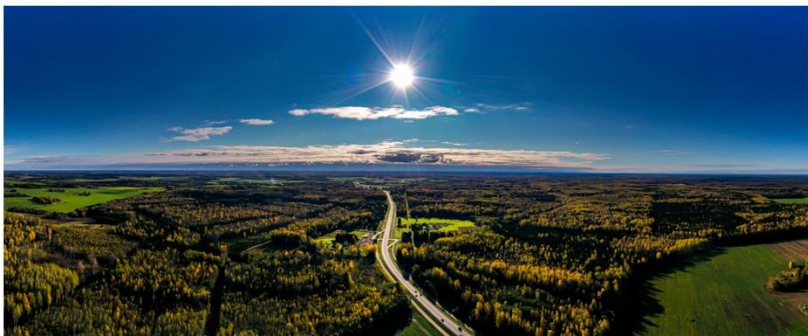




2020. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne





2020. 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 2020 – 31. detsember 2020
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

Sisukord

Kontserni lühitutvustus	4
2020. aasta võtmenäitajad	5
Nõukogu esimehe pöördumine	6
Juhatuse esimehe pöördumine	7
Tegevusaruanne.....	8
Kontserni vastutus ühiskonnas	9
Turgu mõjutavad trendid	10
Peamiste riskide kirjeldus	13
Äritegevuse ja finantstulemuste ülevaade	16
Kvaliteet ja kliendikogemus	25
Kohalikud elanikud	25
Tarnijad, alltöövõtjad, ostud ja hanked	26
Digiehitus ja tehnoloogilised lahendused	27
Töötajad ja töökeskkond	29
Keskkonnamõju	35
Ühiskondlik panus.....	39
Juhtimine	42
Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne	45
Aksia ja aktsionärid.....	53
Kontserni raamatupidamise aastaaruanne.....	58
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	58
Konsolideeritud koondkasumiaruanne.....	59
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	60
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	61
LISA 1. Kontserni üldine informatsioon	62
LISA 2. Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused	62
LISA 3. Uued rahvusvahelised finantsaruandluse standardid, avaldatud standardite muutused ja tõlgendused	65
LISA 4. Olulisemad arvestuspõhimõtted	66
LISA 5. Finantsriskide juhtimine	78
LISA 6. Kontserni ettevõtted	84
LISA 7. Muutused kontserni struktuuris.....	85
LISA 8. Raha ja raha ekvivalendid.....	86
LISA 9. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.....	86
LISA 10. Ettemaksed	87
LISA 11. Varud.....	87
LISA 12. Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	89

LISA 13. Kinnisvarainvesteeringud	90
LISA 14. Materiaalne põhivara	92
LISA 15. Immateriaalne põhivara	93
LISA 16. Laenukohustused	96
LISA 17. Rendivara ja kohustused	97
LISA 18. Võlad hankijatele	99
LISA 19. Muud võlad	99
LISA 20. Ettemaksed	99
LISA 21. Eraldised	99
LISA 22. Omakapital	100
LISA 23. Puhaskasum aktsia kohta	101
LISA 24. Aktsiapõhised maksed	101
LISA 25. Segmendiaruanded	102
LISA 26. Lõpetamata ehituslepingud	104
LISA 27. Osalemine ühisettevõtmistes	105
LISA 28. Müügitulu	105
LISA 29. Müüdnud teenuste ja kaupade kulu	105
LISA 30. Üldhalduskulud	106
LISA 31. Muud äritulud ja -kulud	106
LISA 32. Finantstulud ja -kulud	106
LISA 33. Tulumaksukulu	107
LISA 34. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine	107
LISA 35. Tingimuslikud kohustused	111
LISA 36. Tagatised ja panditud vara	112
LISA 37. Tehingud seotud osapooltega	113
LISA 38. Emaettevõtte põhjaruanded	115
Kinnitused ja allkirjad 2020. aasta majandusaasta aruandele	119
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	120
Kasumi jaotamise ettepanek	127
GRI sisukord	128

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 teehoolitus, 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, keskkonnakaitse sertifikaat ISO 14001 ja tööohutuse sertifikaat OHSAS 18001.

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

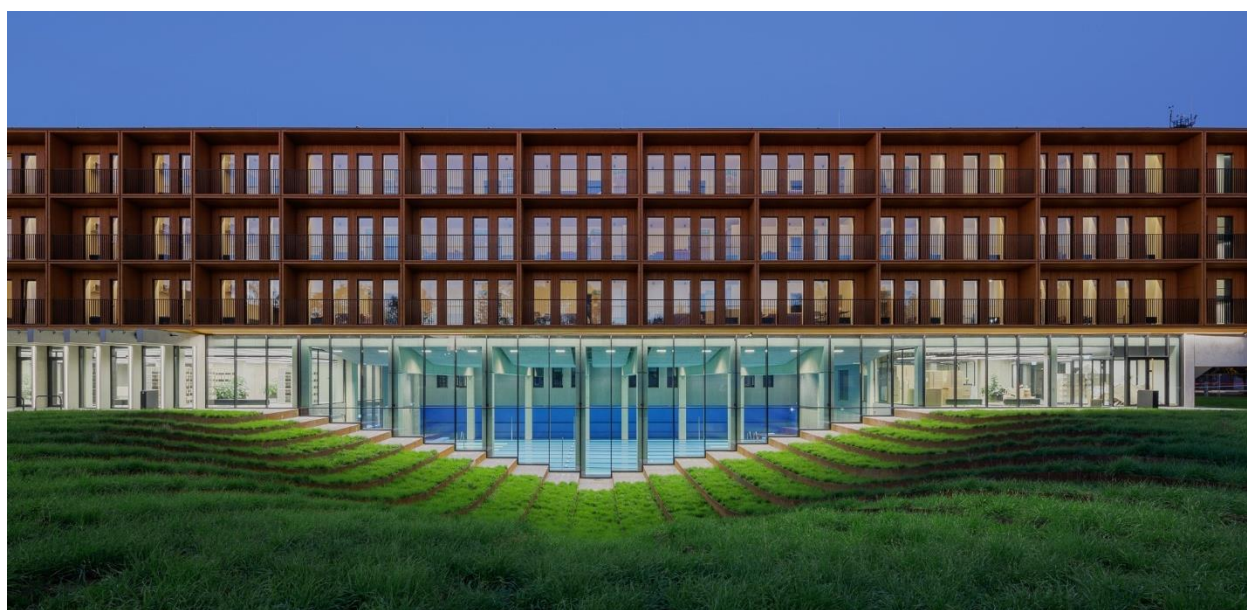
Soodustame töötajate arengut, pakkudes vajadustele vastavaid koolitusi ja kogemustest lähtuvaid karjäärivõimalusi. Väärtustame oma inimesi, tagades kaasaegse ja inspireeriva töökeskkonna ning ettevõtlikkust soosiva motivatsioonisüsteemi.

2020. aasta võtmenäitajad

296 mln EUR müügitulu (2019: 234 mln EUR)	26,5% müügitulu kasv aastas (2019: 4,7%)	216 mln EUR teostamata tööde portfelli aruan- deaasta lõpul (2019: 227 mln EUR)
237 mln EUR sõlmitud uusi lepinguid (2019: 306 mln EUR)	136 klientidele üle antud objekti (2019: 130)	708 töötajat (2019: 687)
19/0 tööõnnetust/surmaga lõppenud tööõnnetust (s.h. alltöövõtjad) (2019: 19/0)	0 keskkonnareostust, diskrimineeri- mis- ja korruptsioonijuhtumit (2019: 0)	0,2 mln EUR kogukondlike projektide toetu- seks ja heategevuseks (2019: 0,3 mln EUR)

Auhinnad ja tunnustus

- Kultuurkapitali arhitektuuri peapreemia: Sisekaitseakadeemia Narva õppekeskus
- Aasta Puitehitis 2020: Saue vallamaja (Embach Ehitus); Arcwoodi liimpuidu eriauhind: Sisekaitseakadeemia Narva õppekeskus (Nordecon AS)
- Eesti Digitaalehituse Klasteri poolt tunnustatud kui „Aasta tegu 2020“: Vanasadama D-terminal
- Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi poolt tunnustatud kui 2020. aasta parima digitaalse innovatsiooni projekti nominent: Vanasadama D-terminal
- Aasta ehitusprojekt 2020 nominent: Sisekaitseakadeemia Narva Õppekeskus
- Kaubandus-Tööstuskoja Eesti konkurentsivõimelisemate ehitusettevõtete edetabel: Nordecon AS II koht
- Instar EBC 2020. aasta atraktiivsete tööandjate uuringus kõrgkoolide ja kutsekoolide õppurite seas tehnikatundengite arvestuses I koht
- Firmabänd 2020 võitja: The Great Nordecon Band



Fotol: Sisekaitseakadeemia Narva õppekeskus (teostaja Nordecon AS)

Nõukogu esimehe pöördumine

Tuleb tõdeda, et ehitusturg on kaunis kummalises olukorras. Neli aastat kestnud turukasv ja kontserni edukas pakumistegevus lõid 2020. aasta alguseks olukorra, mis võimaldas kontsernil saavutada aegade suurima müügitulu. Kunagi varem pole Nordeconi kontsern osutanud oma klientidele ehitusteenust ligi 300 miljoni euro eest aastas, nagu tehti seda nüüd neljas erinevas riigis kokku. Lugejale pole vaja meenutada riikide kevadist reaktsiooni COVID-19 pandeemiale, mille tulemusena tõusid ka meil üleöö esikohale hoopis uued prioriteedid – kuidas hoolitseda oma töötajate tervise eest nii kontoris kui kümnetel ehitusplatsidel, kuidas luua turvaline töökeskkond meie alltöövõtjatele ja kuidas tagada tarneahelate häirituses objektide valmimine tellijatele. Ärimahu numbrid siin ei valeta – ehitustempo hoidmise ja lepingumahu täitmisega saadi olusid arvestades väga hästi hakkama.

Lisandväärtuse vaatepunktist oli 2020. aasta siiski oluliselt tasakaalutum. Kuigi töötajakohane tootlikkusnäitaja paranes aastaga ligi 3%, siis seda komponentideks lahutades selgub, et kasvu taga olid tööjõukulude ning kulumi kasv, samas kui ärikasum töötaja kohta kahanes. On majanduslikult mõisteta, et kasvufaasis olnud ehitusturg avaldas jätkuvalt mõju tööjõukulude suurenemisele, kuid paraku pean enamusaktsionäri esindajana tõdema, et ärikasumi tootlikkuse halvenemine ei ole samavõrra mõisteta – fookus ettevõtte põhiprotsesside suuremale efektiivsusele peab jätkuvalt olema juhtkonna tähelepanu keskmes. Seda enam, et majandusolud jäävad vähemalt lähitulevikus ebakindlaks.

Avaldasin juba 2020. aasta keskpaigas oma avalikes sõnumites veendumust, et ehitusturg saavutab oma põhja 2022. aastal ja olen samal seisukohal ka praegu. Jah, Nordeconi kontsern tegi eelmisel aastal oma ajaloolise käiberekordi ja teatud alltöövõtte oli teisel poolaastal taas keeruline katta nagu oleksime taas kasvufaasis. Kuid mündil on teine ja varjatud külg. Esiteks, tänase seisuga on märkimisväärselt vähenenud erasektori poolne nõudlus, mis muudab väga oluliseks avaliku sektori rolli töö tellijana, säilitades investeringute planeeritud mahte ning kasutades efektiivselt ära Euroopa Liidu vahendeid. Teiseks, töötajate arvu kiire vähenemine ehitussektoris, viitab selgelt jahtumisele sektori teatud alamsegmentides – buum elukondlikus kinnisvaras iseloomustab pigem inimeste investeerimiskäitumist, mitte ehitusturu tervist. Seega pole kahtlust, et kontserni ootavad väliskeskonnast tulenevalt ees mitmedki väljakutsed, mis omakorda tähendab, et peame olema heas vormis ning kasutama targasti ära kõik võimalused Nordeconi kontserni efektiivsuse tõstmiseks.



Toomas Luman

Nõukogu esimees

Juhatuse esimehe pöördumine

2020. aasta oli Nordeconi kontserni jaoks oluline ärimahtude kasvu aasta, millesse andsid panuse kõik kontserni ettevõtted. Kasv toimus ka välisurgudel, kus mahud kasvasid kahekordselt, eriti tänu tegevusele Rootsi. COVID-19 pandeemia mõju majandusele ja ehitussektorile väljendus kontserni kasumlikkuse vähenemises. Konkurents kasvas kõigis segmentides eelkõige vähenenud nõudluse tõttu, mis omakorda põhjustas survet ehitusteenuse marginaalidele. Kontserni tegevuse digitaliseerimine ja sisemiste reservide leidmine on olulisem kui kunagi varem, et tagada kasvava konkurentsi tingimustes jätkusuutlikus. Oleme teinud oma tegevuse ümberkujundamisel, kulude vähendamisel ja efektiivsuse tõstmisel olulisi otsuseid, mille mõju peab ulatuma ka lähiaastatesse kui turg alles taastub.

Ehitussektor kahanes kogu Euroopa Liidus -8,5%, Eestis aga oodatust vähem, -3,0%. Nordeconi kontserni uute lepingute sõlmimine vähenesid 2020. aasta II ja III kvartalis, kuid alates viimasest kvartalist on alanud taastumine ning aasta lõpus oli teostamata tööde maht võrreldav 2019. aasta lõpu seisuga.

COVID-19 pandeemiast tingitud piirangud on põhjustanud viivitusi ja tavapärane töörytm on olnud häiritud. Viivitused väljendusid eelkõige ehitusmaterjalide tarneaegade pikenemises ja inimeste töö ümber organiseerimises seonduvalt riigis kehtestatud nõuete ja viiruse levikut tõkestava eneseisolsiooni vajadusega. Välisurgudel tegutsemisele avaldasid mõju ka reisipiirangud, kuivõrd inimeste liikumine oli oluliselt piiratud ja tõstatas lisaks tööde ümberkorraldamisele ka juhtimisalaseid väljakutseid. Kõik need faktorid avaldasid negatiivset mõju meie äritegevuse marginaalidele.

Eesti ehitusturg jäi küll aasta lõikes plusspoolele, kuid seda peamiselt tänu rajatiste segmendis püsinud nõudlusele. Samal ajal hoonete ehitus, mis I kvartalis veel hoogsalt kasvas, tegi läbi kiire languse, peatudes alles IV kvartalis, kui taastus nõudlus eluasemeturul ja jätkusid mitmed vahepeal aeglustunud arendused. Elukondlik kinnisvaraarendus jääb ilmselt ka 2021. aastal hoonete ehituse segmendi peamiseks vedajaks. Eratellimused on visad taastuma ning avaliku sektori tellimused püsivad 2021. aastal eeldatavalt sarnased viimase kahe aastaga, kuna valmis projekteeritud uusi ehitisi ei ole piisavalt, et suunata sektorisse täiendavat nõudlust.

Vaatamata turumahu langusele ja sektori tööhõive vähenemisele on jätkuvalt puudus kvalifitseeritud ehitusinseneridest ja oskustööldest. Sektori populaarsus sõltub paljuski selle kaasajastamisest ja tootlikkuse parandamisest ehk digitaliseerimisest ja tööjõumahukuse vähendamisest. Oleme kontsernis seadnud selge eesmärgi olla ehitusvaldkonna innovatsiooni eestkõnelejateks ja uute lahenduste esmasteks kasutajateks. Näeme selles oma panust ehitussektori maine tõstmisse ja loodame noortes talentides tekitada huvi ehitusinseneri karjääri vastu, näidates selle elukutse tulevikuvõimalusi.

Kontserni müügitulu 2020. aastal kasvas 26,5%, ärikasum vähenes ja puhaskasum jäi eelmise aastaga samale tasemele. Ettevõtte eesmärk on 3%-se ärikasumi marginaali saavutamine ja hoidmine, mille eelduseks on ehitustööstuse teenitava marginaali kasvatamine ja püsikulude kontrolli all hoidmine.

Kontserni strateegia üks alustala on laiapõhjaline tegevus ehk olla esindatud enamuses ehitussegmentidest selleks, et tagada pikaajaline tasakaalustatud kasv. Vaatamata erakordsetes tingimustes möödunud 2020. aastale on meil tugev lepingute portfelli 2021 ja ka 2022. aastaks, et tagada jätkusuutlik areng ning liikuda edasi pikaajaliste eesmärkide täitmise suunas.

Täna kõiki Nordeconi kontsernis töötavaid inimesi panuse eest, mida olete ettevõtte 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 euronit 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 teevad igapäevaselt insenerieetika tasandil, 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 hakkavad ka erasektori kliendid neile teemadele rohkem tähelepanu pöörama. Tegemist on laia trendiga, millega seoses peab kasvama ka kontserni enda valmisolek.

Kontserni vastutustundliku tegevuse vundament tugineb kohustuslike nõuete täitmisel – 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 eeskjuu teistele turuosalistele.

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

Kontsern on võtnud eesmärgiks panustada lähitulevikus teadlikult ehitusplatside vastutustundliku majandamise, keskendudes eelkõige tööohutuse, efektiivse töökorralduse, seotud osapoolte omavahelise suhtluse, säästlikkuse ja keskkonnateadlikkuse teemadele. 2020. aasta eriolukorrast tulenevalt lükkusid suuremad sellekohased arenguplaanid edasi järgmistesse aastatesse.

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 läbipaistvalt, mis on eelduseks koostööpartnerite usalduse võitmisel, suurte ehitusprojektide juhtimisel ning võimalus börsiettevõttena ärikultuuri laiemalt edendada.
- Arendada ja hoida häid kliendisuhteid ning 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 2020. aastal

Ehitusmaht vähenes 2020. aastal 2019. aastaga võrreldes 6%, vaid Eesti ehitusturgu arvesse võttes aga 3%. Statistikaameti esialgsetel andmetel ehitasid Eesti ehitusettevõtted 2020. aastal Eestis ja välisriikides kokku 3 miljardi euro eest. Eestis ja välisriikides ehitati kokku hooneid 2,1 miljardi ja rajatisi 0,9 miljardi euro eest. Võrreldes 2019. aastaga ehitati hooneid 7% ja rajatisi 5% vähem. Nii kohaliku kui ka välisriikide ehitusturgu mõjutas enim hoonete ehitusmahu kahanemine. Välismaal tegutsevate Eesti ettevõtete maht vähenes aastaga ligi kolmandiku ning nende osatähtsus kogu ehitusmahus oli 6%, 2019. aastal 8%. Alates 2012. aastast on kasvanud uute eluruumide ehitus. Ehitisregistri andmetel lubati eelmisel aastal kasutusse 7 579 uut eluruumi, mis on 565 eluruumi rohkem kui 2019. aastal. Suurem osa (61%) uutest eluruumidest asub korterelamutes. Populaarseim elamutüüp oli 3–5-korruselise korterelamu ning enim valmis kolme- ja neljatoalisi elurume. Uute eluruumide pind oli keskmiselt 93 ruutmeetrit suur. Varasemate aastatega sarnaselt asub suurem osa valminud eluruumidest Tallinnas, järgnevad Tallinna lähiümbruse vallad ja Tartumaa. Nõudlus uute eluruumide järele püsib endiselt. 2020. aastal väljastati ehitusluba 8 833 eluruumi ehitamiseks. Kasutusse lubati 1 352 mitteamut kasuliku pinnaga 0,9 miljonit ruutmeetrit. Enim lisandus uut kaubandus-, lao- ja tööstuspinda. Võrreldes 2019. aastaga suurenes nii kasutusse lubatud mitteamute pind kui ka maht.



Fotol: Peetri park (teostaja Nordecon AS)

Väljavaated kontserni tegutsemisturgudele

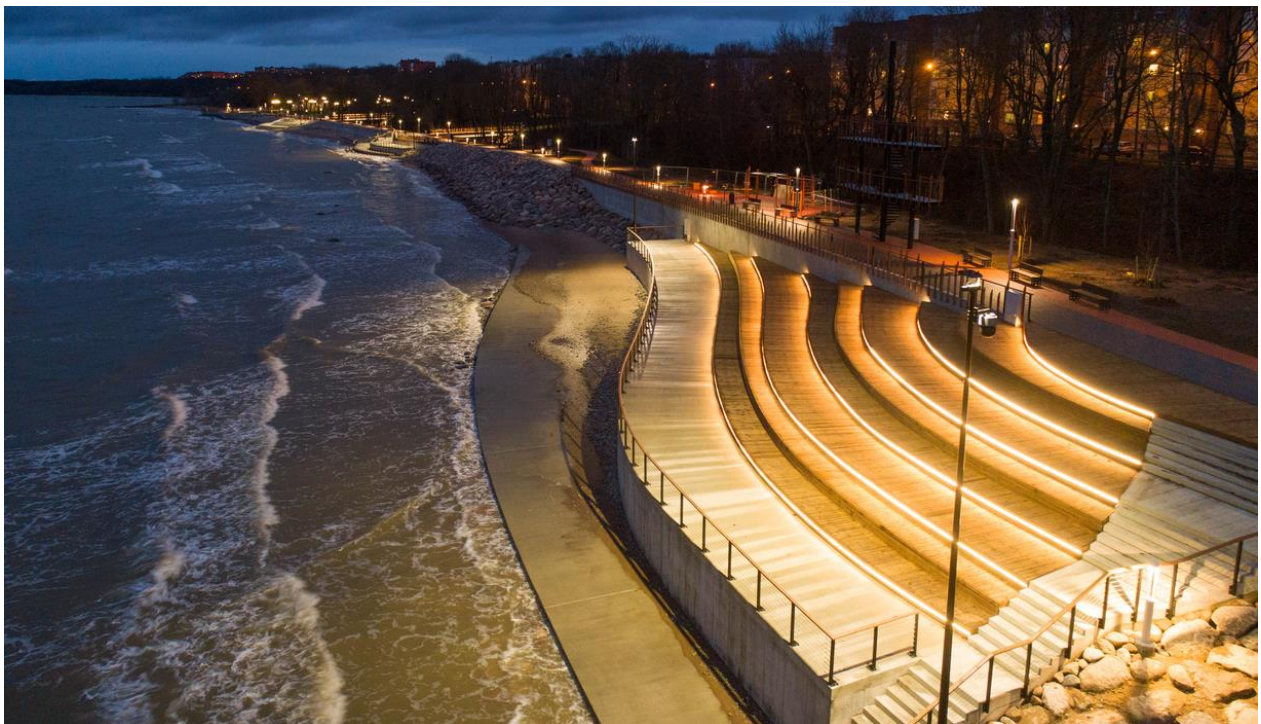
Eesti

Eesti ehitusturgu iseloomustavad protsessid/sündmused:

- Ehitusturgu oluliselt mõjutavad avalikud investeeringud 2021. aastal eelduslikult suurenevad võrreldes 2020. aastaga. Suurimate riiklike tellijate (nt Riigi Kinnisvara AS, Transpordiamet, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus jt) 2021. aastal ehituslepingute sõlmimiseni jõudvate investeeringute mõju kogu turu kontekstis ilmselt kasvab veelgi, kuna COVID-19 viiruse pandeemia negatiivsed mõjud pärsivad jätkuvalt erasektori investeeringuid. Vaid elukondliku kinnisvara turul on näha mõningast elavnemist, kuna nõudlus uute eluasemete järele ei ole oluliselt langenud. Ehitusturu maht on jätkuvalt mõõdukas languses ja see trend ilmselt kandub ka järgnevatel aastatesse.
- Konkurents on tihe kõikides ehitusturu valdkondades, teravnedes segmentiti tulenevalt muutuvast olukorrast. Seda näitab jätkuvalt suur ehitushangetel osalejate arv, mis majanduslanguse taustal on veelgi kasvanud. Uute

eratellimuste vähenemine peatas viimaste aastate kiire sisendhindade tõusu 2020. aasta II ja III kvartalis, kuid alates IV kvartalist on näha taas hinnatõusu ilminguid, mida toetab toormehindade, nagu teras, kiire hinnatõus. Ehitussektori jätkuv erialase väljaõppega tööjõu nappus ja tööjõukulude kasv toetavad ehitushindade tõusu jätkumist, seda ka mõõdukalt langeval turul. Ehitusturg kasvas hüppeliselt 2018. ja 2019. aastal võrrelduna varasemate perioodidega ning vaatamata 2020. aastast kestvale vähesele langusele on ehitusmahud endiselt viimase kümnenendi tipus. Jätkuva materjali ja tööjõukulude kasvu keskkonnas on lisaks tavapärastele konkurentsivõimet kasvatavatele tegevustele väga oluline kulude juhtimine ja võime kiirelt reageerida turumuudatustele.

- Uue elukondliku kinnisvara arendamise osas on projekti eduka läbiviimise eelduseks võime kontrollida äriplaanis ette nähtud sisendhindu, et seeläbi jõuda müügihindadeni, mis vastavad potentsiaalsete ostjate võimalustele. Mõningane turu ettevaatlikus, krediidasutuste poolne ostjate piiratum finantseerimine ja COVID-19 viiruse pandeemiast tingitud majanduslangus ja töötuse kasv pikendavad kinnisvara müügiperioodi.
- Avaliku sektori tellijatega sõlmitud lepingute tingimustes sisalduvad ehitusettevõtetele ranged nõudmised, sh ehitaja poolt võetavate kohustuste suurenemine ja kaasnevad sanktsioonid, erinevad finantstagatised, jms. on sageli kontrastses 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 2020. aastal ei leevenenud ja sektor vajab jätkuvalt juurde erialase ettevalmistusega pädevaid töötajaid, sealhulgas ka võõrtööjõudu, kelle toel on viimastel aastatel turg kasvanud. COVID-19 viiruse pandeemiaga seotult on hetkel piiratud inimeste vaba liikumine ning kodumaale lahkunud võõrtööliste naasmine on olnud keeruline



Fotol: Sillamäe rannapromenaad (teostaja Nordecon AS)

Ukraina

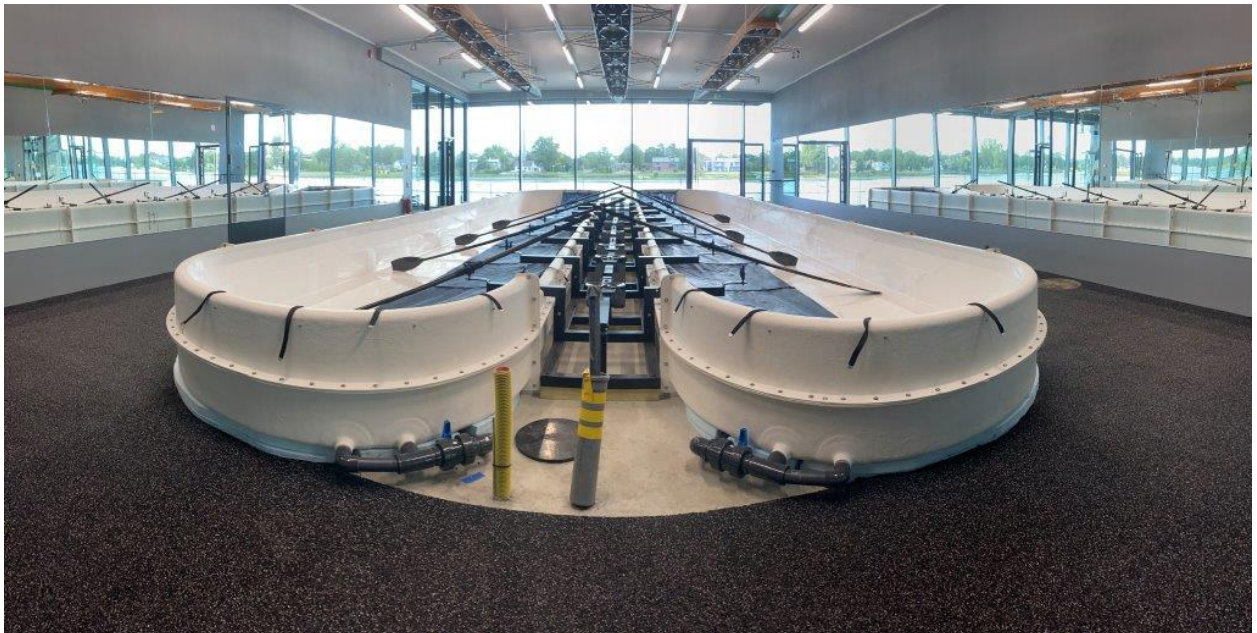
Kontsern tegeleb Ukrainas peamiselt ehituse peatöövõtu ja projektijuhtimisega hoonete valdkonnas. Ebastabiilne poliitiline ja majanduslik olukord piirab jätkuvalt äritegevuseks vajalike otsuste vastuvõtmist, kuid ehitustegevus on viimastel aastatel kasvanud. Kontserni juhtkond prognoosib 2021. aastal ärimahtude jäämist 2020. aastaga võrreldavale tasemele. Regulaarselt hinnatakse kohaliku ehitusturu seisut ja 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. Viimase kahe aasta jooksul on sellele lisandunud ka väiksemamahulised peatöövõtu lepingud. Kontsern tegutseb Soomes tasakaalukalt ja püüdes vältida ülemääraseid riske, seda eriti COVID-19 pandeemia tingimustes, kus on suurenenud surve kasumimarginaalile.

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. 2018. aastal aset leidnud kinnisvarahindade langus on vähendanud nõudlust elamuehituse valdkonnas, mistõttu lükkuvad edasi paljude projektide algused. Elamuehituse mahud on võrreldes tipuga 2017. aastal langenud ligikaudu kolmandiku. Enim on langus mõjunud Stockholmi piirkonda ja kuigi suurem langus on peatunud, siis turg ei näita veel kasvu märke ning eelduslikult langevad elamuehituse mahud 2021. aastal veelgi. Seda trendi mõjutab ka COVID-19 pandeemia, mistõttu on näha tellijate investeerimisotsuste edasi lükkamist olukorra selgumiseni.



Fotol: Rääma Sõudekeskuse põhihoone (teostaja Eston Ehitus AS)

Peamiste riskide kirjeldus

Äririsikid

Kontserni äritegevuse mahtusid ja kasumlikkust mõjutab enim ehitusturul valitsev konkurents ning muutused ehitusteenuse nõudluses. Ehitusteenuse nõudluse suurimaks mõjutajaks on jätkuvalt avaliku sektori investeeringute maht, mis on omakorda osaliselt sõltuvuses EL struktuurifondidest saadavast kaasrahastamisest. Lisaks mõjutab ehitusturgu oluliselt COVID-19 pandeemia, mis on vähendanud eratellijate investeeringute mahtu.

