nõutavaid muudatusi, jaotatakse maandatavad objektid maandatavate võrdlusaluste alusel alarühmadesse.

- Kui ettevõtte eeldab piisava kindlustundega, et alternatiivne võrdlusalus on 24 kuu jooksul eraldi tuvastatav, võib ta määratleda selle intressimäära lepinguväliselt määratletud riskikomponendina, kui seda ei saa määramise kuupäeval eraldi tuvastada.

Avalikustamine

Muudatused nõuavad kontsernilt täiendava teabe avalikustamist, et võimaldada aruande kasutajatel mõista intressimäärade võrdlusaluste reformi mõju kontserni finantsinstrumentidele, sealhulgas teavet reformist tingitud kontserni riskipositsioonide ja nendega seotud riskijuhtimistegevuste kohta. Kontserni hinnangul ei avaldanud muudatused esmakordsel rakendamisel kontserni raamatupidamise aruandele olulist mõju.

Tulevikus jõustuvad standardid, tõlgendused ja nende muudatused

Seisuga 31.12.2021 on välja antud IFRS EL standardeid, standardite muudatusi ja tõlgendusi, mida ei ole käesoleva aruande koostamisel rakendatud, kuna nende jõustumine jääb järgmistesse majandusaastatesse.

Kontserni aruannetele mõju avaldada võivad muudetud standardid ja tõlgendused:

Standardi IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ muudatused

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2023 või hiljem; rakendatakse tagasiulatuvalt. Lubatud on varasem rakendamine.) *Euroopa Liit ei ole muudatusi veel heaks kiitnud.*

Muudatustega selgitatakse, et kohustiste liigitamine lühi- või pikaajaliseks põhineb üksnes ettevõtte õigusel arveldamist aruandeperioodi lõpus edasi lükata. Ettevõtte õigus lükata arveldamist edasi vähemalt 12 kuud alates aruandekuupäevast ei pea olema tingimusteta, kuid sellel peab olema sisu. Klassifitseerimist ei mõjuta juhtkonna kavatsused ega ootused selle kohta, kas ja millal ettevõtte oma õigust kasutab. Muudatustega selgitatakse ka olukordi, mida peetakse kohustise tasumiseks.

Kontserni hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel kontserni raamatupidamise aruandele olulist mõju.

Standardi IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ ja IFRSi rakendusjuhendi nr 2 „Olulisuse üle otsustamine“ muudatused

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2023 või hiljem. Lubatud on varasem rakendamine.) *Euroopa Liit ei ole neid muudatusi veel heaks kiitnud.*

Standardi IAS 1 muudatuste eesmärk on aidata ettevõtetel avalikustada arvestuspõhimõtete kohta kasulikumat teavet,

- nõudes ettevõtetelt vaid oluliste arvestuspõhimõtete avalikustamist;
- selgitades, et ebaoluliste tehingute, muude sündmuste või tingimustega seotud arvestuspõhimõtted on samuti ebaolulised ega vaja seetõttu avalikustamist, ja
- selgitades, et ka mitte kõik oluliste tehingute, muude sündmuste või tingimustega seotud arvestuspõhimõtted ei ole ettevõtte raamatupidamise aruande seisukohalt olulised.

Rahvusvaheliste Raamatupidamisstandardite Nõukogu muutis ka IFRSi rakendusjuhendi nr 2, lisades juhise ja kaks lisanäidet olulisuse mõiste rakendamise kohta arvestuspõhimõtete avalikustamisel. Muudatused on kooskõlas mõiste „olulisus“ täpsustatud määratlusega: „Teave arvestuspõhimõtete kohta on oluline, kui seda koos ettevõtte raamatupidamise aruandes sisalduva muu teabega käsitledes võib mõistlikult eeldada, et see mõjutab otsuseid, mida üldotstarbelise raamatupidamise aruande põhikasutajad selle raamatupidamise aruande alusel teevad“.

Kontserni hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel kontserni raamatupidamise aruandele mõju.

Standardi IAS 8 „Arvestuspõhimõtted, arvestushinnangute muutused ja vead“ muudatused

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2023 või hiljem; rakendatakse edasiulatuvalt. Lubatud on varasem rakendamine.) *Euroopa Liit ei ole neid muudatusi veel heaks kiitnud.*

Muudatustega võetakse kasutusele mõiste „arvestushinnangud“ uus määratlus: selgitatakse, et need on raamatupidamise aruandes esitatud rahalised summad, mille mõõtmisega kaasneb määramatus. Muudatustega selgitatakse ka arvestuspõhimõtete ja arvestushinnangute vahelist seost: täpsustatakse, et ettevõtte annab arvestushinnangu selleks, et saavutada arvestuspõhimõttega kehtestatud eesmärgi.

Muudatused ei avalda eeldatavasti kontsernile olulist mõju, kuna nendega antakse juhiseid selle kohta, kas muutusi tuleb käsitleda hinnangute muutustena, arvestuspõhimõtete muutustena või vigadena.

Standardi IAS 12 „Tulumaks“ muudatused.

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2023 või hiljem. Lubatud on varasem rakendamine.)
Euroopa Liit ei ole neid muudatusi veel heaks kiitnud.

Muudatused selgitavad sellistest tehingutest tuleneva edasilükkunud tulumaksu arvestamist, mille puhul kajastatakse nii vara kui ka kohustist ning mõlema suhtes rakendatakse ühesugust maksustamist. Muudatustega kitsendatakse esmase kajastamise erandi rakendusala nii, et kõnealune erand ei kehti tehingutele, millest tekivad võrdsed ja tasaarvestatavad ajutised erinevused. Seetõttu peavad ettevõtted kajastama edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustisi ajutiste erinevuste suhtes, mis tekivad rendilepingu ja kasutuselt kõrvaldamise eraldise esmasel kajastamisel.

Kontserni hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel kontserni raamatupidamise aruandele olulist mõju.

Standardi IFRS 3 „Äriühendused“ muudatused.

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2022 või hiljem. Lubatud on varasem rakendamine.)

Muudatustega ajakohastatakse standardit IFRS 3 nii, et viide 1989. aasta finantsaruandluse kontseptuaalsele raamistikule asendatakse viitega 2018. aasta raamistikule. Samal ajal lisatakse muudatustega IFRS 3 uus lõik, milles on selgitatud, et tingimuslikke varasid ei saa omandamise kuupäeval kajastada.

Kontserni hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel kontserni raamatupidamise aruandele olulist mõju.

Standardi IAS 16 „Materiaalsed põhivarad“ muudatused.

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2022 või hiljem; rakendatakse tagasiulatuvalt. Lubatud on varasem rakendamine.)

IAS 16 muudatustega nõutakse, et materiaalse põhivara objektide vajalikku asukohta ja tööseisundisse viimise jooksul toodetud esemete müügist saadud tulu tuleb kajastada kasumiaruandes koos nende esemetega seotud kuludega ning nende kulude suurust tuleb mõõta vastavalt IAS 2 mõõtmisnõuetele. Muudatusi tuleb rakendada tagasiulatuvalt, kuid ainult nende materiaalsete põhivara objektide suhtes, mis viiakse vajalikku asukohta ja tööseisundisse kõige varasema perioodi alguses, mis on esitatud aruandes, mille koostamisel ettevõtte muudatusi esmakordselt rakendab, või pärast seda. Muudatuse esialgse rakendamise kumulatiivset mõju kajastatakse jaotamata kasumis (või vajaduse korral mõnel muul asjakohasel omakapitali kirjel) algsaldo korrigeerimisena kõnealuse varaseima esitatud perioodi alguses (kui see on vajalik).

Kontserni hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel kontserni raamatupidamise aruandele olulist mõju.

Standardi IAS 37 „Eraldised, tingimuslikud kohustised ja tingimuslikud varad“ muudatused.

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2022 või hiljem; rakendatakse tagasiulatuvalt. Lubatud on varasem rakendamine.)

Lepingu täitmiseks tehtavate kulutuste kindlaksmääramiseks nõutakse muudatustega ettevõttelt kõigi otseselt lepingu täitmiseks tehtavate kulude arvesse võtmist. Muudatustega selgitatakse, et lepingu täitmise kulud hõlmavad nii konkreetse lepingu täitmiseks tehtavaid vältimatuid kulutusi kui ka osa muudest kuludest, mis on otseselt seotud lepingute täitmisega. Ettevõtte rakendab neid muudatusi lepingutele, mille osas ta ei ole veel täitnud kõiki oma kohustusi selle aruandeperioodi alguses, mil ta muudatusi esimest korda rakendab (esmase rakendamise kuupäeval). Ettevõtte ei korrigeeri võrdlusperioodi informatsiooni. Selle asemel kajastab ettevõtte muudatuste esialgse rakendamise kumulatiivset mõju jaotamata kasumi või vastavalt vajadusele mõne muu asjakohase omakapitali kirje algsaldo korrigeerimisena esmase rakendamise kuupäeval.

Kontserni hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel kontserni raamatupidamise aruandele olulist mõju, sest kontsern võtab lepingu täitmiseks tehtavate kulutuste kindlaksmääramisel arvesse nii vältimatuid kulutusi kui ka muid otseselt lepingute täitmisega.

LISA 4. Olulisemad arvestuspõhimõtted

Konsolideerimise alused

Äriühendused sõltumatute osapoolte vahel ja firmaväärtuse teke

Sõltumatute osapoolte vahelisi äriühendusi kajastatakse ostumeetodil, mille kasutamisel hinnatakse soetatud ja eraldiseisvalt identifitseeritud vara, kohustused ja tingimuslikud kohustused (edaspidi koos ka "netovara") nende õiglasest väärtusest kontrolli tekkimise kuupäeva seisuga. Vahet omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglasest väärtuse vahel kajastatakse firmaväärtusena. Soetusmaksumuse hulka ei loeta äriühendusega seotud tehingukulud (v.a soetamiseks emiteeritud võla- või omakapitaliinstrumentidega seotud kulud) ning need kajastatakse koheselt perioodi kasumis või kahjumis. Alates omandamise kuupäevast kajastatakse omandatud ettevõtte tulusi ja kulusid kontserni perioodi kasumis või kahjumis ning tekkinud firmaväärtust kontserni finantsseisundi aruandes.

Positiivne firmaväärtus on summa, mille võrra kontserni omandatud osaluse soetusmaksumus on suurem omandatud netovara õiglasest väärtusest, peegeldades seda osa soetusmaksumusest, mis tasuti omandatud ettevõtte selliste varaobjektide eest, mida ei ole võimalik teistest eristada ja eraldi arvele võtta. Positiivne firmaväärtus on seotud raha teeniva üksuse või nende grupiga ning seda ei amortiseerita, vaid iga aruandeperioodi lõpus viiakse läbi raha teeniva üksuse kaetava väärtuse test. Edasisel kajastamisel mõõdetakse firmaväärtust tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud väärtuse langusest tulenevad allahindlused (vt „Vara väärtuse langus“ arvestuspõhimõtte).

Negatiivne firmaväärtus tekib juhul, kui omandatud osaluse soetusmaksumus on väiksem omandatud netovara õiglasest väärtusest. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse koheselt perioodi kasumis või kahjumis tuluna.

Äriühendused ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel

Äriühendust ettevõtete vahel, mis on kontserni kontrolliva ettevõtte või isikute kontrolli all, ei käsitleta kui sõltumatute osapoolte vahelist äriühendust. Sellest tulenevalt ei teki ühise kontrolli all olevatest äriühendustest positiivset ega negatiivset firmaväärtust. Ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahelise äriühenduse korral kajastatakse soetatud netovara omandava ettevõtte finantsseisundi aruandes, kasutades selle raamatupidamisväärtust. Soetamisel tasutud summa, mis ületab või on alla netovara raamatupidamisväärtuse, kajastatakse otse omakapitali koosseisus vastavalt selle vähendamise või suurendamisena.

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle kontsernil on kontroll. Kontsern kontrollib majandusüksust, kui ta saab või tal on õigused majandusüksuses osalemisest tulenevale muutuval kasumile ja ta saab mõjutada kasumi suurust kasutades oma mõjuvõimu majandusüksuse üle. Konsolideeritud aruanded sisaldavad tütarettevõtete finantsaruandeid alates kontrolli omandamise kuupäevast kuni kontrolli lõppemise kuupäevani.

Eestis asuvad tütarettevõtted kasutavad Eesti finantsaruandluse standardit ning Rootsi, Ukraina ja Soome tütarettevõtted vastavalt Rootsi, Ukraina ja Soome raamatupidamistava arvestuspõhimõtteid. Erinevuse korral ühtlustatakse konsolideerimisel arvestuspõhimõtted kontsernis kasutatavate põhimõtetega.

Sidusettevõtted

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille finants- ja tegevuspoliitika üle omab kontsern olulist mõju, kuid mitte kontrolli. Olulise mõju olemasolu eeldatakse juhul, kui kontserni omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu 20% kuni 50% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiatest või osakapitalist.

Sidusettevõtteid kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Investeering võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab tehingukulud. Investeeringu raamatupidamisväärtus sisaldab soetamisel tekkinud firmaväärtust, millest on hiljem maha arvatud vara väärtuse langusest tingitud võimalikud allahindlused.

Kontserni konsolideeritud finantsaruannetes kajastub kontserni proportsionaalne osa kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute tuludest, kuludest ja omakapitali muudatustest pärast nende kooskõlla viimist kontserni arvestuspõhimõtetega alates olulise mõju tekke kuupäevast kuni selle lõppemise kuupäevani. Kui kontserni osa kahjumist ületab investeeringu raamatupidamisväärtust, siis vähendatakse investeeringu väärtus nullini ning edasiste

kahjumite kajastamine finantsaruannetes lõpetatakse, välja arvatud ulatuses, mille osas on kontsernil investeerimisobjekti omakapitali taastamise osas siduvaid kohustusi. Põhjendatud juhtudel võidakse kahjumite katmiseks hinnata alla investeerimisobjekti vastu olevaid nõudeid (nt pikaajalised laenud).

Eestis asuvad sidusettevõtted kasutavad Eesti finantsaruandluse standardit ning Ukraina sidusettevõtte Ukraina raamatupidamistava arvestuspõhimõtteid. Erinevuse korral ühtlustatakse konsolideerimisel arvestuspõhimõtted kontsernis kasutatavate põhimõtetega.

Ühiselt kontrollitavad tegevused

Ühiselt kontrollitavad tegevused on ühisettevõtmise liik, kus iga ühisettevõtja kasutab ühise tegevuse läbiviimiseks oma ettevõtte vara ning ühiseks ettevõtmiseks ei asutata ühisettevõtjate poolt eraldi äriühingut ega soetata ühiselt kontrollitavaid varaobjekte. Konsolideeritud raamatupidamisaruanded sisaldavad seega varaobjekte, mis on kontserni kontrolli all, kohustusi, mida kontsern on võtnud kanda seoses oma osaga ühiselt kontrollitava tegevuse läbiviimisel. Samuti sisalduvad konsolideeritud aruannetes kontserni poolt tehtud kulutused ja proportsionaalne osa tuludest seoses ühiselt kontrollitava tegevuse läbiviimisega.

Konsolideerimisel elimineeritavad tehingud

Konsolideeritud aruannete koostamisel on elimineeritud kõik kontserni emaettevõtte ja tütarettevõtete omavahe- lised tehingud, vastastikused saldod ja realiseerumata kasumid ning kahjumid.

Kapitaliosaluse meetodil kajastatud sidusettevõtete realiseerumata kasumid elimineeritakse proportsionaalselt emaettevõtte investeringuga. Tehingutest sidusettevõtetega tekkinud kahjumid elimineeritakse samal moel kui realiseerumata kasumid, kuid ainult ulatuses, mis ei anna tunnistust investeringu enda väärtuse langusest ja vajadusest kajastada vastav investeringu allahindlus.

Välisriikides asuvate tütarettevõtete finantsaruannete teisendamine

Välisriikides asuvate tütarettevõtete vara ja kohustused (sealhulgas äriühenduse käigus soetatud varaobjektide ümberhindamiste tulemused) on ümber teisendatud eurodesse aruandeperioodi lõpus kehtinud valuutakursside alusel. Tulu ja kulud on teisendatud eurodesse tehingu kuupäeval kehtinud valuutakursside alusel või aruandeperioodi keskmisi kursside kasutades, kui vahetuskurss euro ja välisvaluuta vahel on olnud stabiilne. Ümberhindamisel kasutatud erinevate kuupäevade valuutakursside mõjul tekkinud kursivahed on kajastatud muus koondkasumis või -kahjumis. Välisriigis asuva tütarettevõtte täielikul või osalisel võõrandamisel, millega kaasneb kontrolli lõppemine, kajastatakse vastav osa realiseerumata kursivahedest aruandeperioodi tulu või kuluna.

Euro vahetuskursid kontserni välisriikides asuvate äriüksuste arvestusvaluutade suhtes aruandeperioodi lõpu seisuga olid järgmised:

	Kuupäev	Rootsi kroon (SEK)	Ukraina grivna (UAH)*
1 euro (EUR)	31.12.2021	10,2503	30,9226
1 euro (EUR)	31.12.2020	10,0343	34,7396

* Euroopa Keskpank ei avalda UAH vahetuskursse. 2015. aasta algul lõpetas Ukraina keskpank indikatiivse valuutakursi määramise ning valuutakursid tuginevad Ukraina Rahandusministeeriumi andmetele.

Tehingud välisvaluutas

Tehingud välisvaluutas arvestatakse tehingu teinud kontserni ettevõtte vastavasse arvestusvaluutasse tehingu päeval kehtinud Euroopa Keskpanka või asukohariigi keskpanka ametlikku vahetuskurssi kasutades. Finantsseisundi aruandes hinnatakse välisvaluutas monetaarsed varad ja kohustused ümber arvestusvaluutasse aruandeperioodi lõpu seisuga kehtinud valuutakursside alusel.

Kursierinevused kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis. Kursimuutused põhitegevusega seotud varadelt ja kohustustelt kajastatakse muude äritulude/muude ärikuludena. Kursimuutused finantseerimis- ja investeerimistegevusega seotud välisvaluutas nõuetelt ja kohustustelt kajastatakse finantstulude ja -kulude kirjetel.

Välisvaluutas mittemonetaarsed varad ja kohustused hinnatakse aruandeperioodi lõpus arvestusvaluutasse ümber, kasutades soetuskuupäeval kehtinud valuutakursse, välja arvatud õiglases väärtuses mõõdetav vara, mille puhul kasutatakse õiglase väärtuse määramise päeval kehtinud valuutakurssi.

Finantsvara

Tavapärastel turutingimustel toimuv finantsvara (v.a nõuded ja antud laenud) ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on finantsvara ostu või müügi kohustuse tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise) päev. Nõuded ja laenud kajastatakse päeval, millal need tekkisid. Tavapärastel turutingimustel toimunuks loetakse ostu või müüki,

mille puhul müüja on andnud finantsvara ostjale üle sellise tähtaja jooksul, mis on sellel turul tavaks või õigusaktidega ette nähtud.

Kõiki kajastatud finantsvarasid mõõdetakse pärast esmast kajastamist tervikuna kas korrigeeritud soetusmaksumuses või õiglases väärtuses, vastavalt konkreetse finantsvara liigile.

Finantsvara liigitamine

Liigitamine ja esmase kajastamise järgne mõõtmine sõltub finantsvara juhtimiseks valitud ärimudelist ja finantsvara lepingupõhiste rahavoogude iseloomust. Finantsvarade liigitus otsustatakse nende esmakordsel kajastamisel.

a) Korrigeeritud soetusmaksumuses mõõdetavad finantsvarad

Võlainstrumente mõõdetakse pärast algset kajastamist korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit, ainult juhul, kui mõlemad järgmised kriteeriumid on täidetud:

- finantsvara hoitakse ärimudeli raames, mille eesmärk on saada lepingupõhiseid rahavooge ja
- finantsvara lepingutingimustest tulenevad rahavood, mis koosnevad ainult põhiosamaksetest ja põhiosa jäägilt arvestatud intressimaksetest kindlaksmääratud kuupäevadel.

Kontsern liigitab korrigeeritud soetusmaksumuses mõõdetavateks finantsvaradeks raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjate vastu, nõuded tellijatele, antud laenud ning muud nõuded.

Sisemise intressimäära meetod on meetod võlainstrumenti korrigeeritud soetusmaksumuse arvutamiseks ja intressitulude jaotamiseks vastavale lepinguperioodile. Sisemine intressimäär on määr, millega diskonteeritakse oodatavad tulevased laekumised võlainstrumenti eeldatava kehtivusaja või vajadusel lühema perioodi jooksul täpselt võlainstrumenti esmasel kajastamisel mõõdetud bruto raamatupidamisväärtusesse (võttes arvesse kõiki makstud või saadud tasusid, mis on sisemise intressimäära olemuslikeks komponentideks, tehingukulutusi ja muid lisatasusid või allahindlusi, kuid jättes arvestusest välja eeldatavad tulevased krediidikahjumid).

Intressitulu kajastatakse koondkasumiaruandes kirjel „Finantstulud“.

b) Õiglases väärtuses läbi muu koondkasumi mõõdetavad finantsvarad

Võlainstrumente, mis vastavad järgmistele tingimustele, mõõdetakse pärast esmast kajastamist õiglases väärtuses läbi muu koondkasumi:

- finantsvara hoitakse ärimudelis, mille eesmärk on nii saada lepingupõhiseid rahavooge kui ka müüa finantsvara; ja
- finantsvara lepingutingimustest tulenevad kindlaksmääratud kuupäevadel rahavood, mis koosnevad ainult põhiosamaksetest ja põhiosa jäägilt arvestatud intressimaksetest.

Kontsernil ei ole finantsvarasid, mis oleks liigitatud mõõdetavateks õiglases väärtuses läbi muu koondkasumi.

c) Õiglases väärtuses läbi kasumiaruande mõõdetavad finantsvarad

Finantsvarasid, mis ei vasta korrigeeritud soetusmaksumuses või õiglases väärtuses läbi muu koondkasumi mõõdetavate varade tingimustele, mõõdetakse õiglases väärtuses läbi kasumiaruande. Täpsemalt:

- omakapitaliinstrumentidesse tehtud investeeringud liigitatakse õiglases väärtuses läbi kasumiaruande mõõdetavateks, välja arvatud juhul, kui kontsern liigitab omakapitaliinstrumenti tehtud investeeringu, mida ei hoita kauplemiseesmärgil ja mis ei ole äriühendusest tulenev tingimuslik tasu, algsel kajastamisel õiglases väärtuses läbi muu koondkasumi mõõdetavaks;
- võlainstrumentid, mis ei vasta korrigeeritud soetusmaksumuses või õiglases väärtuses läbi muu koondkasumi mõõdetava vara tingimustele, liigitatakse mõõdetavateks õiglases väärtuses läbi kasumiaruande. Lisaks võib õiglases väärtuses läbi kasumiaruande mõõdetavaks määratleda ka võlainstrumentid, mis vastavad kas korrigeeritud soetusmaksumuses või õiglases väärtuses läbi muu koondkasumi kajastamise tingimustele, kui see kõrvaldab või vähendab oluliselt mõõtmise või kajastamise mittejärjepidevusetust, mis muidu varade või kohustiste mõõtmisest või nendelt saadavate kasumite või kahjumite kajastamisest tekiks.

Kontsern ei ole määratlenud ühtegi võlainstrumenti õiglases väärtuses läbi kasumiaruande mõõdetavaks.

Kontsern mõõdab tuletisinstrumentidest finantsvarasid õiglases väärtuses läbi kasumiaruande, välja arvatud juhul, kui need on määratletud efektiivseteks riskimaandamise instrumentideks.

Kui vara on määratletud õiglasel väärtusel läbi kasumiaruande mõõdetavaks finantsvaraks, siis selle õiglase väärtuse muutustest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse nende tekkimise perioodil koondkasumiaruandes kirjel „Finantstulud“ või „Finantskulud“.

Nõuded ja antud laenud

Nõuded ja laenud, millega kaasnevad kindlaksmääratud maksed ja mis ei ole soetatud edasimüügi eesmärgil, võetakse arvele nende õiglasel väärtusel koos otseselt soetamisega kaasnevate kuludega. Edaspidiselt kajastatakse nõudeid ja antud laenusid korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Nõuetelt ja antud laenudelt saadud intressitulu kajastatakse perioodi kasumi või kahjumi koosseisus. Nõuded ja laenud kajastatakse lühiajalistena, v.a. need, mille laekumine toimub eeldatavasti pikema perioodi kui 12 kuu jooksul.

Müügivalmis finantsvara

Mittederiviitne finantsvara, mis ei ole raha ja raha ekvivalendid ning mis ei kuulu ka teistesse finantsvara klassidesse, loetakse müügivalmis finantsvaraks. Finantsvara võetakse algselt arvele selle õiglasel väärtusel koos otseselt soetamisega kaasnevate kuludega. Edaspidiselt kajastatakse müügivalmis finantsvara õiglasel väärtusel, välja arvatud juhul kui vara õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata. Õiglase väärtuse mõõtmise võimaluse puudumise korral kasutatakse soetusmaksumuse meetodit.

Müügivalmis finantsvara õiglase väärtuse muutusest tulenev kasum või kahjum kajastatakse muus koondkasumis või -kahjumis omakapitali koosseisus. Omakapitalis kajastatud ümberhindluse reservi jääk kajastatakse pärast vara realiseerimist finantstulu või -kuluna või pärast väärtuse languse tuvastamist finantskuluna. Vara kajastatakse üldjuhul pikaajalisena, v.a. juhul, kui investeering realiseeritakse eeldatavasti 12 kuu jooksul.

Raha ja raha ekvivalendid

Rahaks ja raha ekvivalentideks loetakse sularaha, nõudmiseni ja tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid, mida on tehingu tegelikust tähtajast lähtudes võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on madal.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, saadud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende õiglasel väärtusel, mis hõlmab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit, välja arvatud finantskohustused, mida kajastatakse õiglasel väärtusel läbi perioodi kasumi või kahjumi. Finantskohustused kajastatakse tehingupäeval, s.o finantskohustuse tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise) päeval.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates aruandeperioodi lõpust või kui kontsernil pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates aruandeperioodi lõpust. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates aruandeperioodi lõpust, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast nimetatud kuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus aruandeperioodi lõpu seisuga tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse, kui kohutuse eest on tasutud, see on tühistatud või aegunud.

Faktooring

Tavapärase äritegevuse käigus tekkinud nõuete edasimüügil (nõuete faktooring) laekunud summade kajastamine sõltub sellest, kas nõude ostjal (faktoori) on õigus see müüjale selle mittelaekumise korral tagasi loovutada (regressiõigusega faktooring).

Regressiõigusega faktooringut käsitletakse kui nõuete tagatisel võetud finantskohustust. Kuni nõude laekumiseni faktoori jaoks kajastatakse nõuete müügist laekunud summad intressikandvate kohustustena. Nõude raamatupidamisväärtuse ja laekunud raha vahe kajastatakse perioodi finantskuludes.

Kontsern kasutab ka ostufaktooringut. Ostufaktooringu lepingu raames on võimalik allhankijatel, kellel puudub finantseerimisasutustest faktooringlimiidi taotlemiseks piisav krediitvõimekus, kasutada kontserni limiiti. Ostufaktooringu alusel finantseeritavad ostuarved kajastatakse kuni arve tasumiseni kirjel võlad hankijatele. Ostufaktooringu kasutamise seotud kulud katavad allhankijad. Kontsernil ostufaktooringuga seoses täiendavaid tulusid ega kulusid ei teki.

