



AASTARAAMAT
2018



2018. AASTA KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

Äriniimi	Nordecon AS
Äriregistri kood	10099962
Aadress	Pärnu mnt 158/1, 11317 Tallinn
Asukohamaa	Eesti Vabariik
Telefon	+372 615 4400
Elektronpost	nordecon@nordecon.com
Interneti kodulehekülg	www.nordecon.com
Põhitegevusalad	Elamute ja mitteeluhoonete ehitus (EMTAK 4120) Teede ja kiirteede ehitus (EMTAK 4211) Teehoole (EMTAK 4211) Vee- ja kanalisatsioonivõrkude ehitus (EMTAK 4221) Vesiehitus (EMTAK 4291) Muude liigitamata rajatiste ehitus (EMTAK 4299)
Majandusaasta	1. jaanuar 2018 – 31. detsember 2018
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

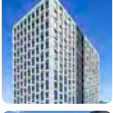


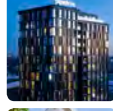
Kontserni lühitutvustus.....	5
2018. aasta võtmenäitajad.....	6
Nõukogu esimehe pöördumine.....	7
Juhatuse esimehe pöördumine.....	8
Tegevusaruanne.....	12
Kontserni vastutus ühiskonnas.....	14
Turgu mõjutavad trendid.....	16
Peamiste riskide kirjeldus.....	19
Äritegevuse ja finantstulemuste ülevaade.....	22
Kvaliteetne teenus ja kliendikogemus.....	31
Töötajad ja tööõukulud.....	37
Tööohutus ja tervishoid.....	42
Tarnijad ja alltöövõtjad.....	44
Keskkonnamõju.....	46
Ühiskondlik panus.....	51
Juhtimine.....	54
Aktsia ja aktsionärid.....	67
Valik 2018. aastal lõpetatud objektidest.....	75
Kontserni raamatupidamise aastaaruanne.....	94
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne.....	95
Konsolideeritud koondkasumiaruanne.....	96
Konsolideeritud rahavoogude aruanne.....	97
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne.....	98
LISA 1. Kontserni üldine informatsioon.....	99
LISA 2. Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused.....	100
LISA 3. Olulisemad arvestuspõhimõtted.....	105
LISA 4. Uued rahvusvahelised finantsaruandluse standardid, avaldatud standardite muutused ja tõlgendused.....	119
LISA 5. Finantsriskide juhtimine.....	123
LISA 6. Kontserni ettevõtted.....	129
LISA 7. Muutused Kontserni struktuuris.....	131
LISA 8. Raha ja raha ekvivalendid.....	132
LISA 9. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.....	133

LISA 10. Ettemaksed.....	135
LISA 11. Varud.....	135
LISA 12. Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud.....	137
LISA 13. Kinnisvarainvesteeringud.....	140
LISA 14. Materiaalne põhivara.....	141
LISA 15. Immateriaalne põhivara.....	143
LISA 16. Laenukohustused.....	147
LISA 17. Kapitali- ja kasutusrent.....	150
LISA 18. Võlad hankijatele.....	152
LISA 19. Muud võlad.....	153
LISA 20. Ettemaksed.....	153
LISA 21. Eraldised.....	154
LISA 22. Omakapital.....	155
LISA 23. Puhaskasum aktsia kohta.....	156
LISA 24. Aktsiapõhised maksed.....	157
LISA 25. Segmendiaruanded.....	158
LISA 26. Lõpetamata ehituslepingud.....	162
LISA 27. Osalemine ühisettevõtmistes.....	163
LISA 28. Müügitulu.....	164
LISA 29. Müüdnud teenuste ja kaupade kulu.....	165
LISA 30. Üldhalduskulud.....	165
LISA 31. Muud äritulud ja -kulud.....	166
LISA 32. Finantstulud ja -kulud.....	167
LISA 33. Tulumaksukulu.....	168
LISA 34. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine.....	169
LISA 35. Tingimuslikud kohustused.....	176
LISA 36. Tagatised ja panditud vara.....	177
LISA 37. Tehingud seotud osapooltega.....	178
LISA 38. Emaettevõtte põhjaruanded.....	181
Kinnitused ja allkirjad 2018. aasta majandusaasta aruandele.....	186
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne.....	188
Kasumi jaotamise ettepanek.....	196
GRI sisukord.....	197

SISUKORD



	Haabersti ristmiku rekonstrueerimine	77
	Põhimaantee nr 7 (Riia-Pihkva) Tsiiruli – Missoküla kahe teelõigu, kokku 11,7 km, rekonstrueerimine	78
	Põhimaantee nr 4 (Tallinn–Pärnu–Ikla) Ääsmäe – Kohatu 2+1 möödasõidualade ehitus	79
	Metsä Wood vineeritehas Pärnus	80
	Lõõtsa tn 12 äri- ja büroohoone Tallinnas	81
	Tapa kaitseväelinnaku kasarmud	82
	Tapa kaitseväelinnaku soomusmanöövertaristu	83
	Pirita tee 20A, Meerhof 2.0, külaliskorterid Tallinnas	84
	Sõjakooli I–III etapi korterelamud Tallinnas	85

	Abja–Paluoja esmatasandi tervisekeskus	86
	Martensi Maja Pärnus	87
	Riia Maja Pärnus	88
	Parkimismaja Sepise 8 Ülemiste Citys Tallinnas	89
	Omniva logistikakeskus Rae vallas Harjumaal	90
	WoHo äri- ja eluhoone Tallinnas	91
	BRF Väsby Terrass korterelamu Rootsis	92
	Scandia I etapp, 4 korterelamut Brovarys Ukrainas	93

KONTSERNI LÜHITUTVUSTUS

1989. aastal tegevust alustanud ehitustevõtte 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 projekti juhtimisele, hoides tööde portfelli võimalikult tasakaalustatuna hoonete ja rajatiste valdkonna vahel. Ettevõtte põhitegevuse toetamiseks

on teenuste valikusse järk-järgult lisandunud erinevaid tegevusi: teehooldus, 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, prügilate, tehnovõrkude, sadamarajatiste ehitamisel. Lisaks tegeleb Nordeconi kontsern betoonkonstruktsioonide ehitamise, raske ehitustehnika rentimise ning teede hooldamisega.

Lisaks Eestile tegutsevad Kontserni ettevõtted hetkel aktiivsemalt Rootsis, Soomes ning Ukrainas.

Nordecon AS on Eesti Ehitustevõtjate 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 eelistatuid partneri kliendile, alltöövõtjale, töötajale.

MISSIOON

Pakkuda klientide vajadustele ja võimalustele vastavaid lahendusi hoonete ja rajatiste ehitamiseks, aidates neil seeläbi 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 lahendama kõiki ehitusalaseid väljakutseid parima tulemuse nimel.

Avatus

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

Töötajad

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

2018. AASTA VÖTMENÄITAJAD



223 MLN. €

(2017: 231 mln. €)

Müügitulu



-3%

(2017: 26%)

Müügitulu kasv aastas



100 MLN. €

(2017: 144 mln. €)

Teostamata tööde portfell
aruandeaasta lõpul



134 MLN. €

(2017: 211 mln. €)

Sõlmitud uusi lepinguid



122

(2017: 127)

Klientidele üle antud objekti



687

(2017: 735)

Töötajad



17/0

(2017: 17/0)

Tööõnnetust/surmaga lõppenud
tööõnnetust (s.h. alltöövõtjad)



0

(2017: 0)

Keskonnareostust, diskrimineerimis-
ja korruptsioonijuhtumit



298 TUHAT €

(2017: 300 tuhat €)

Kogukondlike projektide
toetuseks ja heategevuseks

AUHINNAD JA TUNNUSTUSED

2018. aastal sai Kontsern mitme märkimisväärselt tunnustuse ja auhinna osaliseks, sh näiteks:

- Tehnikaerialade tudengid valisid Nordecon AS-i 2018. aastal Instar EBC atraktiivsete tööandjate uuringus viiendaks kõige atraktiivsemaks tööandjaks Eestis.
- Nordecon AS saavutas Eesti Kaubandus-Tööstuskoja konkurentsivõimeliste ehitusettevõtete edetabelis 3. koha.
- Nordecon AS-i poolt aastatel 2016–2017 restaureeritud Lutheri vineerivabriku masinasaal sai ka 2018. aasta rohkelt auhindu: 2018. aasta puitehituse vineeripremia ja Sisearhitektide liidu aasta-preemia ning 2017. aasta betoonehitise eriauhind.



NÕUKOGU ESIMEHE PÖÖRDUMINE



Ehitussektor on viimastel aastatel olnud selgelt Eesti majandusarengu esirinnas. Tugev sisenõudlus, millele meie koduriigi majanduskasv ja loodav lisandväärtus on toetunud, tähendab tugevat ehitusnõudlust ja suurenevaid ehitusmahte. Kahtlemata head ajad, kuid ometigi omade agadega. Kiire kasvu tingimustes leiab peatöövõtja ennast sageli tasakaalustamas kaalu, mille ühes kaalukausis on madalaima hinnapakkumise ga võidetud pikaajaline töö ja teises piiratud (tööjõu)ressursist tingitud igakuiselt kasvavad sisendhinnad. Arusaadavalt paneb selline olukord kasumimarginaalid täiendava surve alla.

2018. aasta tulemuse pinnalt otsustades on Nordecon kontsern sellega korralikult hakkama saanud. Tõsi, Kontserni brutokasumi marginaal ei saavutanud eesmärgiks seatud 6 protsendi taset, mis peab olema Kontsernile kahtlemata jõukohane. Samas on toimunud paranemine 2017. aasta suhtes, mis peale uue juhatuse esimest täisaastat on loonud kindlustunde, et riskide hindamises nii pakkumiste koostamisel, kui ka reaalse eluga kohanemisel uuel välisturul, Rootsis, on tehtud edusamme. Paranenud on müügi ja kasumlikkuse tootlikkusnäitajad – arvestades, et müüginahud 2018. aastal veidi langesid, on tegu tubli saavutusega. Samuti tasub eraldi ära märkimist omaarenduste mahu arvestatav kasv.

Ettevaatavalt peame siiski arvestama, et kuigi ehitusturu näitajad eurodes on veel kasvutrendis, ei ole me koduturul Eestis nii mõneski lõikes mahuliselt aastate taguse buumi tasemel – väljastatud ehituslubade arvu järgi ehitatakse meil vähem nii rajatise kui ka eluhooneid, müüakse vähem kaubabetooni, majanduse investeerimismäär hoonete ja rajatiste osas on tervikuna madalam. Seega on Kontserni vaade Eestis selgelt suunatud mõõdukale kasvule läbi efektiivsuse kasvu koos jätkuvalt kasvava rõhuasetusega välisturgudele. See kombinatsioon peab looma tugeva pinnase selleks, mis oluline – olla koduturu esinumbri positsiooniga regionaalne ehitusettevõtte, kes pakub oma aktsionäridele püsivat ja atraktiivset dividenditootlust.

● **Toomas Luman**
nõukogu esimees

JUHATUSE ESIMEHE PÖÖRDUMINE



Nordeconi kontserni jaoks oli 2018. aasta kvalitatiivse kasvu aasta ehk ehitusmahtude kasvust olulisemaks seadsime tegevuse kasumlikkuse kasvu ja tasakaalu meie poolt ehitatavate segmentide vahel.

Eesti ehitusturg jätkas 2018. aastal kasvumist ja üldine nõudlus püsis tugev kogu perioodi vältel. Ehitusmahtude kasvu peamiseks põhjuseks oli üldine majanduskasv ja tarbijate kõrge kindlustunne, mis soodustasid nii suuremahulisi investeeringuid eluasemeturul, kui äri- ja ühiskondlike pindade arendusi. Väga oluline roll on jätkuvalt avaliku sektori tellimustel, seda eelkõige Tallinnast väljaspool. Kasv oli nii hoonete kui ka rajatiste segmendis ning üle pika aja ka keskkonna ehituse vallas.

Vaatamata ehitusmahtude kiirele kasvule on sektoris jätkuvalt väga tugev konkurents. Töötajate palgakasv, materjalide kallinemine ja uute ehitiste tehnoloogilisest keerukusest kasvav ehitusmaksumus on kasvatanud erinevust tellijate hinnaootuse ja tegeliku ehitusmaksumuse vahel. Paljude uute projekte puhul toimub ümberprojekteerimine, et leida leevendust ehitusmaksumuse tõusule. See omakorda vähendab energiatõhusate ja säästlike lahenduste laiemat kasutuselevõttu, kuna sellisel viisil ehitamine ei ole kulu mõistes tellijatele otstarbekas.

Ehitussektori tõsisem probleem on tööjõu kvalifitseeritus ja nappus. Ilmselgelt ei suuda Eesti haridussüsteem koolitada piisaval hulgal oskustöölisi ega insenere, eriti sellises kiire kasvu faasis nagu viimased aastad. Ehitusettevõtetele on koostöös haridusasutustega palju ära teha ehitusinseneri elukutse ja karjääri võimaluste populariseerimisel. Õnneks on digitaliseerimine ja uued tehnoloogilised lahendused jõuliselt läbi murdnud ka traditsioonides elavasse ehitussektorisse. Olenevalt kontsernis seadnud selge eesmärgi olla valdkonna innovatsiooni eestkõnelejad ja esmased rakendajad. Näeme selles oma panust ehitussektori maine tõstmisse ja loodame noortes talentides tekitada huvi ehitusinseneri karjääri vastu näidates selle elukutse tuleviku võimalusi.

Kontserni müügitulu 2018. aastal jäi võrreldes eelmise perioodiga sisuliselt samaks. Kuna üldine kasumlikkus selgelt paranes, siis üldjoontes võib tulemusena rahule jääda. Meie eesmärk on 3%-se ärikasumi marginaali saavutamine ja hoidmine. 2018. aastal jäi see saavutamata ühe suure Eesti elamu-ehitusobjekti ebaõnnestumise ja Rootsi turu mahtude languse tõttu. Täitsime eesmärgi saavutada hoonete ehituse portfelli tasakaal äri-, ühiskondlike-, elukondlike- ja tööstushoonete vahel. Hea aasta oli rajatiste ehituse segmendis (valdavalt teedehitus), kus saavutati planeeritust suurem maht ja kõrgem marginaal.



Kontserni strateegia üks alustala on laiapõhjaline tegevus ehk olla esindatud enamusel ehitussegmentidest selleks, et tagada pikaajaline tasakaalustatud kasv. 2018. aastal valminud tööd ilmestavad seda hästi: Haabersti ringristmik Tallinnas, Metsä Woodi vineeritehas Pärnus, Omniva logistikakeskus Rae vallas, büroohoone ja parkimismaja Ülemiste Citys, WoHo äri- ja eluhoone Tallinnas, Tapa kaitsevälinnaku ehitised, Meerhofi korterelamud Pirital, Tallinn-Pärnu-Ikla ja Tallinn-Tartu-Luhamaa riigimaantee 2+1 sõiduradade laiendused. Lisaks veel paljud teised tööd.

Tegevus valitud välisurgudel on oluline Nordeconi kontserni pikaajalise eesmärkide saavutamisel. Ettevõtte eesmärk on aastal 2022 teenida 20% tulust väljaspool Eestit, fookusega kasvule Rootsi turul. Oleme sealse turul tegutsenud 3 aastat ja algusest peale peatöövõtjana, mis ei ole Baltimaadest või Ida-Euroopast tulevate ehitusettevõtetele tavapärane. Meie Rootsi tegevusstrateegia ei näe ette hinnaliidriks olemist, vaid oma erialaste insenerioskuste ja kogemuste kaudu parima ja teostuselt kiire tehnilise lahenduse pakkumist. Rootsi elamuehitusturg, kus Kontserni 100%-line tütarettevõtte SWENCN AB valdavalt tegutseb, on ilmselt oma kasvutsükli lae küll saavutanud, kuid ka langeva turu maht annab häid võimalusi kasvuks, kuna nii Rootsi riik kui eriti Stockholmis ümbrus kasvab nii rahvaarvult kui sissetulekutelt.

Meie prognoos 2019. aastaks on, et Eesti üldise majanduskasvu taustal püsib kõrge nõudlus nii uute ehitiste rajamiseks kui ka olemasolevate laiendamiseks ja rekonstrueerimiseks. Jätkub tihe konkurents ehitusettevõtete vahel, kuid surve ehitushindade kasvule ei lange. Ehitusmahtude kasv aeglustub ainult juhul, kui kiiresti kasvanud nõudlus kergitab ka oluliselt ehitushindu. Seni on hinnakasvu suures osas leevendatud valdavalt läbi ehitiste ümberprojekteerimise ning soodsamate ja lihtsamate materjalide kasutamise. Kahjuks ka kohati kvaliteedi arvelt, kuna kvalifitseeritud tööjõudu napib, kuid töö vajab tegemist ning maksumus on liiga sageli ainuke valiku kriteerium.

Nordeconi kontserni majandusprognoos käesolevaks aastaks näeb ette mõõdukat mahtude kasvu fookusega kasumlikkuse kasvatamisel. Peame jätkuvalt oluliseks kontserni erinevate tegevusvaldkondade tasakaalus hoidmist ja kontserni üleste ressursside arvelt konkurentsieelise saavutamist. Investeeringe oma tegevuse digitaliseerimisse ja projekteerimisvõimekuse kasvatamisse, et hoida oma konkurentsieeliseid.

Kontserni emaettevõtte Nordecon AS tähistab 2019. aastal oma 30. tegevusaastat. Oleme traditsioonidega ja pikaajaliste eesmärkidega ettevõtte, mis pakub sadadele inimestele tööd ja kindlustunnet. Ühise eesmärgi nägemine ja iga inimese arusaam oma rollist selle saavutamisel on väärtused mille suunas liigume.

Täna kõik Nordeconi kontsernis töötavaid inimesi panuse eest, mida olete Kontserni arengusse andnud, kõiki koostööpartnereid kellega loome ühiselt terviklikku ja paremat elukeskkonda ning aktsionäre nende usalduse eest Nordeconi investeerida.

● **Gerd Müller**
juhatuse esimees

NORDECON AS JUHTKOND



GERD MÜLLER
JUHATUSE ESIMEES



MARET TAMBEK
JUHATUSE LIIGE /
FINANTS JA TUGITEENUSED



ANDO VOOGMA
JUHATUSE LIIGE /
MÜÜK JA ETTEVALMISTUS



PRIIT LUMAN
JUHATUSE LIIGE /
VÄLISTURUD



AIN PÄHKEL
TEEDEEHITUSE DIREKTOR



MEELIS KANN
HOONETE EHITUSE DIREKTOR



REEDIK RAUDLA
INSENEREHITUSE DIREKTOR



INGRID KIISEL
ÕIGUSDIREKTOR



JAANA PEDRAS
PERSONALIJUHT



MIRJAM MIKKIN
KOMMUNIKATSIOONIJUHT



HANNES MUST
KVALITEEDIOSAKONNA JUHT



TORMI MÜÜR
TEHNLINE DIREKTOR



TOOMAS RELL
ELAMUARENDUSE JUHT



MIINA KARAFIN
ARENDUSJUHT

TÜTARETTEVÕTETE JUHID



OLLE BERGQVIST

SWENCN AB
TEGEVJUHT



KASPAR KALDJÄRV

TARISTON AS
JUHATUSE ESIMEES



MAIT RÕÕMUSAAR

NORDECON BETOON OÜ
JUHATUSE ESIMEES



PEEP SAKK

ESTON EHITUS AS
JUHATAJA



JANEK UIBO

KAURITS OÜ
JUHATAJA



JURI PETRIK

EUROCON UKRAINE TOV
JUHATAJA

TEGEVUS- ARUANNE



KONTSERNI STRATEEGILISED LÄHTEKOHAD AASTATEL 2019–2022

KONTSERNI ÄRITEGEVUSE STRATEEGILISED LÄHTEKOHAD JA EESMÄRGID AASTATEL 2019–2022



ÄRITEGEVUSE VALDKONNAD JA TURUD

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



TEGEVUSED STRATEEGIA ELLUVIIMISEKS

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



FINANTSEESMÄRGID

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

KONTSERNI VASTUTUS ÜHISKONNAS

Ehitussektor on üks suuremaid majandus-
harusid ning tööandjaid nii Eestis kui ka teis-
tel turgudel, kus Kontsern tegutseb. Arene-
nud ühiskonnas on tavapärane, et neilt, kel
on inimeste elule ja majandusele suurem
mõju, oodatakse ka suuremat panust ja
vastutust. Kontsern tunnetab ühiskondliku
aktiivsuse ja nõudlikkuse kasvu ettevõtluse
vastutustundlikku juhtimist ning positiivset
mõju puudutavates küsimustes.

Ehitustegevus on avalikus ruumis hästi
nähtav. Kontsern on organisatsioonina
osa ümbritsevast ning seose loomine enda

tegevuse ja ühiskondlike teemade vahel on
vajalik. Ühiskondlike trendide parem tunne-
tamine ning panus jätkusuutliku ühiskonna,
äri-, elu- ja looduskeskkonna loomisesse
tuleb kasuks Kontserni pikaajalisele. Ise-
äranis on see oluline nooremale põlvkonnale
ning tellijatele ja koostööpartneritele välis-
turgudel. Rahvusvahelistumine ning noore
põlvkonna usalduse võitmine on mõlemad
Kontserni tulevase edu tegurid.

Kontsern arvestab oma põhitegevusega
kaasneva sotsiaalse ja keskkonnamõjuga
ning peab oluliseks ausameelset juhtimis-

kultuuri kõigis oma ettevõtetes. Selline
käitumine on kaasaegse juhtimiskultuuri
lahutamatu osa, mis aitab kaasa usalduslike
suhete loomisele kõigi oluliste huvigruppi-
dega. Kuigi suurema osa eraisikutest lõpp-
tarbijate silmis ei ole keskkonnasõbralik
ehitus ja vastutustundlik äritegevus täna
veel määrav müügiargument, on Kontserni
ülesanne kujundada oma tegevust tulevikku
silmas pidades ning maandada tänaseid
riske ja libastumisi loodus- ja töökeskkonna,
ausameelsuse ja eetika osas.

FOOKUSE SEADMINE:

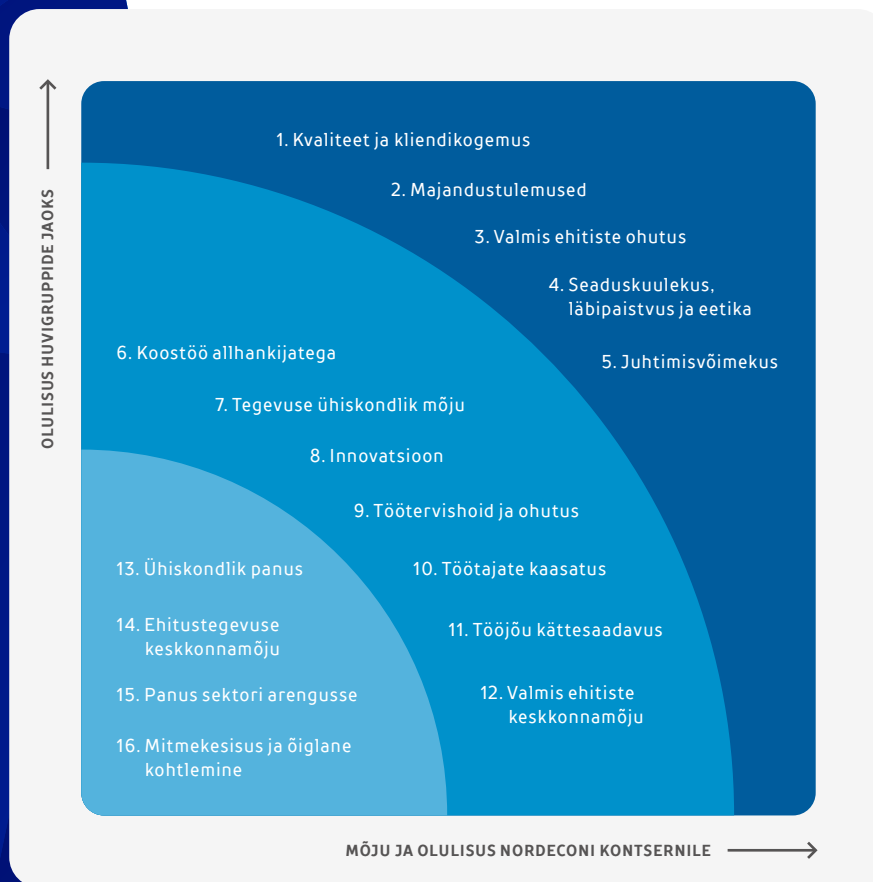
Kontserni ühiskondliku mõju mõistmisel ning prioriteetsete aspektide tuvastamisel on
oluline silmas pidada väliskeskkonna trende ja huvigruppide ootusi Kontserni tegevusele.
Kontserni tegevusele kõige lähemal seisvate huvigruppidega suheldakse regu-
laarselt – omanike, töötajate, klientide, allhankijate ja tarnijate arvamus, rahulolu ja
ootused on keskselt tähtsad. Ka ehitusobjektide naabruses elavad inimesed ning koha-
lik omavalitsus on vajadusepõhiselt igasse projekti kaasatud. Regulaatorite ja järe-
levalveasutustega on Kontserni suhtlus seadusandluse ja teiste normide järgimisest
juhitud. Koostööd tehakse koolide, teadusasutuste, erialaliitude ja vabaühendustega.

2016. aasta lõpus analüüsisid Kontserni emaettevõtte võtmetöötajad ja suuremate
tütarettevõtete juhid, kuidas huvigruppide võimalikud ootused vastutustundlikule

äritegevusele haakuvad Kontserni nägemusega erinevate teemade olulisusest. Kvali-
teetse ja usaldusväärse tulemuse tagamiseks juhtisid analüüsi läbi viimist sõltumatud
nõustajad. Teostatud analüüsi tulemused on ajakohased ka 2018. aastal.

Kaardistamise tulemust väljendab Kontserni ühiskondliku vastutuse fookusteemade
maatriks. See asetab kolme olulisse gruppi need aspektid, mida igapäevatöö kujunda-
misel ja oma tegevusest ülevaadete tegemisel arvestada.

Kuna fookusteemad on endiselt suuremal või vähemal määral tähtsad kõigi Kontserni
ettevõtete jaoks, kajastab Kontserni aastaaruanne kõigi nende valdkondade juhtimis-
põhimõtteid ja arenguid 2018. aastal.



Kontserni roll ja vastutus ühiskonnas on eelkõige:

- 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, eetiliselt ja läbipaistvalt, mis on eelduseks koostööpartnerite usalduse võitmisel, suurte ehitusprojektide juhtimisel ning võimalus börsiettevõtteks ärikultuuri laiemalt edendada.
- Arendada ja hoida häid kliendisuhteid ning teha tellijate ja koostööpartneritega koostööd avatud ja asjatundliku hoiakuga, olles eksperdi ja nõuandja rollis ning otsides ehitusprojektide elluviimiseks parimaid olemasolevaid lahendusi.
- Otsida pidevalt tõhusamaid töökorralduslikke ja insenertehnilisi lahendusi läbi innovatsiooni, tehnoloogilise võimekuse ja juhtimisvõimekuse kasvu.
- Ehitada kvaliteetseid ja ohutuid objekte, sh tagades efektiivsuse ka hinnasurve tingimustes, kus üha keerukamate lahenduste puhul ootab tellija korralikku lõpptulemust kiiresti ja soodsalt.
- Ehitada looduskeskkonda säästvalt ning tõsta pidevalt enda võimekust viia vajadusel ellu tellijate kõige kõrgematele keskkonnasõbraliku hoone ootustele vastavaid projekte.
- Aidata kaasa terviklikult ja maitsekalt disainitud hoonete ja avaliku ruumi loomisele, rääkides võimalusel tellija ja projekteerijatega kaasa arhitektuurilahenduse ja materjalide valiku osas.
- Luua töötajatele ohutu ja motiveeriv töökeskkond, soodustada töötajate arengut, et kujundada kvalifitseeritud ning sujuvast töökorraldusest ühtse arusaamaga meeskondi.
- Läbi valdkonna haridusse panustamise populariseerida inseneri elukutset, leevendada kvalifitseeritud tööjõu puudust ja tugevdada Kontserni mainet hästi juhitud tööandjana, kus töötajatel on võimalik tegeleda ambitsioonikate projektidega.

TURGU MÕJUTAVAD TRENDID

Oluline osa Kontserni tegevusest aruandeaastal toimus Eestis ning koduturul toimuv mõjutas enam Kontserni tulemust.

EESTI EHITUSTURG 2018. AASTAL

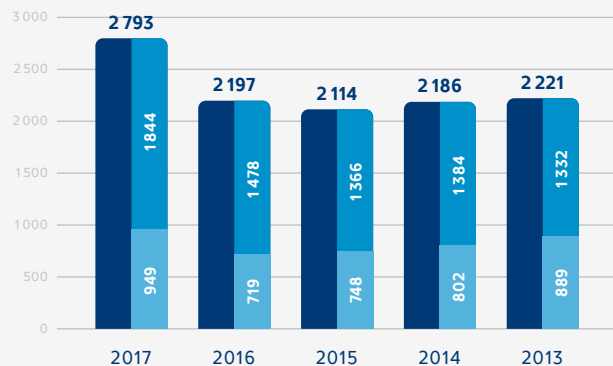
Eesti Statistikaameti esialgse kiirstatistika kohaselt moodustasid Eesti ehitusettevõtete omal jõul tehtud tööd Eestis ja välisriikides kokku jooksevhindades ligikaudu 2 992 miljonit eurot, mis oli 18% rohkem kui 2017. aastal. Hoonete ehitus moodustas sellest ligikaudu kaks miljardit. Ehitusmahud suurenesid Eestis kolmandat aastat järjest, kasv moodustas 21%. Ka kohalikku ehitusturгу mõjutas enim hoonete ehitus. 2017. aastaga võrreldes suurenes hoonete ehitusmaht nii uusehituste kui ka remondi- ja rekonstrueerimistööde puhul. Kasvu toetas jätkvalt ka juba 2017. aasta alguses taas tõusule pööranud rajatiste ehitus. Välisturul tegutsevate Eesti ehitusettevõtete ehitusmaht vähenes 2018. aastal eelmise aastaga võrreldes 13%, seda põhiliselt hoonete ehitustööde mahu kahanemise arvelt. Välisriikidesse tehtud ehitusmahude osatähtsus kogu ehitusmahus oli 2018. aastal 6%.

Hoonete valdkonnas tugineb kasv pigem eratellijate investeeringutele ja kinnisvaraturule. Seitsmendat aastat järjest kasvas uute eluruumide arv, kuid kasv on võrreldes 2017. aastaga vähenenud. 2018. aastal lubati kasutusse 6 472 uut eluruumi, mis on 582 eluruumi rohkem kui eelmisel aastal (2017: 5 890 eluruumi ning kasv 1 158 elu-

ruumi võrreldes 2016. aastaga). Suurem osa valminud eluruumidest asub korterelamutes ning enim valmis uusi eluruumi Tallinnas, selle lähiümbruses ning Tartus. Nõudlus uute, hea asukohaga ja kvaliteetsete elamispindade järele püsib. Eluruumide ehitamiseks väljastatud ehituslubade arv vähenes võrreldes 2017. aastaga. Ehituslubasid anti 2018. aastal välja 6 990 uue eluruumi ehitamiseks (2017: 7 887). Võrreldes 2017. aastaga suurenes aga nii kasutusse lubatud mitteamute pind kui ka maht. 2018. aastal lubati kasutusse 1 000 mitteamut kasuliku pinnaga 1 100 000 ruutmeetrit (2017: vastavalt 1 251 ja 804 000). Enim lisandus uusi tööstus-, kaubandus- ja kontoripindasid.

EHITUSMAHUD*

- OMAL JÕUL TEHTUD EHITUSTÖÖD EESTIS, MLN EUR
- SH HOONED
- SH RAJATISED



* Allikas: Eesti Statistikaamet. Tabelis on toodud ehitusmahude korrigeeritud aastastatistika, mis on täpsem kui kvartaalne kiirstatistika.

VÄLJAVAATED KONTSERNI TEGUTSEMISTURGUDELE

EESTI

EESTI EHITUSTURGU ISELOOMUSTAVAD PROTSESSID/SÜNDMUSED:

- Ehitusturgu oluliselt mõjutavad avalikud investeeringud 2019. aastal võrreldes 2018. aastaga oluliselt ei suurene. Suurimate riiklike tellijate (nt Riigi Kinnisvara AS, Maanteeamet, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus jt) 2019. aastal ehituslepingute sõlmimiseni jõudvad investeeringud kogu turu kontekstis oluliselt ei kasva. Samuti ei ole erasektori tellimuste mahus märgata olulist muutust võrreldes 2018. aastaga, seega on oodata peale kahte kiiret kasvuaastat Eesti ehitusturul rahunemist.
- 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 ning krediitdasutuste poolne ostjate piiratum finantseerimine pikendab kinnisvara müügi perioodi. Eelkõige mõjutab see keskmisest kallima hinnaklassi eluasemeid. Samas, kui Tallinnas on märgata mõningast turu küllastumist, siis teisel Eesti arvestataval turul, Tartus, on arenguks piisavalt potentsiaali.
- Avaliku sektori tellijatega sõlmitud lepingute tingimustes sisalduvad ehitusettevõtetele ranged nõudmised, sh ehitaja poolt võetavate kohustuste suurendamine ja kaasnevad sanktsioonid, erinevad finantstagatised, pikad maksetähtajad jms on üha kontrastsemas 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 jätkavad mõõdukat kasvu, seda eelkõige tööjõukulude kasvu toel. Peatöövõtjad on püüdnud pehmendada järeleandmistega marginaalides, kuid tänaseks on nimetatud võimalused sisuliselt ammendunud. Üha enam on ehitusturul valdkondi, kus hinna tõus võib toimuda järsemalt tulenevalt keskkonnas toimuvatest muutustest (sh ka materjalitootjate hoogne ja edukas areng välisurgudele).
- Ehitushindade kasv on tingitud olukorra, kus esitatud hinnapakkumised ületavad avaliku sektori tellijate planeeritud eelarvelised vahendid või ei mahu eratellijate koostatud äriplaani. See on viinud olukorran, kus ehitushanked tühistatakse või venib hankeprotsess esialgselt kavandatud tunduvalt pikemaks.
- Oskustööjõu (sh projekti- ja objektijuhid) jätkuv puudus on piiramas üha enam ettevõtete teostusvõimekust, mõjutades ehitusprotsessi erinevaid tahke, sh kvaliteeti. Põhjamaade suunal liikuva tööjõu osakaal on samuti stabiilne ning ei ole oodata olulist tööjõu naasmist Eesti ehitusturule ning tekkinud tühimikku ei suuda täita ka omakorda Eestisse liikuv välistööjõud. Koosmõjus eelnevaga jätkub surve töötasude tõstmisele, seda eelkõige noorema ja kogemusi alles omandava töötajaskonna puhul, kus liikuvus loomulikum ning valmisolek ametikohta vahetada suurem.

UKRAINA

Kontsern tegutseb Ukrainas peamiselt era-
tellijatele suunatud ehituse peatöövõtu ja
projektijuhtimisega hoonete valdkonnas.
Ebastabiilne poliitiline ja majanduslik olu-
kord piirab jätkuvalt äritegevuseks vajalike
otsuste vastuvõtmist, kuid ehitustegevus
Kiievis ja selle lähiümbruses on viimastel
aastatel kasvanud. Rasked olud on vähen-
danud ebaefektiivsete (ehitus)ettevõtete
arvu ning normaalse majanduse taastudes
on Kontsernil tulevikus tunduvalt paremad
väljavaated mahtude ja ka kasumlikkuse
kasvatamiseks. Kontserni äritegevus Ukrai-
nas 2019. aastal jätkub peamiselt Kiievi
regioonis. Vaatamata sõjalisele konfliktile
Ida-Ukrainas on turuolukord Kontserni
jaoks viimastel aastatel paranenud ning
Kontserni juhtkond prognoosib ärimah-
tude jäämist 2019. aastal 2018. aastaga
võrreldavale tasemele. Kontserni juhtkond
hindab regulaarselt ja kriitiliselt kohaliku
ehitusturu seisu ning restruktureerib vaja-
dusel vastavalt ka Ukraina äritegevusega
seotud tegevust. Kontsern jätkab võima-
luste otsimist kahest konserveeritud kin-
nisvaraprojektist lõplikult väljumiseks või
ehituslepingu sõlmimiseks võimaliku uue
omanikuga. 2018. aasta lõpul suurendas
Kontsern osalust Technopolis-2 TOV-is
100%le seniselt 50%lt (vt Kontserni struk-
tuur ja toimunud muudatused). Ettevõtte
omab ühte nimetatud kinnisvaraprojekti-
dest. Ainusosalus projektis annab võimaluse
selle paindlikumat realiseerimist.

SOOME

Kontserni tegevus Soome turul on kes-
kendunud seni peamiselt betoonitööde
alltöövõtule, kuid möödunud aastate koge-
musele tuginedes on Kontsern alustamas
ettevalmistustöödega, laiendamaks tege-
vust ka peatöövõtuturule. Kohalik betooni-
tööde töövõtuturg võimaldab konkureerida
valitud projektides, kus tellijale on tähtis
saada kõik betoonitööd ühe kindla taus-
taga ettevõtte käest. Kontsern tegutseb
Soomes siiski tasakaalukalt ja püüdes väl-
tida ülemääraseid riske. Soome majanduse
pöördumine kasvule on avaldanud oodatult
positiivset mõju ka ehitussektorile. Prog-
nooside kohaselt püsib ehitussektori kas-
vutrend ka 2019. aastal.

ROOTSI

Kontsern on tegutsenud Rootsis alates
2015. aasta juulist. Rootsi turul osutatakse
peamiselt elamute ja mitteeluhoonete ehi-
tusteenust eelkõige Kesk-Rootsi regioonis.
Tulenevalt järjest omandatavatest koge-
mustest uuel turul on Kontsern pidanud
olulisimaks sõlmitud lepingute kvaliteetset
ja tähtaegset täitmist ning maksnud see-
tõttu ka lõivu kasumlikkusele. Pidades silmas
pikemat eesmärki ja soovi ehitada üles elu-
jõuline ning tugev organisatsioon edukaks
tegevuseks Rootsi turul, on Kontserni juht-
kond jätkuvalt positiivne seniste arengute
osas ning näeb võimalusi jätkuvaks kasvaks
ning kasumlikkuse tagamiseks suurel turul,
kui tööde portfelli lisanduvate tööde maht
on suudetud stabiliseerida soovitud tase-
mel. 2018. aastal aset leidnud kinnisvarahin-
dade langus on vähendanud nõudlust elamuehituse valdkonnas, mistõttu lükkuvad
edasi paljude projektide algused. Prognoo-
side kohaselt langeb elamispindade rajamine
Rootsis järgnevatel aastatel võrreldes 2017.
aasta kõrge tasemega. Ehitusturgu mõju-
tavad positiivselt riiklike investeeringute
jätkuv kasv ning kõrge nõudlus uute büroo-
pindade järele suurlinnades.

PEAMISTE RISKIDE KIRJELDUS

ÄRIRISKID

Kontserni äritegevuse mahtusid ja kasumlikkust mõjutab enim ehitusturul valitsev konkurents ning muutused ehitusteenuse nõudluses. Ehitusteenuse nõudluse suuri- maks mõjutajaks on jätkuvalt avaliku sek- tori investeeringute maht, mis on omakorda osaliselt sõltuvuses EL struktuurifondidest saadavast kaasrahastamisest.

Konkurents on kõikides segmentides jät- kuvalt 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 pea- töövõtjatest konkurentidele osalevad pak- kumistel üha enam ka senised alltöövõtjad, seda tingituna eelkõige riiklike ja omavalit- suse tellijate jätkuvast poliitikast hoida riigi- hangetel kvalifitseerumise nõudeid madalal, tuues nii kohati kvaliteedi ja tähtaegadest kinnipidamise ohvriks odavaimale hinnale. Kontsern teadvustab riske, mis kaasnevad tihedas konkurentsist ja jätkuvalt tõusvate sisendhindade keskkonnas sõlmitud lepin- gute täitmisega. Olukorras, kus pole võimalik sisendhindu tuntavalt langetada ning valit- seb tihe konkurents, on pikaajaliste ehitus- lepingute sõlmimine ebamõistlikult madala hinnaga riskantne, kuna negatiivsete muu-

tuste korral majanduses võivad need kuju- neda kiiresti kahjumlikeks. Kontsern seab sellistes tingimustes ehitusteenuse hinna- kujundusel tähtsale kohale lepingu täitmi- sega kaasnevate riskide mõistliku tasakaalu ja range kulude kontrolli.

Kontserni tegevuskava näeb ette oma res- sursside paindlikku suunamist soodsamate lepingute leidmiseks ja tulemuslikuks teos- tamiseks. Kuna Kontsern tegutseb ärimu- deli kohaselt kõigis ehitusturu segmentides, siis on ta sellega seoses suhteliselt paremas positsioonis võrreldes ettevõtetega, kes tegutsevad ainult ühes kitsas segmendis.

Samuti mõjutab äritegevust eelkõige aasta- aegadest tingitud ehitustegevuse sesoon- sus, mis avaldab enim mõju rajatiste ehitä- misele välitingimustes (teed, pinnasetööd jms). Valdkonna tegevuse hajutamiseks on Kontsern muuhulgas sõlminud teehooldus- lepinguid, kus on aastaringne hooldamis- kohustus. Kontserni äritegevuse stratee- giliselt ülesehituse kohaselt aitab rajatiste valdkonna hooajalisust kompenseerida hoonete valdkond, kus nimetatud mõjud on väiksemad. Sellest lähtuvalt on Kont- serni pikaajaline eesmärk hoida kahte vald- konda paindlikult suhtelises tasakaalus (vt ka tegevusaruande peatükk „Äritegevus

tegevusvaldkondade lõikes“). Samuti kasu- tavad Kontserni ettevõtted jätkuvalt või- malusel erinevaid tehnilisi lahendusi, mis lubaksid töötada tõhusamalt ka muutuvates tingimustes.

TEGEVUSRISKID

Igapäevaste ehitustegevuse riskide haldä- miseks sõlmivad Kontserni ettevõtted ehi- tuse koguriskikindlustuse lepingud. Sõltuvalt konkreetse projekti iseloomust kasutatakse nii üldiseid raamlepinguid kui ka konkreetse projekti eripära ning tellija soove arvestä- vaid projektipõhiseid kindlustuspoliise. All- töövõtjatega sõlmitud töövõtulepingutest tulenevate alltöövõtjate kohustuste täitmise tagamiseks esitatakse Kontserni ettevõtte kasuks reeglina pangagarantii või rakenda- takse kinnipidamisi makstavatelt summadelt. Garantiiperioodil ilmnedä võivate ehitajast tingitud puuduste kõrvaldamiseks on moo- dustatud garantiikulude eraldis, mis tugineb varasematel perioodidel saadud kogemus- tele. 31.12.2018 seisuga moodustas garan- tiieraldis (lühia- ja pikaajaline osa) kokku 900 tuhat eurot. Eelmise majandusaasta vastav näitaja oli 1 249 tuhat eurot.

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

FINANTSRIKID

KREDIIRISK

Aruandeperioodil moodustasid krediidikahjumid kokku 16 tuhat eurot. Eelmisel aastal moodustasid krediidikahjumid 37 tuhat eurot. Krediidiriski kogu nõuete portfelli suhtes hoiab madalal potentsiaalsete klientide maksevõime hindamine, oluline avaliku sektori klientide osakaal ning lepinguliste klientide maksekäitumise pidev monitooring. Krediidiriski realiseerumise peamiseks tunnuseks on nõude laekumistähtaaja ületamine rohkem kui 180 päeva ning tellija poolt laekumist kinnitava tegevuse puudumine.

LIKVIIDSUSRISK

Kontsern tegutseb jätkuvalt tavapärasest kõrgema likviidsusrisi tasemel. Kontserni käibevara lühiajaliste kohustuste suhe oli 1,12 (31.12.2017: 1,11). 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 pikaajalistena summas 7 780 tuhat eurot (2017: 8 492 tuhat eurot).

Rahavoogude paremaks juhtimiseks kasutab Kontsern arvelduskrediiti ning faktooringteenust tellijate ja alltöövõtjate maksetähtaegade erinevuse tasakaalustamiseks. Vastavalt IFRS EL nõuetele tuleb laenu tagasimaksete jagamisel lühi- ja pikaajaliseks lähtuda aruandeperioodi lõpus kehtinud lepingulistest tingimustest. Seisuga 31.12.2018 on Kontsernil lühiajalisi laenukohustusi 9 374 tuhat eurot (31.12.2017: 16 197 tuhat eurot).

Aruandeperioodi lõpu seisuga oli Kontsernil vabu rahalisi vahendeid 7 678 tuhat eurot (31.12.2017: 8 915 tuhat eurot).

INTRESSIRISK

Kontserni intressikandvad võlakohustused pankade ees on nii fikseeritud kui ka ujuvate intressimääradega. Kapitalirendi lepingud on valdavalt ujuva intressimääraga. Ujuva intressimäära baasiks on enamiku lepingute puhul Euribor. Kontserni intressikandvad võlakohustused on eelmise aastaga võrreldes vähenenud 5 786 tuhat eurot. Vähenenud on faktooringu- ja lühiajalised laenukohustused (vt lisaks „Likviidsusrisk“). Seisuga 31.12.2018 oli Kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 24 204 tuhat eurot (31.12.2017: 29 990 tuhat eurot).

Intressikulud olid 2018. aastal 781 tuhat eurot (2017: 655 tuhat eurot). Intressikulud on suurenenud arvelduskrediidi suuremahulisest kasutamisest võrreldes eelmise aruandeperioodiga.

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

VALUUTARISKID

Ehitus- ja allhankel lepingud 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. 2018. aastal on UAH kurss euro suhtes tugevnenud ligikaudu 5,6%. Kursi tugevnemine tähendas Kontserni Ukrainas asuvalle tütarettevõttele eurodes saadud

laenude ümberhindamist kohalikku valuutasse ning sealt tekkivat täiendavat kursikasumit summas 147 tuhat eurot (2017: kahjum 416 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 2018. aastal euro suhtes ligikaudu 4,0%. Kursimuutusest euro suhtes saadi aruandeperioodil põhitegevusega seotud nõuete ja kohustuste ümberhindamisest valuutakursi kahjumit 76 tuhat eurot (2017: 15 tuhat eurot). Kursikahjum kajastub koondkasumiaruande kirjel „muu ärikulu“. Kontserni Rootsis asuvalle tütarettevõttele eurodes antud laenu ümberhindamisest kohalikku valuutasse saadi kursikahjumit 121 tuhat eurot (2017: 35 tuhat eurot). Kursikahjum kajastub koondkasumiaruande kirjel „finantskulud“.

Kontsern ei ole soetanud tuletisinstrumente valuutariski maandamiseks.

TÖÖTAJATE JA TÖÖKESKKONNA RISKID

Püsiva tööjõu leidmine on kogu ehitussektori jaoks tõsine väljakutse ja üks peamisi äritulemusi mõjutavaid tegureid. Kontsern teeb tööandja maine tugevdamiseks ja järelkasvu tagamiseks koostööd haridusasutustega. Lisaks sõltub Kontsern suuresti alltöövõtjate võimekusest tagada vajalike oskustega tööjõu olemasolu.

Juhtimisväljakutsetega edukalt toime tulemiseks ja tellijate ootustega professionaalselt kaasa käimiseks on oluline töötajate pidev arendamine. Kontsern panustab võtmeisikute juhtimisvõimekuse kasvatusse ja töötajate kutsealase pädevuse arendamisse läbi koolituste ja kutsetunnistuste olemasolu tagamise.

Ehitusettevõttena on Kontserni eesmärk minimeerida tervise ja tööohutuse riske nii oma töötajate kui ka objektidel töötavate alltöövõtjate meeskondades. Eesmärk on tagada seadusega ette nähtud meetmete täielik rakendamine, lisaks vastab emaettevõtte tegevus töötervisehoiu ja tööohutuse juhtimissüsteemi standardi OHSAS 18001 nõuetele. Alltöövõtjate töötajate osas lasub vastutus tööohutuse nõuete tagamisel alltöövõtjatel ning Kontserni ülesanne on luua nende täitmiseks vajalikud tingimused ja koostöö.

KESKKONNARISKID

Kuna ehitustegevus muudab maastikke ja füüsilist ruumi linnades ning asulates, on Kontserni eesmärk teha oma tööd looduskeskkonda igakülgselt kaitstes. Kontserni tegevuste hulgas omavad suuremat keskkonnamõju ja -riski asfalditehased, puistematerjalide karjäärid ja teedehitus. Keskkonnahoidu ehitusobjektidel aitavad 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.

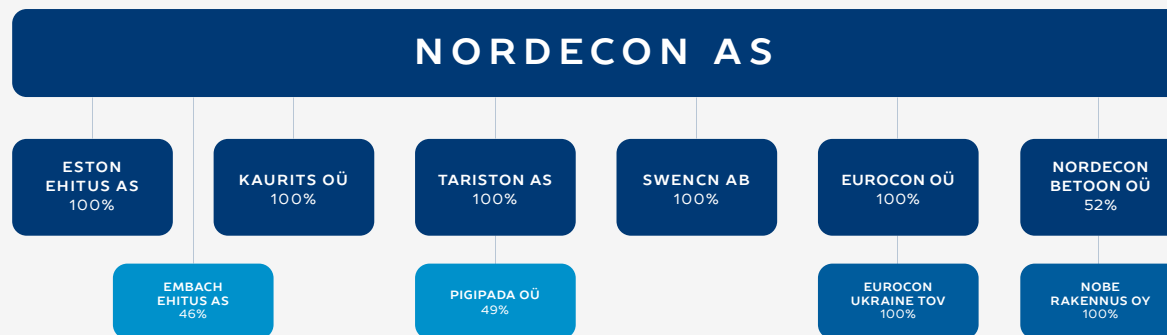
KORRUPTSIOONI- JA EETIKARISKID

Turu ühe juhtiva tegijana on Kontserni jaoks oluline teadvustada ausate ja eetiliste äritavade rikkumisest tulenevaid riske, tagada Kontserni ettevõtetes juhtimiskvaliteet, organisatsioonikultuur ja sisekommunikatsioon, mis rõhutavad nulltolerantsi ebaausa, ebaeetilise ja korruptiivse käitumise osas. Läbipaistvate otsuste ja suhtluse aluseks oma koostöö tõhustamine Kontserni enda üksuste siseselt ning suhtluses koostööpartneritega, samuti avatust suurendavate infotehnoloogiliste vahendite rakendamine. Kontsernis on kehtestatud sisemised korrad ja juhised, järgitakse börsireglemendist tulenevaid nõudeid, tehakse koostööd audiitorite, siseaudiitorite ja järelevalveasutustega.

ÄRITEGEVUSE JA FINANTSTULEMUSTE ÜLEVAADE

KONTSERNI STRUKTUUR JA TOIMUNUD MUUDATUSED

KONTSERNI STRUKTUUR seisuga 31.12.2018 koos osalustega tütar- ja sidusettevõtetes*



*Kontserni struktuuris ei kajastu tütarettevõtteid OÜ Eesti Ehitus, OÜ Aspi, OÜ Linnaehitus, OÜ NOBE, Infra Ehitus OÜ, Kalda Kodu OÜ, Magasini 29 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 matus majandustegevust. Neli esimesena nimetatud ettevõtet on asutatud ärinimede kaitseks. Samuti ei kajastu struktuuris Kontserni finantsinvesteeringud (osalus alla 20%).

OLULISEMAD MUUTUSED KONTSERNI STRUKTUURIS

TÜTARETTEVÕTETE ÜHENDAMINE

Augustis 2018 viidi lõpuni Nordecon AS-i 100%liste tütarettevõtete Eurocon Vara OÜ ja Eurocon OÜ ühinemine, mille käigus Eurocon OÜ ühendati Eurocon Vara OÜ-ga. Ühinemine kanti äriregistrisse 7.08.2018 ning ettevõtte jätkab tegevust ärinime Eurocon OÜ all.

TÜTARETTEVÕTTE NIMEVAHETUS

Septembris 2018 muudeti Nordecon Betoon OÜ Soomes registreeritud 100%lise tütar-ettevõtte Estcon OY ärinimi. Uueks ärinimeks on NOBE Rakennus OY ning nime muutuse põhjuseks on soov kasutada ühtset kaubamärki NOBE, mille all tegutseb Nordecon Betoon OÜ Eestis.

OSALUSTE OMANDAMINE

OÜ KAURITS

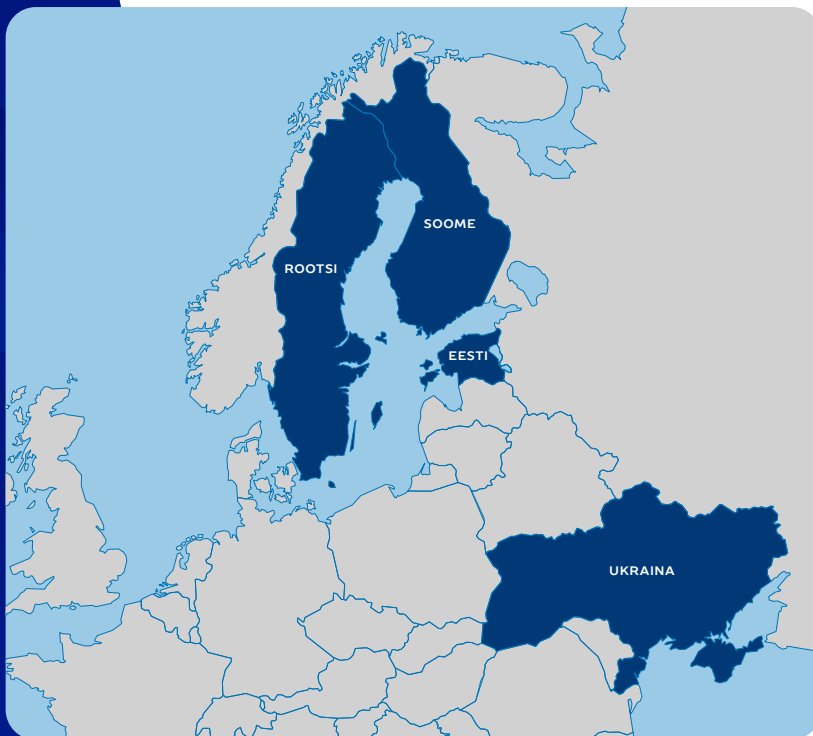
Oktoobris 2018 omandas Nordecon AS 34% suuruse vähemusosaluse tütar-ettevõttes OÜ Kaurits, milles seni kuulus Nordecon AS-ile 66% suurune osalus. Tehingu eesmärk oli Kontserni ehitustegevuse juhtimise efektiivsuse tõstmine taristuehituse valdkonnas. Tehingu järgselt kuulub Nordecon AS-ile OÜ-s Kaurits 100%line osalus.

SWENCN OÜ

Detsembris 2018 omandas Nordecon AS 40% suuruse vähemusosaluse tütar-ettevõttes SWENCN OÜ. SWENCN OÜ omas 100% Nordeconi kontserni kuuluva Rootsis registreeritud ja tegutseva ehituse peatöövõtu ettevõtte SWENCN AB aktsiastest. Tehingu eesmärk oli täisosaluse omandamine Nordecon AS-i jaoks olulisel välis- turul tegutsevas tütar-ettevõttes. Tehingu järgselt kuulub Nordecon AS-ile SWENCN OÜ 100%-line osalus. Osaluse omandamise järgselt ostis Nordecon AS tütar-ettevõttelt SWENCN OÜ-lt 100%lise osaluse SWENCN AB-s.

TECHNOPOLIS-2 TOV

Detsembris 2018 omandas Nordecon AS-i 100%line tütar-ettevõtte Eurocon OÜ 50%lise osaluse Ukrainas registreeritud sidus-ettevõttes Technopolis-2 TOV, milles seni kuulus Nordecon AS-ile läbi tütar-ettevõtete 50% suurune osalus. Tehingu tulemusena sai Nordecon AS-ist läbi 100%-liste tütar-ettevõtete Technopolis-2 TOV 100%line omanik. Tehingu eesmärk on täisosaluse omandamine arendusprojekti kontsernile atraktiivsetel tingimustel.



KONTSERNI ÄRITEGEVUSE KORRALDUS EESTIS JA VÄLISTURGUDEL

EESTI

Kontsern tegutses hoonete ja rajatiste ehitamise valdkonnas, kus tegevus ulatus pea kõikidesse turu alamsegmentidesse. Olulise osa põhitegevusest viis läbi emaettevõtte Nordecon AS, mis on ühtlasi Kontserni olulisemate tütarettevõtete valdusettevõtteks. Lisaks emaettevõttele osutasid põhitegevusena ehituse projektijuhtimisteenust ka tütarettevõtted Nordecon Betoon OÜ 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 Hiiu maakonnas (Tariston AS).

Uusi tegevussegmente Eestis aruandeperioodil ei lisandunud.

VÄLISTURUD

UKRAINA

2014. aasta algul Ukraina ja Venemaa vahel puhkenud erimeelsused mõjutasid Ukraina poliitilist ja majanduslikku keskkonda ka 2018. aastal. Kontserni tegevus Ukrainas on viimasel aastal kasvanud, kuid sõlmitud lepingute osas ollakse jätkuvalt konservatiivne. Tegevus on peamiselt koondunud pealinna Kiievisse ning selle ümbrusesse. 700 km kaugusel Ida-Ukrainas toimuv sõjaline konflikt ei ole avaldanud ettevõtte tegevusele otsest mõju. Sõlmitud on vaid

lepinguid, mille puhul on juhtkond veendunud, et kaasnevad riskid on asjaolusid arvestades mõistlikud. Olukord Kiievi regioonis on, arvestades taustsüsteemi, stabiilne ning ettevõtjad on muutunud keskkonnaga kohanenud. Kontserni tegevusmahud on 2018. aastal võrreldes 2017. aastaga kahekordistunud.

Mahukaid investeringuid nõudvad tegevused kinnisvaraarendusprojektidega (Kontsernil on osalus hetkel kahes konserveeritud arendusprojektis) on jätkuvalt peatatud, et minimeerida riske ning oodata olukorra selgimist Ukrainas. Kindlustamaks tehtud investeringut on Kontsern koos kaasomanikega erastanud sidusettevõttele V.I. Center TOV kinnistu ning seadnud sellele Kontserni ja kaasomanike laenude tagamiseks hüpoteegid.

SOOME

Aruandeperioodil ei toimunud Kontserni äritegevuses Soomes muudatusi. Kontserni tütarettevõtte Nordecon Betoon OÜ koos Soomes registreeritud tütarettevõttega NOBE Rakennus Oy jätkas alltöövõtu korras betoonitööde teostamist Soomes.

ROOTSI

Võrreldes 2017. aastaga ei toimunud aruandeperioodil Kontserni tegevuses Rootsis olulisi muutusi. Kontserni tütarettevõtte SWENCN AB jätkas sõlmitud hoonete ehituse peatöövõtu lepingute täitmist. Jätkus organisatsiooni arendamine ning aktiivne müügitöö uute lepingute sõlmimiseks.

ÄRITEGEVUSE JAOTUS GEOGRAAFILISTE TURGUDE LÕIKES

Kontserni välisurgude osakaal on püsinud viimastel aastatel stabiilsena. 2018. aastal

moodustas väljaspool Eestit teenitud müügitulu ligikaudu 7% kogu müügitulust.

	2018	2017	2016	2015	2014
EESTI	93%	94%	93%	96%	94%
UKRAINA	4%	2%	2%	3%	2%
ROOTSI	2%	3%	4%	0%	0%
SOOME	1%	1%	1%	1%	4%

Ukraina osakaal müügitulus on võrreldes eelmise aastaga oluliselt kasvanud. Töös oli kaks hoonete ehituse ja üks rajatiste valdkonna peatöövõtuleping ning lisaks on võrreldes eelmise aruandeperioodiga oluliselt suurenenud hoonete ehituses teostatavad betoonitööde mahud. Rootsi mahud on aastataguse perioodiga võrreldes vähenenud, aruandeperioodil teostati töid kahe peatöövõtulepingu alusel. Müügitulu osakaal Soomes koosneb betoonitööde töövõtust hoonete segmentis.

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

ÄRITEGEVUS TEGEVUSVALDKONDADE LÕIKES

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

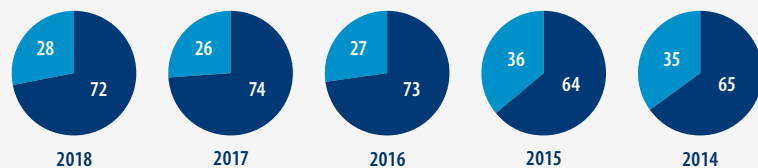
Kontserni 2018. aasta müügitulu oli 223 496 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aastaga, mil vastav näitaja oli 231 387 tuhat eurot, vähenes müügitulu ligikaudu 3,4%. Rajatiste müügitulu on suurenenud ligikaudu 7%, kuid tulenevalt segmentide osakaalude erinevusest, ei kompenseeri see hoonete segmenti müügitulude vähenemise (7%) mõju Kontserni müügitulule. 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

2018. aasta oli müügitulu hoonete ja rajatiste segmentis vastavalt 162 909 ja 60 086 tuhat eurot. Aasta tagasi olid vastavad näitajad 174 447 ja 56 335 tuhat eurot (vt Lisa 25). Kuna oluline osa Kontserni müügitulust teeniti 2018. aastal Eestis, siis peegeldab müügitulu struktuur üsna näitlikult kogu Eesti ehitusturul valitsevat olukorda (vt peatükk „Turgu mõjutavad trendid“).

MÜÜGITULU JAOTUS SEGMENTIDES*



TEGEVUSSEGMENTID

-  HOONED
-  RAJATISED

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

ALAMSEGMENTIDE MÜÜGITULU

Hoonete segmentis on suurima osakaaluga ärihoonete alamsegment. Ärihoonete alamsegmenti mahud on 2018. aastal võrreldes eelmise aastaga oluliselt, ligikaudu 27%, suurenenud. Aruandeperioodil lõpetati Tallinnas Lõdtsa 12 büroohoone ja Sepise 8 parkimishoone ehitustööd Ülemiste Citys ning 14-korruselise äri- ja eluhoone ehitus WoHo kvartalis Mustamäe tee 3 aadressil ja Møller Auto müügi- ja teeninduskeskus ning Omniva logistikakeskus Tallinna lähedal Rae vallas. Jätkuvad Tallinnas Vanasadamas D-terminali hoone rekonstrueerimis- ja laiendustööd.

Ühiskondlike hoonete alamsegmenti mahud on võrreldes eelmise aastaga kasvanud 28%. Alamsegmenti mahtusid mõjutavad jätkuvalt enim investeeringud riigikaitseks. Aruandeperioodil jätkus Tallinnas Sisekaitseakadeemia õppehoone ehitamine ning lõppjärgus on Tapa kaitseväelinnakus soomusmanöövervõime taristu ehitus. Tellijale anti üle Abja Tervisekeskus ning Tapa kaitseväelinnakus valminud kasarmud.

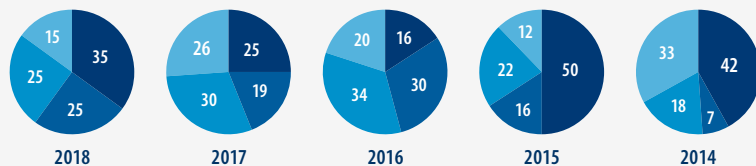
Korterelamute osakaal Kontserni müügitulus on eelmise aastaga võrreldes vähenenud ligikaudu neljandiku võrra. Oluline osa Kontserni poolt Eestis ehitatavatest korterelamutest on Tallinnas. Neist suuremahulisemad olid aruandeperioodil Sõjakooli 12 III ja IV etapp ning Lesta 10 asuvad korterelamud. Aruandeperioodil lõpetati ja anti tellijatele üle Pirita tee 20a Meerhof 2.0 hoonetekompleks ning Sõjakooli 12 II etapp.

Jätkuvalt annavad olulise panuse alamsegmenti müügitulusse välisturud. Ukrainas, Kiievi oblastis, lõpetati Brovary linnas asuva elamurajooni ehitus. Rootsis Stockholmis, lõpetati 8-korruselise korterelamu projekteerimis- ja ehitustööd.

Kontsern jätkab omaarenduste ehitust (kajastub korterelamute segmentis) nii Tartus kui ka Tallinnas. Aruandeperioodil lõpetati Tartus, Tammelinnas, uue elamupiirkonna arendus. 2014. aasta märtsis alustatud arenduse käigus valmis 9 korterelamut kokku 193 korteriga (www.tamme-linn.ee). Ehitustöödega alustati kahes uues arendusprojekti: Tallinnas, Nõmme tee 97, kus valmib 21 korteriga 4-korruselise korterelamu (www.nommetee.ee) ning Tartus, Aruküla tee, kuhu ehitatakse kolm 10 korteriga korterelamut (www.kaldakodu.ee). Korterite müük jätkub mõlemas nimetatud arenduses ning 2017. aastal valminud arenduses Tallinnas, Magasini 29 (www.magasini.ee). Aruandeaasta omaarenduste müügitulu moodustas kokku 9 369 tuhat eurot (2017: 6 533 tuhat eurot). Arendades jätkuvalt oma kinnisvara jälgib Kontsern tähelepanelikult võimalikke riske elamuarenduse turul.

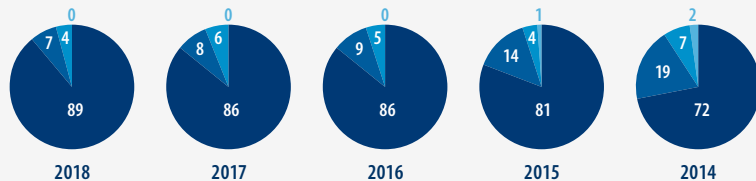
Tööstus- ja laohoonete alamsegmenti maht on võrreldes eelmise aastaga märgatavalt vähenenud. Mahukaimaks projektiks oli Pärnus asuva Metsä Wood-i vineeritehase ehitus, mis aruandeperioodil edukalt lõpetati. Alamsegmenti mahtusid toetavad jätkuvalt põllumajandussektori tellimused, millest suuremad olid Mätliku robotlauda, Kraavi Põllumajandus OÜ veiselauda ja

MÜÜGITULU HOONETE SEGMENTIS



- ÄRIHOONED
- ÜHISKONDLIKUD HOONED
- KORTERELAMUD
- TÖÖSTUS- JA LAOHOONED

MÜÜGITULU RAJATISTE SEGMENTIS



- TEEDEEHITUS JA -HOOLDUS
- MUUD RAJATISED
- KESKKONNAEHITUS
- INSENEREHITUS (SH VESIEHITUS)

Lähtu teraviljaterminali ehitus ning Rakvere Farmid AS-i (EKSEKO) sigala nuumaosakonna IV etapi rekonstrueerimistööd. Jätkub projekteerimis- ja ehituslepingu täitmine Maardusse, Kaldase tee 4, lao- ja büroohoone ehitamiseks.

Lähtudes teostamata tööde portfelli aruandeaasta lõpu seisust ning 2019. aastal lisandunud lepingutest jäävad hoonete ehituse segmentis jätkuvalt domineerima äri- ja ühiskondlike hoonete alamsegmentid.

Rajatiste segmentis on juba pikalt domineerinud teedehituse ja -hoolduse alamsegment, mille osakaal on igal aastal järjest suurenenud. Aruandeperioodil moodustas olulise osa käibest 2017. aastal sõlmitud lepingute alusel teostatavate suurobjektide ehitus: Haabersti ristmiku rekonstrueerimine Tallinnas, Tallinna ringteel kilomeetritel 0,6–2,8 teelõigu rekonstrueerimine ning 2+1 möödasõidualade ehitamine Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa maanteel Valmaotsa–Kärevere lõigul. Nimetatud objektidele lisandusid 2018. aastal sõlmitud lepingud Riia–Pihkva maanteel kilomeetritel 195,6–205,8 ja 207,8–209,2 asuva kahe lõigu rekonstrueerimiseks ning Tallinna piirile Laagrisse rajatava Veskitammi liiklussõlme ehituseks. Viimase nimetatud objekti ehitus jätkub 2019. aastal. Tugeva panuse andsid aruandeperioodi käibesse ka Riigimetsa Majandamise Keskusele metsateede korrastamise tööd. Kontsern jätkas teehooldelepingute teostamist Järva ja Hiiu maakonnas ning Harju maakonnas Kose hooldepiirkonnas.

Nii keskkonnaehituse kui ka välisvõrkude (muud rajatised koosseisus) alamsegmentide sõlmitud lepingud on reeglina väiksemahulised. Aruandeperioodil sõlmitud leping Balticconnector'i gaasitrassi maismaaosas Kiili – Paldiski lõigu pinnasetööde teostamiseks, loob eelduse muude rajatiste alamsegmenti jäämiseks 2019. aastal aruandeaasta tasemele.

Kontserni juhtkonna hinnangul ei ole 2019. aastal rajatiste segmentis ette näha alamsegmentide vahel olulist osakaalude muutust ning jätkub teedehituse tuntav ülekaal.

FINANTSTULEMUSTE KOKKUVÕTE

KONTSERNI KASUM

Jätkuvalt tihedas konkurentsitingimustes on Kontserni brutokasumlikkus võrreldes eelmise aruandeperioodiga paranenud. Nordeconi kontserni brutokasum 2018. aastal oli 10 033 tuhat eurot (2017: 8 695 tuhat eurot) ning brutokasumlikkus 4,5% (2017: 3,8%). Arvestatav brutokasumlikkuse paranemine on toimunud IV kvartalis, moodustades 6% (IV kv 2017: 3,4%). Aasta arvestuses on kasumlikkus paranenud mõlemas tegevussegmentis. Hoonete segmenti kasumlikkus oli 2018. aastal 4,7% ning IV kvartalis 8,3% (2017. aasta 4,0%, IV kvartal 3,3%) ning rajatiste segmentis 2018. aastal 5,6% ning IV kvartalis 1,9% (2017. aasta 4,1%, IV kvartal 4,5%). Aasta lõpp kujunes riigimaantee teede talihoolduses oodatust keerulisemaks tingituna väga muutlikest ilmastikuoludest, mis omakorda mõjus negatiivselt rajatise segmenti IV kvartali tulemusele. Hoonete segmenti kasumlikkust, eelkõige 2018. aasta esimesel poolel, mõjutas korterelamute oodatust väiksem kasumimarginaal. Pikaajaliste, 2016. ja 2017. aastal sõlmitud, lepingute tulemuslikkust mõjutasid alltöövõtuhindade jätkuv kasv, sealhulgas eelkõige tööjõukulude kallinemine lepingute teostamise perioodil. Jätkuvalt avaldab kasumlikkusele mõju ebapiisavas mahu uute lepingute sõlmimine Rootsis ning sellest tulenevalt katmata püsikulud. Kontserni juhtkond jälgib kriitiliselt erinevate segmentide osakaalu Kontserni tööde portfellis, et paremini juhtida sisendhindade muutustest tulenevaid riske.

Kontserni üldhalduskulud moodustasid 2018. aastal 6 725 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aastaga on üldhalduskulud vähenenud ligikaudu 3,0% (2017: 6 936 tuhat eurot), üldhalduskulude osakaal müügitulust moodustas 3,0% (2017: 3,0%). Nii aruandeperioodil kui ka 2017. aastal mõjutasid üldhalduskulusid muutused Kontserni juhatustes (vt lisaks „Töötajad ja tööjõukulud“).

Kontserni ärikasumiks kujunes 2018. aastal 4 031 tuhat eurot (2017: 1 102 tuhat eurot). Kulumiga korrigeeritud rahavooline ärikasum (EBITDA) moodustas 6 021 tuhat eurot (2017: 3 123 tuhat eurot).

Finantstulusid ja – kulusid mõjutasid aruandeperioodil jätkuvalt valuutakursi muutused Kontserni välisturgudel. Kui Ukraina grivna tugevnes aruandeperioodil euro suhtes ligikaudu 5,6% ning Kontsern kajastas Ukrainas asuvale tütarettevõttele eurodes antud laenu ümberhindamisest valuutakursi kasumit aruandeperioodil summas 147 tuhat eurot (2017: kahjum 416 tuhat eurot), siis Rootsi kroon nõrgenes euro suhtes aruandeperioodil ligikaudu 4%. Finantskuludes on Rootsi krooni kursikahjumit kajastatud summas 121 tuhat eurot (2017: 35 tuhat eurot), mis tekkis Rootsis asuvale tütarettevõttele eurodes antud laenu ümberhindamisest.

Kontserni puhaskasumiks kujunes 3 821 tuhat eurot (2017: 1 725 tuhat eurot), millest Kontserni emaettevõtte Nordecon AS aktsionäridele kuuluv puhaskasumi osa moodustas 3 381 tuhat eurot (2017: 1 388 tuhat eurot).

KONTSERNI RAHAVOOD

2018. aasta äritegevuse netorahavoog moodustas 4 692 tuhat eurot (2017: –1 748 tuhat eurot). Positiivse äritegevuse rahavoo on eelkõige taganud omaarenduste mahu kasv ning lõppenud suuremahuliste objektide kinni hoitud lõppmaksete (5–10% lepinguhinnast) laekumine. Oluliselt mõjutab rahavoogusid jätkuvalt ettemaksete puudumine nii riigi- kui ka eratellijate lepingutes, kus samaaegselt tuleb ise tasuda ettemakseid allhankijatele, materjalide soetamisel, jne. Rahavoogu vähendavad ka ehitusperioodil väljastatud arvetest kinni peetud summad, mis vabastatakse tellijate poolt alles ehitusperioodi lõpus. Kinni peetud summad on vahemikus 5–10% lepingu mahust.

Investeeringustegevuse rahavoog 2018. aastal oli 2 934 tuhat eurot (2017: 4 660 tuhat eurot, mõjutas Kontserni tütar- ja ühisettevõtte müük). Rahavoogu mõjutasid eelkõige materiaalse põhivara müük summas 1 784 tuhat eurot (2017: 49 tuhat eurot), kinnisvarainvesteeringu müük summas 1 300 tuhat eurot (2017: 0 eurot) ning põhivara investeeringud summas 534 tuhat eurot (2017: 348 tuhat eurot). Saadud dividendid moodustasid 460 tuhat eurot (2017: 153 tuhat eurot).

Finantseerimistegevuse rahavoog 2018. aastal oli –8 863 tuhat eurot (2017: –3 770 tuhat eurot). Finantseerimistegevuse rahavoogu mõjutavad enim laenu- ja kapitalirendimaksud. Saadud laenud moodustasid

kokku 2 898 tuhat eurot, mis koosneb arvelduskrediidi ning arenduslaenude kasutamisest (2017: 9 207 tuhat eurot). Saadud laenude tagasimakseid oli kokku 4 671 tuhat eurot (2017: 4 245 tuhat eurot). Tegemist on pikaajaliste investeerimis- ja arenduslaenude graafikujärgsete tagasimaksetega. Kapitalirendimaksud moodustasid 1 879 tuhat eurot (2017: 2 252 tuhat eurot). Dividende maksti 2018. aastal 2 627 tuhat eurot (2017: 4 497 tuhat eurot). Aktsiakapitali vähendamise väljamaksud moodustasid aruandeperioodil 1 847 tuhat eurot (2017: 1 384 tuhat eurot).

Seisuga 31.12.2018 moodustasid Kontserni raha ja raha ekvivalendid 7 678 tuhat eurot (31.12.2017: 8 915 tuhat eurot). Kontserni juhtkond on kommenteerinud likviidsusriske tegevusaruande peatükis „Peamiste riskide kirjeldus“.

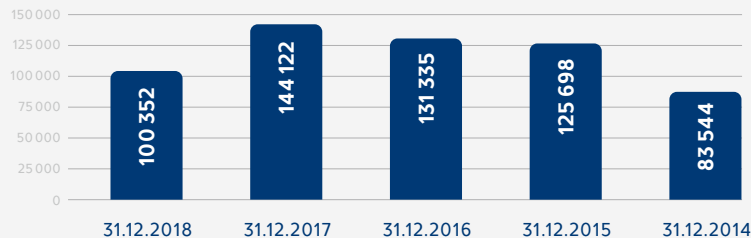
OLULISEMAD SUHTARVUD JA NÄITAJAD

SUHTARV / NÄITAJA	2018	2017	2016	2015	2014
Müügitulu, tuhat eurot	223 496	231 387	183 329	145 515	161 289
Müügitulu muutus	-3,4%	26,2%	26,0%	-9,8%	-7,1%
Puhaskasum, tuhat eurot	3 821	1 725	3 933	174	2 298
Puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele, tuhat eurot	3 381	1 388	3 044	179	1 956
Kaalutud keskmine aktsiate arv, tk	31 528 585	30 913 031	30 756 728	30 756 728	30 756 728
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot	0,11	0,04	0,10	0,01	0,06
Üldhalduskulude määr müügitulust	3,0%	3,0%	3,3%	3,5%	3,5%
EBITDA, tuhat eurot*	6 021	3 123	6 017	5 769	5 585
EBITDA määr müügitulust	2,7%	1,3%	3,3%	4,0%	3,5%
Brutokasumi määr müügitulust	4,5%	3,8%	6,0%	6,2%	6,1%
Ärikasumi määr müügitulust	1,8%	0,5%	2,3%	2,7%	2,5%
Ärikasumi määr ilma vara müügi kasumita	1,3%	0,5%	2,2%	2,4%	2,3%
Puhaskasumi määr müügitulust	1,7%	0,7%	2,1%	0,1%	1,4%
Investeeringut kapitali tootlus	8,4%	5,9%	8,5%	2,1%	5,8%
Omakapitali tootlus	11,2%	4,8%	10,6%	0,5%	6,4%
Omakapitali osakaal	32,4%	30,8%	38,6%	40,1%	37,3%
Vara tootlus	3,5%	1,6%	4,2%	0,2%	2,3%
Finantsvõimendus	28,5%	32,7%	16,7%	25,5%	24,8%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (lisa 5)	1,12	1,11	1,20	1,03	1,02

EHITUSLEPINGUTE TEOSTAMATA TÖÖD

■ EUR '000

* 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 31.12.2018 oli 100 352 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aastaga on teostamata tööde maht vähenenud ligikaudu 30%. Üheks portfelli vähenemise põhjuseks on 2018. aasta II poolaastal läbi viidud riigihangete tavapärasest pikem otsustusprotsess pakkumise esitamise ja lepingu sõlmimise vahel.

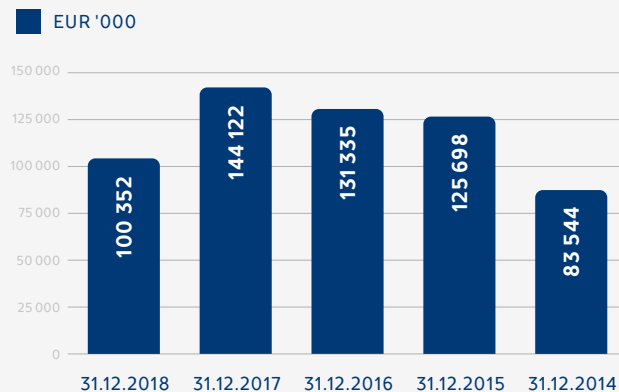
Seisuga 31.12.2018 moodustavad tööde portfellis hoonete segmendiga seotud projektid 72% ja rajatiste omad 28% (31.12.2017: vastavalt 75% ja 25%). Võrreldes 31.12.2017 seisuga on vähenenud nii hoonete kui ka rajatiste teostamata tööde mahud, vastavalt 34% ja 20%.

Võrdse osa, ligikaudu kolmandiku, moodustavad hoonete segmendis nii ärihoonete kui ka korterelamute alamsegmentide teostamata tööde mahud. Ärihoone alamsegmentis on suuremahulised pooleliolevad tööd Tallinnas, milleks on Vanasadamas aadressil Lootsi 13/4 asuva D-terminali hoone rekonstrueerimis- ja laiendustööd, Liimi tn 1B kinnistule 8-korruselise majutushoone projekteerimine ja ehitamine ning aadressil Sepapaja 1 ehitatav parkimismaja. Kortere lamute alamsegmentide teostamata tööde portfelli koosneb peamiselt Tallinnasse ehitatavatest korterelamutest, mida täiendab elamuarendusprojekt Rootsis, Stockholmi piirkonnas. Olulise osa ühiskondlike hoonete mahust moodustavad Kohtla-Järvele riigigümnaasiumi hoone ning Rae valda Peetri spordi- ja vaba aja keskuse ehitus. Oluliselt on vähenenud tööstus- ja laohoonete alamsegmenti portfelli.

Rajatiste segmendi teostamata tööde portfelli tugineb jätkuvalt teedeehituse ja -hoolduse alamsegmenti mahule, mis moodustab ligikaudu 72% rajatiste segmendi teostamata tööde portfelli suurimateks lepinguteks on Tallinna piirile Laagrisse rajatava Veskitammi liiklussõlme ja Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee kilomeetritel 142,2–146,9 asuvalle Pikknurme-Puurmani lõigule 2+1 möödasõidualade ehitamine ning Kuusalu vallas Kaitseväge keskpõlügeni teede ja sildade ehitus. Jätkub kolme teehooldepiirkonna, Järva, Hiiu ja Kose, hooldetööde lepingute täitmine. 2018. aasta juuli kuus sõlmis Kontsern lepingu Balticconnector'i gaasitrassi maismaaosa Kiili – Paldiski lõigu pinnasetööde teostamiseks kogupikkuses 53 kilomeetrit, mis annab märkimisväärse panuse rajatiste segmendi teostamata tööde mahule.

Lähtudes teostamata tööde portfelli suurusest ning teadaolevast arengutest valitud turgudel, prognoosib Kontserni juhtkond 2019. aasta tegevusmahude jäämist 2018. aasta tasemele. Kontserni juhtkond on äärmiselt tihedas konkurentsiolekorrast vältinud põhjendamata riskide võtmist, mis võiksid lepingute täitmisel suure tõenäosusega realiseeruda ettevõttele negatiivselt. Eelistatult hoitakse jätkuvalt püsikulud kontrolli all ning jälgitakse kriitiliselt turul toimuvaid muutusi.

EHITUSLEPINGUTE TEOSTAMATA TÖÖD



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

Kontsern investeeris aruandeaastal 88 tuhat euro kinnisvarainvesteeringusse (s.o kinnistud, mida hoitakse edasimüügi, renditulu teenimise või väärtuse kasvu eesmärgil). Kontsern müüs aruandeperioodil Tartu asuva kinnistu (vt raamatupidamise aastaaruande lisa 13).

INVESTEERINGUD PÕHIVARASSE

Kontsern investeeris 2018. aastal materiaalsesse põhivarasse 1 948 tuhat eurot (2017: 2 256 tuhat eurot) (lisa 14). Investeeringud jagunesid kolme suuremasse rühma: amortiseerunud masinate asendamine, investeeringud efektiivsuse tõstmiseks ning investeeringud tehhooldele kehtestatud nõuetele vastamiseks.

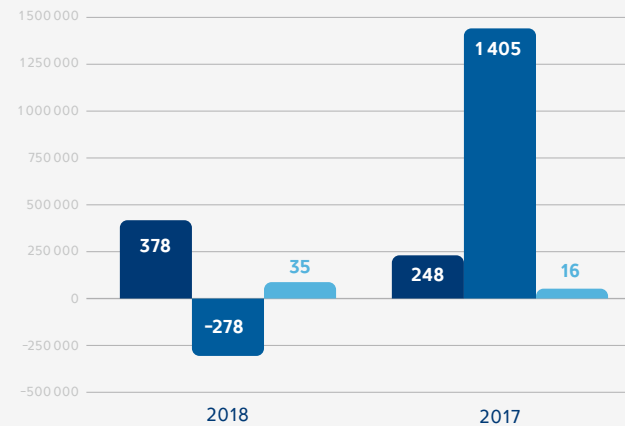
Aruandeperioodil ei tehtud olulisi investeeringuid immateriaalsesse põhivarasse (lisa 15).

PIKAAJALISTE INVESTEERINGUTE RAAMATUPIDAMISVÄÄRTUSE MUUTUS ARUANDEPERIOODIL

INVESTEERINGU LIIK

- Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud (lisa 12)
- Materiaalne põhivara (jääkväärtus) (lisa 14)
- Immateriaalne põhivara (jääkväärtus) (lisa 15)

EUR '000



2019. aastal jätkab Kontsern investeerimist põhivarasse võrreldavas mahus 2018. aastaga. Tehtavad investeeringud on vajalikud nii amortiseerunud põhivara asendamiseks kui ka põhitegevuse efektiivsuse tõstmiseks.

KVALITEETNE TEENUS JA KLIENDIKOGEMUS

Ehitusettevõtte töö parimad näitajad on korrektsest juhitud projektid ning tähtaegselt ja nõutud kvaliteedile vastavalt valminud hooned ja rajatised. Kvaliteetne lõpptulemus tähendab tellija ootusi täitva, vastupidava ja kasutajatele ohutu objekti üleandmist. Kõrgeima kliendirahulolu tagavad kvaliteetne töö, läbipaistev tegevus ja avatud suhtlus tellijaga kogu ehitusprotsessi ajal.

Klientide nõuded ja ootused kvaliteedile on ajaga kasvanud – tellijad ja lõppkasutajad tahavad oma raha eest parimat saadaolevat lahendust ja lõpptulemust. Ehituse osas on tulemus parim siis, kui tellija, omaniku järelevalve ja ehitajad (korterelamute puhul ka koduostjad) pingutavad koos tulemuse nimel ja ühtsete põhimõtete alusel.

Kontsern tunneb üha enam, et eduka projekti aluseks on avatud ja aus suhtlus kõigi kaasatud 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. Korterelamute projektides on oluline, et nii tellija kui maaklerid mõistaksid oma vastutust ostjates õigete ootuste kujundamisel.

KVALITEET KOOSNEB ERINEVATEST TAHKUDEST:

Teedehituse puhul on kõige olulisemaks kvaliteediteguriks sobiva materjali õige kasutamine. Selles veendumiseks tehakse töö käigus 12 erinevat kvaliteedikatset ning võetakse igalt teelõigult sadu materjaliproove. Sama oluline on liikluskorraldus teetööde ajal ning ehitatava tee visuaalne pool, sest lõppkasutaja hindab just mugavust, puhtust ja silmailu, mitte tee tehnilisi parameetreid. Kontserni ettevõtete jaoks on oluline osata oma tegevuses arvestada tellijate erinevate ootustega.

KVALITEEDIJUHTIMISE TULEMUSEKS ON OHUTUS

Ohutus on kvaliteetse ehituse kõige olulisem tulemus, mistõttu on Kontserni ettevõtete esmane ning kõige olulisem vastutus rajada ohutud ja turvalised hooned ning rajatised. Ohutus sõltub nii projektist kui ka selle elluviimisest:

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

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.

2018. aastal Kontserni ettevõtete valminud objektidel ei esinenud tervise ja ohutuse alastele regulatsioonidele mittevastavusi, samuti puudusid vabatahtlike ohutusalaste koodeksitega seotud juhtumid.

*Näiteks on teehoolduse teenuse pakkujana Kontserni tütar-
ettevõtte Tariston AS vähemalt sama vastutusriikas roll tagada
tingimused ohutuks liiklemiseks maanteel. Selleks järgitakse
Riigi Põhi- ja Tugimaantee „Elutähtsa teenuse toimepidevuse
plaani“ nõudeid.*

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.

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 spetsiifikaadist lähtuvalt ning iga projekti- ja objekti-juht 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 emettevõtte ehitusobjektidel, struktuuriüksustes ja juhtide seas viiakse regulaarselt läbi juhtimissüsteemi siseauditeid. 2018. aastal juhtimissüsteemi järgimises eesmärkide saavutamist takistavaid mittevastavusi siseauditite raames ei tuvastatud.

Aruandeaasta garantiikulud vt Lisa 21.

Kontsernis peetakse „Puuduste ja ettepanekute registrit“, kuhu kantakse sisse laekunud ettekirjutused, mittevastavused ja kaebused, mis on tulnud nii Tööinspeksioonilt, Transpordiametilt, Maanteeametilt, teistelt partneritelt kui ka eraisikutelt. Kaebustesse suhtutakse tähelepanelikult – iga juhtum lahendatakse ja tehakse järeldused sarnaste vigade vältimiseks tulevikus.

2018. aastal sai Kontsern ühe projekti tähtaegade ületamise eest 150 000 euro suuruse trahvi. Juhtumit analüüsides leiti, et seda oleks saanud vältida tellijaga õigeaegselt ja läbipaistvalt suheldes ning objekti ajakava täpsemini planeerides. Nende järelduste põhjal tegevust paremini planeerides suudeti sama tellija järgmised objektid üle anda ennetähtaegselt.

KVALITEEDIKOEFFITSIENT



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.

PROJEKTITUHTIMINE JA KOOSTÖÖ TELLIJAGA TÄHTAEGSE VALMIMISE TAGAMISEKS

Kontserni eesmärk on lõpetada ehitustööd tellijaga kokku lepitud tähtajaks. 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.

Kuivõrd tähtaegne valmimine algab objekti ettevalmistamise ja planeerimise etapis,

siis oli see mõtteviis Kontsernis 2018. aastal projektijuhtide seas olulise tähelepanu all. Protsessi ettevaatav kavandamine aitab töödega õigeaegselt alustada ning tagab objektide piisava mehitatuse. Efektiivsus ehitamisefaasis tähendaks pigem tegevuste lihtsustamist ja paremat inimeste ja protsesside juhtimist.

**2. Kontsern on võtnud eesmärgiks pöörata üha rohkem tähelepanu aktiivsele ja läbi-
paistvale suhtlusele tellijatega.** Iga projekti hoolikas planeerimine aitab võimalikke väljakutseid ette näha. Projekti- ja objektijuhtide poolt on oluline tekkivaid probleeme õigeaegselt märgata ja nende tähtsust hinnata, tekkinud küsimusi otsese juhi, tellija ja teiste osapooltega avameelselt arutada ning paindlikult lähenedes koostöös lahendada.

Mitmepoolne avatud suhtlus ja koostöövalmidus on usaldusväärsete suhete aluseks, mis omakorda võimaldab teha töö käigus esile kerkivad vajalikud otsused kiiremini ning objekti õigeaegne valmimine ei ole mõjutatud.

3. Kontsern otsib tellija poolt antud esialgsele põhiprojektile tõhusamaid ja optimaalsemaid lahendusi. Enne tööga alustamist tehakse Kontserni enda projekteerimisüksustele või tellija poolt kaasatud projekteerijatele ülesandeks kõrvaldada projektist vead, ebakõlad ja üledimensioneeritud lahendused. Ühine projektide ülevaatamine ja sobivaima ehitustehnoloogia valimine aitab lisaks ajale säästa kulusid ja parandada lõpptulemuse kvaliteeti.

Näiteks tellivad kliendid suuremate hangete raames ehitusettevõtjatelt üha enam uusi kaasaegseid lahendusi, mis tähendab vajadust uute materjalide ja keerukamate ehituskonstruktsioonide järgi. See omakorda muudab ehitusprotsessi keerukamaks ning paneb surve projekti tähtajale ja eelarvele. Kontserni jaoks tähendab see vajadust leida projekti käigus kliendi ja alltöövõtjatega koostöös sobivaid insenertehnilisi lahendusi, uusi kokkuleppeid materjalikasutuse ja projekti ajakava osas, andmata järgi soovitud kvaliteedis.

Kontserni tütarettevõtte Nordecon Betoon OÜ on ühe suurima oma projekteerimismeeskonnaga ehitusettevõtte Eestis. See on 10 töötajaga arendusüksus, mille põhitegevuseks on objektide projekteerimine ja tellijate projektide täiustamine. Ehitusprojekti kulgu saab kõige enam mõjutada planeerimise faasis, mistõttu on see oluline efektiivsuse saavutamiseks.

TEHNOLOOGILINE VÕIMEKUS JA UUENDUSLIKUD LAHENDUSED

Nii nagu teisteski valdkondades, valitseb ka ehituses üldine suund digitaliseerimisele. Ehitusettevõtete kõrval peavad ka tellijad trendidega julgelt kaasa tulema.

Paberkandjal dokumentatsiooni asendamine elektroonsega suurendab läbipaistvust, tõstab efektiivsust ja tagab täpsuse. Elektroonilised süsteemid aitavad projekte paremini ohjata, arhiveerida ja kontrollida ning jätavad rohkem aega ehitustegevuse juhtimiseks. Projektimeeskondade innovaativsus ja suurem tehnoloogiline võimekus aitab ka üha keerulisemaks muutuvaid ja nõudlikumaid projekte paremini juhtida, pakkudes samaaegselt töötajatele kaas- aegseid arenguvõimalusi.

Tõhusa ja täpse ehitustegevuse tagamiseks on Kontsern võtnud kasutusele mitmeid uusi inseneritehnilisi ja infotehnoloogilisi süsteeme:

Kontserni 2018. aasta olulisim infotehnoloogiline areng oli täies ulatuses Bauhubi süsteemile üleminek emaettevõttes ja suures osas tütaretevõtetes. Bauhub on ehitusprojekti dokumentide koostamise, allkirjastamise ja hoiustamise süsteem. See on läbipaistev lahendus, millele on ligipääs kõigile projektiga seotud osapooltel – tellija, projekteerija, peatöövõtja ja alltöövõtjate esindajad. