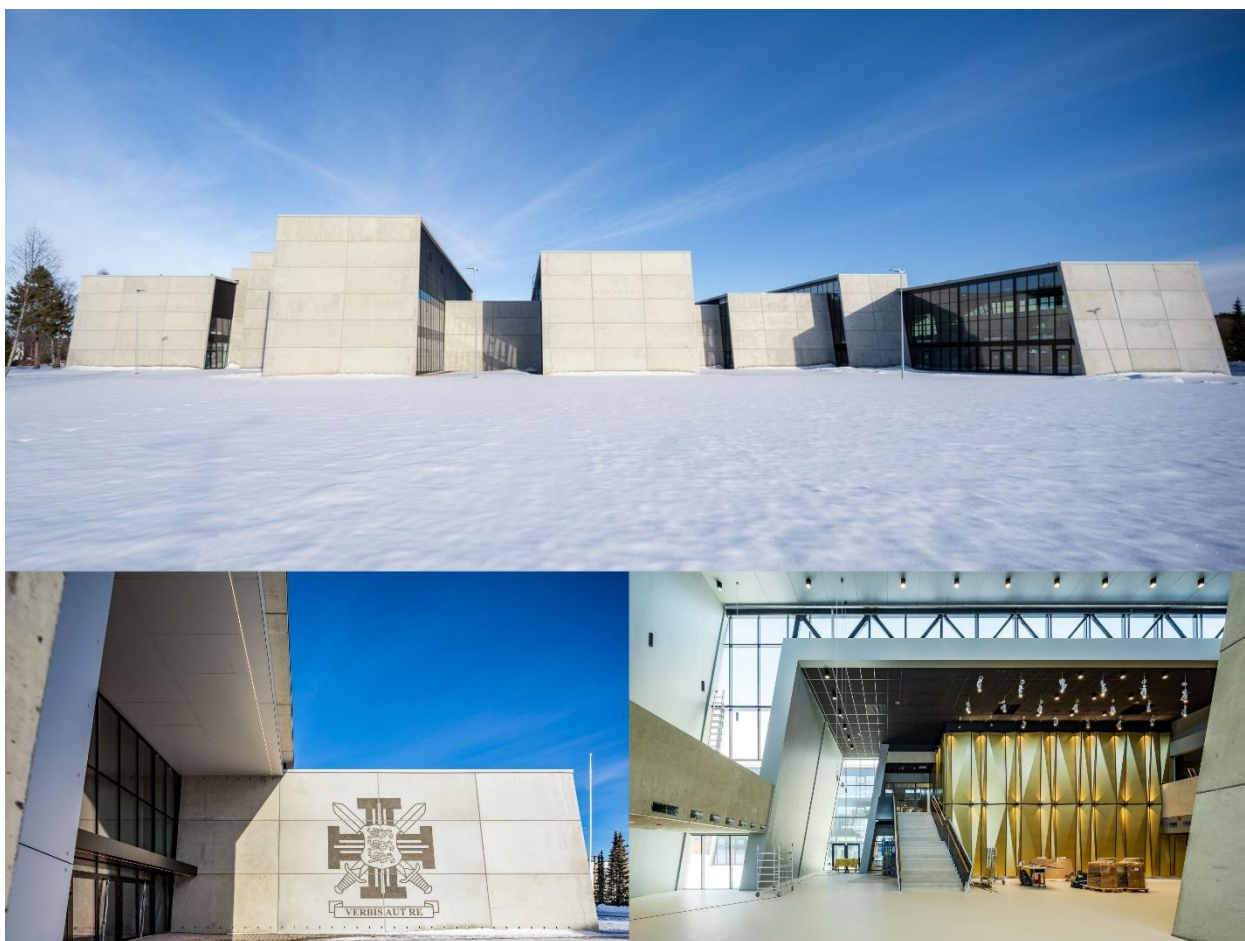




2019. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne





2019. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

Ärinimi	Nordecon AS
Äriregistri kood	10099962
Aadress	Toompuiestee 35, 10133Tallinn
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 2019 – 31. detsember 2019
Nõukogu	Toomas Luman (nõukogu esimees), Andri Hõbemägi, Vello Kahro, Sandor Liive, Meelis Milder
Juhatus	Gerd Müller (juhatuse esimees), Priit Luman, Maret Tambek, Ando Voogma
Audiitor	KPMG Baltics OÜ

Sisukord

Kontserni lühitutvustus	4
2019. aasta võtmenäitajad	5
Nõukogu esimehe pöördumine	6
Juhatuse esimehe pöördumine	7
Tegevusaruanne.....	9
Kontserni vastutus ühiskonnas	10
Turgu mõjutavad trendid	12
Peamiste riskide kirjeldus	14
Äritegevuse ja finantstulemuste ülevaade	17
Kvaliteetne teenus ja kliendikogemus	28
Tööohutus ja tervishoid	41
Tarnijad ja alltöövõtjad	43
Keskkonnamõju	44
Ühiskondlik panus.....	50
Juhtimine	53
Aktsia ja aktsionärid.....	65
Kontserni raamatupidamise aastaaruanne.....	71
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	71
Konsolideeritud koondkasumiaruanne.....	72
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	73
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	74
LISA 1. Kontserni üldine informatsioon	75
LISA 2. Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused	75
LISA 3. Uued rahvusvahelised finantsaruandluse standardid, avaldatud standardite muutused ja tõlgendused	78
LISA 4. Olulisemad arvestuspõhimõtted	80
LISA 5. Finantsriskide juhtimine	93
LISA 6. Kontserni ettevõtted	99
LISA 7. Muutused Kontserni struktuuris	100
LISA 8. Raha ja raha ekvivalendid.....	100
LISA 9. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.....	101
LISA 10. Ettemaksed	102
LISA 11. Varud.....	102
LISA 12. Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	104
LISA 13. Kinnisvarainvesteeringud	105
LISA 14. Materiaalne põhivara.....	107

LISA 15. Immateriaalne põhivara.....	108
LISA 16. Laenukohustused.....	110
LISA 17. Rendivara ja kohustused.....	112
LISA 18. Võlad hankijatele.....	113
LISA 19. Muud võlad.....	114
LISA 20. Ettemaksed.....	114
LISA 21. Eraldised.....	114
LISA 22. Omakapital.....	115
LISA 23. Puhaskasum aktsia kohta.....	116
LISA 24. Aktsiapõhised maksed.....	116
LISA 25. Segmendiaruanded.....	117
LISA 26. Lõpetamata ehituslepingud.....	119
LISA 27. Osalemine ühisettevõtmistes.....	120
LISA 28. Müügitulu.....	120
LISA 29. Müüdnud teenuste ja kaupade kulu.....	121
LISA 30. Üldhalduskulud.....	121
LISA 31. Muud äritulud ja -kulud.....	121
LISA 32. Finantstulud ja -kulud.....	122
LISA 33. Tulumaksukulu.....	122
LISA 34. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine.....	123
LISA 35. Tingimuslikud kohustused.....	127
LISA 36. Tagatised ja panditud vara.....	128
LISA 37. Tehingud seotud osapooltega.....	129
LISA 38. Sündmused pärast aruandeperioodi lõppu.....	130
LISA 39. Emaettevõtte põhjaruanded.....	131
Kinnitused ja allkirjad 2019. aasta majandusaasta aruandele.....	135
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne.....	136
Kasumi jaotamise ettepanek.....	142
GRI sisukord.....	143

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 prima 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.

2019. aasta võtmenäitajad

234 mln EUR müügitulu (2018: 223 mln EUR)	4,7% müügitulu kasv aastas (2018: -3%)
227 mln EUR teostamata tööde portfelli aruandeaasta lõpul (2018: 100 mln EUR)	306 mln EUR sõlmitud uusi lepinguid (2018: 134 mln EUR)
130 klientidele üle antud objekti (2018: 122)	687 töötajad (2018: 687)
19/0 tööõnnetust/surmaga lõppenud tööõnnetust (s.h. alltöö- võtjad) (2018: 17/0)	0 keskkonnareostust, diskrimineerimis- ja korruptsiooni- juhtumit (2018: 0)
0,3 mln EUR kogukondlike projektide toetuseks ja heategevuseks (2018: 0,3 mln EUR)	

Auhinnad ja tunnustus

- Eesti Kaubandus-Tööstuskoja konkurentsivõimelisemate ehitusettevõtete edetabelis platseerus Nordecon AS silmapaistvale kolmandale kohale.
- Nordecon AS on atraktiivne tööandja tehnikaerialade tudengite silmis. Instar EBC tööandjate maine uurin-
gus saavutati tehnikatudengite edetabelis seitsmes koht ja inseneeriaerialade tudengite edetabelis teine
koht.
- 2019. aastal valmis Nordecon AS-il Sisekaitseakadeemia uus peahoone, mis valiti Eesti Betooniühingu poolt
Aasta Betoonehitiseks 2019.
- Maanteeamet tunnustas Nordecon AS-i tiitliga Parim Tee-ehitaja 2018.



Nõukogu esimehe pöördumine

Nordeconil täitus 2019. aastal 30 aastat tegutsemise algusest. Olles üks kahest noorest ehitusinsenerist, kes 1989. aasta alguses seda ehitusfirmat juhtima ja üles ehitama asus, on mul hea meel tõdeda, et toonasest mõne töötajaga ettevõttest, mille kontor mahtus ühte bürooruumi vaid kümne tooli ja ühe nõupidamislauaga, on tänaseks kasvanud Eesti juhtiv ehituskontsern, mis tegutseb kõikides olulistes ehitusturu segmentides. Nende aastakümnete jooksul oleme panustanud Eesti elu edendamisse, eelkõige läbi oluliste infrastruktuuriobjektide rajamise ning silmapaistvate ühiskondlike ja äriotstarbeliste hoonete püstitamise, olles samas vastutustundlik tööandja oma töötajatele. Kuid samavõrra on meile tähtis, et ettevõtte kasvades on tõusnud ka meie panus ühiskonda, olgu see läbi kohusetundliku maksukäitumise, jõukohase panuse kaudu kultuuri, spordi ja hariduse toetamisse või läbi olulistes esindusorganisatsioonides Eesti majanduskeskkonda puudutavates küsimustes kaasa rääkimise. Nordecon on kontsernina võtnud kõiki neid rolle tõsiselt ning jätkab seda ka tulevikus.

Arusaadavalt on Kontsern selle kolmekümne aasta jooksul tegutsenud väga erinevates majandusoludes – iga kümnekonna aasta pikkuse tõusuperioodi järel on erinevatel asjaoludel ja erinevast suunast saabunud Eestisse majanduslikult kitsamad ajad. Teadmata nende ridade kirjutamise ajal täpsemalt, milliseks kujuneb majanduses aasta 2020, on siiski oluline taaskord rõhutada Nordeconi kontserni eesmärki mistahes oludeks – pakkuda ehitusteenust kokku lepitud tähtjaks, üldtunnustatud kvaliteediga ning kasutades ära ainult meie endi poolt algselt planeeritud ressursid. Säilitada planeerimistegevuse kõrge kvaliteet ning teostamise efektiivsus, see on universaalne reegel mistahes majandusolude jaoks. Viimaste aastate tõusval turul on Kontsern juurutanud seda põhimõtet kiirendatud tempos, 2019. aasta müügitulu oli viimase kümne aasta suurim ning kasumimaht paremuselt teine. Täna aga on oluline rõhutada, et kontsernisiseste protsesside efektiivsuse tõstmine on pidev töö ja tähtis ülesanne ka alanud aastaks, mis töötab tulla üllatuste rohke.

Oma tegevuse tõhustamine aga ei saa toimuda vaid sisemise töökorralduse muutmise näol, tarvilik on võtta kasutusele ka sobivaid digilahendusi. Erinevate uuringute kohaselt laiaast maailmast on ehitussektor teatud mottes kurikuulus oma aegluse poolest minevikust kaasaegsesse digimaailma liikumisel. Ometigi võimaldab innovatsioon IT vallas parandada efektiivsust mitte ainult Kontserni sees, vaid selle mõju ulatub peatöövõtja kaudu üle kogu ehitusprotsessi selle kõikide osalisteni. Alates hankeprotsessi planeerimisest ja läbiviimisest, projekteerimise korraldamisest kuni alltöövõtjate töö organiseerimiseni, rääkimata teostusdokumentatsiooni ning halduslahenduste üleandmisest tellijale digitaalsel kujul. Kontsern on oma töö juba ligi kakskümmend aastat kasutanud integreeritud infosüsteeme ja täna oleme me selle kasutusvõimalusi jätkuvalt avardamas ning uusi lahendusi juurutamas. Nordecon soovib selgelt olla mitte ainult kaasaegne ehituskontsern, vaid kõige laiemas mõistes kaasaegne.

Toomas Luman

Nõukogu esimees



Juhatuse esimehe pöördumine

2019. aasta oli Nordeconi kontserni jaoks edukas mitmel moel. Suutsime täita endale seatud eesmärgid tegevuse kasumlikkuse suurendamisel, sõlmisime rekordilises mahus uusi ehituslepinguid, kasvasime tegevusmahte rahvusvahelistel turgudel ja astusime jõulisi samme oma tegevuse digitaliseerimisel. Kõik see sai teoks, arenedes ühtse meeskonnana ja toetudes meie töötajate erialastele teadmistele ja oskustele.

Eesti ehitusturu kasv vaibus möödunud aastal, mis oli peale kahte kiiret kasvuaastat ootuspärane. Hoonete ehituse turgu hoidsid üleval elamuehitus ja avaliku sektori poolt tellitavad ühiskondlikud hooned: peamiselt haridusasutused ning erinevad riiklikud ja kohalikud haldushooned. Rajatiste turg oli languses ja teedehituses, mille osakaal rajatiste turul on püsinud üle 90%, oli hinnanguliselt $\frac{1}{4}$ turul olevast ressursist kasutamata. Sektori tööhõive ja konkurents püsib aga jätkuvalt väga kõrge. Töötajate kiire palgakasv, materjalide kallinemine ja uute ehitiste tehnoloogilisest keerukusest kasvav ehitusmaksumus on kasvanud erinevust tellijate hinnaootuse ja tegeliku ehitusmaksumuse vahel. Enamus uusi projekte läheb ümberprojekteerimisele, et leida leevendust ehitusmaksumuse tõusule. See omakorda vähendab täiendavate energiatõhusate ja säästlike lahenduste laiemat kasutuselevõttu, kuna sellisel viisil ehitamine ei ole kulu mõistes tellijatele otstarbekas.

Pikemat aega on väljakutseks olnud ehituse madal tootlikkus ja viimaste aastate tööde mahu kiire kasv on tekitanud veelgi suurema kulurõhu. Sektoris on puudus nii kvaliteedist kui kvantiteedist. Oskustööliste puudust on leevendatud võõrtöötajaga, kellele ei oleks Eesti ehitusturg võimeline praeguses mahus toimima. Kvalifitseeritud ehitusinseneride puudust on aga oluliselt keerulisem leevendada. Sektori populaarsus sõltub paljuski selle kaasaajastamisest ja tootlikkuse parandamisest läbi digitaliseerimise ja tööjõumahukuse vähendamise. Oleme Kontsernis seadnud selge eesmärgi olla ehitusvaldkonna innovatsiooni eestkõnelejateks ja uute lahenduste esmasteks kasutajateks. Näeme selles oma panust ehitussektori väljakutsete lahendamisse, maine tõstmisse ja loodame noortes talentides tekitada huvi ehitusinseneri karjääri ja selle elukutse tulevikuvõimaluste vastu.

Kontserni müügitulu kasvas 2019. aastal 4,5%, brutokasum tõusis ja ärikasum jäi eelmise aastaga samale tasemele. Ettevõtte eesmärk on 3%-se ärikasumi marginaali saavutamine ja hoidmine, mille eelduseks on just brutokasumi ehk ehitustöödest teenitava marginaali kasvatamine. Oleme kasumlikkusega liikumas õiges suunas ja 2019. aasta jooksul sõlmisime rekordilise 306 miljoni euro väärtuses uusi ehituslepinguid, mis teostuvad 2020. ja 2021. aastal. Panustame oma töö efektiivsuse tõstmisse, automatiseerides protsesse ja viies kogu oma igapäevategevuse digitaalsetele lahendustele. Juba 2019. aasta lõpuks saavutasime emaettevõttes kõigi hoonete ehituse projektide teostamise läbi mudelipõhise (BIM) projekteerimise ja ehitustegevuse juhtimise. Mudelprojekteerimine on saanud uute, suuremahuliste ja keerukate hoonete puhul igapäevaseks, nüüd on jõudnud kätte aeg teha digitaalne hüpe ka ehitusplatsil. Eeldused selleks on loodud ja ühtne digitaalne ehitustegevuse keskkond on Kontserni emaettevõttes esimestel objektidel kasutuses, eesmärgiks ajaline kokkuhoid ja kvaliteedi jätkuv tõus.

Kontserni strateegia üks alustala on tegevuse laiapõhjalisus ehk olla Eesti turul esindatud enamuses ehitussegmentidest, et tagada pikaajaline tasakaalustatud kasv. Lisaks oleme seadnud eesmärgiks teenida aastaks 2022 20% tuludest välisturgudel, fookusega kasvule Rootsis ja Soomes. 2019. aastal oli Kontserni rahvusvahelise äri osakaal 11%, olles sellega viimase kümnendi kõrgeim. Suurima panuse kasvu andis NOBE Rakennus Soome turul, kuid ka Rootsi turul laiendasime oma tegevust eluasemeehituse peatöövõtust tuuleenergiapargi ehitusse. Suurim väljakutse välis-turgudel tegutsemisel on tegevuse jätkusuutlikkuse saavutamine.

Vaadates edasi 2020. aastasse, saame tõdeda, et meil on portfellis suuremahulisi pikaajalisi lepinguid, mille toel plaanida tegevusmahtude kasvu, kuid ülemaailmse COVID-19 viiruse leviku negatiivsed mõjud majandusele seavad eesmärgid suure surve alla. Kindlasti mõjutab kogu ühiskonna elu- ja töökorralduse drastiline muutus käimasolevate ehitusprojektide valmimistähtaegu ning seab löögi alla uued planeeritavad arendused. Eesti riik saab ehitussektorit toetada, jätkates plaanilisi tellimusi ja vastupidiselt prognoositavale majanduslangusele, suurendades investeerimist infrastruktuuri, haridusasutuste ja riigihalduse hoonetesse, et leevendada vähenevaid mahte.

Nordecon AS tähistas 2019. aastal oma 30-ndat tegevusaastat. Oleme pikaajaliste traditsioonide ja eesmärkidega ettevõtte, mis pakub sadadele inimestele tööd ja kindlustunnet. Ühise eesmägi nägemine ja iga inimese arusaam oma rollist selle saavutamisel on need väärtused, mille suunas liigume. Peame säilitama paindlikkuse ja ühtsuse tekkinud erakorralises olukorras.

Täna kõik Nordeconi kontsernis töötavaid inimesi panuse eest, mida olete ettevõtte arengusse andud, 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 digitaliseerimisvõimekust.
- 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

Vastutus algab iga üksiku inimeste otsustest. Juba insenerieetika tasandil püüdlevad Nordeconi Kontserni töötajad alati parima võimaliku plaani ja teostuse poole, et anda panus efektiivsematesse, säästlikematesse ja jätkusuutlikumatesse lahendustesse.

Kontsern tunnetab üha enam, et ühiskonna ootused seoses vastutustundliku juhtimise, keskkonna ja kliimaküsimustega on kasvamas. Oodatakse, et suurettevõtte tegevusel oleks ühiskonnale selgelt tajutav positiivne mõju.

Kontserni vastutustundliku tegevuse vundament tugineb kohustuslike nõuete täitmisel – alates seadustest ja regulatsioonidest kuni ausate lepinguliste suheteni. Kuid just avaliku ettevõtte staatusest tulenevalt peab Kontsern oma ülesandeks olla nõuetest sammu võrra ees. See on võimalus võtta aktiivsemat rolli, et panustada kogu ehitussektori arengusse ning näidata head eeskujutiste teistele turuosalistele. Kontsern tahab senisest rohkem juhtida tähelepanu olulistele muudatustele ehituses, mis ühiskonda positiivselt edasi viiksid, sh säästlikkus, efektiivsus, digitaliseerumine ja kliimaküsimused, aga ka läbipaistvus, koostöö ning avatud suhtumine. Just need valdkonnad aitavad pikas perspektiivis kaasa kogu sektori arengule. Aktiivne tegutsemine Eesti Ehitusettevõtjate Liidu ja Digitaalehituse klatri juhatuses toetab Kontserni rolli valdkonna eestkõnelejana ning annab mandaadi sektori nimel laiemalt arenguvõimaluste osas sõna võtta.

Kontsern arvestab oma tegevusega kaasneva sotsiaalse- ja keskkonnamõjuga. Kuigi suurema osa eraisikutest lõpptarbijate silmis ei ole need veel määravaks müügiargumendiks, on Kontserni ülesanne kujundada oma tegevust tulevikku silmas pidades ning maandada tänaseid riske ja võimalikke libastumisi loodus- ja töökeskkonna ning ausameelsuse ja eetika osas. Ühiskondlike trendide parem tunnetamine aitab pikas perspektiivis kaasa Kontserni elujõulisusele.

Kontserni prioriteediks on soov panustada järgnevatel aastatel ehitusplatside vastutustundliku majandamisse, keskendudes eelkõige tööohutuse, efektiivse töökorralduse, seotud osapoolte omavahelise suhtluse, säästlikkuse ja keskkonnateadlikkuse teemadele.

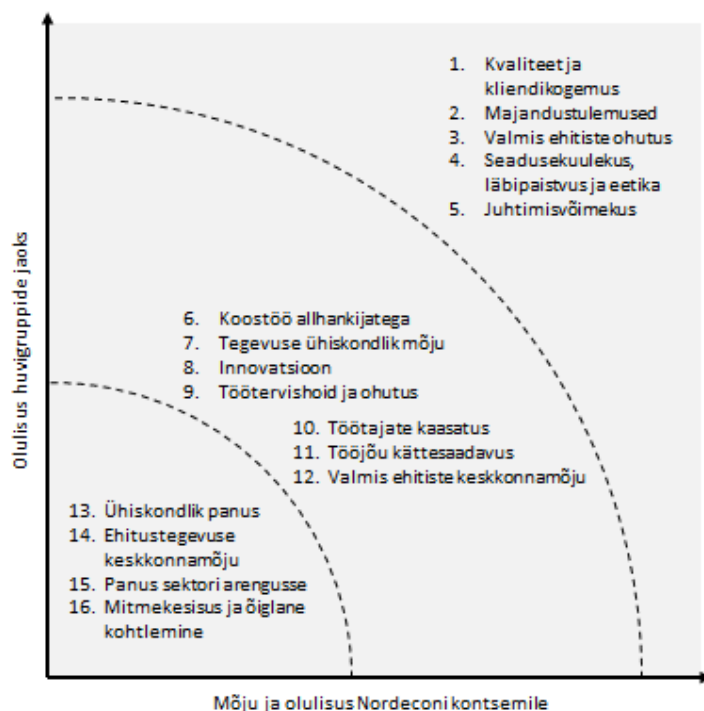
Olulised mõjukohad:

Kontserni peamiste ühiskondlikku mõju omavate aspektide tuvastamisel on oluline silmas pidada väliskeskkonna trende ja huvigruppide ootusi Kontserni tegevusele. 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.

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 2019. aastal.

Kaardistamise tulemust väljendab Kontserni ühiskondliku vastutuse fookusteemade maatriks, mis asetab teemad kolme olulisse gruppi, 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 2019. aastal.



Kontserni roll ja vastutus ühiskonnas laiemalt on:

- Anda positiivne panus ühiskonna arengusse läbi töökohtade loomise, maksude tasumise, kaupade ja teenuste ostmise, investorite kapitali kasvatamise ja ühiskondlike algatuste toetamise.
- Tegutseda avatult ja ausalt, eetilisel ja läbipaistval, mis on eelduseks koostööpartnerite usalduse võitmisel, suurte ehitusprojektide juhtimisel ning võimalus börsiettevõtteks ärikultuuri laiemalt edendada.
- Arendada ja hoida häid kliendisidusid 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 inseneritehnilisi 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 2019. aastal

Ehitusturg on võrreldes eelmise kolme aastaga, kus iga-aastane kasv oli märkimisväärne, stabiliseerunud. Eesti Statistikaameti esialgsete andmete kohaselt moodustasid Eesti ehitusettevõtete omal jõul tehtud tööd Eestis ja välisriikides kokku jooksevhindades ligikaudu 3,2 miljardit eurot, mis oli 3% rohkem kui 2018. aastal. 2018. aastaga võrreldes ehitati hooneid 8% rohkem ning rajatisi 6% vähem. Ehitusmahud Eestis jäid 2018. aasta tasemele. Kohaliku ehitusturgu mõjutas 2019. aastal enim rajatiste ehitusmahude vähenemine, kuid hoonete ehitus kasvas mõnevõrra. Välismaal tegutsevate Eesti ehitusettevõtete ehitusmahud suurenesid võrreldes 2018. aastaga rohkem kui poole võrra eelkõige hoonete ehituse arvelt. Välisriikidesse tehtud ehitusmahude osatähtsus kogu ehitusmahus oli 2019. aastal 8% (2018: 6%).

Alates 2012. aastast kasvab jätkuvalt uute eluruumide ehitus. 2019. aastal lubati kasutusse 7 014 uut eluruumi, mis on 542 eluruumi rohkem kui eelmisel aastal (2018: 6 470). Suurem osa valminud eluruumidest asub korterelamutes ning enim valmis uusi eluruume Tallinnas, selle lähiumbruses ning Tartus. Enim oli vastvalminud eluruumide seas kahe- ja neljatoalisi eluruume, eluruumide keskmine pind oli 94 ruutmeetrit. Eluruumide ehitamiseks väljastatud ehituslubade arv suurenes võrreldes 2018. aastaga. Ehituslubasid anti 2019. aastal välja 8 025 uue eluruumi ehitamiseks (2018: 6 990). 2019. aastal lubati kasutusse 1 410 mitteamut kasuliku pinnaga 700 000 ruutmeetrit, mis on vähem, kui 2018. aastal. Enim lisandus uusi tööstus-, lao- ja kaubanduspindasid.

Väljavaated Kontserni tegutsemisturgudele

Eesti

Eesti ehitusturgu iseloomustavad protsessid/sündmused:

- Ehitusturgu mõjutavad avalikud investeeringud 2020. aastal võrreldes 2019. aastaga oluliselt ei suurene. Suurimate riiklike tellijate (nt Riigi Kinnisvara AS, Maanteeamet, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus jt) 2020. aastal ehituslepingute sõlmimiseni jõudvad investeeringud kogu turu kontekstis oluliselt ei kasva. Ülemaailmse COVID-19 viiruse leviku negatiivsed mõjud majandusele vähendavad suure tõenäosusega erasektori tellimuste mahtu.
- Konkurents on tihe kõikides ehitusturu valdkondades, teravnedes segmenditi tulenevalt muutuvast olukorrast. Seda näitab jätkuvalt suur ehitushangetel osalejate arv. On selge, et viimaste aastate turuolukorras, kus sisendite hinnad on jätkuvalt tõusnud, on edukamad need, kes suudavad tegutseda efektiivsemalt ning kes panustavad enim ehituse ettevalmistavasse etappi, eelkõige projekteerimisse.
- 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 küllastumine, krediitiasutuste poolne ostjate piiratum finantseerimine ja ka COVID-19 viiruse levik pikendab kinnisvara müügiperioodi. Eelkõige mõjutab see keskmisest kallima hinnaklassi eluasemeid.
- 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.
- Ehitusteenuse sisendhinnad lähiajal ei pruugi muutuda, kuid COVID-19 viiruse mõju võib sisendhindadele olla erinev, sõltuvalt sisendite iseloomust.
- Oskustööjõu (sh projekti- ja objektijuhid) puudus piirab jätkuvalt ettevõtete teostusvõimekust, mõjutades ehitusprotsessi erinevaid tahke, sh aega ja kvaliteeti. Teiseks suuremaks probleemiks on tekkinud nüüd juba võõrtööjõu puudus, kuna seoses COVID-19 viiruse levikuga on riigipiirid suletud ning tööjõu liikumine piiratud. See võib tekitanud olukorra, kus varem planeeritud töid ei suudeta teostada esialgses graafikus.

Ukraina

Kontsern tegeleb Ukrainas peamiselt ehituse peatöövõtu ja projektijuhtimisega hoonete valdkonnas. Ebastabiilne poliitiline ja majanduslik olukord piirab jätkuvalt äritegevuseks vajalike otsuste vastuvõtmist, kuid ehitustegevus Kiievis ja selle lähiümbruses on viimastel aastatel kasvanud. Kontserni juhtkond prognoosib 2020. aastal ärimahtude jäämist 2019. aastaga võrreldavale tasemele. Regulaarselt hinnatakse kohaliku ehitusturu seisuga ning vajadusel vastavalt restruktureeritakse ka Ukraina äritegevusega seotud tegevust. Kontsern jätkab võimaluste otsimist kahest konserveeritud kinnisvaraprojektist lõplikult väljumiseks või ehituslepingu sõlmimiseks võimaliku uue omanikuga.

Soome

Kontsern on Soome turul keskendunud seni peamiselt betoonitööde alltöövõtule, olles valmis vajadusel pakkuma ka peatöövõtu teenust. Kohalik betoonitööde töövõtuturg võimaldab konkureerida valitud projektides, kus tellijale on tähtis saada kõik betoonitööd ühe kindla taustaga ettevõtte käest. Kontsern tegutseb Soomes siiski tasakaalukalt ja püüdes vältida ülemääraseid riske. Soome majanduse mõõdukas kasv on avaldanud kergelt positiivset mõju ka ehitussektorile. Prognooside kohaselt püsib ehitussektor sarnases mahus ka 2020. aastal.

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. Pidades silmas pikemat eesmärki ja soovi ehitada üles elujõuline ning tugev organisatsioon edukaks tegevuseks Rootsi turul, on Kontserni juhtkond jätkuvalt positiivne seniste arengute osas ning näeb võimalusi jätkuvaks kasvuks ning kasumlikkuse tagamiseks suurel turul, kui tööde portfelli lisanduvate tööde maht on suudetud stabiliseerida soovitud tasemel. 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 mõjutanud Stockholmi piirkonda ja kuigi suurem langus on peatunud, siis turg ei näita veel kasvu märke ning eelduslikult langevad elamuehituse mahud 2020. aastal veelgi. Samas kogu ehitusturgu mõjutavad positiivselt riiklike investeeringute jätkuv kasv ning kõrge nõudlus uute büroopindade järele suurlinnades

Peamiste riskide kirjeldus

Äriskid

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.

Konkurents on kõikides segmentides jätkuvalt väga tugev. Konkurentsist tulenev hinnasurve ehituse pakkumishindadele on selgelt tuntav. Samas toimub see olukorras, kus ehitussisendite hinnad on olnud pidevas tõusutrendis, mille suurimaks mõjutajaks on jätkuvalt tööjõukulude kasv. Lisaks peatöövõtjatest konkurentidele osalevad pakkumistel üha enam ka senised alltöövõtjad, seda tingituna eelkõige riiklike ja omavalitsuse tellijate jätkuvast poliitikast hoida riigihangetel kvalifitseerumise nõudeid madalal, tuues nii kohati odavaimale hinnale ohvriks kvaliteedi ja tähtaegadest kinnipidamise. Kontsern teadvustab riske, mis kaasnevad tihedas konkurentsiga ja jätkuvalt tõusvate sisendhindade keskkonnas sõlmitud lepingute täitmisega. Olukorras, kus pole võimalik sisendhindu tuntavalt langedada ning valitseb tihe konkurents, on pikaajaliste ehituslepingute sõlmimine ebamõistlikult madala hinnaga riskantne, kuna negatiivsete muutuste korral majanduses võivad need kujuneda kiiresti kahjumlikeks. 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). Valdkonna 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. 31.12.2019 seisuga moodustas garantiieraldis (lühiajaline ja pikaajaline osa) kokku 1 321 tuhat eurot. Eelmise majandusaasta vastav näitaja oli 900 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 pakkumistingimuste 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 63 tuhat eurot. Eelmisel aastal moodustasid krediidikahjumid 16 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 laekumistähtaja ületamine rohkem kui 180 päeva ning tellija poolt laekumist kinnitava tegevuse puudumine.

Likviidsusrisk

Kontsern tegutseb jätkuvalt tavapärasest kõrgema likviidsusrisi tasemel. Kontserni käibevara ja lühiajaliste kohustuste suhe oli 1,01 (31.12.2018: 1,12). 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 8 016 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 31.12.2019 on Kontsernil lühiajalisi laenukohustusi 11 058 tuhat eurot (31.12.2018: 9 374 tuhat eurot)

Aruandeperioodi lõpu seisuga oli Kontsernil vabu rahalisi vahendeid 7 033 tuhat eurot (31.12.2018: 7 678 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 suurenenud 3 180 tuhat eurot. Muutunud on oluliselt võlakohustuste struktuur. Aruandeaasta lõpu seisuga ei kasutanud Kontsern müügifaktooringut kuna tellijate maksetähtajad ei ületa reeglina 30 päeva. Samas on 2019. aasta algusest rakendunud rendiarvestuse arvestuspõhimõtete muutus (IFRS 16 „Rendilepingud“), mille kohaselt senini finantsseisundi aruande väliselt kajastatud kasutusrendilepingulised kohustused kajastatakse finantsseisundi aruandes laenukohustuste hulgas, mis oluliselt suurendab võlakohustusi (vt lisaks lisa 4 „Arvestus- ja aruandluspõhimõtted“). Seisuga 31.12.2019 oli Kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 27 384 tuhat eurot (31.12.2018: 24 204 tuhat eurot). Intressikulud olid 2019. aastal 1 002 tuhat eurot (2018: 781 tuhat eurot). Intressikulude suurenemine on tingitud nii eelpool nimetatud rendiarvestuse arvestuspõhimõtete muutusest kui ka arvelduskrediidi ja rendilepingute mõningasest intressimäärade tõusust.

Kontserni intressirisk väljendub eelkõige ujuvintresside baasmäärade võimalikus tõusust, 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 laenukoostöös osas osutunud keeruliseks. Seega on uued lepingud sõlmitud enamjaolt ujuvate intressimääradega. Kontsern on sõlminud tuletistehingu lepingu, et juhtida 2016. aastal ostetud asfaltbetoonitehase rendilepingu intressimäära muutumisega seotud riske.

Valutariskid

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. 2019. aastal on UAH kurss euro suhtes tugevnenud ligikaudu 20%. Kursi tugevnemine tähendas Kontserni Ukrainas asuvalle tütarettevõttele eurodes saadud laenude ümberhindamist kohaliku valuutasse ning sealt tekkivat täiendavat kursikasumit summas 1 044 tuhat eurot (2018: 147 tuhat eurot). Finantsinstrumentidega seotud kursikasumid ja -kahjumid kajastuvad koondkasumiaruande kirjetel „finantstulud“ ja „finantskulud“. Põhitegevusega seotud nõuete ja kohustuste ümberhindamisest valuutakursi kasumit või kahjumit ei saadud.

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

Rootsi kroon nõrgenes 2019. aastal euro suhtes ligikaudu 2%. Kursimuutusest euro suhtes saadi aruandeperioodil põhitegevusega seotud nõuete ja kohustuste ümberhindamisest valuutakursi kahjumit 16 tuhat eurot (2018: 76 tuhat eurot). Kursikahjum kajastub koondkasumiaruande kirjel „muu ärikulu“. Kontserni Rootsis asuvalle tütarettevõttele eurodes antud laenu ümberhindamisest kohaliku valuutasse saadi kursikahjumit 196 tuhat eurot (2018: 121 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 tööandja maine tugevdamiseks ja järelkasvu saamiseks koostööd haridusasutustega. Väga oluline on oma töötajate pidev arendamine, millele Kontsernis teadlikult tähelepanu pööratakse. Lisaks sõltub Kontsern suuresti alltöövõtjate võimekusest tagada vajalike oskustega tööjõud.

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

Keskkonnariskid

Kuna ehitustegevus puutub vahetult kokku eluslooduse, pinnase ja füüsilist ruumiga, on Kontserni eesmärk teha oma tööd ümbritsevat keskkonda ja loodust igakülgset 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.

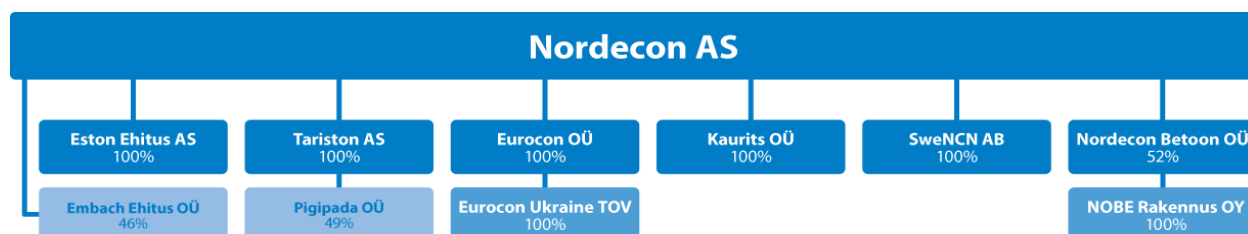
Korruptsiooni- ja eetikariskid

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 tõhustamine Kontserni enda üksustes ning suhtluses koostööpartneritega. Avatust aitab suurendada üha hoogsam infotehnoloogiliste vahendite rakendamine.