Varud

Tooraine, materjal ja ostetud kaubad müügiks (sh arendustegevuseks soetatud kinnistud) kajastatakse finantsseisundi aruandes algselt nende soetamiseks tehtud väljaminekute summas, mis sisaldavad otseseid soetamiskulutusi ning kaasnevaid kulusi, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse (sh laenukasutuse kulud). Ehituslepingute jaoks soetatud ehitusmaterjalid kajastatakse varudes tooraine ja materjalide koosseisus kuni nende kaasamiseni ehitusprotsessi.

Lõpetamata toodang võetakse arvele tootmisomahinnas, mille moodustavad need otsesed ja kaudsed tootmisväljaminekud, milleta varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses. Ehitusprotsessi kaasatud, kuid tellijale üle andmata tööga seotud materjal ja teenused kajastatakse lõpetamata toodanguna kuni nende üleandmiseni või kinnisvaraarenduse korral kinnisvaraobjekti valmimiseni.

Valmistoodanguna kajastatakse kinnisvaraarenduse tulemina valmis ehitatud ja müügivalmis kinnisvaraobjekte nende valmimiseks tehtud kulutuste summas.

Varude kuluks kandmisel rakendatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Erandiks on kinnistud, mille puhul rakendatakse individuaalmaksumuse meetodit.

Pärast algset arvele võtmist kajastatakse varud finantsseisundi aruandes soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on madalam. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärasest äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote lõpetamiseks ja müümiseks.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise ja/või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata põhitegevuse läbiviimiseks või administratiivsetel eesmärkidel.

Kinnisvarainvesteering võetakse finantsseisundi aruandes arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid ja muid tehtud vältimatuid kulusi vara soetamiseks (sh laenukasutuse kulud). Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering iga aruandeperioodi lõpu seisuga õiglasel väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenev kasum või kahjum kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine finantsseisundi aruandes lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara finantsseisundi aruandes ümber. Ümberklassifitseerimise hetke õiglane väärtus loetakse uueks soetusmaksumuseks edaspidises arvestuses. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle varaklassi arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varaobjekte, mida kasutatakse tootmistegevuse ja teenuste osutamise läbiviimiseks või oma tarbeks administratiivsetel eesmärkidel pikema perioodi kestel kui üks aasta.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest (sh laenukasutuse kulud). Soetamise järel kajastatakse materiaalsel põhivara finantsseisundi aruandes soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kui materiaalse põhivara objekt koosneb selgesti eristatavatest ja erineva eeldatava kasuliku elueaga komponentidest, võetakse komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena. Iga komponendi kuluminorm määratakse eraldi, lähtudes komponendi eeldatavast kasulikust elueast.

Arvele võetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud, nt mõne varaobjekti osade asendamine, lisatakse vara raamatupidamisväärtusele siis, kui on tõenäoline, et kontsern saab sellest väljaminekust tulevikus majanduslikku kasu ning väljaminekuga seotud vara soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Selliselt asendatud osad eemaldatakse finantsseisundi aruandest. Kõik muud põhivaraga seotud väljaminekud kajastatakse kulutuste tegemise perioodi kuludes.

Materiaalse põhivara kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Iga põhivaraobjekti kuluminorm määratakse eraldi, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast. Põhivara rühmade eluead on järgmised:

Põhivara rühm	Kasulik eluiga aastates	Põhivara rühm	Kasulik eluiga aastates
Maa	Ei amortiseerita	Transpordivahendid	5-7
Hooned ja rajatised	33	Muu inventar, tööriistad ja sisseseade	3-10
Masinad ja seadmed	3-12		

Põhivara amortiseeritakse hetkeni, kui vara raamatupidamislik jääkmaksumus võrdub vara lõppväärtusega. Lõppväärtus on summa, mille kontsern saaks vara võõrandamisel praegu, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes.

Materiaalse põhivara kulumimeetodeid, -norme ja lõppväärtusi vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul. Kui hindamisaluseid muudetakse, võetakse muudatused arvesse edasiulatuvalt.

Materiaalse põhivara raamatupidamisväärtuse võimalikku vähenemist hinnatakse, kui on ilmnenud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse langemisele alla tema raamatupidamisväärtuse. Vara väärtuse languse hindamist on kirjeldatud üksikasjalikumalt „Vara väärtuse langus“ arvestuspõhimõtte juures.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse muude äritulude või muude ärikulude kirjel.

Laenukasutuse kulud

Laenukasutuse kulud, mis on otseselt seostatavad varaobjekti soetamise, ehitamise või tootmisega kajastatakse vara soetusmaksumuse koosseisus. Laenukasutuse kulud on kulud, mida ei oleks tekkinud, kui tingimustele vastava varaobjekti osas ei oleks väljaminekut tehtud. Kui laen on võetud mingi konkreetse varaobjekti hankimiseks, määratakse selle varaobjekti kapitaliseeritavate laenukasutuse kulude summa nii, et see on sama suur kui kõnealusest laenust antud perioodi jooksul tekkinud tegelikud laenukasutuse kulutused, millest on lahutatud laenatud summade ajutisest investeerimisest tulenev tulu. Muud laenukasutusega seotud kulud kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis kasutades sisemist intressimäära.

Immateriaalne põhivara

Kontserniväliste osapoolte käest soetatud immateriaalne vara võetakse arvele soetusmaksumuses. Arvele võtmise järel kajastatakse immateriaalset vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleerunud amortisatsioon ja vara väärtuse vähenemisel tehtud allahindlused. Immateriaalse vara esmasel arvele võtmisel ja edasisel kajastamisel kehtivad samasugused põhimõtted kui materiaalse põhivara osas, v.a kui alljärgnevalt ei ole märgitud teisiti.

Immateriaalne põhivara jagatakse piiratud kasuliku elueaga varaks ja määramata kasuliku elueaga varaks. Piiratud kasuliku elueaga põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast.

Põhivara rühm	Kasulik eluiga aastates
Litsentsid, patendid	3-5

Määramata kasuliku elueaga immateriaalset vara ei amortiseerita. Majandusaasta lõpu seisuga hinnatakse, kas vara kasulik eluiga on muutunud piiritletavaks. Kui määramata kasuliku eluiga on muutunud piiratuks, alustatakse vara amortiseerimist muutuse kuupäevast edasiulatuvalt.

Määramata elueaga immateriaalsele varale tehakse igal aastal kas eraldiseisva varaobjektina või raha teeniva üksuse koosseisus vara kaetava väärtuse test. Piiratud elueaga vara väärtuse langust hinnatakse juhul, kui on ilmnenud asjaolusid, mis viitavad väärtuse vähenemisele. Kui immateriaalse vara kaetav väärtus on vähenenud alla tema raamatupidamisväärtuse, hinnatakse vara kaetava väärtuseni alla. Allahindluse summad kajastatakse sarnaselt amortisatsioonikuludele perioodi kasumis või kahjumis.

Vara väärtuse languse hindamist on kirjeldatud üksikasjalikumalt „Vara väärtuse langus“ arvestuspõhimõtte juures.

Firmaväärtus

Äriühenduse tulemusena tekkinud firmaväärtus võetakse algselt arvele soetusmaksumuses. Firmaväärtuse tekkimist on kirjeldatud arvestuspõhimõttes „Konsolideerimise alused“.

Arvele võtmise järgselt kajastatakse firmaväärtus soetusmaksumuses, mida on vähendatud väärtuse languste võrra. Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeringute firmaväärtus sisaldub investeringu soetusmaksumuses.

Vara väärtuse languse hindamist on kirjeldatud „Vara väärtuse langus“ arvestuspõhimõtte juures.

Uurimis- ja arendusväljaminekud

Uurimisväljaminekud on uute teaduslike või tehniliste teadmiste loomise või vastava informatsiooni kogumise eesmärgil läbiviidud uuringute ja teadustööga seotud kulutused. Uurimisväljaminekud on seotud teadusliku või tehnilise aluse loomisega uute võimalike toodete ja teenuste väljatöötamiseks ning need kajastatakse kuluna nende tekkimise hetkel.

Arendusväljaminekud on kulutused, mida tehakse uurimistulemuste rakendamisel uute konkreetsete toodete, teenuste, protsesside või süsteemide väljatöötamiseks, kujundamiseks või testimiseks. Arendusväljaminekuid kapitaliseeritakse immateriaalse põhivarana juhul, kui arendusväljaminekute suurus on võimalik usaldusväärselt mõõta, on olemas tehnilised ja finantsilised võimalused ning positiivne kavatsus projekti elluviimiseks, kontsern suudab kasutada või müüa loodavat vara ning immateriaalsest varast tulevikus tekkivat majanduslikku kasu on võimalik hinnata.

Kapitaliseeritud arendusväljaminekuid kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud amortisatsioon ja vara väärtuse vähenemisest tingitud kahjumid. Arendusväljaminekud kajastatakse kuludes lineaarselt eeldatava kasuliku eluea jooksul, mille maksimumpikkus ei ületa üldjuhul 5 aastat. Amortiseerimist alustatakse, kui arendusprojekti tulemusel on alustatud planeeritud äritegevust.

Vara väärtuse langus

Õiglase väärtuse arvestus on kirjeldatud lisas 5.

Igal aruandekuupäeval hindab kontsern kriitiliselt, kas on märke, mis võiksid viidata varade väärtuse langusele. Kui ilmneb märke varade väärtuse võimalikust vähenemisest, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test.

Finantsvara

Kontsern hindab korrigeeritud soetusmaksumuses kajastavate võlainstrumentide oodatavat krediidikahjumit tuleviku informatsiooni baasil. Rakendatav väärtuse languse meetodika sõltub sellest, kas krediidirisk on oluliselt suurenenud.

Eeldatava krediidikahju mõõtmine võtab arvesse:

- erapooletut ja tõenäosusega kaalutud summat, mille määramisel hinnatakse mitmeid võimalikke erinevaid tulemusi;
- raha ajaväärtust;
- aruande perioodi lõpus ilma liigsete kulude või pingutusteta kättesaadavat mõistlikku ja põhjendatud informatsiooni minevikus toimunud sündmuste, praeguste tingimuste ja tulevaste majandustingimuste prognooside kohta.

Raha ja raha ekvivalentidele, deposiidile, nõuetele ostjate vastu ja lepingulistele varadele, kus puudub oluline finantseerimise komponent, rakendab kontsern IFRS 9 järgi lubatud lihtsustatud lähenemist ning arvestab nõuete allahindlust nõuete pikkuse oodatava krediidikahjumina nõuete esmasel kajastamisel. Kontsern kasutab allahindluste maatriksit, kus allahindlus arvutatakse nõuetele, lähtudes erinevatest aegumiste perioodidest.

Mittefinantsvara

Piiramata kasutuseaga materiaalse põhivara ning amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda raamatupidamisväärtusega. Vara kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse hinnangulised tulevased rahavood nende nüüdisväärtusesse, kasutades tulumaksueelset diskontomäära, mis peegeldab nii raha väärtuse muutust ajas kui ka varaga seonduvaid riske. Kui vara ei genereeri iseseisvalt rahavoogu, leitakse kaetav väärtus raha teeniva üksuse kohta, mille koosseisu nimetatud vara kuulub.

Määramata kasuliku elueaga immateriaalsete põhivarade, sh firmaväärtuse väärtuse vähenemisest tulenev kahjum kajastatakse, kui vara või raha teeniva üksuse raamatupidamisväärtus ületab vastava vara või raha teeniva üksuse kaetava väärtuse. Varade väärtuse vähenemisest tulenev kahjum kajastatakse aruandeaasta kahjumina.

Firmaväärtuse võimalikke languseid kontrollitakse vähemalt kord aastas majandusaasta lõpus. Väärtuse langus määratakse kindlaks firmaväärtusega seotud raha teeniva üksuse kaetava väärtuse hindamise teel.

Väärtuse languse testimiseks jagatakse firmaväärtused kontserni nendele raha teenivatele üksustele või üksuste rühmadele, mis peaksid saama konkreetsest äriühendusest majanduslikku kasu. Firmaväärtuse väärtuse langusest tulenevad kahjumid kajastatakse perioodi kasumiaruandes.

Allahindluse tühistamine

Kui väärtuse vähenemise põhjus kaob, tühistatakse varem kajastatud allahindlus. Allahindluse asjaolude muutumist analüüsitakse vähemalt kord aastas aruandeperioodi lõpus. Allahindlusi tühistatakse ja varaväärtust suurendatakse maksimaalselt raamatupidamisväärtuseni, mis varal oleks kujunenud, kui allahindlust ei oleks tehtud, arvestades sealhulgas vahepealset kulumit. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse perioodi kasumiaruandes samal real, kus kajastus varasem allahindlus. Erandina ei tühistata firmaväärtuseallahindlust.

Müügivalmiks liigitatud omakapitaliinstrumenti tehtud investeeringu väärtuse langusest tulenevaid kahjumeid ei tühistata läbi kasumiaruande. Kui müügivalmiks liigitatud võlainstrumenti õiglane väärtus tõuseb ja seda tõusu saab objektiivselt seostada sündmusega, mis toimus pärast vara väärtuse langusest tuleneva kahjumi kajastamist kasumiaruandes, siis tühistatakse vara väärtuse langusest tulenev kahjum ja tühistamise summa kajastatakse kasumiaruandes.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Finantsseisundi aruandes kajastatakse eraldised siis, kui kontsernil oli aruandeperioodi lõpu seisuga toimunud sündmustest tulenev juriidiline või oma tegevusest tingitud kohustus, mille täitmine nõuab tulevikus tõenäoliselt varast loobumist usaldusväärselt määratavas summas. Pikaajalised eraldised kajastatakse diskonteeritud nüüdisväärtuses, kasutades maksustamiselset diskontomäära, mis iseloomustab hetke turul valitsevat hinnangut raha ajaväärtuse ja kohustusega seotud spetsiifiliste riskide kohta. Järgmistel perioodidel kajastatakse diskonteerimisperioodi vähenemisest tekkiv eraldise suurenemine perioodi kasumis või kahjumis. Eraldised kajastatakse diskonteeritud nüüdisväärtuses juhul, kui diskonteerimise mõju on oluline.

Pooleliolevate kahjumlike ehituslepingute katteks moodustatakse eraldi vastavalt lõpule viimata ehituslepingute osadele (vt ka „Ehituslepingute tulu kajastamine“).

Garantiieraldise kajastamise alus tekib siis, kui ehitusteenuse osutamine on lõpetatud ning garantiikohustus on sõlmitud ehituslepinguga jõustunud. Eraldise suurus tugineb ettevõtte ajaloolisele kogemusele garantiikohustuse täitmise kaaskulude suuruse kohta. Garantiieraldise väärtust hinnatakse vähemalt kord aastas.

Eraldised sidusettevõtete negatiivse omakapitali taastamiseks moodustatakse juhul, kui selleks on investoril seadusest tulenev juriidiline kohustus või siduv kokkulepe teiste investoritega.

Eraldised rekultiveerimiskohustuse täitmiseks pärast kaevandustegevuse lõpetamist moodustatakse alates hetkest, millal kontsernil on tekkinud siduv kohustus teha vastavaid väljaminekuid või töid. Eeldatavad väljaminekud kajastatakse eraldisena vastavalt proportsioonile, mis valitseb tegelikult kaevandatud tooraine ja kaevandusloaga lubatud või planeeritud kaevandatavate koguste vahel. Rekultiveerimisväljaminekute suurus, kaevandatavaid koguseid ja nende proportsioone hinnatakse vähemalt kord aastas.

Lubadused, garantiid ja muud potentsiaalsed kohustused, mis võivad konkreetsetel (seni mitte aset leidnud ja ettevõtte kontrolli alt väljas olevatel) tingimustel muutuda tulevikus reaalseteks kohustuseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tingimuslike kohustustena kajastatakse ka aruandeperioodi lõpuks toimunud sündmustest tulenevad kohustused, mille realiseerumine juhtkonna hinnangul on vähetõenäoline ja/või mida ei saa usaldusväärselt mõõta, samuti kohustused, mille realiseerumist kinnitab mõni alles tulevikus toimuv sündmus.

Lühiajalised töötajate hüvitised

Töötajatega seotud lühiajalised kohustused (palgavõlad, puhkusetasude kohustus) kajastatakse diskonteerimata väärtuses ning tekkepõhiselt vastavalt töötajate poolt teenuse osutamisele. Palgavõla ja puhkusetasude kohustuse tekkimise aluseks on töötajatega sõlmitud lepingud ning töölepinguid reguleerivad seadused, millest tuleneb ettevõttele juriidiline kohustus teha väljamakseid.

Töösuhete lõpetamise hüvitisi makstakse töötajale, kui kontsern lõpetab töösuhete töötajaga enne tavapärasel pensionile jäämise kuupäeva või kui töötaja lahkub vabatahtlikult, saades vastutasuks nimetatud hüvitised. Kohustus tekib eeskätt töösuhete lõpetamise tagajärjel, seetõttu peab kontsern kajastama töösuhete lõpetamise hüvitisi ainult siis, kui kontsern on selgelt kohustunud lõpetama töösuhete töötaja või töötajatega enne nende tavapärasel pensionile jäämise kuupäeva või maksuma töösuhete lõpetamise hüvitisi, et soodustada vabatahtlikku töölt lahkumist. Kui hüvitis kuulub väljamaksmisele enam kui 12 kuud pärast aruandeperioodi lõppu, on hüvitist diskonteeritud selle nüüdisväärtuseni.

Kasumi jagamise ja boonusskeemide kohane kohustus tuleneb tööalasest teenistusest, mitte tehingutest ettevõtja omanikega. Seetõttu ei kajasta kontsern kasumiosaluse plaanide ja boonusskeemide väljaminekuid mitte puhaskasumi jagamisena, vaid kuluna. Antud lühiajalist kohustust ei diskonteerita.

Kasumi jagamise ja tulemustasu skeemide kohaselt kajastab kontsern eeldatava kasumi jagamise ja tulemustasu maksmise kulu ja kohustust vastavalt hüvitise summa määramise valemitele, mis on juhatuse või nõukogu poolt kinnitatud. Kontsern kajastab kasumiosalusega ja tulemustasude maksmisega seotud eeldatavaid kulusid siis ja ainult siis, kui tal on juriidiline või oma tegevusest tingitud kohustus teha selliseid makseid ja kui kohustuse suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Aktsiapõhised maksed

Kontserni võtmetöötajatega sõlmitud optsioonilepinguid kajastatakse kui tasusid omakapitali instrumentide näol kontsernile osutatud teenuste eest. Kontsernile osutatud teenuste õiglase väärtuse otsese mõõtmise keerukuse tõttu mõõdetakse kontserni võtmetöötajate poolt osutatud teenuste õiglast väärtust omakapitaliinstrumentide õiglases väärtuses nende väljastamise kuupäeval. Omakapitaliinstrumentidega arveldatavate aktsiapõhiste maksetehingute soetusmaksumus kajastatakse kuluna ning korrespondeerivalt omakapitali suurenemisena omakapitaliinstrumentide üleandmise kuupäeval. Aktsiaoptsioonide võimaldamine on tingimuslik lähtudes kehtivast töösuhtest üleandmise kuupäeval ja teatud tulemuslikkuse tingimustest.

Aktsiaostuplaani õiglast väärtust hindavad sõltumatud hindajad. Aktsiaoptsioonide ja aktsiahinna tõusust tulenevate õiguste õiglase väärtuse mõõtmisel kasutatakse Bermuda mudelit. Mõõtmisel kasutatavad lähteandmed on aktsia hetkehind mõõtmise päeval, optsiooni täitmishind, eeldatav volatiilsus, optsiooni lunastustähtaeg, riskivaba intressimäär ja eeldatavad dividendid.

Tuletisinstrumentid

Kontsern kasutab tuletisinstrumente, intressimäära swap-lepinguid, et juhtida intressimäärade muutumisega seotud riske. Tuletisinstrumente kajastatakse algselt tuletisinstrumentide lepingu sõlmimise päeva õiglases väärtuses ja edaspidi hinnatakse nende väärtus ümber nende õiglasele väärtusele iga aruandeperioodi lõpu seisuga, kajastades muutust kasumis või kahjumis. Kui õiglane väärtus on positiivne, kajastatakse tuletisinstrumenti varana, kui negatiivne, siis kohustusena. Tuletisinstrumentid kajastatakse lühiajaliste varade või kohustusena juhul kui on tõenäoline, et need tasutakse järgmise 12 kuu jooksul, muul juhul näidatakse neid pikaajalistena. Tuletisinstrumenti õiglase väärtuse määramisel tuginetakse krediitdiasutuse andmetele.

Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutustest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandes läbi aruandlusperioodi koondkasumiaruande. Tuletisinstrumentide müügist saadud kasum või kahjum kajastatakse samuti läbi koondkasumiaruande.

Rendiarvestus

Kontsern kui rentnik

Rendid kajastatakse renditava varana varades ning rendikohustusena võlakohustuste hulgas alates hetkest, mil kontsern saab õiguse vara kasutada. Varad ja kohustused kajastatakse finantsseisundi aruandes rendimaksete nüüdiseväärtuses. Rendimaksed jaotatakse rendikohustuse põhiosa tagasimakseteks ja finantskuluks (intressikulu). Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama.

Renditavat vara amortiseeritakse lineaarselt vara eeldatava kasuliku tööea või rendiperioodi jooksul, vastavalt sellele kumb on lühem.

Rendimaksed sisaldavad järgneva rendiperioodi jooksul tehtavaid makseid:

- Fikseeritud rendimaksed miinus rendileandja poolt rentnikule tehtud maksed või kulude hüvitised;
- Muutuvad rendimaksed, juhul kui need muutuvad vastavalt mingile alusindeksile (näit. inflatsioon, Euribor);
- Võimaliku jääkväärtuse garantiiga kaasnevad maksed rentnikult;
- Renditava vara väljaostmise, rendiperioodi pikendamise või katkestamise optsioonide kasutamisega kaasnevad maksed (juhul, kui juhtkond on hinnanud optsiooni kasutamist piisavalt kindlaks ning nende optsioonide kasutamine on võetud arvesse rendiperioodi pikkuse arvestamisel).

Rendimakseid diskonteeritakse, kasutades rendi sisemist intressimäära või rentniku alternatiivset laenuintressimäära. Alternatiivne intressimäär on intressimäär, mida kontsern peaks maksuma kui ta finantseeriks sarnase vara kasutusõiguse ostu laenuga.

Renditava vara (rendivara) soetusmaksumus sisaldab alljärgnevaid komponente:

- Rendimaksete nüüdisväärtus;
- Rentniku poolt rendilepingu sõlmimisega kaasnenud otsekulud;
- Enne rendilepingut vara soetamise eest tehtud maksed;
- juhul, kui rendileping seda nõuab, siis renditava vara seisukorra taastamise või renditava vara eemaldamisega kaasnevad kulud.

Lühiajalisi rente ja väheväärtusliku vara rente kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt koondkasumiaruandes kuluna. Rendilepingu pikkuse määramisel hindab juhtkond pikendamis- ja katkestamisoptsioonide realiseerimise tõenäosust, võttes arvesse kõiki teadaolevaid asjaolusid, mis tekitavad majandusliku stiimuli optsioonide kasutamiseks. Rendilepingu pikendamisoptsioonidega hõlmatud perioodid (või perioodid pärast katkestamisoptsiooni) arvatakse rendiperioodi hulka siis, kui on piisavalt kindel, et pikendamisoptsiooni kasutatakse (või katkestamisoptsiooni ei kasutata). Juhtkond vaatab oma hinnangud seoses pikendamis- ja katkestamisoptsioonidega üle, kui juhtkonna otsusel on toimunud oluline sündmus, mis mõjutab tema algset hinnangut optsioonide kasutamise tõenäosuse osas või kui on muutunud rendilepingu katkestamatu periood.

Kontsern kui rendileandja

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

Kapitalirendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse finantsseisundi aruandes nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Kapitalirendi puhul kannab rendileandja sisuliselt kõik olulised renditava vara omandiga seonduvad riskid ja hüved üle rentnikule, mistõttu rendileandja eemaldab väljarenditava vara oma finantsseisundi aruandest ja asendab selle kapitalirendinõudega, ehk kapitalirenti tehtud netoinvesteeringuga. Kapitalirendinõue võrdub saadaolevate rendimaksete nüüdisväärtuse ja renditava vara rendiperioodi lõpu tõenäolise jääkväärtuse nüüdisväärtuse summaga.

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital peab Eesti Vabariigi äriseadustiku kohaselt olema vähemalt 10% ettevõtte aktsiakapitalist. Sellest lähtudes eraldab emaettevõtte igal aastal vähemalt 5% puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali. Eraldiste tegemist jätkatakse, kuni reservkapital saavutab nõutava suuruse.

Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada akumuliseerunud kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks fondi emissiooni teel. Kontserni reservkapitalina kajastatakse ka tütarettevõtete reservkapitale, mis on moodustatud tütarettevõtetes ajal, millal emaettevõttel oli nende üle kontroll.

Puhaskasum aktsia kohta

Tavapuhaskasum aktsia kohta leitakse aruandeaasta puhaskasumi emaettevõtte aktsionäridele kuuluva osa jagamisel perioodi kaalutud keskmise ringluses olevate aktsiate arvuga. Lahustatud puhaskasum aktsia kohta leitakse jagades aruandeaasta puhaskasumi perioodi kaalutud keskmise ringluses olevate aktsiate arvuga, võttes arvesse ka potentsiaalsete lahustava toimega omakapitaliinstrumentide arvu. Perioodi kaalutud keskmise aktsiate arvu leidmisel arvestatakse fondi emissiooni teel emiteeritud aktsiate mõju ning puhaskasum aktsia kohta esitatakse võrreldava perioodi kohta arvutatuna samadel alustel.

Tulumaks

Edasilükkunud tulumaks

Edasilükkunud tulumaksu kajastatakse ajutiste erinevuste suhtes, mis tekivad kontserni varade ja kohustiste finantsseisundi aruandes kajastatud väärtuse ja maksubaaside vahel (maksubaas on vara või kohustise maksustamisel aluseks võetav summa).

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Ettevõtte tulumaksu maksamise kohustus tekib kasumi jaotamisel ning see kajastatakse kuluna (perioodi kasumis või kahjumis) dividendide väljakuulutamisel. Maksustamissüsteemi olemusest tulenevalt ei teki Eestis registreeritud ettevõttel edasilükkunud tulumaksuvarasid ega -kohustisi, välja arvatud võimalik edasilükkunud tulumaksukohustus ettevõtte investeeringutelt tütar-, sidus, ja ühisettevõtetesse ning filiaalidesse.

Kontserni edasilükkunud tulumaksukohustis tekib nendes riikides asuvate äriühingute puhul, kus aruandeaasta kasumit maksustatakse.

Samuti tekib kontserni edasilükkunud tulumaksukohustis investeringutelt Eesti tütarettevõtetesse, välja arvatud juhul, kui kontsern suudab kontrollida maksustatavate ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist ja nende tühistumine ettenähtavas tulevikus ei ole tõenäoline. Maksustatavate ajutiste erinevuste tühistumise näideteks on dividendide maksmine, investeringu müük või likvideerimine jt tehingud.

Kuna kontsern kontrollib tütarettevõtete dividendipoliitikat, on tal võimalik kontrollida ka kõnealuse investeringuga seotud ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist. Kui emaettevõtte on otsustanud tütarettevõtete kasumit ettenähtavas tulevikus mitte jaotada, ei kajasta ta edasilükkunud tulumaksukohustist. Kui emaettevõtte hindab, et dividend makstakse välja ettenähtavas tulevikus, mõõdetakse edasilükkunud tulumaksukohustist planeeritava dividendi väljamakse ulatuses eeldusel, et dividendi väljamaksmiseks on aruandekuupäeva seisuga piisavalt vahendeid ja omakapitali, mille arvelt ettenähtavas tulevikus kasumit jaotada.

Edasilükkunud tulumaksukohustise mõõtmisel kasutab kontsern maksumäärasid, mida aruandekuupäeval kehtivate maksumäärade alusel eeldatavasti kohaldatakse maksustatavatele ajutistele erinevustele perioodil, mil need eeldatavalt tühistuvad.

Ettevõtte tulumaksu kehtiv maksumäär Eestis on 20% (tasumisele kuuluv maksusumma moodustab 20/80 netoväljamaksest). Alates 2019. aastast rakendub regulaarselt makstavale dividendile madalam maksumäär 14% (14/86 netoväljamaksest). Madalamat maksumäära saab igal kalendriaastal rakendada dividendide ja muude kasumieraldiste väljamaksetele ulatuses, mis ei ületa viimase kolme kalendriaasta keskmist väljamakstud maksustatud dividendide ja muude kasumieraldiste summat ning maksustatud omakapitali väljamakseid.

Tulumaksuga seotud vara, kohustused, tulu ja kulu rühmitatakse realiseerunud või edasilükkunud tulumaksuks. Maksustatava kasumiga või dividendide maksmisega seotud (realiseerunud) tulumaksuvara- või kohustused kajastatakse lühiajalistena. Edasilükkunud tulumaks kajastatakse pikaajalise vara või kohustusena, välja arvatud kui edasilükkunud tulumaksu realiseerumine on tõenäoline järgmisel aruandeperioodil.

Tulumaksukohustuse info on toodud aastaaruande lisas 32.

Välismaised tütar- ja sidusettevõtted

Ukrainas, Soomes, Rootsis ja Leedus on ettevõtte puhaskasum tulumaksuga maksustatav. Vastavad tulumaksumäärad nendes riikides on: Ukrainas 18% (2020: 18%), Soomes 20% (2020: 20%), Rootsis 22% (2020: 22%) ja Leedus 15% (2020: 15%). Maksustatav kasum arvutatakse ettevõtete kasumist enne tulumaksu, mida korrigeeritakse tulumaksu deklaratsioonides kohalike tulumaksuseaduste nõuetest lähtuvalt ajutiselt või püsivalt lubatud tulu- ja kulutäiendustega.

Välismaiste tütarettevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi aruandeperioodi lõpul kajastatud vara ja kohustuste raamatupidamisväärtuste ning maksustamisväärtuste ajutiste erinevuste kohta. Edasilükkunud tulumaksuvara kajastatakse finantsseisundi aruandes vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada taasarveldamiseks.

Segmendiaruandlus

Tegevussegment on kontserni äritegevuse komponent, mis osaleb äritegevuses ja mille majandustulem sisaldab otseselt segmendiga seotud finantsnäitajaid (sh tulu ja kasum tehingutest teiste kontserni tegevussegmentidega). Samuti võivad tegevussegmenti tulemis sisalduda finantsnäitajad, mis on mõistlikel alustel ära jagatud segmentide vahel. Jagamatud finantsnäitajad on seotud kontserni emaettevõtte administratiivtegevusega või mille jaotamiseks ei ole mõistlikku alust.

Raporteeritavad tegevussegmentid on identifitseeritud vastavalt sellele, kuidas kasutab sisemiselt genereeritud detailset finantsinfot kontserni kõrgeim äriotsustaja. Kõrgeim äriotsustaja on isikute grupp, kes jagab kontserni ressursse tegevussegmentidele ja hindab nende tulemust. Kontserni kõrgeimaks äriotsustajaks on emaettevõtte Nordecon AS-i juhatus.

Müügitulu kajastamine

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.

Ehituslepingute tulu kajastamine

Ehituslepingute (pea- ja alltöövõtulepingud ning teehooldelepingud) tulud ja kulud teenuse müügist kajastatakse niipea, kui neid on võimalik valmidusastme meetodil usaldusväärselt mõõta. Lepingu tulu koosneb lepingus algselt kokkulepitud summast, millele võivad lisanduda lisa- ja muudatustööd, nõuded ja tulemustasud müügituluna kajastatavas ja usaldusväärselt hinnatavas ulatuses. Ehituslepingu valmidusaste määratakse kulumeetodil, tehtud kulude proportsionaalse suhtena lepingu kogukuludesse. Kui lepingu hinnangulised kogukulud ületavad lepingu tulusid, kajastatakse vastav kahjum koheselt kuluna ning kajastatakse finantsseisundi aruande kirjel „Eraldised“ (vt ka arvestuspõhimõtte „Lõpetamata ehituslepingud“).

Tulu kaupade ja valmistoodangu müügist

Kaupade ja valmistoodangu, s.h. kontserni omaarenduste müügist tekkinud tulu kajastatakse siis, kui müüdava varaobjekti omandiõigusega seotud oluline kontroll on üle läinud ostjale, hüvitise laekumine tehingust on tõenäoline, tehinguga seotud kulusid ning võimalikke tagastuste suurust saab usaldusväärselt hinnata, puudub müüja jätkuv seos varaobjektiga ja müügitulu summat on võimalik usaldusväärselt määrata.

Riskide ja hüvede üleminek müüjalt ostjale sõltub eelkõige tehingu tüübist ja lepingu tingimustest. Kaupade müügil on üleminekumomendiks üldjuhul kauba füüsiline üleandmine ostjale. Arendustegevuse käigus valminud ja arendustegevuseks soetatud kinnisvara omandiõiguse üleminek fikseeritakse üldjuhul notariaalse asjaõiguslepingu sõlmimisega. Summad, mis kliendid on maksnud enne lepingu sõlmimist, kajastatakse ettemaksetena.

Finantstulu

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Dividenditulu kajastatakse nõudeõiguse tekkimise hetkel.

Lõpetamata ehituslepingud

Lõpetamata ehituslepingute tulud ja kulud kajastatakse valmidusastme meetodil. Ehituslepingu valmidusaste määratakse kulumeetodil, tehtud kulude proportsionaalse suhtena lepingu kogukuludesse. Ehituslepingu kulud koosnevad ehitusprojektiga otseselt seotud kuludest ning projekti üldkuludest.

Kui aruandeperioodi lõpu seisuga on tellijatele esitatud arveid suuremas summas kui valmidusastme meetodil arvestatud tulu, siis kajastatakse vahet finantsseisundi aruandes lühiajalise kohustusena (kirjel „Ettemaksed“). Kui tellijatele on arveid esitatud vähem kui on arvestatud tulu valmidusastme meetodil, kajastatakse vahe finantsseisundi aruandes käibevarana (kirjel „Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded“).

Kui saadavat tulu ei ole võimalik täpselt prognoosida, kajastatakse ehituslepingu tulu ainult tehtud kulude ulatuses. Kui on tõenäoline, et ehituslepingu eeldatavad kogukulud ületavad eeldatavaid lepingulisi tulusid, kajastatakse kogu oodatav kahjum perioodi kasumis või kahjumis.

Investeeringud tütar-, sidus- ja ühisettevõtetesse Eesti raamatupidamise seadusega nõutud emaettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes

Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded esitatakse raamatupidamise aastaaruande lisades täiendava informatsioonina kooskõlas Eesti raamatupidamise seadusega ning emaettevõtte ei koosta IAS 27 mõistes täiendavaid eraldiseisvaid finantsaruandeid.

Emaettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes kajastatakse investeeringud tütar-, sidus- ja ühisettevõtetesse soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodi kohaselt kajastatakse investeering algselt soetusmaksu- mused ehk omandamisel makstud tasu õiglasel väärtuses ning hiljem korrigeeritakse vajadusel väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Väärtuse langemisele viitavate asjaolude ilmnemisel või minimaalselt kord aruandeperioodi lõpus viiakse läbi investeeringute kaetava väärtuse hindamise testi (arvestuspõhimõtte „Vara väärtuse langus“). Allahindlused on kajastatud perioodi kasumis või kahjumis.

Tütar-, sidus- ja ühisettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis nõudeõiguse tekkimisel. Enne investeeringuobjekti omandamishetke tekkinud omakapitalist makstud dividende ei loeta tuluks. Selline osa dividendidest kajastatakse investeeringu vähendusena.

LISA 5. Finantsriskide juhtimine

Finantsinstrumentide kasutamisega kaasnevad kontsernile järgmised finantsriskid:

- Krediidirisk
- Likviidsusrisk
- Tururisk

Kontserni finantsriskide juhtimine tugineb arusaamisel, et riskijuhtimise edukus sõltub riskide jätkuvast teadvustamisest, nende realiseerumise mõjude täpsest hindamisest ning kehtestatud riskijuhtimise põhimõtete järgimisest. Vastavate tegevuste peamiseks eesmärgiks on ennetada ja juhtida riske, millel on negatiivne mõju käibekapitali piisavusele põhitegevuse läbiviimisel, mis võiksid ohtu seada kontserni vastavuse võõrkapitali finantseerijate poolt kehtestatud tingimustele, omakapitali piisavuse ning tegevuse jätkuvuse.

Riskide maandamiseks töötatakse välja põhimõtted ning tegevuskavad, mille eesmärgiks on riskide tuvastamine ja analüüsimine, riskitaseme jälgimine, riskide hajutamine ajaliselt, tegevusalade lõikes ning geograafiliselt. Finantsriskide juhtimisel on keskne roll Nordecon AS-i finants- ja raamatupidamisosakonnal, kelle pädevusse kuulub riskihinnangute andmine ning erinevate riskihindamise ja -juhtimise tegevuskavade väljatöötamine ja juurutamine. Nordecon AS-i poolt välja töötatud riskijuhtimise põhimõtted kehtivad üldjuhul ka tütarettevõtetes. Riskijuhtimise lõplik vastutus on ettevõtete juhatustel. Sisemisest töökorraldusest tulenevalt võib riskijuhtimisse olla kaasatud ka ettevõtte nõukogu või nõukogu poolt moodustatud auditikomitee.

Krediidirisk

Krediidirisk väljendab potentsiaalset kahju, mis võiks tekkida juhul, kui kontserniga majandustehingus osalev vastaspool ei suuda täita oma lepingulisi kohustusi tagada finantsinstrumendist tulenevad rahavood. Krediidirisk kaasneb põhiliselt nõuetega ostjate vastu ja kontserni poolt antud laenudega.

Kontserni krediidiriski suurust mõjutavad enim iga kliendiga seotud spetsiifilised asjaolud. Samas lähtub kontserni juhtkond krediidiriski hindamisel ka üldisematest asjaoludest. Näiteks kliendi juriidiline staatus (era- või riiklik ettevõtte), klientide geograafiline paiknemine, tegevusharu või riigi majanduslik seisund, mis kõik võivad kontserni tegevikkude avatust krediidiriskile mõjutada. Kontserni kogemus näitab, et kõige suurem krediidirisk valitseb erasektori tellijate osas, kõige madalama krediidiriskiga on riiklikud asutused ja kohalikud omavalitsused. Sellest annab tunnistust ka allahindluste puudumine avaliku sektori klientide nõuete osas, tänu nende stabiilsele maksevõimele. Võrreldes 2020. aastaga on aruandeaastal avaliku sektori osa müügitulust mõnevõrra vähenenud, moodustades ligikaudu 37% (2020: ligikaudu 39%). Suurimateks avaliku sektori klientideks on Transpordiamet ja Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus, moodustades vastavalt ligikaudu 15% ja 3% kogu müügitulust (2020: 13% ja 6%). Krediidiriski juhtimisel tegeletakse nii ennetava tegevusega (lepingupartnerite krediitkõlblikkuse analüüs) kui ka riskide kontsentreerumise ja akumuleerumise piiramisega. Kontserni ettevõtted teevad tehinguid vaid eelnevalt juhtkonna poolt krediitkõlblikuks tunnistatud uute osapooltega. Olemasolevate klientidega tehingute tegemisel tuginetakse krediidiriski hindamisel peamiselt varasemale maksekäitumisele, aga ka jooksvale monitoorimisele. Kõrge krediidiriskiga osapooltega toimub teenuse osutamine või kaupade müük ainult ettemaksuga.

Kontsern ei nõua tagatist (nt panga poolt väljastatud maksegarantiid) põhitegevusest tekkinud nõuetest ostjate vastu, v.a kui nõuete laekumise osas on tekkinud kahtlusi. Kontserni poolt antud laenud kontsernivälisetele isikutele peavad olema tagatud hüpoteekidega, käendustega või garantiidega kolmandate osapoolte poolt.

Oodatavate krediitkahjumite osas kajastatakse nõuete ja laenude allahindlused. Kontserni arvestuspõhimõtete kohaselt kajastatakse kuludes kõik nõuded, mis on ületanud maksetähtaaja rohkem kui 180 päeva ja mille osas puuduvad täiendavad kokkulepped klientidega võlgnevuste tasumiseks või tagatised. Lisaks analüüsitakse tulevikus tekkida võivate kahjumite tõenäosust. Nõuete analüüs hõlmab nii nõudeid ostajatele kui ka ehituslepingutest tulenevaid nõudeid tellijatele. Varade eeldatava krediitkahjumi hindamiseks kasutatakse eraldiste moodustamise maatriksit, mis põhineb kontserni ajaloolisel krediitkahjumi kogemusel, mida korrigeeritakse konkreetsete deebitoridega seotud tegurite, üldiste majandustingimuste, aruandekuupäeval finantsvarale rakenduvate tegelike ja prognoositavate tingimuste ja nende suuna hinnanguga ning vajadusel ka raha ajaväärtusega. Kehtivusaja jooksul eeldatav krediitkahjum on eeldatav krediitkahjum, mis tuleneb kõigist finantsinstrumendi kehtivusajal võimalikest kohustuste täitmata jätmise juhtudest. Teostatud analüüsi tulemusena 31.12.2021 ja 31.12.2020 reservi ei moodustatud (lisa 8).

Krediidiriski ulatust on kirjeldatud lisa 33.

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk on seotud võimega hüvitada finantsasutustele ja hankijatele õigeaegselt kohustused, millega kaasneb raha väljaminek või muu finantsvara loovutamine. Kontserni likviidsuspositsiooni mõjutavad eelkõige järgmised asjaolud:

- Kontserni äritegevus on sesoonne, eriti rajatiste valdkonnas. I kvartalis on äritegevuse mahud ja kasumlikkus aasta madalaimal tasemel ning kontsern peab põhi- ja administratiivtegevusega seotud kulude katteks kasutama eelmistel perioodidel kogutud rahareserve. II ja III kvartalis toob äritegevuse elavnemine kaasa täiendava käibekapitali vajaduse.
- Ehitussektoris tuleb sageli tasuda ettemakseid allhankijatele ja materjalide soetamisel, samas puuduvad üldjuhul ettemaksed tellijate lepingutes. Tekkiva käibekapitali puudujäägi peab kontsern katma omavahenditest või kasutama finantsasutuste poolt võimaldatud krediitilimiite.
- Kontsernil tuleb teha põhitegevuse tõhusaks läbiviimiseks investeeringuid masinatesse ja seadmetesse ning kinnisvarasse.

Lühiajalise likviidsuse juhtimisel lähtutakse eelkõige kontserni ettevõtete majandusaastaks kinnitatud eelarvetest ning investeerimisplaanidest. Lühiajalise likviidsuse juhtimise tähtsaimaks instrumendiks on kontserni rahalisi vahendeid koondavad kontsernikontod, mis aitavad maandada kontserni ettevõtete likviidsuse hooajalist kõikumist. Ülejäänud lühiajaline käibekapitali vajadus finantseeritakse pankadest saadud arvelduskrediitide ja faktooringulimiitide abil.

Pikaajalise likviidsuse juhtimine on enim mõjutatud investeerimisotsustest. Selliste otsuste puhul on eesmärgiks vältida avatud finantseerimispositsioonide teket (st investeeringu tasuvusaeg on pikem kui hangitud finantseerimise kestvus).

Kontserni likviidsuspositsioon 2022. aastal

Kontserni käibevara ja lühiajalised kohustused 2021 a. aruandeperioodi lõpus olid vastavalt 87 706 tuhat eurot ja 93 318 tuhat eurot, lühiajaliste kohustuste kattekordaja 0,94 (31.12.2020 vastavalt 87 737 ja 86 509 tuhat eurot ning 1,01). Lühiajalistest kohustustest moodustavad laenukohustused 16 289 tuhat eurot (31.12.2020: 18 508 tuhat eurot). Olulise osa lühiajalistest laenukohustustest moodustavad arvelduslaenud summas 10 248 tuhat eurot (2020: 11 527 tuhat eurot).

Kontserni juhtkond on veendumusel, et kontserni likviidsuspositsioon 2022. aastal on piisav jätkusuutliku ja kasumliku põhitegevuse läbiviimiseks ning kolmandate osapoolte kohustuste tähtaegseks tasumiseks.

Ülevaade maksevõimest on üksikasjalikumalt esitatud lisas 33.

Tururisk

Tururisk väljendub turuhindade võimalikus muutuses valuuta vahetuskursside, intressimäärade ja väärtpaberite hinnamuutuste näol, mis mõjutavad kontserni majandustulemust või finantsinstrumentide väärtust.

Valuutarisk

Valuutarisk on avatus kahjumitele seoses valuuta vahetuskursside ebasoodsa muutumisega, millega kaasneks nende kontserni finantsinstrumentide väärtuse langus, mis on sõlmitud muudes valuutades kui kontserni ettevõtete arves- tusvaluuta.

Ukraina rahvusvaluuta grivna (UAH) on ujuvkursiga teiste valuutade suhtes. Kontserni Ukraina ettevõtetele on valuutarisk seoses finantsinstrumentidega, mis on muus valuutas kui UAH, nt EUR-põhised laenukohustused. 2021. aastal on UAH kurss euro suhtes tugevnenud ligikaudu 12%. Kontserni Ukrainas asuvatele tütarettevõtetele tähendas see eurodes saadud laenude ümberhindamist kohalikku valuutasse ning sealt tekkivat täiendavat kursikasumit summas 711 tuhat eurot (2020: kahjum 1 485 tuhat eurot). Finantsinstrumentidega seotud kursikasumid ja -kahjumid kajastuvad koondkasumiaruande kirjetel „finantstulud“ ja „finantskulud“.

Põhitegevusega seotud nõuete ja kohustuste ümberhindamisest valuutakursi kasumit või kahjumit ei saadud. Samuti ei teki kontserni kasumiaruandes kursikahjumeid Ukrainas asuvalle sidusettevõttele eurodes antud laenudelt.

Kontserni Ukraina välistel tütarettevõtetele ei olnud aruandeperioodi lõpu seisuga UAH baasil kajastatud finantsinstrumente.

Rootsi kroon nõrgenes 2021. aastal euro suhtes ligikaudu 2%. Kursimuutusest euro suhtes aruandeperioodil põhitegevusega seotud nõuete ja kohustuste ümberhindamisest valuutakursi kasumit või kahjumit ei tekkinud (2020: kah-

jum 48 tuhat eurot). Kursikahjum kajastub koondkasumiaruande kirjel „muu ärikulu“. Kontserni Rootsis asuvale tütarettevõttele eurodes antud laenu ümberhindamisest kohalikku valuutasse saadi kursikasumit 16 tuhat eurot (2020: kahjum 24 tuhat eurot). Kursikahjum kajastub koondkasumiaruande kirjel „finantskulud“.

Kontsern ei ole soetanud tuletisinstrumente valuutariski maandamiseks.

Intressirisk

Kontserni intressirisk väljendub eelkõige ujuvintresside baasmäärade võimalikus tõusus, millega kaasneks kontserni suhteliselt suure laenukoormuse juures intressikulude märgatav suurenemine koos negatiivse mõjuga kasumile. Riski maandamiseks on kontsern lähtunud põhimõttest, et madalate turuintresside korral sõlmitakse lepingud võimalusel fikseeritud intressimääraga, kuid see on pankade poolt pakutud laenutoodete osas osutunud keeruliseks. Seega on uued lepingud sõlmitud enamjaolt ujuvate intressimääradega. Kontsern on sõlminud tuletistehingu lepingu, et juhtida 2016. aastal ostetud asfaltbetoonitehase rendilepingu intressimäära muutumisega seotud riske.

Täiendav info tururiski mõjudest on toodud lisa 33.

Riigirisk

Välisriikidest tegutses kontsern aruandeperioodil Rootsis, Soomes ning Ukrainas. Soomes teeniti müügitulu 2021. aastal 3% ja Ukrainas 2% kontserni müügitulust. Rootsis teenitud müügitulu moodustas alla 1% kontserni kogutulust (2020: Rootsi 11%, Soome 6%, Ukraina 1%). Aruandeperioodi lõpus oli Rootsis 0,4%, Soomes 2% ja Ukrainas 9% kontserni varast (2020: Rootsi 3%, Soome 1%, Ukraina 3%). Lätis tegutseb kontsern projektipõhiselt ning 2021. aastal teostati töid ühes projektis.

Kontserni äritegevuses ei toimunud aruandeperioodil olulisi muutusi võrreldes 2020. aasta lõpuga. Tegevusmahud välisriikides vähenesid võrreldes 2020. aastaga, seda peamiselt Rootsis (tegevusaruanne „Äritegevuse jaotus geograafiliste turgude lõikes“).

Venemaa- Ukraina konflikt on Ukrainaga seotud riigiriski kontserni jaoks oluliselt tõstnud. Ning see avaldab negatiivset mõju ehitus- ja kinnisvaraturule ning samuti Ukrainaga seotud finantsinstrumentide väärtusele (lisa 37).

Mahukaid investeeringuid nõudvad tegevused kinnisvaraarendusprojektidega (kontsernil on osalus hetkel kahes konserveeritud arendusprojektis) on jätkuvalt peatatud. Kindlustamaks tehtud investeeringut, on kontsern koos kaasomanikega erastanud sidusettevõttele V.I. Center TOV kinnistu ning seadnud sellele kontserni ja kaasomanike laenude tagamiseks hüpoteegid.

Eelnevat arvesse võttes on kontserni juhtkonna hinnangul Ukrainaga seotud finantsinstrumendid ning kinnisvarainvesteeringud kõrgendatud riskiga ning tõenäosus, et nende väärtus võib tulevikus langeda, keskmisest suurem (lisa 8, 12).

Õiglase väärtuse määramine

Kontserni Juhtkonna hinnangul ei erine kontserni finantsvarade ja –kohustuste raamatupidamisväärtus oluliselt nende õiglasest väärtusest. Kontsern klassifitseerib finantsinstrumendid lähtudes nende ümberhindlusest kolmele eri tasemele:

- Tase 1: Finantsinstrumendid, mida hinnatakse börsi või muu aktiivse reguleeritud turu korrigeerimata hinnas. Turgu peetakse aktiivseks, kui noteeritud hinnad on lihtsalt ja regulaarselt kättesaadavad börsilt, vahendajalt, maaklerilt, tööstusharu grupilt, hindamisteenistusest või regulatiivselt organilt ja need kujutavad tegelike ja regulaarselt aset leidvate turutingimustel toimuvate tehingute hindasid.
- Tase 2: Finantsinstrumendid, mida hinnatakse hindamismeetodiga, mis põhinevad jälgitavatel sisenditel. Näiteks finantsinstrumendid, mis on hinnatud kasutades sarnaste instrumentide hindasid aktiivsel reguleeritud turul, või mille ümberhindluseks kasutatakse reguleeritud turu hinda, kuid mille likviidsus börsil on madal. Hindamismeetodis kasutatakse nii palju kui võimalik jälgitavaid turuandmeid, kui need on kättesaadavad, ja toetatakse nii vähe kui võimalik kontserni enda hinnangutele. Instrument liigitatakse tasemele 2, kui kõik olulised sisendandmed, mis on vajalikud õiglase väärtuse määramiseks, on jälgitavad. Kui üks või mitu olulist sisendit ei baseeru jälgitavatel turuandmetel, liigitatakse instrument tasemele 3.
- Tase 3: Finantsinstrumendid, mille ümberhindluseks kasutatakse hindamismeetodid põhinevad mittejälgitavatel sisenditel.

Tulenevalt kontserni arvestuspõhimõtetest ning IFRS EL avalikustamisnõuetest, tuleb kontsernil avalikustada hinnangud finantsinstrumentide ja kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse kohta. Õiglased väärtused on leitud kasutades allkirjeldatud meetodeid:

Finantsinstrumendid

Kontserni ettevõtete finantsinstrumendid on kajastatud finantsseisundi aruandes ning kontsern ei oma märkimisväärsid finantsseisundi aruande väliseid finantsinstrumente.

Avalikustamise eesmärgil leitud õiglase väärtuse määramine toimus järgnevalt:

- Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded – hinnang õiglasele väärtusele (v.a nõuded pooleliolevatest ehituslepingutest) tugineb finantsvara tulevaste rahavoogude aruandeperioodi lõpus kehtinud turuintressiga diskonteeritud nüüdisväärtusele. Pikaajalise fikseeritud intressimääraga finantsvara diskonteerimisel on kasutatud keskmist turuintressi aruandeperioodi lõpu seisuga.
- Pikaajalised finantsinvesteeringud – hinnang õiglasele väärtusele tugineb investeerimisobjekti diskonteeritud netorahavoogude nüüdisväärtusele.
- Finantskohustused – hinnang õiglasele väärtusele tugineb finantskohustuste tulevaste põhiosa- ning intressimaksete diskonteeritud nüüdisväärtusele. Diskontomääraks on aruandeperioodi lõpus kehtinud sarnaste finantskohustuste keskmine turuintress vastavalt Eesti Panga poolt avalikustatud statistikale.

Finantsinstrumentide õiglase väärtuse võrdlus raamatupidamisväärtusega on esitatud lisas 33.

Kinnisvarainvesteeringud

Kontsern kajastab kinnistud, mis on klassifitseeritud kinnisvarainvesteeringuteks, nende õiglasest väärtusest, kasutades selleks muuhulgas sõltumatute atesteeritud kinnisvarahindajate ekspertarvamusi. Õiglase väärtuse määramisel kasutatakse järgmiseid meetodeid:

- diskonteeritud rahavoogude meetod – diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase renditulusid (sh rendihind ruutmeetri kohta ning rendipindade täituvus) ja kaasnevaid tegevuskulusid. Sõltuvalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja tõenäosusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks olemasolevad või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini turu ootusi vara tootlikkuse ja varaga seotud spetsiifiliste riskide kohta;
- võrdlusmeetod – analüüsitakse hinnatava objektiga võrreldavatel tingimustel toimunud tehinguid ning objekti õiglase väärtuse tuletatakse läbi toimunud tehingute võrreldava ruutmeetri hinna. Võrdlusmeetodit kasutatakse kinnisvaraobjektide puhul, mis renditulu ei teeni ning mida hoitakse edasimüügi või väärtuse kasvu eesmärgil;
- objekti võlaõigusliku müügilepingu hind aruandeperioodi lõpu seisuga – kinnisvarainvesteeringute puhul, mille müügiks on aruandeperioodi lõpu seisuga sõlmitud võlaõiguslik müügileping, kuid asjaõigusleping³ on veel sõlmimata, võetakse õiglase väärtuse kajastamisel aluseks müügihind võlaõiguslikus müügilepingus. Võlaõiguslikus lepingus toodud müügihinna kasutatakse objekti õiglase väärtuse määramiseks vaid juhul, kui kontsernil on piisav kindlus, et asjaõiguslik müügileping sõlmitakse samadel tingimustel (näiteks ostja on teinud aruandeperioodi lõpu seisuga arvestatavas summas ettemakse objekti soetamiseks või asjaõiguslik leping on sõlmitud pärast aruandeperioodi lõppu, kuid enne raamatupidamise aastaaruande avalikustamist). Antud meetodit kasutatakse ka siis, kui võlaõigusliku lepingu sõlmimine on toimunud aruandeperioodi lõpu järgselt, kuid tehingutingimustes on kokku lepitud enne majandusaasta lõppemist ning need ei ole tehingu toimumise hetkeks oluliselt muutunud.

Kontsern hindas kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust diskonteeritud rahavoogude meetodil. Hindamise viisid läbi kontserni kinnisvaraspetsialistid väliste ekspertide kaasabiga. Hindamistulemuste põhjal vähendati Eestis asuvate investeeringute maksumust 42 tuhande euro võrra ning Ukrainas asuva investeeringu maksumust suurendati 2 tuhande euro võrra. Hinnangute muutuse võimalik mõju kinnisvara väärtusele on toodud lisas 12.

³ Eesti õiguse kohaselt lepatakse võlaõiguslikus kinnisvara müügilepingus kokku tehingutingimused ja poolte õigused ja kohustused. Omandiõigus läheb üle kinnistusraamatu kandega, mis tehakse asjaõigusliku lepingu alusel. Võlaõigus- ja asjaõigusleping võidakse sõlmida üheaegselt ning need võivad sisalduda ühes dokumendis. Sageli aga sõlmitakse võlaõiguslik müügileping kinnisvara arendamise või ehitamise perioodil, kui ostja teeb ettemaksu. Asjaõiguslik leping sõlmitakse pärast kinnisvara valmimist.

EUR '000	31.12.2021	31.12.2020
Intressikandvad kohustused kokku (lisa 15)	23 694	25 860
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 7)	-9 031	-12 576
Neto intressikandvad kohustused	14 663	13 284
Omakapital kokku	28 126	37 235
Investeeritud kapital (intressikandvad kohustused + omakapital)	51 820	63 095
Finantsvõimendus*	28%	21%

*Finantsvõimendus = Neto intressikandvad kohustused / Investeeritud kapital

Miinimumnõuded kapitalile

Kontserni emattevõtte asukohamaa seadustest tulenevalt on kehtestatud miinimumnõuded ettevõtete omakapitali piirmääradele. Seaduse kohaselt peab aktsiaseltsi omakapitali suurus moodustama vähemalt poole aktsiakapitalist, aga mitte vähem kui 25 tuhat eurot.

Dividendipoliitika

Kontserni kapitali juhtimisel on oluline osa dividendipoliitikal. Väljamakstavate dividendide ettepaneku tegemisel arvestab juhatus eelkõige:

- Kontserni aruandeaasta majandustegevuse tulemuse ning ettevõtte toimimiseks vajaliku rahavooga;
- Kontserni kasumliku kasvu- ja jätkusuutlikkuse tagamiseks vajaliku optimaalse omakapitali ja võõrkapitali suhtega ning mahuga;
- Tuumikaktsionäri AS Nordic Contractors dividendiootustega;
- Eesti väärtpaberituru üldise kapitalitootlusega.

Nordecon AS-i poolt eelmistel aastatel aktsionäridele makstud dividendid:

Väljamaksmise aasta	Väljamakstud dividendid EUR '000	Aktsiate arv tuhandetes	Dividend aktsia kohta EUR	Dividendi määr puhaskasumist*
2017	1 384	30 913	0,045	45,5%
2018	1 859	31 529	0,06	133,9%
2019	1 891	31 529	0,06	55,9%
2020	0	31 529	0	0
2021	3 778	31 529	0,12	65%

* Suhtarvu valem – väljamakstud dividendid/perioodi emattevõtte aktsionäridele kuuluv kasum, mille arvelt dividende maksti.

2020. aastal dividende ei makstud. 22.12.2020 toimunud aktsionäride erakorralisel koosolekul otsustati maksta seisuga 31.12.2019 jaotamata kasumi arvelt dividende 0,06 eurot aktsia kohta. Kokku moodustas dividendimakse 1 889 tuhat eurot ning dividendid maksti aktsionäridele välja 23.03.2021. 01.06.2021 toimunud aktsionäride üldkoosolekul otsustati maksta seisuga 31.12.2020 jaotamata kasumi arvelt dividende 0,06 eurot aktsia kohta. Kokku moodustas dividendimakse 1 889 tuhat eurot ning dividendid maksti aktsionäridele välja 29.09.2021. Nordecon AS-ile kuuluvate omaaktsiate eest aktsiaseltsile väljamakseid ei tehtud.

Omaaktsiad ei anna aktsiaseltsile mingeid aktsionäriõigusi (lisa 23).

LISA 6. Kontserni ettevõtted

Nordeconi kontserni on 31.12.2021 seisuga konsolideeritud 20 tütarettevõtet (2020: 20 tütarettevõtet), neist 14 tegutsevad Eestis (2020: 14 ettevõtet), 3 Ukrainas (2020: 3 ettevõtet), 1 Leedus (2020: 1 ettevõte), 1 Rootsis (2020: 1 ettevõte) ja 1 Soomes (2020: 1 ettevõte).

Kontserni ematettevõtte osalused tütarettevõtetes aruandeperioodi lõpu seisuga:

Ettevõtte nimi	Peamine tegevusala	Asukohariik	Osalus 2021 (%)	Osalus 2020 (%)
Nordecon Betoon OÜ	Betoonitööd	Eesti	52	52
Tariston OÜ	Teedehoolitus ja -ehitus	Eesti	100	100
Kaurits OÜ	Rasketehnika rent ja ehituse alltöövõtt	Eesti	100	100
Embach Ehitus OÜ	Hoonete ehitus	Eesti	51	51
EE Ressursid OÜ	Geoloogilised uuringud	Eesti	100	100
Kalda Kodu OÜ	Kinnisvaraarendus	Eesti	100	100
Eurocon OÜ ⁴	Valdusettevõte (UKR)	Eesti	100	100
SweNCN OÜ ⁴	Valdusettevõte (SE)	Eesti	100	100
Eurocon Ukraine TOV	Hoonete ehitus	Ukraina	100	100
Eurocon BUD TOV	Hoonete ehitus	Ukraina	100	100
Tehnopolis-2 TOV ⁴	Kinnisvaraarendus	Ukraina	100	100
NOBE Rakennus OY	Betoonitööd	Soome	52	52
Nordecon Statyba UAB ⁴	Hoonete ehitus	Leedu	80	80
SweNCN AB	Hoonete ehitus (SE)	Rootsi	100	100

⁴ Aktiivne majandustegevus puudub.

Lisaks nimetatud tütarettevõtetele kuuluvad kontserni OÜ Eesti Ehitus, OÜ Aspi, OÜ Linnaehitus, OÜ NOBE, Eston Ehitus OÜ (kõik asutatud eelmiste ärinimede kaitsmiseks) ja Infra Ehitus OÜ. Kõik eelnimetatud tütarettevõtted asuvad Eestis ning neis puudub aktiivne majandustegevus.

31.12.2021 seisuga kuulus kontserni 2 sidusettevõtet (2020: 2 sidusettevõtet). Täpsem info kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute kohta on toodud lisa 11.

Finantsinformatsioon olulise mittekontrolliva osalusega tütarettevõtete kohta:

EUR '000 Ettevõtte	2021 Nordecon Betoon OÜ	NOBE Rakennus OY	Embach Ehitus	Kokku
Käibevara	23 732	2 608	10 107	36 447
Põhivara	652	0	534	1 073
Lühiajalised kohustused	17 226	1 844	6 852	25 922
Pikaajalised kohustused	2 052	3	892	2 947
Omakapital	5 105	761	2 897	8 763
Tulud	65 894	8 281	27 821	101 996
Kasum (-kahjum)	1 056	136	481	1 673
Mittekontrollivale osalusele kuuluv osa	507	65	236	808
Mittekontrolliv osalus	48%	48%	49%	
Äritegevuse rahavood	4 892	-733	-431	3 728
Finantseerimistegevuse rahavood	-2 030	750	-1 338	-2 618
Investeeringustegevuse rahavood	-970	0	1	-719
Netorahavoog	1 892	17	-1 768	391

EUR '000 Ettevõtte	2020 Nordecon Betoön OÜ	NOBE Rakennus OY	Embach Ehitus	Kokku
Käibevara	18 937	1 995	11 558	32 490
Põhivara	799	0	482	1 281
Lühiajalised kohustused	13 335	1 367	7 670	22 372
Pikaajalised kohustused	951	3	804	1 758
Omakapital	5 449	625	3 566	9 640
Tulud	73 800	12 447	26 586	112 833
Kasum (-kahjum)	2 557	200	676	3 433
Mittekontrollivale osalus kuuluv osa	1 227	96	331	1 654
Mittekontrolliv osalus	48%	48%	49%	
Äritegevuse rahavood	652	-491	677	838
Finantseerimistegevuse rahavood	-901	-500	-132	-1 533
Investeeringustegevuse rahavood	520	0	3 605	4 125
Netorahavoog	271	-991	4 150	3 430

Seisuga 31.12.2021 on kontserni omakapitalis mittekontrolliv osalus kokku 2 929 tuhat eurot (31.12.2020: 3 361 tuhat eurot), sh. Embach Ehitus OÜ -120 tuhat eurot, Nordecon Betoön OÜ 2 457 tuhat eurot ja NOBE Rakennus OY 595 tuhat eurot (31.12.2020: Embach Ehitus OÜ 207 tuhat eurot, Nordecon Betoön OÜ 2 622 tuhat eurot ja NOBE Rakennus OY 530 tuhat eurot). Ülejäänud ettevõtete mittekontrollivad osalused moodustavad kokku -3 tuhat eurot (31.12.2020: 2 tuhat eurot), mis ei ole kontserni jaoks eraldiseisvalt olulise tähtsusega.

LISA 7. Raha ja raha ekvivalendid

EUR '000	31.12.2021	31.12.2020
Arveldusarved pangas	9 031	12 576
Kokku raha ja raha ekvivalendid	9 031	12 576

Kontsern hoiustab arveldusarvetel olevaid summasid pankade üleöö deposiitides. Üleöö deposiitide intressimäär oli aruandeperioodil 0,01% (2020: 0,01%). Oluline osa arveldusarvetest on järgmistes pankades: Swedbank AS, Luminor Bank AS, SEB Pank AS, Coop Pank AS.

Kontserni intressirisk ning tundlikkuse analüüs finantsvarade ja -kohustuste osas on avalikustatud lisas 33.

LISA 8. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

EUR '000 Lühiajaline osa	Lisa	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ostjate vastu	33	31 160	32 331
Garantiinõuded teostusperioodil	25, 33	6 063	2 117
Nõuded seotud osapoolte vastu	33, 36	211	494
Muud lühiajalised nõuded	33	78	113
Kokku nõuded		37 512	35 055
Nõuded tellijatele ehituslepingutest	25,33	10 579	14 974
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		48 091	50 029
EUR '000 Pikaajaline osa	Lisa	31.12.2021	31.12.2020
Antud laenud seotud osapooltele	33, 36	8 481	8 237
Nõuded seotud osapoolte vastu	33, 36	328	299
Muud pikaajalised nõuded	33	397	118
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		9 206	8 654

Nõuded ostjate vastu on kajastatud netosummas, millest ebatõenäoliselt laekuvad nõuded moodustavad aruandeperioodi lõpu seisuga -546 tuhat eurot (31.12.2020: -153 tuhat eurot). Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete saldod on toodud lisas 33.

Garantiinõuded teostusperioodil on ehitusprojektide tellijate poolt vastavalt lepingu tingimustele kinni peetud summad kuni ehitatava objekti valmimiseni või mõne muu ehituslepingus toodud tähtaja saabumiseni. Aruandeperioodi lõpu seisuga kajastatud vastavate nõuete laekumine toimub eeldatavalt 12 kuu jooksul.

Muud pikaajalised nõuded sisaldavad kolmandale osapoolale antud laenu ning Ukraina tütaretevõtte kinni peetud mitteresidendi tulumaksu. Vastavalt Ukraina seadusandlusele, peetakse mitteresidendile väljamakstud laenuintressidelt kinni 10% väljamakse summast, mida saab kasutada ainult Eestis väljamakstavate dividendide tulumaksu taasarveldamiseks.

Pikaajalised seotud osapooltele antud laenud koosnevad Ukraina sidusettevõttele antud laenust koos intressidega (lisa 36).

Seisuga 31.12.2021 finantsseisundi aruandes kajastatud laen on antud sidusettevõttele kinnistu omandamiseks ja arendamiseks. Kinnistu asub Kiieviga külgnevas Shastlivi külas, Kiiev - Borispol kiirtee ääres. V.I. Center TOV laenu tagatiseks on seatud hüpoteek maksumusega 7 000 tuhat eurot. Kontsern on panustanud sidusettevõttesse vastavalt oma osalusele koos teiste osanikega. Sidusettevõtte ainukesed kohustused on tema osanike ees ja iga osaniku nõude suurus on proportsionaalne tema osalusele sidusettevõttes. Sidusettevõtte peamine vara on eelnimetatud kinnistu. Seetõttu on laenu raamatupidamisväärtuse hindamise aluseks sidusettevõttes oleva kinnistu õiglase väärtus, mis on klassifitseeritud standardi IFRS 13 – Õiglase väärtuse määramise põhimõtetest tulenevalt õiglase väärtuse hindamise tasemele 3.

Laenu raamatupidamisväärtus on 31.12.2021 8 481 tuhat eurot (31.12.2020: 8 237 tuhat eurot), laenu põhiosa ja kogunenud intressid moodustavad kokku 11 408 tuhat eurot (31.12.2020: 11 164 tuhat eurot) ning eelmistel aruandeperioodidel on laenu hinnatud alla kokku summas 2 927 tuhat eurot. Laenu allahindlus on tingitud Ukraina majanduse madalseisust ja valuutakursi nõrgenemisest eelnevatel aastatel, mis on omakorda põhjustanud ärikinnisvara hindade ning nõudluse languse.

Juhtkond on hinnanud, et laen tasutakse kontsernile sidusettevõtte poolt arendusprojekti, s.h. kinnistu, müügi järgselt, eelduslikult järgmise 6 aasta jooksul. Nimetatud perioodil eeldatakse projekti väärtuse kasvu 3% ulatuses, mis tugineb Ukraina majanduskasvu ennustusele järgnevateks aastateks. Kontsern omab 44% osalust sidusettevõttes, ükski osanik ei oma kontrolli sidusettevõtte üle ja kinnistule on seatud hüpoteek Nordecon AS kasuks.

Tuginedes 2021. aastal valminud rahvusvaheliselt tunnustatud sõltumatu hindaja poolt koostatud hindamisaktile, milles hinnati kinnistu õiglast väärtust, laenuõue ei vajanud allahindlust. (2020: laenuõue hinnati alla 13 tuhat eurot). Kontserni juhtkonna hinnangul on kõik laenu hindamisel kasutatud eeldused realistlikud, kuid tulenevalt Ukraina majanduse keerulisest olukorrast hindab kontserni juhtkond laenude väärtuse tundlikkust tavapärasest suuremaks. Kinnistu õiglase väärtuse hindamiseks on juhtkond oluliste sisenditena hinnanud projektide rahavooge (eeldatavad rendihinnad), diskontomäärasid, renditavate äripindade vakantsuse määrasid ning realiseerimise ajafaktorit (arendusprojektide valmimise edasilükkumist).

Kinnistu hindamisel kasutatud olulisemad sisendid:

- Diskontomäär 11,1%;
- Vakantsus olenevalt rendipindade otstarbest 30-60%;
- Rendihind 12-21 eurot ruutmeeter või 61-283 eurot päev, olenevalt rendipindade otstarbest;
- Prognoosi periood 2022-2029, millele lisandub terminaalaasta (kasv 2%).

Tundlikkuse analüüsi kohaselt (eeldusel, et muud sisendid jäävad muutumatuks), tuleks laenu alla hinnata alljärgnevalt:

- Kui rendihinnad langeksid 10% madalamale hinnangutes kasutatutest - ligikaudu 2 472 tuhat eurot;
- Kui äripindade vakantsus suureneks 5 protsendipunkti võrra – ligikaudu 1 841 tuhat eurot;
- Kui kasutatud diskontomäär suureneks 1 protsendipunkti võrra - ligikaudu 2 572 tuhat eurot;
- Kui arendusprojektide valmimine tervikuna lükkuks edasi 1 aasta võrra - ligikaudu 415 tuhat eurot.

Ukraina turuga seotud riske ja kontserni tegevuskava on selgitatud tegevusaruande peatükkides „Kontserni äritegevuse korraldus Eestis ja välisriikides“ ja „Väljavaated kontserni tegutsemisturgudele“ ning lisas 5.

LISA 9. Ettemaksed

EUR '000	31.12.2021	31.12.2020
Ettemaksed hankijatele	4 042	1 193
Maksude ettemaksed	665	1 039
Ettemakstud kulud	240	446
Kokku ettemaksed	4 947	2 678

Ettemaksed hankijatele koosnevad ettemaksetest teenuste eest summas 2 624 tuhat eurot (2020: 711 tuhat eurot) ja ehitusmaterjalide eest summas 1 418 tuhat eurot (2020: 482 tuhat eurot).

LISA 10. Varud

EUR '000	31.12.2021	31.12.2020
Tooraine ja materjal	3 885	3 007
Lõpetamata toodang	8 619	5 559
Müügiks olevad korterid ja parkimiskohad	230	400
Arendustegevuseks ostetud kinnistud ja ettevalmistuskulud	12 903	13 488
Kokku varud	25 637	22 454

2021. aastal kajastati müüdud teenuste ja kaupade kuludena varusid 250 912 tuhat eurot (2020: 289 431 tuhat eurot).

Tooraine ja materjalide jääk koosneb ehitus- ja teehooldustegevuse läbiviimiseks vajalikest varudest. Aruandeperioodil ja võrdlusperioodil ei toimunud tooraine ja materjalide allahindlusi.

Lõpetamata toodanguna kajastatakse pooleliolevate ehitusprojektide käigus tehtud väljaminekuid, mille osas ei ole toimunud tehtud tööde üleandmist tellijale. Samuti sisalduvad lõpetamata toodangu koosseisus kinnistute arendustegevuse ettevalmistamisega seotud kapitaliseeritud väljaminekud. Arendustegevuseks ostetud kinnistud ja ettevalmistuskulud jagunevad:

EUR '000	31.12.2021	31.12.2020
Kinnistute arendustegevuse ettevalmistamise kapitaliseeritud kulud	883	586
Ostetud kinnistud	12 020	12 902
Kokku	12 903	13 488
sh laenukasutuskulud	844	769

Kapitaliseeritud laenukasutuskulud moodustasid 2021. aastal 8% kogu kontserni laenukasutuskuludest (2020: 8%).

Alamkirjel „Müügiks olevad korterid ja parkimiskohad“ kajastab kontsern valmis ehitatud, kuid müümata korterite ja parkimiskohtade ehitamiskulusid. Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil ei langenud vara neto realiseerimisväärtus alla raamatupidamises kajastatud summade ja allahindlusi ei kajastatud. Neto realiseerimisväärtust hinnati läbi sarnaste korterite turuhindadega tehtud võrdluse.

Kontsern on soetanud kinnisvara arendustegevuse eesmärgil kinnistuid, mille väärtus aruandeperioodi lõpus moodustab 12 020 tuhat eurot (2020: 12 902 tuhat eurot). Kinnistuid kajastatakse varude alamkirjel „Arendustegevuseks ostetud kinnistud ja ettevalmistuskulud“ kuni nende müügini eraldiseisva varaobjektina või arendustegevuse jõudmisel staadiumini, kus kinnistul asuv elamu on valmis müümiseks ja kinnistu või selle osa kajastatakse valmistoodanguna. Kõik kinnistute arendustegevuse ettevalmistamisega seotud kapitaliseerimiskõlblikud kulutused on kajastatud varude alamkirjel „Lõpetamata toodang“. Seisuga 31.12.2021 on kinnistud kajastatud nende soetusmaksumuses. Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil kinnisvara allahindlusi ei tehtud. Kontserni juhtkond hindab, et 31.12.2021 seisuga on kontsernil ühe aasta jooksul arendusse minevaid kinnistuid kokku summas 4 825 tuhat eurot ja selliseid, mille arendamine võtab aega rohkem kui üks aasta 7 195 tuhat eurot. Kontsern hindab arendustegevuse (alates kinnistu soetamisest kuni arenduse müügini) normaalseks ajaperioodiks 10-15 aastat.

Info panditud varude kohta on toodud lisas 35.

Hinnangute muutuste võimalik mõju

Kontsern on hinnanud arendustegevuseks soetatud kinnistute neto realiseerimisväärtust, kasutades selleks residuaalmeetodit. Olulise sisendina on juhtkond hinnanud projektist laekuvaid rahavooge (korterite eeldatav müügihind ruutmeetri kohta, milleks on olenevalt piirkonnast keskmiselt 1 750 – 2 400 eurot). Tundlikkuse analüüs näitas, et juhul kui tegelikud laekumised oleks 10% väiksemad prognoositutest, tuleks kinnistuid alla hinnata ligikaudu 4 278 tuhat eurot.

LISA 11. Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud**Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute üldinformatsioon:**

Ettevõtte nimi ja investeeringu liik	Asukohamaa	Kontserni osalus		Tegevusala	
		31.12.2021	31.12.2020		
V.I. Center TOV	Sidusettevõtte	Ukraina	44%	44%	Kinnisvaraarendus
Kastani Kinnisvara OÜ	Sidusettevõtte	Eesti	26%	26%	Kinnisvaraarendus
Embach Ehitus OÜ	Sidusettevõtte	Eesti	-	51%	Hoonete ehitus

Kontsernil ei ole sidusettevõtetega seotud finantsseisundi aruande väliseid kohustusi.

Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute raamatupidamisväärtus:

EUR '000	2021	2020
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud perioodi algul kokku	0	2 369
Kasum (-kahjum) kapitaliosaluse meetodil	0	734
Osaluse müük	0	-847
Ümberkvalifitseerimine tütaretevõtteks	0	-1 289
Saadud dividendid	0	-967
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud perioodi lõpul kokku	0	0

Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute finantsnäitajad**2021****Sidusettevõtete finantsnäitajad, esitatuna eraldiseisva ettevõtena:**

EUR '000

Ettevõtte	V.I. Center TOV	Kastani Kinnisvara OÜ	Kokku
Käibevara	350	15	365
Põhivara	8 624	0	8 624
Lühiajalised kohustused	24 072	38	24 110
Omakapital	-15 097	-24	-15 121
Tulud	0	0	0
Kulud	0	0	0
Kasum (-kahjum)	2 901	0	2 901
Raamatupidamisväärtus	0	0	0

Kontsernil ei ole siduvat kohustust taastada Ukrainas asuva ettevõtte negatiivset omakapitali ning selleks otstarbeks ei ole aruandeperioodi lõpu seisuga moodustatud vastavat eraldist. V.I. Center TOV lühiajalistest kohustustest moodustavad seisuga 31.12.2021 kohustused kontserni vastu 11 412 tuhat eurot (31.12.2020 11 165 tuhat eurot).

2020

Sidusettevõtete finantsnäitajad, esitatuna eraldiseisva ettevõtteena:

EUR '000

Ettevõtte	V.I. Center TOV	Kastani Kinnisvara OÜ	Kokku
Käibevara	305	14	319
Põhivara	7 255	0	7 255
Lühiajalised kohustused	23 575	28	23 603
Omakapital	-16 014	-24	-16 038
Tulud	0	0	0
Kulud	0	0	0
Kasum (-kahjum)	-6 018	0	-6 018
Raamatupidamis- väärtus	0	0	0

Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasumid ja kahjumid:

Sidusettevõtete V.I. Center TOV ja Kastani Kinnisvara OÜ kapitaliosaluse meetodil kajastatud kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeväliselt seni kuni sidusettevõtete omakapital on negatiivne.

EUR '000

	Kajastatud 2021			Kajastatud 2020		
	Kasum / (kahjum)	Perioodi kasu- mis (kahjumis)	Aruande- väliselt	Kasum / (kahjum)	Perioodi kasumis (kahjumis)	Aruande- väliselt
V.I. Center TOV	2 901	0	2 901	-6 018	0	-6 018
Kastani Kinnisvara OÜ	0	0	0	0	0	0
Kokku	2 901	0	2 901	-6 018	0	-6 018

LISA 12. Kinnisvarainvesteeringud

EUR '000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringud 01.jaanuar	5 639	5 530
Kinnisvarainvesteeringute üleshindlus	128	113
Kinnisvarainvesteeringute allahindlus	-168	-4
Kinnisvarainvesteeringud 31.detsember	5 599	5 639

Detsembris 2018 omandas Nordecon AS osaluse Ukrainas registreeritud sidusettevõttes Technopolis-2 TOV, ettevõttele kuulub kinnistu Kiieviga külgnevas Shastlivi külas. 2021. aastal valminud rahvusvaheliselt tunnustatud sõltumatu hindaja poolt koostatud hindamisakti alusel on kinnistu õiglane väärtus seisuga 31.12.2021 1 978 tuhat eurot. Hindamise tulemusena on kontsern aruandeperioodil kajastanud kasumit summas 2 tuhat eurot (2020: kahjum 4 tuhat eurot). Eestis asuvate kinnistuste õiglasesse väärtusesse hindamise tulemusena kajastati aruandeperioodil kasumit summas 126 tuhat eurot ja kahjumit summas 168 tuhat eurot (2020: kasum 113 tuhat eurot).

Aruandeperioodil teeniti kinnisvarainvesteeringutelt renditulu 6 tuhat eurot (2020: 12 tuhat eurot) ning haldamisega seotud kulud olid 3 tuhat eurot (2020: 3 tuhat eurot). Kinnisvarainvesteeringutega, mis ei teeni renditulu, ei kaasnenud olulisi haldamisega seotud väljaminekuid. Finantskohustuste tagatiste informatsioon on toodud lisas 35.

Kontsern on hinnanud kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit (vt meetodi kirjeldus lisas 2). Hinnatavatel kinnisvarainvesteeringutel on kehtivad detailplaneeringud ning sihtotstarbalt on tegemist äri- ja tootmismaadega. Eestis asuvate kinnistute suurused on ligikaudu 15 ja 42 ning Ukrainas asuva kinnistu suurus on 45 tuhat ruutmeetrit ning ehitatavat pinda vastavalt 14, 20 ja 27 tuhat ruutmeetrit.

Kinnistute hindamisel kasutatud olulisemad sisendid:

- Ehitushind ruutmeetri kohta ligikaudu 490-780 eurot vastavalt ehitatava hoone sihtotstarbele (vastavalt tootmis- ja büroohoonele). Ärimaadele rajatavate hoonete ehitushinna suhtelise väiksuse tingivad asukohast tulenevad madalamad nõuded hoonete funktsionaalsusele;
- Diskontomäär 13%;

- Vakantsus Eestis 5%, Ukrainas 30-40%;
- Rendihind äripindadel keskmiselt 9-9,4 eurot ruutmeeter, tootmispindadel ja ladudes (sh Ukrainasse planeeritav külmuhoone) keskmiselt 5,5 eurot ruutmeeter;
- Prognoosi periood 2022-2029
- Rendi- ja muude tulude indekseeritud kasv on kuni 2,5% aastas (tulenevalt kontserni senisest kogemusest).

Kinnisvarainvesteeringud on õiglase väärtuse määramise seisukohalt klassifitseeritud standardi IFRS 13 - Õiglase väärtuse määramine - põhimõtetest tulenevalt õiglase väärtuse hindamise tasemele 3, mis tähendab, et nende õiglast väärtust on hinnatud turul mittejälgitavate sisendite alusel.

Kinnisvarainvesteeringutega seonduvat on kommenteeritud lisa 2 alapeatükis „Juhtkonnapoolsed hinnangud ning oluliste arvestuspõhimõtete rakendamisel tehtud otsused“ ja lisa 5 alapeatükis „Õiglase väärtuse määramine – Kinnisvarainvesteeringud“.

Hinnangute muutuste võimalik mõju

Tundlikkuse analüüsi kohaselt (eeldusel, et muud sisendid jäävad muutumatuks), tuleks kinnisvarainvesteeringuid alla hinnata alljärgnevalt:

- Kui rendihinnad langeksid 5% madalamale hinnangutes kasutatutest - ligikaudu 1 276 tuhat eurot;
- Kui ehitushinnad kallineksid 5% hinnangutes kasutatutest – ligikaudu 890 tuhat eurot;
- Kui kasutatud diskontomäär suureneks 1 protsendipunkti võrra – ligikaudu 974 tuhat eurot.

LISA 13. Materiaalne põhivara

EUR '000	Maa ja ehitised	Masina- ja seadmed	Muu põhivara	Lõpeta- mata ehitus ja ettemaksed	Rendi- vara	Kokku
Soetusmaksumus						
Saldo 31.12.2019	2 653	17 020	4 750	389	14 893	39 705
Soetamine ja parendused	86	248	195	28	1 982	2 539
Soetamine äriühenduste kaudu	210	83	21	0	584	898
Müük ja mahakandmine	0	-366	-66	0	-862	-1 294
Ümberklassifitseerimine materiaalse põhivara klasside vahel	0	708	0	-62	-646	0
Valuutakursside muutuste mõju	0	-22	-6	0	0	-28
Saldo 31.12.2020	2 949	17 671	4 894	355	15 951	41 820
Soetamine ja parendused	17	184	209	20	2 861	3 291
Müük ja mahakandmine	0	-1 264	-308	-18	-514	-2 104
Ümberklassifitseerimine	219	1 014	680	-218	-1 695	0
Valuutakursside muutuste mõju	0	-3	2	0	0	-1
Saldo 31.12.2021	3 185	17 602	5 477	139	16 603	43 006
Akumuleeritud kulum						
Saldo 31.12.2019	698	15 577	2 780	0	1 648	20 703
Soetamine äriühenduste kaudu	192	52	20	0	307	571
Aruandeperioodi kulum	209	497	156	0	2 546	3 408
Müük ja mahakandmine	0	-439	-112	0	-363	-914
Ümberklassifitseerimine	-12	521	-1	0	-508	0
Valuutakursside muutuste mõju	0	-1	0	0	0	-1
Saldo 31.12.2020	1 087	16 207	2 843	0	3 630	23 767
Aruandeperioodi kulum	202	592	207	0	2 498	3 499
Müük ja mahakandmine	0	-1 219	-252	0	-222	-1 693
Ümberklassifitseerimine	0	120	841	0	-961	0
Valuutakursside muutuste mõju	0	-1	1	0	0	0
Saldo 31.12.2021	1 289	15 699	3 640	0	4 945	25 573
Jääkmaksumus						
Saldo 31.12.2019	1 955	1 443	1 970	389	13 245	19 002
Saldo 31.12.2020	1 862	1 464	2 051	355	12 321	18 053
Saldo 31.12.2021	1 896	1 903	1 837	139	11 658	17 433

Rendivara jaotus põhivara liikide lõikes on toodud lisas 16.

Kohustuste tagamiseks on kontserni ettevõtted seadnud hüpoteeke olemasolevatele kinnistutele ja hoonetele. Kohustuste tagatiseks seatud vara kohta on täiendav info toodud lisas 35.

Põhivara müüdi kokku 489 tuhande euro väärtuses (vt rahavoogude aruanne). 2020.a müüdi põhivara kokku 332 tuhande euro väärtuses. Materiaalse põhivara müügitehingutest saadud kasum kokku moodustas 280 tuhat eurot (2020: 199 tuhat eurot) (Lisa 30).

Materiaalse põhivara kulum kajastati koondkasumiaruande kirjetel „Müüdnud teenuste ja kaupade kulu“ summas 2 621 tuhat eurot (2020: 2 520 tuhat eurot) (lisa 28) ja „Üldhalduskulud“ summas 878 tuhat eurot (2020: 888 tuhat eurot) (lisa 29).

2021. aastal sõlmiti uusi rendilepinguid kokku 2 997 tuhande euro ulatuses (2020: 1 564 tuhat eurot). (lisa 16)

LISA 14. Immateriaalne põhivara

EUR '000	Firma- väärtus	Tarkvara litsentsid	Kauba- märgid	Arendus- tegevus	Ettemak- sed	Kokku
Soetusmaksumus						
Saldo 31.12.2019	18 773	144	863	443	67	20 290
Soetamine ja parendused	0	242	0	14	60	316
Müük ja mahakandmine	0	-21	0	0	-67	-88
31.12.2020	18 773	365	863	457	60	20 518
Soetamine ja parendused	0	168	0	16	-60	124
Müük ja mahakandmine	0	0	0	0	0	0
31.12.2021	18 773	534	863	473	0	20 642
Akumuleeritud kulum ja alla- hindlused						
Saldo 31.12.2019	4 597	94	863	0	0	5 554
Aruandeperioodi kulum	0	20	0	0	0	20
Müük ja mahakandmine	0	-22	0	0	0	-22
Saldo 31.12.2020	4 597	92	863	0	0	5 552
Aruandeperioodi kulum	0	40	0	0	0	40
Müük ja mahakandmine	0	0	0	0	0	0
Saldo 31.12.2021	4 597	132	863	0	0	5 592
Jääkmaksumus						
Saldo 31.12.2019	14 176	50	0	443	67	14 736
Saldo 31.12.2020	14 176	273	0	457	60	14 966
Saldo 31.12.2021	14 176	402	0	473	0	15 051

Arendustegevuse kapitaliseeritud väljaminekud on seotud ettevalmistustöödega alustamaks merepõhjast liiva kaevandamist. Ettevalmistustööd jätkuvad 2022. aastal.

Immateriaalse põhivara amortisatsioon kajastati koondkasumiaruande kirjel „Üldhalduskulud“ summas 40 tuhat eurot (2020: 20 tuhat eurot).

Kontsernil ei ole piiramatut kasuliku elueaga immateriaalseid varaobjekte, v.a firmaväärtus.

Firmaväärtuse kaetava väärtuse testimine

Positiivne firmaväärtus on tekkinud läbi osaluse soetamise tütarettevõtetes. Firmaväärtus on seotud tütarettevõtte võimega teenida eraldiseisvaid rahavooge ning tütarettevõtte on seega madalaim positiivse firmaväärtuse arvestuse ja jälgimise tase (raha teeniv üksus, RTÜ). Iga tütarettevõtte kasutusväärtus on leitud diskonteeritud rahavoogude meetodil ning selle suurust võrreldi tütarettevõttesse tehtud investeeringu (sh firmaväärtus) suurusega.

Firmaväärtused ettevõtete kaupa on esitatud tabelis:

Ettevõtted	Osalus 2021	Osalus 2020	31.12.2021	EUR '000 31.12.2020
Nordecon AS				
Firmaväärtus	-	-	11 973	11 973
s.h. hooned			9 216	9 216
rajatised			2 757	2 757
Tütarettevõtted				
Nordecon Betoon OÜ	52%	52%	181	181
Kaurits OÜ	100%	100%	2 022	2 022
Kokku			14 176	14 176

Üldised firmaväärtuse kasutusväärtuse hindamise põhimõtted

Alljärgnevalt on kirjeldatud juhatuse poolt tehtud eeldusi ja hinnanguid, millele tuginedes viidi läbi RTÜ kaetava väärtuse testid. RTÜ koosseisu kuulub ka üksusele jagatud firmaväärtus. Juhtkonna hinnangud tuginevad peamiselt ajaloolistele andmetele, kuid võtavad järgmiste perioodide prognooside osas arvesse aruande koostamise hetkeks väljakujunenud turusituatsiooni ja teisi põhjendatud eeldusi:

- Prognoosi periood on 2022-2025, millele lisandub terminaalaasta.
- Rahavoogude nüüdisväärtuse leidmisel on diskontomäärana kasutatud kapitali kaalutud keskmist hinda (WACC). Kaaludena kasutatud võõr- ja omakapitali suhe tugineb sarnaste ettevõtete keskmistele turuväärtuses kapitalistruktuuridele, mis Damodarani andmebaasi kohaselt on vastavalt 41% ja 59%.
- Võõrkapitali hind tugineb RTÜ tegelikele laenuintressidele ja on vahemikus 2,9-4,9%. Omakapitali nõutava tulunormina on kasutatud 15%.
- Müügitulu muutus järgmistel perioodidel tugineb RTÜ tegevusplaanidele järgmiste perioodide kohta (sh juhtkonna poolt koostatud eelarve 2022. aastaks) ning hinnangule turuolukorrale segmendis, kus RTÜ tegutseb.
- Brutokasumi määr järgmistel perioodidel tugineb juhtkonna hinnangule RTÜ tegevusplaanidele järgmiste perioodide kohta (sh juhtkonna poolt kinnitatud eelarve 2022. aastaks) ning hinnangule turuolukorrale segmendis, kus RTÜ tegutseb.
- Äritegevuse rahavoogu mõjutavate üldhalduskulude prognoosil on lähtutud juhtkonna poolt kinnitatud eelarvest 2022. aastaks.
- Käibekapitali tehtavate investeeringute muutuse leidmise aluseks on müügitulu muutus võrreldava perioodi suhtes. Müügitulu absoluutmuutusest on leitud osa (5%), mis hinnanguliselt läheb tarvis käibekapitali täiendavaks kaasamiseks müügitulu kasvuga või vabaneb seoses müügitulu langusega.
- Põhivarasse tehtavate investeeringute muutuse leidmise aluseks on juhtkonna poolt kinnitatud investeeringute eelarve 2022. aastaks, millele on rakendatud edasistel perioodidel sobivat kasvumäära vastavalt hinnangule RTÜ edasise tegevuse kohta.

Nordecon AS rajatised Kasutatud eeldused

Prognoosi periood	2022-2025 + terminaalaasta
Diskontomäär	10,7%
Müügitulu muutus	2022: 28,2%, 2023-2025: aastane liitkasvutempo 9,8% (CAGR), 1,0% terminaalaastal
Brutokasumi määr	2022 eelarve põhjal ning 2023-2025 ja terminaalaastal 4,5%
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 2,5% müügitulust.
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara investeeringud	vt üldised põhimõtted

Nordecon AS hooned Kasutatud eeldused

Prognoosi periood	2022-2025 + terminaalaasta
Diskontomäär	10,7%
Müügitulu muutus	2022: 18,7%, 2023-2025: aastane liitkasvutempo 1,0% (CAGR), 1,0% terminaalaastal
Brutokasumi määr	2022 eelarve põhjal ning 2023-2025 ja terminaalaastal 4,5%
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 2,5% müügitulust.
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara investeeringud	vt üldised põhimõtted

Nordecon Betoon OÜ Kasutatud eeldused

Prognoosi periood	2022-2025 + terminaalaasta
Diskontomäär	10,0%
Müügitulu muutus	2022: 29%, 2023-2025: aastane liitkasvutempo 3,3% (CAGR), 1,0% terminaalaastal
Brutokasumi määr	2022 eelarve põhjal ning 2023-2025 ja terminaalaastal 5,5%
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 2022-2025 ja terminaalaastal 2,5% müügitulust
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara investeeringud	vt üldised põhimõtted

Kaurits OÜ Kasutatud eeldused

Prognoosi periood	2022-2025 + terminaalaasta
Diskontomäär	10,2%
Müügitulu muutus	2022: -19%, 2023-2025: aastane liitkasvutempo 4,9% (CAGR), 1,0% terminaalaastal
Brutokasumi määr	2022 eelarve põhjal ning 2023-2025 ja terminaalaastal 7,0%
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 3,0% müügitulust
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara investeeringud	vt üldised põhimõtted, 2022-2025 arvestavad masinapargi jätkuva uuendamisega.

Kaetava väärtuse testi tulemusel 2020. ning 2021. aastal firmaväärtuse allahindlusi ei tehtud.

Hinnangute muutuste võimalik mõju

Raha teeniva üksuse kasutusväärtust võrreldakse investeeringu bilansilise väärtuse ja firmaväärtuse summaga. Arvestades, et kasutusväärtuse leidmisel on tegemist hinnanguga, võib valitud sisendite muutmisel olla hindamistulemusele suurendav või vähendav mõju. Mõningad erinevused ajalooliste tulemuste ja rahavoogude prognoosis kasutatud eelduste vahel võivad tuleneda olulise mõjuga kahjumlikest projektidest või muutustest erinevatest turusegmentidest. Kontserni juhtkond on teinud sensitiivsusanalüüsi, millega on testitud diskontomäärade, müügitulu ja brutokasumi muutuse mõju firmaväärtuse kaetavale väärtusele.

Firmaväärtusega seotud raha teenivate üksuste koondkasutusväärtus ületab teiste muutujate konstantseks jäämise korral investeeringute ja firmaväärtuste summat seni, kuni diskontomäär suureneb ei ületa täiendavat protsendipunkti vastavalt: Kaurits OÜ 0,5. Ülejäänud firmaväärtuste arvutustele diskontomäär muutumine mõju ei avalda.

Müügitulu muutuse vähenemisel 5 protsendipunkti võrra, teiste muutujate konstantseks jäämise korral, tuleks firmaväärtust hinnata alla järgmiselt: Kaurits OÜ 616 tuhat eurot ja Nordecon AS hooned 233 tuhat eurot. Ülejäänud firmaväärtustel allahindamise vajadust ei teki.

Brutokasumi määra muutuse vähenemisel 1 protsendipunkti võrra, teiste muutujate konstantseks jäämise korral tuleks firmaväärtust hinnata alla järgmiselt: Kaurits OÜ 1 290 tuhat eurot, Nordecon AS hooned 5 377 tuhat eurot ja Nordecon AS rajatised 490 tuhat eurot. Nordecon Betoon OÜ firmaväärtuse allahindamise vajadust ei teki.

LISA 15. Laenukohustused

Lühiajalised laenukohustused:

EUR '000	Lisa	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskrediit		10 248	11 527
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil, sh		6 041	6 981
Arvelduskrediit		0	2 000
Pangalaenu		3 074	1 850
Rendikohustused	16	2 967	3 131
Lühiajalised laenukohustused kokku		16 289	18 508

Pikaajalised laenukohustused:

EUR '000	Lisa	31.12.2021	31.12.2020
Pikaajalised laenukohustused kokku		13 445	14 333
sh laenukohustuste lühiajaline osa		6 041	6 981
Pikaajaliste laenukohustuste pikaajaline osa,		7 405	7 352
sh pangalaenu		1 073	0
sh arvelduskrediit		0	827
sh rendikohustused	16	6 332	6 524
sh tuletisinstrumentid		0	1

2021. aastal lõppes tuletisinstrumenti leping intressimäärade muutumise riskide juhtimiseks. Leping oli sõlmitud perioodiks 16.05.2016-16.04.2021, lepingu nominaalsumma oli 2 153 tuhat eurot. Kontsern ei ole sõlminud uusi tuletisinstrumenti lepinguid.

Laenukohustuste ülevaade 31.12.2021:

EUR '000	Alus-		Kuni 1	1-2	Üle 3	Laen	Tagastamise
Laenu liik	valuuta	Intressimäär	aasta	aastat	aasta	kokku	lõpptähtaeg
Arvelduskrediit	EUR	4%	5 400	0	0	5 400	31.05.2022
Arvelduskrediit	EUR	5,5%	4 790	0	0	4 790	20.10.2022
Arvelduskrediit	EUR	4%	58	0	0	58	08.09.2022
Käibekapitali laen	EUR	6k Euribor+5,5%	1 224	1 073	0	2 297	10.10.2023
Investeeringislaen	EUR	6k Euribor+ 4,0%	1 850	0	0	1 850	05.06.2022
Laenu kokku			13 322	1 073	0	14 395	

Kontsernil on kohustus kooskõlastada dividendimaksed kontserni tegevust finantseerivate pankadega.

Laenukohustuste ülevaade 31.12.2020:

EUR '000	Alus-		Kuni 1	1-2	Üle 3	Laen	Tagastamise
Laenu liik	valuuta	Intressimäär	aasta	aastat	aasta	kokku	lõpptähtaeg
Arvelduskrediit	EUR	Eonia +6,0%	2 000	827	0	2 827	30.10.2022
Arvelduskrediit	EUR	4%	5 011	0	0	5 011	30.05.2021
Arvelduskrediit	EUR	4%	311	0	0	311	08.09.2021
Arvelduskrediit	EUR	Eonia +6,0%	5 790	0	0	5 790	29.01.2021
Arvelduskrediit	EUR	Eonia+ 3,1%	415	0	0	415	29.01.2021
Investeeringislaen	EUR	6k Euribor+ 4,0%	1 850	0	0	1 850	05.06.2021
Laenu kokku			15 377	827	0	16 204	

Finantskohustuste seostamine rahavooga:

EUR '000	Lisa	2021	2020
Finantskohustuste saldo aruandeperioodi algul		25 860	27 384
Saadud laenu		1 922	2 026
Saadud laenu tagasimaksed		-3 766	-2 629
Rendimaksed	16	-3 318	-3 086

Sõlmitud rendilepingud	16	2 997	2 169
Tuletisinstrumentide väärtuse muutus		-1	-4
Finantskohustuste saldo perioodi lõpul		23 694	25 860

LISA 16. Rendivara ja kohustused

Kontsern rendib erinevaid hooneid ja äripindasid ning autosid. Rendilepingud on enamasti sõlmitud fikseeritud perioodiks, keskmiselt 5 aastaks, ning sisaldavad reeglina ka pikendamise ja katkestamise õigusi. Renditingimused räägitakse läbi individuaalsel baasil ning võivad sisaldada erinevaid tingimusi. Sõlmitud rendilepingud annavad võimaluse rendiperioodi lõppedes lepinguid pikendada.

Rendivara

EUR '000	Lisa	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Kokku
Soetusmaksumus					
Saldo 31.12.2019		2 497	12 197	199	14 893
Soetamine ja parendused		150	1 815	17	1 982
Soetamine äriühenduse kaudu		126	458	0	584
Müük ja mahakandmine		0	-862	0	-862
Ümberklassifitseerimine põhivaraks		0	-430	-216	-646
Saldo 31.12.2020		2 773	13 178	0	15 951
Soetamine ja parendused		62	2 777	22	2 861
Müük ja mahakandmine		0	-514	0	-514
Ümberklassifitseerimine põhivaraks		0	-1 695	0	-1 695
Saldo 31.12.2021		2 835	13 746	22	16 603
Akumuleeritud kulum					
Saldo 31.12.2019		106	1 516	26	1 648
Soetamine äriühenduse kaudu		33	274	0	307
Aruandeperioodi kulum		449	2 080	17	2 546
Müük ja mahakandmine		0	-363	0	-363
Ümberklassifitseerimine põhivaraks		0	-465	-43	-508
Saldo 31.12.2020		588	3 042	0	3 630
Soetamine ja parendused		0	0	0	0
Aruandeperioodi kulum		571	1 921	6	2 498
Müük ja mahakandmine		0	-222	0	-222
Ümberklassifitseerimine põhivaraks		0	-961	0	-961
Saldo 31.12.2021		1 159	3 780	6	4 945
Jääkmaksumus					
Saldo 31.12.2019		2 391	10 681	173	13 245
Saldo 31.12.2020		2 185	10 136	0	12 321
Saldo 31.12.2021		1 676	9 966	16	11 658

Rendikohustused

Kontsern rentnikuna

EUR '000	Lisa	2021	2020
Rendikohustus aruandeperioodi algul		9 655	10 572
Lisandumine äriühenduse kaudu		0	605
Lisandumine aruandeperioodil		2 997	1 564
Tasaarveldused	15	-35	0
Aruandeperioodil tasutud põhiosamaksed		-3 318	-3 086
Rendikohustus aruandeperioodi lõpus		9 299	9 655
sh maksetähtaeg alla 1 aasta	15	2 967	3 131
sh maksetähtaeg 1-5 aastat	15	6 332	6 524
Alusvaluuta EUR		9 299	9 655
Intressimäär EUR põhistel lepingutel*		1,9%- 4,2%	2,3%- 3,5%
Kaalutud keskmine intressimäär		2,8%	2,7%
Aruandeperioodi intressikulu		300	320
Rendilepingutega seotud raha väljamaksed		-3 618	-3 406

* Ujuva intressimääraga lepingute baasiks on reeglina 3 või 6 kuu Euribor.

Olemasolevate rendilepingute alusel on hinnangulised tulevased maksed alljärgnevad:

EUR '000	2021			2020		
Kohustuse tagasimaksmine	Rendimaksete miinimumsumma*	Intress	Rendimaksete miinimumsumma	Rendimaksete miinimumsumma*	Intress	Rendimaksete miinimumsumma
Kuni 1 aasta	3 201	234	2 967	3 374	243	3 131
1-5 aastat	6 611	279	6 332	6 851	327	6 524
Kokku	9 812	513	9 299	10 225	570	9 655

* Rendimaksete miinimumsumma ujuva intressimääraga rendilepingutelt on leitud tuginedes aruandeperioodi lõpus kehtinud Euribori baasmäärale.

Lühiajalisi rente ja väheväärtusliku vara rente kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna. Lühiajaliste rentidena kajastatakse lepinguid, mille rendiperiood on kuni 12 kuud või vähem.

Kasumiaruandes kajastatud lühiajalised rendid

EUR '000	
2021- rendilepingud IFRS 16 kohaselt	
Intressikulu rendilepingutelt	300
Väheväärtuslike varade ja lühiajaliste rendilepingute rendikulu	9 760
2020 – rendilepingud IFRS 16 kohaselt	
Intressikulu rendilepingutelt	320
Väheväärtuslike varade ja lühiajaliste rendilepingute rendikulu	7 013

Mittekatkestatavate rentide tulevaste perioodide maksete miinimumsumma on arvutatud võttes arvesse rendilepingute katkestamatuid perioode ja renditasu kasvamist vastavalt lepingus sätestatud tingimustele.

Rendilepingutes ei ole sätestatud väljaostutingimusi. Rendilepinguid on võimalik ilma oluliste trahvideta ennetähtaegselt lõpetada juhul, kui sellest antakse teada lepingutes ette nähtud ajal.

LISA 17. Võlad hankijatele

EUR '000	Lisa	31.12.2021	31.12.2020
Võlad hankijatele		44 752	34 678
Ehituslepingute tekkepõhised kulud		12 400	12 196
Võlad seotud osapooltele	36	172	516
Kokku võlad hankijatele lühiajaline osa	33	57 324	47 390
Võlad hankijatele	33	4 178	2 332
Kokku võlad hankijatele pikaajaline osa		4 178	2 332

Ehituslepingute tekkepõhised kulud on seotud ehituslepingute valmidusastme määramisega. Nimetatud summas on ehituslepingute teostamiseks soetatud tekkepõhiselt kaupu ja teenuseid.

LISA 18. Muud võlad

EUR '000	Lisa	31.12.2021	31.12.2020
Võlad töövõtjatele	33	4 094	5 594
Maksuvõlad		2 708	4 280
Dividendivõlad		14	1 905
Viitvõlad	33	44	11
Muud võlad	33	599	24
Kokku muud võlad lühiajaline osa		7 459	11 814

Võlad töövõtjatele koosnevad aruandeperioodi lõpu seisuga välja maksmata töötasudest, aruandeaasta majandustulemuse põhjal arvestatud ja välja maksmata tulemustasudest ning töötajate poolt kasutamata puhkusekohustuse jäägist.

Viitvõlgades kajastatud summadest moodustavad enamuse tekkepõhiselt arvestatud intressivõlad laenukohustustelt.

Maksuvõlad:

EUR '000	31.12.2021	31.12.2020
Käibemaks	722	2 059
Üksikisiku tulumaks	484	522
Sotsiaalmaks	831	874
Muud maksuvõlad	411	564
Edasilükkunud tulumaksukohustus	260	262
Kokku maksuvõlad	2 708	4 281

LISA 19. Ettemaksed

EUR '000	Lisa	31.12.2021	31.12.2020
Võlad tellijatele ehituslepingutest	25	4 179	2 200
Ettemaksed kaupade ja teenuste eest		7 360	5 538
Kokku ettemaksed		11 539	7 738

LISA 20. Eraldised

EUR '000	31.12.2021	31.12.2020
Lühiajalised eraldised	707	1 059
Pikaajalised eraldised	2 044	1 647
Kokku eraldised	2 751	2 706

Muutused eraldiste väärtuses:

Vastavalt ehituse töövõtulepingutele vastutab kontsern alates tööde üleandmisest tellijale selle kvaliteedi eest ehitusjärgsel garantiiperioodil, mis on tavaliselt üld- ja tsiviilehituses 2-3 aastat ja teedehituses 2-5 aastat.

Garantiieraldis (EUR '000)	2021	2020
Algsaldo	1 309	1 314
Soetamine äriühenduste kaudu	0	579
Eraldise kasutamine ja tühistamine	-1 020	-1 193
Moodustatud garantiitööde eraldis	1 046	609
Lõppsaldo	1 335	1 309
sh lühiajaline osa	421	457
sh pikaajaline osa	914	852
Rekultiveerimiseraldis (EUR '000)	2021	2020
Algsaldo	1 017	821
Eraldise kasutamine ja tühistamine	-34	-8
Moodustatud rekultiveerimiseraldis	297	204
Lõppsaldo	1 280	1 017
sh lühiajaline osa	150	222
sh pikaajaline osa	1 130	795

Rekultiveerimiseraldis on moodustatud teedehitusega seotud materjalide kaevandamiseks kasutatavate karjäärade sulgemisjärgsete kulude katteks. Rekultiveerimiseraldisi kasutatakse vastavalt karjäärade sulgemise kavale.

Muud eraldised (EUR '000)	2021	2020
Algsaldo	380	6
Eraldise moodustamine	136	517
Eraldise kasutamine	-380	-143
Lõppsaldo	136	380
sh lühiajaline osa	136	380
sh pikaajaline osa	0	0

Muud eraldised sisaldavad eraldisi ressursitasude, teadaolevate kohtukulude ja kahjunõuete ning pooleliolevate kahjumlike ehituslepingute katteks. Kahjumlike ehituslepingute eraldis moodustab seisuga 31.12.2021 136 tuhat eurot (31.12.2020: 75 tuhat eurot).

LISA 21. Omakapital

Aktsiakapital

EUR '000	2021	2020
Seisuga 1. jaanuar	14 379	14 379
Seisuga 31. detsember	14 379	14 379

Vastavalt Nordecon AS kehtivale põhikirjale koosneb ettevõtte aktsiakapital 32 375 483 nimiväärtuseta lihtaktsiast, mille eest on täielikult tasutud. Lihtaktsia omanikel on õigus saada dividende kui ettevõtte neid jagab. Iga lihtaktsia annab ühe hääle Nordecon AS-i üldkoosolekul. Põhikirja muutmata võib ettevõtte aktsiakapitali muuta vahemikus 8 000 – 32 000 tuhat eurot.

Ülekurss

Ülekurss tekib, kui aktsia väljalaskehind on suurem kui aktsia nimiväärtus või arvestuslik väärtus. Vastavalt Eesti äriseadustikule võib ülekurssi kasutada kahjumi katmiseks, kui seda ei ole võimalik katta eelmiste perioodide jaotamata kasumi ja põhikirjas ettenähtud reservkapitali arvel ning aktsiakapitali suurendamiseks fondi emissiooni teel.

Reservkapital

Vastavalt Eesti äriseadustikule moodustavad äriühingud seaduses ette nähtud kohustusliku reservkapitali. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitali summast. Reservkapitali võib kasutada ettevõtte kahjumi katmiseks ning aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist on keelatud teha aktsionäridele väljamakseid. Kohustuslik reservkapital aasta lõpus moodustas 2 554 tuhat eurot (31.12.2020: 2 554 tuhat eurot).

Realiseerumata kursivahed

Realiseerumata kursivahed koosnevad valuutakursside erinevustest, mis tekivad seoses välismaal asuvate tütar-ettevõtete finantsaruannete ümberarvutamisega kontserni esitusvaluutasse. Realiseerumata kursivahed aasta lõpus moodustasid 1 948 tuhat eurot (31.12.2020: 2 423 tuhat eurot). Muudatus on tingitud Ukrainas ning Rootsis asuvate tütar-ettevõtete arvestusvaluuta kursi muutustest euro suhtes.

Dividendid

22.12.2020 toimunud aktsionäride erakorralisel koosolekul otsustati maksta seisuga 31.12.2019 jaotamata kasumi arvelt dividende 0,06 eurot aktsia kohta. Kokku moodustas dividendimakse 1 889 tuhat eurot ning dividendid maksti aktsionäridele välja 23.03.2021.

01.06.2021 toimunud aktsionäride erakorralisel koosolekul otsustati maksta seisuga 31.12.2020 jaotamata kasumi arvelt dividende 0,06 eurot aktsia kohta. Kokku moodustas dividendimakse 1 889 tuhat eurot ning dividendid maksti aktsionäridele välja 29.09.2021 (lisa 5).

LISA 22. Puhaskasum aktsia kohta

Tavapuhaskasum aktsia kohta leitakse jagades emaettevõtte aktsionäridele kuuluv aruandeaasta puhaskasum perioodi kaalutud keskmise ringluses olevate aktsiate arvuga. Lahustatud puhaskasum aktsia kohta leitakse jagades aruandeaasta puhaskasumi perioodi kaalutud keskmise ringluses olevate aktsiate arvuga, võttes arvesse ka potentsiaalsete lahustava toimega omakapitaliinstrumentide arvu.

	2021	2020
Perioodi puhaskasum (kahjum) emaettevõtte aktsionäridele tuhandetes eurodes	-6 310	2 466
Perioodi keskmine aktsiate arv tuhandetes	31 528	31 528
Tavapuhaskasum aktsia kohta eurodes	-0,20	0,08
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta eurodes	-0,20	0,08

Aruandeperioodi seisuga ei ole Nordecon AS-il lahustavaid optioone, seega on lahustatud kasum aktsia kohta võrdne tavakasumiga aktsia kohta.

LISA 23. Aktsiapõhised maksed

27.05.2014 toimunud aktsionäride üldkoosolek kiitis heaks aktsiaoptsooni programmi, mille eesmärgiks on Nordecon AS-i tegevjuhtkonna motiveerimine aktsionärideks kaasamise kaudu, et tagada ettevõtte juhtimise järjepidevus ja majandustulemuste paranemine ning võimaldada juhtkonnal saada kasu oma töö tulemusel aktsia väärtuse suurenemisest. Ettevõtte väljastas aktsiaoptsooni programmi raames aktsiaoptsoone kokku kuni 1 618 tuhande Nordecon AS-i aktsia omandamiseks. Optsooni oli õigus teostada pärast kolmeaastase perioodi möödumist optsooni lepingu sõlmimisest, kuid mitte enne ettevõtte 2016. a majandusaasta aruande kinnitamist aktsionäride üldkoosoleku poolt.

Aktsiaoptsooni tingimuste täitmiseks emiteeris Nordecon AS 2014. aasta juulis kokku 1 618 tuhat uut aktsiat maksumusega 1 582 tuhat eurot, suurendades aktsiakapitali 1 035 tuhande euro võrra 20 692 tuhande euronini ning soetas samas mahus ning hinnaga omaaktsiad.

24.05.2017 toimunud aktsionäride üldkoosolekul kinnitati aktsiaoptsooni programmi muutused, millega pikendati optsooni teostamise perioodi. Optsooni oli võimalik teostada 15 kuu jooksul alates Nordecon AS-i 2016. aasta majandusaasta aruande kinnitamisest aktsionäride üldkoosoleku poolt. Samuti muudeti optsooni teostamise tingimusi aktsiaoptsooni väljastamise hetkel juhatusse kuulunud isikutele.

23.05.2018 toimunud aktsionäride üldkoosolek kiitis heaks aktsiaoptsiooni programmi muutused, millega anti Nordecon AS-i juhatuse esimehele õigus omandada kuni 200 000 ning juhatuse liikmele kuni 129 500 aktsiat. Optsiooni on õigus teostada pärast kolmeaastase perioodi möödumist optsioonilepingu sõlmimisest, kuid mitte enne Nordecon AS-i 2020. a majandusaasta aruande kinnitamist aktsionäride üldkoosoleku poolt. Optsiooni teostamine on seotud kontserni EBITDA (alates 6 083 tuhandest eurost kuni 12 167 tuhande euron) 2020. aastaks seatud eesmärgiga.

Seisuga 31.12.2021 on realiseeritud ja kehtivuse kaotanud aktsiaoptsioone vastavalt 229 857 ja 1 299 907 aktsia ulatuses ning realiseerimata on aktsiaoptsioone 88 991 aktsia ulatuses.

LISA 24. Segmendiaruanded

Kontserni kõrgeimaks äriotsustajaks on emaettevõtte Nordecon AS-i juhatus. Juhatus jälgib regulaarselt sisemiselt genereeritud finantsinformatsiooni, et paremini jaotada kontserni ressursse ning hinnata nende kasutamist. Vastavalt jälgitavale informatsioonile on identifitseeritud raporteeritavad tegevussegmendid.

Kõrgeima äriotsustaja poolt jälgitavad tegevussegmendid sisaldavad nii äritegevuslikku kui ka geograafilist mõõdet.

Raporteeritavad tegevussegmendid:

- Hoonete ehitus
- Rajatiste ehitus

Raporteeritavad tegevussegmendid hõlmavad ehitusteenuste osutamist vastavalt hoonete (s.h. omaarendused) ja rajatiste valdkonnas.

Segmendiaruannete koostamine

Segmentide vahelisi tehinguid vaadeldakse kõrgeima äriotsustaja poolt eraldi ning analüüsitakse nende osakaalu segmenti müügitulus ning vastavad näitajad on segmendiaruandes eristatud. Info suurima kliendi müügitulu osakaalu kohta on toodud lisas 5 alapeatükis „Krediidirisk“.

Kõrgeim äriotsustaja hindab tegevussegmendi toimimist ja nendele jaotatud vara kasutamist läbi tegevussegmendi kasumi. Tegevussegmendi kasum on segmenti brutokasum, mis ei sisalda olulisi harvaesinevaid kulusid (näiteks ühekorset varaobjektide allahindlused). Tegevussegmendi brutokasumile järgnevaid kulusid (sh turundus- ja üldhalduskulud, intressikulud, tulumaksukulu) ei kasutata kõrgeima äriotsustaja poolt tegevussegmentide tulemuse hindamiseks.

Kontserni juhtkonna hinnangul toimuvad segmentide vahelised tehingud tavapärasel turutingimustel ning ei erine oluliselt tingimustest, millega on tehinguid tehtud kolmandate osapooltega.

2021

EUR '000

	Lisa	Hooned	Rajatised	Kokku
Müügitulu kokku		216 070	72 200	288 270
Segmentide vaheline müügitulu		0	-85	-85
Müügitulu välistelt klientidelt	27	216 070	72 115	288 185
Segmendi brutokasum		4 250	712	4 962
Kulum		-668	-2264	-2 932
Segmendi vara		103 185	25 761	128 946
Investeeringud põhivarasse		515	2 698	3 213

2020

EUR '000

	Lisa	Hooned	Rajatised	Kokku
Müügitulu kokku		228 515	67 733	296 248
Segmentide vaheline müügitulu		0	-591	-591
Müügitulu välistelt klientidelt	27	228 515	67 142	295 657
Segmendi brutokasum		8 327	3 396	11 723
Kulum		-699	-2 177	-2 876
Segmendi vara		99 800	27 772	127 572
Investeeringud põhivarasse		761	1 569	2 330

Üle 10% müügitulust moodustab valmidusastme põhine müügitulu 2021. aastal Transpordiametilt summas 38 810 tuhat eurot. (2020: Transpordiamet 37 065). Müügitulu Transpordiametilt kajastub rajatiste segmendis. Hoonete segmendi müügitulu sisaldab kontserni omaarenduste müügitulu aruandeaastal 3 097 tuhat eurot ning brutokasumit 562 tuhat eurot (2020: vastavalt 2 866 ja 311 tuhat eurot). Ehituslepingute müügitulu moodustas 2021. aastal kokku 280 073 tuhat eurot (2020: 286 709 tuhat eurot).

Segmentide müügitulu seostamine konsolideeritud müügituluga

EUR '000	2021	2020
Raporteeritavate segmentide müügitulu	288 270	296 248
Segmentide vaheline müügitulu	-85	-591
Raporteeritavate segmentide jagamatu müügitulu	349	425
Konsolideeritud müügitulu	288 534	296 082

Segmendikasumi seostamine äri- ja maksustamiseelse kasumiga

EUR '000	2021	2020
Raporteeritavate segmentide kasum	4 962	11 723
Raporteeritavate segmentide jagamatu kahjum	-941	-727
Brutokasum kokku	4 021	10 996
Jagamata kulud:		
Turunduskulud	-559	-528
Üldhalduskulud	-6 053	-7 073
Muud äritulud (kulud)	-1 745	180
Ärikasum (kahjum)	-4 336	3 575
Finantstulud	958	2 995
Finantskulud	-1 320	-2 678
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute kasum	0	734
Maksustamiseelne kasum (kahjum)	-4 698	4 626

Raporteeritavate segmentide jagamatu müügitulu ning kahjum koosneb olulises osas projekteerimis- ja geodeesia teenustest, mida teostatakse nii hoonete kui ka rajatiste segmentides.

Segmendi vara seostamine koguvaraga

EUR '000	31.12.2021	31.12.2020
Raporteeritavate segmentide vara	128 946	127 572
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	0	0
Segmentide vahelised elimineerimised	0	0
Raporteeritavate segmentide jagamatu vara	6 125	7 503
Konsolideeritud vara	135 071	135 075

Geograafiline informatsioon

Müügitulu (EUR '000)	2021	2020
Eesti	272 051	241 674
Ukraina	4 263	4 283
Soome	8 293	17 359
Rootsi	126	32 766
Läti	3 801	0
Müügitulu kokku	288 534	296 082
Vara paiknemine* (EUR '000)	2021	2020
Eesti	21 488	36 632
Ukraina	2 017	2 025
Vara kokku	23 505	38 657

* Sisaldab kinnisvarainvesteeringuid, materiaalsel ja immateriaalsel põhivara.

Müügitulu geograafiliste segmentide lõikes on jaotatud lähtuvalt tellija ja vara paiknemise asukohast.

LISA 25. Lõpetamata ehituslepingud

Lõpetamata ehituslepingute finantsinfo:

Lõpetamata ehituslepingud alates projekti algusest (EUR '000)	31.12.2021	31.12.2020
Lõpetamata ehituse kulud	207 407	205 937
Projektide brutokasum	7 715	10 759
Müügitulu valmidusastme meetodil	215 121	216 697
Esitatud nõuded tellijatele	208 721	203 923
Esitatud nõuete ja valmidusastme meetodil arvestatud tulu erinevus	-6 400	-12 774
sh nõuded tellijatele (lisa 8)	10 579	14 974
sh võlad tellijatele (lisa 19)	4 179	2 200

Esitatud nõuete ja kohustuste olulisemad muutused

EUR '000	Nõuded tellijatele	Võlad tellijatele
Saldo 01.01.2020	6 874	6 384
Lisandunud äriühenduse kaudu	504	228
Aruandeperioodil kajastatud müügitulu, mis sisaldus perioodi algul võlad tellijatele saldod	-	-6 531
Aruandeperioodil kajastatud nõuded, mis sisaldasid perioodi algul nõuded tellijatele saldod	-6 427	-
Ülejäänud tekkepõhise tulu ja esitatud arvete vahe	14 023	2 119
Saldo 31.12.2020	14 974	2 200
Aruandeperioodil kajastatud müügitulu, mis sisaldus perioodi algul võlad tellijatele saldod	-	-2 168
Aruandeperioodil kajastatud nõuded, mis sisaldasid perioodi algul nõuded tellijatele saldod	-14 285	-
Ülejäänud tekkepõhise tulu ja esitatud arvete vahe	9 890	4 146
Saldo 31.12.2021	10 579	4 179

Aruandeperioodi lõpu seisuga on ehituslepingutega seotud garantiiperioodiaegseid lepingulisi kinnipidamisi 6 063 tuhat eurot (31.12.2020: 2 117 tuhat eurot) (lisa 8).

Seisuga 31.12.2021 ehituslepingute teostamata tööde portfelist, summas 266 856 tuhat eurot, realiseerub 2022. aastal 81% ning 2023. aastal ja hiljem 19%.

LISA 26. Osalemine ühissettevõtmistes

Kontsern osaleb ühissettevõtmistes, mille aluseks on ühissettevõtmise läbiviimiseks sõlmitud seltsinguleping. Seltsingulepingus on kirjeldatud, millises osas on seltsingu osapooltel õigus ühissettevõtmise käigus tekkinud tulule ja millises osas peavad nad kandma kulusid. Kuna seltsingulepingute täitmiseks ei ole asutatud äriühinguid, siis ehitustegevuse läbiviimiseks kasutusel olev vara, kaasnevad kohustused ning teenitud tulud ja kulud on kajastatud ühissetvõtja finantsaruannetes vastavalt majandusüksuse printsiibile ning konsolideeritud finantsaruannetes ei ole tehtud korrigeerimisi ega muid konsolideerimistoiminguid. Vanessa tuulepargi ehitus toimub Lätis, ülejäänud ühissettevõtmised on Eestis.

Ühissettevõtmise nimetus EUR '000	Osalus ühissettevõtmises		Lepingu kogumaht	
	2021	2020	2021	2020
Pakendikeskuse logistikakeskus	50%	50%	5 335	5 281
Porto Franco kaubandus- ja ärihoone II etapi betooni tööd	39%	50%	21 240	15 878
Jahu 4/ Suur-Patarei 13 ärihooned	50%	50%	6 550	6 549
Raadmõisa kodu I ja II etapp	-	50%	-	7 581
Vanessa tuulepark	38%	-	13 961	-
Porto Franco H4 ehitustööd	50%	-	7 652	-

LISA 27. Müügitulu

2021

EUR '000	Hooned	Rajatised	Kokku
Müügitulu kliendilepingutest	216 070	72 200	288 270
sh peatöövõtt	204 692	53 171	257 863
alltöövõtt	8 281	13 929	22 210
omaarendus	3 097	0	3 097
teehoole	0	3 814	3 814
Rent	0	1 285	1 285
Segmentide vaheline müügitulu	0	-84	-84
Müügitulu kokku	216 070	72 115	288 185

2020

EUR '000	Hooned	Rajatised	Kokku
Müügitulu kliendilepingutest	227 165	67 142	294 307
sh peatöövõtt	211 852	58 088	269 940
alltöövõtt	12 447	4 322	16 769
omaarendus	2 866	0	2 866
teehoole	0	3 332	3 332
rent	0	1 400	1 400
Muu müügitulu	1 350	0	1 350
sh kinnisvarainvesteeringud	1 350	0	1 350
Müügitulu kokku	228 515	67 142	295 657

LISA 28. Müüdnud teenuste ja kaupade kulu

EUR '000	2021	2020
Teenus, kaup, materjal	259 320	258 920
Tööjõukulud	22 019	23 062
Kulum (lisa 13)	2 621	2 520
Muud kulud	553	584
Kokku müüdnud toodangu kulud	284 513	285 086

Aruandeperioodil töötas kontsernis keskmiselt 685 töötajat (2020: 708 töötajat), seal hulgas oli töölepingu alusel töötavaid isikuid 643, võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutavaid isikuid (välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtjad) 23 ning juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liikmeid 19 (2020: vastavalt 673, 16 ja 19).

LISA 29. Üldhalduskulud

EUR '000	2021	2020
Teenus, kaup, materjal	1 959	1 947
Tööjõukulud	2 973	3 995
Kulum (lisa 13, 14)	918	908
Muud kulud	203	223
Kokku üldhalduskulud	6 053	7 073

LISA 30. Muud äritulud ja -kulud

Muud äritulud

EUR '000	Lisa	2021	2020
Kasum materiaalse põhivara müügist	13	280	199
Kinnisvara müügikasum		28	19
Negatiivne firmaväärtus		0	139
Muud äritulud		211	96
Kokku muud äritulud		519	453

Muud ärikulud

EUR '000	Lisa	2021	2020
Materiaalse põhivara müük ja maha kandmine		8	7
Neto kahjum (-kasum) nõuete allahindamisest ja tühistamisest	33	2 144	157
Kahjum valuutakursi muutustest		0	48
Muud ärikulud		112	61
Kokku muud ärikulud		2 264	273

LISA 31. Finantstulud ja -kulud

Finantstulud

EUR '000	2021	2020
Intressitulu antud laenudelt	213	225
Kasum sidusettevõtte müügist	0	2 749
Kasum valuutakursi muutustest	731	1
Muud finantstulud	14	20
Kokku finantstulud	958	2 995

Aruandeperioodi intressitulu antud laenudelt koosneb seotud osapooltele antud laenude intressitulust summas 213 tuhat eurot (2020: 217 tuhat eurot) (lisa 36).

2021. a kasum valuutakursi muutustest summas 731 tuhat eurot koosneb kontserni Ukrainas ja Rootsis asuvale tütarettevõttele eurodes antud laenude ümberhindamisest kohalikku valuutasse. Eelmisel aruandeperioodil saadi ümberhindamisest kursikahjumit 1 509 tuhat eurot.

Finantskulud

EUR '000	2021	2020
Intressikulud	982	1 078
Kahjum valuutakursi muutustest	0	1 509
Muud finantskulud	338	91
Kokku finantskulud	1 320	2 678

LISA 32. Tulumaksukulu

EUR '000	2021	2020
Puhaskasum (kahjum)	-5 506	4 118
Tulumaksukulu makstud dividendidelt	-810	-246
Edasilükkunud tulumaksukohustus	2	-262
Maksustamiseelne kasum (kahjum)	-4 698	4 626
Tulumaks kasutades emaettevõtte maksumäära	-1	-262
Dividendide tulumaks Eesti äriühingute poolt makstud dividendidelt	-767	-195
Välisriikide ettevõtete tulumaks	-40	-51
Kokku tulumaks	-808	-508

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.

Seisuga 31.12.2021 on kajastatud bilansis dividendide edasilükkunud tulumaksukohustus summas 261 tuhat eurot, (31.12.2020: 262). 31.12.2021 seisuga on kontserni tütar- ja sidusettevõtete ajutiste erinevuste summa 16 751 tuhat eurot. (31.12.2020: 20 148 tuhat eurot). 2021. aastal maksid kontserni Eesti tütaretevõtted netodividendidena 4 952 tuhat eurot, millega kaasnes tulumaksukulu 767 tuhat eurot (2020: vastavalt 1 792 tuhat eurot ja 267 tuhat eurot). Kontserni mittekontrollivale osalusele tasutud osa dividendidest moodustas 1 236 tuhat eurot (2020: 472 tuhat eurot).

LISA 33. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine**Krediidirisk****Maksimaalne krediidirisk aruandeperioodi lõpu seisuga:**

EUR '000	Lisa	2021	2020
Raha ja raha ekvivalendid	7	9 031	12 576
Nõuded ostjate vastu	8	31 160	32 331
Garantiinõuded teostusperioodil	8	6 063	2 117
Nõuded seotud osapoolte vastu	8	539	793
Antud laenud seotud osapooltele	8	8 481	8 237
Muud nõuded	8	475	231
Nõuded tellijatele ehituslepingutest	8	10 579	14 974
Kokku		66 328	71 259

Nõuded kolmandatele osapooltele on tagamata, v.a. V.I. Center TOV antud laen summas 8 481 tuhat eurot (31.12.2020: 8 237 tuhat eurot), mille tagatiseks on ettevõttes olev kinnistu (lisa 8). Kontsern hindab nõuete, mille tähtaeg ei ole saabunud või mis on tähtaja ületanud, kuid ei ole allahinnatud, krediidiriski, tulenevalt väga väikesest krediidikahjumite määrast, madalaks. Kontserni klientideks on olulises osas avaliku sektori ettevõtted ning suured äriühingud, kellel on piisav krediitvõime. Krediidiasutustest on kontserni põhilisteks koostööpartneriteks Swedbank AS, Luminor Bank AS, SEB Pank AS ja Coop Pank AS. Swedbank AS'ile ja SEB Pank AS'ile eraldi reitingut ei tehta. Swedbank AS-i emaettevõtte Swedbank AB omab Moody'se pikaajalist krediidireitingut Aa3. SEB Pank AS-i emaettevõtte Skandinaviska Enskilda Banken AB omab Moody'se pikaajalist krediidireitingut Aa2. Luminor Bank AS omab Moody'se krediidireitingut Baa3 ning Coop Pank AS Baa2.

Finantsvara jagunemine geograafilise tekkekoha järgi aruandeperioodi lõpu seisuga:

EUR '000	2021	2020
Eesti	54 466	57 665
Ukraina	9 415	9 371
Rootsi	490	2 966
Leedu	0	4
Soome	1 957	1 253
Kokku	66 328	71 259

Ostjate vastu esitatud nõuete ajaline jaotus aruandeperioodi lõpu seisuga ning nendes sisalduvad allahindlused:

EUR '000	Nõuded ostjate vastu	31.12.2021		31.12.2020	
		Allahindlus	Nõuded ostjate vastu	Allahindlus	
Maksetähtaeg pole saabunud	27 019	0	26 971	0	
Hilinenud 0-30 päeva	1 805	0	2 121	0	
Hilinenud 31-180 päeva	377	0	241	0	
Hilinenud üle 180 päeva*	2 505	-546	3 151	-153	
Kokku	31 706	-546	32 484	-153	

* üle 180 päeva tähtaja ületanud nõudesummasid ei hinnata alla juhul, kui nende tagatiseks on sõlmitud maksegraafikud, mida täidetakse korrektselt või nõuded on tagatud lisatagatistega.

Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete saldos aasta jooksul:

EUR '000	2021	2020
Algsaldo	-153	-55
Kahjum nõuete väärtuse langusest	-2 144	-157
Aruandeaastal lootusetuks tunnistatud nõuded	1 751	59
Kokku	-546	-153

Netokahjum aruandeperioodi nõuete allahindamisest ja hinnangute muutumisest moodustas 2 144 tuhat eurot (2020: 157 tuhat eurot) (lisa 30). Allahinnatud nõuded koosnevad Rootsi tellijate vastu allahinnatud nõuetest summas 2 108 tuhat eurot ning mitmest väikesemahulisest nõudest.

Aruandeperioodil tunnistati varem alla hinnatud nõudeid lootusetult laekuvateks 1 751 tuhande euro väärtuses (2020: 59 tuhat eurot).

Likviidsusrisk**Aruandeperioodi lõpul kehtivate lepingute põhjal tehtavad maksed (sh intressid) finantskohustuste täitmiseks:**

EUR '000	31.12.2021					
Finantskohustus*	Raamatupidamisväärtus	Lepingulised rahavood	Kuni 6 kuud	6-12 kuud	1-2 aastat	Üle 3 aasta
Arvelduskrediit (lisa 15)	10 248	10 555	5 491	5 064	0	0
Panga- ja muud laenud (lisa 15)	4 147	4 507	2 613	715	1 179	0
Rendikohustused (lisa 16)	9 299	9 812	1 788	1 413	4 538	2 073
Võlad hankijatele (lisa 17)	61 502	61 502	51 734	5 590	4 178	0
Muud võlad (lisa 18)	7 459	7 459	7 459	0	0	0
Kokku	92 655	93 835	69 085	12 782	9 895	2 073

* Lepingulised rahavood on leitud aruandeperioodi lõpus kehtivate lepingutingimuste (intressid ja lõppkuupäev) alusel.

EUR '000						31.12.2020
Finantskohustus*	Raamatupidamisväärtus	Lepingulised rahavood	Kuni 6 kuud	6-12 kuud	1-2 aastat	Üle 3 aasta
Arvelduskrediit (lisa 15)	14 354	14 815	12 250	1 696	868	0
Panga- ja muud laenud (lisa 15)	1 850	1 882	1 882	0	0	0
Rendikohustused (lisa 16)	9 655	10 225	2 107	1 268	3 929	2 922
Võlad hankijatele (lisa 17)	49 721	49 721	46 533	489	2 699	0
Muud võlad (lisa 18)	11 814	11 814	11 814	0	0	0
Kokku	87 394	88 457	74 586	3 453	7 496	2922

* Lepingulised rahavood on leitud aruandeperioodi lõpus kehtivate lepingutingimuste (intressid ja lõppkuupäev) alusel.

Kontsern ei eelda kohustuste tähtaegade varasemat täitmist ning erinevust lepingulistest rahavoogudest.

Aruandeperioodi lõpu seisuga kontserni kasutamata arvelduskrediidi limiidid:

- Arvelduskrediit summas 1 069 tuhat eurot, fikseeritud intressimääraga 4,0% aastas;
- Arvelduskrediit summas 210 tuhat eurot, fikseeritud intressimääraga 5,5% aastas;
- Arvelduskrediit summas 542 tuhat eurot, fikseeritud intressimääraga 4,0% aastas.

Finantskohustuste jagunemine geograafilise tekkekoha järgi aruandeperioodi lõpu seisuga:

EUR '000	2021	2020
Eesti	88 843	80 913
Ukraina	370	1 852
Rootsi	2 966	3 769
Leedu	1	1
Soome	475	859
Kokku	92 655	87 394

Aruandeväliselt kajastatud garantiikohustused

Pangad on väljastanud kontserni eest ehitustegevusega seotud garantiisid summas 45 605 tuhat eurot (2020: 40 227 tuhat eurot) tähtajaga kuni 2026. aasta. Kontserni juhatuse hinnangul on garantiide realiseerumise risk aruandeperioodi lõpu seisuga madal. Aruandeperioodil ei ole kontserni vastu realiseeritud ühtegi panga poolt väljastatud garantiid ehitustegevusest tulenevate kohustuste mittetäitmise tõttu. Võrreldaval 2020. aastal realiseeriti panga poolt üks väljastatud garantii summas 799 tuhat eurot.

Valuutarisk

Aruandeperioodi lõpu seisuga kontserni valuutaposisioon raha ja raha ekvivalentide, nõuete ja kohustuste osas (toodud summad valuutas):

31.12.2021			
'000	EUR	SEK	UAH
Raha ja raha ekvivalendid	8 927	56	3 041
Lühiajalised nõuded	51 151	5 486	41 803
Pikaajalised nõuded	9 206	0	0
Kokku	69 284	5 542	44 844
Lühiajalised kohustused	88 911	28 246	51 066
Pikaajalised kohustused	13 627	0	0
Kokku	102 538	28 246	51 066
Kokku netoposisioon	-33 254	-22 704	-6 222

31.12.2020			
'000	EUR	SEK	UAH
Raha ja raha ekvivalendid	12 500	214	1 907
Lühiajalised nõuded	47 964	32 051	52 415
Pikaajalised nõuded	8 654	0	0
Kokku	69 118	32 265	54 322
Lühiajalised kohustused	80 354	39 423	75 978
Pikaajalised kohustused	11 331	0	0
Kokku	91 685	39 423	75 978
Kokku netoposisioon	-22 567	-7 158	-21 656

Aruandeperioodi lõpus kehtinud vahetuskursid euro suhtes:

	Kuupäev	Rootsi kroon (SEK)	Ukraina grivna (UAH)
1 euro (EUR)	31.12.2021	10,2503	30,9226
1 euro (EUR)	31.12.2020	10,0343	34,7396

Hinnangute muutuse võimalik mõju

Kontsern on hinnanud mõju aruandeperioodi kasumile ja omakapitalile, kui kontserni arvestusvaluuta euro vahetuskurss oleks finantsseisundi aruandes välisvaluutas fikseeritud nõuete ja kohustuste ning raha- ja rahaekvivalentide suhtes perioodi lõpus tugevam/nõrgem. Analüüs eeldab, et muud võimalikud muutujad jäävad hinnangu andmisel konstantseks.

EUR '000	31.12.2021	31.12.2020
Euro tugevnemine 10%	220	122
Euro nõrgenemine 10%	-268	-149

Intressirisk

Kontserni intressikandvad finantsinstrumendid aruandeperioodi lõpu seisuga:

EUR '000	2021	2020
Fikseeritud intressiga finantsinstrumendid		
Finantsvara (antud laenu seotud osapooltele ja juriidilistele isikutele) (lisa 8)	8 481	8 237
Finantskohustused (lisa 15)	10 248	5 322
Netoposisioon kokku	-1 767	2 915
Muutuvasa sisaldava intressiga finantsinstrumendid		
Finantsvara (Raha ja raha ekvivalendid) (lisa 7)	9 031	12 576
Finantskohustused (sh rendikohustus) (lisa 15, 16)	13 446	20 537
Netoposisioon kokku	-4 415	-7 961

Aruandeperioodi lõpu seisuga intressikandvate kohustuste intressimäärade muutuvosad:

	31.12.2021	31.12.2020
3 kuu Euribor	-0,572%	-0,545%
6 kuu Euribor	-0,546%	-0,526%
EONIA	-0,505%	-0,498%
Panga baas	-	0,275%

Hinnangute muutuse võimalik mõju

Intressimäära muutuvosa suurenemine või vähenemine 100 baaspunkti võrra suurendaks või vähendaks finantskohustustega seotud tulevaste perioodide intressikuludid summas 228 tuhat eurot (2020: 213 tuhat eurot). Analüüs eeldab, et muud võimalikud muutujad jäävad hinnangu andmisel konstantseks.

Õiglane väärtus**Finantsinstrumentide õiglane väärtus aruandeperioodi lõpu seisuga võrrelduna raamatupidamisväärtustega:**

EUR '000	Raamatupidamisväärtus	2021	Raamatupidamisväärtus	2020
		Õiglane väärtus		Õiglane väärtus
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 7)	9 031	9 031	12 576	12 576
Nõuded ostjate vastu (lisa 8)	31 160	31 160	32 331	32 331
Garantiinõuded teostusperioodil (lisa 8)	6 063	6 063	2 117	2 117
Nõuded tellijatele (lisa 8)	10 579	10 579	14 974	14 974
Nõuded seotud osapoolte vastu (lisa 8, 36)	539	539	793	793
Antud laenud seotud osapooltele (lisa 8, 36)	8 481	8 481	8 237	8 237
Muud nõuded (lisa 8)	475	475	231	231
Arvelduskrediit (lisa 15)	-10 248	-10 248	-14 354	-14 354
Panga- ja muud laenud (lisa 15)	-4 147	-4 147	-1 850	-1 850
Rendikohustused (lisa 15, 16)	-9 299	-9 299	-9 655	-9 655
Võlad hankijatele (lisa 17)	-61 330	-61 330	-49 206	-49 206
Võlad seotud osapooltele (lisa 17, 36)	-172	-172	-516	-516
Muud võlad (lisa 18)	-4 751	-4 751	-7 534	-7 534

Lühiajaliste finantsvarade ja finantskohustuste raamatupidamisväärtus ei erine oluliselt nende õiglasest väärtusest. Seotud osapooltele antud laenude raamatupidamisväärtus tugineb sidusettevõtte kinnistu õiglasele väärtusele ning seetõttu on nende õiglane väärtus võrdne raamatupidamisväärtusega. Pikaajaliste muutuva intressimääraga vara ja kohustuste jääkmaksumus on ligilähedane õiglasele väärtusele, kuna intressimäära muutuvosa kajastab muutusi turintressides. Panga- ja muud laenud on õiglase väärtuse mõõtmise seisukohalt klassifitseeritud standardi IFRS 13 – Õiglase väärtuse mõõtmise põhimõtetest tulenevalt õiglase väärtuse hindamise tasemele 2. Seotud osapooltele antud laenud on klassifitseeritud tasemele 3 (lisa 5).

LISA 34. Tingimuslikud kohustused**Tingimuslik tulumaks**

EUR '000	31.12.2021	31.12.2020
Kontserni jaotamata kasum	6 341	14 543
Potentsiaalne tulumaksukohustus	-1 015	-2 728
Dividendidena on võimalik välja maksta	5 326	11 815

Maksimaalse tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku konsolideeritud kasumit aruandeperioodi lõpu seisuga. Seisuga 31.12.2021 on 2022. aasta võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel kasutatud maksumäära 14/86 (võimalikult dividendilt mahus 1/3 2019 ja 2021. aastal jaotatud maksustatud kasumist) ning maksumäära 20/80.

Antud garantiid ja antud käendused

Kontserni ettevõtete ehitustegevusest tulenevate kohustuste ja finantskohustuste tagamiseks on väljastatud garantiid ja käendusi. Pangad on ehitusteenuse tellijatele väljastanud garantiid kommertsipandi tagatisel. Väljastatud garantiid on kuni viieaastase aegumistähtajaga. Käendused on finantsseisundi aruandes mitte kajastatud kohustuste tagamiseks väljastanud emaettevõtte. Kuna garantiide ja antud käenduste realiseerumise tõenäosus on varasemale praktikale tuginedes väga väike, ei ole nimetatud kohustusi kajastatud finantsseisundi aruandes.

Antud pangagarantiid:

Tellijatele antud pangagarantiid kontserni ettevõtete ehitustegevusest tulenevate kohustuste tagamiseks moodustasid aruandeperioodi lõpu seisuga 45 605 tuhat eurot (31.12.2020: 40 227 tuhat eurot).

Antud käendused:

Seoses tagatavate kohustuste tähtaegade saabumisega ei ole kontsernile aruandeperioodi lõpu seisuga jõusolevaid käendusi.

Juhatuse liikmete teenistuslepingute lõppemisel makstavad tasud

Juhatuse liikmete teenistuslepingutest tulenevalt makstakse teenistuslepingu lõppemisel juhatuse liikmele hüvitist (juhatuse liikmel kuni 6 kordne ja juhatuse esimehel kuni 12 kordne kuu keskmine teenistustasu koos tulemustasudega). Lisaks makstakse teenistuslepingu lõppemise järgselt hüvitist konkurentsikeelu järgimise eest (juhatuse liikmel kuni 6 kordne ja juhatuse esimehel kuni 12 kordne kuu keskmine teenistustasu koos tulemustasudega). Tasu maksmine on põhjendatud konkurentsikeelu rakendamisega juhatuse liikme edasise tegevuse suhtes perioodil, mille eest hüvitist makstakse. Teenistuslepingu lõppemise ja konkurentsikeelu rakendamisel oleks maksimaalne tingimuslik kohustus seisuga 31.12.2021 kokku 540 tuhat eurot.

LISA 35. Tagatised ja panditud vara

Finantskohustuste tagamiseks on kontsern seadnud kommertsipante vallasvarale ja hüpoteeke kinnistutele, panditud aktsiaid ning seadnud muid tagatisi:

Kommertsipandid

Kontserni ema- ja tütarettevõtete poolt seatud kommertsipandid vallasvarale moodustasid aruandeperioodi lõpus 50 979 tuhat eurot (31.12.2020: 47 829 tuhat eurot).

Kommertsipant sisaldab ettevõtte vallasvara, mis ei ole raha ja raha ekvivalendid, finantsinvesteeringud ega vara, mida saab koormata teiste pantidega (sh hüpoteek).

Hüpoteegid

Kontserni ema- ja tütarettevõtete poolt kinnisvarale (kinnistud ja hooned) seatud hüpoteekide väärtus aruandeperioodi lõpu seisuga moodustas 19 317 tuhat eurot (31.12.2020: 17 988 tuhat eurot). Hüpoteekide alusvara jaguneb järgmiste finantsseisundi aruande kirjete vahel:

Finantsseisundi aruande kirje nimetus (EUR '000)	31.12.2021	31.12.2020
Varud	9 912	8 583
Kinnisvarainvesteeringud	639	639
Materiaalne põhivara (maa ja hooned)	780	780
Varakirjete vahel jagamatud hüpoteegid*	7 986	7 986
Kokku	19 317	17 988

* Hüpoteek on seatud samaaegselt erinevatel kinnistutele, mida raamatupidamises kajastatakse erinevate varakirjete koosseisus.

Aktsiapandid

Laenukohustuste tagamiseks on seisuga 31.12.2021. ja 31.12.2020 AS Tariston (100%) aktsiad ning seisuga 31.12.2021 845 tuhat Nordecon AS omaaktsiat.

Muud tagatised

Seisuga 31.12.2021 on kontsern finantskohustuste tagamiseks seadnud deposiidi summas 250 tuhat eurot ning kaevandamislubade pandi väärtuses seisuga 31.12.2021 4 527 tuhat eurot.

LISA 36. Tehingud seotud osapooltega

Kontsern loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju (eeldatakse rohkem kui 20% isiku hääleõigusest) teise osapoole äriliste otsustele. Seotud osapooled on:

- Nordecon AS-i emaettevõtte AS Nordic Contractors ja tema omanikud;
- muud AS Nordic Contractors konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Nordeconi kontserni poolt kapitaliosaluse meetodil kajastatud sidus- ja ühisettevõtted;
- Nordecon AS-i juhatuse ja nõukogu liikmed, nende lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted;
- olulist mõju omavad eraisikutest omanikud.

Kontserni aruandeperioodi ostu- ja müügitehingud seotud osapooltega:

EUR '000	2021		2020	
Tehingute vastaspool	Ost	Müük	Ost	Müük
AS Nordic Contractors	509	0	253	0
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	231	8	2 147	11
AS Nordic Contractors omanikega seotud ettevõtted	740	0	321	0
Sidusettevõtted	0	0	1 201	313
Nõukogu liikmetega seotud ettevõtted	89	781	89	0
Kokku	1 569	789	4 011	324

EUR '000	2021		2020	
Aruandeperioodi tehingute sisu	Ost	Müük	Ost	Müük
Ehitusteenuse osutamine	0	781	1 201	21
Kauba ost	740	0	321	0
Rendi- ja muud teenused	546	8	406	11
Muud tehingud	283	0	2 083	292
Kokku	1 569	789	4 011	324

Kontserni nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega (lisa 8, 17):

EUR '000	31.12.2021		31.12.2020	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
AS Nordic Contractors	0	16	0	15
AS Nordic Contractors omanikega seotud ettevõtted	130	135	0	58
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	406	21	492	411
Sidusettevõtted – nõuded ja kohustused	3	0	2	32
Sidusettevõtted – laenu ja intressid	8 481	0	8 237	0
Kokku	9 020	172	8 731	516

Sidusettevõtete nõuded ja kohustused on seotud tavapärase äritegevusega. Nõuded ja kohustused täidetakse tähtaegselt.

Seotud osapooltele antud laenu ja kogunenud intressid (lisa 8):

EUR '000	Osapoole kirjeldus	Intress	Valuuta	31.12.2021		31.12.2020	
				Laenu	sh intressi nõuded	Laenu	sh intressi nõuded
V.I. Center TOV	Sidusettevõtte	3,0%	EUR	8 481	1 318	8 237	1 114
Kokku				8 481	1 318	8 237	1 114
sh pikaajaline osa (lisa 8)				8 481	1 318	8 237	1 114

Antud laenu arvestatud intressid olid aruandeperioodil sidusettevõttelt 213 tuhat eurot (2020: 217 tuhat eurot) (lisa 31). Laenu tagatiseks on seadud hüpoteek maksumusega 7 000 tuhat eurot (lisa 8).

Muud tehingud seotud osapooltega

Aruandeperioodil maksti sponsortoetust Nõmme Erahariduse Sihtasutusele summas 83 tuhat eurot (2020: 83 tuhat eurot). Tegemist on kontserni nõukogu liikmega seotud sihtasutusega.

2020. aastal osteti AS Nordic Contractors kontserni ettevõttelt elamuarenduseks mõeldud kinnistu Tallinnas, aadressil Pikksilma 11. Kinnistu ostuhinnaks oli 2 000 tuhat eurot, millest seisuga 31.12.2021 on tasumata 402 tuhat eurot.

2021. aastal kontsern ei saanud sidusettevõtelt dividende (2020: 974 tuhat eurot). Info Kontserni poolt makstud dividendide kohta on toodud lisas 21.

Nõukogu ja juhatuse liikmetele arvestatud tasud

Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud moodustasid 2021. aastal 150 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 50 tuhat eurot (2020: vastavalt 165 tuhat eurot ja 54 tuhat eurot).

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud moodustasid 2021. aastal 369 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 122 tuhat eurot (2020: vastavalt 432 tuhat eurot ja 143 tuhat eurot).

Informatsioon juhatuse liikmete aktsioptionsioonide kohta on toodud lisas 23.

LISA 37. Sündmused pärast aruandeperioodi lõppu

Kontserni Rootsis tegutseva tütaretevõtte Swencn AB saneerimine

22. juulil 2021 esitas Swencn AB Rootsis, Stockholmis Nacka ringkonnakohtule avalduse, et alustada saneerimismenetlust. Ettevõtte soovib läbi saneerimismenetluse ületada raskused arvete tasumisel, kujundada ümber võlausaldajate nõuded ja parandada Swencn AB likviidsust. Nacka ringkonnakohus algatas saneerimismenetluse 22. juulil 2021 ning 19. augustil 2021 toimus võlausaldajate esimene koosolek, kus tutvustati Swencn AB poolt esitatud saneerimiskava. Saneerimise eesmärk on võlausaldajatele võrdse kohtlemise ja Swencn AB tegevuse jätkamise tagamine. 21. veebruaril 2022 kinnitas Stockholmis Nacka ringkonnakohus Swencn AB võlausaldajate poolt heakskiidetud saneerimiskava, mille kohaselt kuuluvad Swencn AB võlausaldajate nõuded tasumisele 25% ulatuses, summas 774 tuhat eurot, 6 kuu jooksul alates saneerimiskava kohtu poolt kinnitamisest.

Kontserni emaettevõtte bilansis kajastatud pikaajalised nõuded Swencn AB vastu summas 8 598 tuhat eurot, sealhulgas laen 8 315 tuhat eurot, on kajastatud Swencn AB-s omakapitali osana, mis tasutakse peale ettevõtte omakapitali taastamist tulevatest äritegevuse rahavoogudest.

Kontserni Ukrainas tegutseva tütaretevõtte Eurocon Ukraine TOV tegevuse peatamine

Seoses Venemaa sõjalise sissetungiga Ukrainasse 24. veebruaril 2022 on kontserni tütaretevõtte Eurocon Ukraine TOV tegevus peatatud. Eurocon Ukraine tegevus ei oma olulist mõju kontserni müügitulule, kasumile ja varadele (v.t. Lisa 24).

Venemaa-Ukraina konflikti mõju kontserni tegevusele ja varade väärtusele

Kontsernil on investeeringud kahte Ukrainas asuvasse kinnisvaraprojektis, mis kajastuvad kontsernis pikaajalise laenuna (v.t. Lisa 8) ja kinnisvarainvesteeringuna (v.t. Lisa 12). Seisuga 31.12.2021 on need, tuginedes rahvusvaheliselt tunnustatud sõltumatu hindaja poolt koostatud hindamisaktidele, kajastatud õiglases väärtuses. Venemaa-Ukraina konfliktist tingituna eksisteerib vajadus pikaajaliste laenude ja kinnisvarainvesteeringu allahindluseks. Kontsern hindab laenude laekumise tõenäosust ning kinnisvarainvesteeringu väärtust 2022. aastal lähtudes edasistest arengutest Ukrainas.

Seoses eelpool mainitud Venemaa sõjalise sissetungiga Ukrainasse ning sellest tulenevalt kehtestatud sanktsioonidega Venemaale ja Valgevenele on tekkinud ehitusmaterjalide, peamiselt metalli, puidu ja naftapõhiste toodete, tarneraskused, mis lisaks avaldab otsest mõju ka materjalide hindadele. Kuna olukord on kiiresti muutuv ning tekkinud on uued tarneahelad, siis ei ole võimalik anda hinnanguid tekkinud olukorra mõju kohta kontserni tulevastele majandustulemustele. Koostöös tellijatega tegeletakse tekkinud tarneraskustele ja hinnatõusule osapooli rahuldavate lahenduste leidmisega. Kontsern teeb omalt poolt kõik, et tagada ehituslepingute tähtaegne valmimine.

LISA 38. Emaettevõtte põhjaruanded

Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on järgitud samasid arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, välja arvatud investeeringud tütarettevõtete, ühisettevõtete ja sidusettevõtete aktsiatesse, mis on kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud vara väärtuse langusest tekkinud allahindlused.

Finantsseisundi aruanne

EUR '000	31.12.2021	31.12.2020
VARA		
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	2 436	3 297
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	25 924	22 311
Ettemaksed	2 508	819
Varud	9 515	9 877
Käibevara kokku	40 383	36 303
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	7 345	7 345
Kinnisvarainvesteeringud	3 663	4 113
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	24 072	21 125
Materiaalne põhivara	4 648	5 350
Immateriaalne põhivara	12 373	12 300
Põhivara kokku	52 101	50 233
VARA KOKKU	92 484	86 536
KOHUSTUSED		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	12 337	13 457
Võlad hankijatele	33 702	23 272
Maksuvõlad	795	1 228
Muud võlad	6 825	9 470
Ettemaksed	6 778	5 412
Eraldised	323	374
Lühiajalised kohustused kokku	60 760	53 213
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	3 422	3 961
Muud pikaajalised võlad	1 756	1 514
Eraldised	410	366
Pikaajalised kohustused kokku	5 588	5 841
KOHUSTUSED KOKKU	66 348	59 054
OMAKAPITAL		
Aktsiakapital	14 378	14 378
Oma aktsiad	-660	-660
Ülekurs*	1 204	1 204
Kohustuslik reservkapital	2 540	2 540
Jaotamata kasum	8 674	10 020
OMAKAPITAL KOKKU	26 136	27 482
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	92 484	86 536

* Emaettevõtte finantsseisundi aruannetes kajastatud ülekurs on 569 tuhat eurot suurem, kui on kontserni finantsseisundi aruandes. Emaettevõtte aruandes on ülekurs kajastatud suuremana seoses tütarettevõtte Nordecon Infra AS ühendamisega 2010. aastal. Tütarettevõtte finantsseisundi aruandes oli ülekurs tekkinud kontsernisisesest ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahelisest äriühendusest. Konsolideeritud finantsseisundi aruandes on ülekurs summas 569 tuhat eurot eelnimetatud põhjusel elimineeritud.

Koondkasumiaruanne

EUR '000	2021	2020
Müügitulu	137 981	138 050
Müüdud teenuste ja kaupade kulu	-137 200	-132 804
Brutokasum	781	5 246
Turunduskulud	-350	-345
Üldhalduskulud	-3 144	-3 328
Muud äritulud	131	135
Muud ärikulud	-108	-113
Ärikasum (kahjum)	-2 690	1 595
Finantstulud	4 317	1 422
Finantskulud	-1 078	-833
Finantstulud ja -kulud kokku	3 239	589
Maksustamiseelne kasum	549	2 184
Tulumaks	3	0
Puhaskasum	546	2 184
Kokku koondkasum	546	2 184

Rahavoogude aruanne

EUR '000	2021	2020
Rahavood äritegevusest		
Laekumised ostjatelt ⁵	163 962	167 013
Maksed hankijatele ⁶	-147 646	-149 007
Maksed töötajatele ja töötajate eest	-9 297	-10 486
Makstud käibemaks	-3 151	-4 494
Tulumaks	0	0
Netorahavoog äritegevusest	3 868	3 026
Rahavood investeerimistegevusest		
Põhivara soetamine	-60	-95
Põhivara müük	195	41
Tütarettevõtete kapitali sissemaksed	0	-150
Tütarettevõtete soetus	0	-2
Tütarettevõtte soetusega saadud raha	0	62
Antud laenud	-2 036	-3 001
Antud laenude laekumised	0	1 644
Saadud intressid	60	186
Saadud dividendid	3 716	820
Netorahavoog investeerimistegevusest	1 875	-495
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	389	1 189
Saadud laenude maksed	-1 530	-2 387
Rendimaksed	-918	-825
Makstud intressid	-766	-609
Makstud dividendid	-3 778	0
Aktsiakapitali vähendamine	0	0
Netorahavoog finantseerimistegevusest	-6 603	-2 632
Rahavoog kokku	-860	-101
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul	3 296	3 397
Raha jäägi muutus	-860	-101
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul	2 436	3 296

⁵ Laekumised ostjatelt sisaldab ostjate poolt tasutud käibemaksu⁶ Maksed hankijatele sisaldab tasutud käibemaksu

Omakapitali muutuste aruanne

EUR '000	Aksia- kapital	Oma aktsiad	Üle- kurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata ka- sum/kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2019	14 378	-660	1 204	2 534	9 431	26 887
Perioodi kasum	0	0	0	0	2 184	2 184
Tütaretevõtte osaluse soetamine	0	0	0	6	297	303
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-1 892	-1 892
Saldo seisuga 31.12.2020	14 378	-660	1 204	2 540	10 020	27 482
Valitseva ja olulise mõju all olevate osa- luste raamatupidamisväärtus	-		-	-	-	-7 345
Valitseva ja olulise mõju all olevate osa- luste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	-		-	-	-	7 985
<i>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2020</i>	-		-	-	-	28 122
Saldo seisuga 31.12.2020	14 378	-660	1 204	2 540	10 020	27 482
Perioodi kasum	0	0	0	0	546	546
Väljamakstud dividendid	0	0	0	0	-1 892	-1 892
Saldo seisuga 31.12.2021	14 378	-660	1 204	2 540	8 674	26 136
Valitseva ja olulise mõju all olevate osa- luste raamatupidamisväärtus	-		-	-	-	-7 345
Valitseva ja olulise mõju all olevate osa- luste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	-		-	-	-	1 106
<i>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2021</i>	-		-	-	-	19 897

Kinnitused ja allkirjad 2021. aasta majandusaasta aruandele

Juhatuse kinnitus kontserni raamatupidamise aastaaruandele

Nordecon AS-i juhatus deklareerib oma vastutust kontserni 2021. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- Kontserni raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt;
- vastavalt kehtivatele raamatupidamise standarditele koostatud raamatupidamise aastaaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Emaettevõtte ja konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete kui terviku varast, kohustustest ja finantsseisundist ja kasumist ning rahavoogudest;
- kõik teadaolevad asjaolud, mis on selgunud aruande kinnitamise kuupäevani (20.04.2022), on konsolideeritud raamatupidamise aruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- Nordecon AS ja tema tütarettevõtted on jätkuvalt tegutsevad.

Gerd Müller	juhatuse esimees	<i>allkirjastatud digitaalselt</i>	20.04.2022
-------------	------------------	------------------------------------	------------

Priit Luman	juhatuse liige	<i>allkirjastatud digitaalselt</i>	20.04.2022
-------------	----------------	------------------------------------	------------

Maret Tambek	juhatuse liige	<i>allkirjastatud digitaalselt</i>	20.04.2022
--------------	----------------	------------------------------------	------------

Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

Nordecon AS-i aktsionäridele

Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta

Arvamus

Oleme auditeerinud Nordecon AS-i ja selle tütarettevõtete (koos nimetatud *kontsern*) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2021, konsolideeritud koondkasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Meie arvates kajastab eespool mainitud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt kontserni konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme kontsernist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Peamised auditi asjaolud

Peamised auditi asjaolud on asjaolud, mis olid meie kutsealase otsustuse kohaselt käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi seisukohast kõige märkimisväärsamad. Neid asjaolusid käsitlesime konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku auditi kontekstis ja selle kohta arvamus kujundamisel ning me ei esita nende asjaolude kohta eraldi arvamust.

Ukraina sidusettevõttele antud pikaajalise laenu hindamine

Vaata konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid 5, 8 ja 37.

Peamine auditi asjaolu

31.12.2021 seisuga on konsolideeritud finantsseisundi aruandes Ukraina sidusettevõttele antud laen kajastatud summas 8 481 tuhat eurot (laen ettevõttele V.I. Center TOV). Laen anti Kiievi lähiümbruses paikneva kinnistu

Kuidas seda asjaolu auditis käsitleti

Meie auditi protseduurid hõlmasid muuhulgas järgnevat:

omandamiseks ja arendamiseks. Tehtud investeeringu kindlustamiseks on kontsern koos V.I. Center TOV kaasomanikega seadnud kinnistule kontserni ja kaasomanike laenude tagamiseks hüpoteegid. Ukraina sidusettevõtte võime laenu tagasi maksta sõltub kinnistule rajatava arendusprojekti realiseerumisest ja seeläbi sõltub laenu väärtus ka kinnistu õiglasest väärtusest. Ukraina poliitiline ja majanduslik olukord on jätkuvalt ebakindel ning riigis toimuvad sündmused võivad oluliselt mõjutada laenu kaetavat väärtust ja seeläbi ka kontserni majandustulemusi, nagu on selgitatud lisades 5 ja 37. Antud laenu kaetav väärtus on hindamisel kasutatud eelduste muutuste suhtes väga tundlik, mistõttu võib eelduste muutus avaldada olulist mõju kaetavale väärtusele ja seeläbi kontserni majandustulemusele. Loetletud asjaoludest tingituna määratlesime Ukraina sidusettevõttele antud pikaajalise laenu hindamise peamise auditi asjaoluna.	- kontrollisime kontserni juhtkonna kaasatud välise hindaja poolt koostatud kinnistu hindamisakti, võttes arvesse kasutatud hindamismetoodikat ning hindaja kompetentsust, võimekust ja objektiivsust; - koostöös meie oma hindamisspetsialistidega hindasime kinnistu õiglase väärtuse leidmiseks kasutatud mudeli matemaatilist korrektsust ning sobivust, võrreldes seda asjakohaste finantsaruandluse standardite nõuetega; - hindasime kriitiliselt hindaja poolt kasutatud peamiste eelduste ja hinnangute mõistlikkust, võttes arvesse meie arusaama kontserni äritegevusest ja Ukraina majanduskeskkonnast. Valdkondades, kus lähtuti turusisenditest, nagu näiteks rendihinnad, vakantsus- ja diskontomäär, võrdlesime neid väliste infoallikatega (nt kinnisvara hindamisega tegelevate äriühingute avaldatud teabega). Samuti tegime kättesaadava turuinformatsiooni põhjal alternatiivsed diskontomäära (kaalutud keskmine kapitali hind WACC) arvutused ja võrdlesime seda määraga, mida kasutati hindamismudelil; - hindasime laenuvõtte väärtuse hindamisel kasutatud mudeli asjakohasust ja juhtkonna poolt kasutatud peamiste sisendite mõistlikkust; - analüüsisime hindamistulemuste tundlikkust peamiste mudelisisendite (sealhulgas diskontomäär ja arendusprojekti valmimisaeg) muutuste suhtes; - hindasime, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud informatsioon (sealhulgas teave, mis käsitleb hindamistulemuste tundlikkust peamiste eelduste muutuste suhtes) on asjakohane. - hindasime, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes avalikustatav informatsioon aruandekuupäevajärgsete sündmuste kohta on asjakohane ja piisav.
Firmaväärtuse kaetava väärtuse hindamine	
Vaata konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid 2 ja 14.	
Peamine auditi asjaolu	Kuidas seda asjaolu auditis käsitleti
31.12.2021 seisuga on kontserni konsolideeritud finantsseisundi aruandes firmaväärtus summas 14 176 tuhat eurot, mis on detailsemalt avalikustatud lisas 14. Firmaväärtus on seotud viie raha teeniva üksusega (RTÜ). Finantsaruandluse standardid nõuavad, et firmaväärtuse kaetava väärtuse võimalikku vähenemist alla selle raamatupidamisväärtuse hinnatakse vähemalt kord aastas. Firmaväärtuse kaetava väärtuse hindamine nõuab oluliste hinnangute tegemist iga RTÜ tulevaste perioodide tulemuste kohta. Hindamisel leitakse iga RTÜ kasutusväärtus diskonteeritud rahavoogude meetodil, mis nõuab juhtkonnalt olulisi hinnanguid ja otsuseid sisendite kohta, nagu diskontomäär, tulevaste perioodide eeldatavad tulud ja brutokasumi määrad. Hinnangu andmine selle kohta, kas kontserni firmaväärtuste kaetava väärtuse arvutamisel kasutatud sisemised ja välsed sisendid põhinevad mõistlikel ja asjakohastel hinnangutel, nõudis auditi ajal kõrgendatud tähelepanu. Isegi väikesed muutused kasutatud sisendites võivad oluliselt	Meie auditiprotseduurid hõlmasid selle asjaolu puhul muuhulgas järgmist: - hindasime juhtkonna poolt määratletud raha teenivate üksustele varade jaotamise asjakohasust lähtudes meie arusaamast kontserni äritegevusest; - koostöös meie hindamisspetsialistidega kontrollisime firmaväärtuse kaetava väärtuse hindamisel kasutatud metoodika sobivust, võrreldes seda asjakohaste finantsaruandluse standardite nõuetega. Lisaks tegime kättesaadava turuinformatsiooni põhjal alternatiivsed diskontomäära (WACC) arvutused ja võrdlesime seda määradega, mida kasutati kontserni arvutustes; - valdkondades, kus kontsern lähtus turusisendi-test, nagu näiteks kasutatud laenu- ja rendilepingud ning diskontomäärad, võrdlesime neid väliste infoallikatega (nt panga kinnituskirjad ja avaldatud teave turu-uuringute kohta); - võrdlesime mudelis kasutatud andmeid nõukogu poolt kinnitatud eelarvete ja strateegiaga ning hindasime kontserni ajaloolise eelarvestamise korrektsust võrreldes viimaste aastate tegelike müügitulemusi ja brutokasumit eelarvestatud summadega;

mõjutada firmaväärtuse kaetava väärtuse hinnangut ning seeläbi ka kontserni majandustulemust. Loetletud asjaoludest tingituna määratlesime firmaväärtuse kaetava väärtuse hindamise peamise auditi asjaoluna.	• hindasime kriitiliselt kaetava väärtuse mudelis kasutatud eelduseid ja hinnanguid (nt terminaalperiood, käibekapitali muutus ja investeeringud põhivarasse) võttes arvesse oma arusaama kontserni äritegevusest ja majanduskeskonnast; • hindasime, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud informatsioon (sealhulgas teave, mis käsitleb hindamistulemuste tundlikkust peamiste eelduste muutuse suhtes) on asjakohane.
---	---

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab kontserni lühituvustust, 2021. aasta võtmenäitajaid, nõukogu esimehe pöördumist, juhatuse esimehe pöördumist, tegevusaruannet ja tasustamisaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei esita selle kohta mitte mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meil kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seejuures, kas see lahkneb oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või teadmistest, mille auditi käigus omandasime, või kas see näib olevat muul viisil oluliselt väärkajastatud. Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega. Vastavalt väärtpaberituru seaduse §-ile 135³ on meie kohustus kontrollida tasustamisaruande vastavust seadusega kehtestatud nõuetele.

Kui me teeme oma töö alusel järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, siis oleme kohustatud sellest asjaolust teavitama. Meil ei ole sellega seoses millestki teavitada ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega. Meie hinnangul on tasustamisaruanne koostatud vastavalt väärtpaberituru seaduse §-ile 135³.

Juhatus ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud, ja sellise sisekontrolli eest, mida juhatus peab vajalikuks, et oleks võimalik koostada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama, kas kontsern suudab oma tegevust jätkata, esitama infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta, kui see on asjakohane, ja kasutama arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb kontserni likvideerida või selle tegevuse lõpetada või kui tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad kontserni finantsaruandlusprotsessi järelevalve eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta ja anda välja vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise esinemisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) teostatud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Rahvusvaheliste auditeerimise standardite (Eesti) kohase auditi käigus kasutame kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi vältel. Lisaks:

- teeme kindlaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid ja hindame neid, kavandame riskidele vastavad auditiprotseduurid ja teostame neid ning hangime piisava ja

asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, informatsiooni tahtlikku esitamata jätmist või vääresitust või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi jaoks asjakohasest sisekontrollist, et kavandada antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust kontserni sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse raamatupidamishinnangute ja nende kohta avalikustatud informatsiooni põhjendatust;
- teeme järelduse selle kohta, kas arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi kasutamine juhatuse poolt on asjakohane ja kas hangitud auditi tõendusmaterjali põhjal esineb sündmustest või tingimustest tulenevat olulist ebakindlust, mis võib tekitada märkimisväärset kahtlust kontserni jätkuva tegutsemise suhtes. Kui järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, siis oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud informatsioonile või kui avalikustatud informatsioon on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad kuni vandeaudiitori aruande kuupäevani hangitud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad põhjustada seda, et kontsern ei jätku oma tegevust;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab selle aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi õiglasel viisil;
- hangime kontserni majandusüksuste või äritegevuse finantsinformatsiooni kohta piisavalt asjakohast tõendusmaterjali, et avaldada arvamust kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Vastutame kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja teostamise eest. Oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Vahetame informatsiooni nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, muuhulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute, kaasa arvatud auditi käigus tuvastatud märkimisväärsete sisekontrolli puuduste kohta.

Esitame neile, kelle ülesandeks on valitsemine, avalduse, milles kinnitame, et oleme järginud sõltumatust puudutavaid eetikanõudeid, ning edastame neile informatsiooni kõikide suhete ja muude asjaolude kohta, mille puhul võib põhjendatult arvata, et need kahjustavad meie sõltumatust ja, juhul kui see on asjakohane, informatsiooni vastavate kaitsemehhanismide kohta.

Neile, kelle ülesandeks on valitsemine, esitatud asjaolude seast määratleme need, mis olid käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi seisukohast kõige märkimisväärsamad ja on seega peamised auditi asjaolud. Kirjeldame neid asjaolusid vandeaudiitori aruandes, välja arvatud juhul, kui seaduse või regulatsiooni kohaselt on keelatud mõne asjaolu kohta informatsiooni avalikustada või kui me äärmiselt erandlikel juhtudel otsustame, et mõne asjaolu kohta ei tohiks meie aruandes informatsiooni avaldada, sest võib põhjendatult eeldada, et avaldamise kahjulikud tagajärjed kaaluvad üles avalikes huvides avaldamisest tõusva kasu.

Aruanne muude seadusest tulenevate ja regulatiivsete nõuete kohta

Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande iXBRL-vormingus elektrooniliste märgendite vastavuse kohta Euroopa ühtse elektroonilise aruandevormingu regulatiivsete tehniliste standardite (ESEF RTS) nõuetele

Oleme teostanud põhjendatud kindlust andva töövõtu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande iXBRL-vormingus elektrooniliste märgendite osas, mis sisalduvad Nordecon AS-i koostatud digitaalsetes andmefailides nimega 4851000D8HSLK854I81-2021-12-31-et.zip.

Juhatuse kohustused seoses digitaalsete andmefailide koostamisega vastavalt ESEF RTS-i nõuetele

Juhatus vastutab digitaalsete andmefailide koostamise eest vastavalt ESEF RTS-i nõuetele. See vastutus hõlmab:

- asjakohaste iXBRL-märgendite valimist ja rakendamist, kasutades vajadusel otsustust;
- digitaalse teabe ja inimloetavas vormingus esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande vastavuse tagamist;
- ESEF RTS-i kohaldamisega seotud sisekontrollide kavandamist, rakendamist ja alalhoidmist.

Vandeauditiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kogutud tõendusmaterjali põhjal arvamust selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande elektrooniline märgistamine vastab olulises osas ESEF-i regulatiivsetele tehnilistele standarditele (ESEF RTS).

Me rakendame rahvusvahelist kvaliteedikontrolli standardit (Eesti) 1 (täiendatud) ja sellest tulenevalt on kehtestanud mitmekülgse kvaliteedikontrollisüsteemi, mis sisaldab dokumenteeritud poliitikaid ja protseduure vastavuse osas eetikanõuetele, kutsestandarditele ning rakendatavatest seadustest ja regulatsioonidest tulenevatele nõuetele.

Me oleme Nordecon AS-st sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid) ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele.

Viisime läbi põhjendatud kindlust andva töövõtu vastavalt rahvusvahelisele kindlustandvate teenuste standardile (Eesti) 3000 (muudetud) „Kindlustandvad teenused, mis on muud kui möödunud perioodide finantsinformatsiooni auditid või ülevaatused“ (ISAE (EE) 3000 (muudetud)).

Standardi ISAE (EE) 3000 (muudetud) kohane põhjendatud kindlust andev töövõtt hõlmab protseduuride läbiviimist, et koguda tõendusmaterjali vastavuse kohta ESEF RTS-iga. Protseuuride olemuse, ajastuse ja ulatuse valik sõltub vandeauditiitori otsustest, sealhulgas hinnangust ESEF RTS-i nõuetest pettuse või vea tõttu olulise kõrvalekaldumise riski kohta. Põhjendatud kindlust andev töövõtt sisaldab:

- arusaamise omandamist märgistamisest ja ESEF RTS-ist, sealhulgas töövõtuga hõlmatud märgistamisprotsessi suhtes rakendatud sisekontrollidest;
- märgistatud andmete võrdlemist auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aruandega seisuga 31. detsember 2021;
- konsolideeritud raamatupidamise aruande märgistamise täielikkuse hindamist;
- aruandva üksuse poolt ESEF-i põhitaksonoomiast valitud iXBRL-elementide ja sobiva põhitaksonoomia elemendi puudumisel laiendtaksonoomia elemendi loomise asjakohasuse hindamist;
- aruandva üksuse poolt kasutatud laiendtaksonoomia elementide kinnistamist põhitaksonoomia elementide külge.

Usume, et meie hangitud tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane, et olla aluseks meie arvamusele.

Meie arvates on Nordecon AS-i 31. detsembril 2021 lõppenud majandusaasta aastaaruandes sisalduv konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne andmekogumis nimega 4851000D8HSLK854I81-2021-12-31-et.zip märgistatud kooskõlas ESEF-i regulatiivsete tehniliste standarditega (ESEF RTS).

Muud audiitori aruande nõuded tulenevalt Euroopa Parlamendi ja Nõukogu määrusest (EL) nr 537/2014

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, määrasid meid 20. mail 2020 auditeerima Nordecon AS-i seisuga 31. detsember 2020 kuni 31. detsember 2022 lõppevate majandusaastate konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandeid. Audiitorteenust oleme osutanud katkematult 16 aastat ja see hõlmab perioode, mis lõppesid 31. detsember 2006 kuni 31. detsember 2021.

Me kinnitame, et:

- meie auditiarvamus on kooskõlas kontserni auditikomitee esitatud täiendava aruandega;
- me ei ole osutanud kontsernile keelatud auditiväliseid teenuseid, millele on viidatud määruse (EL) nr 537/2014 artikli 5 lõikes 1. Me olime auditi tegemisel auditeeritavast üksusest sõltumatud.

Tallinn, 20. aprill 2022

/digitaalselt allkirjastatud/

Andris Jegers

Vandeauditori number 171

/digitaalselt allkirjastatud/

Ele Pajusaar

Vandeauditori number 652

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17

KPMG Baltics OÜ

Narva mnt 5

Tallinn 10117

Estonia

Tel +372 626 8700

www.kpmg.ee



Kasumi jaotamise ettepanek

Nordecon AS-i jaotuskõlblik kasum:

	EUR '000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	12 651
2021. aasta kahjum	-6 310
Kokku jaotuskõlblik kasum 31.12.2021	6 341

Juhatus teeb ettepaneku kasumit mitte jaotada.

Gerd Müller juhatuse esimees *allkirjastatud digitaalselt* 20.04.2022

Priit Luman juhatuse liige *allkirjastatud digitaalselt* 20.04.2022

Maret Tambek juhatuse liige *allkirjastatud digitaalselt* 20.04.2022

GRI sisukord

Kontsern on aastaaruande koostamisel järginud rahvusvaheliselt kõrgelt tunnustatud ja laialt kasutatud Global Reporting Initiative (GRI) standardi nõudeid. GRI nõuetest tulenevad teemad on integreeritud ülejäänud tegevusaruandega ühtseks tervikuks.

Aruanne kajastab neid keskkonnavalaseid, sotsiaalseid ning vastutustundliku juhtimise ja turukäitumise teemasid, mis on kõige olulisemad kontserni tegevust, mõju ja huvigruppide ootusi silmas pidades. Allolevas GRI sisukorra tabelis ära märgitud teemad koondavad emaettevõtte Nordecon AS ning tütarettevõtete Nordecon Betocon OÜ, Embach Ehitus OÜ, Tariston AS, Kaurits OÜ, NOBE Rakennus OY, SweNCN AB ja Eurocon Ukraine TOV tegevusi ja koondandmeid juhul kui ei ole märgitud teisiti. Kuigi nende teemade juhtimine on kontserni ettevõtetes erinevalt korraldatud, püüab aastaaruanne kajastada ühisosa, sarnaseid põhimõtteid või tugevamaid näiteid.

Lisaks käesolevas aruandes kirjeldatud ühiskondliku vastutuse teemade juhtimisviisidele on osade aspektide täpsem juhtimisviis kirjeldatud kontserni varasemates aastaaruannetes ning peab paika ka 2021. aasta tegevust puhul.

GRI standard	Number	Nimetus	Asukoht aruandes ja/või selgitus
Raporteerimise alused (GRI 101: 2016)			
Üldised näitajad (GRI 102: 2016)			
Organisatsiooni ülevaade			
	102-1	Organisatsiooni nimi	lk 1
	102-2	Tegevused, kaubamärgid, tooted ja teenused	lk 1, 4, 14-19
	102-3	Peakontori asukoht	lk 1
	102-4	Tegevuskohad	lk 10-11, 15
	102-5	Omandivorm ja õiguslik vorm	lk 4, 51, 60, 66-67
	102-6	Teenindatavad turud	lk 10-11, 14-18
	102-7	Organisatsiooni suurus	lk 5, 18-23, 29
	102-8	Põhiandmed töötajate kohta	lk 29 (Andmed kajastatud sellise detailisusega nagu erinevate töötajate kategooriate vaheliste erinevuste väljendamiseks vajalik on)
	102-9	Tarneaabel	lk 25-26, 112 (Kontserni ettevõtete ehitatavad objektid valmivad (1) ette antud projekti ja lähteülesannet järgides, (2) Eesti ja välismaiste tootjate ning tarnijate materjale ja tooteid kasutades ning (3) iseenda või alltöövõtjate tööjõudu rakendades, et (4) tagada objektide õigeaegne ja nõuetekohane valmimine ning kliendile üle andmine, sh (5) täites enda kohustusi garantiiperioodil)
	102-10	Aruandeperioodil toimunud olulised muutused	Olulisi muutusi ei esinenud
	102-11	Ettevaatusprintsiiibil põhinev lähenemine keskkonnaküsimustes	lk 13, 40-41
	102-12	Vabatahtlikud initsiatiivid	lk 37, 42
	102-13	Liikmelisus ühingutes	lk 37-38
Strateegia			
	102-14	Nõukogu esimehe ja juhatuse esimehe pöördumine	lk 6-7
Eetika ja ausameelsus			
	102-16	Väärtused, põhimõtted, standardid ja käitumisnormid	lk 4, 40-46
	102-17	Eetikaküsimuste tuvastamine ja lahendamine	lk 40-41
Juhtimine			

	102-18	Juhtimisstruktuur	lk 44-48 (Lõppvastutus sotsiaalse- ja keskkonnamõju küsimustes on Nordecon AS juhatusel)
Huvigruppide kaasamine			
	102-40	Huvigruppide nimekiri	Kontserni olulisemad huvigrupid on omanikud, töötajad, kliendid, allhankijad ja tarnijad, kohalikud elanikud, omavalitsused, regulaatorid, järelvalveasutused, koolid, erialaliidud, vabaühendused jt.
	102-41	Kollektiivlääbirääkimiste kokkulepped	Kontserni ettevõtetele puuduvad kollektiivlääbirääkimiste kokkulepped
	102-42	Huvigruppide kindlakstegemine ja valik	Kontsern peab oluliseks neid huvigruppe, keda nende tegevus enim mõjutab ning kes mõjutavad enim kontserni tegevust.
	102-43	Huvigruppide kaasamise viis	lk 9, 24-31, 36-38 (Kontserni tegevusele kõige lähemal seisvate huvigruppidega suheldakse regulaarselt – omanike, töötajate, klientide, allhankijate ja tarnijate arvamus, rahulolu ja ootused on keskselt tähtsad. Ka ehitusobjektide naabruses elavad inimesed ning kohalik omavalitsus on vajadusel igasse projekti kaasatud. Regulaatorite ja järelvalveasutustega on kontserni suhtlus seadusandluse ja teiste normide järgimisest juhinduv. Koostööd tehakse koolide, erialaliitude ja vabaühendustega.)
	102-44	Peamised tõstatatud teemad ja küsimused	lk 9-11
Aruande parameetrid			
	102-45	Konsolideeritud üksused	lk 14-15
	102-46	Aruande teemade ja ulatuse määramine	2016. aastal analüüsiti kontsernis, kuidas huvigruppide võimalikud ootused vastutustundlikule äritegevusele haakuvad kontserni nägemusega erinevate teemade olulisusest. Kvaliteetse ja usaldusväärse tulemuse tagamiseks juhtisid analüüsi sõltumatud nõustajad. Tulemused on asjakohased ka 2021. aastal. Kaardistamise tulemust väljendavad kontserni ühiskondliku vastutuse fookusteemad, mis asetab teemad kolme olulisse gruppi (vt GRI 102-47), ilmestades nende olulisust huvigruppide jaoks ning mõju ja olulisust kontserni jaoks. Kuna fookusteemad on endiselt suuremal või vähemal määral tähtsad kõigi kontserni ettevõtete jaoks, kajastab kontserni aastaaruanne kõigi nende valdkondade juhtimispehmeteid ja arenguid 2021F. aastal.
	102-47	Oluliste teemade nimekiri	1. Kõige olulisemad - Kvaliteet ja kliendikogemus - Majandustulemused - Valmis ehitiste ohutus - Seadusekuulekus, läbipaistvus, eetika - Juhtimisvõimekus 2. Väga olulised - Koostöö allhankijatega - Tegevuse ühiskondlik mõju - Innovatsioon - Töötervishoid ja ohutus - Töötajate kaasatus - Tööjõu kättesaadavus

			- Valmis ehitiste keskkonnamõju 3. Olulised - Ühiskondlik panus - Ehitustegevuse keskkonnamõju - Panus sektori arengusse - Mitmekesisus ja õiglane kohtlemine
	102-48	Eelmiste aruannete informatsiooni parandamine	Parandused puuduvad
	102-49	Muudatused aruandluses	Aruanne kajastab eelmise perioodi aruandega samasid teemasid
	102-50	Aruande periood	lk 1
	102-51	Eelmise aruande kuupäev	Eelmine majandusaasta aruanne avalikustati 29.04.2021
	102-52	Aruandlustsükkel	Aruanne avaldatakse kord aastas
	102-53	Kontaktisik aruandega seotud küsimustes	Andri Hõbemägi, andri.hobemagi@nordiccontractors.com
	102-54	GRI standardi nõuetele vastavuse kinnitus	Aruanne on koostatud GRI Standardi kohaselt, põhinõuete (Core) tasandil
	102-55	GRI sisukord	lk 126-130
	102-56	Väline kontroll	GRI nõuete täitmist ei ole kolmandate osapoolte poolt kontrollitud
Jätkusuutlikkuse fookusteemad			
Kvaliteet ja kliendikogemus			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 23-24
	mitte-GRI	Kliendirahulolu määr	lk 24
Juhtimisvõimekus			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 30-31
	mitte-GRI	Juhtimiskoolitused juhtidele	lk 31
Innovatsioon			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 26-27
	mitte-GRI	BIMi kasutamine projektides	lk 27
Valmis ehitiste keskkonnamõju			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 32-33
	mitte-GRI	Hoonete energiamärgised ja keskkonnasäästu standardid	lk 34
Majandustulemused (GRI 201: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 9
	201-1	Loodud ja jaotatud majanduslik väärtus	lk 5, 23, 29
Korruptsioonivastane tegevus (GRI 205: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 40-41
	205-3	Kinnitatud korruptsioonijuhtumid ja meetmed	lk 41
Energiakasutus (GRI 302: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 35-36
	302-1	Organisatsiooni sisene energiatarbimine	lk 34 (Kajastatud kõige suuremate energia- ja kütusetarbimise allikate andmed)
Elusloodus (GRI 304: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 35
	304-1	Tegevuskohad looduskaitse alal või kõrge bioloogilise mitmekesisuse väärtusega piirkonnas	lk 34

Emissioonid (GRI 305: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 35-36
	305-1	Otsene kasvuhoonekaaside emissioon	lk 34 (Kajastatud kõige suuremate emissiooni allikate andmed)
	305-4	Kasvuhoonegaaside emissiooni suhtarv	lk 34 (Kajastatud kõige suuremate emissiooni allikate andmed)
Jäätmed ja heitvesi (GRI 306: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 34-35
	306-3	Olulised lekked	lk 35
Keskkonnanõuete täitmine (GRI 307: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 32-33
	307-1	Keskkonnaseadustele ja -regulatsioonidele mittevastavused	lk 34
Tarnijate keskkonnavalade hindamine (GRI 308: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 25-26
	308-2	Negatiivne keskkonnamõju tarneahelas ja meetmed	lk 26
Tööhõive (GRI 401: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 27-31
	401-1	Värvatud ja lahkunud töötajad	lk 28 (Andmed kajastatud sellise detailisusega nagu kontserni ettevõtte olulisusest lähtudes koguvad)
	mitte-GRI	Töötajate rahulolu ja tagasiside	lk 30
	mitte-GRI	Praktikandid	lk 29
Töötervishoid ja ohutus (GRI 403: 2018)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 31-32
	403-1 kuni 403-7		lk 31-32
	403-9	Tööõnnetused, kutsehaigused, töölt puudumised ja kaotatud päevad, surmaga lõppenud tööõnnetused	lk 32 (Andmed kajastatud sellise detailisusega nagu kontserni ettevõtte olulisusest lähtudes koguvad)
Koolitus ja haridus (GRI 404: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 30-31
	404-1	Koolitustunnid töötaja kohta	lk 31 (Andmed kajastatud sellise detailisusega nagu kontserni ettevõtte olulisusest lähtudes koguvad)
Mitmekesisus ja võrdsed võimalused (GRI 405: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 27-28, 46
	405-1	Juhtorganite ja kogu kollektiivi mitmekesisus	lk 29 (Andmed kajastatud sellise detailisusega nagu erinevate töötajate kategooriate vaheliste erinevuste väljendamiseks vajalik on)
Mitte-diskrimineerimine (GRI 406: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 27-28, 46
	406-1	Diskrimineerimisjuhtumid ja meetmed	lk 29
Kohalik kogukond (GRI 413: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 24-25, 50-52
	413-1	Kogukonna kaasamisega, mõjuhinnanguga ja arenguprogrammidega seotud tegevused	lk 25

	413-2	Tegeliku ja potentsiaalse negatiivse ühiskondliku mõjuga tegevused	lk 24-25
	mitte-GRI	Elanikelt laekunud kaebused	lk 25
Tarnijate sotsiaalne hindamine (GRI 414: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 25-26
	414-2	Negatiivne sotsiaalne mõju tarneahelale ja meetmed	lk 26
Poliitikakujundamine (GRI 415: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 40-41
	415-1	Poliitilised annetused	lk 41
Klientide tervis ja ohutus (GRI 416: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 23-24
	416-2	Toodete ja teenuste tervislikkuse ja ohutusega seotud mittevastavused	lk 24
Sotsiaalmajanduslike nõuete täitmine (GRI 419: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 13, 40-41
	419-1	Sotsiaalmajanduslikele seadustele ja regulatsioonidele mittevastavused	lk 41

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	105512000	76.47%	Jah
Tee- ja kiirteede ehitus	42111	21085000	15.28%	Ei
Silla- ja tunneliehitus	42131	3796000	2.75%	Ei
Muud mujal liigitamata eriehitustööd	4399	3402000	2.47%	Ei
Ehituslik insener-tehniline projekteerimine ja nõustamine	71121	1895000	1.37%	Ei
Hoonestusprojektide arendus	41101	1491000	1.08%	Ei
Mujal liigitamata rajatiste ehitus	42991	507000	0.37%	Ei
Vesiehitus	42911	293000	0.21%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6154400
Faks	+372 6154401
E-posti aadress	nordecon@nordecon.com
Veebilehe aadress	www.nordecon.com