Konkurents on kõikides segmentides jätkuvalt väga tugev. Konkurentsist tulenev hinnasurve ehituse pakkumishindadele 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 odavamale 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 segmendis.

Samuti mõjutab äritegevust eelkõige aastaaegadest tingitud ehitustegevuse sesoonsus, mis avaldab enim mõju rajatiste ehitamisele välitingimustes (teed, pinnasetööd jms). Valdonna tegevuse hajutamiseks on kontsern muuhulgas sõlminud teehoolduslepinguid, kus on aastaringne hooldamiskohustus. 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 muutuvates tingimustes.

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. 31.12.2020 seisuga moodustas garantiieraldis (lühiaja- ja pikaajaline osa) kokku 1 309 tuhat eurot. Eelmise majandusaasta vastav näitaja oli 1 314 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 tagasi pööramatu ning toob turuolukorras, kus ehituslepingute hinnad tellijatega on fikseeritud, kaasa reaalse rahalise kahju.

Finantsriskid

Krediidirisk

Aruandeperioodil moodustasid krediidikahjumid kokku 157 tuhat eurot. Eelmisel aastal moodustasid krediidikahjumid 63 tuhat eurot. Krediidiriski kogu nõuete portfelli suhtes hoiab madalal potentsiaalsete klientide maksevõime hindamine, oluline avaliku sektori klientide osakaal ning lepinguliste klientide maksekäitumise pidev monitooring. 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 likviidsusriski tasemel. Kontserni käibevara ja lühiajaliste kohustuste suhe oli 1,01 (31.12.2019: 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 8 237 tuhat eurot.

Rahavoogude paremaks juhtimiseks kasutab kontsern arvelduskrediiti ning faktooringteenust tellijate ja alltöövõtjate maksetähtaegade erinevuse tasakaalustamiseks. Vastavalt IFRS EL nõuetele tuleb laenude tagasimaksete jagamisel lühi- ja pikaajaliseks lähtuda aruandeperioodi lõpus kehtinud lepingulistest tingimustest. Seisuga 31.12.2020 on kontsernil lühiajalisi laenukohustusi 18 508 tuhat eurot (31.12.2019: 11 058 tuhat eurot). Olulise osa lühiajalistest laenukohustustest moodustavad arvelduslaenud, millest aruandeperioodi järgselt on pikendatud järgmiseks 12 kuuks laene kokku summas 6 205 tuhat eurot.

Aruandeperioodi lõpu seisuga oli kontsernil vabu rahalisi vahendeid 12 576 tuhat eurot (31.12.2019: 7 032 tuhat eurot).

Intressirisk

Kontserni intressikandvad võlakohustused pankade ees on nii fikseeritud kui ka ujuvate intressimääradega. Rendilepingud on valdavalt ujuva intressimääraga. Ujuva intressimäära baasiks on enamiku lepingute puhul Euribor. Kontserni intressikandvad võlakohustused on eelmise aastaga võrreldes vähenenud 1 523 tuhat eurot, vähenenud on nii laenu- kui ka rendikohustused. Seisuga 31.12.2020 oli kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 25 860 tuhat eurot (31.12.2019: 27 384 tuhat eurot). Intressikulud olid 2020. aastal 1 078 tuhat eurot (2019: 1 002 tuhat eurot).

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 ostitud asfaltbetoonitehase rendilepingu intressimäära muutumisega seotud riske.

Valuutariskid

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

2014. aasta algul Ukraina ja Venemaa vahel puhkenud erimeelsuste tõttu pingestunud Ukraina poliitiline ja majanduslik keskkond ning 2015. aasta algul Ukraina keskpanga poolt indikatiivse valuutakursi määramise lõpetamine on tinginud UAH kursi ebastabiilsuse. 2020. aastal on UAH kurss euro suhtes nõrgenenud ligikaudu 24%. Kontserni Ukrainas asuvatele tütarettevõtetele tähendas see eurodes saadud laenude ümberhindamist kohalikku valuutasse ning sealt tekkivat täiendavat kursikahjumit summas 1 485 tuhat eurot (2019: kasum 1 044 tuhat eurot). Finantsinstrumentidega seotud kursikasumid ja -kahjumid kajastuvad koondkasumiaruande kirjetel „finantsstulud“ 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 tugevnes 2020. aastal euro suhtes ligikaudu 4%. Kursimuutusest euro suhtes saadi aruandeperioodil põhitegevusega seotud nõuete ja kohustuste ümberhindamisest valuutakursi kahjumit 48 tuhat eurot (2019: 16 tuhat eurot). Kursikahjum kajastub koondkasumiaruande kirjel „muu ärikulu“. Kontserni Rootsis asuvale tütarettevõttele eurodes antud laenu ümberhindamisest kohalikku valuutasse saadi kursikahjumit 24 tuhat eurot (2019: 196 tuhat eurot). Kursikahjum kajastub koondkasumiaruande kirjel „finantskulud“.

Kontsern ei ole soetanud tuletisinstrumente valuutariski maandamiseks.

Töötajate ja töökeskkonna riskid

Püsiva ja kvaliteetse tööjõu leidmine on väljakutse kogu ehitussektoris, kuid just see on üks peamisi äritulemusi mõjutavaid tegureid. Kontsern teeb töödaja 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 ette nähtud meetmete ja juhtimissüsteemide rakendamise. Alltöövõtjad vastutavad tööohutuse eest oma tööloigu 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 igakülselt 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 börsireglemendist 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 töhustamine kontserni enda üksustes ning suhtluses koostööpartneritega. Avatust aitab suurendada üha hoogsam infotehnoloogiliste vahendite rakendamine.

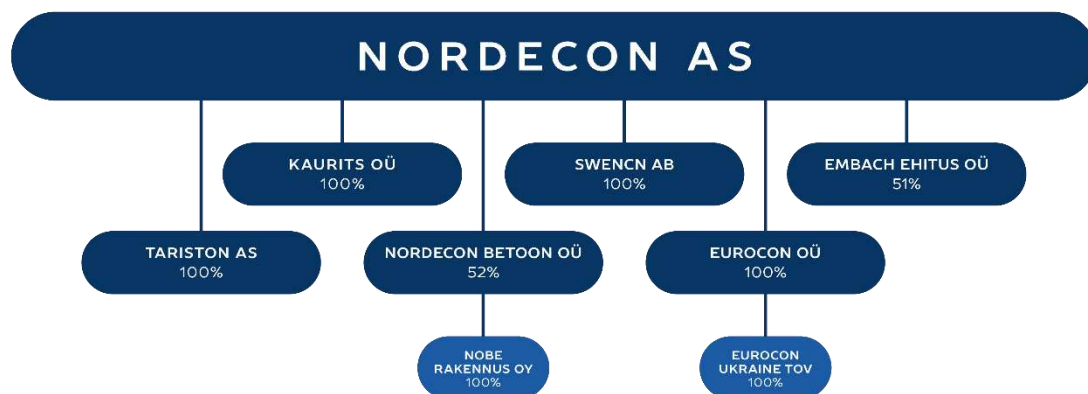


Fotol: Linnateateri tootmiskompleks (teostaja Eston Ehitus AS)

Äritegevuse ja finantstulemuste ülevaade

Kontserni struktuur ja toimunud muudatused

Kontserni struktuur seisuga 31.12.2020 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%).

Olulisemad muutused kontserni struktuuris

Osaluse suurendamine Embach Ehitus OÜ-s

05.03.2020 kanti äriregistrisse ja viidi lõpule Nordecon AS-i sidusettevõtte Embach Ehitus OÜ kapitali struktuuri muudatus, mille tulemusena kuulub Nordecon AS-le 51% suurune enamusosalus ning Embach Ehitus OÜ-st sai Nordecon AS-i tütaretevõtte. Embach Ehitus OÜ osakapitali suuruseks on 30 000 eurot, millest Nordecon AS-ile kuulub 15 300 euro suurune osa. Embach Ehitus OÜ majandustulemusi konsolideeritakse Nordecon AS-i aruandes kui tütaretevõtet alates 01.03.2020.

Eston Ehitus AS ühendamine Nordecon AS-ga

Nordecon AS ja Nordecon AS-i 100%-line tütaretevõtte Eston Ehitus AS sõlmisid 02.09.2020 ühinemislepingu, ühinemise eesmärgiks oli kontserni sisemise efektiivsuse parandamine ja juhtimisstruktuuri lihtsustamine. Vastavalt ühinemislepingule oli ühendavaks ühinguks Nordecon AS. Ühinemise tulemusel lõppes Eston Ehitus AS tegevus ja Nordecon AS jätkab Eston Ehitus AS õigusjärglasena. Ühinemine viidi lõpule 15.10.2020.

Sidusettevõtte Pigipada OÜ müük

Nordecon AS-i tütaretevõtte Tariston AS ja Tõrvatilk OÜ sõlmisid 08. detsembril 2020 lepingu Tariston AS-i omanduses oleva 49%lise osaluse võõrandamiseks Pigipada OÜ-s. Osaluse võõrandamise eesmärk oli lahendada ettevõtte omandisuhe ning võõrandada see Tariston AS-i jaoks kasumlikel tingimustel. Tehingu hind kokku oli 3 596 tuhat eurot. Võõrandamistehingu tulemusena muutus Pigipada OÜ kontrollisuhe, mistõttu oli tehingust tulenevate õiguste ja kohustuste jõustumiseks vajalik Konkurentsiameti nõusolek, mis väljastati 28.12.2020 ning mille järgselt, 30.12.2020, viidi osaluse võõrandamine sidusettevõttes Pigipada OÜ lõpuni.

Kontserni äritegevuse korraldus Eestis ja välisriikides

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 tütarettevõtete valdusettevõtteks. Lisaks emaettevõttele osutasid põhitegevusena ehituse projektijuhtimisteenust ka tütarettevõtted 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 Kose hooldepiirkonnas Harjumaal ja Järva ning Hiiu maakonnas (Tariston AS).

Uusi tegevussegmente Eestis aruandeperioodil ei lisandunud.

Välisriigid

Ukraina

Kontserni äritegevuses ei ole toimunud aruandeaastal muutusi võrreldes 2019. aasta lõpuga. Tegevusmahud on jäänud 2020. 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 arendusprojektis) on jätkuvalt peatatud, et minimeerida riske ning oodata olukorra selgumist 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 tütarettevõtte Nordecon Betoon OÜ koos Soomes registreeritud tütarettevõttega NOBE Rakennus Oy jätkas alltöövõtu korras betoonitööde teostamist Soomes. Alltöövõtule on viimase kahe aasta jooksul lisandunud ka väiksemamahulised peatöövõtulepingud.

Rootsi

Võrreldes 2019. aasta lõpuga ei toimunud aruandeaastal kontserni tegevuses Rootsis olulisi muutusi. Kontserni tütarettevõtte SweNCN AB jätkas sõlmitud hoonete ehituse peatöövõtu lepingute täitmist.



Fotol: Allika 7 ärihoone (teostaja Nordecon Betoon OÜ)

Äritegevuse jaotus geograafiliste turgude lõikes

2020. aastal moodustas väljaspool Eestit teenitud müügitulu ligikaudu 18% kogu müügitulust, mis on viimaste aastate suurim.

	2020	2019	2018	2017	2016
Eesti	82%	89%	93%	94%	93%
Rootsi	11%	5%	2%	3%	4%
Soome	6%	4%	1%	1%	1%
Ukraina	1%	2%	4%	2%	2%

Eelmise, 2019. aastaga, võrreldes on suurenenud ka Rootsi müügitulu, mõjutajaks 2019. aastal sõlmitud kaks uut korterelamute ehituse peatöövõtulepingut ning betoonitööde alltöövõtuleping Põhja-Rootsi rajatava tuulepargi 73 tuulegeneraatori vundamendi ehitamiseks. Kasvanud on ka Soome müügitulu, millest olulise osa moodustasid Raitinkartano logistikakeskus/eluhoone ning kahe laudakompleksi ehitus. Ukraina osakaal müügitulus on võrreldes eelmise aastaga vähenenud ligikaudu poole võrra.

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

Äritegevus tegevusvaldkondade lõikes

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

Kontserni 2020. aasta müügitulu moodustas 296 082 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aastaga, mil vastav näitaja oli 234 071 tuhat eurot, suurenes müügitulu ligikaudu 26,5%. Hoonete müügitulu on võrreldes 2019. aastaga suurenenud ligikaudu 34% ning rajatiste müügitulu 7%. Üldist ehitusturgu (ja ka kontserni valitud strateegiat) mõjutava rajatiste valdkonna ehituse mahtude vähesus avaldab mõju ka kontserni müügitulu jaotusele.

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

2020. aastal oli müügitulu hoonete ja rajatiste segmendis vastavalt 228 515 ja 67 142 tuhat eurot. Aasta tagasi olid vastavad näitajad 170 647 ja 63 063 tuhat eurot (vt Lisa 28). Müügitulu struktuuri peegeldavad ka kontserni ehituslepingute teostamata tööde mahud, kus jätkuvalt on ülekaalus hoonete segment.

Müügitulu jaotus segmentides*

Tegevussegmentid	2020	2019	2018	2017	2016
Hooned	72%	70%	72%	74%	73%
Rajatised	28%	30%	28%	26%	27%

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

Alamsegmentide müügitulu

Võrreldes eelmise aruandeaastaga on hoonete segmentis vähenenud ärihoonete alamsegmenti mahud, teiste alamsegmentide mahud on suurenenud. Suurima käibega, moodustades üle kolmandiku kogu segmenti müügitulust, on ühiskondlike hoonete alamsegment, mis on võrreldes eelmise aastaga kasvanud 67%. Aruandeperioodil lõpetati ja anti tellijatele tähtaegselt üle Sisekaitseakadeemia ja Tartu Ülikooli Narva õppekeskus, Tallinna lähisel Järveküla aleviku põhikooli – Kindluse Kooli – esimene etapp, Tartus Annelinna Gümnaasium ning Tapa kaitseväelinnaku hoidlakompleks. Suuremad objektid, kus jätkuvad ehitustööd, on Kohtla-Järve spordi- ja tervisekeskus, Tartu kesklinna Perearstikeskus, Välisluureameti büroohoone laiendamine Rahumäe teel Tallinnas ning kahe kooli rekonstrueerimine Ida-Ukrainas.

Oluline osa kontserni poolt Eestis 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. Olulise panuse alamsegmenti müügitulusse andis ka korterelamute ehitus Rootsis.

Kontsern jätkab omaarenduste ehitust (kajastub korterelamute segmentis) nii Tallinnas kui ka Tartus. Aruandeperioodil lõpetati Tallinnas, aadressil Võidu jooksu 8c, 24 korteriga 5-korruselise korterelamu ehitus (www.voidujooksu.ee). 2020. aasta omaarenduste müügitulu moodustas kokku 2 866 tuhat eurot (2019: 6 528 tuhat eurot). 2020. aasta kevadel puhkenud COVID-19 pandeemiast tingitud ebakindlus majanduskeskkonnas on mõjutanud ka kontserni omaarenduste mahtu. Aasta algul Tartus alustatud Mõisavahe Kodu (<https://moisavahe.ee>) elurajooni arenduse esimese kortermaja ehitus jätkus peale ligikaudu pooleaastast pausi sügisel. Arendades jätkuvalt oma kinnisvara, jälgib kontsern tähelepanelikult võimalikke riske elamuarenduse turul.

Ärihoonete alamsegmenti aruandeperioodil töös olnud suuremad objektid asuvad Tallinnas. Lõpetati ja tellijatele anti tähtaegselt üle Tallinna Vanasadama D-terminali hoone, Admiraliteedi basseini kõrval oleva Porto Franco kinnisvaraarenduse I etapp ja Tallinnas Sepapaja 1 parkimismaja. Tööd jätkuvad Rotermann City seitsmekorruselise ärihoone ehitusel.

Kuigi tööstus- ja laohoonete alamsegmenti maht võrreldes ülejäänud alamsegmentide mahtudega on jäänud tagasihoidlikuks, on võrreldes 2019. aastaga müügitulu suurenenud üle kahe korra. Samas on töös olevad objektid maksumuselt väikesed, moodustades keskmiselt 2 mln eurot.



Fotol: Tapa õppe- ja hooldushallid (teostaja Nordecon AS)



Fotol: Tiskreoja elurajoon (teostaja Nordecon Betoon OÜ)



Fotol: Võidu jooksu 8C kortermaja (teostaja Eston Ehitus AS)



Fotol: Vanasadama D-terminal (teostaja Nordecon AS)

Müügitulu hoonete segmentis	2020	2019	2018	2017	2016
Ühiskondlikud hooned	37%	29%	25%	19%	30%
Korterelamud	28%	27%	25%	30%	34%
Ärihooned	23%	36%	35%	25%	16%
Tööstus- ja laohooned	12%	8%	15%	26%	20%

Kuigi rajatiste segmendis on ülekaalus jätkuvalt teedehituse- ja hoolduse alamsegment, on selle osakaal segmendis eelmise aastaga võrreldes vähenenud. Olulise osa käibest moodustavad 2-3 mln maksumusega taastusremondi objektid. Suurimad töös olnud objektid on 2019. aastal sõlmitud leping Tallinn-Pärnu-Ikla maanteel asuva Kernu ümbersõidu ning Kernu tankla ja Haiba liiklussõlme ehitamiseks ja käesoleval aastal sõlmitud leping Tallinna idapiirile jääva Vao liiklussõlme ehitamiseks. Viimase ehitus jätkub 2021. aastal. Lisaks maantee ehitusele ja remondile, annavad lisamahtu kaitsevääte rajatiste ehitus ning erinevad väikesemahulised Riigimetsa Majandamise Keskusele metsateede korrastamise tööd. Kontsern jätkas teehooldelepingute teostamist Järva ja Hiiu maakonnas ning Harju maakonnas Kose hooldepiirkonnas.

Muude rajatiste alamsegmenti mahtu mõjutab eelkõige Põhja-Rootsi Sundsvalli lähedusse rajatava Nysäter tuulepargi 73 tuulegeneraatori vundamendi ehitamine.

Inseneriehituse alamsegmenti mahust moodustab olulise osa Sillamäele 640 meetri pikkuse rannapromenaadi ehitus.



Fotol: Tugimaantee 69 Kuigatsi teeristi-Soontaga lõik (teostaja Nordecon AS)



Fotol: Riigitee nr 4 (E67), Kernu ümbersõit (teostaja Nordecon AS)

Müügitulu rajatiste segmendis	2020	2019	2018	2017	2016
Teedehitus ja -hooldus	74%	78%	89%	86%	86%
Muud rajatised	21%	18%	7%	8%	9%
Inseneriehitus (sh vesiehitus)	4%	1%	0%	0%	0%
Keskkonnaehitus	1%	3%	4%	6%	5%

Valik lõpetatud objektidest

Kontserni ettevõtete poolt erinevates alamsegmentides aruandeperioodil lõpetatud olulisemad objektid*:

Objekti lühikirjeldus	Teostaja	Tellija	Tegevussegment
Sisekaitseakadeemia Narva õppekeskuse ehitus	Nordecon AS	Sisekaitseakadeemia	Ühiskondlikud hooned
Tapa ja Jõhvi hooldus- ja õppehallide ehitus	Nordecon AS	Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus	Ühiskondlikud hooned
Tallinna Vanasadama D-terminal rekonstrueerimis- ja laiendustööd	Nordecon AS	Tallinna Sadam	Ärihooned
Tugimaantee 69 Kuigatsi teeristi-Soontaga lõigu rekonstrueerimine	Nordecon AS	Maanteeamet	Teedeehitus
Riigitee nr 4 (E67), Kernu ümbersõidu ehitustööd	Nordecon AS	Maanteeamet	Teedeehitus
Peetri pargi ehitustööd (I etapp)	Nordecon AS	Rae Vallavalitsus	Teedeehitus
Sillamäe rannapromenaadi ehitustööd (osa 1, osa 2)	Nordecon AS	Sillamäe Linnavalitsus	Inseneriehitus
Allika tee 7 ärihoone ehitus	Nordecon Betoon OÜ	VKV Majad OÜ	Ärihooned
Sepise 8 parkimismaja ehitus (II etapp)	Nordecon Betoon OÜ	Õpiku Majad OÜ	Ärihooned
Tiskreoja elurajooni ehitus	Nordecon Betoon OÜ	Tiskreoja OÜ	Korterelamud
Annelinna Gümnaasiumi ehitus	Embach Ehitus OÜ	Tartu Linnavalitsus	Ühiskondlikud hooned
Saue valla keskusehoone ehitus	Embach Ehitus OÜ	Saue Vallavalitsus	Ühiskondlikud hooned
Kaitseväe keskpõlügeni põhja- ja lõunaosa teede ehitustööd	Tariston AS	Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus	Teedeehitus
Käina elamuskese Tuuletorn ehitus	Eston Ehitus AS**	Hiiu- ja Loodus- ja Tegevuskeskus	Ärihooned
Linnateatri tootmiskompleksi ehitus	Eston Ehitus AS**	Tallinna Linnavalitsus	Tööstus- ja laohooned
Rääma Sõudekeskuse põhihoone ehitus (I etapp)	Eston Ehitus AS**	Pärnu Sõudeklubi	Ühiskondlikud hooned
Võiduajooksu 8C korterelamu Tallinnas	Eston Ehitus AS **	Nordecon AS, omaarendus	Korterelamud

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

** Eston Ehitus AS ühendati Nordecon AS-ga 15.10.2020.

Finantstulemuste kokkuvõte

Kontserni kasum

Nordeconi kontserni brutokasum oli 2020. aastal 10 996 tuhat eurot (2019: 11 769 tuhat eurot) ning brutokasumlikkus 3,7% (2019: 5,0%). Kasumlikkuse paranemine on toimunud rajatiste segmendis, kus kasumlikkus oli 2020. aastal 5,1% ning IV kvartalis 6,1% (2019. aasta 3,5%, IV kvartal 1,9%). Seevastu hoonete segmendi kasumlikkus on võrreldes eelmise aastaga tuntuvalt langenud, moodustades 2020. aastal 3,6% ning IV kvartalis 0,7% (2019. aasta 6,3%, IV kvartal 8,8%). Rajatiste segmendi tulemust on mõjutanud varasem teedeehituse hooaja algus ning tugev tööde portfell. Vaatamata sellele, et endiselt valitseb turul olukord, kus töövõtjate asfaltbetooni tootmise võimekus ületab tunduvalt turu nõudlust, on kontserni asfaltbetooni tootmiskaht võrreldes eelmise aastaga kasvanud, andes katet püsikuludele, millest suurema osa moodustavad asfaltbetooni tootmiseks ja paigalduseks vajaliku tehnika kulud. Hoonete segmendi madala kasumlikkuse, mis mõjutab oluliselt kogu 2020. aasta kontserni tulemust, põhjuseks on ebaõnnestunud projektid Rootsi turul. Oluline osa aruandeaasta Rootsi turu ebaõnnestumisel oli ka COVID-19 pandeemia ja selle mõjul majanduskeskkonnale. Ühelt poolt oli liikumiskiirangute tõttu häiritud kontserni poolne Rootsi tegevuse juhtimine ning teiselt poolt töövõtjate vaba liikumine, kuna olulises osas kasutati objektidel Eestist pärit alltöövõtjaid. Lisaks pikenesid planeeritud pikemaajaste projektide kestvused, mis suurendasid oluliselt ehitusplatsi eelarvestatud üldkulusid, mida tellijad täies mahus ei hüvitanud.

Kontserni üldhalduskulud moodustasid 2020. aastal 7 073 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aastaga on üldhalduskulud suurenenud ligikaudu 3,5% (2019: 6 837 tuhat eurot). Suurenemise põhjuseks on Embach Ehitus OÜ muutumine kontserni tütarettevõtteks (vt „Kontserni struktuur ja toimunud muudatused“). 12 kuu libisev üldhalduskulude osakaal müügitulust moodustas 2,4% (2019: 2,9%).

Kontserni ärikasumiks kujunes 2020. aastal 3 575 tuhat eurot (2019: 4 270 tuhat eurot). Kulumiga korrigeeritud rahavooline ärikasum (EBITDA) moodustas 7 003 tuhat eurot, EBITDA määr müügitulust oli 2,4% (2019: 7 311 tuhat eurot ja 3,1%).

Finantstulusid mõjutas 2020. aastal kontserni sidusettevõtte Pigipada OÜ müük aasta lõpul (vt „Kontserni struktuur ja toimunud muudatused“). Tehingust teenitud kasum moodustas 2 749 tuhat eurot (vt Lisa 32). Lisaks on finantstulude- ja kulude oluliseks mõjutajaks valuutakursi muutused kontserni välisurgudel, eelkõige Ukraina grivna kursi muutus. Ukraina grivna nõrgenes aruandeperioodil euro suhtes ligikaudu 24% ning kontsern kajastas Ukrainas asuvatele tütarettevõtetele eurodes antud laenu ümberhindamisest valuutakursi kahjumit aruandeperioodil summas 1 485 tuhat eurot (2019: kasum 1 044 tuhat eurot), kokku moodustasid kursikahjumid aruandeperioodil 1 509 tuhat eurot (2019: 196 tuhat eurot). Arvestustehniliselt tähendas kursimuutus teisalt omakapitali koosseisus kajastatud realiseerumata kursivahede reservi positiivset muutumist 1 254 tuhande euro võrra (2019: -823 tuhat eurot).

Kontserni puhaskasumiks kujunes 4 118 tuhat eurot (2019: 4 149 tuhat eurot), millest kontserni emaettevõtte Nordecon AS aktsionäridele kuuluv puhaskasumi osa moodustas 2 466 tuhat eurot (2019: 3 378 tuhat eurot).

Kontserni rahavood

2020. aasta äritegevuse netorahavoog moodustas 2 443 tuhat eurot (2019: 8 003 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 2020. aastal oli 8 286 tuhat eurot (2019: 220 tuhat eurot). Enim mõjutab 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. Põhivarasse investeeriti kokku 271 tuhat eurot (2019: 594 tuhat eurot) ning materiaalse põhivara müügist laekus 332 tuhat eurot (2019: 377 tuhat eurot). Saadud dividendid moodustasid kokku 974 tuhat eurot (2019: 489 tuhat eurot).

Finantseerimistegevuse rahavoog 2020. aastal oli -5 165 tuhat eurot (2019: -8 863 tuhat eurot). Finantseerimistegevuse rahavoogu mõjutavad enim laenu- ja rendimaksud. Saadud laenud moodustasid kokku 2 026 tuhat eurot, mis koosneb arvelduskrediidi ning arenduslaenu kasutamisest (2019: 3 705 tuhat eurot). Saadud laenu tagasimakseid oli kokku 2 629 tuhat eurot (2019: 4 032 tuhat eurot). Tegemist on pikaajaliste investeeringis- ja arenduslaenu graafikujärgsete tagasimaksetega. Rendimaksud moodustasid 3 086 tuhat eurot (2019: 3 276 tuhat eurot). Dividende maksti 2020. aastal 472 tuhat eurot (2019: 2 360 tuhat eurot). Võrreldava, 2019. aasta rahavoogu mõjutas aktsiakapitali vähendamise väljamaksud summas 1 892 tuhat eurot.

Seisuga 31.12.2020 moodustasid kontserni raha ja raha ekvivalendid 12 576 tuhat eurot (31.12.2019: 7 032 tuhat eurot). Kontserni juhtkond on kommenteerinud likviidsusriske tegevusaruande peatükis „Peamiste riskide kirjeldus“.

Olulisemad suhtarvud ja näitajad

Suhtarv / näitaja	2020	2019	2018	2017	2016
Müügitulu, tuhat eurot	296 082	234 071	223 496	231 387	183 329
Müügitulu muutus	26,5%	4,7%	-3,4%	26,2%	26,0%
Puhaskasum, tuhat eurot	4 118	4 149	3 821	1 725	3 933
Puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele, tuhat eurot	2 466	3 378	3 381	1 388	3 044
Kaalutud keskmine aktsiate arv, tk	31 528 585	31 528 585	31 528 585	30 913 031	30 756 728
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot	0,08	0,11	0,11	0,04	0,10
Üldhalduskulude määr müügitulust	2,4%	2,9%	3,0%	3,0%	3,3%
EBITDA, tuhat eurot*	7 003	7 311	6 021	3 123	6 017
EBITDA määr müügitulust	2,4%	3,1%	2,7%	1,3%	3,3%
Brutokasumi määr müügitulust	3,7%	5,0%	4,5%	3,8%	6,0%
Ärikasumi määr müügitulust	1,2%	1,8%	1,8%	0,5%	2,3%
Ärikasumi määr ilma vara müügi kasumita	1,1%	1,7%	1,3%	0,5%	2,2%
Puhaskasumi määr müügitulust	1,4%	1,8%	1,7%	0,7%	2,1%
Investeeritud kapitali tootlus	9,3%	10,0%	8,4%	5,9%	8,5%
Omakapitali tootlus	11,8%	12,5%	11,2%	4,8%	10,6%
Omakapitali osakaal	27,6%	27,9%	32,4%	30,8%	38,6%
Vara tootlus	3,3%	3,7%	3,5%	1,6%	4,2%
Finantsvõimendus	21,1%	33,8%	28,5%	32,7%	16,7%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (lisa 5)	1,01	1,01	1,12	1,11	1,20

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Ehituslepingute teostamata tööd, tuhat eurot	215 796	227 545	100 352	144 122	131 335

* EBITDA sisaldab firmaväärtuse mõjusid. 2020: 139 tuhat eurot tulu negatiivsest firmaväärtusest, 2016: 139 tuhat eurot tulu negatiivsest firmaväärtusest.

Müügitulu muutus = (Aruandeperioodi müügitulu/Eelmise perioodi müügitulu) – 1*100	Investeeritud 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 31.12.2020 oli 215 796 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aastaga on teostamata tööde maht vähenenud ligikaudu 5%. 2020. aastal sõlmiti uusi lepinguid kokku 236 577 tuhande euro väärtuses (2019: 305 695 tuhat eurot). Kontsern on suutnud olla võrdselt edukas nii era- kui ka riigihangetes.