Äritegevuse ja finantstulemuste ülevaade

Kontserni struktuur ja toimunud muudatused

Kontserni struktuur seisuga 31.12.2019 koos osalustega tütar- ja sidusettevõtetes*



*Kontserni struktuuris ei kajastu tütaretevõtteid OÜ Eesti Ehitus, OÜ Aspi, OÜ Linnaehitus, OÜ NOBE, 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. Neli esimesena nimetatud ettevõtet on asutatud ärinimede kaitseks. Samuti ei kajastu struktuuris Kontserni finantsinvesteeringud (osalus alla 20%).

Olulisemad muutused Kontserni struktuuris

Tütaretevõtete ühendamise

Juulis 2019 viidi lõpuni Eston Ehitus AS-i (Nordecon AS-i 100%line tütaretevõtte) ühinemine ettevõtte 100%lise tütaretevõtte Magasini 29 OÜ-ga. Ühinemise käigus ühendati Magasini 29 OÜ Eston Ehitus AS-iga. Magasini 29 OÜ tegevuse eesmärgiks oli kinnisvaraarendus Tallinnas. Peale arendustegevuse lõppu/ridaelamubokside müüki ei olnud eraldiseisva ettevõtte tegevus otstarbekas. Ühinemine kanti äriregistrisse 9.07.2019.

Muudatused Kontserni struktuuris pärast aruandeperioodi

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.

Kontserni äritegevuse korraldus Eestis ja välisurgudel

Eesti

Võrreldes 2018. aasta lõpuga ei toimunud aruandeperioodil Kontserni äritegevuses Eestis muudatusi. Kontsern tegeus 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 AS Eston Ehitus.

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 Hiiumaa maakonnas (Tariston AS).

Uusi tegevussegmente Eestis aruandeperioodil ei lisandunud.

Välisurud

Ukraina

Kontserni äritegevuses ei toimunud aruandeperioodil muutusi võrreldes 2018. aasta lõpuga. Kontserni tegevus Ukrainas on viimasel aastal mõnevõrra vähenenud. Sõlmitud lepingute osas ollakse jätkuvalt konservatiivne. Sõlmitud on vaid lepinguid, mille puhul on juhtkond veendunud, et kaasnevad riskid on asjaolusid arvestades mõistlikud.

Mahukaid investeeringuid nõudvad tegevused kinnisvaraarendusprojektidega (Kontsernil on osalus hetkel kahes konserveeritud arendusprojekti) on jätkuvalt peatatud, et minimeerida riske ning oodata olukorra 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

Võrreldes 2018. aasta lõpuga ei toimunud aruandeperioodil Kontserni äritegevuses Soomes muudatusi. Kontserni tütarettevõtte Nordecon Betoon OÜ koos Soomes registreeritud tütarettevõttega NOBE Rakennus Oy jätkas alltöövõtu korras betoonitööde teostamist Soomes. Tegevusmahud kasvasid 2019. aastal võrreldes eelmiste aastatega oluliselt.

Rootsi

Võrreldes 2018. aasta lõpuga ei toimunud aruandeperioodil Kontserni tegevuses Rootsi olulisi muutusi. Kontserni tütarettevõtte SweNCN AB jätkas sõlmitud hoonete ehituse peatöövõtu lepingute täitmist. 2019. aasta kasvasid Kontserni tegevusmahud Rootsis võrreldes eelmise majandusaastaga.

Äritegevuse jaotus geograafiliste turgude lõikes

2019. aastal moodustas väljaspool Eestit teenitud müügitulu ligikaudu 11% kogu müügitulust, mis on viimaste aastate suurim.

	2019	2018	2017	2016	2015
Eesti	89%	93%	94%	93%	96%
Rootsi	5%	2%	3%	4%	0%
Soome	4%	1%	1%	1%	1%
Ukraina	2%	4%	2%	2%	3%

2019. aasta Soome müügitulu on Kontserni ajaloo suurim. Kõige suuremaks projektiks on alltöövõtuna Raitinkartano kaubanduskeskuse ja kortermaja betoonkonstruktsioonide ehitamine. Aastataguse perioodiga 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. 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 liigest 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 2019. aasta müügitulu oli 234 071 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aastaga, mil vastav näitaja oli 223 496 tuhat eurot, suurenes müügitulu ligikaudu 4,7%. Hoonete müügitulu on suurenenud ligikaudu 5% ning rajatiste müügitulu 5% võrreldes 2018. aastaga. 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

2019. aastal oli müügitulu hoonete ja rajatiste segmendis vastavalt 170 647 ja 63 063 tuhat eurot. Aasta tagasi olid vastavad näitajad 162 909 ja 60 086 tuhat eurot (vt Lisa 25). Kuna oluline osa Kontserni müügitulust teeniti 2019. aastal Eestis, siis peegeldab müügitulu struktuur üsna näitlikult kogu Eesti ehitusturul valitsevat olukorda (vt peatükk „Turgu mõjutavad trendid“).

Müügitulu jaotus segmentides*

Tegevussegmendid	2019	2018	2017	2016	2015
Hooned	70%	72%	74%	73%	64%
Rajatised	30%	28%	26%	27%	36%

* 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 „Tegevussegmendid“ 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

Hoonete segmendis on suurima osakaaluga jätkuvalt ärihoonete alamsegment, kus müügitulu on jäänud võrreldavale tasemele 2018. aastaga. Aruandeperioodil töös olnud suuremad objektid olid Tallinnas Vanasadamas D-terminali hoone rekonstrueerimine- ja laiendus, Admiraliteedi basseini kõrval oleva Porto Franco kinnisvaraarenduse I etapi ja aadressil Sepapaja 1 parkimismaja ehitamine, Liimi tn 1B kinnistule 8-korruselise majutushoone ning Tammisaare tee 92 kinnistule 8-korruselise parkimismaja-ärihoone betoonkarkassi projekteerimine ja ehitamine. Lisaks Tartus SA Tartu Ülikooli Kliinikumi parkimismaja projekteerimine ja ehitamine.



Liimi 1b majutushoone. Nordecon Betoon OÜ

Võrreldes 2018. aastaga on enim on suurenenud müügitulu ühiskondlike hoonete ja korterelamute alamsegmentides, kasvades vastavalt 14% ja 16%. Aruandeaastal valminud ja tellijatele üleantud suuremahulised ühiskondlikud hooned olid: Tallinnas Sisekaitseakadeemia õppehoone, Kohtla-Järve riigigümnaasiumi hoone, Rae vallas Peetri spordi- ja vaba aja keskus, Tapa linnas asuv Kaitseväge Tapa linnaku komplekteerimisala ja Jõhvi sõjaväelinnaku 300-kohaline kasarmu.

Oluline osa Kontserni poolt Eestis ehitatavatest korterelamutest asub Tallinnas ja selle lähiümbruses. Neist suuremahulisemad aruandeaastal valminud objektid olid Sõjakooli III ja IV etapp, Lesta 10, Sammu 6 ning Valge 16 asuvad korterelamud. Lisaks mõjutavad alamsegmenti müügitulu Rootsis sõlmitud lepingud, kus jätkuvad tööd kolme elamuarendusprojektiga.

Kontsern jätkab omaarenduste ehitust (kajastub korterelamute segmendis) nii Tallinnas kui ka Tartus. Aruandeperioodil lõpetati Tallinnas, Nõmme tee 97, 21 korteriga 4-korruselise korterelamu ning Tartus, Aruküla teel, kolme 10 korteriga korterelamu ehitus ja müük. Tallinnas jätkub Võidu jooksu 8c asuva 24 korteriga 5-korruselise korterelamu ehitus (www.voidujooksu.ee). Aruandeperioodi omaarenduste müügitulu moodustas kokku 6 528 tuhat eurot (2018: 9 369 tuhat eurot). Arendades jätkuvalt oma kinnisvara jälgib Kontsern tähelepanelikult võimalikke riske elamuarenduse turul.

Tööstus- ja laohoonete alamsegmentis oli suuremateks töös olevateks objektideks Maardus Kaldase tee lao- ja büroohoone ehitus, Rakvere Farmid AS-i (EKSEKO) sigala nuumaosakonna V etapi rekonstrueerimistööd, Tallinna Betooni tänaval ehitatavad mikrolaad ning Pärnus Savi tänaval äri- ja laohoone ehitus. Võrreldes eelmiste perioodidega on oluliselt vähenenud põllumajandussektori tellimuste osakaal, mis on alamsegmenti mahtude vähenemise üheks põhjuseks. Aruandeaastal vähenes alamsegmenti müügitulu 2018. aastaga võrreldes ligikaudu 48%.

Müügitulu hoonete segmendis	2019	2018	2017	2016	2015
Ärihooned	36%	35%	25%	16%	50%
Ühiskondlikud hooned	29%	25%	19%	30%	16%
Korterelamud	27%	25%	30%	34%	22%
Tööstus- ja laohooned	8%	15%	26%	20%	12%

Mitme aasta järel on rajatiste segmendis vähenenud teedehituse- ja hoolduse alamsegmendi osakaal, kuid seda pigem üksikute suuremahuliste muude rajatiste projektide tõttu. Üldist trendi, mis annaks alust eeldada, et suurenevad investeeringud muudesse valdkondadesse, kui teedehitus- ja hooldus, ei ole täheldada. Teedehituse ja -hoolduse alamsegmendis moodustas aruandeperioodil olulise osa käibest 2018. aastal sõlmitud ehituslepingute täitmine: Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteel asuvalle Pikknurme-Puurmani lõigule 2+1 möödasõidulade ning Kuu-salu vallas Kaitseväge keskpõlügeni teede ja sildade ehitus. 2019. aastal sõlmitud lepingutest andis olulisema osa käibesse kaks suuremahulist lepingut: põhimaantee nr 7 Riia-Pihkva Missoküla-Hindsa vahelise 8-kilomeetrilise ja Misso aleviku vahelise 2-kilomeetrise teelõigu ja Kernu ümbersõidu ning Kernu tankla ja Haiba liiklussõlme ehitus. Märkimisväärse mahu müügitulust moodustab Riigimetsa Majandamise Keskusele metsateede korrastamise tööde teostamine. Kontsern jätkas teehooldelepingute teostamist Järva ja Hiiu maakonnas ning Harju maakonnas Kose hooldepiirkonnas.

Aruandeaastal lõpetati Balticconnector'i gaasitrassi maismaaosa Kiili – Paldiski lõigu ehitus, mis moodustab olulise osa muude rajatiste alamsegmendi mahust. Alamsegmendi müügitulu mõjutab ka Põhja-Rootsi Sundsvalli lähedusse rajatava Nysäter tuulepargi 73 tuulegeneraatori vundamendi ehitamine, kus tööd jätkuvad 2020. aastal.



Kiili-Paldiski DN700 MOP54 gaasitoru pinnasetööd. Kaurits OÜ

Müügitulu rajatiste segmendis	2019	2018	2017	2016	2015
Teedehitus ja –hooldus	78%	89%	86%	86%	81%
Muud rajatised	18%	7%	8%	9%	14%
Keskkonnaehitus	3%	4%	6%	5%	4%
Inseneriehitus (sh vesiehitus)	1%	0%	0%	0%	1%

Valik lõpetatud objektidest

Kontserni ettevõtete poolt erinevates alamsegmentides aruandeperioodil lõpetatud olulisemad objektid*:

Objekti lühikirjeldus	Teostaja	Tellijä	Tegevussegment
Riigitee nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla km 13,0 - 13,7 Veskitammi liiklussõlme ehitus	Nordecon AS	Maanteeamet	Teedehitus
Põhimaantee nr 7 Missokülä-Hindsa teelõigu rekonstrueerimine	Nordecon AS	Maanteeamet	Teedehitus
Põhimaantee nr 2 km 142,2-146,9 Pikknurme- Puurmani lõigule 2+1 möödasõidualade ehi- tus	Nordecon AS	Maanteeamet	Teedehitus
Sisekaitseakadeemia peahoone ehitus	Nordecon AS	Sisekaitseakadeemia	Ühiskondlikud hooned
Kohtla-Järve riigigümnaasium	Nordecon AS	Haridus- ja Teadusministeerium	Ühiskondlikud hooned
Jõhvi sõjaväelinnaku kasarmu	Nordecon AS	Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus	Ühiskondlikud hooned
Tapa kaitseväelinnaku komplekteerimisala	Nordecon AS	Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus	Ühiskondlikud hooned
Peetri spordi- ja vabaaja keskus Rae vallas	Nordecon AS	Peetri Keskus OÜ	Ärihoone
Lesta 10 kortermajad Tallinnas	Nordecon AS	OÜ Haven Kakumäe	Korterelamud
Sõjakooli III-IV etapi ja Sammu 6 korterelamud Tallinnas	Nordecon AS	Marsi Elu OÜ	Korterelamud
Valge 16 korterelamu Tallinnas	Nordecon AS	Valge 16 OÜ	Korterelamud
COOP kaupluse hoone Paikusel	AS Eston Ehitus	Vändra Investeeringud OÜ	Ühiskondlikud hooned
Tallinnas Liimi 1b majutushoone	Nordecon Betoon OÜ	Liimi 1b Holding OÜ	Ärihooned
TÜ Kliinikumi parkimismaja Tartus	Nordecon Betoon OÜ	Citypark Eesti OÜ	Ärihooned
Kaitseväge keskpõlvõooni sihtmärgiala teede ehitus	Tariston AS	Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus	Teedehitus
Kaitseväge keskpõlvõooni teede ja sildade ehitus	Tariston AS	Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus	Teedehitus
Balticconnectori gaasitrassi maismaaosa Kiili – Paldiski lõigu pinnasetööd	Kaurits OÜ	EG Ehitus AS	Muud rajatised

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



Sisekaitseakadeemia uus peahoone. Nordecon AS

Finantstulemuste kokkuvõte

Kontserni kasum

Jätakuvalt tihedates konkurentsitingimustes on Kontserni brutokasumlikkus võrreldes eelmise aruandeperioodiga paranenud. Nordeconi kontserni brutokasum 2019. aastal oli 11 769 tuhat eurot (2018: 10 033 tuhat eurot) ning brutokasumlikkus 5,0% (2018: 4,5%). Arvestatav brutokasumlikkuse paranemine on toimunud hoonete segmendis, kus kasumlikkus oli 2019. aastal 6,3% (2018. aasta 4,7%). Seevastu rajatiste segmendi kasumlikkus on võrreldes eelmise aastaga tuntuvalt langenud, moodustades 2019. aastal 3,5% (2018. aasta 5,6%) ning segmendi kasumlikkusega ei saa kindlasti rahul olla. Rajatiste segment koosneb valdavalt teedeehituse ja teehoolde lepingulistest töödest. Teedeehituses, mis on investeringute mahukas, on vajalik teatav kriitiline hulk tööd, et saada katet püsikuludele, millest suurema osa moodustavad asfaltbetooni tootmiseks ja – paigalduseks vajaliku tehnika kulud. Teehoolde tulemuse peamiseks mõjutajaks on ilmastik. 2019. aasta kahe esimese kuu äärmiselt keerulised ilmastikuolud mõjutasid negatiivselt riigimaanteede hooldelepingute kasumlikkust. Uute teedeehituse tööde keskmine maksumus on vähenenud, mis omakorda on suurendanud pakumisel osalevate ettevõtete arvu. Suurenenud on vahe töövõtjate asfaltbetooni tootmise võimekuse ning turu nõudluse vahel, tootmisvõimekus ületab nõudlust hinnanguliselt vähemalt 25%. Kõik see mõjutab pakumiste hinda negatiivselt ning Kontsern ei ole olnud teedeehituse objektide riigihangetel piisavalt edukas. Jätkub sisendite kallinemine, mis eriti tuntuvalt avaldab mõju peatöövõtuettevõtete kasumlikkusele. Statistikaameti andmete kohaselt tõusis ehitushinnaindeks Eestis 2019. aastal võrreldes 2018. aasta keskmisega 1,9%. Võrreldes 2018. aasta keskmisega, kallines möödunud aastal tööjõud 4,3%, masinate kasutamine 2,0% ja materjalide hind 0,7%.

Kontserni üldhalduskulud moodustasid 2019. aastal 6 837 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aastaga on üldhalduskulud suurenenud ligikaudu 2,0% (2018: 6 725 tuhat eurot). Üldhalduskulude osakaal müügitulust moodustas 2,9% (2018: 3,0%).

Kontserni ärikasumiks kujunes 2019. aastal 4 270 tuhat eurot (2018: 4 031 tuhat eurot). Kulumiga korrigeeritud rahavooline ärikasum (EBITDA) moodustas 7 311 tuhat eurot, EBITDA määr müügitulust oli 3,1% (2018: 6 021 tuhat eurot ja 2,7%).

Finantstulusid ja –kulusid mõjutasid aruandeperioodil jätkuvalt valuutakursi muutused Kontserni välisturgudel. Ukraina grivna tugevnes aruandeperioodil euro suhtes ligikaudu 20% ning Kontsern kajastas Ukrainas asuvalle tütar-ettevõttele eurodes antud laenu ümberhindamisest valuutakursi kasumit aruandeperioodil summas 1 044 tuhat eurot (2018: 147 tuhat eurot). Rootsi kroon nõrgenes euro suhtes aruandeperioodil ligikaudu 2%. Finantskuludes on Rootsi krooni kursikahjumit kajastatud summas 196 tuhat eurot (2018: 121 tuhat eurot), mis tekkis Rootsis asuvalle tütar-ettevõttele eurodes antud laenu ümberhindamisest. Lisaks on võrreldes eelmise aastaga suurenenud 221 tuhande

eurot võrra intressikulud, mis on tingitud rendiarvestuse arvestuspõhimõtete muutusest (vt lisa 4 „Arvestus- ja aruandluspõhimõtted“).

Kontserni puhaskasumiks kujunes 4 149 tuhat eurot (2018: 3 821 tuhat eurot), millest Kontserni emaettevõtte Nordecon AS aktsionäridele kuuluv puhaskasumi osa moodustas 3 378 tuhat eurot (2018: 3 381 tuhat eurot).

Kontserni rahavood

2019. aasta äritegevuse netorahavoog moodustas 8 003 tuhat eurot (2018: 4 692 tuhat eurot). Äritegevuse rahavoo peamiseks mõjutaks 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, materjalide soetamisel, jne. 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 2019. aastal oli 220 tuhat eurot (2018: 2 934 tuhat eurot). Rahavoogu mõjutasid eelkõige põhivara investeeringud summas 594 tuhat eurot (2018: 534 tuhat eurot) ning materiaalse põhivara müük summas 377 tuhat eurot (2018: 1 784 tuhat eurot) ja saadud dividendid summas 489 tuhat eurot (2018: 460 tuhat eurot). Võrreldaval, 2018. aastal, mõjutas investeeringustegevuse rahavoogu kinnisvarainvesteeringu müük summas 1 300 tuhat eurot.

Finantseeringustegevuse rahavoog 2019. aastal oli -8 863 tuhat eurot (2018: -8 863 tuhat eurot). Finantseeringustegevuse rahavoogu mõjutavad enim laenu- ja rendimaksud. Saadud laenud moodustasid kokku 3 705 tuhat eurot, mis koosneb arvelduskrediidi ning arenduslaenude kasutamisest (2018: 2 898 tuhat eurot). Saadud laenude tagasimakseid oli kokku 4 032 tuhat eurot (2018: 4 671 tuhat eurot). Tegemist on pikaajaliste investeeringu- ja arenduslaenude graafikujärgsete tagasimaksetega. Rendimaksud moodustasid 3 276 tuhat eurot (2018: 1 879 tuhat eurot). Rendimaksete suurenemise põhjuseks on rendiarvestuse arvestuspõhimõtete muutus (vt lisa 4 „Arvestus- ja aruandluspõhimõtted“). Dividende maksti 2019. aastal 2 360 tuhat eurot (2018: 2 627 tuhat eurot). Aktsiakapitali vähendamise väljamaksud moodustasid aruandeperioodil 1 892 tuhat eurot (2018: 1 847 tuhat eurot).

Seisuga 31.12.2019 moodustasid Kontserni raha ja raha ekvivalendid 7 032 tuhat eurot (31.12.2018: 7 678 tuhat eurot). Kontserni juhtkond on kommenteerinud likviidsusriske tegevusaruande peatükis „Peamiste riskide kirjeldus“.

Olulisemad suhtarvud ja näitajad

Suhtarv / näitaja	2019	2018	2017	2016	2015
Müügitulu, tuhat eurot	234 071	223 496	231 387	183 329	145 515
Müügitulu muutus	4,7%	-3,4%	26,2%	26,0%	-9,8%
Puhaskasum, tuhat eurot	4 149	3 821	1 725	3 933	174
Puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele, tuhat eurot	3 378	3 381	1 388	3 044	179
Kaalutud keskmine aktsiate arv, tk	31 528 585	31 528 585	30 913 031	30 756 728	30 756 728
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot	0,11	0,11	0,04	0,10	0,01
Üldhalduskulude määr müügitulust	2,9%	3,0%	3,0%	3,3%	3,5%
EBITDA, tuhat eurot*	7 311	6 021	3 123	6 017	5 769
EBITDA määr müügitulust	3,1%	2,7%	1,3%	3,3%	4,0%
Brutokasumi määr müügitulust	5,0%	4,5%	3,8%	6,0%	6,2%
Ärikasumi määr müügitulust	1,8%	1,8%	0,5%	2,3%	2,7%
Ärikasumi määr ilma vara müügi kasumita	1,7%	1,3%	0,5%	2,2%	2,4%
Puhaskasumi määr müügitulust	1,8%	1,7%	0,7%	2,1%	0,1%
Investeeringut kapitali tootlus	10,0%	8,4%	5,9%	8,5%	2,1%
Omakapitali tootlus	12,5%	11,2%	4,8%	10,6%	0,5%
Omakapitali osakaal	27,9%	32,4%	30,8%	38,6%	40,1%
Vara tootlus	3,7%	3,5%	1,6%	4,2%	0,2%
Finantsvõimendus	33,8%	28,5%	32,7%	16,7%	25,5%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (lisa 5)	1,01	1,12	1,11	1,20	1,03

31.12.2019 31.12.2018 31.12.2017 31.12.2016 31.12.2015

Ehituslepingute teostamata tööd, tuhat eurot	227 545	100 352	144 122	131 335	125 698
--	---------	---------	---------	---------	---------

* EBITDA sisaldab firmaväärtuse mõjusid. 2016: 139 tuhat eurot tulu negatiivsest firmaväärtusest, 2014: firmaväärtuse allahindamise kulu 192 tuhat eurot ning 414 tuhat eurot tulu negatiivsest firmaväärtusest.

Müügitulu muutus = (Aruandeperioodi müügitulu/Eelmise perioodi müügitulu) – 1*100
Puhaskasum aktsia kohta (EPS) = Emaettevõtte aktsionäride osa puhaskasumist/Kaalutud keskmine aktsiate arv
Üldhalduskulude määr müügitulust = (Üldhalduskulud / Müügitulu)*100
EBITDA = Ärikasum + Kulum + Firmaväärtuse allahindlused
EBITDA määr müügitulust = (EBITDA / Müügitulu)*100
Brutokasumi määr müügitulust = (Brutokasum / Müügitulu)*100
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

Investeeringut kapitali tootlus = ((Kasum enne tulumaksustamist + intressikulud) / Perioodi keskmine (Intressi kandvad kohustused + omakapital))*100
Omakapitali tootlus = (Aruandeperioodi puhaskasum / Perioodi keskmine omakapital kokku)*100
Omakapitali osakaal = (Omakapital kokku / Kohustused ja omakapital kokku)*100
Vara tootlus = (Aruandeperioodi puhaskasum / Perioodi keskmine vara kokku)*100
Finantsvõimendus = ((Intressikandvad kohustused – Raha ja raha ekvivalendid) / (Intressikandvad kohustused + Omakapital))*100
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = Käibevara kokku / Lühiajalised kohustused kokku

Ehituslepingute teostamata tööde mahud

Kontserni ettevõtete poolt sõlmitud ehituslepingute teostamata tööde maht seisuga 31.12.2019 oli 227 545 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aastaga on teostamata tööde maht suurenenud üle kahe korra. 2019. aastal sõlmiti uusi lepinguid kokku 305 695 tuhande euro väärtuses (2018: 134 419 tuhat eurot). Kontsern on suutnud olla võrdsest edukas nii era- kui ka riigihangetes.

EUR '000	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Ehituslepingute teostamata tööd	227 545	100 352	144 122	131 335	125 698

Seisuga 31.12.2019 moodustavad teostamata tööde portfellis hoonete segmendiga seotud projektid 85% ja rajatiste omad 15% (31.12.2018: vastavalt 72% ja 28%). Võrreldes 31.12.2018 seisuga on suurenenud nii hoonete kui ka rajatiste teostamata tööde mahud. Hoonete maht on suurenenud rohkem kui 2,5 kordselt ning rajatised 21%.

Hoonete segmendis on võrreldes eelmise majandusaasta lõpu seisuga suurenenud kõikide alamsegmentide mahud. Enim on suurenenud korterelamute alamsegmenti maht, mis on ka suurima osakaaluga hoonete segmendis, moodustades 39% kogu segmendi mahust. Korteralamute alamsegmenti teostamata tööde portfelli koosneb olulises osas Tallinnas Kalaranna kvartali kahe esimese etapi projekteerimis- ja ehitustöödest, mille maht on ligikaudu 40 mln. eurot. Mainitud lepingule lisandub teostamata tööde maht Rootsis, kus Uppsala keskuse lähedal ning Stockholm Bromma linnaosas jätkub kahe korterelamu ehitus. Ühiskondlike- ja ärihoonete alamsegmentide teostamata tööde mahud moodustavad vastavalt 23% ja 20% segmendi tööde portfelist. Olulise osa ühiskondlike hoonete mahust moodustavad Sisekaitseakadeemia ja Tartu Ülikooli Narva õppekeskuse, Kohtla-Järvele spordi- ja tervisekeskuse, Tapa kaitsevälinakusse hoidlakompleksi ning Tallinna lähiste Järveküla alevikku uue põhikooli – Kindluse Kooli - ehitamine. Ärihoone alamsegmenti suuremamaahulised pooleliolevad tööd asuvad Tallinnas: Rotermann City'sse uue seitsmekorruselise ärihoone, Porto Franco kinnisvaraarenduse esimese etapi ehitamine ning Ülemiste City linnakusse parkimismaja II ehitusetapi projekteerimine ja ehitamine. Tööstus- ja laohoonete alamsegmenti portfelli mahtu on suurendanud E-Piima Paidesse ehitatava tehasekompleksi ehitamiseks sõlmitud leping.

Kui rajatiste segmendi teostamata tööde portfelli on pikalt tuginenud valdavalt teedehituse ja -hoolduse alamsegmenti mahule, siis aruandeperioodi lõpu seisuga on segmendisisene jaotus oluliselt muutunud. Ligikaudu poole rajatiste portfelist moodustab muude rajatiste alamsegmenti maht, millest omakorda märkimisväärne osa on III kvartalis sõlmitud lepingul, mille alusel ehitatakse Põhja-Rootsi Sundsvalli lähedusse Nysäter tuulepargi 73 tuulegeneraatori vundamenti. Teise poole moodustab teedehituse ja -hoolduse alamsegment, millest suurima mahuga on 2019. aasta II kvartalis sõlmitud leping Tallinn-Pärnu-Ikla maanteel asuva Kernu ümbersõidu ning Kernu tankla ja Haiba liiklussõlme ehitustööks ning aruandeaasta lõpul lisandunud leping Võru-Räpina maanteel asuva Vinso-Kirmsi teelõigu rekonstrueerimiseks. Jätkub kolme teehooldepiirkonna, Järva, Hiiu ja Kose, hooldetööde lepingute täitmine.

Kuigi Kontserni teostamata tööde portfelli sisaldab ka märkimisväärses mahus üleminevaid töid 2021. aastasse, prognoosib Kontserni juhtkond 2020. aastal 2019. aastaga võrreldes tegevusmahtude kasvu. Samas ei ole hetkel võimalik lõplikult hinnata koroonaviiruse (COVID-19) mõju Kontserni tegevusmahtudele (vt raamatupidamise aastaaruande lisa 38). Kontserni juhtkond on äärmiselt tihedas konkurentsiolekorrast vältinud põhjendamata riskide võtmist, mis võiksid lepingute täitmisel suure tõenäosusega realiseeruda ettevõttele negatiivselt. Samas püüab juhtkond sobival võimalusel kompenseerida turuolukorrast tulenevat survet marginaalidele portfelli mõningase kasvuga. Eelistatult hoitakse jätkuvalt püsikulud kontrolli all ning jälgitakse kriitiliselt turul toimuvaid muutusi.



Ehitustööd Porto Franco objektil. Nordecon AS, Nordecon Betoon OÜ

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 ei soetanud Kontsern uusi kinnisvarainvesteeringuid (2018: 88 tuhat eurot) (s.o kinnistud, mida hoitakse edasimüügi, renditulu teenimise või väärtuse kasvu eesmärgil). Kontsern ei müünud aruandeperioodil kinnisvarainvesteeringuid. Võrreldava perioodil müüs Kontsern Tartus asuva kinnistu (vt raamatupidamise aastaaruande lisa 13).

Investeeringud põhivarasse

Kontsern investeeris 2019. aastal materiaalsesse põhivarasse 5 859 tuhat eurot, millest rendivara moodustab 4 318 tuhat eurot (2018: 2 052 tuhat eurot, rendivara 0 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)	2019	2018
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud (lisa 12)	103	378
Materiaalne põhivara (jääkväärtus) (lisa 14)	6 714	-278
Immateriaalne põhivara (jääkväärtus) (lisa 15)	62	35

2020. aastal jätkab Kontsern investeerimist põhivarasse võrreldavas mahus 2019. aastaga. Tehtavad investeeringud on vajalikud nii amortiseerunud põhivara asendamiseks kui ka põhitegevuse efektiivsuse tõstmiseks.

Kvaliteetne teenus ja kliendikogemus

Ehitusvaldkond tunnetab selgelt klientide järjest kasvavaid nõudeid ja ootust nii protsessi kui lõpptulemuse kvaliteedile. Kontsern on seda meelt, et ehituses on tulemus parim siis, kui lõpptulemuse nimel ja ühtsetel põhimõtetel pingutavad ühiselt nii tellija, arhitekt, projekteerija, omaniku järelevalve ja ehitajad. Eduka projekti aluseks on avatud ja aus suhtlus kõigi osapoolte vahel. Tellija peab oma ootustes olema selge ja õiglane. Ehitusfirma ülesanne on anda tellijale jooksvalt tagasisidet, jagada infot läbipaistvalt ja lahendada tekkinud küsimused aegsasti.

Selle koostööahela olulise osalisena on ehitusettevõtte kvaliteedi näitaja korrektselt juhitud projektid ning tähtaegselt ja nõutud kvaliteedile vastavalt valminud hooned ja rajatised. Kõrgeima kliendirahulolu tagavad ehituskvaliteet, läbipaistev tegevus ja avatud suhtlus tellijaga kogu ehitusprotsessi ajal.

2019. aastal lisas Maanteeamet objektide hindamisse kvaliteedikriteeriumi, mis võimaldab teostajal väga hea töö eest lisatasu saada. Paigaldatud asfaldikihi kvaliteeti mõõdetakse ning selle alusel on võimalik saada projekti eelarvest 1% boonust. Kontsernil õnnestus 2019. aastal pakkuda tellijale Lelle-Käru (riigimaantee nr 15) ja Misso (põhimaantee nr 7) objektidel paremat kvaliteedi, kui lepingu tingimustest nõutud, saades selle eest boonust.

Kvaliteedijuhtimise tulemuseks on ohutus

Ohutus on kvaliteetse ehituse kõige olulisem tulem, mistõttu on Kontsernil esmane vastutus rajada ohutud ja turvalised hooned ning rajatised. Ohutus sõltub:

- nõuetele vastavast projekteerimisest;
- sobilike materjalide valikust;
- turvalistest tehnilistest lahendustest;
- kindlast tööde järjestusest ja tehnoloogia järgimisest;
- kriitilisemate tegevuste järjepidevast kontrollist igas tööloigis.

Kontsern mõistab oma rolli lõppkasutajate ohutuse tagamisel ja ei tee oma töös ühtegi järeleandmist valmis objektide ohutust puudutavates küsimustes. Projekti käigus tehtavate regulaarsete kontrollide käigus avastatud projekteerimis- ja ehitusvead parandatakse. Töö valmides antakse tellijale hooldusjuhised ehitise kvaliteedi, seisukorra ja ohutuse säilitamiseks.

2019. aastal ei esinenud Kontserni ettevõtetel töötervishoiu ja -ohutuse alastele regulatsioonidele mittevastavusi. (2018: 0 mittevastavust).



Põhimaantee 7 Missokülä-Hindsa rekonstrueerimine. Nordecon AS

Kvaliteedijuhtimise süsteem

Teadlik ja süsteemne kvaliteedijuhtimine on Kontserni ehitusprojektide eduka teostamise aluseks. Teostatud tööde vastavuse ja püstitatud eesmärkide saavutamiseks järgib Kontsern kõigis projektides:

- tellija esitatud nõudeid ja projektdokumentatsiooni;
- ehitustegevust reguleerivaid õigusakte ja norme;
- Kontserni enda juhtimissüsteemi.

Kontserni kvaliteedi-, keskkonna- töötervishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteemi aluseks on vastavate rahvusvaheliste standardite (ISO 9001, ISO 14001, OHSAS 18001/ISO 45001) nõuded.

Kontserni tütarettevõtte SWENCN AB võttis Rootsis kasutusele kohaliku standardi BF9K, mis käsitleb nii kvaliteeti, keskkonda kui ka tööohutust. Standardi järgimine annab ettevõttele vajaliku kvaliteedimärgi, et paremini klientide ootustele vastata ning tõhusamalt konkureerida ning võita uusi projekte.

Kontserniülese ühtse põhiraamistiku eesmärk on tagada sarnane üldise kvaliteedi ja töökorralduslike põhimõtete ning avatud suhtlemise printsiipide järgimine Kontserni poolt juhitud projektides. Iga tütarettevõtte rakendab juhtimissüsteemi enda spetsiifikast lähtuvalt ning iga projekti- ja objektijuht saab sellele tuginedes seada sisse täpse töökorralduse vastavalt kontekstile.

Juhtimissüsteemi praktilise kasutamise eelduseks on töötajate teadlikkus, pidev täiendamine ajakohase infoga ning regulaarsed tulemuste ülevaatused juhtkonna poolt. Kontserni kvaliteediosakond on seejuures teistele üksustele ja projektimeeskondadele toetav koostööpartner ning emaettevõtte ehitusobjektidel, struktuuriüksustes ja juhtide seas viiakse regulaarselt läbi juhtimissüsteemi siseauditeid. 2019. aastal juhtimissüsteemi järgimises eesmärkide saavutamist takistavaid mittevastavusi siseauditite raames ei tuvastatud.

Aruandeaasta garantiikulud vt Lisa 21.

Emaettevõttes määratakse igale valminud objektile kvaliteedikoeffitsient, mis arvutatakse kokku viie näitaja alusel:

- objekti tähtaegne valmimine ja tellijale üleandmine;
- vaegtööde arv plaanitud valmimise tähtajal (tellija märkuste ja pooleli olevate tööde põhjal);
- klienditagasiside ja –rahulolu (sh pretensioonide käsitlemine);
- tööõnnetused ja ohuolukorrad (sh ühekordsed ja korduvad rikkumised);
- tehnilised ülevaatused.

Kvaliteedikoeffitsiendist sõltuvad projektmeeskondade tulemustasud, mistõttu on selle rakendamine oluliseks meetmeks kvaliteedinõuete elluviimiseks objektidel.

Kontsernis peetakse „Puuduste ja ettepanekute registrit“, kuhu kantakse sisse laekunud ettekirjutused, mittevastavused ja kaebused, mis on tulnud ametkondadelt, järelevalveasutustelt, koostööpartneritelt ja ka eraisikutelt. Iga selline juhtum lahendatakse ja tehakse järeldused sarnaste vigade vältimiseks tulevikus.

Projektijuhtimine ja koostöö tellijaga tähtaegse valmimise tagamiseks

Kontserni eesmärk on lõpetada ehitustööd tellijaga kokku lepitud tähtajaks. Projektide hanke- ja lepingutingimused panevad üha enam vastutust peatöövõtjale, tellija nõudmised on kõrged ja läbimõeldud ning see omakorda eeldab tihedat koostööd ning paneb pingutama tähtaegadest kinnipidamise nimel.

Kvalifitseeritud oskustööliste puuduse ja allhankijate kohatise ebastabiilsuse kõrval võivad õigeaegset valmimist raskendada töö käigus ilmnevad ettenägematud olukorrad. Ootamatuste ennetamiseks ja tähtaegse valmimise tagamiseks rakendatakse Kontsernis muuhulgas neid kolme lähenemist:

1. **Ehitustööde tegelik põhivalmiduse saavutamine planeeritakse tähtajast kiiremas tempos.** See jätab piisavalt aega tööde lõppfaasis võimalike puuduste likvideerimiseks ja lõplikus valmiduses objekti õigeaegseks üleandmiseks.
2. **Pööratakse rohkem tähelepanu aktiivsele ja läbipaistvale suhtlusele tellijatega.** Ettevaatav planeerimine aitab võimalikke väljakutseid ennetada. Projekti- ja objektijuhid peavad tekkivaid probleeme õigeaegselt märkama, tekkinud küsimusi avameelselt arutama ning koostöös seotud osapooltega lahendada.
3. **Otsitakse tõhusamaid ja optimaalsemaid lahendusi.** Enne tööga alustamist tehakse projekteerijatele ülesandeks kõrvaldada projektist vead, ebakõlad ja üledimensioneeritud lahendused. Üha enam kasutatakse ehitamisel tehastes valmis tehtud elemente.

„Veskitammi liiklussõlme näol on tegemist olulise, ühtekuuluvusfondist rahastatava „Riigimaantee nr 4 Tallinn – Pärnu - Ikla km 13,0 – 16,0 Tallinna piir - Topi sõlm ehitus“ projekti objektiga. Projekti elluviimine mh parandas oluliselt maanteel liiklust ning tõstis raudteeohutust – jalakäiatele on loodud võimalus autoliiklusest eraldi liikuda, samas arvestati ka automaanike soovidega ning ühistranspordi vajadustega. Veskitammi objekti iseloomustab ka uus avalik ruum puhke kohtadega, läbimõeldud haljastusega ja rahvusvahelise grafitigaleriiga jalakäijate tunnelites. Tahaksin esile tuua objekti meeskonna pühendunud tööd koos eesmärgiga keskenduda objekti tähtajaks valmimisele ja ajutise liikluskorralduse tasemele. Mõlemad eesmärgid on saavutatud. Antud objekti teostamise võtmesõnaks on koostöö kõikide huvitatud osapooltega, sh insener, tellija, ametkonnad, kohalikud elanikud ja liiklejad, tehnovõrkude valdajad.“

*Ksenia Haavistu,
Maanteeameti põhja teehoiu osakonna projektijuht*

Digiehitus ja tehnoloogilised lahendused

Kontsern peab digitaalsete lahenduste kasutuselevõttu ehitussektori tänaseks suurimaks väljakutseks ja võimaluseks.

Ehitus on kogu maailmas madala tootlikkusega tootmisharu. Hoogsalt arenev digiehitus ehk mitmesugused digitaliseerimise lahendused aitavad ehitust kaasajastada, tõsta efektiivsust ja muuta sektori kuvandit atraktiivsemaks eriala valivate noorte seas. Eestis on valdkonna arendamiseks loodud erievid huvigruppe liitev Digitaalehituse klaster ja e-ehituse teemaveeb.

Nordecon on Digitaalehituse Klatri liige ning tegutseb aktiivselt klatri juhatuses. See koostöö lubab ehitus- ja arendustegevuse vallas laiemalt kaasa rääkida ning digitaliseerimisega seotud riiklikel sammudel kätt pulsil hoida.

Kontserni ambitsioon ei ole mitte pelgalt arengutega kaasa minna, vaid olla selles vallas liider ja eestkõneleja. Järgmiste aastate jooksul on digitaliseerimine kogu Kontserni töös tugevas fookuses. Seni kasutatud digilahendused on muutumas igapäevaseks standardiks ning erinevate programmide võimalusi on plaanis tänasest veelgi enam rakendada.

BIM (*Building Information Modelling*) on tänapäevase digi-ehituse peamine töövahend, mille kasutamine on nii Nordeconi Kontsernis kui turul tegutsevate suuremate ehitusfirmade seas juba valdavaks muutunud. BIM on infotehnoloogiline lahendus, mis soodustab koostööd kõigi ehituse osapoolte vahel (sh arhitekt, projekteerija, eelarvestaja, ehitaja), võimaldades neil ühiselt luua ehitusobjektidest digitaalseid 3D mudeleid.

Ehitussektorile oleks kasulik, kui digitaalse mudeli loomist reguleeriks riiklik standard, mille tulemusena teeksid kõik projekteerijad mudeleid sarnaste reeglite alusel.

Teine BIMi kasutamise kitsaskoht on see, et projekteerimisel ja ehituse ettevalmistamisel kasutatakse BIMi palju, kuid ehitusplatsil on rakendamise tase madalam, seega kogu olemasolev potentsiaal jääb veel kasutamata. Nordeconi eesmärk on iga objektiga seotud koostööpartnereid koolitada ning tutvustada uusi tehnilisi võimalusi. Projektide juhtimisel võimaldab BIM seotud osapooltel nõ ümber laua istudes projektiga seotud küsimustest selgemini aru saada.

Digiehitus väljendub Nordeconi Kontsernis eelkõige kolmes aspektis:

1. BIM ehk 3D mudelite kasutamine projekteerimises

- Pea kõigis Kontserni projektides on kasutusel 3D mudelid. Projekteerimist teostavatelt kontsernivälistelt partneritelt eeldatakse BIM-i kasutamist, mis aitab suunata kogu turgu.
- BIM-i kasutamine tõstab kogu projekti kvaliteeti, kuna vigu suudetakse avastada ja parandada enne ehitusplatsile jõudmist ning tellijal on parem ülevaade ja arusaamine oma toimuvast.
- Mudelipõhine projektijuhtimine loob läbipaistvust ja tõhustab kommunikatsiooni – kõik osapooled on samas infoväljas ja on loodud kõik eeldused teineteise vajadustest lihtsamini aru saamiseks.
- BIM-i rakendati Kontsernis 2019. aastal kokku 41 projektis (2018: 47; 2017: 31; 2016: 15).

Tallinna Sadama D-terminali ja Kohtla-Järve riigigümnaasiumi ehitused on Nordeconi jaoks esimesed projektid, kus BIMi teostusmudelit lepinguliselt nõutakse. Tellijale antakse koos objektiga üle ka selle detailne digitaalne versioon, mida saab edaspidi kasutada hoone haldusprotsessis. See oli üks 2019. aasta oluline infotehnoloogiline arendus, mille eelduseks on, et töö juhtimine platsil käib 3D mudeli järgi. Kogu hoone teostusdokumentatsioon on kasulik koondada ühtsesse 3D keskkonda – tegu on lähitulevikku silmas pidades olulise arenguga.



Kohtla-Järve Gümnaasium. Nordecon AS

2. Kogu ehitusplatsi dokumentatsiooni digitaliseerimine

- Ehitusobjekti projektijuhtimise käigus tekib väga suur kogus dokumente – ehituspäevikud, kaetud tööde aktid, sertifikaadid ja muu. Neid dokumente hallatakse Kontsernis digitaalselt, kasutades selleks juba kolm aastat objektiijuhtimise tarkvara Bauhub.
- Bauhub annab kõigile osapooltele ühtse infokeskkonna ning suurendab objektide juhtimises kiirust, lihtsust, läbipaistvust ja süsteemsust.
- 2019. aastaks on saanud tavaks, et kõik ehitusobjektiga seotud dokumendid tekivad ja allkirjastatakse digikeskkonnas. Enamus objektidel ühtegi paberil allkirjastatud dokumenti pole.
- Kontserni eesmärk on Bauhubi kasutust veelgi enam arendada ja võimalikult palju dokumente tarkvarasse üleviia. Digikeskkonna potentsiaali maksimaalsel kasutamisel on oluline, et ka alltöövõtjad tuleksid uuendusega kaasa. See vajab jätkuva pingutusi.

3. Teiste töötappide digitaliseerimine

Kontsern on võtnud ka teiste töötappide kiiremaks, mugavamaks ja nutikamaks teostamiseks kasutusele erinevaid infotehnoloogilisi programme. Mõned näited:

- Simple-BIM on uus programm eelarvestajatele, kes samuti kasutavad oma töö efektiivistamiseks 3D mudeleid ja teisi digitaalseid keskkondi.
- Dalux on tarkvara, mis võimaldab läbi nutiseadme otse ehitusplatsil 3D mudelit vaadata ja kontrollida. Programm sisaldab ka liitreaalsuse liidest, millega saab võrrelda projekti mudelit ja tegelikku reaalsust. Seda lahendust kasutatakse teostusmudeli kontrollimise etapis.
- BlueBeam on tehniline lahendus PDF-dokumentidel põhinevaks infovahetuseks.

Lisaks mugavusele ja kiirusele aitab digitaliseerimine kaasa ka ehitussektori keskkonnahoidlikumaks, ohutumaks ja läbipaistvamaks muutmisele:

- Mudelprojekteerimine aitab välja töötada targemaid lahendusi energiatarbimise, ruumiplaneerimise, valguse, sisekliima jt valdkondades.

- Virtuaalreaalsuse prillidega hoonesse sisse minnes saab etteulatavalt muudatusi sisse viia ja luua juba esimesel korral vigadeta lahendus.
- Ehitusprotsessi eelnevalt virtuaalselt läbi mängides on näha, kus tekivad töö käigus ohutsoonid ning on eelnevalt võimalik läbi mõelda kuidas neid ehitusplatsil turvaliselt märgistada.
- Digitaliseerimine aitab ehituse erinevate osapooltega seotut läbipaistvamaks muuta. Eeldades alltvõetvõjatelt digilahenduste kasutuselevõttu, on Kontsern ise selles valdkonnas moraalseks eeskujuks.

Tariston võttis 2019. aastal püsivalt kasutusele droonid, sest Eestis aktsepteeritakse nüüd ka droonide mõõteandmeid. Droone kasutatakse nii objektidel kui ka puistematerjalide karjäärides pinnase mahtude mõõdistusteks.

Kliendirahulolu

Kontserni jaoks on iga klient oluline. Lisaks kvaliteetse teenuse pakkumisele aitab kliendisuhete hoidmisele kaasa personaalne suhtlus. Positiivse klienditagasiside eelduseks on tellijate vajaduste ja ootuste mõistmine, projekti sujuv elluviimine ning kvaliteetne lõpptulemus. Kontsern töötab iga päev oma klientide rahulolu nimel.

- Kontserni projekti- ja objektijuhtidel ning töödejuhatajatel on kandev roll Kontserni usaldusväärse maine kujundamisel. Seda saab teha eelkõige läbi asjatundliku ja läbipaistva suhtluse ning regulaarsete koosolekute.
- Kontsern peab tellija esindajaid meeles tähtpäevade puhul ning korraldab kliendiüritusi tellijate esindajatega, kuhu sageli on kaasatud ka Kontserni objektimeeskond.
- 2019. aasta jooksul ühtlustati Kontsernis turundusprotsesse (meediasuhtlus, objektidel toimuvad sündmused, koostöö tellijaga), et lähenemine divisjonide ja objektide vahel oleks süsteemsem ja ühtsem.

Kliendirahulolu tagamiseks ja tõstmiseks küsitakse emaettevõttes kliendilt hinnangut koostöö erinevatele aspektidele 12-pallilisel rahuloluindeksi skaalal. Küsimustik võimaldab tellijal hinnata töö vastavust ootustele, objekti töökorraldust ja korrektsust, objektimeeskonna oskusi ja koostöövõimekust, kokkulepetest (sh. tähtaegadest) kinnipidamist, kasutatud allhankijate tööd ning anda üldine hinnang projektile. 2019. aasta rahuloluindeks oli emaettevõtte klientide seas 10.4 punkti 12-st ehk 87% võimalikust maksimumist (2018: 92%).

Tütarettevõtted, kes samuti kliendirahulolu uurivad, kasutavad selleks teistsuguseid hindamisskaalasid. 2019. aastal oli kliendirahulolu Eston Ehitus AS-is 90% (2018: 83%), Tariston AS-is 89% (2018: 90%) ja Kaurits OÜ-s 100% (2018: 100%), Eurocon Ukraine TOV-s 80% võimalikust maksimumtulemusest. (Vastanud klientide arv: Nordecon AS 17, Tariston AS 15, Kaurits OÜ 1, Eston Ehitus AS 4, Eurocon Ukraine TOV 5)

Tellijate rahulolu Kontserni erinevate ettevõtete tööga on jäänud sarnaselt möödunud aastale kõrgele tasemele.

„Minnes esimesele töökoosolekule objekti kõrvale püstitatud soojakusse, tunnetasin õhustikust professionaalsust - laua ümber istusid oma ala fanaatikud, kohusetundlikud spetsialistid, kes tegid oma tööd hingega. Alates sellest, et objektile minnes pidi kiiver peas olema ning lõpetades teatud piirides vastutulekutele soovides ja muudatustes, mis töö lõpufaasis oldi valmis sisse viima. Sest uue kooli ehituse puhul on tähtis see, et ellu saaksid viidud koolijuhil visioonid ja väärtused mida kool ka ehitisena ja maamärgina kandma hakkab palju aastakümneid või isegi sadu.

Kohtla-Järve Gümnaasiumi õppehoone ülikiire ehitustempo ei toonud kaasa hinnaalandusi kvaliteedis. Nägin, milline kontakt oli ehitajal oma alltvõõtjate ja partneritega, nende eest hoolitseti (küllap ka piitsutati) ja suheldi konstruktiivselt, kuid lugupidavalt. See loob eeldused, et töö tuleb korralik ja lõppkasutaja on rahul. Nii on ka läinud.

Koolimaja on ehitatud südamega ja seda kiirgub igalt poolt majalt inimestele.“

Hendrik Agur

Kohtla-Järve Gümnaasiumi direktor

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 teatud abinõusid kasutades saab nende mõju vähendada. Kahe peamise meetmena kasutab Kontsern elanike ettehoiatavat teavitamist ning erinevaid mõju ja ebamugavust vähendavaid põhimõtteid:

- Kontsern julgustab kõiki ehitusobjekti juhte külastama enne projekti algust piirkonna elanikke ning teavitama kavandatavatest töödest. Samuti edastatakse piirkonna elanikele infot olulisematest muutustest projekti ajal.
- Maanteeameti tellitud objektidega seondult avaldatakse regulaarseid infolehti kohalikus meedias
- Häiriva perioodi lühendamiseks on Kontsern palunud elanikelt ja omavalitsuselt luba pikemateks tööpäevadeks.
- Võimalusel planeeritakse näiteks mürarikkad tööd kellaaegadele, mil see häirib kohalikke elanikke võimalikult vähe.



Riigitee 4 Tallinn-Pärnu-Ikla km 13,0 - 13,7 Veskitammi liiklussõlm. Nordecon AS

2019. aastal toimus kaks objekti- ja projektijuhtidele suunatud meedia ja kommunikatsiooni koolitust, mille eesmärgiks oli toetada kohaliku kogukonna vajaduste ja ootuste paremat mõistmist ning neile õigeaegset reageerimist, ennetamaks võimalikke vastuolusid.

Üldiselt on Kontsernil ehitusobjektide naabruskonna elanikega head suhted. Inimesed on vastutulelikud ja mõistvad ning väiksemad mured lahendatakse jooksvalt. 2019. aastal laekus ehitusobjektide ümbruskonna elanikelt kokku kuus põhjendatud ametlikku kaebust, mis olid seotud tolmuga, müra, ehitusprahi, pori, sõidukite ja liiklusohutusega (2018: 2).

Head suhted kohalike elanikega toetavad Kontserni edasisi samme samas piirkonnas. Seda ilmestab näide, kus Kontsern rajas Vaivara ammendunud karjääri kohalike inimeste jaoks rekreatiivse ala.

Vastutustundliku ehitusettevõttena püüab Kontsern vältida igasugust kahju ümberkaudsetele hoonetele ja rajatistele. Enne ehitustegevuse algust fikseeritakse naaberobjektide seisukord foto- ja videomaterjalina. Esiteks selgitab see välja asjaolud, millega kursis olemine aitab vältida tööde käigus kahju tekitamist. Lisaks aitab see ümberkaudse kinnisvara omanike pretensioonide laekumisel neid tõeselt ja efektiivselt lahendada. Kontsern katab ehituse käigus hoonetele ja rajatistele tekitatud kahjude paranduskulud.

Töötajad ja tööjõukulud

Ehitus on tööjõumahukas valdkond ning sarnaselt teistele tegevusaladele mõjutab tööjõu puudus tugevalt ka ehitusettevõtteid. Nordecon soovib pakkuda oma töötajatele kaasaegset ja professionaalset töökeskkonda, luues seeläbi võimalused isiklikuks arenguks, rahuldust pakkuvaks töökogemuseks ja tulemuslikuks tööks.

Jätkuvalt oli väliskeskkonna suurimaks mõjutajaks ehitussektorile iseloomulik palgasurve ning tugev konkurents kvalifitseeritud tööjõu pärast. Kontserni fookus on viimasel ajal olnud tootlikkuse kasvatamisel ning otsitakse lahendusi, kuidas töökorraldust efektiivistada.

2019. aasta sügisel toimus Kontserni emaettevõttes 1,5 kuud kestnud tööaja tegevuste arvestuse pilootprojekt. Tööaja arvestuse eesmärgiks on saada faktipõhised andmed erinevatele tegevustele kuluva aja, töökoormuse jaotumise ja võimalike automatiseerimist vajavate tegevuste kohta. Nimetatud andmed aitavad ehitusprojekti tulemusi paremini kokku võtta, arvestades lisaks ehitusobjektile toimuva tegevuse kuludele ka ettevalmistusperioodiga seotud kulusid ning võimaldavad edaspidi veelgi efektiivsemalt ettevõtte tegevust planeerida ning võtta vastu vajalikke juhtimisotsuseid. 2020. aasta algusest rakendatakse tööaja arvestust emaettevõtte üleselt. Tööaja arvestuseks kasutatakse spetsiaalset elektroonilist rakendust, mida on võimalik kasutada nii arvutis kui nutiseadmetes.

2019. aastal töötas Kontserni emaettevõttes ja tütaretevõtetes kokku keskmiselt 687 inimest, kellest inseneritehniline personal (ITP) moodustas 414 inimest. Võrreldes aastataguse perioodiga on töötajate arv püsinud muutumatu. Keskmine tööstaaž on Kontserni ettevõtetes 6,9 aastat.

Töötajate keskmine arv Kontserni ettevõtetes

Aasta	Inseneritehniline personal	Töölised	Keskmine kokku
2019	414	273	687
2018	419	268	687
2017	426	309	735
2016	381	303	684
2015	356	334	690

Töötajate statistika aasta keskmise töötajate arvu baasilt

	ITP		Töölised		Kokku 2019	Kokku 2018
	Mehed	Naised	Mehed	Naised		
Vanuse järgi						
Alla 30 aastaste töötajate arv	72	29	43	1	145	158
30-49 aastaste töötajate arv	195	50	122	2	369	353
50 aastaste ja vanemate töötajate arv	48	21	99	5	173	176
Töösuhete järgi						
Püsiva lepinguga töötajate osakaal (% kategooria kõigist töötajatest)	94%	94%	99%	95%	94%	91%
Täistööajaga töötajate osakaal (% kategooria kõigist töötajatest)	90%	85%	95%	25%	87%	90%
Renditöötajate poolt teostatud tööpäevade arv kokku*					4 086	1 300
Uued töötajad						
Alla 30 aastaste töötajate arv	30	14	39	2	85	89
30-49 aastaste töötajate arv	30	12	21	1	64	90
50 aastaste ja vanemate töötajate arv	8	1	6	1	16	44
Lahkunud töötajad						
Alla 30 aastaste ettevõttest lahkunud töötajate arv **	17	12	31	3	63	61
30-49 aastaste ettevõttest lahkunud töötajate arv **	26	19	25	5	75	78
50 aastaste ja vanemate ettevõttest lahkunud töötajate arv **	9	1	8	4	22	48

* need, kes ei ole arvestatud teistel ridadel töötajate hulka

** sh vabatahtlikult, koondamise, vallandamise, pensioniea tõttu lahkunud

Tööjõukulud on võrreldes eelmise aastaga suurenenud ligikaudu 10%. Kontserni 2019. aasta tööjõukulud koos kõikide maksudega moodustasid 25 323 tuhat eurot, eelmisel majandusaastal olid tööjõukulud 22 964 tuhat eurot. Tööjõukulude suurenemist mõjutab eelkõige üldine jätkuv palgatõusu surve, mida omakorda võimendab spetsialiseeritud tööjõu nappus. Lisaks mõjutab tööjõukulude kasvu paranenud majandustulemustest tingitult suurenenud tulemustasude osakaal palgakuludes.

Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud moodustasid 2019. aastal 187 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 62 tuhat eurot (2018: vastavalt 187 tuhat eurot ja 62 tuhat eurot).

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud moodustasid 2019. aastal 480 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 158 tuhat eurot (2018: vastavalt 656 tuhat eurot ja 217 tuhat eurot). 2018. aastal sisaldasid juhatuse liikme tasud juhatuse liikme teenistuslepingu lõppemise tasusid 180 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 60 tuhat eurot.

Töö tootlikkuse mõõtmine

Kontsern kasutab põhitegevuse efektiivsuse hindamisel järgmisi töötajate arvule ja neile makstud töötasudele tuginevaid tootlikkussuhtarve:

	2019	2018	2017	2016	2015
Töötajate nominaaltootlikkus, tuhat eurot	340,6	325,4	314,9	268,0	210,9
Muutus võrreldava perioodi suhtes, %	4,7%	3,3%	17,6%	27%	-4,3%
Tööjõukulude nominaaltootlikkus, eurot	9,2	9,7	10,1	9,0	8,0
Muutus võrreldava perioodi suhtes, %	-5,0%	-3,8%	12,6%	12,8%	-0,6%

Töötajate nominaaltootlikkus = Müügitulu / Töötajate keskmine arv aastas

Tööjõukulude nominaaltootlikkus = Müügitulu / Tööjõukulud aastas

Kontserni aruandeperioodi töötajate nominaaltootlikkus suurenes võrreldes eelmise aastaga, kasv on tingitud müügitulu kasvust. Tööjõukulud on aruandeaastal kasvanud rohkem, kui müügitulu ning see on põhjustanud tööjõukulude nominaaltootlikkuse vähenemise võrreldes eelmise aastaga.

Järelkasv ja tööandja maine

2019. aastal oli Kontserni fookuses jätkuvalt töötajate hoidmine, järelkasvu tagamine ja uute töötajate leidmine.

Olukord tööjõuturul nõuab senisest veelgi strateegilisemat lähenemist Kontserni kui tööandja mainele ning ehituse valdkonna populariseerimisele laiemalt. Ehituse eriala õpetatakse vähestes koolides ning tööturule jõuab liiga väike hulk kaasaegsete teadmiste ja oskustega inimesi. Eriti keeruline on täita ametikohti, kus on vaja nii tehnilisi teadmisi kui suhtlemisoskust.

2019. aastal tehti jätkuvalt tööd selle nimel, et noorte seas silma paista. Sellele aitas kaasa emaettevõtte personali- ja kommunikatsiooniosakondade senisest tihedam koostöö. 2019. aastal:

- osaleti valdkondlikel tudengimessidel nagu Võti Tulevikku ja Inseneeriapäev;
- loodi spetsiaalsed infomaterjalid ja video, mis tutvustasid praktika- ja töötamismõimalusi Nordecon AS-is;
- toodeti pidevat sisu sotsiaalmeedia kanalitesse, eesmärgiga tutvustada noortele sobivates kanalites ettevõtte tegemisi, inimesi, objekte;
- viidi praktikantide programm uuele tasemele: Nordecon AS-is töötanud praktikantidele toimusid lisaks igapäevatoole ühised kohtumised, et tutvustada neile ettevõtte ja ehitussektori arenguid lähemalt;
- kutsuti tudengeid enda uude kontorisse avatud uste päevale ja ettevõtte tutvustusele;
- viidi sisse nõuvisusprogramm, mis sisaldab värbamispreemiat oma töötajatele, kes uut töötajat soovivad;
- jätkati koostööd Tallinna Tehnikaülikooli ja Tallinna Tehnikakõrgkooliga – näiteks loengute andmine, stipendiumid, insenerivõistluste toetamine.

Kokku oli 2019. aastal oli Kontserni Eesti üksustes tööpraktikal 40 (2018:26) praktikanti Tallinna Tehnikaülikoolist, Tallinna Tehnikakõrgkoolist, Järvamaa Kutsehariduskeskusest, Eesti Maaülikoolist ja Tallinna Ehituskoolist.

Nordecon AS saavutas Instar EBC kõrgkoolide ja kutsekoolide õppurite seas atraktiivsete tööandjate uuringu tulemuse põhjal 2019. aastal tehnikatudengite arvestuses 7. koha (2018. aastal 5. koht) ja inseneeriatudengite arvestuses 2. koha.

Täpsemalt on 2019. aasta koostööprojekte kirjeldatud tegevusaruande peatükis „Ühiskondlik panus“.

Töötajate kaasamine ja sisekommunikatsioon

Kontserni üks strateegiline eesmärk on töötajate rahulolu ja pühendumise järjepidev kasvatamine. 2019. aastal viidi Kontserni emaettevõttes läbi mitmeid töötajaid kaasavaid uuendusi, mis töötajate rahulolu mõjutavad:

- **Emaettevõtte ja Taristoni uus kontor.** Tehti märkimisväärne investeering töökeskkonda. Kaasaegne kontorilahendus on toonud meeskonnale uue hingamise. Kui varem olid töötajad kuuel erineval korrusel, siis nüüd paiknetakse kahel korrusel koos – see hõlbustab suhtlust ning soodustab läbikäimist ja ühtsust. Protsessi ettevalmistus algas 2019. aasta jaanuarist ning tipnes kolimisega sügisel. Tehti tugevat sisekommunikatsiooni, et töötajaid toimuvaga kursis hoida ning arvamusi ja ettepanekuid kuulata. Toimusid veebiküsitlused, töögrupid ning uue kontori remondieelne avatud uste päev. Näiteks pandi koos paika avatud ning kabinetipõhise süsteemi tasakaal, planeeriti nõupidamiste ruumid ja ühisalad.
- **Parem majasisene suhtlus.** Uue kommunikatsioonijuhi tööle asumine 2019. aasta alguses aitas parandada sisetunde liikumist. Teises kvartalis pöörati süvendatud tähelepanu programmi MS Teams kasutamise soodustamisele ja töötajate koolitamisele, tagamaks paindlikumad võimalused veebipõhisteks kaugkoosolekuteks. Kolmanda kvartali lõpus juurutati uus siseveeb, mis on varasemaga võrreldes dünaamilisem ja kaasaegsem. Uus siseveeb on ka mobiilis kasutatav, lihtsustades oluliselt nii ettevõtet puudutavate uudiste levikut kui kontaktiotsingut. Aasta alguses alustati laiendatud juhtkonna iganädalaste infotundidega. Tegu on vabas vormis info jagamisega, kus tehakse otsuseid ja kokkuleppeid ettevõtte igapäevatöö paremaks korraldamiseks. Infotund tagab varasemast parema infovahetuse emaettevõtte erinevate osakondade juhtide ja töötajate jaoks.
- **Tervislike eluviiside programm „Terve Nordecon“.** Tänu sellele programmile on erinevates meeskondades töötavatel inimestel võimalus omavahel tutvavaks saada ja aega veeta. Programmi raames toimusid üritused nii kevad- kui ka sügishooajal. Näiteks prooviti mittetraditsioonilisi spordialasid (vehklemine, disc-golf, orienteerumine) ning toimus mitmeid loenguid. Programmi peatähelepanu oli tervisel ja tervislikel eluviisidel ning omavalisel suhtlusel.
- **Paindliku töökorralduse rakendamine.** Sügisest rakendati kontori inimestele kaugtööd võimalus ning selleks võeti kasutusele suhtlusprogramm MS Teams. Paindlik töökorraldus tähendab muuhulgas, et Nordeconi töötajad saavad igal nädalal kasutada ühte kodukontori-päeva. Paindlik töökorraldus on hea argument ka uute töötajate värbamise juures.

Traditsiooniliselt toimub veebruaris aastat kokkuvõttev Talveseminar, kus iga-aastaselt osaleb ligi 300 Kontserni töötajat. Seminari käigus antakse osalejatele põhjalik ülevaade möödunud aasta tegemistest, eesmärkide täitmisest, saavutustest ja väljakutsetest ning räägitakse tulevikuplaanidest.

Tütarettevõtte NOBE kollektiiv on läbi aastate võtnud ette palju põnevaid sportlikke tegevusi ja ühisüritusi. 2019. aastal osales umbes 1/3 büroo töötajatest Marcialonga suusamaratonil Itaalias, selleks tehti treeniti ühiselt 2-3 korda nädalas. Suvepäevade raames käis osa kollektiivist I Land Soundi muusikafestivalil.



Kontserni talveseminar 2019 Tallinna Tehnikaülikoolis.

Töötajatele pakutavad hüved

Alates 2019. aastast on Kontserni enamuse ettevõtete töötajatel võimalus saada haigushüvitist juba alates teisest päevast (varasemalt alates neljandast päevast). Kontserni emaettevõttes algas 2019. aastast töötajate staažist tulenev lisapuhkuse arvestus varasema viie aasta asemel teisest tööaastast. Kontserni ettevõtted annavad vabu päevi ja toetusi oluliste sündmuste puhul töötajate isiklikus elus ning enamik Kontserni ettevõtteid toetavad seadusega lubatud summa ulatuses (100 eurot kvartalis töötaja kohta) töötajate sportimist, kasutades selleks SportID keskkonda (umbes 2/3 töötajatest kasutab spordisoodustusi).

Kontserni töötajad on aktiivsed võrkpallurid, jalgpallurid, disc-golfi mängijad, osaletakse aktiivselt Eesti Firmaspordi võistlustel ning Maijooksul ja Tallinna Maratonil.

Kontserniüleselt on kõigile töötajatele ettevõtte poolt sõlmitud õnnetusjuhtumikindlustus, mis on oluliseks täienduseks seadusega nõutavale vastutuskindlustusele.

Nordecon AS ja tütarettevõtted Eston Ehitus AS ja Tariston AS jätkavad Kaitseväge kordusõppustel osalevatele töötajatele töötasu maksmist õppekogunemiste ajal.

Töötajate rahulolu ja pühendumine

Töötajate rahulolu hinnatakse Kontsernis regulaarselt alates 2010. aastast TRI*M indeksi (pühendumuse koondnäitaja) abil. Uuringu läbiviimisel on kõigi aastate jooksul olnud koostööpartneriks Kantar Emor. 2019. aasta Kontserni uuringusse kutsuti osalema 367 töötajat Kontserni viiest ettevõttest (Nordecon AS, Nordecon Betoon OÜ, Eston Ehitus AS, Tariston AS, SWENCN AB). Uuringule vastas 75% kutsututest (2018: 81%), mis on kõrge näitaja ja peegeldab töötajate huvi ja valmisolekut ettevõtte käekäigu ja arengu teemadel kaasa rääkida.

TRI*M rahulolu uuring viidi esmakordselt läbi ka vene ja inglise keeles. Kui varasemalt koguti rahuloluküsitlusele vastuseid vaid eesti keeles, siis 2019. aastal oli võimalik vastata nii eesti, inglise kui ka vene keeles. See andis enamatele töötajatele võimaluse arvamust avaldada (Rootsi tütarettevõtte, venekeelsed töötajad).

Kontserni töötajate pühendumus (TRI*M) on eelmise aastaga võrreldes mõnevõrra tõusnud. 2019. aastal oli vastav näitaja 66 (2018: 61). Indeksitulemus on võrdne Eesti keskmise tasemega ja on Eesti põllumajandus-, tööstus- ja ehitussektori keskmisest kõrgem.

Keskmiselt 91% vastanutest on valmis Nordeconi Kontserni tööandjana kindlasti soovitama. Enim ollakse rahul professionaalse arengu võimaluste, IT-lahenduste ja töövahendite ning tegutsemisvabadusega. Kõige rohkem arengu võimalusi näevad töötajad ettevõttesiseses koostöö korraldamises.

Töötajate arendamine ja juhtimisvõimekuse kasvatamine

Tugevad teadmised ja oskused on vajalikud kvaliteetse teenuse pakkumiseks. Töötajate professionaalsus mängib suurt rolli ettevõtte edus. 2019. aasta fookuses olid juhtide arenguprogrammid, töötajate erialaste oskuste koolitused ning kutsetunnistuste omandamine.

2019. jätkusid emaettevõttes eelmisel aastal alanud juhtide arenguprogrammid majaväliste koolitajatega:

- osakonnajuhtide koolitusprogramm kümme-konna mooduliga, kus räägiti juhtimise põhilistest aspektidest ja praktilistest tööriistadest (enesejuhtimine, läbirääkimised, arenguveestlused, muudatuste juhtimine jne);
- projekti-, objekti- ja tööjuhtidele suunatud praktiline juhtimisoskuste programm.

2019. aastal osalesid erinevatel juhtimiskoolitustel Kontserni 15 juhatuse liikmest 11 (2018: 10).

2019. aastal oli Kontserni inseneritehniliste töötajate keskmine koolituste maht oli 21 koolitustundi inimese kohta (2018: 35,5) ja töölistel 4,3 koolitustundi (2018: 2,3).

2019. aastal jätkas Kontsern aktiivset koostööd kõrgkoolidega oma töötajate arengu toetamiseks. Näiteks antakse koostöös Tallinna Tehnikaülikooliga oma töötajatele laialdasemaid teadmisi KVVJK (küte, ventilatsioon, vesi, kanalisatsioon, jahutus) valdkonnas. Samuti toetatakse jätkuvalt töötajate õppimist kõrgkoolis ning osalemist kõrgkoolide erialastes loengutsüklites. Mitmetel Kontserni töötajatel on kutsetunnistus enam kui ühel erialal.

Kontserni töötajate arenguvajaduste tuvastamine ja kaasamine tugineb iga-aastastel arenguveestlustel, mille käigus selgitatakse välja koolitusvajadus, planeeritakse kutsete taotlemisega seonduv ning saadakse väärtuslikku tagasisidet ettevõtte ja selle juhtimise kohta. Arenguveestlused toimivad tugiüksustes hästi. Kokku läbis 2019. aastal arenguveestluse 51% inseneritehnilisest personalist (2018: 48). Arenguveestluste süsteemi jätkuv parendamine on personali juhtimise lähiaja prioriteet.

Mitmekesisus ja õiglane kohtlemine

Kontsern austab inimõigusi ning selle tagamisega seotud põhimõtted on kirjeldatud ettevõtete töökorralduse eeskirjades.

2019. aastal oli Kontserni töötajate seas naisi 16% (2018: 17%) ja mehi 84% (2018: 83%), Kontserni ettevõtete juhatuste liikmete seas oli naisi 7% (2018: 13%) ja mehi 93% (2018: 87%). Kontserni ettevõtete töötajatest moodustasid alla 30-aastased töötajad 21% (2018: 23%), 30-49 aastased 54% (2018: 51%) ning 50-aastased ja vanemad 25% (2018: 26%).

Kollektiivi mitmekesisus ja selle juhtimine töökohal on kaasaegse juhtimiskultuuri osa. Kontsernis töötab nii eri vanuses, eri soost, eri rahvusliku taustaga kui ka erivajadustega inimesi.

- Kontsernis töötamiseks on loodud tingimused erivajadustega inimestele, kokkuleppel võimaldatakse kodukontoris töötamist.
- Võrdse töö eest on tagatud võrdne tasu ja võrdsed võimalused soost, rahvusest, keelest, kultuurist või vanusest olenemata.

- Tulenevalt Kontserni tegevusest erinevate riikide turgudel on töötajad harjunud tegutsema koostöös erineva kultuurilise tausta ja mõtteviisiga kolleegidega, mistõttu osatakse hinnata arvamuste paljusust ja igaühe õigust oma seisukohale.

2019. aastal ei toimunud Kontsernis ühtegi rikkumist, mis viitaks töötajate diskrimineerimisele või inimõiguste rikkumisele (2018: 0).

Tööohutus ja tervishoid

Ehitussektor on üks tööõnnetusterohkemaid valdkondi, mistõttu on nii tööandja, töötaja, koostööpartneri kui ka tellija oluline, et ehitusplatsid on turvalised ja heas korras. Kontserni jaoks on üks suuremaid vastutusi tagada ohutu töökeskkond ja tervist säästvate tingimuste loomine nii enda kui koostööpartnerite töötajatele.

Kontsern käsitleb töötervishoiu ja -ohutuse teemat süsteemselt, hoides seda pideva tähelepanu all. Ohutu töökeskkonna eelduseks on kõigi osapoolte nõudlikkus.

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

Kontserni ematettevõtte ja tütarettevõtte Nordecon Betooni OÜ tegevus vastab töötervishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteemi standardi OHSAS 18001 nõuetele.

Kõrgema riskitasemega tööliigid Kontsernis on kandekonstruksiooni, katuse-, fassaadi- ja kaevetööd ning monteerimistööd. Kokkuvõttes on Kontsernis töötervishoiu ja -ohutuse juhtimisel neli teineteist täiendavat tasandit:

- tööõnnetuste vältimine ja kutsehaiguste vähendamine;
- turvalisuse tagamine objektidel;
- ergonoomilise, puhta ja kaasaegse töökeskkonna ning töövahendite tagamine;
- töötajate füüsiliselt ja vaimselt tervisliku eluviisi toetamine.

Kui 2018. aastal aitas ohutuslase dokumentatsiooni Bauhubi programmi üleviimine sellekohast protsessi lihtsustada ja korrigeerida, siis 2019. aastal loodi Bauhubi tööohutuse kontrollnimekirja funktsioon. See mitmekümnest ohutuslasest kriteeriumist koosnev lahendus lihtsustab iganädalase kohustusliku kontrollkäigu tegemist objektidel. Töötajate jaoks mugavam lahendus peab suurendama ohukohtasid puudutavate sissekannete arvu, mis on eelduseks ehitusplatsil ohutuse suurendamiseks.

Kontsern on objektide tööohutuse koordinaatoritele loonud koolitusprogrammi. Võrreldes avalikel koolitustel käimisega võimaldab see keskenduda spetsiifilistele Kontserni tegevusvaldkonna probleemidele ja tõsta koolituse kasulikkust.

Tööohutuse statistika

	2019		2018	
	Kontserni töötajad	Alltöövõtjad	Kontserni töötajad	Alltöövõtjad
Tööohutuse alased vahejuhtumid	5	24	2	19
Kerged tööõnnetused	10	6	8	6
Rasked tööõnnetused	2	1	1	2
Surмага lõppenud tööõnnetused	0	0	0	0

Kontserniülene haiguspäevade arv 2019. aastal oli 3 686 (2018: 3 525), st keskmiselt 5,4 haiguspäeva iga töötaja kohta (2018: 5,1), mis teeb haiguspäevade osakaaluks 2% kõigist paanitud tööpäevadest.

Nordecon Betoon OÜ kasutab Soomes välja töötatud metoodikal põhinevat TOM-mõõdikut (tööohutuse mõõdik). Objekte külastav tööohutusspetsialist fikseerib tähelepanekud ning edastab need projekteeskonnale ja juhatusele nutiseadme abil. Samuti jälgib ta parendusettepanekute täitmist reaalajas. TOM-mõõdik kuvab erinevate kriteeriumite hindamisel põhinevat hetkeseisu 100% skaalal, andes nii olukorrast lihtsalt haaratava ülevaate.

Rootsis kasutab Kontserni tütarfirma SweNCN AB kohustuslikku ID06 kaarti, mis registreerib elektrooniliselt iga objektile sisenemise ja lahkumise. See annab nii ettevõttele kui ametkondadele pideva ülevaate ehitusplatsil viibivatest isikutest. Ehitusplatsidele pääsevad ligi vaid registreeritud ID06 kaarti omavad isikud. See hoiab ära olukorra, kus ehitusplatsil töötavad inimesed, kellel ei ole luba Rootsi Kuningriigis töötada või kellel ei ole läbitud töö- ja keskkon-
naohutuse instruktaazi.

Tarnijad ja alltöövõtjad

Ehitusprojektide sujuv ja kvaliteetne elluviimine sõltub paljuski protsessi kaasatud koostööpartneritest – materjalide ja toodete tarnijatest ning alltöövõtjatest. Keskmise suurusega objektile on reeglina kaasatud üle poolesaja koostööpartneri. Seetõttu on oluline, nad oleksid oma valdkonnas tunnustatud spetsialistid, vastaksid tellija ja Kontserni ootustele ning täidaksid seatud nõudmised.

2019. aastal pööras Kontsern jätkuvalt olulist tähelepanu koostöö tõhustamisele tarnijate ja alltöövõtjatega. Kontserni põhimõtte on väärtustada koostööd partnerlusena, et pingutada ühise kvaliteetse eesmärgi nimel. Aus ja läbipaistev suhtlus, probleemide varajane märkamine ja käsitlemine, teineteise austamine ja kokkulepetest kinnipidamine – see toetab omavaheliste usalduslike suhete tekkimist, aitab probleeme ennetada ja lahendada.

Heade koostööpartnerite hoidmine on Kontserni jaoks oluline. Sujuvale ja teineteist toetavale koostööle lisaks proovitakse selleks erinevate üksuste vahel infot jagades leida koostööpartneritele püsivat rakendust Kontserni üleselt, et säilitada side mitmeks järjestikuseks projektiks.

Ehitustegevuse puhul on pärast töö või tellimuse täitmist Kontserni projektijuhi ülesanne hinnata iga tarnijat ja alltöövõtjat. Kontserni teistes üksustes (nt asfalditehas ja mäetööd) antakse sama hinnang koostööpartneritele kord aastas. Hindamiskriteeriumiteks on üldjuhul tähtaegadest kinnipidamine, tööohutuse nõuete järgimine, vastavus kvaliteedikriteeriumitele, koostöövalmidus.

“Meie koostöö Nordeconiga on kestnud pikalt ja see on olnud rõõmustavalt tulemuslik. Tunneme teineteise tööstiili ja teame ootusi ning omavaheline kommunikatsioon on olnud alati ladus. Sammu tänava majade projekt sujus mõlema osapoole jaoks kenasti ja kui projektides tuleb ikka vahel ootamatusi ette, siis mõlemapoolne panustamine, hea kommunikatsioon ja tulemusele pühendumine, tõid alati soovitud lahendused.”

Toomas Böttcher

E-Betoonelement AS projektijuht



Sõjakooli 12 ja Sammu 6 kortermajad. Nordecon AS

Peamised ostud ja hanked

Koostööpartnerite valikul hinnatakse nende tausta, varasemat kogemust, finantsvõimekust ning vajalike ressursside olemasolu. Tähelepanu pööratakse tarnekindlusele ja tähtaegadest kinnipidamisele. Lõpliku valiku teeb Kontsern tingimustele vastavate pakkujate vahel konkreetse tehnilise lahenduse, kvaliteedi, teostamisvõimekuse ja majandusliku soodsuse alusel.

Ehitusmaterjalide valik. Kontserni ülesanne on tagada ehitusobjektidel kasutatavate materjalide kvaliteet. Professionaalse ja operatiivse hanketegevuse keskpunktiks on Kontserni emaettevõttes ostuosakond, kes koordineerib toodete ja materjalide oste.

Kuigi peamiste ehitusmaterjalide kasutamine on määratud juba ehitusprojektis, pakub Kontsern tellijale teatud juhtudel oma kogemuse ja teadmiste põhjal alternatiivseid, paremaid ja tõhusamaid lahendusi. Üldjuhul kehtivad ehitusmaterjalidele ja -toodetele kõrged nõuded, lisaks kontrollib Kontsern järjepidevat kõiki materjale ja tooteid, et vältida hilisemaid riske.

Alltöövõtjad. Peatöövõtjana kasutab Kontsern paljude erinevate alltöövõtjate teenuseid, osaliselt ka renditööjõudu. Kontserni jaoks on oluline kaasata ausalt ja seadusekuulekalt tegutsevaid võimekaid koostööpartnereid. Kontsern ei tee koostöö partneritega, kes teadaolevalt on varem kasutanud ebaausaid võtteid.

Peatöövõtjana näeb Nordecon endal rolli ja võimalust, et koolitada väiksemaid ehitusettevõtjaid. Ühe näitena võib välja tuua sektoripõhiste digilahenduste kasutuselevõtu, mis eeldab seda, et alltöövõtja on valmis arendama oma töötaja pädevust.

Nordecon AS õhutab alltöövõtjaid Bauhubi programmi kasutama, mis muudab digitaalseks kogu dokumentatsiooni ehitusplatsil. Sellele on alltöövõtjad ka positiivset tagasisidet andnud ning üle poolte alltöövõtjatest juba kasutab seda programmi. Tänu sellele muutub kogu töökorraldus mugavamaks, kiiremaks ja läbipaistvamaks.

98% Kontserni alltöövõtjatest on sõlmitud töötervishoiu ja tööohutuse ning 95% keskkonnakriteeriumide tagamise kokkulepe, mis määrab kummagi poole kohustused töö-, tule-, elektri- ja keskkonnohutuse tagamisel (2018: mõlemad 97).

2019. aastal ei täheldatud alltöövõtjate poolseid rikkumisi, riske või negatiivset mõju töötervishoiu ja tööohutuse ega keskkonnoaspektide osas, mis oleksid viinud õnnetusteni, koostöö katkestamiseni või ametliku otsuseni edaspidi koostööd vältida.

Keskkonnamõju

Ehitustegevuse keskkonnamõju juhtimine

Ehitustegevuses tuleb keskkonnoaspektidele üha suuremat tähelepanu pöörata. Peamiselt on see tingitud muutustest regulatsioonides, aga vähetähtis ei ole ka kogukondade keskkonnateadlikkus ning muutunud ootused ühiskonnas. Nii on ehitussektoris keerulisem teatud samme teha – regulatsioonid toovad uusi nõudeid ning kogukonnad on aktiivsed ja keskkonna teemadel tundlikud.

Mobiilse asfaltbetoonitehase uude asukohta paigaldamine on täna keerulisem kui varem, sest luba selle jaoks on raskem saada osalt ka kohaliku kogukonna võimaliku vastuseisu tõttu. Samuti on läinud keerukamaks saada luba uute puistematerjalide karjäärade avamiseks. Lisaks karmistunud nõudele kohtab aeg-ajalt looduskaitsest või kohalike elanike vastuseisu. Ühiskondlik hoiak ja keskkonnaküsimuste tähtsustumine on toonud kaasa selle, et karjäärade avamine nõuab senisest enam planeerimist ja eeltööd.

Keskkonnoalased arengud mõjutavad peamiselt projekteerimise faasi, kuid Kontserni jaoks oluline tagada ka oma objektimeeskondade valmisolek uute keskkonnahoidlikemate lahenduste elluviimiseks kogu ehitusprotsessi jooksul, pidades samas silmas nende majandusliku mõttekust.

Kontserni tegevusega seotud kõige olulisemad keskkonnoaspektid on:

- ehitustegevuse käigus kasutatavad materjalid ja tekkivad jäätmed;

- võimalik pinnase, eluslooduse ja taimestiku, veekogude ning põhjavee reostuse oht;
- asfaldi tootmisest tekkivad heitgaaside emissioonid.

Kontserni eesmärk on vältida riske ja negatiivset keskkonnamõju neis aspektides ning hoida ümbritsev keskkond puhtana. Keskkonnaaspektide juhtimine on Kontsernis tagatud läbi:

- peamiste keskkonnamõjude teadvustamise ja regulaarse hindamise spetsiaalses registris;
- objektide ja püasiasukohtade spetsiifikast lähtuvate tegevuskavade järgimise;
- seaduste, regulatsioonide ja tellijate täiendavate nõuete järgimise;
- ISO 14001 keskkonnajuhtimissüsteemi standardi rakendamise Kontserni suuremate ehitusettevõtete poolt (Nordecon AS, Eston Ehitus AS, Tariston AS, Nordecon Betoon OÜ, Eurocon Ukraine TOV);
- sobivate töövõtete, tehnoloogia, masinate ja materjalide kasutamise;
- mõõtmiste ja keskkonnanaruannete esitamise.

2019. aastal ei saanud Kontsern järelevalveorganite poolt ettekirjutusi ega trahve keskkonnavalaste nõuete rikkumise eest (2018: 0).

Materjalid ja jäätmekäitlus

Ehitusel kasutatavate materjalide valik ja kogus on enamasti ära määratud ehitusprojektis. Siiski aitavad Kontserni projekteerijad koostöös tellijaga leida enne töödega alustamist efektiivsemaid lahendusi materjalikulu vähendamiseks. Tõhusale materjalikasutusele aitab kaasa kesksete hangete korraldamine Kontserni ostuosakonna poolt.

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

Materjalimahukas teedehituse valdkonnas näeb Kontsern võimalusi keskkonnasõbralike lahenduste rakendamiseks läbi materjalide taaskasutuse ja jäätmete vähendamise:

- Teedehituseks ebasobiva aluspinnase stabiliseerimine ja tugevdamine läbi sideainete lisamise muudab olemasolevale pinnasele tee rajamise võimalikuks ning vähendab vajadust uue pinnase kaevandamise järgi maapõuest.
- Vana asfaldi freespuru kasutamine uue tee asfaldikihi alusmaterjalina või pindamistööl aitab kaasa Eesti teede tolmuwabaks muutmisele. Kontsern kasutab tekkiva freespuru 100% ulatuses uute teede ehitamisel. Teedehitusel ülejääv ja ehitusel ebasobiv pinnas kasutatakse üldjuhul ära maanteeäärsete müravallide rajamisel.
- Kontserni tütarettevõtte Tariston AS võttis Eestis esimesena kasutusele mobiilse puistematerjalide pesuseadme. See võimaldab karjäärides üle Eesti pesta muidu ebasobivast pinnasest välja savi ja peenosised, muutes selle teedehituse jaoks piisava kvaliteediga materjaliks. Seeläbi vähendatakse teedehituseks sobiliku filtreeruvusega materjali defitsiiti ning võetakse kasutusse miljoneid kuupmeetrit pinnast, mis muidu oleks jäänud kasutusele.
- Kontserni emaettevõtte kasutab nn filler-tünni, mis võimaldab asfaldi tootmisel ülejääva tolmu ümber töödelda ja uues toodetavas asfaldisegus ära kasutada. Utiliseerimisele mineva tolmujäätme kogust on suudetud sellega vähendada umbes 3 000 tonni pealt aastas enam kui 10 korda.

Ehituses tekkivat suurtes kogustes jäätmeteket saab vähendada tõhusama projekteerimise ning hanke- ja töökorraldusega. Kontsern korraldab tekkivate jäätmete käitlemise vastavalt seadustele ja kohalikele eeskirjadele. Jäätmete utiliseerimine on muutunud väga kulukaks ning jäätmete sorteerimine on 2019. aastal varasemaga võrreldes suurenenud.

Kõige enam tekib Kontserni tegevuse käigus kivi ja pinnase, betooni, bituumeni segude ja mineraaljäätmekäitluste ning ehituse ja lammutuse segaprahti (vähesel määral ka puidu-, metalli-, paber-, plast- ja segaolmejäätmekäitluste ning erinevaid pakendeid). Selliselt sorteeritud jätmed antakse üle jätmekäitlustele. Ohtlikud jätmed ning saastunud pinnas antakse üle selleks litsentseeritud käitlusfirmadele.

Jätmete sorteerimine ja taaskasutusse suunamine oli 2019. aastal suure tähelepanu all:

- Tallinnas asuvatel ehitusobjektidel nõutakse alates 2018. aastast seitsme jätmekonteineri olemasolu (plast, kips, metall, puit, papp ja paber, olme, ohtlikud jätmed). 2019. aastal kontrollis Nordecon AS süsteemselt kõik oma ehitusobjekte ja hindas olukorra heaks.
- Muul Eestis hoitakse eraldi olme- ja ohtlikud jätmed ning puit ja metall, kõik muu on segaehitusjäätme.

Pinnase ja eluslooduse kaitse

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

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

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

2019. aastal ei esinenud Kontserni ettevõtete poolt põhjustatud keskkonnareostusi (2018: 0).

Kontsern ei teostanud 2019. aastal ehitustöid, mis asuksid looduskaitse aladel või kõrge bioloogilise mitmekesisuse väärtusega piirkonnas.

Energiatarbimine ja emissioonid

Kontserni suurimad energiatarbijad on asfaltbetoonitehased ja karjäärid, vähemal määral ka hoonete ajutine kütmine ehitustööde ajal. Peatöövõtjana puudub Kontsernil otsene kontroll koostööpartnerite poolt tehtavate tööde energiatarbimise üle.

Hoonete ehituses proovitakse energiaefektiivsuse tagamiseks kasutada ajutiste kütelahenduste asemel valmis hoonete mõeldud statsionaarset küttesüsteemi ühinedes esimesel võimalusel keskküttesüsteemiga. Kontsernis eelistatakse energia- ja kütusesäästlikumat ehitustehnikat.

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 energia- säästu võimalus.

Kontserni asfaltbetoonitehastes mõõdetakse pidevalt saasteainete kogust vastavalt välisõhu saasteloas toodud tingimustele ja esitatakse Keskkonnaametile regulaarseid aruandeid. 2019. aastal saasteainete lubatud koguseid ei ületatud. Kontserni tehased emiteerisid 2019. aastal kokku 4 076 tonni süsinikdioksiidi (2018: 4 827). Asfaltbetoonitehaste ja karjääride tööks tarbis Kontsern 2019. aastal kokku 1 174 MWh elektrienergiat (2018: 1 305) ja 1 156 tuhat liitrit erinevaid kütuseid (2018: 1 456 tuhat), taastuvatest allikatest pärit energiat selleks ei tarbitud. Ülejäänud tegevuse energiatarbimist Kontserni ettevõtted ühtsetel alustel ei mõõda.

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

Arvestades aasta jooksul toodetud asfaldisegu mahtu, on viimase kahe aasta heitenäitajad järgmised:

	2019	2018
Toodetud asfaltbetooni kogus (tonni)	178 895	192 147
Süsinikeite (tonni CO ₂)	4 076	4 827
Süsinikeite suhtarv (CO ₂ heide tonnides/toodetud asfaltbetooni kogus tuhandetes tonnides)	22,8	25,1

Tallinna lähisel Harkus asuvas asfaltbetoonitehases kavandatakse 2020. aastal üleminekut põlevkivi põhiselelt energialt gaasiküttele, mis vähendab ka keskkonnasaastetasusid ning muutub tootmine kuluefektiivsemaks.

Valmis hoonete keskkonnamõju

Keskkonnasäästlik ehitamine on selgelt kasvava tähtsusega. Eelkõige tingib seda suundumust üleeuroopaline energiatõhususe teema tähtsustamine, väiksemal määral ka materjalide taaskasutuse ja ringmajanduse nõuete areng.

Hoonete energiatõhususega seotud arenguid suunavad järgmised aspektid:

- Kütmine ja elekter on muutunud kallimaks ning hoone ülalpidamiskulud on üks olulisemaid elemente kõigile arendajatele juba täna. Seda eriti ühiskondlikes hoonetes, aga suuresti ka elamukinnisvaras. Küsimusele, kuidas järgmise 30 aasta jooksul hooned kütta ja jahutada, lähenetakse valdavalt läbi kulutõhususe nurga.
- Hooned, mille ehitusload taotletakse alates 2020. aastast, peavad olema ligi-nullenergia nõuetele vastavad. Ühiskondlikud hooned on juba täna sellisena kavandatud.
- Targa maja lahenduste osakaal on selgelt suurenenud ja ühes sellega on suurenenud hoonete automaatikasüsteemide osakaal, mis aitavad vähendada ressurside tarbimist ja eksploatatsioonikulusid. Eestis veab seda arengut Riigi Kinnisvara AS, eratellija täna veel vähemal määral.

Kontsern on võtnud seisukoha kasvatada oma võimekust tavapärasest keskkonnasäästlikuma protsessi ja keskkonnasõbralike hoonete rajamisel tellijate ootuste kasvuga samas tempos.

Kontserni ettevõtete poolt anti 2019. aastal tellijatele üle kokku 13 tavapärasest kõrgematele keskkonnanõuetele (nt LEED standard, A ja B energiamärgis) vastavat hoonet (2018: 6). Näiteks on A energiamärgisega hooneteks korterelamu Sauel aadressil Kuuseheki 50 ja 52 ja Kohtla-Järve riigigümnaasium ning B-energiamärgisega korterelamud Tallinnas aadressil Sõjakooli 12b ja 12c, Lesta 10 ning Valge 16, samuti Sisekaitseakadeemia peahoone Tallinnas.

Kõik need kogemused tulevad kindlasti kasuks nii Eesti kui ka Põhjamaade turul keskkonnasertifikaati taotlevate hoonete ehitushangetel.

Kontserni poolt ehitatava Tallinna Tehnikaülikooli teadushoone konstruktsioonidesse paigaldatakse erinevaid andureid ja logereid, mis mõõdavad tarindite sisekliimat (temperatuuri, niiskust, soojusvoogusid ja õhurõhku). Auditooriumites hakatakse kasutama automaatselt reguleeritavat nõudluspõhist ventilatsiooni. Ruumi õhuvahetust reguleeritakse CO₂ kontsentratsiooni ja ruumiõhu temperatuuri järgi lähtuvalt sellest, kui palju on ruumis inimesi.

Rootsi turul tegutsev Kontserni tütarettevõtte SWENCN AB alustas 2019. aastal Uppsalas objekti ehitust, mis peab vastama sealsetele kõrgematele keskkonnanõuetele. Sweden Green Building Council poolt loodud süsteem Miljöbyggnad käsitleb 16 erineva kriteeriumi hulgas näiteks elektri- ja soojusenergia tõhusust, nende keskkonnahoidlikest allikatest päritolu, õhukvaliteeti ja sisekliimat, valgustust, fassaadide soojapidavust, ohtlike kemikaalide ja materjalide vältimist. Sertifikaat antakse sõltumatu hindaja analüüsi tulemusel välja kuld-, hõbe- või pronkstasemel ning kordusanalüüsid tehakse kahe aasta möödudes, et regulaarselt veenduda nõuetele vastavuses. Umbes 1 000 hoonet Rootsis vastab kirjeldatud nõuetele.



Lesta 10 kortermajad. Nordecon AS

Puidu kasutamine ehitusmaterjalina on oluliselt suurenemas

Puitmaterjali kasutamine hoonete ehituses on märkimisväärselt suurenemas. Eestis veab nõudlust eelkõige Riigi Kinnisvara AS, aga üha enam ka eratellijad. Selleks trendiks on Kontsern oma oskusteadmiste poolest valmis. Kontsern prognoosib, et järgmise 15–20 aasta jooksul suureneb puidu juurdevool ehitusse oluliselt ning betooni osakaal jääb vähemaks.

CLT (cross laminated timber) ehk ristkihtpuidu kasutamine on Eesti arhitektide ja projekteerijate poolt hoogustatud trend, et kodumaist puitu ehituses rohkem kasutada. Oma hinnalt on ristkihtpuit ligikaudu kolm korda kallim kui raudbetoon, samas on tulemus visuaalselt ilus ning puit on kindlasti keskkonnasõbralikum.

2019. aastal alustas Kontsern mitme suure avaliku hoone ehitust, kus puit on valdav ehitusmaterjal:

- Sisekaitseakadeemia ja Tartu Ülikooli ühise Narva õppekeskuse kolm puidust majutuskorrust teevad hoonest suurima mitmekorruselise avaliku puitehitise Eestis. Nii suure hoone põhikonstruktsioone pole Eestis varem ristkihtpuit (CLT) elementidest veel ehitatud.
- Tallinna Tehnikaülikooli teadushoones eksponeeritakse liimpuitu kui väärikat ehitusmaterjali - karkass on projekteeritud ristkihtpuitelementidest ning fassaadi moodustavad tehases valmistatud puitkonstruktsioonielemendid.
- Kohtla Järve spordi- ja vabaajakeskuses kasutatakse Leedust pärit liimpuittaladest katusekandekonstruktsioone, mis on Eestis viimase aja suurima ristlõike ja pikkusega kasutatud talad.

Ühiskondlik panus

Suure ehitusettevõttena omab Kontsern märgatavat mõju kohalikele kogukondadele ja laiemale ühiskonnale tervikuna.

Kontserni suurim ühiskondlik mõju avaldub eelkõige läbi hästi planeeritud ja ohutute ehitusprotsesside ning kvaliteetsete lõpptulemuste. Samas saab Kontsern kaasa aidata laiemal ühiskondliku heaolu kasvule eelkõige tuginedes Kontsernis töötavate inimeste teadmiste ja kogemuste jagamisele kui ka ühiskondlikku tähelepanu vajavate teemade tõstatamisele. Seetõttu on Kontsern aktiivne kaasarákija ehitusvaldkonnaga seotud erialaliitudes, ülikoolides ja kutsekodades kui ka püsiv rahastaja mitmetes koostööprojektides.

Panustame jätkusuutlikuma ehitusvaldkonna arengusse

Kontserni esindajad osalevad aktiivselt eriala- ja ettevõtlusorganisatsioonide töös, jagavad oma teadmisi avalikel üritustel (seminarid, konverentsid, infopäevad) ja ülikoolide õppeprogrammides. Selliste koostöövormide kaudu saab avaldada arvamust, teha ettepanekuid seadusandluse ning regulatsioonide väljatöötamisel ja muutmisel, samuti korraldada erinevaid koostööprojekte ning teabevahetust ning seeläbi panustada ehitusvaldkonna arengusse.

Nordecon ASi juhatuse esimees Gerd Müller esines 2019. aasta ehitusvaldkonna tippsündmustel Eestis: Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi algatusel toimunud konverentsil Ehitus 2020+, Äripäeva Ehituskonverentsil ja digiehitusele keskenduvatel sündmustel BIMSummit 2019. Tema ettekanded rääkisid ettevõtte tulevikuvisionist ning ehitusvaldkonna väljakutsetest muutavas keskkonnas, sh vajadusest parandada ehituse kuvandit, sektorit kaasajastada ja tehnoloogiat rakendada.

„Kui me räägime kliimast ja digitaalsest arengust ehituses, siis peame teadma, et hoonete süsiniku jalajälg on suurem kui näiteks transpordivaldkonnas. See tähendab, et need otsused ja projektid, mis me täna teeme, peavad olema väga hästi läbi mõeldud – näiteks me peame ka üha rohkem renoveerima ja õppima ehitama väiksema koormusega ühiskonnale. Arenenud demokraatia tähendab ka seda, et me mitte ei saavuta edu iga hinna eest, vaid ka hoolime, et kõik jääksid terveks: nii inimesed kui loodus. See tähendab, et Eesti ettevõtted seisavad muutuste ees.“

Gerd Müller, BIMSummit 2019

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

Nordeconi Kontserni töötajad osalevad komiteedes ja töögruppides (projektides), sh näiteks:

- Kutsekoda (insenerikutse ja täiendõppe propageerimine, standardite väljatöötamine)
- Eesti Ehitusinseneride Liidu kutsekomisjon
- Eesti Ehitusettevõtjate Liidu kutsekomisjon
- Ehitusvaldkonna kutsekoolide kutsekomisjon
- Tööjõuvajaduse seire- ja prognoosisüsteemi (OSKA) ehituse valdkonna eksperdikogu
- Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi juures tegutsev Digitaalehituse klaster

Panustame inseneeriavaldkonna populaarsuse kasvu

Kvalifitseeritud töötajate puudus on kogu ehitussektori jaoks üheks peamiseks kvaliteetset tööd pidurdavaks teguriks. Seepärast peab Kontsern äärmiselt oluliseks ehitusvaldkonna hariduse populariseerimist, mis aitaks noortel leida tee ehitusala juurde ja tagaks seeläbi inseneride juurdekasvu turule. Kontsern osaleb karjäärimissidel ning pakub praktikavõimalust tudengitele. Püüdluste märgiks jätkus aastaid kestnud koostöö Tallinna Tehnikaülikooli ja Tallinna Tehnikakõrgkooliga ka 2019. aastal.

Olulisemad koostööprojektid 2019. aastal:

- Kontsern annab Tallinna Tehnikaülikooli Arengufondi raames välja inseneriõppe stipendiumit ja Heinrich Lauulu nimelist Nordeconi stipendiumi ühele ehitusteaduslasele doktorikraadi omavale Tallinna Tehnikaülikooli õppejõuele/noorteadlasele.

2019. aastal pälvis Nordeconi inseneriõppe stipendiumi Tallinna Tehnikaülikooli Tartu Kolledži tudeng Kristin Raudla ja Heinrich Lauulu nimelise Nordeconi noore teadlase/õppejõu stipendiumi teadlane Virgo Sulakatko.

„Stipendium on võtnud minult osaliselt töökoormust vähemaks, tänu millele olen saanud rohkem oma magistr tööle keskenduda. Minu suureks eesmärgiks on ülikool cum laude lõpetada ning tunnen, et stipendiumi saamine on viinud mind sammukese lähemale selle unistuse täitumise poole. Teisalt on stipendium mulle ka väga palju motivatsiooni juurde andnud. Minus on veel rohkem tahtejõudu, et rohkem pingutada ja oma erialal tippu jõuda.

Leian, et selliseid ettevõtteid, kes tudengeid niimoodi motiveerivad võiks rohkem olla ja tunnustan väga Nordeconi, kes seda juba mitmeid aastaid teinud on.“

Kristin Raudla

Nordeconi inseneriõppe stipendiumi laurea 2019

- Sarnaselt eelmistele aastatele ollakse peamine toetaja 2019. aasta BIMSummit konverentsil.
- Koos teiste ehitusettevõtetega toetatakse alates 2019. aastast Peep Sürje fondi, mis maksab 10 parimale Tallinna Tehnikaülikooli teede ehituse õppurile igakuist stipendiumi, eesmärgiga seda eriala populariseerida.
- Alates 2018. aasta sügisest on käimas Maanteeameti ja Asfaldiliidu programm „Insener tagasi kooli“, mille abil tutvustatakse keskkoolide õpilastele inseneri kutset (2019. aastal umbes 30 koolis). 2019 aastal hoogustusi sisseastumine insenerierialadele Tallinna Tehnikaülikoolis ja Tallinna Tehnikakõrgkoolis. Nordecon AS-i poolt on selles algatuse raames esinemas käinud teede ehituse direktor Ain Pähkel.
- Emaettevõtte teede ehituse direktor Ain Pähkel esineb igal sügisel külalisesinejana Tallinna Tehnikakõrgkooli kursusel „Sissejuhatus teede ehitusse“.
- Kontsern toetas Tallinna Tehnikaülikooli ehitusvaldkonna konverents-messi ja võistlust BUILD IT 2019, mis sellel korral oli keskendunud moodulmajade ja automatiseeritud lahenduste valdkonnale.

2019. aastal jätkus koostöö Järveküla Kooliga põhikooli noorte hulgas teaduse, tehnoloogia, inseneriteaduse ning matemaatika populariseerimise eesmärgil ja samuti toetati Tallinna Tehnikakõrgkooli Inseneeriapäeva toimumist.

Toetame noorte arengut läbi hariduse ja spordi

2019. aastal hakkas Kontsern senisest selgemalt mõtestama lahti erinevate toetustegevuste rolli ja seotust Kontserni väärtuste ja eesmärkidega. Kontsern usub noorte sihikindluse arengusse läbi spordi. Seetõttu olid ka 2019. aastal olulisel kohal koostööprojektid mitmete sportlaste ja spordiklubidega. Märksõnad, mis iseloomustavad noorte sportlaste sidet Kontserniga on eesmärgistamine, edasipürgimine ja inimesed, kes oma soovide suunas töötavad.

2019. aastal jätkas Kontsern varasemalt alustatud toetuslepingutega:

- Tallinna Tehnikaülikooli Spordiklubi ja korvpalli esindusmeeskonna toetamine.
- Purjesportlase Karl-Martin Rammo toetamine. Koostöö peamiseks eesmärgiks on aidata andekal sportlasel jõuda parimate tulemusteni ja innustada seeläbi teisi üha rohkem spordiga tegelema ning kõrgeid sihte seadma.

2019. aasta suvel sai Nordeconist kiiruisutaja Saskia Alusalu üks suursponsor. Kontserni toetus aitab maailma ühel kiireimal naisel treenida 2022. aasta taliolümpiaks. See sponsorleping ilmestab Kontserni eesmärki toetada just noori arenemisel, treenimisel ja töötamisel oma eesmärkide nimel.

Õlg pandi alla ka kultuuri ja muude ühiskondlikku aktiivsust soosivate valdkondade sponsoreerimisele. 2019. aastal said Kontsernilt toetust:

- Tallinna Linnateater
- Ugala Teater
- Nõmme Erahariduse Sihtasutus
- Eesti Kaitsevägi (toetusleping Riigikaitse Edendamise Sihtasutusega on ellu kutsutud Eesti Kaitseväes teeniva parima ohvitseri ja allohvitseri tunnustamiseks)
- Sihtasutus Carolin Illenzeeri Fond (fondi eesmärgiks on teenistuses langenud või raskelt vigastada saanud Eesti kaitseväelaste laste toetamine)

2019. aastal moodustasid Kontserni poolt makstud erinevad toetussummad kokku 290 tuhat eurot (2018: 298 tuhat eurot)

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 31 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 24 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 Kaitsealiidu 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. Töölalasel mõõdusid 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 – AS-i Nordic Contractors esindaja

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 majanduslase kõrghariduse omandanud Tallinna Tehnikaülikooli majandusteaduskonnas. Juhtimisalaselt on end täiendanud IMD, INSEAD ja Stanfordi 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 kuni 2014 juhatuse esimehena. Alates 2015. aastast on Sandor Liive Nordecon AS-i auditikomitee esimees.

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

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

Meelis Milder – sõltumatu nõukogu liige (Hea Ühingujuhtimise Tava kohaselt)

Tartu Ülikooli majandusteaduskonna lõpetanud Meelis Milder on alates 1984. aastast olnud seotud Eesti rõivatööstuse ühe tuntuima esindaja Baltika tegevusega. Pärast 32 aastat Baltika juhatuse esimehena töötamist taandus Meelis 2019. aastal aktiivsest juhtimisest ja jätkab hetkel Baltika nõukogu nõunikuna. Meelis Milder osaleb teise Nasdaq Tallinna börsil noteeritud Tallinna Kaubamaja Grupp AS nõukogu töös ning on Tartu Ülikooli Majandusteaduskonna külalislektor Strateegilise juhtimise ja Organisatsioonikäitumise ainetes. Talle on omistatud Eesti Vabariigi Valgetähe IV klassi teenetemärk, Eesti Olümpiakomitee teenetemärk ja Eesti Välisministeeriumi teenetemärk. Ta on Eesti Kunstiakadeemia auliige.

Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse: Tallinna Kaubamaja Grupp AS (nõukogu), AS Baltika Tailor (nõukogu esimees), BML Invest OÜ (juhatuse), OÜ Kodreste (juhatuse), OÜ Maisan (juhatuse), MTÜ Eesti Kaubandus-Tööstuskoda (juhatuse).

Osalus (üle 5%) teistes ettevõtetes: BML Invest OÜ, OÜ Kodreste, OÜ Maisan.

Juhatus

Põhikirja kohaselt on juhatuses kuni viis liiget. Juhatuse liikmed valib ja kinnitab ametisse nõukogu. Juhatuse liikme teenistusaja 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 EVERY 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 välisurgudel. Ta on töötanud Nordeconi 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).

Osalused (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).

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

Ando Voogma, juhatuse liige

Ando Voogma asus Nordecon AS-i tööle 1996. aastal, olles aastatel 2002 kuni 2005 kontserni juhatuse liige ning IT ja arendusdirektor. Alates 2005. aastast on Ando olnud Nordecon AS-i emaettevõtte Nordic Contractors AS kontserni kuuluva kinnisvaraarendusettevõtte AS Arealis juhatuse liige. Ando Voogma on lõpetanud 1993. aastal Tallinna Tehnikaülikooli tööstus- ja tsiviilehituse eriala. Nordecon AS-i juhatuse liikmena, alates 1. august 2017, vastutab Ando Voogma Nordecon AS-i müügi- ja ettevalmistustegevuse eest.

Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse: puudub.

Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes: puudub.

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

Ausad äritavad

Aus, läbipaistev ja eetiline käitumine on osa Kontserni organisatsioonikultuurist, samuti tegutsemine vastavalt kehtivatele seadustele ja regulatsioonidele. Kontsernis valitseb nulltolerants huvide konflikti, korruptiivse käitumise ja ebaausa konkurentsi osas ning see on selgelt välja öeldud nii töötajatele kui ka väliste partnerite jaoks.

„Avatus“ ja „usaldusväärsus“ on Kontserni väärtused.

Läbipaistvus algab organisatsioonisisest kultuurist ja töökorraldusest. 2019. aastal tehti Kontsernis jõulisi samme avatud ja selge suhtluse soodustamiseks meeskondades ja üksuste üleselt. See tulenes nii juhtimiskultuurist kui Bauhubi infosüsteemi laialdasemast kasutuselevõtust.

Läbipaistvus ja ausameelsus. Börsiettevõtteks on Kontserni jaoks eriti oluline järgida läbipaistvuse ja juhtimiskvaliteedi põhimõtteid. Usaldusväärse maine hoidmiseks tellijate ja koostööpartnerite seas on Kontsernile oluline avatud ja ausameelne suhtlus kõigi oma huvigruppidega. Iseäranis välisturgudel toetab usalduslik maine tellijate poolehoiu võitmist. Selline väärtuspõhine juhtimine ja otsustamine aitab riske maandada ning on aluseks kasumlikule äritegevusele.

Aus tegevus ja korrektne maksukäitumine on Kontserni jaoks oluline kogu ehitussektori arengu seisukohast. See on Kontserni võimetus toetada ja edendada ausat konkurentsi ehitusturul.

Korruptsioonivastane tegevus. Kontsern käsitleb korruptsioonina ametikohast tuleneva võimu või teabe ärakasutamist isikliku kasusaamise otstarbel, millega kaasneb otsene kahju nii Kontserni mainele kui äritegevusele ning ehitussektorile tervikuna.

Suhetes klientidega valitseb Kontsernis kirjutamata kokkulepe, et kui mõne välise osapoole ettepanek tundub juba esmapilgul huvide konflikti seisukohalt kahtlane, korruptiivne või seadust muul moel mittejärgiv, siis vastatakse sellele koheselt eitavalt. Kontsern ei tee klientidele kingitusi ega paku muid hüvesid eesmärgiga mõjutada ja saada seeläbi alusetu eelis.

Kontsern ei toetanud 2019. aasta jooksul rahaliselt ka ühtegi poliitilist erakonda.

Juhendid töötajatele. Kontserni peamiseks eesmärgiks on korruptsioonijuhtumite vältimine ja küsitava väärtusega olukordadesse sattumise ennetamine läbi teavitustegevuse töötajate hulgas. Kontsernisiseselt on kehtestatud korrad ja juhendid, mis käsitlevad muuhulgas ausat ja avatud ehitusprojektide hangete läbiviimist, ettevõtte vara heaperemehelikkuse kasutamist, ärisaladuse hoidmist ja siseteabega ümberkäimist, investeringute ja riskide juhtimist, asjaajamist ning dokumendihaldust.

Kõigile töötajatele tutvustatakse Nordeconi töökorralduse eeskirja, milles sisalduvad ootused nende igapäevasele käitumisele. Selle kohaselt ei aktsepteerita Kontsernis pettusi ja muid ebaeetilisi tegusid, mis tervikuna kahjustavad Kontserni mainet või põhjustavad tarbijate, klientide või äripartnerite usaldamatust Kontserni vastu.

Kontserni objektidel tegutsevate alltöövõtjate ja renditöötajate seadusekuulekuse eest vastutavad nende otsesed tööandjad, st mitte Kontsern.

Konfidentsiaalsus. Börsiettevõttena kehtivad osadele Kontserni töötajatele väärtipaberituruse seadusest ja börsireguleerimisest tulenevad nõuded siseteabe hoidmise ja avalikustamise ning Nordecon AS-i aktsiatega tehingute tegemise kohta. Kontsern on selleks kehtestanud Siseteabe reeglid, mida on allkirja vastu kohustatud järgima kõik töötajad, kes suure tõenäosusega hakkavad valdama või valdavad siseteavet või on muul põhjusel kantud Kontserni *insiderite* nimekirja.

Lisaks on Kontserni emaettevõttel riigisaladuse töötlemise luba ning järgitakse sellest tulenevaid nõudeid piiratud info avalikustamise kohta, sh ka objektimeeskondade siseselt.

Kommunikatsioon. Kliendikommunikatsioon on Kontsernis personaalne. Avalike kommunikatsioonikanalite (meedia, kodulehed, sotsiaalmeedia jms.) kaudu kommenteeritakse teemasid, mis võivad huvi pakkuda laiemale avalikkusele, näiteks info uute tööde alustamisest ja objektide valmimisest ning muud huvigruppe otsesemalt puudutavad otsused. Samavõrd oluliseks peab Kontsern sisekommunikatsiooni, järgides samas börsiettevõttele kehtivaid nõudeid.

Kaebused. Siseveebis on loodud anonüümne kanal, kuhu Kontserni töötajad saavad anda infot nii korruptsiooni kahtluse, ausa ja eetilise äritava rikkumise kahtluse kui ka ebaõiglase kohtlemise korral. Anonüümset vihjeliini haldab ja teavitatud probleemide sisu vahendab Nordecon AS-i nõukogu poolt määratud auditikomitee sõltumatu siseauditi teenuse pakkuja.

Kontroll. Kontsern kasutab oma tegevuste läbipaistvuse ja nõuetele vastavuse regulaarseks kontrolliks ettevõtteväliselt sõltumatut siseauditi teenuse pakkujat. Avatud koostööd tehakse objektide üha sagedamini kontrollimas käivate ametitega – sh Maksu- ja Tolliamet, Tööinspeksioon, Politsei- ja Piirivalveamet ning Keskkonnainspeksioon. Peatöövõtjana tagab Kontsern ligipääsu ka objekti alltöövõtjate ning nende töötajate kontrollimiseks, ent ei vastuta nende seadusekuulekuse eest.

Rikkumised. Aruande koostamise ajaks ei ole Kontserni juhtkonnale teada ühtegi korruptsioonijuhtumit 2019. aastast, sh töötajatega seotud juhtumeid või reageerimist vajavaid juhtumeid alltöövõtjate, klientide või teiste koostööpartneritega (2018:0). 2019. aastal ei laekunud Kontserni sisemisele vihjeliinile ühtegi uurimist vajavat korruptsiooni, ebaeetilise või ebaõiglase käitumise ega seaduste rikkumise kahtlusega kaebust (2018:0).

2019. aastal ei mõistetud Kontserni ettevõtteid süüdi ühegi tõsisema seaduste või regulatsioonidele mittevastavuse tõttu (2018: 0).

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 2019. aastal ning selle vastavust HÜT juhiste. Hea ühingujuhtimise nõuded on emitendile järgimiseks soovituslikud ning nendest eemaldumist selgitab emitent HÜT aruandes. Nordecon AS järgis 2019. 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. 2019. aastal ei esitatud korralise üldkoosoleku eel aktsionäride poolt küsimusi päevakorrapunktide kohta. Küsimusi ja vastuseid esitatud küsimuste kohta säilitatakse veebilehel kuni järgmise üldkoosoleku kohta teabe avaldamiseni.

Emitenti esindas 2019. aastal toimunud korralisel üldkoosolekul juhatuse esimees Gerd Müller, kes esines ka ettekandega majandustulemuse kohta ning vastas seejärel aktsionäride küsimustele.

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 2019. aastal aktsionäride õiguste teostamisel HÜT punkti 1.1 alapunktide juhiseid.

Üldkoosoleku kokkukutsumine ja avaldatav teave

Nordecon AS-i aktsionäride korraline üldkoosolek toimus 29. mail 2019. Korraline üldkoosolek peeti Tallinnas Radisson Blu Hotel Olümpia konverentsikeskuses, algusega kell 10.00. Üldkoosoleku kutsus kokku Nordecon AS-i juhatuse.

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 tingimuste 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, väärtpaperite emiteerimise või muude äriühinguga seotud tehingute

(ühinemine, vara müük jms) olulised tingimused ja lepingud või nende kavandid, andmed nõukogu liikme kandidaadi ja audiitori kandidaadi kohta jms.

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

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

Nordecon AS täitis 2019. 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. Aruan-deperioodil 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. 2019. aasta korralisel üldkoosolekul osalesid juhatuse esimees Gerd Müller ning nõukogu esimees Toomas Luman ja nõukogu liige Andri Hõbemägi.

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

Nordecon AS täitis 2019. 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 juhatuse liikmed Priit Luman, Maret Tambek ja Ando Voogma ning audiitor ei osalenud korraliselt üldkoosolekul.

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 parima tagamaks, et Kontserni emaettevõtte ja kõik temaga ühte konsolideerimisgruppi kuuluvad äriühingud järgiksid oma tegevuses kehtivaid õigusakte.

2019. 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 2019. 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 väärtipaberiturul avalikult noteeritud ettevõtete juhatuste või nõukogude töös.

2019. aastal oli juhatuse koosseis alljärgnev:

Nimi	Amet/vastutusvaldkond	Teenistusaja algus	Teenistusaja lõpp
Gerd Müller	Juhatuse esimees Nordecon AS-i ja kontserni üldjuhtimine	08.01.2018	06.01.2021
Priit Luman	Juhatuse liige Kontserni välisturgude juhtimine	01.05.2017	30.04.2023
Maret Tambek	Juhatuse liige Nordecon AS-i finants- ja tugiteenuste juhtimine	01.05.2017	30.04.2023
Ando Voogma	Juhatuse liige Nordecon AS-i müügi- ja ettevalmistustegevuse juhtimine	01.08.2017	30.04.2023

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 aktsioptsiooni 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 optsoonilepingu sõlmimisest, ent igal juhul mitte enne Nordecon AS 2020. a majandusaasta aruande kinnitamist Nordecon AS aktsionäride üldkoosoleku poolt optsoonilepingus ja optsoonitingimustes sätestatud korras. Aktsioptsioone ei ole õigust võõrandada. Juhatuse liikmetel on optiooni teostamine seotud Kontserni EBITDA (alates 6 083 tuhandest eurost kuni 12 167 tuhande euron) eesmärgiga 2020. aastaks.

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud moodustasid 2019. aastal 480 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 158 tuhat eurot (2018: vastavalt 656 tuhat eurot ja 217 tuhat eurot).

Nordecon AS on 2019. 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

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

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

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

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

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

Nordecon AS täitis 2019. aastal juhatuse huvide konfliktide osas HÜT punkti 2.3 alapunktide juhiseid.

Nõukogu

Nõukogu ülesanded

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

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

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

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

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

Nõukogu tööd korraldab nõukogu esimees. Nõukogu esimees määrab kindlaks nõukogu koosoleku päevakorra, juhatab nõukogu koosolekuid, jälgib nõukogu töö tõhusust, korraldab andmete operatiivset edastamist nõukogu liikmetele, tagab, et nõukogul oleks piisav aeg otsuste ettevalmistamiseks ja andmetega tutvumiseks ja esindab nõukogu suhtlemisel emitendi juhatusega. 2019. aastal toimus kokku 4 nõukogu koosolekut. Lisaks toimus kolm korda elektrooniline otsustamine. Nõukogu osales koosolekutel ning elektroonilistel hääletamistel täies koosseisus.

Nordecon AS täitis 2019. 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.

2019. aastal oli nõukogu koosseis alljärgnev:

Nimi	Amet	Teenistusaaja algus	Teenistusaaja lõpp
Toomas Luman	Nõukogu esimees, AS Nordic Contractors esindaja	09.01.2006	20.05.2020
Andri Hõbemägi	Nõukogu aseesimees, AS Nordic Contractors esindaja	25.05.2013	24.05.2023
Vello Kahro	Nõukogu liige, AS Nordic Contractors esindaja	20.05.2015	20.05.2020
Sandor Liive	Nõukogu liige, sõltumatu liige	20.05.2015	20.05.2020
Meelis Milder	Nõukogu liige, sõltumatu liige	09.01.2006	20.05.2020

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.

Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud moodustasid 2019. aastal 187 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 62 tuhat eurot (2018: vastavalt 187 tuhat eurot ja 62 tuhat eurot).

Nordecon AS täitis 2019. 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 2019. aastal nõukogu ülesannete osas HÜT punkti 3.3 alapunktide juhiseid.

Juhatus ja nõukogu koostöö

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

Juhatus ja nõukogu on teinud 2019. 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 2019. 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 2019. 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 relemendist ja väärt-paberituru seadusest. Ettevõtte on määranud olulistest ehituslepingutest teavitamise piirmääraks 2019. aastal 3,2 miljonit eurot. 2019. aastal avalikustas Nordecon AS 39 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 avalikustamisaeg. 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 2019. aastal teabe avaldamise osas HÜT peatükk 5 juhiseid v.a järgmised punktid:

Ettevõtte ei ole teavitanud punkt 5.6 kohaselt etteulatavalt analüütikutega kohtumiste, analüütikute või investorite 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, väärtipaberibörsi 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.

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

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

Nordecon AS täitis 2019. 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 2019. aastal audiitoritele teenuste eest kokku 41 tuhat eurot.

Audiitor andis nõukogu poolt moodustatud auditikomiteele kirjaliku ülevaate ettevõtte 2019. aasta auditeerimise käigust, tehtud tähelepanekutest ning muudest olulistest teemadest, mida arutati ettevõtte juhatusega.

Nordecon AS täitis 2019. aastal auditeerimise osas HÜT punkti 6.2 alapunktide juhiseid.

Aksia ja aktsionärid

Aksiainformatsioon

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 Pöhinimekiiri
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 euroni 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.

Aktsiakapitali vähendamine

03. septembril 2019 kanti äriregistrisse Nordecon AS-i aktsiakapitali vähendamine 29. mail 2019 toimunud aktsionäride üldkoosoleku otsuse alusel.

Aktsionäride üldkoosoleku otsuse kohaselt otsustati vähendada Nordecon AS-i aktsiakapitali 1 942 529 euro võrra 16 321 015 eurolt 14 378 486 euroni. Aktsiakapitali vähendati aktsiate arvestusliku väärtuse vähendamise teel 0,06 euro võrra aktsia kohta. Aktsiaseltsi aktsiate koguarv ei muutunud ning aktsiate arvestuslik väärtus vähenes võrdeliselt aktsiakapitali vähendamisega. Aktsiakapitali vähendamise tulemusena on Nordecon AS-i aktsiakapitali suurus 14 378 486 eurot, mis jaguneb 32 375 483 nimiväärtuseta aktsiaks.

Aktsiakapitali vähendamine summas 0,06 eurot aktsia kohta maksti aktsionäridele välja 18. detsembril 2019. Nordecon AS-ile kuuluvate omaaktsiate eest aktsiaseltsile väljamakseid ei tehtud.

Aktsiatega kauplemise koondtulemused

Väärtpaberi kauplemisajalugu

Hind (EUR)	2019	2018	2017	2016	2015
Avamishind	0,91	1,25	1,34	1,03	1,02
Kõrgeim	1,09	1,29	1,46	1,35	1,14
Keskmine	0,99	1,10	1,30	1,14	1,05
Madalaim	0,89	0,89	1,20	0,98	0,98
Viimane sulgemishind	1,03	0,89	1,23	1,33	1,05
Kaubeldud aktsiaid (tk)	3 254 930	1 707 399	1 977 849	1 162 430	1 656 376
Tehingute maht, mln EUR	3,24	1,93	2,60	1,3	1,71
Noteeritud aktsiate arv (31.12.), tuhat tükki	32 375	32 375	32 375	32 375	32 375
Turuväärtus (31.12.), mln EUR	33,35	28,81	39,82	43,06	33,99

Aksia väärtuse suhtarvud

Suhtarv	2019	2018	2017	2016	2015
P/E	9,6	8,3	27,4	13,3	180,4
P/B	1,1	0,9	1,1	1,1	0,9

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

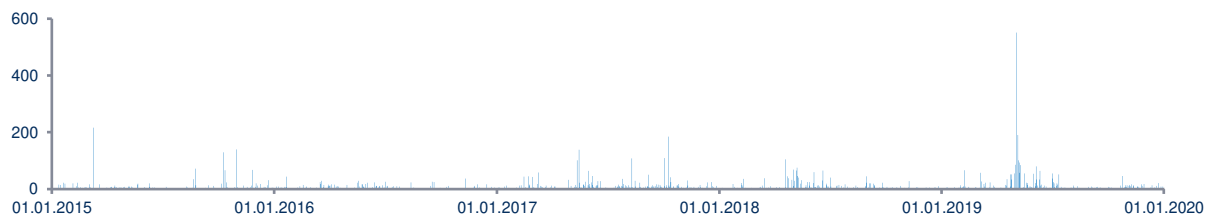
P/B = aktsia aasta viimane sulgemishind / (emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital/ aktsiate arv)

Nordecon AS-i aktsia hinna ja tehingute mahtude dünaamika aastatel 2015-2019

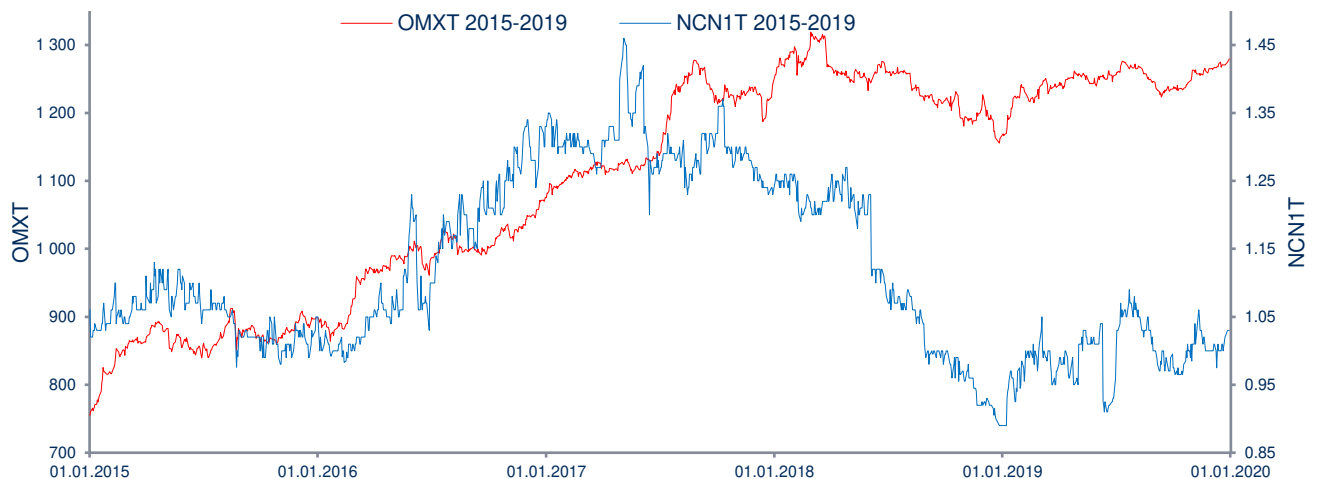
Aktisahinna liikumine eurodes



Tehingute päevakäibed tuhandetes eurodes



Aktisahinna muutumine võrreldes peamise võrdlusindeksiga OMX Tallinn aastatel 2015-2019



Indeks/aktsia	01.01.2015*	31.12.2019	+/-%
 OMX Tallinn	775,05	1 279,7	69,49%
 NCN1T	1,06 EUR	1,03 EUR	-2,83%

* Nasdaq Tallinna börsi sulgemishind ja OMXT indeksi väärtus seisuga 31.12.2014.

Aktsionäride struktuur

Nordecon AS-i suurimad aktsionärid seisuga 31.12.2019

Aktsionär	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
AS Nordic Contractors	16 507 464	50,99
Lüksusjaht AS	4 211 522	13,04
Rondam AS	1 000 000	3,09
SEB Pank AS kliendid	710 000	2,19
ASM Investments OÜ	506 000	1,60
Mati Kalme	400 000	1,24
Midas Invest OÜ	385 000	1,19
State Street Bank and Trust Omnibus Account A Fund	368 656	1,14
Lembit Talpsepp	381 751	0,98
SEB Elu- ja Pensionikindlustus AS	255 000	0,79

Nordecon AS-i aktsionäride struktuur seisuga 31.12.2019

	Aktsionäride arv (tk)	Osalus (%)
Aktsionärid osalusega > 5%	2	64,03
Aktsionärid osalusega 1%-5%	6	10,41
Aktsionärid osalusega < 1%	2 072	22,94
Omaaktsiad	1	2,62
Kokku	2 081	100

Aktsionäride struktuur tegevusalade ja juriidilise vormi järgi seisuga 31.12.2019:

Tegevusala ja juriidiline vorm	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Juriidilistest isikutest ettevõtted	25 018 167	77,28
Füüsilised isikud	5 334 822	16,47
Finantsasutused (pangad, investeerimisfondid)	1 767 494	5,46
Kindlustusseltsid	255 000	0,79
Kokku	32 375 483	100

Nordecon AS-i nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad seisuga 31.12.2019

Nõukogu		Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Toomas Luman (AS Nordic Contractors, OÜ Luman ja Pojad)*	Nõukogu esimees	16 579 144	51,21
Andri Hõbemägi	Nõukogu liige	50 000	0,15
Vello Kahro	Nõukogu liige	10 000	0,03
Sandor Liive	Nõukogu liige	0	0,00
Meelis Milder	Nõukogu liige	0	0,00
Kokku		16 639 144	51,39

* Eraisiku poolt kontrollitud ettevõtte

Nordecon AS juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad seisuga 31.12.2019:

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

Aksiaoptsioonid

27.05.2014 toimunud aktsionäride üldkoosolek kiitis heaks aksiaoptsiooni programmi, mille eesmärgiks on Nordecon AS-i tegevjuhtkonna motiveerimine aktsionärideks kaasamise kaudu, et tagada ettevõtte juhtimise järjepidevus ja majandustulemuste paranemine ning võimaldada juhtkonnal saada kasu oma töö tulemusel aktsia väärtuse suurenemisest. Ettevõtte väljastas optsiooniprogrammi raames aksiaoptsioone kokku kuni 1 618 755 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.

Aksiaoptsiooni tingimuste täitmiseks emiteeris Nordecon AS 2014. aasta juulis kokku 1 618 755 uut aktsiat maksu-
musega 1 581 523,64 eurot, suurendades aktsiakapitali 1 034 573,01 euro võrra 20 691 704,91 euronit ning soetas samas mahus ning hinnaga omaaktsiad.

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

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

Seisuga 31.12.2019 on realiseeritud ja kehtivuse kaotanud aksiaoptsioone vastavalt 229 857 ja 800 398 aktsia ulatuses ning realiseerimata on aksiaoptsioone 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 väärtpaberiturüldise 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*
2015	923	30 757	0,03	47,2%
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

Nordecon AS vähendas 2019. aastal aktsiakapitali 1 943 tuhat eurot (0,06 eurot aktsia kohta). Aktsiakapitali vähendamise väljamakse tehti aktsionäridele 2019. aasta detsembris (vt ka tegevusaruande peatükk „Aktsia ja aktsionärid“).

*Tegevusaruandes kasutatud fotode autorid:
Eigo Kärdi, Harry Auväärt, Kristian Kruuser, Maris Tomba, Oleg Hartšenko.*

Juhatus kinnitus ja allkirjad tegevusaruandele

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

Gerd Müller juhatuse esimees



13.04.2020

Priit Luman juhatuse liige



13.04.2020

Maret Tambek juhatuse liige



13.04.2020

Ando Voogma juhatuse liige



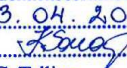
13.04.2020

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

EUR '000	Lisa	31.12.2019	31.12.2018
VARA			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	8	7 032	7 678
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	9	37 563	31 627
Ettemaksed	10	1 813	1 383
Varud	11	21 142	20 444
Käibevara kokku		67 550	61 132
Põhivara			
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	12	2 369	2 266
Pikaajalised finantsinvesteeringud		26	26
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	9	8 435	8 225
Kinnisvarainvesteeringud	13	5 530	5 526
Materiaalne põhivara	14	19 002	12 288
Immateriaalne põhivara	15	14 736	14 674
Põhivara kokku		50 098	43 005
VARA KOKKU		117 648	104 137
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	16	11 058	9 374
Võlad hankijatele	18	40 730	34 954
Muud võlad	19	7 954	5 187
Ettemaksed	20	6 391	3 932
Eraldised	21	716	1 013
Lühiajalised kohustused kokku		66 849	54 460
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	16	16 326	14 830
Võlad hankijatele	18	98	98
Muud võlad	19	177	71
Eraldised	21	1 425	969
Pikaajalised kohustused kokku		18 026	15 968
KOHUSTUSED KOKKU		84 875	70 428
OMAKAPITAL			
Aktsiakapital	22	14 379	16 321
Omaaktsiad		-660	-693
Ülekurss		635	618
Kohustuslik reservkapital	22	2 554	2 554
Realiseerumata kursivahed	22	1 169	1 992
Jaotamata kasum		12 383	10 896
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital		30 460	31 688
Mittekontrolliv osalus		2 313	2 021
OMAKAPITAL KOKKU		32 773	33 709
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		117 648	104 137

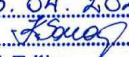
Lisad lehekülgedel 75-134 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 13.04.2020
 Signature/allkiri... 
 KPMG, Tallinn

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

EUR '000	Lisa	2019	2018
Müügitulu	25, 28	234 071	223 496
Müüdud teenuste ja kaupade kulu	29	-222 302	-213 463
Brutokasum		11 769	10 033
Turunduskulud		-784	-626
Üldhalduskulud	30	-6 837	-6 725
Muud äritulud	31	315	1 471
Muud ärikulud	31	-193	-122
Ärikasum		4 270	4 031
Finantstulud	32	1 277	431
Finantskulud	32	-1 219	-909
Finantstulud ja -kulud kokku		58	-478
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum	12	585	835
Maksustamiseelne kasum		4 913	4 388
Tulumaks	33	-764	-567
Puhaskasum		4 149	3 821
Muu koondkasum:			
Tulevikus ümber klassifitseeritavad kirjed puhaskasumisse või -kahjumisse			
Realiseerumata kursivahed		-823	-3
Kokku muu koondkasum		-823	-3
KOKKU KOONDKASUM		3 326	3 818
Puhaskasum:			
- emaeettevõtte aktsionäridele kuuluv osa	23	3 378	3 381
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		771	440
Kokku puhaskasum		4 149	3 821
Koondkasum:			
- emaeettevõtte aktsionäridele kuuluv osa		2 555	3 378
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		771	440
Kokku koondkasum		3 326	3 818
Aruandeperioodi puhaskasum aktsia kohta emaeettevõtte aktsionäridele:			
Tavapuhaskasum aktsia kohta (eurodes)	23	0,11	0,11
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	23	0,11	0,11

Lisad lehekülgedel 75-134 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 13.04.2020
 Signature/allkiri... 
 KPMG, Tallinn

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

EUR '000	Lisa	2019	2018
Rahavood äritegevusest			
Laekumised ostjatelt ¹		277 941	269 292
Maksed hankijatele ²		-239 873	-232 669
Makstud käibemaks		-6 816	-8 269
Maksed töötajatele ja töötajate eest		-22 741	-23 066
Makstud tulumaks		-508	-596
Netorahavoog äritegevusest		8 003	4 692
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetamine		-594	-534
Immateriaalse põhivara soetamine		0	0
Materiaalse põhivara müük		377	1 784
Kinnisvarainvesteeringu soetamine	13	0	-88
Kinnisvarainvesteeringu müük	13	0	1 300
Antud laenud		-74	-12
Antud laenude laekumised		13	14
Saadud dividendid		489	460
Saadud intressid		9	10
Netorahavoog investeerimistegevusest		220	2 934
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	16	3 705	2 898
Saadud laenude tagasimaksed	16	-4 032	-4 671
Rendimaksed	16, 17	-3 276	-1 879
Makstud intressid		-1 004	-737
Makstud dividendid		-2 360	-2 627
Aksiakapitali vähendamine		-1 892	-1 847
Muud maksed		-4	0
Netorahavoog finantseerimistegevusest		-8 863	-8 863
Rahavoog kokku		-638	-1 237
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul		7 678	8 915
Valuutakursimuutused		-8	0
Raha jäägi muutus		-638	-1 237
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul		7 032	7 678

¹ Laekumised ostjatelt sisaldab ostjate poolt tasutud käibemaksu

² Maksed hankijatele sisaldab tasutud käibemaksu

Lisad lehekülgedel 75-134 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

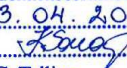
Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 13. 04. 2020
 Signature/allkiri... 
 KPMG, Tallinn

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

EUR`000	Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital							Mitte-kontrolliv osalus	Kokku
	Aktia-kapital	Oma-aktsiad	Reserv-kapital	Üle-kurss	Realiseeru-mata kursivahed	Jaotamata kasum	Kokku		
Saldo seisuga 31.12.2017	18 263	-1 349	2 554	589	1 995	11 086	33 138	1 351	34 489
Perioodi kasum	0	0	0	0	0	3 381	3 381	440	3 821
Muu koondkahjum	0	0	0	0	-3	0	-4	0	-4
Tehingud mitte-kontrolliva osalusega	0	530	0	0	0	-1 746	-1 216	998	-218
Tehingud omanikega									
Aktiaoptsioonide reali-seerimine	0	71	0	0	0	0	71	0	71
Väljamakstud dividendid	0	0	0	0	0	-1 859	-1 859	-768	-2 627
Tühistatud dividendid	0	0	0	0	0	34	34	0	34
Aktiakapitali vähen-damine	-1 942	55	0	29	0	0	-1 858	0	-1 858
Tehingud omanikega kokku	-1 942	126	0	29	0	-1 825	-3 612	-768	-4 380
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 omanikega 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

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

Lisad lehekülgedel 75-134 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 13.04.2020
 Signature/allkiri... 
 KPMG, Tallinn

LISA 1. Kontserni üldine informatsioon

Nordecon AS on Eestis registreeritud äriühing, mille aadress on Toompuiestee 35, Tallinn 10133, Eesti. Nordecon AS-i enamusaktsionär ning Nordeconi kontserni kontrolliv ettevõtte on 50,99% 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) 31.12.2019 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne hõlmab Emaettevõtet ja tema tütaretevõtteid (edaspidi koos nimetatuna Kontsern) ning osalusi Kontserni sidusettevõtetes. Kontserni peamised tegevusalad on hoonete ja rajatiste ehituse peatöövõtt, strateegiliselt kehtestatud piirides ka kinnisvara arendustegevus. Tütar- ning sidusettevõtte kaudu tegutseb Kontsern lisaks Eestile Ukrainas, Soomes ja Rootsis. Leedus registreeritud tütaretevõtte tegevus on peatatud.

LISA 2. Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused

Vastavuse kinnitus

Nordecon AS-i 2019. 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 39 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 13. aprillil 2020.

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 2019. aastal olulises osas Eestisse. Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) kasvas 2019. aastal 4,3% (2018: 3,9%). Olulise panuse SKP kasvu andis info ja side tegevusala, millele järgnesid hulgi- ja jaekaubandus ning kutse-, teaduse ja tehnikaalane tegevus. Eesti ehitusettevõtete omal jõul tehtud tööd Eestis ja välisriikides moodustasid 2019. aastal kokku jooksevhindades ligikaudu 3,2 miljardit eurot, mis oli 3% rohkem kui

2018. aastal. 2018. aastaga võrreldes ehitati hooneid 8% rohkem ning rajatise 6% vähem. Ehitusmahud Eestis jäid 2018. aasta tasemele. Kohaliku ehitusturgu mõjutas 2019. aastal enim rajatiste ehitusmahude vähenemine, kuid hoonete ehitus kasvas mõnevõrra. Alates 2012. aastast on jätkuvalt kasvutrendis uute eluruumide ehitus. 2019. aastal lubati kasutusse 7 014 uut eluruumi, mis on 542 eluruumi rohkem kui eelmisel aastal (2018: 6 470).

Ehitusturgu mõjutavad avalikud investeeringud 2020. aastal võrreldes 2019. aastaga oluliselt ei suurene.

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

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

Ehituslepingute tulu kajastamine valmidusastme meetodil (lisa 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 lõpptulemus on järjepideva ja mitut erinevat juhtimisastet kaasava kontrolli all, mille käigus analüüsitakse kõrvalekaldeid eelarvest ja vajadusel korrigeeritakse lõpptulemi prognoosi.

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

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

Varude neto realiseerimisväärtuse määramine (lisa 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 indikatsioon, et varude väärtus võib olla langenud alla nende soetusmaksumuse. Sellisel juhul hinnatakse varud alla nende neto realiseerimisväärtuseni, s.o hinnangulise müügihinnani, millest on lahutatud müügivalmidusse viimiseks tehtavad kulutused.

Kontsern tegeleb Eestis kinnisvaraarendusega ning müügiks ehitatud korterid kajastatakse kuni nende müügini (asjaõiguslepingu sõlmimiseni) varude koosseisus. Kontsern hindab varudes kajastatud müümata korterite raamatupidamisväärtust läbi selle võrdluse aruandeperioodi lõpu lähedal või sellele vahetult järgnenud perioodil 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. Hoolimata kinnisvaraturul tehtud tehingute koguarvu ja väärtuse kasvust 2019. aastal, ei ole endiselt võimalik arendustegevuse algstaadiumis olevate hoonestamata kinnistute müügihinda (turuväärtust) usaldusväärselt hinnata kasutades võrdlusmeetodit. Seda tulenevalt tehingute vähesusest piirkondades, kus asuvad Kontserni kinnistud (va Tallinn).

Kuna eelnevast tulenevalt ei olnud võrdlusmeetodit kasutades võimalik arendustegevuseks soetatud kinnistuid hinnata, siis hindas Kontsern nende kinnistute väärtust kasutades residuaalmeetodit. Residuaalmeetod nõuab märksa suuremas osas hinnangute andmist kui võrdlusmeetod. Residuaalmeetodi järgi on kinnistu väärtuseks summa, mis jääb järele peale kinnistule kavandatava arendusprojekti realiseerimisest saadud tuludest ehitus- ja muude arenduskulude maha arvamisest. Hindamise viisid läbi Kontserni kinnisvaraspetsialistid väliste ekspertide kaasabiga. Hindamine viidi läbi iga kinnistu osas eraldi, võttes arvesse iga kinnistu detailplaneeringu või planeeritava ehitusõiguse kohaseid võimalusi ja eripärasid (sh kinnistu piirkondlik asukoht). Tuginedes nimetatud hinnangutele, ei olnud aruandeperioodil vajadust kinnistuid alla hinnata. Hindamiste tundlikkusanalüüsid on toodud aastaaruande lisades.

Kinnisvarainvesteeringute klassifitseerimine (O) ja hindamine (H) (lisad 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 on Kontserni Pärnus asuvad kinnisvara investeeringud kajastatud aruandeperioodi lõpu seisuga õiglasest väärtuses ning puudus vajadus kinnisvarainvesteeringute õiglaste väärtuste korrigeerimiseks aruandeperioodi lõpu seisuga. Ukrainas asuv investeering hinnati aruandeperioodi lõpu seisuga õiglasesse väärtusesse ning suurendati investeeringu maksumust 4 tuhande euro 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. Eraldise kasutatakse ainult nende kulutuste katmiseks, mille jaoks nad on moodustatud.

Kontsern moodustab eraldise 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. Rekultiveerimiseraldise 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 9,5-10,4%.

Laenuõuete hindamine (lisa 9) (H)

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

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

Eesti tütar- ja sidusettevõtetesse tehtud investeeringutega seotud edasilükkunud tulumaksu kajastamine (O)

2018. aastal hakkas Läti kehtima uus tulumaksusüsteem, mis sarnaneb Eesti omaga. Selle rakendamisel hakati aga edasilükkunud tulumaksu konsolideeritud IFRS-aruannetes kajastama viisil, mis erineb Eestis seni kasutusel olnud käsitlest. Läti käsitlese kohaselt tuleb tütar-, sidus- ja ühisettevõtetesse ning filiaalidesse tehtud investeeringutelt tekkivat edasilükkunud tulumaksu kajastada ka siis, kui need investeeringud asuvad riikides, kus ettevõtte tulumaks kuulub tasumisele kasumi jaotamisel (näiteks Eesti ja Läti), välja arvatud juhul, kui kontsern suudab kontrollida maksustatavate ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist ja nende tühistumine lähimas tulevikus ei ole tõenäoline. Eestis seni kasutusel olnud käsitlese kohaselt edasilükkunud tulumaksukohustust sellisel juhul ei kajastata.

Praeguseks ei ole Eestis kujunenud ühtset seisukohta, kumb käsitus on õige. Rahandusministeerium on küsinud IFRS-standardite tõlgendamise komitee (IFRIC) arvamust standardi IAS 12 Tulumaks korrektse tõlgendamise kohta. IFRIC arutas küsimust märtsi alguses ja 13.03.2020 avaldas oma esialgse seisukoha, mille kohaselt on Läti käsitus õige ehk Eestis kehtiva tulumaksusüsteemi korral tuleb edasilükkunud tulumaks ka investeeringute pealt kajastada. IFRICu esialgne seisukoht kuulub avalikult kommenteerimisele kuni 13.05.2020 ja tõenäoliselt sellest järgmisel koosolekul (eeldatavasti juunis) võetakse vastu lõplik IFRICu seisukoht.

Kontserni juhatus on otsustanud jätkuvalt rakendada tütar- ja sidusettevõtetesse ning filiaalidesse tehtud investeeringute puhul edasilükkunud tulumaksukohustuse arvestamisel seni kehtinud arvestuspõhimõtet. Selle kohaselt on riikides, kus ettevõtte tulumaks tuleb tasuda kasumi jaotamisel (näiteks Eesti ja Läti), edasilükkunud tulumaksukohustus alati null, kuna vastavalt IAS 12 paragrahvile 52A mõõdetakse nendes riikides asuvatelt investeeringutelt tekkivat edasilükkunud tulumaksukohustust jaotamata kasumile kehtiva 0% tulumaksumääraga.

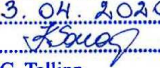
Maksustatavad ajutised erinevused, mille suhtes ei ole edasilükkunud tulumaksukohustust kajastatud, on avalikustatud lisa 33. Kui Kontsern muudaks arvestuspõhimõtet ja kajastaks edasilükkunud tulumaksu eelnimetatud investeeringute pealt, siis oleks 31.12.2019 seisuga kajastatava kohustise suurus 326 tuhat eurot.

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

Aruandeperioodil rakendunud uued ja muudetud standardid ja tõlgendused

Kontsern on alates 01. jaanuarist 2019 esmakordselt rakendanud IFRS 16 Rendilepingud.

Uus standard sätestab rendilepingute arvele võtmise, mõõtmise, esituse ja avalikustamise põhimõtted. Kõikide rendilepingute tulemusena saab rendilevõtja õiguse kasutada vara alates rendilepingu algusest ning – juhul kui rendimakseid tehakse üle perioodi – ka finantseeringu. Sellest tulenevalt elimineerib IFRS 16 rendilepingute klassifitse-

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev... 13. 04. 2020
Signature/allkiri... 
KPMG, Tallinn

rimise kasutus- ja kapitalirentideks nagu seda tegi IAS 17 ning selle asemel kehtestab ühe arvestusmudeli rendilevõtjate jaoks. Rendilevõtjad peavad (a) arvele võtma varad ja kohustused kõikide üle 12-kuuliste rendilepingute osas, v.a juhul kui renditav vara on väikese väärtusega; ning (b) kajastama kasumiaruandes kulumit renditavatelt varadelt ja intressikulu rendikohustustelt. IFRS 16 põhimõtted rendileandjate jaoks jäävad sisuliselt samaks IAS 17 põhimõttega, ehk et rendileandja jagab jätkuvalt oma rendilepingud kasutus- ja kapitalirentideks ning kajastab neid rendiliike erinevalt.

Uue standardi esmakordsel rakendamisel nõuab see Kontsernilt finantsseisundi aruandes kasutusrendilepingutega seotud varade ja kohustuste kajastamist, mille puhul Kontsern on rentnik. Standardi esmakordse rakendamise mõju on alljärgnev (tabelis on toodud ainult kasutusrendilepingute mõju):

Muudatuste mõju konsolideeritud koondkasumiaruandele:

EUR '000	Muudatuste mõju 2019
Müüdud teenuste ja kaupade kulu (kulum)	-895

Muudatuste mõju konsolideeritud finantsseisundi aruandele:

EUR '000	Muudatuste mõju 01.01.2019
Diskonteeritud maksed kasutades alternatiivset intressimäära	4 260
Järgmiste perioodide kasutusrendimaksete miinimumsummad mittekatkestavatest rendilepingutest seisuga 31.12.2018	6 280
Lühiajalised ja väikese väärtusega rendilepingud, mille osas rendikohustist ei kajastata	-2 020
Kapitalirendikohustused seisuga 31.12.2018	5 409
Rendikohustused 31.12.2018 seisuga	9 669

Tulevikus jõustuvad standardid, tõlgendused ja nende muudatused

Seisuga 31.12.2019 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:

„Olulisuse mõiste“ – IAS 1 ja IAS 8 muudatused

(rakendub 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

Muudatused selgitavad olulisuse mõistet ning seda, kuidas mõistet rakendada, kaasates mõistesse need juhised, mis seni olid kirjas muudes standardites. Samuti on täiendatud mõistega kaasnevaid 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.

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....13.04.2020
Signature/allkiri.....
KPMG, Tallinn

„Äritegevuse mõiste“ – IFRS 3 muudatused

(rakendub 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

Muudatustega on korrigeeritud äritegevuse mõistet. Äritegevusel peavad olema sisendid ja sisuline protsess, mis koos aitavad oluliselt kaasa võimele luua väljundeid. Uus juhendmaterjal annab raamistiku hindamiseks, millal sisend ja sisuline protsess on olemas, sh varajases staadiumis olevate ettevõtete puhul, mis ei ole väljundeid tekitanud. Kui väljundeid ei ole, siis äritegevusena klassifitseerumiseks on vajalik organiseeritud tööjõu olemasolu. Väljundi mõistet on kitsendatud ja see keskendub nüüd klientidele pakutavatele kaupadele ja teenustele ning investeerimistulu ja muu tulu teenimisele; mõiste ei hõlma enam kulude kokkuhoidu ja muud majanduslikku kasu. Samuti ei pea enam hindama, kas turuosalisel on võimalised puuduva osi asendada või omandatud tegevusi ja varasid integreerima. Ettevõtte võib läbi viia „kontsentratsioonitesti“ – omandatud varad ei vasta äritegevuse mõistele kui omandatud brutovarade sisuliselt kogu õiglane väärtus kontsentreerub ühele varale (või ühesuguste varade kogumile). Kontserni hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel ning IFRS-ide iga aastastel edasiarendustel ei ole juhtkonna hinnangul olulist mõju Kontsernile.

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“ arvestuspõhimõte).

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

Äriühendused ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel

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

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Kontsernil on kontroll. Kontsern kontrollib majandusüksust, kui ta saab või tal on õigused majandusüksuses osalemisest tulenevale 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.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....13.04.2020
Signature/allkiri.....*Kaua*
KPMG, Tallinn

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 tehingukuludid. 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 sidusettevõtetega 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)	31.12.2019	10,4468	26,4220
1 euro (EUR)	31.12.2018	10,2548	31,7141

* Euroopa Keskpang ei avalda UAH vahetuskurssi. 2015. aasta algul lõpetas Ukraina keskpang indikatiivse valuutakursi määramise ning valuutakursid tuginevad Ukraina Rahandusministeeriumi andmetele.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....13.04.2020
Signature/allkiri.....*KPMG*
KPMG, Tallinn

Tehingud välisvaluutas

Tehingud välisvaluutas arvestatakse tehingu teinud Kontserni ettevõtte vastavasse arvestusvaluutasse tehingu päeval kehtinud Euroopa Keskpanga või asukohariigi keskpanga 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 investeerimistevõttega seotud välisvaluutas nõuetelt ja kohustustelt kajastatakse finantstulude ja -kulude kirjetel.

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

Finantsvara

Tavapärastel turutingimustel toimuv finantsvara (v.a nõuded ja antud laenud) ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on finantsvara ostu või müügi kohustuse tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise) päev. Nõuded ja laenud kajastatakse päeval, millal need tekkisid. Tavapärastel turutingimustel toimunuks loetakse ostu või müüki, mille puhul müüja on andnud finantsvara ostjale üle sellise tähtaja jooksul, mis on sellel turul tavaks või õigusaktidega ette nähtud.

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

Finantsvara liigitamine

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

a) Korrigeeritud soetusmaksumuses mõõdetavad finantsvarad

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

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

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

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

Intressitulu kajastatakse koondkasumiaruandes kirjel „Finantstulud“.

b) Õiglases väärtuses läbi muu koondkasumi mõõdetavad finantsvarad

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

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

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

c) Õiglases väärtuses läbi kasumiaruande mõõdetavad finantsvarad

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev... 13. 04. 2020
Signature/allkiri... 
KPMG, Tallinn

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

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

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

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

Kui vara on määratletud 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. Sisemine intressimäär on intressimäär, millega investeeringu hinnanguliste rahavoogude (sh olulised tehingukulud, saadud preemiad või antud diskontod) diskonteerimisel on tulemuseks investeeringu raamatupidamisväärtus.

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

Mitterediviivne 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 pikaajalisena, v.a. juhul, kui investeering realiseeritakse eeldatavasti 12 kuu jooksul.

Raha ja raha ekvivalendid

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

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, saadud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende õiglases väärtuses, mis hõlmab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit, välja arvatud finantskohustused, mida kajastatakse õiglases 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 krediitdivõimekus, kasutada Kontserni limiiti. Ostufaktooringu alusel finantseeritavad ostuarved kajastatakse kuni arve tasumiseni kirjel võlad hankijatele. Ostufaktooringu kasutamisega seotud kulud katavad allhankijad. Kontsernil ostufaktooringuga seoses täiendavaid tulusid ega kulusid ei teki.

Varud

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

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

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

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

Pärast algset 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.

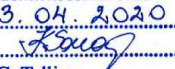
Kinnisvarainvesteeringud

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 kulusi 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 vöörandamise 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 õiglase väärtus loetakse uueks soetusmaksumuseks edaspidises arvestuses. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle varaklassi arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev... 13. 04. 2020
Signature/allkiri... 
KPMG, Tallinn

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 kulumnorm määratakse eraldi, lähtudes komponendi eeldatavast kasulikust elueast.

Arvele võetud materiaalse põhivara 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 põhivara seotud väljaminekud kajastatakse kulutuste tegemise perioodi kuludes.

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

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

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

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

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

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

Laenukasutuse kulud

Laenukasutuse kulud, mis on otseselt seostatavad varaobjekti soetamise, ehitamise või tootmisega kajastatakse vara soetusmaksumuse koosseisus. Laenukasutuse kulud on kulud, mida ei oleks tekkinud, kui tingimustele vastava varaobjekti osas ei oleks väljaminekut tehtud. Kui laen on võetud mingi konkreetse varaobjekti hankimiseks, määratakse selle varaobjekti kapitaliseeritavate laenukasutuse kulude summa nii, et see on sama suur kui kõnealusel laenust antud perioodi jooksul tekkinud tegelikud laenukasutuse kulutused, millest on lahutatud laenatud summade ajutisest investimisest 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 immateriaalsel vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieerunud 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.

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....13.04.2020
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

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 ilmnenud asjaolusid, mis viitavad väärtuse vähenemisele. Kui immateriaalse vara kaetav väärtus on vähenenud alla tema raamatupidamisväärtuse, hinnatakse vara kaetava väärtuseni alla. Allahindluse summad kajastatakse sarnaselt amortisatsioonikuludele perioodi kasumis või kahjumis.

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

Firmaväärtus

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

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

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

Uurimis- ja arendusväljaminekud

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

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

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

Vara väärtuse langus

Õiglase väärtuse arvestus on kirjeldatud lisas 5.

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

Finantsvara

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

Eeldatava krediidikahju mõõtmine võtab arvesse:

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

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev... 13. 04. 2020
Signature/allkiri... 
KPMG, Tallinn

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 krediitkahjumina 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 eraldis vastavalt lõpule viimata ehituslepingute osadele (vt ka „Ehituslepingute tulu kajastamine“).

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

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

Eraldised rekultiveerimiskohustuse täitmiseks pärast kaevandustegevuse lõpetamist moodustatakse alates hetkest, millal Kontsernil on tekkinud siduv kohustus teha vastavaid väljaminekuid või töid. Eeldatavad väljaminekud kajastatakse eraldisena vastavalt proportsioonile, mis valitseb tegelikult kaevandatud tooraine ja kaevandusloaga lubatud

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....13.04.2020
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

või planeeritud kaevandatavate koguste vahel. Rekultiveerimisväljaminekute suurus, kaevandatavaid koguseid ja nende proportsioone hinnatakse vähemalt kord aastas.

Lubadused, garantiid ja muud potentsiaalsed kohustused, mis võivad konkreetsetel (seni mitte aset leidnud ja ettevõtte kontrolli alt väljas olevatel) tingimustel muutuda tulevikus reaalseks kohustuseks, avalikustatakse raamatu- pidamise 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.

Töösuhte lõpetamise hüvitisi makstakse töötajale, kui Kontsern lõpetab töösuhte töötajaga enne tavapärast pensionile jäämise kuupäeva või kui töötaja lahkub vabatahtlikult, saades vastutasuks nimetatud hüvitised. Kohustus tekib eeskätt töösuhte lõpetamise tagajärjel, seetõttu peab Kontsern kajastama töösuhte lõpetamise hüvitisi ainult siis, kui Kontsern on selgelt kohustunud lõpetama töösuhte töötaja või töötajatega enne nende tavapärast pensionile jäämise kuupäeva või maksuma töösuhte 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 suurus 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 töösuhtest üleandmise kuupäeval ja teatud tulemuslikkuse tingimustest.

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

Tuletisinstrumentid

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

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....13.04.2020
Signature/allkiri.....
KPMG, Tallinn

Rendiarvestus

Arvestuspõhimõtted alates 01.01.2019

Kontsern kui rentnik

Rendid kajastatakse rendivarana 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 (intressikulu). Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama.

Vara kasutusõigust amortiseeritakse lineaarselt vara eeldatava kasuliku tööea või rendiperioodi jooksul, vastavalt sellele kumb on lühem. Renditavat vara ja rendikohustust kajastatakse finantsseisundi aruandes rendimaksete nüüdisväärtuses (v.a. erandid).

Rendimaksed sisaldavad järgnevaid rendiperioodi jooksul tehtavaid makseid:

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

Rendimakseid diskonteeritakse, kasutades rendi sisemist intressimäära või rentniku alternatiivset laenuintressimäära. Alternatiivne intressimäär on intressimäär, mida Kontsern peaks 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;
- Juhul, kui rendileping seda nõuab, siis renditava vara seisukorra taastamise või renditava vara eemaldamisega kaasnevad kulud.

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

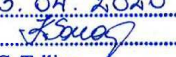
Kontsern kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse finantsseisundi aruandes tavakorras, analoogselt põhivara. Väljarenditava vara amortiseerimisel lähtutakse ettevõttes sama tüüpi varade suhtes rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. 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 rendimaksete nüüdisväärtuse ja renditava vara rendiperioodi lõpu tõenäolise jääkväärtuse nüüdisväärtuse summaga.

Arvestuspõhimõtted kuni 31.12.2018

Kapitalirendiks loetakse renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule, kusjuures vara tegelik omandiõigus võib ja võib ka mitte rendilevõtjale rendiperioodi lõpus üle minna.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev... 13. 04. 2020
Signature/allkiri... 
KPMG, Tallinn

Vara, mis on soetatud kapitalirendi tingimustel, kajastatakse alates rendilepingu jõustumisest finantsseisundi aruan- des õiglasel väärtuses või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, kui see on väiksem. Kapitalirendi tingi- mustel soetatud materiaalse põhivara kulum kajastatakse samadel põhimõtetel ettevõtte enda omanduses oleva põhivaraga. Kui omandiõiguse üleminek rendiperioodi lõpul ei ole kindel, amortiseeritakse vastav põhivaraobjekt kas rendiperioodi või kasuliku eluea jooksul, sõltuvalt sellest kumb on lühem. Minimaalsed rendimaksud jagatakse rendikohustuse põhiosa tagasimakseteks ja finantskuluks. Finantskulu kajastatakse kogu rendiperioodi jooksul selli- selt, et aluseks olev intressimäär on rendikohustuse jääkväärtuse suhtes muutumatu.

Kõiki ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina. Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma fi- nantsseisundi aruan- des rendileandja. Laekuvad ja tasutavad kasutusrendi maksed periodiseeritakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna või kuluna.

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 akumuleerunud kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali ka- sutada 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 jagami- sel perioodi kaalutud keskmise ringluses olevate aktsiate arvuga. Lahustatud puhaskasum aktsia kohta leitakse jaga- des aruandeaasta puhaskasumi perioodi kaalutud keskmise ringluses olevate aktsiate arvuga, võttes arvesse ka po- tentsiaalsete 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

Tulumaksuga seotud vara, kohustused, tulu ja kulu rühmitatakse realiseerunud või edasilükkunud tulumaksuks. Maksustatava kasumiga või dividendide maksimisega seotud realiseerunud tulumaksuvara või kohustused kajasta- takse lühiajalistena ning perioodi kasumis või kahjumis.

Edasilükkunud tulumaks kajastatakse seoses ajutiste erinevustega, mis tekivad vara ning kohustuste raamatupida- misväärtuste ning maksustamisel kasutatavate väärtuste vahel. Edasilükkunud tulumaks kajastatakse pikaajalise vara või kohustusena.

Emaettevõtte ning Eestis registreeritud tütar- ja sidusettevõtted

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse di- dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Kehtiv maksumäär on 20% (tasumisele kuuluv maksumäär moodustab 20/80 netoväljamaksest). Alates 2019. aastast rakendub regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% (14/86 netovälja- maksest). Sealjuures kohaldub madalam maksumäär 2019. aastal makstavatele dividendidele, mille summa moo- dustab kuni 1/3 aastal 2018 jaotatud ja maksustatud netodividendidest. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulu- maks kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis kuluna dividendide väljakuulutamisel. Maksimaalne tulumaksuko- hustus, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena, on toodud aastaaruande lisas 33.

Välismaised tütar- ja sidusettevõtted

Ukrainas, Soomes, Rootsis ja Leedus on ettevõtte puhaskasum tulumaksuga maksustatav. Vastavad tulumaksumää- rad nendes riikides on: Ukrainas 18% (2018: 18%), Soomes 20% (2018: 20%), Rootsis 22% (2018: 22%) ja Leedus 15% (2018: 15%). Maksustatav kasum arvutatakse ettevõtete kasumist enne tulumaksu, mida korrigeeritakse tulumaksu

deklaratsioonides kohalike tulumaksuseaduste nõuetest lähtuvalt ajutiselt või püsivalt lubatud tulu- ja kulutäiendustega.

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

Segmendiaruandlus

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

Raporteeritavad tegevussegmentid on identifitseeritud vastavalt sellele, kuidas kasutab sisemiselt genereeritud detailset finantsinfot Kontserni kõrgeim äriotsustaja. Kõrgeim äriotsustaja on isikute grupp, kes jagab Kontserni ressursse tegevussegmentidele ja hindab nende tulemust. Kontserni kõrgeimaks äriotsustajaks on emaettevõtte Nordecon AS-i 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 kontroll kauba või teenuse üle antakse üle kliendile.

Ehituslepingute tulu kajastamine

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

Tulu kaupade ja valmistoodangu müügist

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

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

Finantstulu

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

Lõpetamata ehituslepingud

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

Kui aruandeperioodi lõpu seisuga on tellijatele esitatud arveid suuremas summas kui valmidusastme meetodil arvestatud tulu, siis kajastatakse vahet finantsseisundi aruandes lühiajalise kohustusena (kirjel „Ettemaksed“). Kui

tellijatele on arveid esitatud vähem kui on arvestatud tulu valmidusastme meetodil, kajastatakse vahe finantsseisundi aruandes käibevarana (kirjel „Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded“).

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

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

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

Emaettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes kajastatakse investeeringud tütar-, sidus- ja ühisettevõtetesse soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodi kohaselt kajastatakse investeering algselt soetusmaksu- mused ehk omandamisel makstud tasu õiglasel väärtusel 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.

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....13.04.2020.....
Signature/allkiri..........
KPMG, Tallinn

LISA 5. Finantsriskide juhtimine

Finantsinstrumentide kasutamisega kaasnevad Kontsernil 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 riskihinangute 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 terviklikku 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 2018. aastaga on aruandeaastal avaliku sektori osa müügitulust jäänud samaks, moodustades ligikaudu 34% (2018: ligikaudu 34%). Suurimateks avaliku sektori klientideks on Maanteeamet ja Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus, moodustades vastavalt ligikaudu 13% ja 11% kogu müügitulust (2018: 13% ja 10%). Krediidiriski juhtimisel tegeldakse nii ennetava tegevusega (lepingupartnerite krediitkõlblikkuse analüüs) kui ka riskide kontsentreerumise ja akumulereerumise 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 kontsernivälistele isikutele peavad olema tagatud hüpoteekidega, käendustega või garantiidega kolmandate osapoolte poolt.

Oodatavate krediitkõlblikkuse 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 ostjatele kui ka ehituslepingutest tulenevaid nõudeid tellijatele. Varade eeldatava krediitkõlblikkuse hindamiseks kasutatakse eraldi moodustamise maatriksit, mis põhineb Kontserni ajaloolisel krediitkõlblikkuse 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 krediitkõlblikkuse on eeldatav krediitkõlblikkuse, mis tuleneb kõigist finantsinstrumendi kehtivusajal võimalikest kohustuste täitmata jätmise juhtudest. Teostatud analüüsi tulemusena 31.12.2019 reservi ei moodustatud (31.12.2018: 5 tuhat eurot) (lisa 9).

Krediidiriski ulatust on kirjeldatud lisa 34.

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 13. 04. 2020
 Signature/allkiri... 
 KPMG, Tallinn

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 krediidiilimiite.
- Kontsernil tuleb teha põhitegevuse tõhusaks läbiviimiseks investeringuid masinatesse ja seadmetesse ning kinnisvarasse.

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

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

Vabu rahalisi vahendeid, mis ei osale käibekapitalis, deponeerituna lühiajaliselt (kuni 3 kuud).

Kontserni likviidsuspositsioon 2020. aastal

Kontserni käibevara ja lühiajalised kohustused 2019 a. aruandeperioodi lõpus olid vastavalt 67 550 tuhat eurot ja 66 849 tuhat eurot, lühiajaliste kohustuste kattekordaja 1,01 (31.12.2018 vastavalt 61 132 ja 54 460 tuhat eurot ning 1,12). Lühiajalistest kohustustest moodustavad laenukohustused 11 058 tuhat eurot (31.12.2018: 9 374 tuhat eurot). 2020. aasta jaanuaris refinantseeris Kontsern aruandeperioodi lõpu seisuga kajastatud lühiajalisi laenukohustusi summas 127 tuhat eurot (uus tähtaeg 29.01.2021). Lisaks Kontsern eeldab 30.05.2020 lõppeva arvelduskrediidi, summas 6 241 tuhat eurot, pikendamist kuni mai 2021.

Pärast eelpool mainitud summadega korrigeerimist moodustaksid käibevara ja lühiajalised kohustused vastavalt 67 550 tuhat eurot ja 60 481 tuhat eurot (lühiajaliste kohustuste kattekordaja 1,12).

Eeltoodud arvesse võttes on Kontserni juhtkond veendumusel, et Kontserni likviidsuspositsioon 2020. 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 ebasoodsa muutumisega, millega kaasneks nende Kontserni finantsinstrumentide väärtuse langus, mis on sõlmitud muudes valuutades kui Kontserni ettevõtete arvestusvaluuta.

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. 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. 2019. aastal on UAH kurss euro suhtes tugevnenud ligikaudu 20%. Kursi tugevnemine tähendas Kontserni Ukrainas asuval tütarettevõttele eurodes saadud laenude ümberhindamist kohalikku valuutasse

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev... 13. 04. 2020
Signature/allkiri... 
KPMG, Tallinn

ning sealt tekkivat täiendavat kursikasumit summas 1 044 tuhat eurot (2018: 147 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 asuvale sidusettevõttele eurodes antud laenudelt.

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

Rootsi kroon (SEK) on ujuvkursiga teiste valuutade suhtes. Rootsi kroon nõrgenes 2019. aastal euro suhtes ligikaudu 2%. Kursimuutusest euro suhtes saadi aruandeperioodil põhitegevusega seotud nõuete ja kohustuste ümberhindamisest valuutakursi kahjumit 16 tuhat eurot (2018: 76 tuhat eurot). Kursikahjum kajastub koondkasumiaruande kirjel „muu ärikulu“. Kontserni Rootsis asuvale tütarettevõttele eurodes antud laenu ümberhindamisest kohalikku valuutasse saadi kursikahjumit 196 tuhat eurot (2018: 121 tuhat eurot). Kursikahjum kajastub koondkasumiaruande kirjel „finantskulud“.

Kontsern ei ole soetanud tuletisinstrumente valuutariski maandamiseks.

Intressirisk

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

Täiendav info tururiski mõjudest on toodud lisa 34.

Riigirisk

Välisriikidest tegutses Kontsern aruandeperioodil Rootsis, Soomes ning Ukrainas. Rootsis teeniti müügitulu 2019. aastal 5%, Soomes 4% ja Ukrainas 2% Kontserni müügitulust (2018: Rootsi 2%, Soome 1%, Ukraina 4%). Aruandeperioodi lõpus oli Rootsis 3%, Soomes 3% ja Ukrainas 4% Kontserni varast (2018: Rootsi 0,7%, Soome 0,8%, Ukraina 3%).

Kontserni äritegevuses ei toimunud aruandeperioodil muutusi võrreldes 2018. aasta lõpuga. Kontserni tegevus Ukrainas on viimasel aastal mõnevõrra vähenenud. 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. Kontserni jaoks on negatiivset mõju vähendavaks teguriks Ukrainaga seotud äritegevuse koondumine peamiselt Kiievisse ja selle vahetusse lähedusse.

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 toetatakse nii vähe kui võimalik Kontserni enda hinnangutele. Instrument liigitatakse tasemele 2, kui kõik olulised sisendandmed, mis on vajalikud õiglase väärtuse määramiseks, on jälgitavad. Kui üks või mitu olulist sisendit ei baseeru jälgitavatel turuandmetel, liigitatakse instrument tasemele 3.
- Tase 3: Finantsinstrumendid, mille ümberhindluseks kasutatavad hindamismeetodid põhinevad mittejälgitavatel sisenditel.

Tulenevalt Kontserni arvestuspõhimõtetest ning IFRS EL avalikustamisnõuetest tuleb Kontsernil avalikustada hinnatud 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 kaasnavaid 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 õiglane väärtus tuletatakse läbi toimunud tehingute võrreldava ruutmeetri hinna. Võrdlusmeetodit kasutatakse kinnisvaraobjektide puhul, mis renditulu ei teeni ning mida hoitakse edasimüügi või väärtuse kasvu eesmärgil;

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....13.04.2020.....
Signature/allkiri.....*Kaua*.....
KPMG, Tallinn

- 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 ei olnud vaja muuta kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust. 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 25%-ni (2018: 36%).

EUR '000	31.12.2019	31.12.2018
Intressikandvad kohustused kokku (lisa 16)	27 384	24 204
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 8)	-7 032	-7 678
Neto intressikandvad kohustused	20 352	16 526
Omakapital kokku	32 773	33 709
Investeeringut kapital (intressikandvad kohustused + omakapital)	60 157	57 913
Finantsvõimendus*	34%	29%

*Finantsvõimendus = Neto intressikandvad kohustused / Investeeringut 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% (tegelik osakaal aruandeperioodi lõpu seisuga 2019: 34%; 2018: 37%).

Kontserni Emaettevõtte 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.

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.

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*
2015	923	30 757	0,03	47,2%
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 emaettevõtte aktsionäridele kuuluv kasum, mille arvelt dividende maksti.

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....13.04.2020.....
 Signature/allkiri.....*K. Kõu*.....
 KPMG, Tallinn

LISA 6. Kontserni ettevõtted

Nordeconi kontserni on 31.12.2019 seisuga konsolideeritud 19 tütarettevõtet (2018: 20 tütarettevõtet), neist 13 tegutsevad Eestis (2018: 14 ettevõtet), 3 Ukrainas (2018: 3 ettevõtet), 1 Leedus (2018: 1 ettevõte), 1 Rootsis (2018: 1 ettevõte) ja 1 Soomes (2018: 1 ettevõte).

Kontserni emaettevõtte osalused tütarettevõtetes aruandeperioodi lõpu seisuga:

Ettevõtte nimi	Peamine tegevusala	Asukohariik	Osalus 2019 (%)	Osalus 2018 (%)
Nordecon Betoon OÜ	Betoonitööd	Eesti	52	52
Eston Ehitus AS	Hoonete ehitus	Eesti	100	100
Tariston OÜ	Teedehoolitus ja -ehitus	Eesti	100	100
Kaurits OÜ	Rasketehnika rent ja ehituse alltöövõtt	Eesti	100	100
EE Ressursid OÜ	Geoloogilised uuringud	Eesti	100	100
Kalda Kodu OÜ	Kinnisvaraarendus	Eesti	100	100
Magasini 29 OÜ	Kinnisvaraarendus	Eesti	-	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	Soomes	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 (kõik asutatud eelmiste ärinimede kaitsmiseks) ja Infra Ehitus OÜ. Kõik eelnimetatud tütarettevõtted asuvad Eestis ning neis puudub aktiivne majandustegevus.

31.12.2019 seisuga kuulus Kontserni 4 sidusettevõtet (2018: 4 sidusettevõtet). Täpsem info kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute kohta on toodud lisas 12.

Info muudatuste kohta Kontserni ettevõtete koosseisus on toodud lisas 7.

Finantsinformatsioon olulise mittekontrolliva osalusega tütarettevõtete kohta:

EUR '000	2019			
Ettevõtte		Nordecon Betoon OÜ	NOBE Rakennus OY	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	4 818
Tulud		46 954	10 258	57 212
Kasum		1 139	472	1 611
Mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		547	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

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....13.04.2020
 Signature/allkiri.....*[Signature]*
 KPMG, Tallinn

EUR '000	2018		
Ettevõte	Nordecon Betoon OÜ	NOBE Rakennus OY	Kokku
Käibevara	13 343	960	14 303
Põhivara	526	0	526
Lühiajalised kohustused	10 064	504	10 568
Pikaajalised kohustused	52	3	55
Omakapital	3 753	454	4 207
Tulud	60 649	2 393	63 042
Kasum (-kahjum)	1 654	25	1 679
Mittekontrollivale osalusele kuuluv osa	794	12	806
Mittekontrolliv osalus, %	48%	48%	
Äritegevuse rahavood	-130	-71	-201
Finantseerimistegevuse rahavood	-1 624	0	-1 624
Investeeringutegevuse rahavood	-235	0	-235
Netorahavoog	-1 989	-71	-2 060

Seisuga 31.12.2019 on Kontserni omakapitalis mittekontrolliv osalus kokku 2 305 tuhat eurot (31.12.2018: 2 021 tuhat eurot), sh. Nordecon Betoon OÜ 1 867 tuhat eurot ja NOBE Rakennus OY 434 tuhat eurot (31.12.2018: Nordecon Betoon OÜ 1 808 tuhat eurot ja NOBE Rakennus OY 208 tuhat eurot). Ülejäänud ettevõtete mittekontrollivad osalused moodustavad kokku 4 tuhat eurot (31.12.2018: 5 tuhat eurot), mis ei ole Kontserni jaoks eraldiseisvalt olulise tähtsusega.

LISA 7. Muutused Kontserni struktuuris

Tütarettevõtete ühendamise

Juulis 2019 viidi lõpuni Eston Ehitus AS-i (Nordecon AS-i 100%line tütarettevõtte) ühinemine ettevõtte 100%lise tütarettevõtte Magasini 29 OÜ-ga. Ühinemise käigus ühendati Magasini 29 OÜ Eston Ehitus AS-iga. Magasini 29 OÜ tegevuse eesmärgiks oli kinnisvaraarendus Tallinnas. Peale arendustegevuse lõppu/ridaelamubokside müüki ei olnud eraldiseisva ettevõtte tegevus otstarbekas. Ühinemine kanti äriregistrisse 9.07.2019.

LISA 8. Raha ja raha ekvivalendid

EUR '000	31.12.2019	31.12.2018
Arveldusarved pangas	7 032	7 678
Kokku raha ja raha ekvivalendid	7 032	7 678

Kontsern hoiustab arveldusarvetel olevaid summasid pankade üleöö deposiitides. Üleöö deposiitide intressimäär oli aruandeperioodil 0,01% (2018: 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.

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....13.04.2020
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

LISA 9. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

EUR '000

Lühiajaline osa	Lisa	31.12.2019	31.12.2018
Nõuded ostjate vastu	34	29 141	21 818
Garantiinõuded teostusperioodil	26, 34	763	1 085
Nõuded seotud osapoolte vastu	34, 37	739	2
Muud lühiajalised nõuded	34	46	26
Kokku nõuded		30 689	22 931
Nõuded tellijatele ehituslepingutest	26,34	6 874	8 696
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		37 563	31 627

EUR '000

Pikaajaline osa	Lisa	31.12.2019	31.12.2018
Antud laenud seotud osapooltele	34, 37	8 015	7 780
Muud pikaajalised nõuded	34	420	445
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		8 435	8 225

Nõuded ostjate vastu on kajastatud netosummas, millest ebatõenäoliselt laekuvad nõuded moodustavad aruandeperioodi lõpu seisuga -55 tuhat eurot (31.12.2018: -5 tuhat eurot). Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete saldos 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 tütarettevõtte 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 31.12.2019 finantsseisundi aruandes kajastatud laen on antud sidusettevõttele kinnistu omandamiseks ja arendamiseks. Kinnistu asub Kiieviga külgnevas Shastlivi külas, Kiiev - Borispol kiirtee ääres. V.I. Center TOV laenu tagatiseks on seatud hüpoteek maksumusega 7 000 tuhat eurot. Kontsern on panustanud sidusettevõttesse vastavalt oma osalusele koos teiste osanikega. Sidusettevõtte ainukesed kohustused on tema osanike ees ja iga osaniku nõude suurus on proportsionaalne tema osalusele sidusettevõttes. Sidusettevõtte peamine vara on eelnimetatud kinnistu. Seetõttu on laenu raamatupidamisväärtuse hindamise aluseks sidusettevõttes oleva kinnistu õiglase väärtus, mis on klassifitseeritud standardi IFRS 13 – Õiglase väärtuse määramise põhimõtetest tulenevalt õiglase väärtuse hindamise tasemele 3.

Laenu raamatupidamisväärtus on 31.12.2019 8 015 tuhat eurot (31.12.2018: 7 780 tuhat eurot), laenu põhiosa ja kogunenud intressid moodustavad kokku 10 929 tuhat eurot (31.12.2018: 10 694 tuhat eurot) ning eelmistel aruandeperioodidel on laenu hinnatud alla kokku summas 2 914 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 2019. aastal valminud rahvusvaheliselt tunnustatud sõltumatu hindaja poolt koostatud hindamisaktile, milles hinnati kinnistu õiglast väärtust, puudub seisuga 31.12.2019 laenu täiendava allahindluse vajadus. Kontserni juhtkonna hinnangul on kõik laenu hindamisel kasutatud eeldused realistlikud, kuid tulenevalt Ukraina majanduse keerulisest olukorrast hindab Kontserni juhtkond laenu väärtuse tunduvalt suuremaks. Kinnistu

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 13.04.2020

Signature/allkiri... *[Signature]*

KPMG, Tallinn

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 12,36%;
- Vakantsus olenevalt rendipindade otstarbest 20-60%;
- Rendihind 13-19 eurot ruutmeeter või 56-363 eurot päev, olenevalt rendipindade otstarbest;
- Prognoosi periood 2020-2027, millele lisandub terminaalaasta (kasv 1,8%).

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

- Kui rendihinnad langeksid 10% madalamale hinnangutes kasutatutest - ligikaudu 2 150 tuhat eurot;
- Kui äripindade vakantsus suureneks 5 protsendipunkti võrra – ligikaudu 1 444 tuhat eurot;
- Kui kasutatud diskontomäär suureneks 1 protsendipunkti võrra - ligikaudu 2 067 tuhat eurot;
- Kui arendusprojektide valmimine tervikuna lükkuks edasi 1 aasta võrra - ligikaudu 587 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	31.12.2019	31.12.2018
Ettemaksed hankijatele	1 016	788
Maksude ettemaksed	556	252
Ettemakstud kulud	241	343
Kokku ettemaksed	1 813	1 383

Ettemaksed hankijatele koosnevad ettemaksetest teenuste eest summas 813 tuhat eurot (2018: 632 tuhat eurot) ja ehitusmaterjalide eest summas 203 tuhat eurot (2018: 156 tuhat eurot).

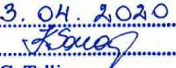
LISA 11. Varud

EUR '000	31.12.2019	31.12.2018
Tooraine ja materjal	3 149	3 560
Lõpetamata toodang	6 964	6 434
Müügiks olevad korterid ja parkimiskohad	230	707
Arendustegevuseks ostetud kinnistud ja ettevalmistuskulud	10 799	9 743
Kokku varud	21 142	20 444

2019. aastal kajastati müüdnud teenuste ja kaupade kuludena varusid 45 351 tuhat eurot (2018: 12 873 tuhat eurot).

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

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

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev... 13. 04. 2020
Signature/allkiri... 
KPMG, Tallinn

EUR '000	31.12.2019	31.12.2018
Kinnistute arendustegevuse ettevalmistamise kapitaliseeritud kulud	505	458
Ostetud kinnistud	10 294	9 285
Kokku	10 799	9 743
sh laenukasutuskulud	737	865

Kapitaliseeritud laenukasutuskulud moodustasid 2019. aastal 12% kogu Kontserni laenukasutuskuludest (2018: 16%).

Alamkirjel „Müügiks olevad korterid ja parkimiskohad“ 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 10 294 tuhat eurot (2018: 9 285 tuhat eurot). 2019. aastal osteti kinnistu Tallinnas, Särje 22, maksumusega 1 300 tuhat eurot (lisa 37). Kinnistuid kajastatakse varude alamkirjel „Arendustegevuseks ostetud kinnistud ja ettevalmistuskulud“ kuni nende müügineni 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 kapitaliseerimiskõlbulikud kulutused on kajastatud varude alamkirjel „Lõpetamata toodang“. Seisuga 31.12.2019 on kinnistud kajastatud nende soetusmaksumuses. Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil kinnisvara allahindlusi ei tehtud. Kontserni juhtkond hindab, et 31.12.2019 seisuga on Kontsernil ühe aasta jooksul arendusse minevaid kinnistuid kokku summas 3 503 tuhat eurot ja selliseid, mille arendamine võtab aega rohkem kui üks aasta 6 791 tuhat eurot. Kontsern hindab arendustegevuse (alates kinnistu soetamisest kuni arenduse müügineni) 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 2 408 tuhat eurot.

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....13.04.2020
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

LISA 12. Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud

Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute üldinformatsioon:

Ettevõtte nimi ja investeeringu liik			Kontserni osalus		Tegevusala
			31.12.2019	31.12.2018	
V.I. Center TOV	Sidusettevõtte	Ukraina	44%	44%	Kinnisvaraarendus
Kastani Kinnisvara OÜ	Sidusettevõtte	Eesti	26%	26%	Kinnisvaraarendus
Embach Ehitus OÜ	Sidusettevõtte	Eesti	46%	46%	Hoonete ehitus
Pigipada OÜ	Sidusettevõtte	Eesti	49%	49%	Bituumeni vääristamine

Kontsernil ei ole sidusettevõtetega seotud finantsseisundi aruande väliseid kohustusi.

Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute raamatupidamisväärtus:

EUR '000	2019	2018
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud perioodi algul kokku	2 266	1 888
Kasum (-kahjum) kapitaliosaluse meetodil	585	835
Saadud dividendid	-482	-457
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud perioodi lõpul kokku	2 369	2 266

Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute finantsnäitajad

2019

Sidusettevõtete finantsnäitajad, esitatuna eraldiseisva ettevõtena:

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
Raamatupidamisväärtus	0	0	1 219	1 150	2 369

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 31.12.2019 kohustused Kontserni vastu 10 930 tuhat eurot (31.12.2018 10 695 tuhat eurot). Aruandeperioodil on kulude vähendusena kajastatud valuutakursi kasum, võrdlusperioodil moodustuvad olulise osas kuludest valuutakursi kahjumid.

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....13.04.2020.....
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

2018

Sidusettevõtete finantsnäitajad, esitatuna eraldiseisva ettevõtteena:

EUR '000

Ettevõtte	V.I. Center TOV	Kastani Kinnisvara OÜ	Embach Ehitus OÜ	Pigipada OÜ	Kokku
Käibevara	328	15	7 299	1 443	9 222
Põhivara	7 090	0	730	869	8 138
Lühiajalised kohustused	22 596	45	5 234	114	27 989
Omakapital	-15 178	-31	2 584	2 199	-10 426
Tulud	0	0	30 122	8 808	38 930
Kulud	1 213	0	-28 995	-8 162	-35 944
Kasum	1 213	0	1 127	646	2 986
Raamatupidamisväärtus	0	0	1 189	1 077	2 266

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 2019			Kajastatud 2018		
	Kasum / (kahjum)	Perioodi kasum / (kahjum)	Aruandevaliselt	Kasum / (kahjum)	Perioodi kasum / (kahjum)	Aruandevaliselt
V.I. Center TOV	4 099	0	4 099	1 213	0	1 213
Kastani Kinnisvara OÜ	0	0	0	0	0	0
Embach Ehitus OÜ	583	583	0	518	518	0
Pigipada OÜ	648	648	0	316	316	0
Kokku	5 330	1 231	4 099	2 047	834	1 213

LISA 13. Kinnisvarainvesteeringud

EUR '000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringud 01.jaanuar	5 526	4 929
Kinnisvarainvesteeringute müük	0	-1 382
Kinnisvarainvesteeringute lisandumine	4	1 979
Kinnisvarainvesteeringud 31.detsember	5 530	5 526

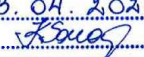
Detsembris 2018 omandas Nordecon AS osaluse Ukrainas registreeritud sidusettevõttes Technopolis-2 TOV, ettevõttele kuulub kinnistu Kiieviga külgnevas Shastlivi külas. 2019. aastal valminud rahvusvaheliselt tunnustatud sõltumatu hindaja poolt koostatud hindamisakti alusel on kinnistu õiglane väärtus 1 983 tuhat eurot. Tehingu tulemusena lisandunud kinnistu ümberhindamisest kajastas Kontsern aruandeperioodil kasumit (kajastub müügitulu koosseisus) summas 4 tuhat eurot (lisa 28).

Aruandeperioodil teeniti kinnisvarainvesteeringutelt renditulu 13 tuhat eurot (2018: 15 tuhat eurot) ning haldamisega seotud kulud olid 3 tuhat eurot (2018: 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 suurus 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 tulevavad madalamad nõuded hoonete funktsionaalsusele;

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 13. 04. 2020
 Signature/allkiri... 
 KPMG, Tallinn

- Diskontomäär Eesti 13%, Ukrainas 14%;
- Vakantsus Eestis 5%, Ukrainas 30-45%;
- Rendihind äripindadel keskmisel 9 eurot ruutmeeter, tootmispindadel ja ladudes (sh Ukrainasse planeeritav külmuhoone) keskmiselt 5 eurot ruutmeeter;
- Prognoosi periood 2020-2027
- Rendi- ja muude tulude indekseeritud kasv on kuni 2,5% aastas (tulenevalt Kontserni senisest kogemusest).

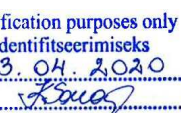
Kinnisvarainvesteeringud on õiglase väärtuse määramise seisukohalt klassifitseeritud standardi IFRS 13 - Õiglase väärtuse määramine põhimõtetest tulenevalt õiglase väärtuse hindamise tasemele 3, mis tähendab, et nende õiglast väärtust on hinnatud turul mittejälgitavate sisendite alusel.

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

Hinnangute muutuste võimalik mõju

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

- Kui rendihinnad langeksid 5% madalamale hinnangutes kasutatutest - ligikaudu 1 060 tuhat eurot;
- Kui ehitushinnad kallineksid 5% hinnangutes kasutatutest – ligikaudu 660 tuhat eurot;
- Kui kasutatud diskontomäär suureneks 1 protsendipunkti võrra - ligikaudu 740 tuhat eurot.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....13.04.2020.....
Signature/allkiri..........
KPMG, Tallinn

LISA 14. Materiaalne põhivara

EUR '000	Maa ja ehitised	Masina- ja seadmed	Muu põhivara	Lõpeta- mata ehitus ja ettemaksed	Rendi- vara	Kokku
Soetusmaksumus						
Saldo 31.12.2017	2 759	22 682	4 606	178	0	30 225
Soetamine ja parendused	16	1 871	34	131	0	2 052
Müük ja mahakandmine	-782	-559	-74	0	0	-1 415
Ümberklassifitseerimine	0	86	168	-137	0	117
Valuutakursside muutuste mõju	0	0	0	0	0	0
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 põhi- varadeks	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
Akumuleeritud kulum						
Saldo 31.12.2017	942	13 920	2 797	0	0	17 659
Aruandeperioodi kulum	87	1 714	174	0	0	1 975
Müük ja mahakandmine	-354	-489	-106	0	0	-949
Valuutakursside muutuste mõju	0	5	1	0	0	6
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
Jääkmaksumus						
Saldo 31.12.2017	1 817	8 762	1 809	178	0	12 566
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

Rendivara jaotus põhivara liikide lõikes on toodud lisa 17.

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

Põhivara müüdi kokku 377 tuhande euro väärtuses (vt rahavoogude aruanne). 2018.a müüdi põhivara kokku 1 784 tuhande euro väärtuses, millest olulisem oli Keilas asuva hoonestatud kinnistu müük. Materiaalse põhivara müügi- tehingutest saadud kasum kokku moodustas 258 tuhat eurot (2018: 1 113 tuhat eurot) (Lisa 31).

Materiaalse põhivara kulum kajastati koondkasumiaruande kirjetel „Müüdnud teenuste ja kaupade kulu“ summas 2 713 tuhat eurot (2018: 1 913 tuhat eurot) (lisa 29) ja „Üldhalduskulud“ summas 311 tuhat eurot (2018: 62 tuhat eurot) (lisa 30).

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

2019. aastal sõlmiti uusi rendilepinguid kokku 4 194 tuhande euro ulatuses (2018: 1 399 tuhat eurot). (lisa 17)

LISA 15. Immateriaalne põhivara

EUR '000	Firma- väärtus	Tarkvara litsentsid	Kauba- märgid	Arendus- tegevus	Ettemak- sed	Kokku
Soetusmaksumus						
Saldo 31.12.2017	18 773	82	863	443	0	20 161
Soetamine ja parendused	0	50	0	0	0	50
Müük ja mahakandmine	0	0	0	0	0	0
Saldo 31.12.2018	18 773	132	863	443	0	20 211
Soetamine ja parendused	0	11	0	0	67	78
Müük ja mahakandmine	0	0	0	0	0	0
31.12.2019	18 773	144	863	443	67	20 290
Akumuleeritud kulum ja alla- hindlused						
Saldo 31.12.2017	4 597	62	863	0	0	5 522
Aruandeperioodi kulum	0	15	0	0	0	15
Müük ja mahakandmine	0	0	0	0	0	0
Saldo 31.12.2018	4 597	77	863	0	0	5 537
Aruandeperioodi kulum	0	17	0	0	0	17
Müük ja mahakandmine	0	0	0	0	0	0
31.12.2019	4 597	94	863	0	0	5 554
Jääkmaksumus						
Saldo 31.12.2017	14 176	20	0	443	0	14 639
Saldo 31.12.2018	14 176	55	0	443	0	14 674
Saldo 31.12.2019	14 176	50	0	443	67	14 736

Arendustegevuse kapitaliseeritud väljaminekud on seotud ettevalmistustöödega alustamaks merepõhjust liiva kae-
vandamist. Ettevalmistustööd jätkuvad 2020. aastal.

Immateriaalse põhivara amortisatsioon kajastati koondkasumiaruande kirjel „Üldhalduskulud“ summas 17 tuhat eu-
rot (2018: 15 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 2019	Osalus 2018	31.12.2019	EUR '000 31.12.2018
Nordecon AS				
Firmaväärtus	-	-	8 206	8 206
s.h. hooned			5 449	5 449
rajatised			2 757	2 757
Tütarettevõtted				
Nordecon Betoon OÜ	52%	52%	181	181
Kaurits OÜ	100%	100%	2 022	2 022
AS Eston Ehitus	100%	100%	3 767	3 767
Kokku			14 176	14 176

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....13.04.2020
Signature/allkiri.....*KPMG*
KPMG, Tallinn

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 2020-2023, 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 kapitalstruktuuridele, mis Damodarani andmebaasi kohaselt on vastavalt 44% ja 56%.
- Võõrkapitali hind tugineb RTÜ tegelikele laenuintressidele ja on vahemikus 2,5-4,6%. Omakapitali nõutava tulu normina on kasutatud 15%, mida on võrreldud Damodarani andmebaasiga sarnases tegevusharus osalevate ettevõtete kohta.
- Müügitulu muutus järgmistel perioodidel tugineb RTÜ tegevusplaanidele järgmiste perioodide kohta (sh juhtkonna poolt koostatud eelarve 2020. aastaks) ning hinnangule turuolukorrale segmendis, kus ettevõtte tegutseb.
- Brutokasumi määr järgmistel perioodidel tugineb juhtkonna hinnangule RTÜ tegevusplaanidele järgmiste perioodide kohta (sh juhtkonna poolt kinnitatud eelarve 2020. aastaks) ning hinnangule turuolukorrale segmendis, kus ettevõtte tegutseb.
- Äritegevuse rahavoogu mõjutavate üldhalduskulude prognoosil on lähtutud juhtkonna poolt kinnitatud eelarvest 2020. aastaks.
- Käibekapitali tehtavate investeeringute muutuse leidmise aluseks on müügitulu muutus võrreldava perioodi suhtes. Müügitulu absoluutmuutusest on leitud osa (5%), mis hinnanguliselt läheb tarvis käibekapitali täiendamaks kaasamiseks müügitulu kasvuga või vabaneb seoses müügitulu langusega.
- Põhivarasse tehtavate investeeringute muutuse leidmise aluseks on juhtkonna poolt kinnitatud investeeringute eelarve 2020. aastaks, millele on rakendatud edasistel perioodidel sobivat kasvumäära vastavalt hinnangule ettevõtte edasise tegevuse kohta.

Nordecon AS rajatised Kasutatud eeldused

Prognoosi periood	2020-2023 + terminaalaasta
Diskontomäär	10,4%
Müügitulu muutus	2020: 20,3%, 2021-2023: aastane liitkasvutempo 5,9% (CAGR), 1,0% terminaalaastal
Brutokasumi määr	2020 eelarve põhjal ning 2021-2023 ja terminaalaastal 6,2%
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 2020 2,9%, 2021-2023 ja terminaalaastal 3,0% müügitulust.
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara investeeringud	vt üldised põhimõtted

Nordecon AS hooned Kasutatud eeldused

Prognoosi periood	2020-2023 + terminaalaasta
Diskontomäär	10,4%
Müügitulu muutus	2020: 24,2%, 2021-2023: aastane liitkasvutempo -1,3% (CAGR), 1,0% terminaalaastal
Brutokasumi määr	2020 eelarve põhjal ning 2021-2023 ja terminaalaastal 6,2%
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 2020 2,9%, 2021-2023 ja terminaalaastal 3,0% müügitulust.
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara investeeringud	vt üldised põhimõtted

Nordecon Betoon OÜ Kasutatud eeldused

Prognoosi periood	2020-2023 + terminaalaasta
Diskontomäär	9,5%
Müügitulu muutus	2020: 10,5%, 2021-2023: aastane liitkasvutempo 3,3% (CAGR), 1,0% terminaalaastal
Brutokasumi määr	2020 eelarve põhjal ning 2021-2023 ja terminaalaastal 6,5%
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 2020-2023 ja terminaalaastal 3,0% müügitulust
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara investeeringud	vt üldised põhimõtted

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 13.04.2020

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Kaurits OÜ	Kasutatud eeldused
Prognooosi periood	2020-2023 + terminaalaasta
Diskontomäär	9,6%
Müügitulu muutus	2020: -12,6%, 2021-2023: aastane liitkasvutempo 3,3% (CAGR), 1,0% terminaalaastal
Brutokasumi määr	2020 eelarve põhjal ning 2021-2023 ja terminaalaastal 7,5%
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 2020-2023 ja terminaalaastal 3,5% müügitulust
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara investeeringud	vt üldised põhimõtted, 2020-2023 arvestavad masinapargi jätkuva uuendamisega.

Eston Ehitus AS	Kasutatud eeldused
Prognooosi periood	2020-2023 + terminaalaasta
Diskontomäär	9,5%
Müügitulu muutus	2020: -3,8%, 2021-2023: aastane liitkasvutempo 3,3% (CAGR), 1,0% terminaalaastal
Brutokasumi määr	2020 eelarve põhjal ning 2021-2023 ja terminaalaastal 6,5%
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 2020, 2,3%, 2021-2023 ja terminaalaastal 2,0% müügitulust (oma tugitegevused minimaalsed, oluline osa kuludest sisaldub projektikuludes)
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara investeeringud	vt üldised põhimõtted

Kaetava väärtuse testi tulemusel aruandeaastal ning 2018. aastal firmaväärtuse allahindlusi ei tehtud.

Hinnangute muutuste võimalik mõju

Raha teeniva üksuse kasutusväärtust võrreldakse tehtud investeeringu ja firmaväärtuse suurusega. 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 suurenemine ei ületa täiendavat protsendipunkti vastavalt: Nordecon AS rajatised 0,4, Nordecon AS hooned 3,0, Eston Ehitus AS 0,9, Kaurits OÜ 1,7. Nordecon Betooni OÜ firmaväärtuse arvutusele diskontomäär muutumine mõju ei avalda.

Müügitulu muutuse vähenemisel 5 protsendipunkti võrra, teiste muutujate konstantseks jäämise korral, tuleks firmaväärtust hinnata alla järgmiselt: Nordecon AS rajatised 2 757 ja Eston Ehitus AS 1 412 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: Nordecon AS rajatised 2 757 ja hooned 2 026 ning Eston Ehitus AS 1 211 tuhat eurot. Ülejäänud firmaväärtustel allahindamise vajadust ei teki.

LISA 16. Laenukohustused

Lühiajalised laenukohustused:

EUR '000	Lisa	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskrediit		8 385	5 334
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil, sh		2 673	2 389
Pangalaenu		3	634
Rendikohustused	17	2 670	1 755
Faktooringkohustus		0	1 651
Lühiajalised laenukohustused kokku		11 058	9 374

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 13.04.2020
 Signature/allkiri... 
 KPMG, Tallinn

Pikaajalised laenukohustused:

EUR '000	Lisa	31.12.2019	31.12.2018
Pikaajalised laenukohustused kokku		18 999	17 219
sh laenukohustuste lühiajaline osa		2 673	2 389
Pikaajaliste laenukohustuste pikaajaline osa,		16 326	14 830
sh pangalaenu		2 628	2 828
sh arvelduskrediit		5 790	8 337
sh rendikohustused	17	7 902	3 654
sh tuletisinstrumentid		6	11

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 31.12.2019:

EUR '000	Alus- valuuta	Intressimäär	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	Üle 3 aasta	Laen kokku	Tagastamise 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
Investeeringislaen	EUR	6k Euribor+ 4,0%	0	778	0	778	02.07.2021
Investeeringislaen	EUR	6k Euribor+ 1,8%	3	0	0	3	25.01.2020
Investeeringislaen	EUR	6k Euribor+ 4,0%	0	1 850	0	1 850	05.06.2021
Laenud kokku			8 388	8 418	0	16 806	

31.01.2020 lõppev arvelduskrediit on aruandeperioodi järgselt, 2020. aasta jaanuaris, pikendatud kuni 29.01.2021.

Kontsernil on kohustus kooskõlastada dividendimaksed Kontserni tegevust finantseerivate pankadega.

Laenukohustuste ülevaade 31.12.2018:

EUR '000	Alus- valuuta	Intressimäär	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	Üle 3 aasta	Laen kokku	Tagastamise lõpptähtaeg
Arvelduskrediit	EUR	panga baas+ 3,1%	0	2 421	0	2 421	31.01.2020
Arvelduskrediit	EUR	4%	5 334	0	0	5 334	30.05.2019
Arvelduskrediit	EUR	panga baas+ 3,1%	0	5 916	0	5 916	31.01.2020
Investeeringislaen	EUR	6k Euribor+ 3,2%	0	975	0	975	25.04.2020
Investeeringislaen	EUR	6k Euribor+ 1,8%	36	3	0	39	25.01.2020
Investeeringislaen	EUR	6k Euribor+ 4,0%	0	1 850	0	1 850	05.06.2021
Investeeringislaen	EUR	4,25%	598	0	0	598	24.12.2019
Faktooringukohustus	EUR	6k Euribor+2,5%	1 528	0	0	1 528	31.12.2019
Faktooringukohustus	EUR	0%	123	0	0	123	31.12.2019
Laenud kokku			7 619	11 165	0	18 784	

Finantskohustuste seostamine rahavooga:

EUR '000	Lisa	2019	2018
Finantskohustuste saldo aruandeperioodi algul		24 204	30 152
Saadud laenu		3 705	2 898
Saadud laenude tagasimaksed		-4 032	-4 671
Rendimaksed	17	-3 276	-1 879
Sõlmitud rendilepingud	17	4 194	1 723
IFRS 16 rakendamine	14, 17	4 260	0
Faktooringukohustuse muutus		-1 651	-3 998
Tuletisinstrumentide väärtuse muutus		-5	-2
Tasaarveldused rendikohustuste ja põhivara müügiarvete vahel	17	-15	-11
Valuutakursside mõju		0	-8
Finantskohustuste saldo perioodi lõpul		27 384	24 204

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 13. 04. 2020
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

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	Masinaid ja seadmed	Muu põhivara	Kokku
Soetusmaksumus					
Saldo 31.12.2018		0	0	0	0
IFRS 16 rakendamine	4, 14	142	4 118	0	4 260
Ümberklassifitseeritud kapitalirent		0	7 450	165	7 615
Korrigeeritud 01.01.2019 alg-saldo		142	11 568	165	11 875
Soetamine ja parendused		2 355	1 508	34	3 897
Müük ja mahakandmine		0	-337	0	-337
Ümberklassifitseerimine		0	-542	0	-542
Saldo 31.12.2019		2 497	12 197	199	14 893
Akumuleeritud kulum					
Saldo 31.12.2018		0	0	0	0
Aruandeperioodi kulum		106	2 157	26	2 289
Müük ja mahakandmine		0	-641	0	-641
Saldo 31.12.2019		106	1 516	26	1 648
Jääkmaksumus					
Saldo 31.12.2018		0	0	0	0
Saldo 31.12.2019		2 391	10 681	173	13 245

Rendikohustused

Kontsern rentnikuna

EUR '000	Lisa	2019	2018
Rendikohustus aruandeperioodi algul		5 409	5 576
IFRS 16 rakendamine		4 260	0
Lisandumine aruandeperioodil		4 194	1 723
Tasaarveldused	16	-15	-11
Aruandeperioodil tasutud põhiosamaksed		-3 276	-1 879
Rendikohustus aruandeperioodi lõpus		10 572	5 409
sh maksetähtaeg alla 1 aasta	16	2 670	1 755
sh maksetähtaeg 1-5 aastat	16	7 902	3 654
Alusvaluuta EUR		10 572	5 409
Intressimäär EUR põhistel lepingutel*		2,0%- 4,0%	2,0%- 3,9%
Kaalutud keskmine intressimäär		2,4%	2,4%
Aruandeperioodi intressikulu		268	95
Rendilepingutega seotud raha väljamaksed		-3 544	-1 974

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

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identitseerimiseks
 Date/kuupäev.....13.04.2020
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

Olemasolevate rendilepingute alusel on hinnangulised tulevased maksed alljärgnevad:

EUR '000 Kohustuse tagasimaksmine	2019			2018		
	Rendimaksete miinimum- summa*	Intress	Rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus	Rendimaksete miinimum- summa*	Intress	Rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus
Kuni 1 aasta	2 915	245	2 670	1 857	103	1 755
1-5 aastat	8 315	413	7 902	3 793	138	3 654
Kokku	11 230	658	10 572	5 650	241	5 409

* 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	
2019- rendilepingud IFRS 16 kohaselt	
Intressikulu rendilepingutelt	268
Väheväärtuslike varade ja lühiajaliste rendilepingute rendikulu	5 830
2018 – kasutusrendi lepingud IAS 17 kohaselt	
Rendikulu	5 968
Järgmiste perioodide kasutusrendimaksed mittekatkestatavatest lepingutest	2 020

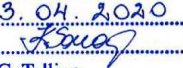
Mittekatkestatavate rentide tulevaste perioodide maksete miinimumsumma on arvatud võttes arvesse rendilepingute katkestamatuid perioode ja renditasu kasvamist vastavalt lepingus sätestatud tingimustele.

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	31.12.2019	31.12.2018
Võlad hankijatele		34 326	25 574
Ehituslepingute tekkepõhised kulud		5 417	7 109
Võlad seotud osapooltele	37	987	2 271
Kokku võlad hankijatele lühiajaline osa	34	40 730	34 954
Võlad hankijatele	34	98	98
Kokku võlad hankijatele pikaajaline osa		98	98

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

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 13.04.2020
 Signature/allkiri... 
 KPMG, Tallinn

LISA 19. Muud võlad

EUR '000	Lisa	31.12.2019	31.12.2018
Võlad töövõtjatele	34	4 641	3 554
Maksuvõlad		3 266	1 565
Viitvõlad	34	27	26
Muud võlad	34	20	42
Kokku muud võlad lühiajaline osa		7 954	5 187
Muud võlad	34	177	71
Kokku muud võlad pikaajaline osa		177	71

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	31.12.2019	31.12.2018
Käibemaks	1 251	128
Üksikisiku tulumaks	550	438
Sotsiaalmaks	919	743
Muud maksuvõlad	546	256
Kokku maksuvõlad	3 266	1 565

LISA 20. Ettemaksed

EUR '000	Lisa	31.12.2019	31.12.2018
Võlad tellijatele ehituslepingutest	26	6 384	3 874
Ettemaksed kaupade ja teenuste eest		7	58
Kokku ettemaksed		6 391	3 932

LISA 21. Eraldised

EUR '000	31.12.2019	31.12.2018
Lühiajalised eraldised	716	1 013
Pikaajalised eraldised	1 425	969
Kokku eraldised	2 141	1 982

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)	2019	2018
Algsaldo	900	1 249
Eraldise kasutamine ja tühistamine	-1 376	-906
Moodustatud garantiitööde eraldis	1 790	557
Lõppsaldo	1 314	900
sh lühiajaline osa	667	482
sh pikaajaline osa	647	418

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identitiseerimiseks
 Date/kuupäev.....13.04.2020
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

Rekultiveerimiseraldis (EUR '000)	2019	2018
Algsaldo	596	466
Eraldise kasutamine ja tühistamine	-9	-25
Moodustatud rekultiveerimiseraldis	234	155
Lõppsaldo	821	596
sh lühiajaline osa	43	45
sh pikaajaline osa	778	551

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

Muud eraldised (EUR '000)	2019	2018
Algsaldo	487	91
Eraldise moodustamine	6	474
Eraldise kasutamine	-487	-78
Lõppsaldo	6	487
sh lühiajaline osa	6	487
sh pikaajaline osa	0	0

Muud eraldised sisaldavad eraldisi ressursitasude, teadaolevate kohtukulude ja kahjunõuete ning pooleliolevate kahjumlike ehituslepingute katteks. Kahjumlike ehituslepingute eraldis moodustab seisuga 31.12.2019 6 tuhat eurot (31.12.2018: 6 tuhat eurot).

LISA 22. Omakapital

Aktsiakapital

EUR '000	2019	2018
Seisuga 1. jaanuar	16 321	18 263
Aktsiakapitali vähendamine	-1 942	-1 942
Seisuga 31. detsember	14 379	16 321

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 aksionäridele väljamakseid. Kohustuslik reservkapital aasta lõpus moodustas 2 554 tuhat eurot (31.12.2018: 2 554 tuhat eurot).

Realiseerumata kursivahed

Realiseerumata kursivahed koosnevad valuutakursside erinevustest, mis tekivad seoses välismaal asuvate tütar-ettevõtete finantsaruannete ümberarvutamisega Kontserni esitusvaluutasse. Realiseerumata kursivahed aasta lõpus moodustasid 1 169 tuhat eurot (31.12.2018: 1 992 tuhat eurot). Muudatus on tingitud Ukrainas ning Rootsis asuvate tütar-ettevõtete arvestusvaluuta kursi langusest euro suhtes.

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 13. 04. 2020
 Signature/allkiri... 
 KPMG, Tallinn

Dividendid

2019. aastal maksis emaettevõtte Nordecon AS aktsionäridele dividende summas 1 891 tuhat eurot (2018: 1 859 tuhat eurot) (lisa 5).

Aktsiakapitali vähendamine

03. septembril 2019. aastal kanti äriregistrisse Nordecon AS-i aktsiakapitali vähendamine 29. mail 2019. aastal toimunud aktsionäride üldkoosoleku otsuse alusel.

Aktsionäride üldkoosoleku otsuse kohaselt vähendati Nordecon AS-i aktsiakapitali 1 942 tuhat euro võrra 16 321 tuhat eurolt 14 379 tuhat euron. Aktsiakapitali vähendati aktsiate arvestusliku väärtuse vähendamise teel 0,06 euro võrra aktsia kohta. Aktsiaseltsi aktsiate koguarv ei muutunud ning aktsiate arvestuslik väärtus vähenes võrdeliselt aktsiakapitali vähendamisega.

Aktsiakapitali vähendamine summas 1 892 tuhat eurot (0,06 eurot aktsia kohta) maksti välja aktsionäridele 18. detsembril 2019. aastal. Nordecon AS-ile kuuluvate oma aktsiate eest aktsiaseltsile väljamakseid ei tehtud.

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.

	2019	2018
Perioodi puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele tuhandetes eurodes	3 378	3 381
Perioodi keskmine aktsiate arv tuhandetes	31 521	31 521
Tavapuhaskasum aktsia kohta eurodes	0,11	0,11
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta eurodes	0,11	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 aktsiaoptiooni 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 aktsiaoptiooni programmi raames aktsiaoptioone kokku kuni 1 618 755 Nordecon AS-i aktsia omandamiseks. Optiooni oli õigus teostada pärast kolmeaastase perioodi möödumist optioonilepingu sõlmimisest, kuid mitte enne ettevõtte 2016. a majandusaasta aruande kinnitamist aktsionäride üldkoosoleku poolt.

Aktsiaoptiooni 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 euron ning soetas samas mahus ning hinnaga omaaktsiad.

Optioonide väljastamise hetkel hinnati aktsiaoptiooni õiglase väärtuse Bermuda mudeliga. Optiooni hinna määramisel on arvesse võetud aktsia hetkehind mõõtmise päeval (1 euro), optiooni täitmishind (0,977 eurot), eeldatav volatiilsus (30%), optiooni lunastustähtaeg (37 kuud), riskivaba intressimäär (0,323%) ja eeldatavad dividendimaksed.

24.05.2017 toimunud aktsionäride üldkoosolekul kinnitati aktsiaoptiooni 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 aktsiaoptiooni väljastamise hetkel juhatusse kuulunud isikutele.

23.05.2018 toimunud aktsionäride üldkoosolek kiitis heaks optiooniprogrammi muutused, millega võimaldati Nordecon AS-i juhatuse esimehel omandada kuni 200 000 ning juhatuse liikmel 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. Optsiooni teostamine on seotud Kontserni EBITDA (alates 6 083 tuhandest eurost kuni 12 167 tuhande euroni) 2020. aastaks seatud eesmärgiga.

Seisuga 31.12.2019 on realiseeritud ja kehtivuse kaotanud aktsiaoptsioone vastavalt 229 857 ja 800 398 aktsia ulatuses ning realiseerimata on aktsiaoptsioone 588 500 aktsia ulatuses.

LISA 25. Segmendiaruanded

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

Segmendiaruannete koostamine

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

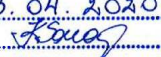
Kõrgeim äriotsustaja hindab tegevussegmenti toimimist ja nendele jaotatud vara kasutamist läbi tegevussegmenti kasumi. Tegevussegmenti kasum on segmenti brutokasum, mis ei sisalda olulisi harvaesinevaid kulusid (näiteks ühekordsed varaobjektide allahindlused). Tegevussegmenti brutokasumile järgnevaid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

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
Segmenti brutokasum		10 679	2 231	12 910
Kulum		-549	-2 293	-2 842
Segmenti vara		82 735	24 125	106 860
Kapitalisaluse meetodil kajastatud investeeringud		1 219	1 150	2 369
Investeeringud põhivarasse		605	1 645	2 250

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....13.04.2020
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

2018

EUR '000

	Lisa	Hooned	Rajatised	Kokku
Müügitulu kokku		162 909	60 138	223 047
Segmentide vaheline müügitulu		0	-52	-52
Müügitulu välistelt klientidelt	28	162 909	60 086	222 995
Segmendi brutokasum		7 614	3 378	10 992
Kulum		-143	-1 847	-1 990
Segmendi vara		67 094	21 097	88 191
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud		1 189	1 077	2 266
Investeeringud põhivarasse		312	1 740	2 052

Üle 10% müügitulust moodustab valmidusastme põhine müügitulu 2019. aastal Maanteeametilt summas 29 900 tuhat eurot ning Riigikaitse Investeeringute Keskuselt summas 26 255 tuhat eurot (2018: vastavalt 28 421 ja 22 243 tuhat eurot). Müügitulu Riigikaitse Investeeringute Keskuselt kajastub hoonete ja rajatiste segmendis ning Maanteeametilt rajatiste segmendis.

Hoonete segmendi müügitulu sisaldab Kontserni omaarenduste müügitulu aruandeaastal 6 528 tuhat eurot ning brutokasumit 949 tuhat eurot (2018: vastavalt 9 369 ja 1 203 tuhat eurot).

Ehituslepingute müügitulu moodustas 2019. aastal kokku 222 566 tuhat eurot (2018: 206 674 tuhat eurot).

Segmentide müügitulu seostamine konsolideeritud müügituluga

EUR '000

	2019	2018
Raporteeritavate segmentide müügitulu	233 978	223 047
Segmentidevaheline müügitulu	-268	-52
Raporteeritavate segmentide jagamatu müügitulu	361	501
Konsolideeritud müügitulu	234 071	223 496

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev..... 13. 04. 2020
 Signature/allkiri..... 
 KPMG, Tallinn

Segmendikasumi seostamine äri- ja maksustamiseelse kasumiga

EUR '000	2019	2018
Raporteeritavate segmentide kasum	12 910	10 992
Raporteeritavate segmentide jagamatu kahjum	-1 141	-959
Brutokasum kokku	11 769	10 033
Jagamata kulud:		
Turunduskulud	-784	-626
Üldhalduskulud	-6 837	-6 725
Muud äritulud (kulud)	122	1 349
Ärikasum	4 270	4 031
Finantstulud	1 277	431
Finantskulud	-1 219	-909
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute kasum	585	835
Maksustamiseelne kasum	4 913	4 388

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	31.12.2019	31.12.2018
Raporteeritavate segmentide vara	106 914	97 613
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	2 369	2 266
Segmentide vahelised elimineerimised	-54	-14
Raporteeritavate segmentide jagamatu vara	8 419	4 272
Konsolideeritud vara	117 648	104 137

Geograafiline informatsioon

Müügitulu (EUR '000)	2019	2018
Eesti	213 300	210 584
Ukraina	4 008	8 222
Soome	10 258	2 393
Rootsi	11 060	3 246
Segmentide vahelised elimineerimised	-4 555	-949
Müügitulu kokku	234 071	223 496
Vara paiknemine* (EUR '000)	2019	2018
Eesti	37 205	30 446
Ukraina	2 063	2 042
Vara kokku	39 268	32 488

* Sisaldab kinnisvarainvesteeringuid, materiaalsel ja immateriaalsel 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)	31.12.2019	31.12.2018
Lõpetamata ehituse kulud	130 119	103 621
Projektide brutokasum	8 462	8 376
Müügitulu valmidusastme meetodil	138 581	111 997
Esitatud nõuded tellijatele	138 090	107 174
Esitatud nõuete ja valmidusastme meetodil arvestatud tulu erinevus	-490	-4 822
sh nõuded tellijatele (lisa 9)	6 874	8 696
sh võlad tellijatele (lisa 20)	6 384	3 874

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....13.04.2020.....
 Signature/allkiri.....*KPMG*.....
 KPMG, Tallinn

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 saldod	-	-3 874
Aruandeperioodil kajastatud nõuded, mis sisaldasid perioodi algul nõuded tellijatele saldod	-8 657	-
Ülejäänud tekkepõhise tulu ja esitatud arvete vahe	6 835	6 384
Saldo 31.12.2019	6 874	6 384

Aruandeperioodi lõpu seisuga on ehituslepingutega seotud garantiiperioodi aegseid lepingulisi kinnipidamisi 763 tuhat eurot (31.12.2018: 1 085 tuhat eurot) (lisa 9).

Seisuga 31.12.2019 ehituslepingute teostamata tööde portfelist, summas 227 545 tuhat eurot, realiseerub 2020. aastal 77% ning 2021. aastal 23%.

LISA 27. Osalemine ühisettevõtmistes

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

Ühisettevõtmise nimetus EUR '000	Osalus ühisettevõtmises		Lepingu kogumaht	
	2019	2018	2019	2018
WOHO äri- ja eluhoone	50%	50%	12 536	12 663
Smarten logistikakeskus III etapp	-	50%	-	3 913
Omniva logistikakeskus	-	50%	-	10 002
Porto Franco kaubandus- ja ärihoone I etapi betooni tööd	50%	50%	7 337	7 164
HTR kaubandus- ja büroohoone	50%	50%	4 598	4 582
Porto Franco kaubandus- ja ärihoone II etapi betooni tööd	50%	-	6 419	-
Jahu 4/ Suur-Patarei 13 ärihooned	50%	-	4 970	-
Raadiomõisa kodu I ja II etapp	50%	-	7 592	-

LISA 28. Müügitulu

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

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....13.04.2020
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

2018

EUR '000	Hooned	Rajatised	Kokku
Müügitulu kliendilepingutest	161 975	60 086	222 061
sh peatöövõtt	148 913	52 234	201 147
alltöövõtt	2 393	3 334	5 727
omaarendus	9 369	0	9 369
teehoole	0	3 461	3 461
rent	0	1 057	1 057
kinnisvarainvesteeringud	1 300	0	1 300
Muu müügitulu	934	0	934
sh kinnisvarainvesteeringud	934	0	934
Müügitulu kokku	162 909	60 086	222 995

LISA 29. Müüdnud teenuste ja kaupade kulu

EUR '000	2019	2018
Teenus, kaup, materjal	197 831	192 133
Tööjõukulud	21 496	19 175
Kulum (lisa 14)	2 713	1 913
Muud kulud	262	242
Kokku müüdnud toodangu kulud	222 302	213 463

Aruandeperioodil töötas Kontsernis keskmiselt 687 töötajat (2018: 687 töötajat), seal hulgas oli töölepingu alusel töötavaid isikuid 663, võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutavaid isikuid (välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtjad) 6 ning juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liikmeid 18 (2018: vastavalt 667, 2 ja 18).

LISA 30. Üldhalduskulud

EUR '000	2019	2018
Teenus, kaup, materjal	2 523	2 646
Tööjõukulud	3 717	3 757
Kulum (lisa 14, 15)	328	77
Muud kulud	269	245
Kokku üldhalduskulud	6 837	6 725

LISA 31. Muud äritulud ja -kulud

Muud äritulud

EUR '000	Lisa	2019	2018
Kasum materiaalse põhivara müügist	14	258	1 113
Muud äritulud		57	358
Kokku muud äritulud		315	1 471

Olulise osa 2018. aasta materiaalse põhivara müügi kasumist moodustab Keilas asuva hoonestatud kinnistu müük summas 951 tuhat eurot.

Muud ärikulud

EUR '000	Lisa	2019	2018
Materiaalse põhivara müük ja maha kandmine		9	10
Neto kahjum (-kasum) nõuete allahindamisest ja tühistamisest	34	63	16
Kahjum valuutakursi muutustest		16	76
Muud ärikulud		105	20
Kokku muud ärikulud		193	122

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 13. 04. 2020

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

LISA 32. Finantstulud ja -kulud

Finantstulud

EUR '000	2019	2018
Intressitulu antud laenudelt	225	278
Kasum valuutakursi muutustest	1 044	147
Muud finantstulud	8	6
Kokku finantstulud	1 277	431

Aruandeperioodi intressitulu antud laenudelt koosneb seotud osapooltele antud laenude intressitulust summas 225 tuhat eurot (2018: 278 tuhat eurot) (lisa 37).

Kasum valuutakursi muutusest koosneb Kontserni Ukrainas asuvalle tütarettevõttele eurodes saadud laenude ümberhindamisest kohalikku valuutasse saadud kursikasumilt summas 1 044 tuhat eurot (2018: kahjum 147 tuhat eurot).

Finantskulud

EUR '000	2019	2018
Intressikulud	1 002	781
Kahjum valuutakursi muutustest	196	121
Muud finantskulud	21	7
Kokku finantskulud	1 219	909

Kontserni Rootsis asuvalle tütarettevõttele eurodes antud laenu ümberhindamisest kohalikku valuutasse saadi kursikahjumit 196 tuhat eurot (2018: 121 tuhat eurot), mis kajastub real "Kahjum valuutakursi muutusest".

LISA 33. Tulumaksukulu

EUR '000	%	2019	%	2018
Puhaskasum		4 149		3 821
Tulumaks		-764		-567
Maksustamiseelne kasum		4 913		4 388
Tulumaks kasutades emaettevõtte maksumäära	-5,05%	-248	-4,15%	-182
Dividendide tulumaks Eesti äriühingute poolt makstud dividendidelt	-8,12%	-399	-8,20%	-360
Välisriikide ettevõtete tulumaks	-15,31%	-117	-0,57%	-25
Kokku tulumaks	-28,48%	-764	-12,92%	-567

Lähtuvalt kehtivast tulumaksuseadusest ei rakendata Eestis tegutsevate ettevõtete aruandeperioodi kasumile või kahjumile tulumaksuarvestust.

2019. aastal maksid Kontserni Eesti tütarettevõtted netodividendidena 1 291 tuhat eurot, millega kaasnes tulumaksukulu 257 tuhat eurot (2018: vastavalt 1 900 tuhat eurot ja 400 tuhat eurot). Kontserni mittekontrollivale osalusele tasutud osa dividendidest moodustas 479 tuhat eurot (2018: 768 tuhat eurot).

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 13. 04. 2020
 Signature/allkiri... 
 KPMG, Tallinn

LISA 34. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine

Krediidirisk

Maksimaalne krediidirisk aruandeperioodi lõpu seisuga:

EUR '000	Lisa	2019	2018
Raha ja raha ekvivalendid	8	7 032	7 678
Nõuded ostjate vastu	9	29 141	21 818
Garantiinõuded teostusperioodil	9	763	1 085
Nõuded seotud osapoolte vastu	9	739	2
Antud laenud seotud osapooltele	9	8 015	7 780
Muud nõuded	9	466	471
Nõuded tellijatele ehituslepingutest	9	6 874	8 696
Kokku		53 030	47 530

Nõuded kolmandatele osapooltele on tagamata. Tagatud on 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 määra, madalaks. Kontserni klientideks on olulises osas avaliku sektori ettevõtted ning suured äriühingud, kellel on piisav kredidivõime. Krediidiasutustest on Kontserni põhilisteks koostööpartneriteks Swedbank AS, Luminor Bank AS ja SEB Pank AS. Swedbank AS ja SEB Pank AS ei oma eraldi Moody'se krediitireitinguid. Swedbank AS-i ematettevõtte Swedbank AB, SEB Pank AS-i ematettevõtte Skandinaviska Enskilda Banken AB omavad mõlemad Moody'se pikaajalist krediitireitingut Aa2. Luminor Bank AS omab Moody'se krediitireitingut Ba1.

Finantsvara jagunemine geograafilise tekkekoha järgi aruandeperioodi lõpu seisuga:

EUR '000	2019	2018
Eesti	38 031	36 628
Ukraina	9 678	9 411
Rootsi	2 357	580
Leedu	9	9
Soome	2 955	902
Kokku	53 030	47 530

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

EUR '000	Nõuded ostjate vastu	31.12.2019		31.12.2018	
		Allahindlus	Nõuded ostjate vastu	Allahindlus	
Maksetähtaeg pole saabunud	21 917	0	17 439	0	
Hilinenud 0-30 päeva	4 657	0	2 357	0	
Hilinenud 31-180 päeva	699	0	1 295	0	
Hilinenud üle 180 päeva*	1 923	-55	731	-5	
Kokku	29 196	-55	21 822	-5	

* 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 ebatähtselt laekuvate nõuete saldos aasta jooksul:

EUR '000	2019	2018
Algsaldo	-5	-9
Kahjum nõuete väärtuse langusest	-63	-16
Aruandeaastal lootusetuks tunnistatud nõuded	13	20
Kokku	-55	-5

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identitseerimiseks
 Date/kuupäev..... 13.04.2020
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

Netokahjum aruandeperioodi nõuete allahindamisest ja hinnangute muutumisest moodustas 63 tuhat eurot (2018: 16 tuhat eurot) (lisa 31). Allahinnatud nõuded koosnevad mitmest väikesemahulisest nõudest.

Aruandeperioodil tunnistati varem alla hinnatud nõudeid lootusetult laekuvateks 13 tuhande euro väärtuses (2018: 20 tuhat eurot).

Likviidsusrisk

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

EUR '000

31.12.2019

Finantskohustus*	Raamatupida- misväärtus	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	8 112	203
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	17 343	203

* Lepingulised rahavood on leitud aruandeperioodi lõpus kehtivate lepingutingimuste (intressid ja lõppkuupäev) alusel.

EUR '000

31.12.2018

Finantskohustus*	Raamatupida- misväärtus	Lepingulised rahavood	Kuni 6 kuud	6-12 kuud	1-2 aastat	Üle 3 aasta
Arvelduskrediit (lisa 16)	13 671	14 044	5 423	0	8 621	0
Panga- ja muud laenud (lisa 16)	3 462	3 716	181	479	3 056	0
Kapitalirendi kohustused (lisa 17)	5 409	5 650	1 004	853	2 857	936
Faktooringukohustus (lisa 16)	1 651	1 689	1 689	0	0	0
Võlad hankijatele (lisa 18)	35 052	35 052	31 115	3 839	98	0
Muud võlad (lisa 19)	3 693	3 693	3 622	0	71	0
Kokku	62 938	63 844	43 034	5 171	14 703	936

* 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 228 tuhat eurot, fikseeritud intressimääraga 4,0% aastas;
- Arvelduskrediit summas 272 tuhat eurot, intressimääraga EONIA+3,1% aastas;
- Arvelduskrediit summas 750 tuhat eurot, intressimääraga EONIA+3,1% aastas.

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev... 13. 04. 2020
Signature/allkiri... 
KPMG, Tallinn

Finantskohustuste jagunemine geograafilise tekkekoha järgi aruandeperioodi lõpu seisuga:

EUR '000	2019	2018
Eesti	67 467	57 468
Ukraina	2 251	2 801
Rootsi	2 187	222
Leedu	1	1
Soome	495	339
Kokku	72 401	60 831

Kontsern on sõlminud ostufaktooringu raamlepingu, mille raames on võimalik allhankijatel, kellel puudub finantseerimisasutustest faktooringlimiidi taotlemiseks piisav krediitvõimekus, kasutada Kontserni limiiti. Ostufaktooringu limiit on 1 000 tuhat eurot, millest 31.12.2019 seisuga oli kasutatud 263 tuhat eurot (31.12.2018: limiit 700 tuhat eurot, kasutatud 295 tuhat eurot).

Aruandeväliselt kajastatud garantiikohustused

Pangad on väljastanud Kontserni eest ehitustegevusega seotud garantiisid summas 44 397 tuhat eurot (2018: 32 653 tuhat eurot) tähtajaga kuni 2024. aasta. Kontserni juhatuse hinnangul on garantiide realiseerumise risk aruandeperioodi lõpu seisuga madal. Aruandeperioodil ei realiseeritud ühtegi panga poolt väljastatud garantiid (2018: 1 garantiit summas 202 tuhat eurot). Varasemalt (2016 -2017 ei ole Kontserni vastu realiseeritud ühtegi panga poolt väljastatud garantiid ehitustegevusest tulenevate kohustuste mittetäitmise tõttu.

Lühiajaliste finantskohustuste refinantseerimine 2020

Lähtudes 2020. aasta kohta koostatud finantseerimiskavast pikendati 2020. aasta jaanuaris 31.12.2019 seisuga kajastatud lühiajalisi laenukohustusi summas 127 tuhat eurot ning Kontserni hinnangul on võimalik 2020. aastal refinantseerida tähtaja saabudes veel lühiajalisi laenukohustusi summas 6 241 tuhat eurot.

Valuutarisk

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

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
31.12.2018			
'000	EUR	SEK	UAH
Raha ja raha ekvivalendid	7 144	5 297	559
Lühiajalised nõuded	31 152	1 930	52 920
Pikaajalised nõuded	8 225	0	0
Kokku	46 521	7 227	53 479
Lühiajalised kohustused	49 714	5 614	132 734
Pikaajalised kohustused	15 981	0	0
Kokku	65 695	5 614	132 734
Kokku netopositsioon	-19 174	1 613	-79 255

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 13.04.2020

Signature/allkiri... KPMG

KPMG, Tallinn

Aruandeperioodi lõpus kehtinud vahetuskursid euro suhtes:

	Kuupäev	Rootsi kroon (SEK)	Ukraina grivna (UAH)
1 euro (EUR)	31.12.2019	10,4468	26,4220
1 euro (EUR)	31.12.2018	10,2548	31,7141

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	31.12.2019	31.12.2018
Euro tugevnemine 10%	141	213
Euro nõrgenemine 10%	-172	-260

Intressirisk

Kontserni intressikandvad finantsinstrumendid aruandeperioodi lõpu seisuga:

EUR '000	2019	2018
Fikseeritud intressiga finantsinstrumendid		
Finantsvara (antud laenu seotud osapooltele ja juriidilistele isikutele) (lisa 9)	8 015	7 780
Finantskohustused (lisa 16)	6 241	5 932
Netopositsioon kokku	1 774	1 848
Muutuvosa sisaldava intressiga finantsinstrumendid		
Finantsvara (Raha ja raha ekvivalendid) (lisa 8)	7 032	7 678
Finantskohustused (sh rendikohustus) (lisa 16, 17)	21 137	18 138
Netopositsioon kokku	-14 105	-10 460

Aruandeperioodi lõpu seisuga intressikandvate kohustuste intressimäärade muutuvasad:

	31.12.2019	31.12.2018
3 kuu Euribor	-0,383%	-0,309%
6 kuu Euribor	-0,324%	-0,237%
EONIA	-0,446%	-0,356%
Panga baas	0,275%	0,275%

Hinnangute muutuse võimalik mõju

Intressimäära muutuvasa suurenemine või vähenemine 100 baaspunkti võrra suurendaks või vähendaks finantskohustustega seotud tulevaste perioodide intressikuludid summas 346 tuhat eurot (2018: 265 tuhat eurot). Analüüs eeldab, et muud võimalikud muutujad jäävad hinnangu andmisel konstantseks.

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....13.04.2020.....
 Signature/allkiri.....*Kaup*.....
 KPMG, Tallinn

Õiglane väärtus

Finantsinstrumentide õiglane väärtus aruandeperioodi lõpu seisuga võrrelduna raamatupidamisväärtustega:

EUR '000		2019 Õiglane väärtus	2018 Õiglane väärtus
	Raamatupida- misväärtus	Raamatupida- misväärtus	
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 8)	7 032	7 032	7 678
Nõuded ostjate vastu (lisa 9)	29 141	29 141	21 818
Garantiinõuded teostusperioodil (lisa 9)	763	763	1 085
Nõuded tellijatele (lisa 9)	6 874	6 874	8 696
Nõuded seotud osapoolte vastu (lisa 9, 36)	739	739	2
Antud laenud seotud osapooltele (lisa 9, 36)	8 015	8 015	7 780
Muud nõuded (lisa 9)	466	466	471
Arvelduskrediit (lisa 16)	-14 175	-14 175	-13 671
Panga- ja muud laenud (lisa 16)	-2 637	-2 637	-4 084
Rendikohustused (lisa 16, 17)	-10 572	-10 572	-5 409
Faktooringukohustus (lisa 16)	0	0	-1 651
Võlad hankijatele (lisa 18)	-39 841	-39 841	-32 945
Võlad seotud osapooltele (lisa 18, 37)	-987	-987	-2 107
Muud võlad (lisa 19)	-4 865	-4 865	-3 693

Lühiajaliste finantsvarade ja finantskohustuste raamatupidamisväärtus ei erine oluliselt nende õiglasest väärtusest. Seotud osapooltele antud laenude raamatupidamisväärtus tugineb sidusettevõtte kinnistu õiglasele väärtusele ning seetõttu on nende õiglane väärtus võrdne raamatupidamisväärtusega. Pikaajaliste muutuva intressimääraga vara ja kohustuste jääkmaksumus on ligilähedane õiglasele väärtusele, kuna intressimäär 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).

Fikseeritud intressimääraga finantsvara diskonteerimisel kasutatud intressimäärad:

	2019	2018
Saadud laenud*	-	1,91%

* Vastavalt Eesti Panga statistikale (krediidiastutuste poolt mittefinantsettevõtetele antud laenude intressimäärad). 31.12.2019 seisuga puudusid Kontsernil fikseeritud intressimääraga laenud.

LISA 35. Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik tulumaks

EUR '000	31.12.2019	31.12.2018
Kontserni jaotamata kasum	12 383	10 896
Potentsiaalne tulumaksukohustus	-2 441	-2 165
Dividendidena on võimalik välja maksta	9 942	8 731

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 31.12.2019 on 2020. aasta võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel kasutatud maksumäärasid 14/86 (võimalikult dividendilt mahus 2/3 2019. ja 2018. aastal jaotatud maksustatud kasumist) ja 20/80 (ülejäänud vabalt omakapitalilt). Seisuga 31.12.2018 on 2019. aasta võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel kasutatud maksmäärad 14/86 ja 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 Emaettevõtte. Kuna garantiide ja antud käenduste realiseerumise tõenäosus on varasemale praktikale tuginedes väga väike, ei ole nimetatud kohustusi kajastatud finantsseisundi aruandes.

Antud pangagarantiid:

Tellijatele antud pangagarantiid Kontserni ettevõtete ehitustegevusest tulenevate kohustuste tagamiseks moodustasid aruandeperioodi lõpu seisuga 44 397 tuhat eurot (31.12.2018: 32 653 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. Emaettevõtte on käendustega taganud Kontserni tütarettevõtete rendilepingutest tulenevaid kohustusi, mis ei kajastu finantsseisundi aruandes aruandeperioodi lõpu seisuga summas 42 tuhat eurot (31.12.2018: 91 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 31.12.2019 kokku 657 tuhat eurot.

LISA 36. Tagatised ja panditud vara

Finantskohustuste tagamiseks on Kontsern seadnud kommertsipant vallasvarale ja hüpoteeke kinnistutele ning panditud tütarettevõtete aktsiaid:

Kommertsipandid

Kontserni ema- ja tütarettevõtete poolt seatud kommertsipandid vallasvarale moodustasid aruandeperioodi lõpus 47 829 tuhat eurot (31.12.2018: 47 829 tuhat eurot).

Kommertsipant sisaldab ettevõtte vallasvara, mis ei ole raha ja raha ekvivalendid, finantsinvesteeringud ega vara, mida saab koormata teiste pantidega (sh hüpoteek).

Hüpoteegid

Kontserni ema- ja tütarettevõtete poolt kinnisvarale (kinnistud ja hooned) seatud hüpoteekide väärtus aruandeperioodi lõpu seisuga moodustas 17 367 tuhat eurot (31.12.2018: 18 736 tuhat eurot). Hüpoteekide alusvara jaguneb järgmiste finantsseisundi aruande kirjade vahel:

Finantsseisundi aruande kirje nimetus (EUR '000)	31.12.2019	31.12.2018
Varud	7 975	9 344
Kinnisvarainvesteeringud	639	639
Materiaalne põhivara (maa ja hooned)	767	767
Varakirjete vahel jagamatud hüpoteegid*	7 986	7 986
Kokku	17 367	18 736

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

Aktsiapandid

Laenukohustuste tagamiseks on 2019. ja 2018. aastal AS Tariston (100%) aktsiad.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....13.04.2020.....
Signature/allkiri.....*[Signature]*.....
KPMG, Tallinn

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	2019		2018	
Tehingute vastaspool	Ost	Müük	Ost	Müük
AS Nordic Contractors	291	0	276	0
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	1 344	419	4	8
AS Nordic Contractors omanikega seotud ettevõtted	576	0	655	0
Sidusettevõtted	2 677	309	5 575	200
Nõukogu liikmetega seotud ettevõtted	88	0	93	0
Kokku	4 976	728	6 603	208

EUR '000	2019		2018	
Aruandeperioodi tehingute sisu	Ost	Müük	Ost	Müük
Ehitusteenuse osutamine	2 677	2	4 794	14
Kauba ost	1 876	307	1 436	164
Rendi- ja muud teenused	340	410	290	30
Muud tehingud	83	9	83	0
Kokku	4 976	728	6 603	208

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

EUR '000	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
AS Nordic Contractors	0	10	0	10
AS Nordic Contractors omanikega seotud ettevõtted	0	316	0	164
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	495	660	0	0
Sidusettevõtted – nõuded ja kohustused	244	1	2	2 097
Sidusettevõtted – laenu ja intressid	8 015	0	7 780	0
Kokku	8 754	987	7 782	2 271

2019. aastal osteti AS Nordic Contractors kontserni ettevõttelt elamuarenduseks mõeldud kinnistu Tallinnas, aadressil Särje 22. Kinnistu osatuhinnaks oli 1 300 tuhat eurot, millest seisuga 31.12.2019 on tasumata 650 tuhat eurot. 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	31.12.2019 sh intressi nõuded	Laen	31.12.2018 sh intressi nõuded
V.I. Center TOV	Sidusettevõtte	3,0%	EUR	8 015	896	7780	699
Kokku				8 015	896	7 780	699
sh pikaajaline osa (lisa 9)				8 015	896	7 780	699

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....13.04.2020
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

Antud laenult arvestatud intressid olid aruandeperioodil sidusettevõtelt 216 tuhat eurot (2018: 269 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 (2018: 83 tuhat eurot). Tegemist on Kontserni nõukogu liikmega seotud sihtasutusega.

2019. aastal on Kontserni sidusettevõtelt netodividende saadud 483 tuhat eurot (2018: 456 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 2019. aastal 187 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 62 tuhat eurot (2018. aastal vastavalt 187 tuhat eurot ja 62 tuhat eurot).

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud moodustasid 2019. aastal 480 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 158 tuhat eurot (2018. aastal vastavalt 656 tuhat eurot ja 217 tuhat eurot).

Informatsioon juhatuse liikmete aktsiaoptsioonide kohta on toodud lisas 24.

LISA 38. Sündmused pärast aruandeperioodi lõppu

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 tütarettevõtet alates 01.03.2020.

Koroonaviiruse (COVID-19) mõju

2019. aasta detsembris jõudis Hiinast Maailma Tervishoiuorganisatsioonini (WHO) esimesed teated uuest koroonaviirusest (COVID-19), mis praeguseks on levinud üle kogu maailma, põhjustades probleeme ühiskonna toimimisele, majandustegevusele ja ettevõtetele. Käesoleva aasta 11. märtsil nimetas WHO koroonaviiruse puhangu pandeemiaks ning paljudes riikides on sellega seonduvalt välja kuulutatud eriolukord.

Kontsern käsitleb haiguspuhangut mittekorrigeeriva aruandekuupäevajärgse sündmusena. Kuna olukord on ebaselge ja kiiresti muutuv, mis tõttu ei pea Kontsern võimalikuks anda hinnanguid koroonaviiruse võimaliku mõju kohta Kontserni tulevastele majandustulemustele. Samuti ei ole hetkel võimalik hinnata, kas ja millist mõju avaldab tekkinud olukord Kontserni finantsseisundi aruandes kajastatud arendustegevuseks soetatud kinnistute ja kinnisvara investeeringute väärtusele ning firmaväärtusele (vt lisad 11, 13, 15). Olukorrast tingitud võimalik mõju kajastatakse Kontserni aruandluses järgnevatel perioodidel.

Seni ei ole koroonaviirusest tingituna tööd ehitusobjektidel seiskunud. Kontsern on omalt poolt teinud kõik, et tagada nii enda kui koostööpartnerite turvaline töökorraldus. Samuti on rakendatud kulude kokkuhoiu meetmed, et olla valmis võimalikuks tegevusmahtude vähenemiseks. Tulude poolelt on oluline avaliku sektori tellimuste märkimisväärne maht, mis moodustab seisuga 31.12.2019 teostamata tööde portfelist ligikaudu kolmandiku (vt tegevusaruanne „Ehituslepingute teostamata tööde mahud“).

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....13.04.2020.....
Signature/allkiri.....*[Signature]*.....
KPMG, Tallinn

LISA 39. Emaettevõtte põhjaruanded

Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (Emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on järgitud samasid arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, välja arvatud investeeringud tütarettevõtete, ühisettevõtete ja sidusettevõtete aktsiatesse, mis on kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud vara väärtuse langusest tekkinud allahindlused.

Finantsseisundi aruanne

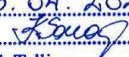
EUR '000	31.12.2019	31.12.2018
VARA		
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	3 397	3 743
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	17 502	15 930
Ettemaksed	869	683
Varud	10 973	11 454
Käibevara kokku	32 741	31 810
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	12 118	11 905
Sidus- ja ühisettevõtete aktsiad ja osad	1 219	1 189
Kinnisvarainvesteeringud	0	0
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	19 483	16 715
Materiaalne põhivara	5 600	4 782
Immateriaalne põhivara	8 308	8 234
Põhivara kokku	46 728	42 825
VARA KOKKU	79 469	74 635
KOHUSTUSED		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	8 913	8 180
Võlad hankijatele	22 296	16 708
Maksuvõlad	1 202	680
Muud võlad	6 242	6 492
Ettemaksed	2 942	2 688
Eraldised	524	798
Lühiajalised kohustused kokku	42 119	35 546
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	10 002	11 142
Muud pikaajalised võlad	6	11
Eraldised	455	329
Pikaajalised kohustused kokku	10 463	11 482
KOHUSTUSED KOKKU	52 582	47 028
OMAKAPITAL		
Aktsiakapital	14 378	16 321
Oma aktsiad	-660	-693
Ülekurss*	1 204	1 186
Kohustuslik reservkapital	2 534	2 534
Jaotamata kasum	9 431	8 259
OMAKAPITAL KOKKU	26 887	27 607
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	79 469	74 635

* Emaettevõtte finantsseisundi aruannetes kajastatud ülekurss on 569 tuhat eurot suurem, kui on Kontserni finantsseisundi aruandes. Emaettevõtte aruandes on ülekurss kajastatud suuremana seoses tütarettevõtte Nordecon Infra AS ühendamisega 2010. aastal. Tütarettevõtte finantsseisundi aruandes oli ülekurss tekkinud kontsernisisest ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahelisest äriühendusest. Konsolideeritud finantsseisundi aruandes on ülekurss summas 569 tuhat eurot eelnimetatud põhjusel elimineeritud.

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....13.04.2020
 Signature/allkiri.....*KPMG*
 KPMG, Tallinn

Koondkasumiaruanne

EUR '000	2019	2018
Müügitulu	122 041	116 009
Müüdud teenuste ja kaupade kulu	-115 411	-111 236
Brutokasum	6 630	4 773
Turunduskulud	-604	-379
Üldhalduskulud	-3 618	-3 781
Muud äritulud	104	1 358
Muud ärikulud	-49	-49
Ärikasum	2 463	1 922
Finantstulud	1 628	2 177
Finantskulud	-779	-1 285
Finantstulud ja -kulud kokku	849	892
Maksustamiseelne kasum	3 312	2 814
Tulumaks	-248	-182
Puhaskasum	3 064	2 632
Kokku koondkasum	3 064	2 632

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev..... 13. 04. 2020
 Signature/allkiri..... 
 KPMG, Tallinn

Rahavoogude aruanne

EUR '000	2019	2018
Rahavood äritegevusest		
Laekumised ostjatelt ⁵	142 546	145 351
Maksed hankijatele ⁶	-128 275	-129 484
Maksed töötajatele ja töötajate eest	-7 885	-10 705
Makstud käibemaks	-2 072	-3 732
Tulumaks	-248	-182
Netorahavoog äritegevusest	4 066	1 248
Rahavood investeerimistegevusest		
Põhivara soetamine	-308	-74
Põhivara müük	151	1 630
Kinnisvarainvesteeringute müük	0	1 300
Tütar- ja ühisettevõtete kapitali sissemaksed	0	-19
Tütarettevõtete soetus	0	-4
Antud laenud	-359	-1 349
Antud laenude laekumised	529	0
Saadud intressid	93	60
Saadud dividendid	1 058	1 343
Netorahavoog investeerimistegevusest	1 164	2 887
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	2 974	2 892
Saadud laenude maksed	-3 392	-2 808
Rendimaksed	-672	-782
Makstud intressid	-705	-537
Makstud dividendid	-1 889	-1 859
Aktsiakapitali vähendamine	-1 892	-1 847
Omaaktsiate müük	0	0
Netorahavoog finantseerimistegevusest	-5 576	-4 941
Rahavoog kokku	-346	-806
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul	3 743	4 549
Raha jäägi muutus	-346	-806
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul	3 397	3 743

⁵ Laekumised ostjatelt sisaldab ostjate poolt tasutud käibemaksu

⁶ Maksed hankijatele sisaldab tasutud käibemaksu

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....13.04.2020
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

Omakapitali muutuste aruanne

EUR '000	Aktisia- kapital	Oma aktsiad	Üle- kurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata ka- sum/kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2017	18 263	-1 349	1 158	2 534	7 611	28 217
Perioodi kasum	0	0	0	0	2 632	2 632
Tehingud mittekontrolliva osalusega	0	530	0	0	0	530
Aktsoptsioonide realiseerimine	0	71	0	0	0	71
Väljamakstud dividendid	0	0	0	0	-1 859	-1 859
Tühistatud dividendid	0	0	0	0	-125	-125
Aktiakapitali vähendamine	-1 942	55	28	0	0	-1 859
Saldo seisuga 31.12.2018	16 321	-693	1 186	2 534	8 259	27 607
Valitseva ja olulise mõju all olevate osa- luste raamatupidamisväärtus	-	-	-	-	-	-13 093
Valitseva ja olulise mõju all olevate osa- luste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	-	-	-	-	-	8 529
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2018	-	-	-	-	-	23 043
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
Tehingud mittekontrolliva osalusega	0	0	0	0	0	0
Aktsoptsioonide realiseerimine	0	0	0	0	0	0
Väljamakstud dividendid	0	0	0	0	-1 892	-1 892
Tühistatud dividendid	0	0	0	0	0	0
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

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....13.04.2020

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Kinnitused ja allkirjad 2019. aasta majandusaasta aruandele

Juhatuse kinnitus kontserni raamatupidamise aastaaruandele

Nordecon AS-i juhatus deklareerib oma vastutust Kontserni 2019. 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 (13.04.2020), on konsolideeritud raamatupidamise aruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- Nordecon AS ja tema tütaretevõtted on jätkuvalt tegutsevad.

Gerd Müller
juhatuse esimees
13.04.2020



Priit Luman
juhatuse liige
13.04.2020



Maret Tambek
juhatuse liige
13.04.2020



Ando Voogma
juhatuse liige
13.04.2020



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
16.04.2020



Andri Hõbemägi
nõukogu liige
16.04.2020



Vello Kahro
nõukogu liige
16.04.2020



Sandor Liive
nõukogu liige
16.04.2020



Meelis Milder
nõukogu liige
16.04.2020





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 tütaretevõtete (koos nimetatud Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 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 71 kuni 134 esitatud Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab:

- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2019;
- 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

Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduse ja sama seadusega kehtestatud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksi kohaselt auditile kohalduvate eetikanõuetega ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt neile 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 märkimisväärsedeks Kontserni üksusteks. Märkimisväärsed üksused paiknevad kõik Eestis. Täismahus auditi teostasime kolmes Kontserni märkimisväärses üksuses: Nordecon AS, Nordecon Betoon OÜ ja AS Tariston. Ülejäänud



kolmes märkimisväärses üksuses (läheldes riskiprofiilist) AS Eston Ehitus, OÜ Kalda Kodu ja OÜ Eurocon viisime läbi valitud kirjete auditid Kontserni tasemel.

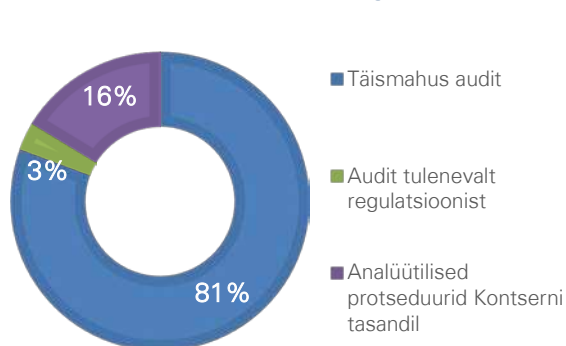
OÜ Kaurits puhul kasutasime kontserni auditi jaoks auditi tõendusmaterjalina Eesti seadusandlusest tuleneva auditi tulemusi. OÜ Kaurits ei olnud Kontserni seisukohalt individuaalselt märkimisväärne, kuid audit viidi läbi tulenevalt kohaliku seadusandluse nõuetest.

Ülejäänud 17 individuaalselt mittemärkimisväärses üksuse suhtes viisime läbi analüütilised protseduurid Kontserni tasandil, et kontrollida oma hinnangut, et üksusega ei seonu märkimisväärsed oluliste väärkajastamiste riske.

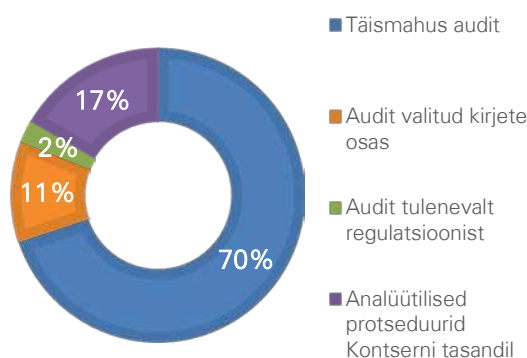
Lisaks muule kontrollisime Kontserni tasandil konsolideerimise protsessi.

Kontserni konsolideeritud müügitulu ja konsolideeritud varade kaetus protseduuridega:

Konsolideeritud müügitulu



Konsolideeritud varad



Finantsaruandluse auditid üksustes Nordecon AS, Nordecon Betoon OÜ, AS Tariston ja OÜ Kaurits ning valitud kirjete auditid üksustes AS Eston Ehitus, 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.

Ülalnimetatud 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 märkimisväärsamad. Neid asjaolusid käsitlesime konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku auditi kontekstis ja selle kohta arvamus kujundamisel ning me ei esita nende asjaolude kohta eraldi arvamust.

Ukraina sidusettevõttele antud pikaajalise laenu hindamine

Vaata konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid 5 ja 9.

Peamine auditi asjaolu

31.12.2019 seisuga on konsolideeritud finantsseisundi aruandes Ukraina sidusette-

Kuidas seda asjaolu auditis käsitleti

Meie auditi protseduurid hõlmasid muuhulgas järgnevat:

võttele antud laen kajastatud summas 8 099 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. Valdkindades, kus lähtuti turusisenditest, nagu näiteks rendihinnad, vakantsus- ja diskontomäär, võrdlesime neid välise infoallikatega (nt kinnisvara hindamisega tegelevate äriühingute avaldatud teabega). Samuti tegime kättesaadava turuinformatsiooni põhjal alternatiivsed diskontomäära (kaalutud keskmine kapitali hind WACC) arvutused ja võrdlesime seda määraga, mida kasutati hindamismudelil; • hindasime laenuvõtte väärtuse hindamisel kasutatud mudeli asjakohasust ja juhtkonna poolt kasutatud peamiste sisendite mõistlikkust; • analüüsisime hindamistulemuste tundlikkust peamiste mudelisisendite (sealhulgas diskontomäär ja arendusprojekti valmimisaeg) muutuste suhtes; • hindasime, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud informatsioon (sealhulgas teave, mis käsitleb hindamistulemuste tundlikkust peamiste eelduste muutuste suhtes) on asjakohane.
--	---

Firmaväärtuse kaetava väärtuse hindamine

Vaata konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid 2 ja 15.

Peamine auditi asjaolu	Kuidas seda asjaolu auditis käsitleti
31.12.2019 seisuga on Kontserni konsolideeritud finantsseisundi aruandes firmaväärtus 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 üksuste asjakohasust lähtudes meie arusaamast Kontserni äritegevusest; • koostöös meie hindamisspetsialistidega kontrollisime firmaväärtuse kaetava väärtuse hindamisel kasutatud metoodika sobivust, võrreldes

võimalikku vähenemist alla selle raamatupidamisväärtuse hinnatakse vähemalt kord aastas. Firmaväärtuse kaetava väärtuse hindamine nõuab oluliste hinnangute tegemist iga RTÜ tulevaste perioodide tulemuste osas. 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. Hindamine, 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.	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. Muu informatsioon hõlmab konsolideeritud majandusaastaaruandes sisalduvat informatsiooni, kuid ei sisalda konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei esita selle kohta mitte mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meil kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seejuures, kas see lahkneb oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või teadmistest, mille auditi käigus omandasime, või kas see näib olevat muul viisil oluliselt väärkajastatud. 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.

Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta ja anda välja vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise esinemisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) teostatud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Rahvusvaheliste auditeerimise standardite (Eesti) kohase auditi käigus kasutame kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi vältel. Lisaks:

- teeme kindlaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid ja hindame neid, kavandame riskidele vastavad auditiprotseduurid ja teostame neid ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie 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 vääresitust või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi jaoks asjakohasest sisekontrollist, et kavandada antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust kontserni sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse raamatupidamishinnangute ja nende kohta avalikustatud informatsiooni põhjendatust;
- teeme järelduse selle kohta, kas arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi kasutamine juhatuse poolt on asjakohane ja kas hangitud auditi tõendusmaterjali põhjal esineb sündmustest või tingimustest tulenevat olulist ebakindlust, mis võib tekitada märkimisväärset kahtlust kontserni jätkuva tegutsemise suhtes. Kui järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, siis oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud informatsioonile või kui avalikustatud informatsioon on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad kuni vandeaudiitori aruande kuupäevani hangitud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad põhjustada seda, et kontsern ei jätku oma tegevust;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab selle aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi õiglasel viisil;
- hangime kontserni majandusüksuste või äritegevuse finantsinformatsiooni kohta piisavalt asjakohast tõendusmaterjali, et avaldada arvamust kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Vastutame kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja teostamise eest. Oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Vahetame informatsiooni nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, muuhulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute, kaasa arvatud auditi käigus tuvastatud märkimisväärsete sisekontrolli puuduste kohta.

Esitame neile, kelle ülesandeks on valitsemine, avalduse, milles kinnitame, et oleme järginud sõltumatust puudutavaid eetikanõudeid, ning edastame neile informatsiooni kõikide suhete ja muude asjaolude kohta, mille puhul võib põhjendatult arvata, et need kahjustavad meie sõltumatust ja, juhul kui see on asjakohane, informatsiooni vastavate kaitsemehhanismide kohta.



Neile, kelle ülesandeks on valitsemine, esitatud asjaolude seast määratleme need, mis olid käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi seisukohast kõige märkimisväärsamad ja on seega peamised auditi asjaolud. Kirjeldame neid asjaolusid vandeaudiitori aruandes, välja arvatud juhul, kui seaduse või regulatsiooni kohaselt on keelatud mõne asjaolu kohta informatsiooni avalikustada või kui me äärmiselt erandlikel juhtudel otsustame, et mõne asjaolu kohta ei tohiks meie aruandes informatsiooni avaldada, sest võib põhjendatult eeldada, et avaldamise kahjulikud tagajärjed kaaluvad üles avalikes huvides avaldamisest tõusva kasu.

Aruanne muude seadustest tulenevate ja regulatiivsete nõuete kohta

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, määrasid meid 26. aprillil 2017 auditeerima Nordecon AS-i 31. detsember 2017 kuni 31. detsember 2019 lõppevate majandusaastate konsolideeritud raamatupidamise aruandeid. Audiitorteenust oleme osutanud katkematult kokku 14 aastat ja see hõlmab perioode, mis lõppesid 31. detsember 2006 kuni 31. detsember 2019.

Me kinnitame, et:

- Meie auditiarvamus on kooskõlas kontserni auditikomiteele esitatud täiendava aruandega;
- Me ei ole osutanud kontsernile keelatud auditiväliseid teenuseid, millele on viidatud määruse (EL) nr 537/2014 artikli 5 lõikes 1. Me olime auditi läbiviimisel auditeeritavast üksusest sõltumatud.

Tallinn, 13. aprill 2020

Andris Jegers

Vandeaudiitori number 171

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	9 005
2019. aasta puhaskasum	3 378
Kokku jaotuskõlblik kasum 31.12.2019	12 383

Juhatus teeb ettepaneku kasumit mitte jaotada.

Gerd Müller juhatuse esimees



13.04.2020

Priit Luman juhatuse liige



13.04.2020

Maret Tambek juhatuse liige



13.04.2020

Ando Voogma juhatuse liige



13.04.2020

GRI sisukord

Kontsern on aastaaruande koostamisel järginud rahvusvaheliselt kõrgelt tunnustatud ja laialt kasutatud Global Reporting Initiative (GRI) standardi 2016 ja 2018 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 Eston Ehitus AS, Nordecon Betoon OÜ, Tariston AS, Kaurits OÜ, NOBE Rakennus Oy, SweNCN AB ja Eurocon Ukraine TOV tegevusi ja koondandmeid juhul kui ei ole märgitud teisiti.

Lisaks käesolevas aruandes kirjeldatud ühiskondliku vastutuse teemade juhtimisviisidele on osade aspektide täpsem juhtimisviis kirjeldatud Kontserni 2017. ja 2018. aasta aruandes ning peab paika ka 2019. 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 detail-susega nagu erinevate töötajate kategooriate vaheliste erinevuste väljendamiseks vajalik on)
	102-9	Tarneaabel	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	lk 10
	102-41	Kollektiivlääbirääkimiste kokkulepped	Kontserni ettevõtetele puuduvad kollektiivlääbirääkimiste kokkulepped
	102-42	Huvigruppide kindlakstegemine ja valik	lk 10
	102-43	Huvigruppide kaasamise viis	lk 10, 30, 33-34, 37-39, 43-44, 50-51
	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	lk 10-11
	102-47	Oluliste teemade nimekiri	lk 10-11
	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 02.05.2019
	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
Töötervishoid 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	83979000	68.81%	Jah
Tee- ja kiirteede ehitus	42111	26402000	21.63%	Ei
Hoonestusprojektide arendus	41101	5699000	4.67%	Ei
Muud mujal liigitamata eriehitustööd	4399	2023000	1.66%	Ei
Ehituslik insener-tehniline projekteerimine ja nõustamine	71121	1401000	1.15%	Ei
Silla- ja tunneliehitus	42131	950000	0.78%	Ei
Vesiehitus	42911	834000	0.68%	Ei
Vee-, gaasi- ja kanalisatsioonitrasside ehitus	42211	406000	0.33%	Ei
Mujal liigitamata rajatiste ehitus	42991	347000	0.28%	Ei

Sidevahendid

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