EUR '000	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Ehituslepingute teostamata tööd	215 796	227 545	100 352	144 122	131 335

Seisuga 31.12.2020 moodustavad teostamata tööde portfellis hoonete segmendiga seotud projektid 81% ja rajatiste omad 19% (31.12.2019: vastavalt 85% ja 15%). Võrreldes 31.12.2019 seisuga on rajatiste segmendi teostamata tööde mahud suurenenud ligikaudu 19% ning hoonete segmendi mahud on vähenenud 10%, mille põhjuseks on korterelamute alamsegmendi mahu ligikaudu kahekordne vähenemine.

Hoonete segmendis moodustab ligikaudu 40% ühiskondlike hoonete alamsegmenti teostamata tööde portfelli. Alamsegmenti mahtu mõjutavad eelkõige III kvartalis sõlmitud lepingud: Tartu Ülikooli Kliinikumi Maarjamõisa meditsiinilinnaku III etapi ehitamine, maksumusega 47,3 mln eurot, Saaremaa Gümnaasiumi õppehoone ehitamine Kuressaares ning Paldiski sõjaväelinnakusse 300-kohalise kasarmu projekteerimine- ja ehitamine. Äri- ning tööstus- ja laohoonete alamsegmentide teostamata tööde portfelli mahud on jäänud võrreldes 31.12.2019 seisuga samale tasemele. Tööstus- ja laohoonete alamsegmenti portfelli mahust olulise osas moodustab E-Piima Paidesse ehitatava tehasekompleksi ehitamiseks sõlmitud leping. Ärihoonete alamsegmenti teostamata tööde mahtu mõjutavad Tallinnas Rotermann City'sse uue seitsmekorruselise ärihoone ehitus ning IV kvartalis lisandunud leping Alma Tominga nimelise LEED kuldsertifikaadiga ärimaja ehitamiseks Ülemiste Citysse, asukohaga Sepise 7, Tallinn, kus tööde maksumus on üle 22 mln euro. Korterelamute alamsegment koosneb olulises osas Tallinnas Kalaranna kvartali kahe esimese etapi projekteerimis- ja ehitustöödest, mille kogumaht on ligikaudu 40 mln eurot ning Tallinna läänepiirile rajatava Tiskreoja elurajooni ehituse järgmistest etappidest.

Rajatiste segmenti teostamata tööde portfelli moodustavad 87% teedehituse ja -hoolduse alamsegmenti lepingud. IV kvartalis sõlmiti töövõtuleping pinnasetööde teostamiseks Tartu maantee Võõbu–Mäo teedehituse objektile Võõbu–Anna lõigus, tööde maksumus on ligikaudu 9,5 miljonit eurot ning leping riigitee 1 Tallinn–Narva km 184,7–187,5 Sillamäe linna lõigu ümberehitustöödeks. Oluliselt mõjutab teostamata tööde mahtu ka II kvartalis sõlmitud leping Tallinna idapiirile jääva Vao liiklussõlme ehitamiseks. Jätkub kolme teehooldepiirkonna, Järva, Hiiu ja Kose, hooldetööde lepingute täitmine. Järva hooldepiirkonnas sõlmiti uus 5 aastane riigiteede korrashoiuleping. Lepingu mahtu kuulub ligikaudu 950 kilomeetri ulatuses riigimaantee aastaringset hooldamist Järva maakonnas. Võttes aluseks 2020. aasta maksumuse, on lepingu kogumaksumus ligikaudu 10,7 mln eurot.

Arvestades teostamata tööde portfelli suurust, s.h. 2022. aastasse üleminevat ehitusmahtu ning tihedat konkurentsi peatöövõtuturul, prognoosib kontserni juhtkond 2021. aastal 2020. aastaga võrreldes mõningast tegevusmahtude langust. Tellijate poolne hinnalanguse surve peatöövõtu ettevõtetele on suurenenud, kuid alltöövõtjate poolt pakutavate sisendhindade oodatud langust ei ole oluliselt toimunud. Tekkinud olukord on pannud kasumimarginaali tugeva surve alla. Kontserni juhtkond on äärmiselt tihedas konkurentsiolukorras vältinud põhjendamata riskide võtmist, mis võiksid lepingute täitmisel suure tõenäosusega realiseeruda ettevõttele negatiivselt. Fookuses on ettevõtte püsikulude juhtimine ning aktiivne töö ettevalmistuse ja projekteerimise valdkonnas, et realiseerida oma erialaseid konkurentsieliseid.

Kontserni investeeringud

Investeeringud teistesse äriühingutesse

Aruandeperioodil ei tehtud olulisi investeeringuid kontsernivälistesse ettevõtetesse. Aruandeperioodil tehtud investeeringud on kirjeldatud tegevusaruande peatükis „Kontserni struktuur ja toimunud muudatused“ ja raamatupidamise aastaaruande lisades 6 ja 7.

Kinnisvarainvesteeringute soetamine

Aruandeperioodil ja võrreldaval 2019. 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 13).

Investeeringud põhivarasse

Kontsern investeeris 2020. aastal materiaalsesse põhivarasse 2 539 tuhat eurot, millest rendivara moodustab 1 982 tuhat eurot (2019: 5 859 tuhat eurot, rendivara 3 897 tuhat eurot) (lisa 14). 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 15).

Pikaajaliste investeeringute raamatupidamisväärtuse muutus aruandeperioodil

Investeeringu liik (EUR '000)	2020	2019
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud (lisa 12)	-2 369	103
Materiaalne põhivara (jääkväärtus) (lisa 14)	-949	6 714
Immateriaalne põhivara (jääkväärtus) (lisa 15)	229	62

2021. aastal jätkab kontsern investeerimist põhivarasse võrreldavas mahus 2020. aastaga. Tehtavad investeeringud on vajalikud nii amortiseerunud põhivara asendamiseks kui ka põhitegevuse efektiivsuse tõstmiseks.

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, projektee-rija, omaniku järelevalve ja ehitajad.

Teadlik ja süsteemne kvaliteedijuhtimine on kontsernis töö aluseks. Kontserni kvaliteedi-, keskkonna-, töötervishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteem tugineb vastavate rahvusvaheliste standardite (ISO 9001, ISO 14001, OHSAS 18001/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 hooneid ning rajatisi. Kontsern ei tee oma töös ühtegi järeleandmist valmis objektide ohutust puudutavates küsimustes.

Emettevõttes 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.

2020. aastat iseloomustavad näited

2020. aastal võib pidada märkimisväärseks saavutuseks, et sõltumata viiruse Covid-19 levikust ei katkenud töö ühelgi objektil. Teatud kaubagruppide osas tuli ette tarneraskusi, mis omakorda pani surve alla kokkulepitud tähtajad. Vaatamata sellele näitas kliendirahulolu mõõdik emettevõttes üle aegade kõrgeimat tulemust. 2020. aasta nõudis senisest veelgi suuremat paindlikkust ning head ja mõistvat koostööd kõigi osapooltega.

Emettevõtte rekordiline kliendirahulolu

Rahulolu tõus on seotud aastatepikkuse järjepideva tööga, et mõista tellija ootusi, võita usaldus ning luua suurepä-rane koostöösuhe kõigi osapooltega. Teisalt mõjutab kliendirahulolu Nordeconi töötajate asjatundlikkus ning pro-fessionaalne teenus.

Positiivsete leidude märkamine

Kui kvaliteedijuhtimise fookus on reeglina vigade ja eksimuste kõrvaldamisel, siis alates 2020. aastast pööratakse Nordeconis enam tähelepanu ka sellele, kui midagi on tehtud väga hästi. Positiivsete leidude märkamine aitab õiget käitumist kinnistada ning toob välja heade näidete rohkuse.

Tulemusnäitajad

	2020	2019
Kliendirahulolu määr*		
Nordecon AS	92%	87%
Tariston AS	91%	89%
Kaurits OÜ	97%	100%
Eurocon Ukraine TOV	92%	80%
Embach Ehitus OÜ	84%	andmeid ei kogutud
Mittevastavused regulatsioonidele ja kvaliteedisüsteemi järgimisele		
Valmis ehitusobjektide mittevastavuste arv tervise ja ohutuse alastele regulatsiooni-dele 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. 2020. aastal vastanud klientide arv: Nordecon AS 14, Tariston AS 18, Kaurits OÜ 3, Eurocon Ukraine TOV 2, Embach Ehitus OÜ 9.

Kohalikud elanikud

Üks kvaliteetse ehitusprotsessi osa on ümbruskonna võimalikult vähene häirimine. Ehitustegevusega kaasnev müra, vibratsioon, tolm, 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 edasisi 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.

2020. aastat iseloomustavad näited

Kalaranna kvartal

Kalamaja kogukonda teavitati ehitustöödest proaktiivselt mitmete erinevate kommunikatsioonikanalite vahendusel. Ilmusid artiklid linnaosa lehes ning samuti tehti teavitustööd sotsiaalmeedias. Oluline, et inimeste seas ei läheks liikvele valeinfo. Kalamaja kogukonnale oli tähtis, et ehitus ei sulgeks inimeste harjumuspärast ujumiskohta. Sellega ehitust planeerides ka arvestati.

Väo liiklussõlm

2020. aastal alanud Väo liiklussõlme ehitus on suure mõjuga mastaapne objekt. Liikluskorralduse muudatustest tehti koostöös alltöövõtjaga laiem teavitus. Loodi animatsioonid, mis toimuvat illustreerisid. Infot levitati koostöös Transpordiametiga nii meedias kui ka sotsiaalmeedias.

Tulemusnäitajad

	2020	2019
Põhjendatud ametlikud kaebused ehitusobjektide ümbruskonna elanikelt	6	6

Kaebused olid seotud müra ja ehitismüraga öhtusel ajal, pinnasetöödega ehitistele tekitatud vibratsiooni, poriste teede ning tolmuaga.

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. Emaettevõttes koordineerib toodete ja materjalide oste ostuosakond. Kuigi peamiste ehitusmaterjalide kasutamine on määratud juba ehitusprojekti, 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.

Ehitustegevuse puhul hinnatakse pärast töö või tellimuse täitmist iga tarnijat ja alltöövõtjat, kontserni teistes üksustes antakse hinnang (nt asfaltbetoonitehased ja mäetööd) kord aastas. Kriteeriumiteks on üldjuhul tähtsajad, tööohutus, kvaliteet ja koostöövalmidus.

2020. aastat iseloomustavad näited

Peatöövõtjana näeb Nordecon endal jätkuvalt rolli ja võimalust, et koolitada väiksemaid ehitusettevõtjaid. Näiteks õhutatakse sektoripõhiste digilahenduste kasutuselevõttu ning vajadusel pakutakse tuge ohutusega seotud küsimustes, juhendamises ning tööde planeerimises. 2020. aastal ei täheldatud alltöövõtjate poolseid rikkumisi, riske või negatiivset mõju töötervishoiu ja tööohutuse ega keskkonnaaspektide osas, mis oleksid viinud õnnetusteni, koostöö katkestamiseni või ametliku otsuseni edaspidi koostööd vältida.

Uus alltöövõtjate hindamise süsteem

2020. aastal juurutati Nordeconis uus elektrooniline keskkond, kus toimub alltöövõtja töö hindamine vahetult pärast töövõtulepingu lõpetamist. Nii on tekkimas andmebaas, mis annab objektiivse aluse, et uutesse projektidesse sobivaid koostööpartnereid valida.

Välistööjõu kasutamine

2020. aastal pidi Nordecon eelistama alltöövõtjaid, kelle puhul oleks välistööjõu osakaal võimalikult väike. Koroonaviirusest tingitud reisipiirangud mõjutasid oluliselt välistööjõu pääsemist riiki.

Tulemusnäitajad

	2020	2019
Alltöövõtjate osakaal, kellega on sõlmitud töötervishoiu ja tööohutuse kokkulepe	98%	98%
Alltöövõtjate arv, kelle puhul on avastatud olulisi rikkumisi, riske või negatiivset mõju töötervishoiu 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%	95%
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 keskkonnohutuse 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 teineteise 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. Dokumendid 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.

2020. aastat iseloomustavad näited

BIM-i kasutamine on kontsernis muutunud valdavaks

- 2020. aastal anti Tallinna Sadamale üle **D-terminali rekonstrueerimise projekti teostusmudel**, mis on loodud Eestis seni kõige kõrgemal tasemel. Mudel annab tellijale võimaluse kasutada hoone digitaalset kaksikut koos seotud teostusdokumentatsiooniga hoone igapäevases haldusprotsessis.
- 2020. aastal jõudis BIM **teedeehitusse**. Algas esimene Transpordiameti BIM-i nõuetega pilootprojekt, milleks on Aruküla-Kostivere teelõik.

Bauhub-i tarkvara on kasutusel kõigi objektide juures

- Olulise digitaalse lahendusena juurutati 2020. aastal virtuaalsesse ehitusjuhtimise keskkonda Bauhub **lepingute ja rahalise akteerimise moodul**. See muudatus lihtsustab andmete korjet ning muudab suhtluse töövõtjaga efektiivsemaks ning läbipaistvamaks. Samuti loob uus lahendus võimaluse integreerida see info kontserni finantsarvestuse süsteemiga.
- Uuendatud digitaalsed **tööohutusjuhendid** asuvad Bauhub-i keskkonnas. Digitaalselt on võimalik läbida tööohutusalane kooolitus ning allkirjastada kinnitus nõuetega tutvumise kohta.

Juurutati uus majandustarkvara

Kontserni suuremates ettevõtetes võeti 2020. aastal kasutusele kaasaegne pilvepõhine majandustarkvara ja uuendati sellega vahetult seotud süsteemid. Teiste hulgas uuenes ka kõikide ehitusprojektide juures kasutatav kulu- ja tulujälgimise tarkvara. Kasutusele võeti uus lahendus erinevate infosüsteemide integreerimiseks, mis annab paindlikumad võimalused automatiseeritud andmevahetuseks nii ettevõtte sees kui ka partnerettevõtetega.

Muud 2020. aasta näited

- **MS Teams võeti kontsernis laialdaselt kasutusele**. Varasemalt juurutatud kaugtöökõks vajalik programm koos teiste kasutatavate digilahendustega tagas tööprotsessi sujuva jätkumise, kui Covid-19 viirusepuhang tavapärase elu seisma pani. Karantiini tingimustes hakkas MS Teamsi kaudu toimuma valdav enamus kohtumisi ja koosolekuid.
- **Juurutati uus digitaalne tööaja arvestus**. Tegu on lahendusega, mis toetab inimressursi juhtimist ning aitab kaasa paremale töökorraldusele.
- **Osaleti kollektiiviga Telia digikoristuse päeval**. See sündmus aitas pöörata tähelepanu digiprügile ning tõsta töötajate teadlikkust selles osas, kuidas digitaalseid lahendusi mõistlikult kasutada.
- **Sündis otsus luua eraldi äritehnoloogia osakond**. Selle tegevuskavani viis digitaliseerimisega seotud tegevuste jätkuv kasv ning suund andmete analüüsile.

Tulemusnäitajad

	2020	2019	2018	2017	2016
Ehitusprojektide arv, kus BIM oli kasutusel	51	41	47	31	15



Fotol: Aruküla-Kostivere teelõik (teostaja Nordecon AS)

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, eri 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.

2020. aastat iseloomustavad näited

2020. aasta kevadel seiskas koroonaviiruse pandeemiline levik tavapärase elukorralduse kogu maailmas. Eestis kuulutati välja eriolukord, erakapitali investeeringud peatusid ning ehitussektoris valitses üldine teadmatus. See olukord mõjutas otseselt ka kontserni tegevusi.

Kontsern tegi tihedat koostööd Eesti Ehitustettevõtjate Liiduga, selgitades pöördumistes Vabariigi Valitsusele ja riigikogule, millist lähenemist ja tuge ehitussektor vajaks. Kinnitati, et sektor on võimeline tagama nõuetekohase ja ohutu töö ehitusplatsidel. Sõltumata eriolukorrast sai ehitustöö objektidel jätkuda.

Nordecon reageeris majanduskeskkonna muutustele tegevuste efektiivistamisega, mis tõi kaasa keskendumise üldkuludele ja töötajate arvu mõningase vähenemise. Tegevusi ellu viies oli kontserni fookus sellel, kuidas säilitada keerulises olukorras võimalikult paljude inimeste töökoht.

Töötajate arv, tööjõukulud ja tootlikkus

- 2020. aastal töötas kontserni kokku keskmiselt 708 inimest. Võrreldes aastataguse perioodiga on töötajate arv suurenenud ca 3%. Suurenenud on insenertehniline personal, mis on tingitud kontserni struktuuri muutusest, Embach Ehitus OÜ muutumine kontserni tütarettevõtteks, mille tulemusena lisandus 43 töötajat (vt „Kontserni struktuur ja toimunud muudatused“).
- Kontserni 2020. aasta tööjõukulud koos kõikide maksudega moodustasid 27 130 tuhat eurot. Tööjõukulud on kasvanud eelmise aasta sama perioodiga võrreldes ligikaudu 7%, mille põhjuseks on peamiselt eelpool kirjeldatud Embach Ehitus OÜ tütarettevõtteks muutumise mõju kui ka projektipõhiste tulemustasude maksmine.
- Tulenevalt koroonakriisi mõjudest ehitussektorile, sõlmiti palkade vähendamise kokkulepped 86% töötajatega. Kärped ei tabanud kõiki kontserni ettevõtteid sarnasel määral, kuna mõnes valdkonnas tööde maht ei vähenenud.
- Kontserni aruandeperioodi töötajate ja tööjõukulude nominaaltootlikkus suurenes võrreldes eelmise aastaga tuntuvalt, kasv on tingitud müügitulu kasvust.

Koroonaviirusega kohanemine

- Ehitusplatsidel pöörati kõrgendatud tähelepanu turvalisusele ja koroonaviiruse leviku tõkestamisega seotud nõuete täitmisele ja kontrollimisele. Piirati ligipääsu objektidele, kehtestati liikumiskiirangud ning jälgiti distsipliini nõuete täitmisel. Kindlustati isikukaitse- ja desinfitseerimisvahendite olemasolu nii kontserni töötajatele kui ka alltöövõtjatele. Tegutses graafiku alusel, et vähendada ühel ajal objektile olevate inimeste arvu ja peeti koosolekuid värskes õhus. Soojakutes vähendati töökohti, leiti võimalusi inimeste hajutamiseks.
- Kontoripersonal korraldas töö väga kiiresti ümber: päevapealt seati sisse kodukontori režiim. 2019. aastal oli uuendatud paindliku töökorralduse kokkuleppeid Nordeconis ning need sisaldasid muuhulgas ka kaugtööga seotud põhimõtteid. Virtuaalkoosolekute programm Microsoft Teams oli kontoritöötajatele juba tuttav ning 2020. aasta kevadel läks see omavaheliseks suhtluseks täiel määral kasutusse.
- Ettevõttes juurutati tervena töölkäimise kultuur. Ka kergete haigussümptomitega töötajad jäid edaspidi koju.
- Majaväliste osapooltega suhtlemises hoiti distantsi. Võimalusel kohtuti veebi vahendusel. Kontoris olid ette nähtud kindlad ruumid majaväliste osapooltele ning kohtumistel oli maskide kandmine kohustuslik.

Järelkasvule suunatud tegevused

- **Praktikaprogramm.** Vaatamata keerulisele perioodile ei seiskunud tegevused, mis puudutasid ettevõtte järelkasvu. Nordeconi praktikaprogramm viidi ellu vähendatud määral. Arvestades kevadist eriolukorda ning kogu aastat tugevalt mõjutanud koroonaviiruse pandeemiat, oli hea saavutus, et praktikandid said siiski ettevõttes töötada ja kogemusi omandada.
- **Üritused noortele.** Noortele tutvustati kontsernis töötamise võimalusi järgmiste tegevuste kaudu:
 - Karjäärimesse Võti Tulevikku, mille järel kandideeris Nordeconi praktikale ligikaudu 70 tudengit.
 - Maaülikooli karjäärimesse, kus oldi kontserni tutvustamas esmakordselt.
 - Avatud uste päev tudengitele.
 - Tudengite visiit Sisekaitseakadeemia Narva õppekorpuse objektile.

Esimene koht atraktiivsete tööandjate konkursil

Nordecon AS sai Instar EBC kõrgkoolide ja kutsekoolide õppurite seas atraktiivsete tööandjate uuringu tulemuse põhjal 2020. aastal tehnikatudengite arvestuses 1. koha (2019. aastal 7. koht). See tulemus baseerub kontserni aastatepikkusel järjepideval töötl tudengitega. Samuti võis mõju avaldada juhtide tihedam esinemine meedias, kus võeti sõna ehitussektori käekäigu ja arengu teemal.

Peresõbraliku tööandja algmärgis

Nordecon liitus 2020. aastal Peresõbraliku tööandja programmiga ning pälvis selles algmärgise. Algmärgis viitab, et lähtuvalt kokkulepitud tegevuskavast viiakse järgnevatel aastatel ellu tegevusi, et muutuda senisest veel enampere- ja töötajasõbralikuks. Selle programmi käigus plaanitakse keskenduda teemadele, mis muudavad Nordeconi töökorraldust töötajate jaoks efektiivsemaks ning aitavad kaasa töö ja isikliku elu paremale integreerimisele. Tegevuskava kokkuleppimisse olid kaasatud kontserni töötjad erinevatelt ametipositsioonidelt ja erinevas vanuses.

Tulemusnäitajad

	2020	2019	2018	2017	2016
Töötajate arv					
Töötajate keskmine arv kontserni kokku	708	687	687	735	684
s.h. insenertehniline personal (ITP)	450	414	419	426	381
töölised	258	273	268	309	303
Töötajate arvu muutus aastases võrdluses	3%	0%	-6,5%	7,5%	-0,9%
Sooline mitmekesisus					
Naiste osakaal töötajate seas	15%	16%	17%	17%	16%
Meeste osakaal kontserni töötajate seas	85%	84%	83%	83%	84%
Naiste osakaal kontserni ettevõtete juhatuse liikmete seas	8%	7%	13%	13%	andmeid ei kogutud
Meeste osakaal kontserni ettevõtete juhatuse liikmete seas	92%	93%	87%	87%	andmeid ei kogutud
Vanuseline mitmekesisus					
Kuni 30-aastaste töötajate osakaal kontserni töötajate seas	21%	21%	23%	25%	andmeid ei kogutud
30-49 aastaste töötajate osakaal kontserni töötajate seas	56%	54%	51%	48%	andmeid ei kogutud
50-aastaste ja vanemate töötajate osakaal kontserni töötajate seas	23%	25%	26%	27%	andmeid ei kogutud
Tootlikkus					
Töötajate nominaaltootlikkus, tuhat eurot*	418,2	340,6	325,4	314,9	286,0
Muutus võrreldava aasta suhtes, %	22,8%	4,7%	3,3%	17,6%	27,0%
Tööjõukulude nominaaltootlikkus, eurot**	10,9	9,2	9,7	10,1	9,0
Muutus võrreldava aasta suhtes, %	18,1%	-5,0%	-3,8%	12,6%	12,8%
Tööjõukulud					
Tööjõukulud koos kõikide maksudega, tuhat eurot	27 130	25 323	22 964	22 872	20 401
Nõukogu liikmete teenistustasud, tuhat eurot	165	187	187	167	138
Nõukogu liikmete teenistustasudelt maksutud sotsiaal-maks, tuhat eurot	54	62	62	55	45
Juhatuse liikmete teenistustasud, tuhat eurot	432	480	656	1 001***	350
Juhatuse liikmete teenistustasudelt maksutud sotsiaal-maks, tuhat eurot	143	158	217	330	116
Muu					
Praktikantide arv	21	40	26	34	20
Rikkumiste arv, mis viitab töötajate diskrimineerimisele või inimõiguste rikkumisele	0	0	0	0	0
Keskmine tööstaaž aastates kontserni ettevõttes	7,0	6,9	8,5	8,2	andmeid ei kogutud

*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.



Fotol: Firmabänd 2020 võitja The Great Nordecon Band

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. Samuti väärtustab kontsern 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.

2020. aastat iseloomustavad näited

2020. aasta üleilmne pandeemia ning sellega seotud kriisiolukord Eestis eristab selgelt seda aastat eelnevast perioodist. Vajadus kulusid vähendada tõi kaasa nii koondamisi kui ka palgakärpeid. Lähtuvalt majanduskeskkonnast vaadati üle soodustuste- ja tasusüsteemid ning kohandati neid. Kriisiolukorras asetati fookus senisest selgemalt töösooritusele.

Töötajate rahulolu ja pühendumuse langus 2020. aastal oli selles kontekstis ootuspärane. Läbi aastate on pühendumuse uuringus kinnitust leidnud seos töötajate rahulolu ja üldise majanduskeskkonna olukorra vahel ning sama tendents ilmestas ka 2020. aasta pühendumuse uuringu tulemust. Sarnast töötajate rahulolu langust võis märgata eelmise majanduskriisi perioodil kümmekond aastat tagasi.

Töötajate tagasiside toob samal ajal tähelepanu ka Nordeconi tugevustele. Leitakse, et suur ettevõtte tuleb kriisidega paremini toime ning väärtustatakse professionaalseid väljakutseid, mida kontsernis töötamine pakub. Mitmes kontserni tütarettevõttes olid kriisi mõjud väiksemad ning seal jäi töötajate rahulolu ja pühendumus samaks või isegi tõusis.

Töötajate kaasamine ja avatud kommunikatsioon

2020. aastat iseloomustab operatiivne kommunikatsioonijuhtimine, et tagada avatud, laiapõhjaline ja õigeaegne kommunikatsioonivoog erinevates kanalites. Virtuaalkoosolekute programmis Microsoft Teams toimusid regulaarsed koosolekud. Tavapärased olid kuni 200-osalejaga koosolekud. Infot jagati töötajatele ka Nordeconi siseveebis,

e-kirjade teel ning juhtide kaudu toimuva otsekommunikatsiooni abil. Keeruline majanduskeskkond tõi kaasa vajaduse rohkem suhelda ning tehtud otsuseid selgitada. Avatud suhtlus suurendas teineteisemõistmist.

Töötajate ühisüritused

Viiruse leviku tõttu jäid 2020. aastal ära mitmed suuremad töötajate ühisüritused. Samal ajal püüti üritustele leida sobiv vorm ja ajahetk. Jätkus töötajate sünnipäevade tähistamine ning suvel leiti aega väiksemateks meeskonnaüritusteks, mis leidsid aset vabas looduses. Traditsiooniline aastalõpuüritus koos inimeste tunnustamisega toimus virtuaalselt.

- **Tervislike eluviiside programm „Terve Nordecon“**
 - 2020. aasta kevadel toimus programmi raames nädalane infojagamise aktsioon „kodu-eri“, et innustada kodukontoris töötavaid inimesi liikuma ning leidma võimalusi oma tervise eest hoolitsemiseks.
 - 2020. aasta sügisel toimus programmi raames meelelahutuslik suurüritus „Nordeconi olümpia“, kus osalesid ka sportlased, keda kontsern toetab – Saskia Alusalu, Karl-Martin Rammo.
- **Ehitusobjektide külastused**
Lisaks kolleegide vahelisele suhtlusele on objektide külastuste eesmärgiks soov, et Nordeconi erinevate osakondade personalil oleks vahetu kontakt silmapaistvate kontserni projektidega ning seeläbi parem informeeritus. Augustis käidi Ida-Virumaal külastamas objekte Narvas, Sillamäel ja Kohtla-Järvel. Novembris külastati TalTechi Mäepealse õppehoonet.



Fotol: Lääne- ja Ida-Virumaal asuvate objektide külastus augustis 2020

Töötajate vaimse tervise hoidmine

Töötajate vaimse tervise hoidmine tõuseb kontsernis üha olulisemaks teemaks. Muutunud keskkond, pingeline töö ning vajadus uuel moel kodu- ja tööelu ühitada on asetanud ka töötajate endi tähelepanu just vaimse tervise valdkonnale. Koostööpartneritele suunatud jõululingituste asemel on Nordeconis traditsioon teha annetust mõnele ühiskonna valupunktiga tegelevale organisatsioonile. Kui eelmisel aastal toetati sel viisil vähivähi fondi, siis 2020. aastal valisid Nordeconi töötajad toetussumma saajaks vaimse tervise edendamise tegeleva MTÜ Peaasjad.

Tulemusnäitajad

	2020	2019	2018	2017	2016
Töötajate pühendumuse koondnäitaja (TRI*M indeks)	54	66	61	65	66
Uuringusse osalema kutsutud töötajate arv	370	367	347	357	332
Uuringule vastanud töötajate osakaal	88%	75%	81%	81%	77%

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 kaasamine tugineb iga-aastastel arengueestlustel, mille käigus selgitatakse välja koolitusvajadus, planeeritakse kutsete taotlemisega seonduv ning saadakse väärtuslikku tagasisidet ettevõtte ja selle juhtimise kohta.

2020. aastat iseloomustavad näited

2020. aasta koroonaviiruse levik mõjutas oluliselt kogu planeeritud koolitustegevust kontsernis. Kevadel koolitused peatusid ning sügisel väikesel määral taastusid. Motivatsioonikoolitusi ning mahukamaid koolitusprogramme sel aastal läbi ei viidud ning vähenes töötajate keskmine koolitustundide arv.

Koolitused toimusid esmajoones töötajatele, kellel oli vajadus erialaste teadmiste täiendamiseks või keda ootas samal aastal ees kutsetaseme uuendamine või taotlemine. Samuti jälgiti, et koolitused oleksid täiel määral seotud otseste tööülesannete täitmisega.

Tulemusnäitajad

	2020	2019
Juhtide ja inseneritehniliste töötajate keskmine koolitustundide maht	5	21
Tööliste keskmine koolitustundide maht	1,3	4,3
Inseneritehniliste töötajate osakaal, kellega viidi läbi arengueestlused	68%	51%
Inseneritehniliste töötajate osakaal, kellel on kehtiv kutsetunnistus	56%	46%

Tööohutus ja tervishoid

Ehitussektor on üks tööõnnetusterohkemaid valdkondi, mistõttu on nii tööandjale, töötajale, koostööpartnerile kui ka tellijale oluline, et ehitusplatsid ja heas korras. Kontserni jaoks on üks suuremaid vastutusi tagada turvalisus objektidel, ohutu ja ergonoomiline töökeskkond vältimaks õnnetusi ja kutsehaigusi nii enda kui ka koostööpartnerite töötajate seas, samuti 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, ohuolukordi ja tööõnnetusi analüüsitakse edasiste juhtumite vältimiseks.

Kontserni ematervõtte ning tütarettevõtete Nordecon Betoon OÜ ja Embach Ehitus OÜ tegevus vastab töötervishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteemi standardi ISO 45001:2018 nõuetele.

2020. aastat iseloomustavad näited

Viiruse levikut tõkestavad meetmed

Kontsern suhtus läbi aasta väga tõsiselt kõigisse koroonaviiruse levikut tõkestavatesse meetmetesse. Platsid varustati vajalike kaitse- ja desovahenditega ning juurutati tööviise, et hoida nakatumisrisk võimalikult madalal. Nõuete täitmise üle kehtestati range kontroll ning tagasisidestamise ja korrigeerimise mehhanism.

Uuendatud tööohutusjuhendid

Varasem versioon ematervõtte tööohutusjuhenditest oli pikka aega muutmata. 2020. aastal valmisid uuendatud tööohutusjuhendid. Need on lihtsamad ja sisukamad ning kättesaadavad digitaalsel platvormil. Aastal 2021 läbivad ematervõtte töötajad uute juhendite alusel täiendava instrueerimise Bauhubi keskkonnas. Iga käsitletava teema lõpus on test, millega inimene saab ise oma teadmisi kontrollida. Juhendamise lõpul annab töötaja samas keskkonnas allkirja, et on tööohutuse teemadega tutvunud. Uute tööohutusjuhenditega tutvumine on kohustuslik kõigile töötajatele sõltumata ametikohast.

Uued infostendid soojakutesse

Infostendid tagavad, et kõigis Nordeconi soojakutes on tööohutuse info olemas ning igal hetkel kättesaadav. Stendide sees on taskud dokumentide jaoks nagu keskkonnakava, tööohutuse plaan ja sisekorraeeskiri. Selle lahendusega toodi tööohutuse valdkond riulisügavusest nähtavale ning vajalik info on nüüd nii töötajatel, koostööpartneritel kui tellija esindajatel pidevalt silma all.

Tulemusnäitajad

	2020	2019	2018	2017	2016
Tööõnnetused kontserni töötajate seas					
Tööohutuse alaste vahejuhtumite arv	3	5	2	2	andmeid ei kogutud
Kergete tööõnnetuste arv	6	10	8	9	3
Raskete tööõnnetuste arv	2	2	1	2	1
Surmaga lõppenud tööõnnetuste arv	0	0	0	0	0
Tööõnnetused alltöövõtjate seas					
Tööohutuse alaste vahejuhtumite arv	35	24	18	16	andmeid ei kogutud
Kergete tööõnnetuste arv	8	6	6	3	3
Raskete tööõnnetuste arv	3	1	2	3	3
Surmaga lõppenud tööõnnetuste arv	0	0	0	0	1
Haiguspäevade kontserni töötajate seas					
Kontserniülene haiguspäevade arv	4 743	3 686	2 467	2 564	andmeid ei kogutud
Haiguspäevade arv keskmiselt iga töötaja kohta	6,9	5,4	3,6	3,5	andmeid ei kogutud
Haiguspäevade osakaal kõigist plaanitud tööpäevadest*	2,7%	2,1%	1,4%	1,4%	andmeid ei kogutud

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

Töötajatega juhtunud tööõnnetused olid seotud valede töövõtete ja hooletusega, vahejuhtumid olid seotud liiklusohutuse ja terviseriskidega. Alltöövõtjatega seotud tööõnnetused tulenesid valedest töövõtetest ja töövahenditest, valesst töökorraldusest, tööohutusnõuete eiramisest ja hooletusest.

Keskkonnamõju

Muutuvate regulatsioonide ja ühiskonna keskkonnateadlikkuse kasvust tingituna tuleb ehitustegevuses keskkonnaaspektidele üha suuremat tähelepanu pöörata. Kontsern järgib hoolikalt kõiki seadusest tulenevaid keskkonnanõudeid, 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 Betoon OÜ, Kaurits OÜ, Embach Ehitus OÜ, Eurocon Ukraine TOV ettevõtetes kasutatakse ISO 14001 keskkonnajuhtimissüsteemi. Iga objekti jaoks koostatakse keskkonnakava, mille täitmist regulaarselt kontrollitakse ja täiendatakse. Täpsemalt on keskkonnavalased 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 mõistlikest 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 töösolevates kui ka tulevastes projektides. Selleks osalevad kontserni projektijuhid keskkonnateadlikkuse loengutel ja pakutakse nõustamist klientidele, kellel on soov koos leida keskkonda säästvamaid võimalusi.

2020. aastat iseloomustavad näited

2020. aastal oli kontserni ambitsioon keskkonnamõjude vähendamises pigem tagaplaanil, kuna fookus oli suunatud koroonaviirusega kaasnevatele probleemidele. Siiski ei astunud ühtegi sammu tagasi ja hoiti saavutatud taset.

Ristkihtpuidu kasutamine

2020. aastat iseloomustas jätkuv ristkihtpuidu kasutamise populaarsuse kasv hoonete ehituses. Puit on materjalina kallim, aga looduslik ja vajab vähem töötlemist. Kontsern on selle kasutamise osas Eesti ühe silmatorkavama kogemusega – suvel valmis aasta puitehitise tiitli pälvinud Saue vallamaja (Embach Ehitus OÜ) ja sügisel Sisekaitseakadeemia Narva õppekeskus, mis on Eesti suurim avalik puithoone.



Fotol: Saue valla keskusehoone (teostaja Embach Ehitus OÜ)

Sisekaitseakadeemia Narva õppekeskus

Sisekaitseakadeemia Narva õppekeskuse projekteerimisel oli rõhk säästlikkuse põhimõtetel ja saadi A energiamärgis. Veel on ehitise puhul eriline vee soojustagastuse süsteem, millega majja sissetulevat vett eelsoojendatakse majast väljuva veega.



Fotol: Sisekaitseakadeemia Narva õppekeskus (teostaja Nordecon AS)

Tulemusnäitajad

	2020	2019
Keskkonnanõuete järgimine		
Järelevalveorganite poolt saadud oluliste ettekirjutuste või trahvide arv keskkonnanõuete 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	1	0
Energiatarbimine*		
Asfaltbetoontehase ja karjääride tööks tarbitud elektrienergia kogus, MWh	1 279	1 174
Asfaltbetoontehase ja karjääride tööks tarbitud kütuste kogus, tuhat liitrit	1 865	1 156
Asfaltbetoontehase ja karjääride tööks tarbitud maagaasi kogus, tuhat m ³	806	andmeid ei kogutud
Taastuvatest allikatest pärit energia osakaal asfaltbetoontehase ja karjääride tööks, %	0%	0%
Süsiniku emissioonid		
Otsese süsiniku emissiooni kogus asfaltbetoontehase tööst, tonni CO ₂	3 620	4 076
Süsinikehte suhtarv (CO ₂ heide tonnides/toodetud asfaltbetooni kogus tuhandetes tonnides)	17,7	22,8
Muu		
Aasta jooksul tellijatele üle antud tavapärasest kõrgemate keskkonnanõuetele vastavate hoonete arv	13	13

*Ülejäänud tegevuse energiatarbimist kontserni ettevõtte ühtsetel alustel ei mõõda

Kontserni ettevõtete poolt 2020. aastal tellijatele üle antud hoonetest oli kaheksa A-energiamärgisega, neli B-energiamärgisega ning üks LEED sertifikaadiga.



Fotol: Sepise 8 parkimismaja (teostaja Nordecon Betoon OÜ)

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 soovitatakse vajadusel alternatiive. Kontserni eesmärk on klientidele pakkuda kestvamaid lahendusi, mis lõppkokkuvõttes on lisaks kuluefektiivsusele ka keskkonnahoidlikumad.

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 teedehituses kasutatakse võimalikult palju ära olemasolevat aluspinnast, mis vähendab vajadust kaevandada uut materjali. Kogu tekkiv freespuru taaskasutatakse asfaltbetoonsegudes või teede aluskihis. Ka asfaldi tootmisel ülejäänud tolm kasutatakse asfaldisegus ära ligi 50% ulatuses. Karjäärides pestakse spetsiaalse masinaga ebasobivast pinnasest välja peenosised, mis annab lisamaterjali teedehitusse ning vähendab karjääride laiendamise vajadust.

Kontsern korraldab tekkivate jäätmete käitlemise vastavalt seadustele ja kohalikele eeskirjadele. Kõige enam tekib kontserni tegevuse käigus kivi ja pinnase, betooni, bituumeni segude ja mineraaljäätmekogumisi ning ehituse ja lammutuse segaprahti (vähesel määral ka puidu-, metalli-, paber-, plast- ja segaolmejäätmeid ning erinevaid pakendeid). Selliselt sorteeritud jäätmed antakse üle jäätmekäitlejatele. Ohtlikud jäätmed ning saastunud pinnas antakse üle selleks litsentseeritud käitlusfirmadele.

2020. aastat iseloomustavad näited

Ehitusplatside vastutustundlik jäätmemajandus

Kontsernis on suurema vaatluse alla võetud objektide jäätmemajandus. Otsitakse uusi võimalusi, kuidas jäätmeid paremini sorteerida ja ladustada. Samuti arendatakse meeskondade teadlikkust, et jäätmetega käidaks ümber mõistlikult. Väiksematel objektidel võib jäätmete liigiti kogumise korraldamine olla raskendatud, kuna puudub piisav ruum.

Põhjamaades on levinud praktika, kus ehitusplatsi jäätmemajandusega tegeleb üks eraldi töötaja. Tulevikus saaks sellist süsteemi kasutada suurematel objektidel ka Eestis.

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 selgelt kokku lepitud tegevusplaanid ja meetmed ohtude ilmnemisel. Ehitustöödel välditakse haljastuse põhjendamatu kahjustamist, samuti kaitstakse tööde käigus taimestikku.

Erilise tähelepanu all on asfalteerimisel bituumenemulsiooni lekete ja mahavalgumiste vältimine nii objektile kohaletoomise kui ka asfalteerimise käigus. Kontserni ettevõtete jaoks on lubamatu saastunud pinnase segamine muu jääkpinnasega, samuti selle taaskasutamine. Saastunud pinnas töödeldakse või veetakse nõuete kohaselt ära.

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

2020. aastat iseloomustav näide

Ehitustöö looduskaitsealal

Kontsern teostas 2020. aastal ühe ehitustöö looduskaitsealal. Tegemist oli lendoravate paiknemisala läbiva Rakvere-Rannapungerja maanteeelõiguga. Antud alal tõsteti töötajate teadlikkust tegevusnõuetest, ei ladustatud seal piirkonnas materjale ega hoitud masinaid.

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. 2020. aastal saasteainete lubatud koguseid ei ületatud.

Asfaltbetoonitootmiseks kasutatud elektrienergia ja kütuste ning emiteeritud süsinikehite kogused sõltuvad aruandeaasta asfalditoodangu mahust. Kontsern on teinud samme kütusekulu ja CO₂ heitmete vähendamiseks ning plaanib sellega ka jätkata. Süsinikehite suhtarv näitab, et 2018. aastal tehtud muudatustel on keskkonnahoidlik mõju.

Väiksema olulisusega on hoonete ajutine kütmine 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.

2020. aastat iseloomustavad näited

Energiaaudit

2020. aastal viidi kontsernis läbi kohustuslik energiaaudit, mida on vaja teha iga nelja aasta tagant.

Üleminek gaasile Harku tehases

2020. aastal läks Tallinna lähedal Harkus asuv asfaltbetoonitehas edukalt üle põlevkiviõlipõhiselt energiaallikalt gaasile. 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 ja energia saadakse kätte kuluefektiivsemalt.

Ühiskondlik panus

Kontserni suurim ühiskondlik mõju avaldub hästi planeeritud ja ohutute ehitusprotsesside ning kvaliteetsete lõpptulemuste kaudu. Samas aitab kontsern kaasa laiemale ühiskondliku heaolu kasvule, panustades esmajoones ehitus- ja inseneeriavaldkonna edendamisesse ning noorte arengusse. Nordecon on aktiivne kaasarahkija ehitusvaldkonnaga seotud teemadel nii erialaliitustes, ülikoolides kui ka kutsekodades, tehes ettepanekud 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. Kontsern usub noorte sihikindluse arengusse, mis väljendub spordi kaudu. Seetõttu tehakse koostööd ka mitme noorsportlase ja spordiklubiga.

2020. aastat iseloomustavad näited

Ehitusvaldkonna arendamine

- Panustati koroonaviirusest tingitud kriisiga valitsusele ja avalikkusele suunatud sõnumite kujundamisse koostöös Eesti Ehitusettevõtjate Liiduga. Tänu operatiivsele tegutsemisele oli võimalik ehituse valdkonnas kriisile adekvaatselt reageerida ning ehitusplatsidel tööd ei seiskunud
- Kontsern panustas Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi eestvedamisel toimunud strateegiadokumendi „Ehitussektori pikk vaade“ koostamisse. Arutelude eesmärk oli saavutada laiem sektoriülene kokkulepe ehitusega seotud protsesside kvaliteedis ja tõhususes, samuti koostööd ja eesmärgi puudutavas.
- Digitaalehituse klatri raames panustati integreeritud projektiteostuse töögrupi (IPT) töösse. Töögrupp tegeleb IPT põhimõtete analüüsimise, Eesti turule kohaldamise ning mõtteviisi levitamisega. Tegevuse eesmärgiks on juurutada ehituse valdkonnas uut tüüpi koostöömudel, mille keskmes on parim tulemus lõppkasutaja jaoks.

Vastutustundliku ettevõtluse indeks

2020. aastal osales kontsern vastutustundliku ettevõtluse indeksi hindamisprotseduuris ning pälvis vastutustundliku ettevõtte kandidaadi märgise. Neljast hinnatud valdkonnast kolmes – valitsemine ja eetika, töökeskkond, turukeskkond – sai kontserni tegevus hea või väga hea tagasiside. Looduskeskkonna kategooria tulemused jäid teistest valdkondadest nõrgemaks. Protsessis osalemine andis kontsernile hea võrdluspunkti ning visiooni edasisteks tegevusteks

Inseneeria valdkonna populariseerimine

- Uuendati lepingut SA Tallinna Tehnikaülikooli Arengufondiga, mis annab välja tudengistipendiume. Suurenes stipendiumite arv: Nordecon toetab kahte inseneriõppe stipendiumi ja ühte järeldoktoriõppe stipendiumi, olles sellega üks suuremaid arengufondi rahastajaid.
- Toetati Peep Sürje fondi, mis maksab Tallinna Tehnikaülikooli 10 parimale teedeehituse õppurile igakuist stipendiumi.
- Toetati digiehituse arengule suunatud ettevõtmisi, olles BIMSummiti, BuildIT ja Enginaatori sponsor ja koostööpartner.
- Digiehituse valdkonnas korraldati veebiseminare, et jagada oma kogemusi ning ala laiemalt populariseerida.

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

Toetustegevused

- Toetati noortesporti ja kultuuri: Karl-Martin Rammo (KMR Sailing); Saskia Alusalu (OÜ Ulasula); Eesti Laskurliit; TTÜ Spordiklubi; Riigikaitse Edendamise SA; Nõmme Erarahiduse SA; Tallinna Linnateater.
- Tehti annetused MTÜ-le Peaasjad, mis tegeleb vaimse tervise edendamise, probleemide ennetuse, varase seksuaalse ja häbimärgistamise vähendamisega meie ühiskonnas. Kontserni toetuse ajendiks oli 2020. aasta kriisituatsioonist tulenev suurem tähelepanu inimeste vaimsele tervisele

Liikmelisus

- **Kontserni ettevõtted kuuluvad järgmistesse organisatsioonidesse:**
 - Eesti Kaubandus-Tööstuskoda
 - Eesti Ehitusettevõtjate Liit
 - 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

	2020	2019	2018	2017	2016
Kontserni makstud toetussummad (tuhat eurot)	240	290	298	300	199

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 nimega Tallinna Tehnikaülikool) tööstus- ja tsiviilehituse inseneri kõrgharidusega Toomas Luman on praeguse Nordeconi kontserni asutajaliige ning olnud seotud kontserni tegevusega läbi juhatuse ja nõukogu 32 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 25 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. 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 majanduslase kõrghariduse omandanud Tallinna Tehnikaülikooli majandusteaduskonnas. Töölalaselt möödusid 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 Eestis jalgpalli arendamisele ja 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), AS Lilleküla Jalgpallistaadion (nõukogu), Toidutark OÜ (juhatuse), Silberberg und Frau OÜ (juhatuse), MTÜ Eesti Jalgpalli Liit, 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 majanduslase 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 majandusala 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).

Osalus (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).

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

Juhatus

Põhikirja kohaselt on juhatuses kuni viis liiget. Juhatuse liikmed valib ja kinnitab ametisse nõukogu. Juhatuse liikme teenistusaaja 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 emaettevõtte 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), 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 välisriikidel. 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 7.

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. Juhatuse 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 eetiline käitumine ning tegutsemine kehtivate seaduste ja regulatsioonide alusel on osa kontserni organisatsioonikultuurist. Kontsernis valitseb nulltolerants huvide konflikti, korruptiivse käitumise ja ebaausa konkurentsi vastu. Kontsernile on oluline avatud ja ausameelne suhtlus kõigi oma huvigruppidega. Aus tegevus ja korrektne maksekäitumine 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 ennetamaks 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 anonüümne kanal, kuhu kontserni töötajad saavad anda infot nii korruptsionikahtluse, ausa ja eetilise äritava rikkumise kahtluse kui ka ebaõiglase kohtlemise korral.

Kontrollimaks tegevuste läbipaistvust ja nõuetele vastavust kasutab kontsern ettevõttevälisest sõltumatut siseauditi teenuse pakkujat, kes haldab ka anonüümset vihjeliini.

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.

Börsiettevõtteks 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.

2020. aastal ning ka võrreldaval 2019. 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 2020. 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 2020. aastal ning selle vastavust HÜT juhiste. Hea ühingujuhtimise nõuded on emitendile järgimiseks soovituslikud ning nendest eemaldumist selgitab emitent HÜT aruandes. Nordecon AS järgis 2020. aastal HÜT juhiseid, v.a kui aruandes on märgitud teisiti.

Üldkoosolek

Aktsionäride õiguste teostamine

Aktsionäride 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. Aktsionär võib aktsionäride koosolekust osa võtta ja koosolekul hääletada isiklikult või kirjalikku volitust omava esindaja kaudu. Üldkoosolekud toimuvad tööpäevadel ning kohas, mis peaks tagama võimalikult suurele osale aktsionäridest koosolekul osalemise võimaluse.

Aktsionäridel 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. 2020. aastal ei esitatud korralise ega ka erakorralise üldkoosoleku eel aktsionäride poolt küsimusi päevakorrapunktide kohta. Küsimusi ja vastuseid esitatud küsimuste kohta säilitatakse veebilehel kuni järgmise üldkoosoleku kohta teabe avaldamiseni.

Emitenti esindasid 2020. aastal toimunud korralisel üldkoosolekul ja erakorralisel üldkoosolekul juhatuse esimees Gerd Müller ja nõukogu liige Andri Hõbemägi.

Nordecon AS-i kõik aktsiad on nimelised lihtaktsiad. Aktsionäril ei ole õigust nõuda nimelise aktsia kohta aktsiatähe väljaandmist. Aktsionäril 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 aktsionäride omavahelistes lepingutes oleks sätestatud aktsiate võõrandamise piiranguid. Aktsionäri surma korral läheb aktsia üle tema pärijale. Nordecon AS-i suhtes loetakse aktsia üle läinuks alates omandaja aktsiaraamatusse kandmise hetkest.

Nordecon AS täitis 2020. aastal aktsionäride õiguste teostamisel HÜT punkti 1.1 alapunktide juhiseid.

Üldkoosoleku kokkukutsumine ja avaldatav teave

Nordecon AS-i aktsionäride korraline üldkoosolek toimus 20. mail 2020. Korraline üldkoosolek peeti Tallinnas Radisson Blu Hotel Olümpia konverentsikeskuses, algusega kell 10.00. Üldkoosoleku kutsus kokku Nordecon AS-i juhatuse.

22. detsembril 2020. aastal toimus Nordecon AS-i erakorraline üldkoosolek, mis peeti Tallinnas Radisson Blu Hotel Olümpia konverentsikeskuses, algusega kell 10.02. Üldkoosoleku kutsus kokku Nordecon AS-i juhatuse. Erakorralise üldkoosoleku päevakorras oli kasumi jaotamine.

Üldkoosoleku kokkukutsumise teates avalikustatakse koosoleku kokkukutsumise põhjus ja kokkukutsumise ettepaneku tegijad. Teade korralise aktsionäride 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 aktsionärid 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). Aktsionäridel võimaldatakse tutvuda ka andmetega selle kohta, mida aktsionärid on seoses üldkoosoleku toimumisega ja päevakorra punktidega emitendilt küsinud.

Samaaegselt seaduses sätestatud üldkoosoleku kokkukutsumise tingimustega täitmisega avalikustab juhatuse 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, väärtpaberite emitteerimise 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 2020. 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. Aruandeperioodil viis üldkoosoleku juhatamise läbi emitendiga mitteseotud isik.

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. 2020. aasta korralisel ja erakorralisel üldkoosolekul osalesid juhatuse esimees Gerd Müller ja nõukogu liige Andri Hõbemägi.

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

Nordecon AS täitis 2020. aastal üldkoosoleku läbiviimise osas HÜT punkti 1.3 alapunktide juhiseid, v.a 1.3.3 ja 1.3.2. Ettevõtte ei pidanud majanduslikult mõistlikuks teha üldkoosoleku jälgimist ja sellest osavõttu võimalikuks interneti kaudu. Nordecon AS-i nõukogu esimees Toomas Luman ning juhatuse liikmed Priit Luman, Maret Tambek ja Ando Voogma ning audiitor ei osalenud korralisel üldkoosolekul. Erakorralisel ei osalenud Nordecon AS-i nõukogu esimees Toomas Luman ning juhatuse liikmed Priit Luman ja Maret Tambek.

Juhatus

Juhatus 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 juhatas:

- 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 prima tagamaks, et kontserni emaettevõtte ja kõik temaga ühte konsolideerimisgruppi kuuluvad äriühingud järgiksid oma tegevuses kehtivaid õigusakte.

2020. 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 2020. 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.

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 alljärgnevaid rahalisi lisatasusid (vt ka lisa 37):

- 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.

2018. a. toimunud aktsionäride üldkoosolekul muudeti juhatuse liikmetele suunatud aktsiaoptsiooni 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. Aktsiaoptsioone 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.

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud moodustasid 2020. aastal 432 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 143 tuhat eurot (2019: vastavalt 480 tuhat eurot ja 158 tuhat eurot).

2020. aastal oli juhatuse koosseis alljärgnev:

Nimi	Amet/vastutusvaldkond	Teenistusa algus	Teenistusa lõpp	2020 arvestatud tasud (tuhat eurot)	2019 arvestatud ta- sud (tuhat eurot)
Gerd Müller	Juhatusesimees Nordecon AS-i ja kont- serni üldjuhtimine	08.01.2018	07.01.2024	169	177
Priit Luman	Juhatuseliige Ehitustegevus ja välis- turud	01.05.2017	30.04.2023	93	94
Maret Tambek	Juhatuseliige Finants- ja tugiteenu- sed	01.05.2017	30.04.2023	109	105
Ando Voogma	Juhatuseliige Müügi- ja ettevalmis- tustegevus	01.08.2017	31.07.2020	61	104

Nordecon AS on 2020. aastal täitnud juhatuse koosseisu ja tasu osas HÜT punkti 2.2 alapunktide juhiseid, v.a 2.2.7. Ettevõtte ei avalikusta eraldi juhatuse liikmete individuaalseid tasusid, kuna peab seda väheoluliseks ning liiga tundlikuks infoks teravates konkurentsitingimustes.

Huvide konflikt

Juhatuseliikmed 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.

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

Juhatuseliikmetel on kohustus teavitada emitendi teisi juhatuse liikmeid ja nõukogu esimeest juhatuse liikmele, tema lähedasele või temaga seotud isikule tehtud äristest pakumistest, 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 pakumisi, 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 2020. 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 aastaelarve. 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 liikmetele, tagab, et nõukogul oleks piisav aeg otsuste ettevalmistamiseks ja andmetega tutvumiseks ja esindab nõukogu suhtlemisel emitendi juhatusega. 2020. aastal toimus kokku 9 nõukogu koosolekut. Lisaks toimus 7 korda elektrooniline otsustamine. Ühel nõukogu koosolekul osales viiest liikmest neli, ülejäänud koosolekutel ning elektroonilistel hääletamistel osales nõukogu täies koosseisus.

Nordecon AS täitis 2020. 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 iga kuine 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 2020. aastal 165 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 54 tuhat eurot (2019: vastavalt 187 tuhat eurot ja 62 tuhat eurot).

2020. aastal oli nõukogu koosseis alljärgnev:

Nimi	Amet	Teenistusaja algus	Teenistusaja lõpp	2020 arvestatud tasud (tuhat eurot)	2019 arvestatud tasud (tuhat eurot)
Toomas Luman	Nõukogu esimees, AS Nordic Contractors esindaja	09.01.2006	20.05.2025	95	108
Andri Hõbemägi	Nõukogu aseesimees, AS Nordic Contractors esindaja	25.05.2013	24.05.2023	31	36
Vello Kahro	Nõukogu liige, sõltumatu liige	20.05.2015	20.05.2025	13	14
Sandor Liive	Nõukogu liige, sõltumatu liige	20.05.2015	20.05.2025	13	14
Andre Luman	Nõukogu liige, AS Nordic Contractors esindaja	20.05.2020	20.02.2025	7	-
Meelis Milder	Nõukogu liige, sõltumatu liige	09.01.2006	20.05.2020	6	14

Nordecon AS täitis 2020. 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 pakkumisi, 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 ning kasutada isiklikes huvides ärilisi pakkumisi, mis on suunatud emitendile.

Nordecon AS täitis 2020. aastal nõukogu ülesannete osas HÜT punkti 3.3 alapunktide juhiseid.

Juhatuse 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 2020. aastal aktiivset koostööd, et jälgida emitendi arengukava täitmist ning strateegiliste eesmärkide saavutamist. Juhatus 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. Juhatus juhib 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 juhatus 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 2020. 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 juhatuses 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 2020. 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 soolisel 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 reglemendist ja väärtpaberituru seadusest. Ettevõtte on määranud olulistest ehituslepingutest teavitamise piirmääraks 2020. aastal 3,2 miljonit eurot. 2020. aastal avalikustas Nordecon AS 40 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.

Nordecon AS täitis 2020. aastal teabe avaldamise osas HÜT peatükk 5 juhiseid v.a järgmised punktid:

Ettevõtte ei ole teavitanud punkt 5.6 kohaselt etteulatuvalt analüütikutega kohtumiste, analüütikute või investoritele või institutsionaalsetele investoritele tehtavate esitluste aegadest ja asukohtadest, et aktsionärid saaksid nendel osaleda. Nimetatud nõude tagamist on sageli tehniliselt raske teostada.

Ettevõtte on arvamisel, et on loonud veebilehel info avalikustamisega ning vastutuleliku suhtumisega aktsionäridesse piisavalt head alternatiivid ja tingimused, et tagada aktsionäridele võrdne info kättesaadavus. Ettevõtte ei jaga kohtumistel investorite või finantsanalüütikutega siseinfot ning lähtub info edastamisel avalikustatud finantsinformatsioonist ja avalikustatud presentatsioonidest.

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, väärtpaberibörsi reeglistikes, 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.

Juhatuse 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 12) finantsinfo nende ettevõtete kohta, mis ei ole konsolideeritud, kuid milles emitendil on oluline osalus ning tehingud aktsionäridega (lisa 37).

Nordecon AS täitis 2020. 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 2020. aastal audiitoritele teenuste eest kokku 44 tuhat eurot.

Audiitor andis nõukogu poolt moodustatud auditikomiteele kirjaliku ülevaate ettevõtte 2020. aasta auditeerimise käigust, tehtud tähelepanekutest ning muudest olulistest temadest, mida arutati ettevõtte juhatusega.

Nordecon AS täitis 2020. 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 euronile 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)	2020	2019	2018	2017	2016
Avamishind	1,04	0,91	1,25	1,34	1,03
Kõrgeim	1,21	1,09	1,29	1,46	1,35
Keskmine	1,04	0,99	1,10	1,30	1,14
Madalaim	0,78	0,89	0,89	1,20	0,98
Viimane sulgemishind	1,14	1,03	0,89	1,23	1,33
Kaubeldud aktsiaid (tk)	6 021 881	3 254 930	1 707 399	1 977 849	1 162 430
Tehingute maht, mln EUR	5,99	3,24	1,93	2,60	1,3
Noteeritud aktsiate arv (31.12.), tk	32 375	32 375	32 375	32 375	32 375
Turuväärtus (31.12.), mln EUR	36,91	33,35	28,81	39,82	43,06

Aksia väärtuse suhtarvud

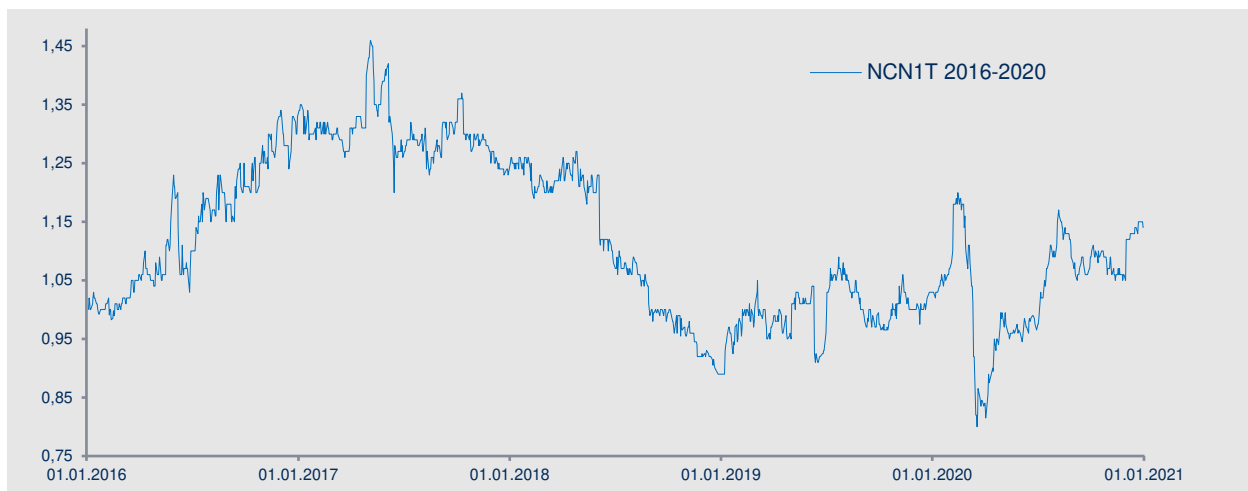
Suhtarv	2020	2019	2018	2017	2016
P/E	14,6	9,6	8,3	27,4	13,3
P/B	1,1	1,1	0,9	1,1	1,1

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

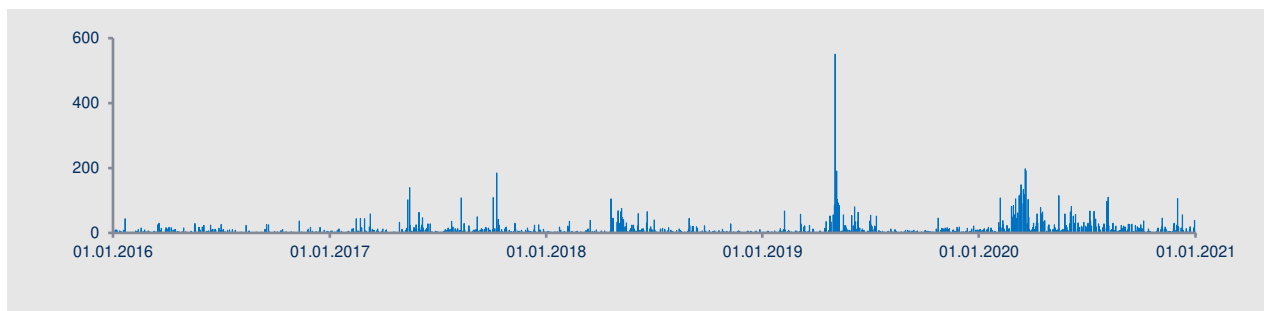
P/B = aktsia aasta viimane sulgemishind / (emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital/ aktsiate arv)

Nordecon AS-i aktsia hinna ja tehingute mahtude dünaamika aastatel 2016-2020

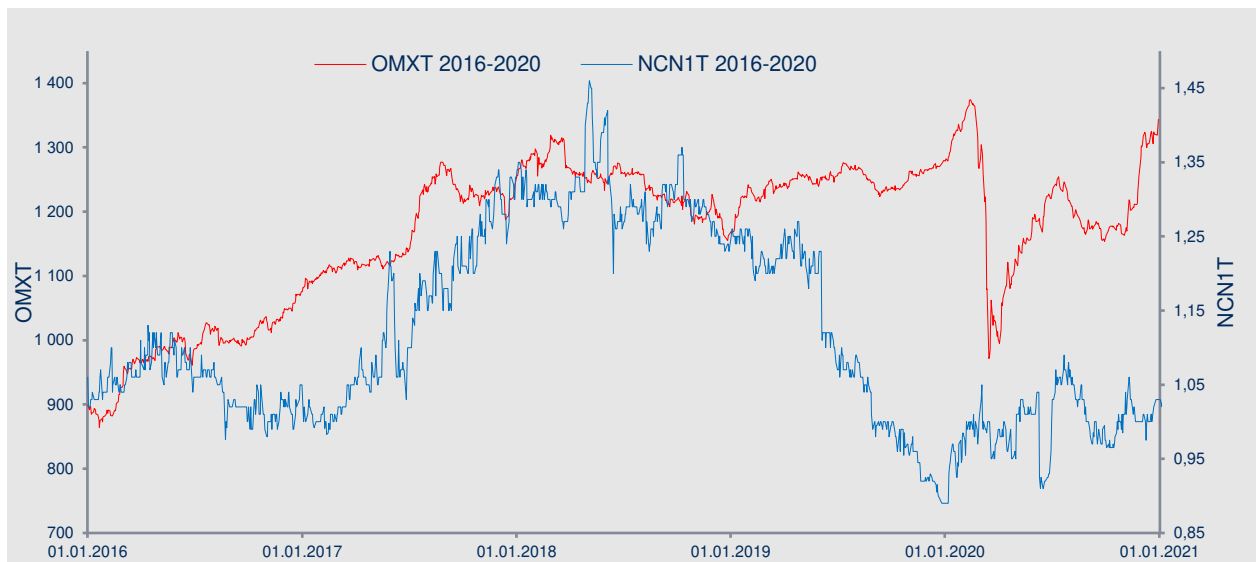
Aktisahinna liikumine eurodes



Tehingute päevakäibed tuhandetes eurodes



Aktisahinna muutumine võrreldes peamise võrdlusindeksiga OMX Tallinn aastatel 2016-2020



Indeks/aktsia	01.01.2016*	31.12.2020	+/-%
OMX Tallinn	898;99	1 343,72	49,47%
NCN1T	1,05 EUR	1,14 EUR	8,57%

* Nasdaq Tallinna börsi sulgemishind ja OMXT indeksi väärtus seisuga 31.12.2015.

Aktsionäride struktuur

Nordecon AS-i suurimad aktsionärid seisuga 31.12.2020

Aktsionär	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
AS Nordic Contractors	17 607 464	54,39
Luksusjaht AS	4 288 403	13,25
Oleg Radcenko	583 404	1,80
SEB Pank AS kliendid	503 188	1,55
Lembit Talpsepp	350 786	1,08
Mati Kalme	280 000	0,86
SEB Life and Pension Baltic SE Eesti filiaal	255 000	0,79
Genadi Bulaton	250 600	0,77
Svenska Handelsbanken kliendid	211 112	0,65
Ain Tromp	203 960	0,63

Nordecon AS-i aktsionäride struktuur seisuga 31.12.2020

	Aktsionäride arv (tk)	Osalus (%)
Aktsionärid osalusega > 5%	2	67,63
Aktsionärid osalusega 1%-5%	3	4,44
Aktsionärid osalusega < 1%	3 107	25,31
Omaaktsiad	1	2,62
Kokku	3 113	100

Aktsionäride struktuur tegevusalade ja juriidilise vormi järgi seisuga 31.12.2020:

Tegevusala ja juriidiline vorm	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Juriidilistest isikutest ettevõtted	24 853 305	76,76
Füüsilised isikud	6 138 209	18,96
Finantsasutused (pangad, investeerimisfondid)	1 128 969	3,49
Kindlustusseltsid	255 000	0,79
Kokku	32 375 483	100

Nordecon AS-i nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad seisuga 31.12.2020

Nõukogu		Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Toomas Luman (AS Nordic Contractors, OÜ Luman ja Pojad)*	Nõukogu esimees	17 679 144	54,61
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		17 764 144	54,87

* Eraisiku poolt kontrollitud ettevõtted

Nordecon AS juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad seisuga 31.12.2020:

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

Aktsiaoptsioonid

27.05.2014 toimunud aktsionäride üldkoosolek kiitis heaks aktsiaoptsiooni 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 aktsiaoptsiooni programmi raames aktsiaoptsioone 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.

Aksiaoptiooni 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 aksiaoptiooni 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 aksiaoptiooni väljastamise hetkel juhatusse kuulunud isikutele.

23.05.2018 toimunud aktsionäride üldkoosolek kiitis heaks aksiaoptiooni 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.

Seisuga 31.12.2020 on realiseeritud ja kehtivuse kaotanud aksiaoptioone vastavalt 229 857 ja 800 398 aktsia ulatuses ning realiseerimata on aksiaoptioone 588 500 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 piiranguid.

Dividendipoliitika

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*
2016	923	30 757	0,03	515,6%
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%

* Suhtarvu valem – väljamakstud dividendid/aruandeperioodi emaettevõtte aktsionäridele kuuluv puhaskasum, 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 1 892 tuhat eurot ning dividendid maksti aktsionäridele välja 23.03.2021. Nordecon AS-ile kuuluvate omaaktsiate eest aktsiaseltsile väljamakseid ei tehtud.

Juhatuse ettepaneku kohaselt võiks 2021. aastal 2020. aasta eest dividendideks maksta 0,06 eurot aktsia kohta (kokku 1 892 tuhat eurot). Oma aktsiad ei anna aktsiaseltsile mingeid aktsionäriõigusi.

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 juhatusesimees



22.04.2021

Priit Luman juhatuseliige



22.04.2021

Maret Tambek juhatuseliige



22.04.2021

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

EUR '000	Lisa	31.12.2020	31.12.2019
VARA			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	8	12 576	7 032
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	9	50 029	37 563
Ettemaksed	10	2 678	1 813
Varud	11	22 454	21 142
Käibevara kokku		87 737	67 550
Põhivara			
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	12	0	2 369
Pikaajalised finantsinvesteeringud		26	26
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	9	8 654	8 435
Kinnisvarainvesteeringud	13	5 639	5 530
Materiaalne põhivara	14	18 053	19 002
Immateriaalne põhivara	15	14 966	14 736
Põhivara kokku		47 338	50 098
VARA KOKKU		135 075	117 648
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	16	18 508	11 058
Võlad hankijatele	18	47 390	40 730
Muud võlad	19	11 814	7 954
Ettemaksed	20	7 738	6 391
Eraldised	21	1 059	716
Lühiajalised kohustused kokku		86 509	66 849
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	16	7 352	16 326
Võlad hankijatele	18	2 332	98
Muud võlad	19	0	177
Eraldised	21	1 647	1 425
Pikaajalised kohustused kokku		11 331	18 026
KOHUSTUSED KOKKU		97 840	84 875
OMAKAPITAL			
Aktsiakapital	22	14 379	14 379
Omaaktsiad		-660	-660
Ülekurss		635	635
Kohustuslik reservkapital	22	2 554	2 554
Realiseerumata kursivahed	22	2 423	1 169
Jaotamata kasum		14 543	12 383
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital		33 874	30 460
Mittekontrolliv osalus		3 361	2 313
OMAKAPITAL KOKKU		37 235	32 773
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		135 075	117 648

Lisad lehekülgedel 62-118 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

EUR '000	Lisa	2020	2019
Müügitulu	25, 28	296 082	234 071
Müüdud teenuste ja kaupade kulu	29	-285 086	-222 302
Brutokasum		10 996	11 769
Turunduskulud		-528	-784
Üldhalduskulud	30	-7 073	-6 837
Muud äritulud	31	453	315
Muud ärikulud	31	-273	-193
Ärikasum		3 575	4 270
Finantstulud	32	2 995	1 277
Finantskulud	32	-2 678	-1 219
Finantstulud ja -kulud kokku		317	58
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum	12	734	585
Maksustamiseelne kasum		4 626	4 913
Tulumaks	33	-508	-764
Puhaskasum		4 118	4 149
Muu koondkasum:			
Tulevikus ümber klassifitseeritavad kirjed puhaskasumisse või -kahjumisse			
Realiseerumata kursivahed		1 254	-823
Kokku muu koondkasum		1 254	-823
KOKKU KOONDKASUM		5 372	3 326
Puhaskasum:			
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa	23	2 466	3 378
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		1 652	771
Kokku puhaskasum		4 118	4 149
Koondkasum:			
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa		3 720	2 555
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		1 652	771
Kokku koondkasum		5 372	3 326
Aruandeperioodi puhaskasum aktsia kohta emaettevõtte aktsionäridele:			
Tavapuhaskasum aktsia kohta (eurodes)	23	0,08	0,11
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	23	0,08	0,11

Lisad lehekülgedel 62-118 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

EUR '000	Lisa	2020	2019
Rahavood äritegevusest			
Laekumised ostjatelt ¹		345 552	277 941
Maksed hankijatele ²		-305 500	-239 873
Makstud käibemaks		-9 909	-6 816
Maksed töötajatele ja töötajate eest		-27 409	-22 741
Makstud tulumaks		-291	-508
Netorahavoog äritegevusest		2 443	8 003
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetamine		-254	-594
Immateriaalse põhivara soetamine		-17	0
Materiaalse põhivara müük		332	377
Tütarettevõtte soetusega saadud raha	6	3 605	0
Sidusettevõtte müük	7	3 596	0
Antud laenud		-17	-74
Antud laenude laekumised		44	13
Saadud dividendid		974	489
Saadud intressid		23	9
Netorahavoog investeerimistegevusest		8 286	220
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	16	2 026	3 705
Saadud laenude tagasimaksed	16	-2 629	-4 032
Rendimaksed	16, 17	-3 086	-3 276
Makstud intressid		-927	-1 004
Makstud dividendid		-472	-2 360
Aksiakapitali vähendamine		0	-1 892
Muud maksed		-77	-2
Netorahavoog finantseerimistegevusest		-5 165	-8 861
Rahavoog kokku		5 564	-638
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul		7 032	7 678
Valuutakursimuutused		-20	-8
Raha jäägi muutus		5 564	-638
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul		12 576	7 032

¹ Laekumised ostjatelt sisaldab ostjate poolt tasutud käibemaksu

² Maksed hankijatele sisaldab tasutud käibemaksu

Lisad lehekülgedel 62-118 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

EUR'000	Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital							Mitte-kontrolliv osalus 2 021	Kokku
	Aktia-kapital	Oma-aktsiad	Reserv-kapital	Üle-kurss	Realiseerumata kursivahed	Jaotamata kasum	Kokku		
Saldo seisuga 31.12.2018	16 321	-693	2 554	618	1 992	10 896	31 688	2 021	33 709
Perioodi kasum	0	0	0	0	0	3 378	3 378	771	4 149
Muu koondkahjum	0	0	0	0	-823	0	-823	0	-823
Tehingud omanikega									
Väljamakstud dividendid	0	0	0	0	0	-1 891	-1 891	-479	-2 370
Aktiakapitali vähen-damine	-1 942	33	0	17	0	0	-1 892	0	-1 892
Tehingud omani-kega kokku	-1 942	33	0	17	0	-1 891	-3 783	-479	-4 262
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 koondkahjum	0	0	0	0	1 254	0	1 254	0	1 254
Mittekontrolliva osa-luse muutused	0	0	0	0	0	1 497	1 497	-132	1 365
Tehingud omanikega									
Väljakuulutatud divi-dendid	0	0	0	0	0	-1 892	-1 892	0	-1 892
Väljamakstud dividen-did	0	0	0	0	0	0	0	-472	-472
Tühistatud dividen-did	0	0	0	0	0	89	89	0	89
Tehingud omani-kega kokku	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

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 22.

Lisad lehekülgedel 62-118 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 54,39% 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) 31.12.2020 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 2020. 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 22.04.2021.

Väärtuse mõõtmise üldalused

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud kinnisvarainvesteeringud ja tuletisinstrumendid, mida kajastatakse õiglases väärtuses. Kontserni poolt kasutatavate õiglase väärtuse mõõtmise meetodite põhjalikum kirjeldus on toodud lisas 5.

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 2020. aastal olulises osas Eestisse. Tulenevalt koroonaviirusest tingitud piirangutest langes Eesti majandus möödunud aastal 2,9%. Majanduslangust mõjutasid eelkõige töötlev tööstus, kaubandus ning majutus ja toitlustus. Eratarbimine vähenes aastaga 2,5% kaupade ja teenuste tõttu, mis on seotud reisi- ja töөлkkäimise ja väljaspool kodu aja veetmisega. Kasvasid koduse elustiili ja tervishoiuga seotud kulutused. Kehtel kulmineerunud koroonakriis tabas rängalt väliskaubandust. Siiski oli aasta teises pooles näha kaubavahetuse

tugevnemist, mis annab märku Eesti majanduse kiirest kohanemisvõimest. Ehitusmaht vähenes 2020. aastal 2019. aastaga võrreldes 6%, vaid Eesti ehitusturgu arvesse võttes aga 3%. Eesti ehitusettevõtted ehitasid 2020. aastal Eestis ja välisriikides kokku 3 miljardi euro eest, millest hooneid moodustasid 2,1 miljardi ja rajatisi 0,9 miljardit eurot. Võrreldes 2019. aastaga ehitati hooneid 7% ja rajatisi 5% vähem. Nii kohalikku kui ka välisriikide ehitusturgu mõjutas enim hoonete ehitusmahu kahanemine. Ehitisregistri andmetel lubati eelmisel aastal kasutusse 7 579 uut eluruumi, mis on 565 eluruumi rohkem kui 2019. aastal.

Ehitusturgu oluliselt mõjutavad avalikud investeeringud 2021. aastal eelduslikult suurenevad võrreldes 2020. aastaga.

Eeltoodust tulenevalt on kontserni juhtkond pidanud andma hinnanguid ja tegema otsuseid olukorras, kus üsna sageli puuduvad laiapõhjalised usaldusväärased 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 26) (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 lõpptulem 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 plaanitud.

Varude neto realiseerimisväärtuse määramine (lisa 11) (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 müügi valmidusse 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 müüdud 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 kavandatava arendusprojekti realiseerimisest saadud tuludest ehitus- ja muude arenduskulude maha arvamist. 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 5, 13)

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 ning investeeringute maksumust suurendati 113 tuhande euro võrra. Ukrainas asuv kinnisvara investeering hinnati aruandeperioodi lõpu seisuga õiglasesse väärtusesse ning investeeringu maksumust vähendati 4 tuhande eurot võrra. Hindamiste tundlikkusanalüüsid on toodud aastaaruande lisades.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused (lisad 21, 35) (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 0,4% 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 15) (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 tulevase 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 seisundis, diskonteeritakse kaasatud kapitali (võõr- ja omakapital) kaalutud keskmise hinnaga. Raha teenivate üksuste netorahavoog põhitegevusest ei sõltu konkreetse ettevõtte kapitalistruktuurist. Sellepärast on diskontomäära leidmisel võõr- ja omakapitali osakaalude määramiseks kasutatud tegevusharu keskmisi suhtarve Damodarani andmebaasist. Kontserni raha teenivate üksuste kasutusväärtuse leidmisel kasutatud diskontomäärad on vahemikus 9,5-10,5%.

Laenuõuete hindamine (lisa 9) (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 tagatisest oleva vara väärtusest.

Kontserni poolt Ukraina sidusettevõttele kinnistu omandamiseks ja arendamiseks antud laenu tagasimaksimine 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 01.01.2020.

„Olulisuse mõiste“ – IAS 1 ja IAS 8 muudatused

(rakendub 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

Muudatused selgitavad olulisuse mõistet ning seda, kuidas mõistet rakendada, kaasates mõistesse need juhised, mis seni olid kirjas muudes standardites. Samuti on täiendatud mõistega kaasnevat selgitusi. Muudatuste tulemusena on olulisuse mõiste kõikides IFRS standardites järjepidev. Info on oluline, kui selle avaldamata jätmine, valesti avaldamine või varjamine võib mõistlikult eeldades mõjutada otsuseid, mida ettevõtte üldotstarbeliste finantsaruannete peamised kasutajad nende aruannete põhjal teevad. Kontserni hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

Finantsaruandluse kontseptuaalse raamistiku muudatused

(rakendub 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

Muudetud kontseptuaalne raamistik sisaldab uut peatükki mõõtmise kohta, juhiseid finantstulemuse raporteerimise kohta, täiendatud mõisteid ja juhiseid (nt kohustuse mõiste) ning selgitusi oluliste valdkondade rolli kohta finantsaruandluses, näiteks juhtkonna kätte usaldatud ressursside kasutamise hoolsus, konservatiivsus, mõõtmise eba-kindlus. Kontserni hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

Tulevikus jõustuvad standardid, tõlgendused ja nende muudatused

Seisuga 31.12.2020 on välja antud ja Euroopa Liidu poolt vastu võetud 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:

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

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2021 või hiljem; rakendatakse edasiulatuvalt. Lubatud on varasem rakendamine.)

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 võrdlusmäärade 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 avalda muudatused esmakordsel rakendamisel kontserni raamatupidamise aruandele olulist mõju.

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 tulusid 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 sõltumatu 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 muutuva 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 tehingukulusid. 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 investimisobjekti omakapitali taastamise osas siduvaid kohustusi. Põhjendatud juhtudel võidakse kahjumite katmiseks hinnata alla investimisobjekti 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 investeeringuga. Tehingutest sidusettevõtete tekkinud kahjumid elimineeritakse samal moel kui realiseerumata kasumid, kuid ainult ulatuses, mis ei anna tunnistust investeeringu enda väärtuse langusest ja vajadusest kajastada vastav investeeringu 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)	31.12.2020	10,0343	34,7396
1 euro (EUR)	31.12.2019	10,4468	26,4220

* Euroopa Keskpank ei avalda UAH vahetuskurssi. 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 valuutakurssi, välja arvatud õiglasest väärtusest mõõdetav vara, mille puhul kasutatakse õiglasest väärtuse määramise päeval kehtinud valuutakurssi.

Finantsvara

Tavapärasel 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. Tavapärasel 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 õiglasest 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 oodata-

vad 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 kauplemissuhtel 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 mittejärjepidevust, 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 õiglases väärtuses 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 õiglases väärtuses 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

Mittederiviivne finantsvara, mis ei ole raha ja raha ekvivalendid ning mis ei kuulu ka teistesse finantsvara klassidesse, loetakse müügivalmis finantsvaraks. Finantsvara võetakse algselt arvele selle õiglases väärtuses koos otseselt soetamisega kaasnevate kuludega. Edaspidiselt kajastatakse müügivalmis finantsvara õiglases väärtuses, 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 väärtuse languse tuvastamist finantskuluna. Vara kajastatakse üldjuhul pikajalisena, 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 õiglasest väärtuses, mis hõlmab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit, välja arvatud finantskohustused, mida kajastatakse õiglasest väärtuses 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 faktooriile 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 soetamiskulusi 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, millele 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 arvelevõtmist 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 kulutusi vara soetamiseks (sh laenukasutuse kulud). Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering iga aruandeperioodi lõpu seisuga õiglases 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 kulum 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 ilmnunud 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 kasulik 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 ilmnunud 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 akumuleeritud 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 metoodika 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 maksustamiseelset 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 täitmisega kaasnevate kulude 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 suurust, 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 reaalseks 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 ettevõtte juriidiline kohustus teha väljamakseid.

Töösuhete lõpetamise hüvitisi makstakse töötajale, kui kontsern lõpetab töösuhete töötajaga enne tavapärasest 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 tavapärasest 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 korrespondeeruvalt omakapitali suurenemisena omakapitaliinstrumentide üleandmise kuupäeval. Aktsiaoptsioonide võimaldamine on tingimuslik lähtudes kehtivast töösuhetest 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, optiooni täitmishind, eeldatav volatiilsus, optiooni 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 kohustustena juhul kui on tõenäoline, et need tasutakse järgmise 12 kuu jooksul, muul juhul näidatakse neid pikaajalistena. Tuletisinstrumenti õiglase väärtus määramisel tugineetakse krediitiasutuse 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 nüüdisväärtuses. Rendimaksed jaotatakse rendikohustuse põhiosa tagasimakseteks ja finantskuluks (intressikul). 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 järgnevaid 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 optioonide kasutamisega kaasnevad maksed (juhul, kui juhtkond on hinnanud optiooni kasutamist piisavalt kindlaks ning nende optioonide kasutamine on võetud arvesse rendiperioodi pikkuse arvestamisel).

Rendimakseid diskonteeritakse, kasutades rendi sisemist intressimäära või rentniku alternatiivset laenuintressimäära. Alternatiivne intressimäär on intressimäär, mida kontsern peaks maksma 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;
- uhul, 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 pikendamise- ja katkestamisoptsioonide realiseerimise tõenäosust, võttes arvesse kõiki teadaolevaid asjaolusid, mis tekitavad majandusliku stiimuli optioonide kasutamiseks. Rendilepingu pikendamisoptsioonidega hõlmatud perioodid (või perioodid pärast katkestamisoptsiooni) arvestatakse rendiperioodi hulka siis, kui on piisavalt kindel, et pikendamisoptsiooni kasutatakse (või katkestamisoptsiooni ei kasutata). Juhtkond vaatab oma hinnangud seoses pikendamise- ja katkestamisoptsioonidega üle, kui juhtkonna otsusel on toimunud oluline sündmus, mis mõjutab tema algset hinnangut optioonide 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. Kasutusrendimaksed 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 aruandes ja asendab selle kapitalirendinõudega, ehk kapitalirenti tehtud netoinvesteeringuga. Kapitalirendinõue võrdub saadaolevate rendimaksede 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 tütar-ettevõtete reservkapitale, mis on moodustatud tütar-ettevõtetes 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 alusel.

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 ettevõtetel edasilükkunud tulumaksuvarasid ega -kohustisi, välja arvatud võimalik edasilükkunud tulumaksukohustus ettevõtte investeeringutelt tütar-, sidus, ja ühisettevõtetesse ning filiaalidesse.

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

Samuti tekib kontserni edasilükkunud tulumaksukohustus investeeringutelt Eesti tütar-ettevõtetesse, 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, investeeringu müük või likvideerimine jt tehingud.

Kuna kontsern kontrollib tütar-ettevõtete dividendipoliitikat, on tal võimalik kontrollida ka kõnealuse investeeringuga seotud ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist. Kui emaettevõtte on otsustanud tütar-ettevõtete 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 33.

Välismaised tütar- ja sidusettevõtted

Ukrainas, Soomes, Rootsis ja Leedus on ettevõtte puhaskasum tulumaksuga maksustatav. Vastavad tulumaksumäärad nendes riikides on: Ukrainas 18% (2019: 18%), Soomes 20% (2019: 20%), Rootsis 22% (2019: 22%) ja Leedus 15% (2019: 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 otsestelt 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 juhatuse.

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 kontrolli 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 üleminekomomendiks 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 kulumetodil, 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 õiglasest väärtusest 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 teravlikku 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 2019. aastaga on aruandeaastal avaliku sektori osa müügitulust suurenenud, moodustades ligikaudu 39% (2019: ligikaudu 34%). Suurimateks avaliku sektori klientideks on Transpordiamet ja Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus, moodustades vastavalt ligikaudu 13% ja 6% kogu müügitulust (2019: 13% ja 10%). 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 laenu kontsernivälisele isikule 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 31.12.2020 ja 31.12.2019 reservi ei moodustatud (lisa 9).

Krediidiriski ulatust on kirjeldatud lisa 34.

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 krediitliimi.
- 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 faktooringulimii-tide abil.

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

Kontserni likviidsuspositsioon 2021. aastal

Kontserni käibevara ja lühiajalised kohustused 2020 a. aruandeperioodi lõpus olid vastavalt 87 737 tuhat eurot ja 86 509 tuhat eurot, lühiajaliste kohustuste kattekordaja 1,01 (31.12.2019 vastavalt 67 550 ja 66 849 tuhat eurot ning 1,01). Lühiajalistest kohustustest moodustavad laenukohustused 18 508 tuhat eurot (31.12.2019: 11 058 tuhat eurot). Olulise osa lühiajalistest laenukohustustest moodustavad arvelduslaenud, millest aruandeperioodi järgselt on pikendatud järgmiseks 12 kuuks laene kokku summas 6 205 tuhat eurot ning 6 kuuks summas 5 011 tuhat eurot.

Pärast eelpool mainitud summaga korrigeerimist moodustaksid käibevara ja lühiajalised kohustused vastavalt 87 737 tuhat eurot ja 80 304 tuhat eurot (lühiajaliste kohustuste kattekordaja 1,09).

Eeltoodut arvesse võttes on kontserni juhtkond veendumusel, et kontserni likviidsuspositsioon 2021. aastal on piisav jätkusuutliku ja kasumliku põhitegevuse läbiviimiseks ning kolmandate osapoolte kohustuste tähtaegseks tasumiseks.

Ülevaade maksevõimest on üksikasjalikumalt esitatud lisas 34.

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 ebastoodsa 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. 2020. aastal on UAH kurss euro suhtes nõrgenenud ligikaudu 24%. Kontserni Ukrainas asuvatele tütarettevõtetele tähendas see eurodes saadud laenude ümberhindamist kohalikku valuutasse ning sealt tekkivat täiendavat kursikahjumit summas 1 485 tuhat eurot (2019: kasum 1 044 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 finantsinst- rumente.

Rootsi kroon tugevnes 2020. aastal euro suhtes ligikaudu 4%. Kursimuutusest euro suhtes saadi aruandeperioodil põhitegevusega seotud nõuete ja kohustuste ümberhindamisest valuutakursi kahjumit 48 tuhat eurot (2019: 16 tuhat eurot). Kursikahjum kajastub koondkasumiaruande kirjel „muu ärikulu“. Kontserni Rootsis asuvalle tütarettevõt- tele eurodes antud laenu ümberhindamisest kohalikku valuutasse saadi kursikahjumit 24 tuhat eurot (2019: 196 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 või- malusel fikseeritud intressimääraga, kuid see on pankade poolt pakutud laenutoodete osas osutunud keeruliseks. Seega on uued lepingud sõlmitud enamjaolt ujuvate intressimääradega. Kontsern on sõlminud tuletistehingu le- pingu, et juhtida 2016. aastal ostetud asfaltbetoonitehase rendilepingu intressimäära muutumisega seotud riske.

Täiendav info tururiski mõjudest on toodud lisas 34.

Riigirisk

Välisriikidest tegutses kontsern aruandeperioodil Rootsis, Soomes ning Ukrainas. Rootsis teeniti müügitulu 2020. aastal 11%, Soomes 6% ja Ukrainas 1% kontserni müügitulust (2019: Rootsi 5%, Soome 4%, Ukraina 2%). Aruandeperioodi lõpus oli Rootsis 3%, Soomes 1% ja Ukrainas 3% kontserni varast (2019: Rootsi 3%, Soome 3%, Ukraina 4%)

Kontserni äritegevuses ei toimunud aruandeperioodil muutusi võrreldes 2019. aasta lõpuga. Tegevusmahud on jäänud 2020. 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 arendusprojektis) on jätkuvalt peatatud, et minimeerida riske ning oodata olukorra selgumist Ukrainas. Kindlustamaks tehtud investeeringut, on kontsern koos kaasomanikega erastanud sidusettevõttele V.I. Center TOV kinnistu ning seadnud sellele kontserni ja kaasomanike laenude tagamiseks hüpoteegid.

Ukraina ja Venemaa vahel puhkenud erimeelsustest tingitud poliitilise ja majandusliku keskkonna halvenemine on Ukrainaga seotud riigiriski kontserni jaoks tõstnud. Kõik eeltoodud avaldavad rohkemal või vähemal määral negatiivset mõju ehitus- ja kinnisvaraturule ning samuti Ukrainaga seotud finantsinstrumentide väärtusele.

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 9, 13).

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 toetutakse 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 kasutatavad 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 märkimisväärsed 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 34.

Kinnisvarainvesteeringud

Kontsern kajastab kinnistud, mis on klassifitseeritud kinnisvarainvesteeringuteks, nende õiglases väärtuses, 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 väärtus 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 suurendati Eestis asuvate investeeringute maksumust 113 tuhande euro võrra ning Ukrainas asuva investeeringu maksumust vähendati 4 tuhande eurot võrra. Hinnangute muutuse võimalik mõju kinnisvara väärtusele on toodud lisas 13.

Kapitali juhtimine

Ettevõtte arengu jätkusuutlikkuse ning aktsionäride, kreditoride ja teiste turuosaliste usalduse tagamiseks on kontserni juhtkonna eesmärgiks ja ülesandeks ettevõtte tugeva kapitaliseerituse säilitamine.

Kontserni finantsvõimendust iseloomustav suhtarv on võrreldes eelmise aastaga suurenenud.

Finantsvõimendus on tasemel, kus see ei mõjuta kontserni kapitali juhtimise seniseid põhimõtteid ega too kaasa vajadust täiendava aktsiakapitali kaasamiseks. Finantsvõimenduse ülemine piir on seotud omakapitali suurusega. Aruandeperioodi lõpu seisuga oleks omakapitali miinimumnõuetele (vt järgmine alapeatükk) tuginev finantsvõimendus muude tingimuste samaks jäädes võinud ulatuda 8%-ni (2019: 25%).

³ Eesti õiguse kohaselt lepitakse 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	31.12.2020	31.12.2019
Intressikandvad kohustused kokku (lisa 16)	25 860	27 384
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 8)	-12 576	-7 032
Neto intressikandvad kohustused	13 284	20 352
Omakapital kokku	37 235	32 773
Investeeritud kapital (intressikandvad kohustused + omakapital)	63 095	60 157
Finantsvõimendus*	21%	34%

*Finantsvõimendus = Neto intressikandvad kohustused / Investeeritud kapital

Miinimumnõuded kapitalile

Aruandeperioodi lõpu seisuga kehtib pankadega sõlmitud laenulepingutest tulenev nõue omakapitali osakaalu suuruse kohta kohustuste ja omakapitali kogusummast. Nordecon AS-i omakapitali osakaal peab olema nimetatud suhtarvu kohaselt vähemalt 30%, alates 2021. aasta jaanuarist 25% (tegelik osakaal aruandeperioodi lõpu seisuga 2020: 34%; 2019: 34%).

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.

Aruandeperioodil on kontsern täitnud kõiki pankade laenulepingutest ja seadustest tulenevaid nõudeid omakapitali suurusele.

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*
2016	923	30 757	0,03	515,6%
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%

* 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 1 892 tuhat eurot ning dividendid maksti aktsionäridele välja 23.03.2021. Nordecon AS-ile kuuluvate omaaktsiate eest aktsiaseltsile väljamakseid ei tehtud.

Juhatus ettepaneku kohaselt võiks 2021. aastal 2020. aasta eest dividendideks maksta 0,06 eurot aktsia kohta (kokku 1 892 tuhat eurot). Omaaktsiad ei anna aktsiaseltsile mingeid aktsionäriõigusi (lisa 24).

LISA 6. Kontserni ettevõtted

Nordeconi kontserni on 31.12.2020 seisuga konsolideeritud 20 tütarettevõtet (2019: 19 tütarettevõtet), neist 14 tegutsevad Eestis (2019: 13 ettevõtet), 3 Ukrainas (2019: 3 ettevõtet), 1 Leedus (2019: 1 ettevõte), 1 Rootsis (2019: 1 ettevõte) ja 1 Soomes (2019: 1 ettevõte).

Kontserni ematettevõtte osalused tütarettevõtetes aruandeperioodi lõpu seisuga:

Ettevõtte nimi	Peamine tegevusala	Asukohariik	Osalus 2020 (%)	Osalus 2019 (%)
Nordecon Betoon OÜ	Betoonitööd	Eesti	52	52
Eston Ehitus AS	Hoonete ehitus	Eesti	-	100
Tariston OÜ	Teedehooldus ja -ehitus	Eesti	100	100
Kaurits OÜ	Rasketehnika rent ja ehituse alltöövõtt	Eesti	100	100
Embach Ehitus OÜ	Hoonete ehitus	Eesti	51	46
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.

31.12.2020 seisuga kuulus kontserni 2 sidusettevõtet (2019: 4 sidusettevõtet). Täpsem info kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute kohta on toodud lisa 12.

Info muudatuste kohta kontserni ettevõtete koosseisus on toodud lisa 7.

Finantsinformatsioon olulise mittekontrolliva osalusega tütarettevõtete kohta:

EUR '000 Ettevõtte	2020 Nordecon Betoon 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 osalusele 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
Investeerimistegevuse rahavood	520	0	3 605	4 125
Netorahavoog	271	-991	4 150	3 430

EUR '000 Ettevõtte	2019 Nordecon Betoon OÜ	NOBE Rakennus OY	Embach Ehitus	Kokku
Käibevara	13 938	3 674	-	17 612
Põhivara	936	0	-	936
Lühiajalised kohustused	10 581	2 746	-	13 327
Pikaajalised kohustused	400	3	-	403
Omakapital	3 893	925	-	4818
Tulud	46 954	10 258	-	57 212
Kasum (-kahjum)	1 139	472	-	1611
Mittekontrollivale osalusele kuuluv osa	574	245	-	792
Mittekontrolliv osalus	48%	48%	-	
Äritegevuse rahavood	619	1 162	-	1 781
Finantseerimistegevuse rahavood	-1 237	0	-	-1 237
Investeeringustegevuse rahavood	5	0	-	5
Netorahavoog	-613	1 162	-	-549

Seisuga 31.12.2020 on kontserni omakapitalis mittekontrolliv osalus kokku 3 361 tuhat eurot (31.12.2019: 2 313 tuhat eurot), sh. Embach Ehitus OÜ 207 tuhat eurot, Nordecon Betoon OÜ 2 622 tuhat eurot ja NOBE Rakennus OY 530 tuhat eurot (31.12.2019: Nordecon Betoon OÜ 1 867 tuhat eurot ja NOBE Rakennus OY 434 tuhat eurot). Ülejäänud ettevõtete mittekontrollivad osalused moodustavad kokku 2 tuhat eurot (31.12.2019: 4 tuhat eurot), mis ei ole kontserni jaoks eraldiseisvalt olulise tähtsusega.

LISA 7. Muutused kontserni struktuuris

Osaluse suurendamine Embach Ehitus OÜ-s

05.03.2020 kanti äriregistrisse ja viidi lõpule Nordecon AS-i sidusettevõtte Embach Ehitus OÜ kapitali struktuuri muudatus, mille tulemusena kuulub Nordecon AS-le 51% suurune enamusosalus ning Embach Ehitus OÜ-st sai Nordecon AS-i tütarettevõtte. Embach Ehitus OÜ osakapitali suuruseks on 30 000 eurot, millest Nordecon AS-ile kuulub 15 300 euro suurune osa. Embach Ehitus OÜ majandustulemusi konsolideeritakse Nordecon AS-i aruandes kui tütarettevõtte alates 01.03.2020. Seisuga 28.02.2020 moodustas Embach Ehitus OÜ netovara 2 802 tuhat eurot, netovara õiglane väärtus ei erinenud bilansilisest väärtusest. Kui Embach Ehitus OÜ oleks omandatud seisuga 01.01.2020 oleks kontserni müügitulu olnud suurem 4 838 tuhat eurot, mõju puhaskasumile oleks olnud ebaoluline.

Eston Ehitus AS ühendamise Nordecon AS-ga

Nordecon AS ja Nordecon ASi 100%-line tütarettevõtte Eston Ehitus AS sõlmisid 02.09.2020 ühinemislepingu, ühinemise eesmärgiks oli kontserni sisemise efektiivsuse parandamine ja juhtimisstruktuuri lihtsustamine. Vastavalt ühinemislepingule oli ühendavaks ühinguks Nordecon AS. Ühinemise tulemusel lõppes Eston Ehitus AS tegevus ja Nordecon AS jätkab Eston Ehitus AS õigusjärglasena. Ühinemine viidi lõpule 15.10.2020.

Sidusettevõtte Pigipada OÜ müük

Nordecon AS-i tütarettevõtte Tariston AS ja Tõrvatilk OÜ sõlmisid 08. detsembril 2020 lepingu Tariston AS-i omanduses oleva 49%-lise osaluse võõrandamiseks Pigipada OÜ-s. Osaluse võõrandamise eesmärk oli lahendada ettevõtte omandisuhe ning võõrandada see Tariston AS-i jaoks kasumlikel tingimustel. Tehingu hind kokku oli 3 596 tuhat eurot. Võõrandamistehingu tulemusena muutus Pigipada OÜ kontrollisuhe, mistõttu oli tehingust tulenevate õiguste ja kohustuste jõustumiseks vajalik Konkurentsiameti nõusolek, mis väljastati 28.12.2020 ning mille järgselt, 30.12.2020, viidi osaluse võõrandamine sidusettevõttes Pigipada OÜ lõpuni.

LISA 8. Raha ja raha ekvivalendid

EUR '000	31.12.2020	31.12.2019
Arveldusarved pangas	12 576	7 032
Kokku raha ja raha ekvivalendid	12 576	7 032

Kontsern hoiustab arveldusarvetel olevaid summasid pankade üleöö deposiitides. Üleöö deposiitide intressimäär oli aruandeperioodil 0,01% (2019: 0,01%). Oluline osa arveldusarvetest on järgmistes pankades: Swedbank AS, Luminor Bank AS, SEB Pank AS.

Kontserni intressirisk ning tundlikkuse analüüs finantsvarade ja -kohustuste osas on avalikustatud lisas 34.

LISA 9. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

EUR '000		31.12.2020	31.12.2019
Lühiajaline osa	Lisa	31.12.2020	31.12.2019
Nõuded ostjate vastu	34	32 331	29 141
Garantiinõuded teostusperioodil	26, 34	2 117	763
Nõuded seotud osapoolte vastu	34, 37	494	739
Muud lühiajalised nõuded	34	113	46
Kokku nõuded		35 055	30 689
Nõuded tellijatele ehituslepingutest	26,34	14 974	6 874
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		50 029	37 563
EUR '000			
Pikaajaline osa	Lisa	31.12.2020	31.12.2019
Antud laenud seotud osapooltele	34, 37	8 237	8 015
Muud pikaajalised nõuded	34	417	420
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		8 654	8 435

Nõuded ostjate vastu on kajastatud netosummas, millest ebatõenäoliselt laekuvad nõuded moodustavad aruandeperioodi lõpu seisuga -153 tuhat eurot (31.12.2019: -55 tuhat eurot). Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete saldod on toodud lisas 34.

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 osapooltele antud laenu ning Ukraina tütaretevõtte kinnipeetud 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 37).

Seisuga 31.12.2020 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 õiglane väärtus, mis on klassifitseeritud standardi IFRS 13 – Õiglase väärtuse määramise põhimõtetest tulenevalt õiglase väärtuse hindamise tasemele 3.

Laenu raamatupidamisväärtus on 31.12.2020 8 237 tuhat eurot (31.12.2019: 8 015 tuhat eurot), laenu põhiosa ja kogunenud intressid moodustavad kokku 11 164 tuhat eurot (31.12.2019: 10 929 tuhat eurot) ning eelmistel aruan-

deperioodidel 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 5 aasta jooksul. Nimetatud perioodil eeldatakse projekti väärtuse kasvu 3% ulatuses, mis tugineb Ukraina majanduskasvu ennustusele järgnevateks aastateks. Juhtkond hindab, et tõenäosus, et laenuõue ei laeku tulevikus ja tuleks kogu ulatuses maha kanda, on nullilähedane, sest kontsern omab 44% osalust sidusettevõttes, ükski osanik ei oma kontrolli sidusettevõtte üle ja kinnistule on seatud hüpoteek Nordecon AS kasuks.

Tuginedes 2020. aastal valminud rahvusvaheliselt tunnustatud sõltumatu hindaja poolt koostatud hindamisaktile, milles hinnati kinnistu õiglast väärtust, hinnati laenuõuet alla 13 tuhat eurot. Kontserni juhtkonna hinnangul on kõik laenu hindamisel kasutatud eeldused realistlikud, kuid tulenevalt Ukraina majanduse keerulisest olukorrast hindab kontserni juhtkond laenu väärtuse tundlikkust tavapärasest suuremaks. Kinnistu õiglase väärtus 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 11,3%;
- Vakantsus olenevalt rendipindade otstarbest 30-60%;
- Rendihind 12-20 eurot ruutmeeter või 46-263 eurot päev, olenevalt rendipindade otstarbest;
- Prognoosi periood 2021-2028, millele lisandub terminaalaasta (kasv 1,9%).

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

- Kui rendihinnad langeksid 10% madalamale hinnangutes kasutatutest - ligikaudu 2 123 tuhat eurot;
- Kui äripindade vakantsus suureneks 5 protsendipunkti võrra – ligikaudu 1 580 tuhat eurot;
- Kui kasutatud diskontomäär suureneks 1 protsendipunkti võrra - ligikaudu 2 185 tuhat eurot;
- Kui arendusprojektide valmimine tervikuna lükkuks edasi 1 aasta võrra - ligikaudu 475 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 10. Ettemaksed

EUR '000	31.12.2020	31.12.2019
Ettemaksed hankijatele	1 193	1 016
Maksude ettemaksed	1 039	556
Ettemakstud kulud	446	241
Kokku ettemaksed	2 678	1 813

Ettemaksed hankijatele koosnevad ettemaksetest teenuste eest summas 711 tuhat eurot (2019: 813 tuhat eurot) ja ehitusmaterjalide eest summas 482 tuhat eurot (2019: 203 tuhat eurot).

LISA 11. Varud

EUR '000	31.12.2020	31.12.2019
Tooraine ja materjal	3 007	3 149
Lõpetamata toodang	5 559	6 964
Müügiks olevad korterid ja parkimiskohad	400	230
Arendustegevuseks ostetud kinnistud ja ettevalmistuskulud	13 488	10 799
Kokku varud	22 454	21 142

2020. aastal kajastati müüdud teenuste ja kaupade kuludena varusid 74 264 tuhat eurot (2019: 45 351 tuhat eurot).

Tooraine ja materjalide jääk koosneb ehitus- ja tehoholdustegevuse 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	31.12.2020	31.12.2019
Kinnistute arendustegevuse ettevalmistamise kapitaliseeritud kulud	586	505
Ostetud kinnistud	12 902	10 294
Kokku	13 488	10 799
sh laenukasutuskulud	769	737

Kapitaliseeritud laenukasutuskulud moodustasid 2020. aastal 8% kogu kontserni laenukasutuskuludest (2019: 12%).

Alamkirjel „Müügiks olevad korterid“ kajastab kontsern valmis ehitatud, kuid müümata korterite ehitamiskulusid. Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil ei langenud korterite 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 12 400 tuhat eurot (2019: 10 294 tuhat eurot). 2020. aastal osteti kinnistu Tallinnas Pikksilma 11, maksumusega 2 000 tuhat eurot (lisa 37). 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 31.12.2020 on kinnistud kajastatud nende soetusmaksumuses. Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil kinnisvara allahindlusi ei tehtud. Kontserni juhtkond hindab, et 31.12.2020 seisuga on kontsernil ühe aasta jooksul arendusse minevaid kinnistuid kokku summas 2 915 tuhat eurot ja selliseid, mille arendamine võtab aega rohkem kui üks aasta 9 485 tuhat eurot. Kontsern hindab arendustegevuse (alates kinnistu soetamisest kuni arenduse müügini) normaalseks ajaperioodiks 10-15 aastat.

Info panditud varude kohta on toodud lisa 36.

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 1 600 – 2 300 eurot). Tundlikkuse analüüs näitas, et juhul kui tegelikud laekumised oleks 10% väiksemad prognoositutest, tuleks kinnistuid alla hinnata ligikaudu 2 958 tuhat eurot.

LISA 12. Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud

Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute üldinformatsioon:

Ettevõtte nimi ja investeeringu liik			Kontserni osalus		Tegevusala
			Asukohamaa	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%	46%	Hoonete ehitus
Pigipada OÜ	Sidusettevõtte	Eesti	-	49%	Bituumeni vääristamine

Kontsernil ei ole sidusettevõtetega seotud finantsseisundi aruande väliseid kohustusi.

Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute raamatupidamisväärtus:

EUR '000	2020	2019
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud perioodi algul kokku	2 369	2 266
Kasum (-kahjum) kapitaliosaluse meetodil	734	585
Osaluse müük	-847	0
Ümberkvalifitseerimine tütarettevõtteks	-1 289	0
Saadud dividendid	-967	-482
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud perioodi lõpul kokku	0	2 369

Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute finantsnäitajad

2020

Sidusettevõtete finantsnäitajad, esitatuna eraldiseisva ettevõtena:

EUR '000

Ettevõtte	V.I. Center TOV	Kastani Kinnisvara OÜ	Embach Ehitus OÜ	Pigipada 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
Raamatupidamisväärtus	0	0	-	-	0

Aruandeperioodil viidi lõpule Nordecon AS-i sidusettevõtte Embach Ehitus OÜ kapitali struktuuri muudatus, mille tulemusena kuulub Nordecon AS-le 51% suurune enamusosalus ning Embach Ehitus OÜ-st sai Nordecon AS-i tütar-ettevõtte. Nordecon AS-i tütar-ettevõtte Tariston AS võõrandas aruandeperioodil 49%lise osaluse Pigipada OÜ-s. Info muudatuste kohta Kontserni ettevõtete koosseisus on toodud lisas 7.

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 31.12.2020 kohustused kontserni vastu 11 165 tuhat eurot (31.12.2019 10 930 tuhat eurot).

2019

Sidusettevõtete finantsnäitajad, esitatuna eraldiseisva ettevõttena:

EUR '000

Ettevõtte	V.I. Center TOV	Kastani Kinnisvara OÜ	Embach Ehitus OÜ	Pigipada OÜ	Kokku
Käibevara	396	15	7 518	1 912	9 841
Põhivara	9 002	0	1 727	781	11 510
Lühiajalised kohustused	23 083	45	6 021	347	29 496
Omakapital	-13 684	-31	2 649	2 347	-8 719
Tulud	0	0	22 969	9 578	32 547
Kulud	0	0	-22 386	-8 930	-31 316
Kasum (-kahjum)	4 099	0	583	648	5 330
Raamatupidamis- väärtus	0	0	1 219	1 150	2 369

Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasumid ja kahjumid:

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

EUR '000

	Kajastatud 2020			Kajastatud 2019		
	Kasum / (kahjum)	Perioodi kasu- mis (kahjumis)	Aruande- väliselt	Kasum / (kahjum)	Perioodi kasumis (kahjumis)	Aruande- väliselt
V.I. Center TOV	-6 018	0	-6 018	4 099	0	4 099
Kastani Kinnisvara OÜ	0	0	0	0	0	0
Embach Ehitus OÜ	-	-	-	583	583	0
Pigipada OÜ	-	-	-	648	648	0
Kokku	-6 018	0	-6 018	5 330	1 231	4 099

LISA 13. Kinnisvarainvesteeringud

EUR '000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringud 01.jaanuar	5 530	5 526
Kinnisvarainvesteeringute üleshindlus	113	4
Kinnisvarainvesteeringute allahindlus	-4	0
Kinnisvarainvesteeringud 31.detsember	5 639	5 530

Detsembris 2018 omandas Nordecon AS osaluse Ukrainas registreeritud sidusettevõttes Technopolis-2 TOV, ettevõttele kuulub kinnistu Kiieviga külnevas Shastlivi külas. 2020. aastal valminud rahvusvaheliselt tunnustatud sõltumatu hindaja poolt koostatud hindamisakti alusel on kinnistu õiglane väärtus 1 976 tuhat eurot. Hindamise tulemusena on kontsern aruandeperioodil kajastanud kahjumit (kajastub realiseeritud kaupade ja teenuste koosseisus) summas 4 tuhat eurot (lisa 29).

Aruandeperioodil teeniti kinnisvarainvesteeringutelt renditulu 12 tuhat eurot (2019: 13 tuhat eurot) ning haldamisega seotud kulud olid 3 tuhat eurot (2019: 3 tuhat eurot). Kinnisvarainvesteeringutega, mis ei teeni renditulu, ei kaasnenud olulisi haldamisega seotud väljaminekuid. Finantskohustuste tagatiste informatsioon on toodud lisa 36.

Kontsern on hinnanud kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit (vt meetodi kirjeldus lisa 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 420-700 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 keskmisel 9 eurot ruutmeeter, tootmispindadel ja ladudes (sh Ukrainasse pla-
neeritav külkhoone) keskmiselt 5 eurot ruutmeeter;
- Prognoosi periood 2021-2028
- Rendi- ja muude tulude indekseeritud kasv on kuni 2,5% aastas (tulenevalt kontserni senisest kogemu-
sest).

Kinnisvarainvesteeringud on õiglase väärtuse mõõtmise seisukohalt klassifitseeritud standardi IFRS 13 - Õiglase vää-
rtuse mõõtmine 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 – Kin-
nisvarainvesteeringud“.

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 1 166 tuhat eurot;
- Kui ehitushinnad kallineksid 5% hinnangutes kasutatutest – ligikaudu 770 tuhat eurot;
- Kui kasutatud diskontomäär suureneks 1 protsendipunkti võrra - ligikaudu 865 tuhat eurot.

LISA 14. Materiaalne põhivara

EUR '000	Maa ja ehitised	Masina- ja seadmed	Muu põhivara	Lõpetamata ehitus ja ettemaksed	Rendivara	Kokku
Soetusmaksumus						
Saldo 31.12.2018	1 993	24 080	4 734	172	0	30 979
IFRS 16 esmakordne rakendamine	0	0	0	0	4 260	4 260
Ümberklassifitseerimine materiaalse põhivara klasside vahel	0	-7 450	-165	0	7 615	0
Korrigeeritud 01.01.2019 algsaldo	1 993	16 630	4 569	172	11 875	35 239
Soetamine ja parendused	796	604	322	240	3 897	5 859
Müük ja mahakandmine	-136	-790	-239	0	-337	-1 502
Ümberklassifitseerimine materiaalse põhivara klasside vahel	0	542	23	-23	-542	0
Varude ümberklassifitseerimine põhivaradeks	0	0	68	0	0	68
Valuutakursside muutuste mõju	0	34	7	0	0	41
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	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
Akumuleeritud kulum						
Saldo 31.12.2018	675	15 150	2 866	0	0	18 691
Aruandeperioodi kulum	43	549	143	0	2 289	3 024
Müük ja mahakandmine	-20	-151	-234	0	-641	-1 046
Valuutakursside muutuste mõju	0	29	5	0	0	34
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
Jääkmaksumus						
Saldo 31.12.2018	1 318	8 930	1 868	172	0	12 288
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

Rendivara jaotus põhivara liikide lõikes on toodud lisas 17.

Kohustuste tagamiseks on kontserni ettevõtted seadnud hüpoteeke olemasolevatele kinnistutele ja hoonetele. Kohustuste tagatiseks seatud vara kohta on täiendav info toodud lisas 36.

Põhivara müüdi kokku 332 tuhande euro väärtuses (vt rahavoogude aruanne). 2019.a müüdi põhivara kokku 377 tuhande euro väärtuses. Materiaalse põhivara müügitehingutest saadud kasum kokku moodustas 199 tuhat eurot (2019: 258 tuhat eurot) (Lisa 31).

Materiaalse põhivara kulum kajastati koondkasumiaruande kirjetel „Müüdud teenuste ja kaupade kulu“ summas 2 520 tuhat eurot (2019: 2 713 tuhat eurot) (Lisa 29) ja „Üldhalduskulud“ summas 888 tuhat eurot (2019: 311 tuhat eurot) (Lisa 30).

IFRS 16 rakendamisel kajastas kontsern materiaalse põhivara rendid, mis varasemalt olid klassifitseeritud kui „kasutusrent“ vastavalt IAS 17 (lisa 17), rendivara sisaldab ka enne 01.01.2019 põhivara koosseisus kapitalirendina kajastatud varasid.

2020. aastal sõlmiti uusi rendilepinguid kokku 1 564 tuhande euro ulatuses (2019: 4 194 tuhat eurot). (lisa 17)

LISA 15. Immateriaalne põhivara

EUR '000	Firma- väärtus	Tarkvara litsentsid	Kauba- märgid	Arendus- tegevus	Ettemak- sed	Kokku
Soetusmaksumus						
Saldo 31.12.2018	18 773	132	863	443	0	20 211
Soetamine ja parendused	0	11	0	0	67	78
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
Akumuleeritud kulum ja alla- hindlused						
Saldo 31.12.2018	4 597	77	863	0	0	5 537
Aruandeperioodi kulum	0	17	0	0	0	17
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
Jääkmaksumus						
Saldo 31.12.2018	14 176	55	0	443	0	14 674
Saldo 31.12.2019	14 176	50	0	443	67	14 736
Saldo 31.12.2020	14 176	273	0	457	60	14 966

Arendustegevuse kapitaliseeritud väljaminekud on seotud ettevalmistustöödega alustamaks merepõhjust liiva kaevandamist. Ettevalmistustööd jätkuvad 2021. aastal.

Immateriaalse põhivara amortisatsioon kajastati koondkasumiaruande kirjel „Üldhalduskulud“ summas 20 tuhat eurot (2019: 17 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:

Ettevõtte	Osalus 2020	Osalus 2019	31.12.2020	EUR '000 31.12.2019
Nordecon AS				
Firmaväärtus	-	-	11 973	8 206
s.h. hooned			9 216	5 449
rajatised			2 757	2 757
Tütarettevõtted				
Nordecon Betoon OÜ	52%	52%	181	181
Kaurits OÜ	100%	100%	2 022	2 022
Eston Ehitus AS	-	100%	-	3 767
Kokku			14 176	14 176

2020. aastal ühendati Eston Ehitus AS emaettevõtte Nordcon AS-iga (vt Lisa 7), mille tulemusena Eston Ehitus AS-i soetamisest tekkinud firmaväärtus kajastub seisuga 31.12.2020 Nordecon AS hoonete segmendi firmaväärtuse hulgas.

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 2021-2024, 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 45% ja 55%.
- 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 2021. 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 2021. aastaks) ning hinnangule turuolukorrale segmendis, kus RTÜ tegutseb.
- Äritegevuse rahavoogu mõjutavate üldhalduskulude prognoosil on lähtutud juhtkonna poolt kinnitatud eelarvest 2021. 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 2021. aastaks, millele on rakendatud edasistel perioodidel sobivat kasvumäära vastavalt hinnangule RTÜ edasise tegevuse kohta.

Nordecon AS rajatised Kasutatud eeldused

Prognoosi periood	2021-2024 + terminaalaasta
Diskontomäär	10,4%
Müügitulu muutus	2021: 11,3%, 2022-2024: aastane liitkasvutempo 8% (CAGR), 1,0% terminaalaastal
Brutokasumi määr	2021 eelarve põhjal ning 2022-2024 ja terminaalaastal 6,2%
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 2021 2,9%, 2022-2024 ja terminaalaastal 2,8-3,0% müügitulust.
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara investeeringud	vt üldised põhimõtted

Nordecon AS hooned Kasutatud eeldused

Prognoosi periood	2021-2024 + terminaalaasta
Diskontomäär	10,5%
Müügitulu muutus	2021: -10,5%, 2022-2024: aastane liitkasvutempo 0,6% (CAGR), 1,0% terminaalaastal
Brutokasumi määr	2021 eelarve põhjal ning 2022-2024 ja terminaalaastal 6,2%
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 2021 2,9%, 2022-2024 ja terminaalaastal 2,8-3,0% müügitulust.
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara investeeringud	vt üldised põhimõtted

Nordecon Betoon OÜ Kasutatud eeldused

Prognoosi periood	2021-2024 + terminaalaasta
Diskontomäär	9,6%
Müügitulu muutus	2021: -35%, 2022-2024: aastane liitkasvutempo 3,3% (CAGR), 1,0% terminaalaastal
Brutokasumi määr	2021 eelarve põhjal ning 2022-2024 ja terminaalaastal 5,5-6,0%
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 2021-2024 ja terminaalaastal 2,8% müügitulust
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara investeeringud	vt üldised põhimõtted

Kaurits OÜ Kasutatud eeldused

Prognoosi periood	2021-2024 + terminaalaasta
Diskontomäär	9,5%
Müügitulu muutus	2021: 41%, 2022-2024: aastane liitkasvutempo 3,3% (CAGR), 1,0% terminaalaastal
Brutokasumi määr	2021 eelarve põhjal ning 2022-2024 ja terminaalaastal 7,0%
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 2021 2,4%, 2022-2024 ja terminaalaastal 3,0% müügitulust
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara investeeringud	vt üldised põhimõtted, 2021-2024 arvestavad masinapargi jätkuva uuendamisega.

Kaetava väärtuse testi tulemusel 2019. ning 2020. 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 ületada 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 1 254 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 1 434 tuhat eurot. Ülejäänud firmaväärtustel allahindamise vajadust ei teki.

LISA 16. Laenukohustused

Lühiajalised laenukohustused:

EUR '000	Lisa	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskrediit		11 527	8 385
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil, sh		6 981	2 673
Arvelduskrediit		2 000	0
Pangalaenu		1 850	3
Rendikohustused	17	3 131	2 670
Lühiajalised laenukohustused kokku		18 508	11 058

Pikaajalised laenukohustused:

EUR '000	Lisa	31.12.2020	31.12.2019
Pikaajalised laenukohustused kokku		14 333	18 999
sh laenukohustuste lühiajaline osa		6 981	2 673
Pikaajaliste laenukohustuste pikaajaline osa,		7 352	16 326
sh pangalaenu		0	2 628
sh arvelduskrediit		827	5 790
sh rendikohustused	17	6 524	7 902
sh tuletisinstrumentid		1	6

Kontsern on sõlminud tuletisinstrumenti lepingu intressimäärade muutumise riskide juhtimiseks. Lepingu jõustumise kuupäev on 16. mai 2016 ning lõppemise kuupäev 16. aprill 2021. Lepingu nominaalsumma on 2 153 tuhat eurot.

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
Investeeringislaenu	EUR	6k Euribor+ 4,0%	1 850	0	0	1 850	05.06.2021
Laenu kokku			15 377	827	0	16 204	

29.01.2021 lõppevad arvelduskrediitid on aruandeperioodi järgselt, 2021. aasta jaanuaris, pikendatud kuni 31.01.2022.

Kontsernil on kohustus kooskõlastada dividendimaksed kontserni tegevust finantseerivate pankadega.

Laenukohustuste ülevaade 31.12.2019:

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%	2 017	0	0	2 017	31.12.2020
Arvelduskrediit	EUR	4%	6 241	0	0	6 241	30.05.2020
Arvelduskrediit	EUR	Eonia +3,1%	127	0	0	127	31.01.2020
Arvelduskrediit	EUR	Eonia +6,0%	0	5 790	0	5 790	29.01.2021
Investeeringislaenu	EUR	6k Euribor+ 4,0%	0	778	0	778	02.07.2021
Investeeringislaenu	EUR	6k Euribor+ 1,8%	3	0	0	3	25.01.2020
Investeeringislaenu	EUR	6k Euribor+ 4,0%	0	1 850	0	1 850	05.06.2021
Laenu kokku			8 388	8 418	0	16 806	

Finantskohustuste seostamine rahavooga:

EUR '000	Lisa	2020	2019
Finantskohustuste saldo aruandeperioodi algul		27 384	24 204
Saadud laenud		2 026	3 705
Saadud laenude tagasimaksed		-2 629	-4 032
Rendimaksed	17	-3 086	-3 276
Sõlmitud rendilepingud	17	2 169	4 194
IFRS 16 rakendamine	14, 17	0	4 260
Faktooringukohustuse muutus		0	-1 651
Tuletisinstrumentide väärtuse muutus		-4	-5
Tasaarveldused kapitalirendi kohustuste ja põhivara müügiarvete vahel	17	0	-15
Finantskohustuste saldo perioodi lõpul		25 860	27 384

LISA 17. Rendivara ja kohustused

Alates 1.01.2019 on kontsern esmakordselt rakendanud IFRS 16 „Rendilepingud“. IFRS 16 rakendamisel kajastas Kontsern materiaalse põhivarana ja rendikohustusena rendid, mis varasemalt olid klassifitseeritud kui „kasutusrent“ vastavalt IAS 17 (lisa 4). Kontsern klassifitseeris ümber rendivaraks materiaalse põhivara koosseisus kapitalirendina soetatud põhivarad.

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
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
Jääkmaksumus					
Saldo 31.12.2019		2 391	10 681	173	13 245
Saldo 31.12.2020		2 185	10 136	0	12 321

Rendikohustused

Kontsern rentnikuna

EUR '000	Lisa	2020	2019
Rendikohustus aruandeperioodi algul		10 572	5 409
IFRS 16 rakendamine		0	4 260
Lisandumine äriühenduse kaudu		605	0
Lisandumine aruandeperioodil		1 564	4 194
Tasaarveldused	16	0	-15
Aruandeperioodil tasutud põhiosamaksed		-3 086	-3 276
Rendikohustus aruandeperioodi lõpus		9 655	10 572
sh maksetähtaeg alla 1 aasta	16	3 131	2 670
sh maksetähtaeg 1-5 aastat	16	6 524	7 902
Alusvaluuta EUR		9 655	10 572
Intressimäär EUR põhistel lepingutel*		2,3%- 3,5%	2,0%- 4,0%
Kaalutud keskmine intressimäär		2,7%	2,4%
Aruandeperioodi intressikulu		320	268
Rendilepingutega seotud raha väljamaksed		-3 406	-3 544

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

Olemasolevate rendilepingute alusel on hinnangulised tulevased maksed alljärgnevad:

EUR '000	2020		2019	
Kohustuse tagasimaksmine	Rendimaksete miinimumsumma*	Intress	Rendimaksete miinimumsumma*	Intress
Kuni 1 aasta	3 374	243	3 131	245
1-5 aastat	6 851	327	6 524	413
Kokku	10 225	570	9 655	658

* 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	
2020- rendilepingud IFRS 16 kohaselt	
Intressikulu rendilepingutelt	320
Väheväärtuslike varade ja lühiajaliste rendilepingute rendikulu	7 013
2019 – rendilepingud IFRS 16 kohaselt	
Intressikulu rendilepingutelt	268
Väheväärtuslike varade ja lühiajaliste rendilepingute rendikulu	5 830

Mittekatkestatavate rentide tulevaste perioodide maksete miinimumsumma on arvatud 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 18. Võlad hankijatele

EUR '000	Lisa	31.12.2020	31.12.2019
Võlad hankijatele		34 678	34 326
Ehituslepingute tekkepõhised kulud		12 196	5 417
Võlad seotud osapooltele	37	516	987
Kokku võlad hankijatele lühiajaline osa	34	47 390	40 730
Võlad hankijatele	34	2 332	98
Kokku võlad hankijatele pikaajaline osa		2 332	98

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

LISA 19. Muud võlad

EUR '000	Lisa	31.12.2020	31.12.2019
Võlad töövõtjatele	34	5 594	4 641
Maksuvõlad		4 281	3 266
Dividendivõlad		1 905	0
Viitvõlad	34	11	27
Muud võlad	34	24	20
Kokku muud võlad lühiajaline osa		11 814	7 954
Muud võlad	34	0	177
Kokku muud võlad pikaajaline osa		0	177

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	31.12.2020	31.12.2019
Käibemaks	2 059	1 251
Üksikisiku tulumaks	522	550
Sotsiaalmaks	874	919
Muud maksuvõlad	564	546
Edasilükkunud tulumaksukohustus	262	0
Kokku maksuvõlad	4 281	3 266

LISA 20. Ettemaksed

EUR '000	Lisa	31.12.2020	31.12.2019
Võlad tellijatele ehituslepingutest	26	2 200	6 384
Ettemaksed kaupade ja teenuste eest		5 538	7
Kokku ettemaksed		7 738	6 391

LISA 21. Eraldised

EUR '000	31.12.2020	31.12.2019
Lühiajalised eraldised	1 059	716
Pikaajalised eraldised	1 647	1 425
Kokku eraldised	2 706	2 141

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.

(EUR '000)	2020	2019
Algsaldo	1 314	900
Soetamine äriühenduste kaudu	579	0
Eraldise kasutamine ja tühistamine	-1 193	-1 376
Moodustatud garantiitööde eraldis	609	1 790
Lõppsaldo	1 309	1 314
sh lühiajaline osa	457	667
sh pikaajaline osa	852	647

Rekultiveerimiseraldis (EUR '000)	2020	2019
Algsaldo	821	596
Eraldise kasutamine ja tühistamine	-8	-9
Moodustatud rekultiveerimiseraldis	204	234
Lõppsaldo	1 017	821
sh lühiajaline osa	222	43
sh pikaajaline osa	795	778

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

Muud eraldised (EUR '000)	2020	2019
Algsaldo	6	487
Eraldise moodustamine	517	6
Eraldise kasutamine	-143	-487
Lõppsaldo	380	6
sh lühiajaline osa	380	6
sh pikaajaline osa	0	0

Muud eraldised sisaldavad eraldisi ressursitasude, teadaolevate kohtukulude ja kahjunõuete ning pooleliolevate kahjumlike ehituslepingute katteks. Kahjumlike ehituslepingute eraldis moodustab seisuga 31.12.2020 75 tuhat eurot (31.12.2019: 6 tuhat eurot).

LISA 22. Omakapital**Aktsiakapital**

EUR '000	2020	2019
Seisuga 1. jaanuar	14 379	16 321
Aktsiakapitali vähendamine	0	-1 942
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 (31.12.2019: 2 554 tuhat eurot).

Realiseerumata kursivahed

Realiseerumata kursivahed koosnevad valuutakursside erinevustest, mis tekivad seoses välismaal asuvate tütarettevõtete finantsaruannete ümberarvutamisega kontserni esitusvaluutasse. Realiseerumata kursivahed aasta lõpus moodustasid 2 423 tuhat eurot (31.12.2019: 1 169 tuhat eurot). Muudatus on tingitud Ukrainas ning Rootsis asuvate tütarettevõtete 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 1 892 tuhat eurot ning dividendid maksti aktsionäridele välja 23.03.2021 (lisa 5).

LISA 23. 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.

	2020	2019
Perioodi puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele tuhandetes eurodes	2 466	3 378
Perioodi keskmine aktsiate arv tuhandetes	31 521	31 521
Tavapuhaskasum aktsia kohta eurodes	0,08	0,11
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta eurodes	0,08	0,11

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

LISA 24. 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 optsoonilepingu 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 aktsiaoptsooni programmi muutused, millega anti Nordecon AS-i juhatuse esimehele õigus omandada kuni 200 000 ning juhatuse liikmele kuni 129 500 aktsiat. Optsooni

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 euroni) 2020. aastaks seatud eesmärgiga.

Seisuga 31.12.2020 on realiseeritud ja kehtivuse kaotanud aktsiaoptsioone vastavalt 229 857 ja 800 398 aktsia ulatuses ning realiseerimata on aktsiaoptsioone 588 500 aktsia ulatuses.

LISA 25. Segmentiaruanded

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 tegevussegmentid.

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

Raporteeritavad tegevussegmentid:

- Hoonete ehitus
- Rajatiste ehitus

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

Segmentiaruannete koostamine

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

Kõrgeim äriotsustaja hindab tegevussegmenti toimimist ja nendele jaotatud vara kasutamist läbi tegevussegmenti kasumi. Tegevussegmenti kasum on segmenti brutokasum, mis ei sisalda olulisi harvaesinevaid kulusid (näiteks ühekordsed varaobjektide allahindlused). Tegevussegmenti 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.

2020

EUR '000

	Lisa	Hooned	Rajatised	Kokku
Müügitulu kokku		228 515	67 733	296 248
Segmentide vaheline müügitulu		0	-591	-591
Müügitulu välistelt klientidelt	28	228 515	67 142	295 657
Segmenti brutokasum		8 327	3 396	11 723
Kulum		-699	-2 177	-2 876
Segmenti vara		99 800	27 772	127 572
Investeeringud põhivarasse		761	1 569	2 330

2019

EUR '000

	Lisa	Hooned	Rajatised	Kokku
Müügitulu kokku		170 653	63 325	233 978
Segmentide vaheline müügitulu		-6	-262	-268
Müügitulu välistelt klientidelt	28	170 647	63 063	233 710
Segmendi brutokasum		10 679	2 231	12 910
Kulum		-549	-2 293	-2 842
Segmendi vara		82 735	24 125	106 860
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud		1 219	1 150	2 369
Investeeringud põhivarasse		605	1 645	2 250

Üle 10% müügitulust moodustab valmidusastme põhine müügitulu 2020. aastal Transpordiametilt summas 37 065 tuhat eurot. (2019: Transpordiamet 29 900 ja Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuselt 26 255 tuhat eurot). Müügitulu Transpordiametilt kajastub rajatiste segmendis ning Riigikaitse Investeeringute Keskuselt kajastub hoonete segmendis.

Hoonete segmendi müügitulu sisaldab kontserni omaarenduste müügitulu aruandeaastal 2 866 tuhat eurot ning brutokasumit 311 tuhat eurot (2019: vastavalt 6 528 ja 949 tuhat eurot).

Ehituslepingute müügitulu moodustas 2020. aastal kokku 286 709 tuhat eurot (2019: 222 566 tuhat eurot).

Segmentide müügitulu seostamine konsolideeritud müügituluga

EUR '000

	2020	2019
Raporteeritavate segmentide müügitulu	296 248	233 978
Segmentidevaheline müügitulu	-591	-268
Raporteeritavate segmentide jagamatu müügitulu	425	361
Konsolideeritud müügitulu	296 082	234 071

Segmendikasumi seostamine äri- ja maksustamiseelse kasumiga

EUR '000

	2020	2019
Raporteeritavate segmentide kasum	11 723	12 910
Raporteeritavate segmentide jagamatu kahjum	-727	-1 141
Brutokasum kokku	10 996	11 769
Jagamata kulud:		
Turunduskulud	-528	-784
Üldhalduskulud	-7 073	-6 837
Muud äritulud (kulud)	180	122
Ärikasum	3 575	4 270
Finantstulud	2 995	1 277
Finantskulud	-2 678	-1 219
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute kasum	734	585
Maksustamiseelne kasum	4 626	4 913

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

	31.12.2020	31.12.2019
Raporteeritavate segmentide vara	127 572	106 914
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	0	2 369
Segmentide vahelised elimineerimised	0	-54
Raporteeritavate segmentide jagamatu vara	7 503	8 419
Konsolideeritud vara	135 075	117 648

Geograafiline informatsioon

Müügitulu (EUR '000)	2020	2019
Eesti	241 674	213 300
Ukraina	4 283	4 008
Soome	17 359	10 258
Rootsi	32 766	11 060
Segmentide vahelised elimineerimised	0	-4 555
Müügitulu kokku	296 082	234 071
Vara paiknemine* (EUR '000)	2020	2019
Eesti	36 632	37 205
Ukraina	2 025	2 063
Vara kokku	38 657	39 268

* Sisaldab kinnisvarainvesteeringuid, materiaalseid ja immateriaalseid põhivara.

Müügitulu geograafiliste segmentide lõikes on jaotatud lähtuvalt tellija ja vara paiknemise asukohast.

LISA 26. Lõpetamata ehituslepingud

Lõpetamata ehituslepingute finantsinfo:

Lõpetamata ehituslepingud alates projekti algusest (EUR '000)	31.12.2020	31.12.2019
Lõpetamata ehituse kulud	5 021	130 119
Projektide brutokasum	2 245	8 462
Müügitulu valmidusastme meetodil	7 265	138 581
Esitatud nõuded tellijatele	7 253	138 090
Esitatud nõuete ja valmidusastme meetodil arvestatud tulu erinevus	-12 774	-490
sh nõuded tellijatele (lisa 9)	14 974	6 874
sh võlad tellijatele (lisa 20)	2 200	6 384

Esitatud nõuete ja kohustuste olulisemad muutused

EUR '000	Nõuded tellijatele	Võlad tellijatele
Saldo 01.01.2019	8 696	3 874
Aruandeperioodil kajastatud müügitulu, mis sisaldus perioodi algul võlad tellijatele saldoss	-	-3 874
Aruandeperioodil kajastatud nõuded, mis sisaldasid perioodi algul nõuded tellijatele saldoss	-8 657	-
Ülejäänud tekkepõhise tulu ja esitatud arvete vahe	6 835	6 384
Saldo 31.12.2019	6 874	6 384
Lisandunud äriühenduse kaudu	504	228
Aruandeperioodil kajastatud müügitulu, mis sisaldus perioodi algul võlad tellijatele saldoss	-	-6 531
Aruandeperioodil kajastatud nõuded, mis sisaldasid perioodi algul nõuded tellijatele saldoss	-6 427	-
Ülejäänud tekkepõhise tulu ja esitatud arvete vahe	14 023	2 119
Saldo 31.12.2020	14 974	2 200

Aruandeperioodi lõpu seisuga on ehituslepingutega seotud garantiiperioodi aegseid lepingulisi kinnipidamisi 2 117 tuhat eurot (31.12.2019: 763 tuhat eurot) (lisa 9).

Seisuga 31.12.2020 ehituslepingute teostamata tööde portfelist, summas 215 796 tuhat eurot, realiseerub 2021. aastal 62% ning 2022. aastal 38%.

LISA 27. Osalemine ühissetevõtmistes

Kontsern osaleb ühissetevõtmistes, mille aluseks on ühissetevõtmise läbiviimiseks sõlmitud seltsinguleping. Seltsingulepingus on kirjeldatud, millises osas on seltsingu osapooltel õigus ühissetevõtmise 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 ühissetevõtja finantsaruannetes vastavalt majandusüksuse printsiibile ning konsolideeritud finantsaruannetes ei ole tehtud korrigeerimisi ega muid konsolideerimistoiminguid. Kõik ühissetevõtmised on Eestis.

Ühissetevõtmise nimetus EUR '000	Osalus ühissetevõtmises		Lepingu kogumaht	
	2020	2019	2020	2019
WOHO äri- ja eluhoone	-	50%	-	12 536
Porto Franco kaubandus- ja ärihoone I etapi betooni tööd	-	50%	-	7 337
HTR kaubandus- ja büroohoone	-	50%	-	4 598
Porto Franco kaubandus- ja ärihoone II etapi betooni tööd	50%	50%	15 878	6 419
Jahu 4/ Suur-Patarei 13 ärihooned	50%	50%	6 549	4 970
Raadamõisa kodu I ja II etapp	50%	50%	7 581	7 592
Pakendikeskuse logistikakeskus	50%	-	5 282	-

LISA 28. Müügitulu

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

2019

EUR '000

	Hooned	Rajatised	Kokku
Müügitulu kliendilepingutest	170 643	63 063	233 706
sh peatöövõtt	153 857	51 006	204 863
alltöövõtt	10 258	7 446	17 703
omaarendus	6 528	0	6 528
teehoole	0	3 523	3 523
rent	0	1 089	1 089
Muu müügitulu	4	0	4
sh kinnisvarainvesteeringud	4	0	4
Müügitulu kokku	170 647	63 063	233 710

LISA 29. Müüdnud teenuste ja kaupade kulu

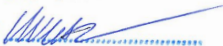
EUR '000

	2020	2019
Teenus, kaup, materjal	258 920	197 831
Tööjõukulud	23 062	21 496
Kulum (lisa 14)	2 520	2 713
Muud kulud	584	262
Kokku müüdnud toodangu kulud	285 086	222 302

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

22. 04. 2021

105/132

Signature / allkiri 
KPMG, Tallinn

Aruandeperioodil töötas kontsernis keskmiselt 708 töötajat (2019: 687 töötajat), seal hulgas oli töölepingu alusel töötavaid isikuid 673, võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutavaid isikuid (välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtjad) 16 ning juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liikmeid 19 (2019: vastavalt 663, 6 ja 18).

LISA 30. Üldhalduskulud

EUR '000	2020	2019
Teenus, kaup, materjal	1 947	2 523
Tööjõukulud	3 995	3 717
Kulum (lisa 14, 15)	908	328
Muud kulud	223	269
Kokku üldhalduskulud	7 073	6 837

LISA 31. Muud äritulud ja -kulud

Muud äritulud

EUR '000	Lisa	2020	2019
Kasum materiaalse põhivara müügist	14	199	258
Kinnisvara müügikasum		19	0
Negatiivne firmaväärtus		139	0
Muud äritulud		96	57
Kokku muud äritulud		453	315

Muud ärikulud

EUR '000	Lisa	2020	2019
Materiaalse põhivara müük ja maha kandmine		7	9
Neto kahjum (-kasum) nõuete allahindamisest ja tühistamisest	34	157	63
Kahjum valuutakursi muutustest		48	16
Muud ärikulud		61	105
Kokku muud ärikulud		273	193

LISA 32. Finantstulud ja -kulud

Finantstulud

EUR '000	2020	2019
Intressitulu antud laenudelt	225	225
Kasum sidusettevõtte müügist	2 749	0
Kasum valuutakursi muutustest	1	1 044
Muud finantstulud	20	8
Kokku finantstulud	2 995	1 277

Aruandeperioodi intressitulu antud laenudelt koosneb seotud osapooltele antud laenude intressitulust summas 217 tuhat eurot (2019: 216 tuhat eurot) (lisa 37). Aruandeaasta lõpul müüdi osalus kontserni sidusettevõttes Pigipada OÜ, tehingust teenitud kasum moodustas 2 749 tuhat eurot.

2019.a kasum valuutakursi muutustest summas 1 044 tuhat eurot koosneb kontserni Ukrainas asuvalle tütarettevõttele eurodes antud laenude ümberhindamisest kohalikku valuutasse.

Finantskulud

EUR '000	2020	2019
Intressikulud	1 078	1 002
Kahjum valuutakursi muutustest	1 509	196
Muud finantskulud	91	21
Kokku finantskulud	2 678	1 219

Kontserni Rootsis ja Ukrainas asuvatele tütarettevõtetele eurodes antud laenu ümberhindamisest kohalikku valuutasse saadi kursikahjumit 1 509 tuhat eurot (2019: 196 tuhat eurot), mis kajastub real “Kahjum valuutakursi muutusest”.

LISA 33. Tulumaksukulu

EUR '000	2020	2019
Puhaskasum	4 118	4 149
Tulumaksukulu makstud dividendidelt	-246	-764
Edasilükkunud tulumaksukohustus	-262	0
Maksustamiseelne kasum	4 626	4 913
Tulumaks kasutades emaettevõtte maksumäära	-262	-248
Dividendide tulumaks Eesti äriühingute poolt makstud dividendidelt	-195	-399
Välisriikide ettevõtete tulumaks	-51	-117
Kokku tulumaks	-508	-764

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 31.12.2020 on kajastatud bilansis dividendide edasilükkunud tulumaksukohustus summas 262 tuhat eurot, tagasiulatuvalt ei ole viga korrigeeritud, kuna mõju on ebaoluline (31.12.2019: 0). 31.12.2020 seisuga on kontserni tütar- ja sidusettevõtete ajutiste erinevuste summa 20 148 tuhat eurot. 2020. aastal maksid kontserni Eesti tütar-ettevõtted netodividendidena 1 792 tuhat eurot, millega kaasnes tulumaksukulu 267 tuhat eurot (2019: vastavalt 1 291 tuhat eurot ja 257 tuhat eurot). Kontserni mittekontrollivale osalusele tasutud osa dividendidest moodustas 472 tuhat eurot (2019: 479 tuhat eurot).

LISA 34. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine

Krediidirisk

Maksimaalne krediidirisk aruandeperioodi lõpu seisuga:

EUR '000	Lisa	2020	2019
Raha ja raha ekvivalendid	8	12 576	7 032
Nõuded ostjate vastu	9	32 331	29 141
Garantiinõuded teostusperioodil	9	2 117	763
Nõuded seotud osapoolte vastu	9	494	739
Antud laenud seotud osapooltele	9	8 237	8 015
Muud nõuded	9	530	466
Nõuded tellijatele ehituslepingutest	9	14 974	6 874
Kokku		71 259	53 030

Nõuded kolmandatele osapooltele on tagamata, v.a. V.I. Center TOV antud laen, mille tagatiseks on ettevõttes olev kinnistu (lisa 9). Kontsern hindab nõuete, mille tähtaeg ei ole saabunud või mis on tähtaja ületanud, kuid ei ole allahinnatud, krediidiriski, tulenevalt väga väikesest krediidikahjumite määrist, madalaks. Kontserni klientideks on olulises osas avaliku sektori ettevõtted ning suured äriühingud, kellel on piisav krediitdivõime. 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 Ba1. Coop Pank AS-le kinnitati 2020. aastal Moody'se krediidireiting Baa2.

Finantsvara jagunemine geograafilise tekkekoha järgi aruandeperioodi lõpu seisuga:

EUR '000	2020	2019
Eesti	57 665	38 031
Ukraina	9 371	9 678
Rootsi	2 966	2 357
Leedu	4	9
Soome	1 253	2 955
Kokku	71 259	53 030

Ostjate vastu esitatud nõuete ajaline jaotus aruandeperioodi lõpu seisuga ning nendes sisalduvad allahindlused:

EUR '000	Nõuded ostjate vastu	31.12.2020	Nõuded ostjate vastu	31.12.2019
		Allahindlus		Allahindlus
Maksetähtaeg pole saabunud	26 971	0	21 917	0
Hilinenud 0-30 päeva	2 121	0	4 657	0
Hilinenud 31-180 päeva	241	0	699	0
Hilinenud üle 180 päeva*	3 151	-153	1 923	-55
Kokku	32 484	-153	29 196	-55

* 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	2020	2019
Algsaldo	-55	-5
Kahjum nõuete väärtuse langusest	-157	-63
Aruandeaastal lootusetuks tunnistatud nõuded	59	13
Kokku	-153	-55

Netokahjum aruandeperioodi nõuete allahindamisest ja hinnangute muutumisest moodustas 157 tuhat eurot (2019: 63 tuhat eurot) (lisa 31). Allahinnatud nõuded koosnevad mitmest väikesemahulisest nõudest.

Aruandeperioodil tunnistati varem alla hinnatud nõudeid lootusetult laekuvateks 59 tuhande euro väärtuses (2019: 13 tuhat eurot).

Likviidsusrisk**Aruandeperioodi lõpul kehtivate lepingute põhjal tehtavad maksed (sh intressid) finantskohustuste täitmiseks:**

EUR '000	31.12.2020					
Finantskohustus*	Raamatupidamisväärtus	Lepingulised rahavood	Kuni 6 kuud	6-12 kuud	1-2 aastat	Üle 3 aasta
Arvelduskrediit (lisa 16)	14 354	14 815	12 250	1 696	868	0
Panga- ja muud laenud (lisa 16)	1 850	1 882	1 882	0	0	0
Rendikohustused (lisa 17)	9 655	10 225	2 107	1 268	3 929	2 922
Võlad hankijatele (lisa 18)	49 721	49 721	46 533	489	2 699	0
Muud võlad (lisa 19)	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.

EUR '000	31.12.2019					
Finantskohustus*	Raamatupidamisväärtus	Lepingulised rahavood	Kuni 6 kuud	6-12 kuud	1-2 aastat	Üle 3 aasta
Arvelduskrediit (lisa 16)	14 175	14 787	7 534	1 079	6 173	0
Panga- ja muud laenud (lisa 16)	2 631	2 786	3	0	2 783	0
Rendikohustused (lisa 17)	10 572	11 230	1 564	1 351	5 002	3 313
Võlad hankijatele (lisa 18)	40 828	40 828	40 044	686	98	0
Muud võlad (lisa 19)	4 865	4 865	4 688	0	177	0
Kokku	73 071	74 496	53 833	3 116	14 233	3 313

* 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 1 457 tuhat eurot, fikseeritud intressimääraga 4,0% aastas;
- Arvelduskrediit summas 289 tuhat eurot, intressimääraga 4,0% aastas;
- Arvelduskrediit summas 173 tuhat eurot, intressimääraga EONIA+6,0% aastas;
- Arvelduskrediit summas 335 tuhat eurot, intressimääraga EONIA+3,1% aastas.

Finantskohustuste jagunemine geograafilise tekkekoha järgi aruandeperioodi lõpu seisuga:

EUR '000	2020	2019
Eesti	80 913	67 467
Ukraina	1 852	2 251
Rootsi	3 769	2 187
Leedu	1	1
Soome	859	495
Kokku	87 394	72 401

Aruandevaliselt kajastatud garantiikohustused

Pangad on väljastanud kontserni eest ehitustegevusega seotud garantiisid summas 40 227 tuhat eurot (2019: 44 397 tuhat eurot) tähtajaga kuni 2025. aasta. Kontserni juhatuse hinnangul on garantiide realiseerumise risk aruandeperioodi lõpu seisuga madal. Aruandeperioodil realiseeriti panga poolt üks väljastatud garantii summas 799 tuhat eurot, võrreldaval 2019. aastal ei ole kontserni vastu realiseeritud ühtegi panga poolt väljastatud garantiid ehitustegevusest tulenevate kohustuste mittetäitmise tõttu.

Lühiajaliste finantskohustuste refinantseerimine 2021

Lähtudes 2021. aasta kohta koostatud finantseerimiskavast pikendati 2021. aasta jaanuaris 31.12.2020 seisuga kajastatud lühiajalisi laenukohustusi summas 6 205 tuhat eurot ning 2021. aasta märtsis pikendati veel lühiajalisi laenukohustusi summas 5 011 tuhat eurot.

Valuutarisk

Aruandeperioodi lõpu seisuga kontserni valuutapositsioon raha ja raha ekvivalentide, nõuete ja kohustuste osas (toodud summad valuutas):

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 netopositsioon	-22 567	-7 158	-21 656

31.12.2019			
'000	EUR	SEK	UAH
Raha ja raha ekvivalendid	6 898	659	1 917
Lühiajalised nõuded	35 007	28 050	44 472
Pikaajalised nõuded	8 435	0	0
Kokku	50 340	28 709	46 389
Lühiajalised kohustused	60 799	36 829	66 722
Pikaajalised kohustused	18 026	0	0
Kokku	78 825	36 829	66 722
Kokku netopositsioon	-28 485	-8 120	-20 333

Aruandeperioodi lõpus kehtinud vahetuskursid euro suhtes:

	Kuupäev	Rootsi kroon (SEK)	Ukraina grivna (UAH)
1 euro (EUR)	31.12.2020	10,0343	34,7396
1 euro (EUR)	31.12.2019	10,4468	26,4220

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	31.12.2020	31.12.2019
Euro tugevnemine 10%	122	141
Euro nõrgenemine 10%	-149	-172

Intressirisk

Kontserni intressikandvad finantsinstrumendid aruandeperioodi lõpu seisuga:

EUR '000	2020	2019
Fikseeritud intressiga finantsinstrumendid		
Finantsvara (antud laenu seotud osapooltele ja juriidilistele isikutele) (lisa 9)	8 237	8 015
Finantskohustused (lisa 16)	5 322	6 241
Netopositsioon kokku	2 915	1 774
Muutuvosa sisaldava intressiga finantsinstrumendid		
Finantsvara (Raha ja raha ekvivalendid) (lisa 8)	12 576	7 032
Finantskohustused (sh rendikohustus) (lisa 16, 17)	20 537	21 137
Netopositsioon kokku	-7 961	-14 105

Aruandeperioodi lõpu seisuga intressikandvate kohustuste intressimäärade muutuvosad:

	31.12.2020	31.12.2019
3 kuu Euribor	-0,545%	-0,383%
6 kuu Euribor	-0,526%	-0,324%
EONIA	-0,498%	-0,446%
Panga baas	0,275%	0,275%

Hinnangute muutuse võimalik mõju

Intressimäärade muutuvosa suurenemine või vähenemine 100 baaspunkti võrra suurendaks või vähendaks finantskohustustega seotud tulevaste perioodide intressikuludid summas 213 tuhat eurot (2019: 346 tuhat eurot). Analüüs eeldab, et muud võimalikud muutujad jäävad hinnangu andmisel konstantseks.

Õiglase väärtus**Finantsinstrumentide õiglase väärtus aruandeperioodi lõpu seisuga võrrelduna raamatupidamisväärtustega:**

EUR '000	Raamatupida- misväärtus	2020 Õiglase väärtus	Raamatupida- misväärtus	2019 Õiglase väärtus
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 8)	12 576	12 576	7 032	7 032
Nõuded ostjate vastu (lisa 9)	32 331	32 331	29 141	29 141
Garantiinõuded teostusperioodil (lisa 9)	2 117	2 117	763	763
Nõuded tellijatele (lisa 9)	14 974	14 974	6 874	6 874
Nõuded seotud osapoolte vastu (lisa 9, 37)	494	494	739	739
Antud laenud seotud osapooltele (lisa 9, 37)	8 237	8 237	8 015	8 015
Muud nõuded (lisa 9)	530	530	466	466
Arvelduskrediit (lisa 16)	-14 354	-14 354	-14 175	-14 175
Panga- ja muud laenud (lisa 16)	-1 850	-1 850	-2 637	-2 637
Rendikohustused (lisa 16, 17)	-9 655	-9 655	-10 572	-10 572
Võlad hankijatele (lisa 18)	-49 206	-49 206	-39 841	-39 841
Võlad seotud osapooltele (lisa 18, 37)	-516	-516	-987	-987
Muud võlad (lisa 19)	-7 534	-7 534	-4 865	-4 865

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 õiglase väärtus võrdne raamatupidamisväärtusega. Pikaajaliste muutuva intressimääraga vara ja kohustuste jääkmaksumus on ligilähedane õiglasele väärtusele, kuna intressimäärade muutuvosa kajastab muutusi turuintressides. 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 35. Tingimuslikud kohustused**Tingimuslik tulumaks**

EUR '000	31.12.2020	31.12.2019
Kontserni jaotamata kasum	14 543	12 383
Potentsiaalne tulumaksukohustis	-2 728	-2 441
Dividendidena on võimalik välja maksta	11 815	9 942

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 31.12.2020 on 2021. aasta võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel kasutatud maksumäär 14/86 (võimalikult dividendilt mahus 1/3 2018, 2019 ja 2020. aastal jaotatud maksustatud kasumist) ning maksu-määr 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 kommertspandi tagatisel. Väljastatud garantiid on kuni viieaastase aegumistähtajaga. Käendused on finantsseisundi aruandes mitte kajastatud kohustuste tagamiseks väljastanud ematettevõtte. 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 40 267 tuhat eurot (31.12.2019: 44 397 tuhat eurot).

Antud käendused:

Seoses tagatavate kohustuste tähtaegade saabumisega ei ole kontsernile aruandeperioodi lõpu seisuga jõusolevaid käendusi oma sidusettevõtete ja kontserniväliste kolmandate osapoolte kohustuste tagamiseks. Ematettevõtte on käendustega taganud kontserni tütarettevõtete rendilepingutest tulenevaid kohustusi, mis ei kajastu finantsseisundi aruandes aruandeperioodi lõpu seisuga summas 17 tuhat eurot (31.12.2019: 42 tuhat eurot).

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 31.12.2020 kokku 509 tuhat eurot.

LISA 36. Tagatised ja panditud vara

Finantskohustuste tagamiseks on kontsern seadnud kommertspante vallasvarale ja hüpoteeke kinnistutele ning panditud tütarettevõtete aktsiaid:

Kommertspandid

Kontserni ema- ja tütarettevõtete poolt seatud kommertspandid vallasvarale moodustasid aruandeperioodi lõpus 47 829 tuhat eurot (31.12.2019: 47 829 tuhat eurot).

Kommertspant 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 17 988 tuhat eurot (31.12.2019: 17 367 tuhat eurot). Hüpoteekide alusvara jaguneb järgmiste finantsseisundi aruande kirjete vahel:

Finantsseisundi aruande kirje nimetus (EUR '000)	31.12.2020	31.12.2019
Varud	8 583	7 975
Kinnisvarainvesteeringud	639	639
Materiaalne põhivara (maa ja hooned)	780	767
Varakirjete vahel jagamatud hüpoteegid*	7 986	7 986
Kokku	17 988	17 367

* Hüpoteek on seatud samaaegselt erinevatel kinnistutele, mida raamatupidamises kajastatakse erinevate varakirjete koosseisus.

Aktsiapandid

Laenukohustuste tagamiseks on 2020. ja 2019. aastal AS Tariston (100%) aktsiad.

LISA 37. 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 ärilistele 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		2020		2019
Tehingute vastaspool	Ost	Müük	Ost	Müük
AS Nordic Contractors	253	0	291	0
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	2 147	11	1 344	419
AS Nordic Contractors omanikega seotud ettevõtted	321	0	576	0
Sidusettevõtted	1 201	313	2 677	309
Nõukogu liikmetega seotud ettevõtted	89	0	88	0
Kokku	4 011	324	4 976	728

EUR '000		2020		2019
Aruandeperioodi tehingute sisu	Ost	Müük	Ost	Müük
Ehitusteenuse osutamine	1 201	21	2 677	2
Kauba ost	321	0	1 876	307
Rendi- ja muud teenused	406	11	340	410
Muud tehingud	2 083	292	83	9
Kokku	4 011	324	4 976	728

Kontserni nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega (lisa 9, 18):

EUR '000		31.12.2020		31.12.2019
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
AS Nordic Contractors	0	15	0	10
AS Nordic Contractors omanikega seotud ettevõtted	0	58	0	316
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	492	411	495	660
Sidusettevõtted – nõuded ja kohustused	2	32	244	1
Sidusettevõtted – laenu ja intressid	8 237	0	8 015	0
Kokku	8 731	516	8 754	987

Sidusettevõtete nõuded ja kohustused on seotud tavapärase äritegevusega. Nõuded ja kohustused täidetakse tähtaegselt.

Seotud osapooltele antud laenu ja kogunenud intressid (lisa 34):

EUR '000	Osapoole kirjeldus	Intress	Va- luuta	Laen	31.12.2020 sh intressi nõuded	Laen	31.12.2019 sh intressi nõuded	
	V.I. Center TOV	Sidusettevõtte	3,0%	EUR	8 237	1 114	8 015	896
	Kokku				8 237	1 114	8 015	896
	sh pikaajaline osa (lisa 9)				8 237	1 114	8 015	896

Antud laenu arvestatud intressid olid aruandeperioodil sidusettevõttelt 217 tuhat eurot (2019: 216 tuhat eurot) (lisa 32). Laenu tagatiseks on seatud hüpoteek maksumusega 7 000 tuhat eurot (lisa 9).

Muud tehingud seotud osapooltega

Aruandeperioodil maksti sponsortoetust Nõmme Erahariduse Sihtasutusele summas 83 tuhat eurot (2019: 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 31.12.2020 on tasumata 400 tuhat eurot.

2020. aastal on kontserni sidusettevõtetelt netodividende saadud 974 tuhat eurot (2019: 483 tuhat eurot). Info Kontserni poolt makstud dividendide kohta on toodud lisas 22.

Nõukogu ja juhatuse liikmetele arvestatud tasud

Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud moodustasid 2020. aastal 165 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 54 tuhat eurot (2019. aastal vastavalt 187 tuhat eurot ja 62 tuhat eurot).

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud moodustasid 2020. aastal 432 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 143 tuhat eurot (2019. aastal vastavalt 480 tuhat eurot ja 158 tuhat eurot).

Informatsioon juhatuse liikmete aktsiaoptsioonide kohta on toodud lisas 24.

LISA 38. Emaettevõtte põhiaruanded

Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata põhiaruanded. Emaettevõtte põhiaruannete 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	31.12.2020	31.12.2019
VARA		
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	3 297	3 397
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	22 311	17 502
Ettemaksed	819	869
Varud	9 877	10 973
Käibevara kokku	36 303	32 741
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	7 345	12 118
Sidus- ja ühisettevõtete aktsiad ja osad	0	1 219
Kinnisvarainvesteeringud	4 113	0
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	21 125	19 483
Materiaalne põhivara	5 350	5 600
Immateriaalne põhivara	12 300	8 308
Põhivara kokku	50 233	46 728
VARA KOKKU	86 536	79 469
KOHUSTUSED		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	13 457	8 913
Võlad hankijatele	23 272	22 296
Maksuvõlad	1 228	1 202
Muud võlad	9 470	6 242
Ettemaksed	5 412	2 942
Eraldised	374	524
Lühiajalised kohustused kokku	53 213	42 119
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	3 961	10 002
Muud pikaajalised võlad	1 514	6
Eraldised	366	455
Pikaajalised kohustused kokku	5 841	10 463
KOHUSTUSED KOKKU	59 054	52 582
OMAKAPITAL		
Aktsiakapital	14 378	14 378
Oma aktsiad	-600	-660
Ülekurs*	1 204	1 204
Kohustuslik reservkapital	2 540	2 534
Jaotamata kasum	10 020	9 431
OMAKAPITAL KOKKU	27 482	26 887
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	86 536	79 469

* 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	2020	2019
Müügitulu	138 050	122 041
Müüdud teenuste ja kaupade kulu	-132 804	-115 411
Brutokasum	5 246	6 630
Turunduskulud	-345	-604
Üldhalduskulud	-3 328	-3 618
Muud äritulud	135	104
Muud ärikulud	-113	-49
Ärikasum	1 595	2 463
Finantstulud	1 422	1 628
Finantskulud	-833	-779
Finantstulud ja -kulud kokku	589	849
Maksustamiseelne kasum	2 184	3 312
Tulumaks	0	-248
Puhaskasum	2 184	3 064
Kokku koondkasum	2 184	3 064

Rahavoogude aruanne

EUR '000	2020	2019
Rahavood äritegevusest		
Laekumised ostjatelt ⁵	167 013	142 546
Maksed hankijatele ⁶	-149 007	-128 275
Maksed töötajatele ja töötajate eest	-10 486	-7 885
Makstud käibemaks	-4 494	-2 072
Tulumaks	0	-248
Netorahavoog äritegevusest	3 026	4 066
Rahavood investeerimistegevusest		
Põhivara soetamine	-95	-308
Põhivara müük	41	151
Tütarettevõtete kapitali sissemaksed	-150	0
Tütarettevõtete soetus	-2	0
Tütarettevõtte soetusega saadud raha	62	0
Antud laenud	-3 001	-359
Antud laenude laekumised	1 644	529
Saadud intressid	186	93
Saadud dividendid	820	1 058
Netorahavoog investeerimistegevusest	-495	1 164
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 189	2 974
Saadud laenude maksed	-2 387	-3 392
Rendimaksed	-825	-672
Makstud intressid	-609	-705
Makstud dividendid	0	-1 889
Aktsiakapitali vähendamine	0	-1 892
Netorahavoog finantseerimistegevusest	-2 632	-5 576
Rahavoog kokku	-101	-346
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul	3 397	3 743
Raha jäägi muutus	-101	-346
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul	3 296	3 397

⁵ Laekumised ostjatelt sisaldab ostjate poolt tasutud käibemaksu

⁶ Maksed hankijatele sisaldab tasutud käibemaksu

Omakapitali muutuste aruanne

EUR '000	Aktia- kapital	Oma aktsiad	Üle- kurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata ka- sum/kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2018	16 321	-693	1 186	2 534	8 259	27 607
Perioodi kasum	0	0	0	0	3 064	3 064
Väljamakstud dividendid	0	0	0	0	-1 892	-1 892
Aktiakapitali vähendamine	-1 943	33	18	0	0	-1 892
Saldo seisuga 31.12.2019	14 378	-660	1 204	2 534	9 431	26 887
Valitseva ja olulise mõju all olevate osa- luste raamatupidamisväärtus	-		-	-	-	-13 336
Valitseva ja olulise mõju all olevate osa- luste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	-		-	-	-	7 680
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2019	-		-	-	-	21 231
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
Tütarettevõtte 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
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2020	-		-	-	-	28 122

Kinnitused ja allkirjad 2020. aasta majandusaasta aruandele

Juhatuse kinnitus kontserni raamatupidamise aastaaruandele

Nordecon AS-i juhatus deklareerib oma vastutust kontserni 2020. 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 (22.04.2021), on konsolideeritud raamatupidamise aruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- Nordecon AS ja tema tütarettevõtted on jätkuvalt tegutsevad.

Gerd Müller
juhatuse esimees
22.04.2021



Priit Luman
juhatuse liige
22.04.2021



Maret Tambek
juhatuse liige
22.04.2021



Nõukogu:

Nõukogu on juhatuse poolt koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest ning millele on lisatud sõltumatu vandeaudiitori aruanne ja kasumi jaotamise ettepanek, aktsionäride üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Toomas Luman
nõukogu esimees
28.04.2021



Andri Hõbemägi
nõukogu liige
28.04.2021



Vello Kahro
nõukogu liige
28.04.2021



Sandor Liive
nõukogu liige
28.04.2021



Andre Luman
nõukogu liige
28.04.2021





Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

Nordecon AS-i aktsionäridele

Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kohta

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Nordecon AS-i ja tema tütarettevõtete (koos nimetatud kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud.

Mida me auditeerisime

Oleme auditeerinud lehekülgedel 58 kuni 118 esitatud kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab:

- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2020;
- konsolideeritud koondkasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Arvamuse alus

Teostasime oma auditi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meile nende standarditega pandud kohustusi on täiendavalt kirjeldatud käesoleva aruande alalõigus „Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane, et olla aluseks meie arvamusele.

Sõltumatus

Me oleme kontsernist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele.

Auditi ulatus

Kuna oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest, siis oleme vastutavad ka kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja teostamise eest. Seoses sellega määratlesime kontserni üksustes (komponentides) läbiviidud töö liigi lähtuvalt kontserni üksuste suurusest ja/või riskiprofiilist.

Kontserni audiitoritena määratlesime kontserni 24 ettevõttest 6 ettevõtet märkimisväärsed kontserni üksusteks. Täismahus auditi teostasime neljas kontserni märkimisväärses üksuses: Nordecon AS, Nordecon Betoon OÜ, Embach Ehitus OÜ ja AS Tariston. Ülejäänud kahes märkimisväärses üksuses



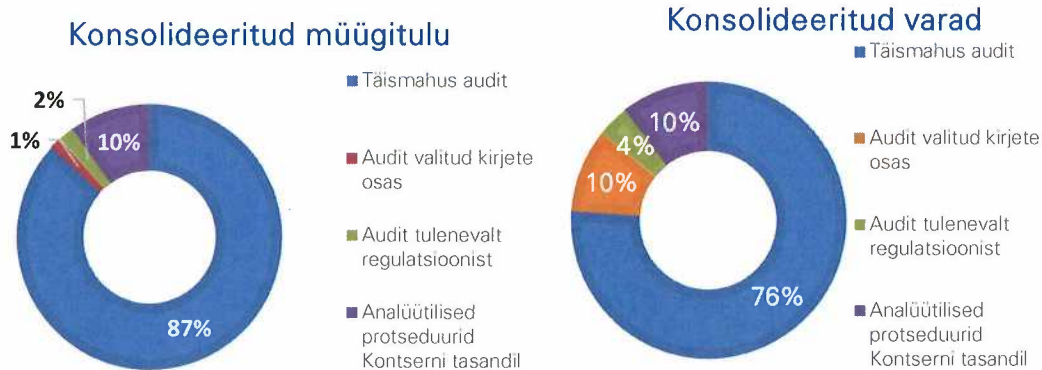
(lähtudes riskiprofiilist) OÜ Kalda Kodu ja OÜ Eurocon viisime läbi valitud kirjete auditid kontserni tasemel.

OÜ Kaurits puhul kasutasime kontserni auditi jaoks auditi tõendusmaterjalina Eesti seadusandlusest tuleneva auditi tulemusi. OÜ Kaurits ei olnud kontserni seisukohalt individuaalselt märkimisväärne, kuid audit viidi läbi tulenevalt kohaliku seadusandluse nõuetest.

Ülejäänud 17 individuaalselt mittemärkimisväärse üksuse suhtes viisime läbi analüütilised protseduurid kontserni tasandil, et kontrollida oma hinnangut, et üksusega ei seonu märkimisväärseid oluliste väärkajastamise riske.

Lisaks muule kontrollisime kontserni tasandil konsolideerimise protsessi.

Kontserni konsolideeritud müügitulu ja konsolideeritud varade kaetus protseduuridega:



Finantsaruandluse auditid üksustes Nordecon AS, Nordecon Betoon OÜ, Embach Ehitus OÜ, AS Tariston ja OÜ Kaurits ning valitud kirjete auditid üksustes OÜ Kalda Kodu ja OÜ Eurocon viidi läbi kontserni KPMG Eesti auditi meeskonna poolt. Finantsaruandlusega seotud töö ülejäänud üksustes viidi läbi üksuste KPMG audiitorite poolt Soomes ja Rootsis. Kontserni auditi meeskond andis üksuste audiitoritele juhised selle kohta, missuguseid valdkondi tuleb kontrollida, ja määratles informatsiooni, mis tuli esitada kontserni auditi meeskonnale. Suhtlesime üksuste audiitoritega regulaarselt ja vaatasime üle auditi dokumentatsiooni, kui pidasime seda vajalikuks.

Eespool nimetatud protseduuride teostamine kontserni üksuste tasandil ja täiendavate protseduuride teostamine kontserni tasandil andis meile piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, et kujundada oma arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta.

Peamised auditi asjaolud

Peamised auditi asjaolud on asjaolud, mis olid meie kutsealase otsustuse kohaselt käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi seisukohast kõige märkimisväärsemad. 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 lisa 5 ja 9.	
Peamine auditi asjaolu	Kuidas seda asjaolu auditis käsitleti
31.12.2020 seisuga on konsolideeritud finantsseisundi aruandes Ukraina sidusettevõttele antud laen kajastatud summas 8 237	Meie auditi protseduurid hõlmasid muuhulgas järgnevat:

tuhat eurot (laen ettevõttele V.I. Center TOV). Laen anti Kiievi lähiümbruses paikneva kinnistu 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 riigi sündmused võivad oluliselt mõjutada laenu kaetavat väärtust ja seeläbi ka kontserni majandustulemusi, nagu on selgitatud lisas 5. Määratlesime selle valdkonna peamiseks auditi asjaoluks, kuna antud laenu kaetav väärtus on hindamisel kasutatud eelduste muutuste suhtes väga tundlik ja võib seetõttu avaldada olulist mõju kontserni majandustulemusele.	- 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. Vald kondades, 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 hindamismudelis; - hindasime laenu nõude 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.
---	--

Firmaväärtuse kaetava väärtuse hindamine	
Vaata konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid 2 ja 15.	
Peamine auditi asjaolu	Kuidas seda asjaolu auditis käsitleti
31.12.2020 seisuga on kontserni konsolideeritud finantsseisundi aruandes firma väärtus summas 14 176 tuhat eurot, mis on detailsemalt avalikustatud lisas 15. Firmaväärtus on seotud viie raha teeniva üksusega (RTÜ). Finantsaruandluse standardid nõuavad, et firmaväärtuse kaetava väärtuse	Meie auditi protseduurid selles valdkonnas hõlmasid muuhulgas järgnevat: hindasime juhtkonna poolt määratletud raha teenivate üksustele varade jaotamise asjakohasust lähtudes meie arusaamast kontserni äritegevusest;

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 välised sisendid põhinevad mõistlikel ja asjakohastel hinnangutel, nõudis auditi ajal kõrgendatud tähelepanu. Isegi väikesed muutused kasutatud sisendites võivad oluliselt mõjutada firmaväärtuse kaetava väärtuse hinnangut ning seeläbi ka kontserni majandustulemust.

- koostöös meie hindamisspetsialistidega kontrollisime firmaväärtuse kaetava väärtuse hindamisel kasutatud meetodika 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 turusisenditest, 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 tegelikke müügitulemusi ja brutokasumit eelarvestatud summadega;
- hindasime kriitiliselt kaetava väärtuse mudelis kasutatud eelduseid ja hinnanguid (nt terminaalperiood, käibekapitali muutus ja investeeringud põhivarasse) võttes arvesse oma arusaama kontserni äritegevusest ja majanduskeskkonnast;
- 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, mis sisaldub kontserni konsolideeritud majandusaasta aruandes lisaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele ja meie vandeaudiitori aruandele.

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. 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.

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.

Vandeauditori 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 vandeauditori 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 arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, informatsiooni tahtlikku esitamata jätmist või väaresitust 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 vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud informatsioonile või kui avalikustatud informatsioon on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad kuni vandeauditori 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 seadustest 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 48510000D8HSLK854I81-2020-12-31-ET.zip.

Juhatus 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.

Vandeaudiitori 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).

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. Protseduuride olemuse, ajastuse ja ulatuse valik sõltub vandeaudiitori 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;
- piisava asjakohase tõendusmaterjali kogumist märgistamisprotsessi suhtes rakendatud sisekontrollide tulemuslikkuse kohta, kui hinnangud olulise väärkajastamise riskide kohta sisaldavad ootust, et sellised sisekontrollid toimivad tulemuslikult, või kui muud protseduurid kui sisekontrollide testimised ei anna üksinda piisavalt asjakohast tõendusmaterjali;
- märgistatud andmete võrdlemist auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aruandega seisuga 31. detsember 2020;
- konsolideeritud raamatupidamise aruande märgistamise täielikkuse hindamist;
- kontserni poolt ESEF-i põhitaksonoomiast valitud iXBRL-elementide ja sobiva põhitaksonoomia elemendi puudumisel laiendtaksonoomia elemendi loomise asjakohasuse hindamist;



- kontserni poolt kasutatud laiendaksonoomia 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 2020 lõppenud majandusaasta aastaaruandes sisalduv konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne andmekogumis nimega 48510000D8HSLK854I81-2020-12-31-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. mai 2020 auditeerima Nordecon AS-i 31. detsember 2020 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aruannet. Audiitorteenust oleme osutanud katkematult kokku 15 aastat ja see hõlmab perioode, mis lõppesid 31. detsember 2006 kuni 31. detsember 2020.

Kinnitame, et meie auditiarvamus on kooskõlas kontserni auditikomiteele esitatud täiendava aruandega ja me ei ole osutanud kontsernile keelatud auditiväliseid teenuseid, millele on viidatud määruse (EL) nr 537/2014 artikli 5 lõikes 1. Olime auditi tegemisel auditeeritavast üksusest sõltumatud.

Tallinn, 22. aprill 2021

Andris Jegers

Vandeauditori number 171

Kristiina Kivila

Vandeauditori number 702

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17

KPMG Baltics OÜ

Narva mnt 5
Tallinn 10117
Estonia

Tel +372 626 8700
www.kpmg.ee

KPMG Baltics OÜ, an Estonian limited liability company and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity. Reg no 10096082.

Kasumi jaotamise ettepanek

Nordecon AS-i jaotuskõlblik kasum:

	EUR '000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	12 077
2020. aasta puhaskasum	2 466
Kokku jaotuskõlblik kasum 31.12.2020	14 543

Juhatus teeb ettepanekud:

1. Jaotada dividendideks 0,06 eurot aktsia kohta (1 892 tuhat eurot);
2. Mitte teha eraldi reservkapitali.

Gerd Müller juhatuse esimees

22.04.2021

Priit Luman juhatuse liige

22.04.2021

Maret Tambek juhatuse liige

22.04.2021

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 Betoon 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 2020. 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, 17-22
	102-3	Peakontori asukoht	lk 1
	102-4	Tegevuskohad	lk 12-13, 18-19
	102-5	Omandivorm ja õiguslik vorm	lk 4, 64-66
	102-6	Teenindatavad turud	lk 12-13, 18-22
	102-7	Organisatsiooni suurus	lk 5, 19-25, 35, 70
	102-8	Põhiandmed töötajate kohta	lk 35 (Andmed kajastatud sellise detailisusega nagu erinevate töötajate kategooriate vaheliste erinevuste väljendamiseks vajalik on)
	102-9	Tarneahel	lk 43-44 (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	lk 17
	102-11	Ettevaatusprintsipiil põhinev lähenemine keskkonnaküsimustes	lk 16, 44-47
	102-12	Vabatahtlikud initsiatiivid	lk 29, 41, 45
	102-13	Liikmelisus ühingutes	lk 50
Strateegia			
	102-14	Nõukogu esimehe ja juhatuse esimehe pöördumine	lk 6-8
Eetika ja ausameelsus			
	102-16	Väärtused, põhimõtted, standardid ja käitumisnormid	lk 4, 55-63
	102-17	Eetikaküsimuste tuvastamine ja lahendamine	lk 55-56
Juhtimine			
	102-18	Juhtimisstruktuur	lk 53-55 (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, järelevalveasutused, 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 10, 30, 33-34, 37-39, 43-44, 50-51 (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 järelevalveasutustega on kontserni suhtlus seadusandluse ja teiste normide järgimisest juhinduv. Koostööd tehakse koolide, erialaliitude ja vabaühendustega.)
	102-44	Peamised tõstatatud teemad ja küsimused	lk 10-11
Aruande parameetrid			
	102-45	Konsolideeritud üksused	lk 17, 144
	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 2020. 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 juhtimispõhimõtteid ja arenguid 2020F. 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 17.04.2020
	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 144-147
	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 28-30, 33
	mitte-GRI	Kliendirahulolu määr	lk 33
Juhtimisvõimekus			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 39
	mitte-GRI	Juhtimiskoolitused tippjuhtidele	lk 39
Innovatsioon			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 31-33
	mitte-GRI	BIMI kasutamine projektides	lk 31
Valmis ehitiste keskkonnamõju			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 48
	mitte-GRI	Hoonete energiamärgised ja keskkonnasäästu standardid	lk 48
Majandustulemused (GRI 201: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 23-24
	201-1	Loodud ja jaotatud majanduslik väärtus	lk 23-25, 27, 36, 52, 71-73
Korruptsioonivastane tegevus (GRI 205: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 55-56
	205-3	Kinnitatud korruptsioonijuhtumid ja meetmed	lk 56
Energiakasutus (GRI 302: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 47
	302-1	Organisatsiooni sisene energiatarbimine	lk 47 (Kajastatud kõige suuremate energia- ja kütusetarbimise allikate andmed)
Elusloodus (GRI 304: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 47
	304-1	Tegevuskohad looduskaitse alal või kõrge bioloogilise mitmekesisuse väärtusega piirkonnas	lk 47
Emissioonid (GRI 305: 2016)			

Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 47
	305-1	Otsene kasvuhoonekaaside emissioon	lk 47 (Kajastatud kõige suuremate emissiooni allikate andmed)
	305-4	Kasvuhoonegaaside emissiooni suhtarv	lk 47 (Kajastatud kõige suuremate emissiooni allikate andmed)
Jäätmed ja heitvesi (GRI 306: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 45-46
	306-3	Olulised lekked	lk 47
Keskkonnanõuete täitmine (GRI 307: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 44-45
	307-1	Keskkonnaseadustele ja -regulatsioonidele mittevastavused	lk 45
Tarnijate keskkonnavalade hindamine (GRI 308: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 43-44
	308-2	Negatiivne keskkonnamõju tarneahelas ja meetmed	lk 43-44
Tööhõive (GRI 401: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 35-37
	401-1	Värvatud ja lahkunud töötajad	lk 35 (Andmed kajastatud sellise detailisusega nagu kontserni ettevõtte olulisusest lähtudes koguvad)
	mitte-GRI	Töötajate rahulolu ja tagasiside	lk 38-39
	mitte-GRI	Praktikandid	lk 37
Töötavishoid ja ohutus (GRI 403: 2018)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 41-42
	403-1 kuni 403-7		lk 41-42
	403-9	Tööõnnetused, kutsehaigused, töölt puudumised ja kaotatud päevad, surmaga lõppenud tööõnnetused	lk 41 (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 39
	404-1	Koolitustunnid töötaja kohta	lk 39 (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 35, 39-40, 62
	405-1	Juhtorganite ja kogu kollektiivi mitmekesisus	lk 35, 39-40, 53-55 (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 39-40
	406-1	Diskrimineerimisjuhtumid ja meetmed	lk 40
Kohalik kogukond (GRI 413: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 34, 50-52
	413-1	Kogukonna kaasamisega, mõjuhinnanguga ja arenguprogrammidega seotud tegevused	lk 50-52
	413-2	Tegeliku ja potentsiaalse negatiivse ühiskondliku mõjuga tegevused	lk 34

	mitte-GRI	Elanikelt laekunud kaebused	lk 34
Tarnijate sotsiaalne hindamine (GRI 414: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 43-44
	414-2	Negatiivne sotsiaalne mõju tarneahelale ja meetmed	lk 43-44
Poliitikakujundamine (GRI 415: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 55-56
	415-1	Poliitilised annetused	lk 56
Klientide tervis ja ohutus (GRI 416: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 28
	416-2	Toodete ja teenuste tervislikkuse ja ohutusega seotud mittevastavused	lk 28
Sotsiaalmajanduslike nõuete täitmine (GRI 419: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 55-56
	419-1	Sotsiaalmajanduslikele seadustele ja regulatsioonidele mittevastavused	lk 56

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	95874000	69.45%	Jah
Tee- ja kiirteede ehitus	42111	29392000	21.29%	Ei
Hoonestusprojektide arendus	41101	4114000	2.98%	Ei
Vesiehitus	42911	3090000	2.24%	Ei
Silla- ja tunneliehitus	42131	2477000	1.79%	Ei
Ehituslik insener-tehniline projekteerimine ja nõustamine	71121	1953000	1.41%	Ei
Vee-, gaasi- ja kanalisatsioonitrasside ehitus	42211	854000	0.62%	Ei
Mujal liigitamata rajatiste ehitus	42991	234000	0.17%	Ei
Muud mujal liigitamata eriehitustööd	4399	62000	0.04%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6154400
Faks	+372 6154401
E-posti aadress	nordecon@nordecon.com
Veebilehe aadress	www.nordecon.com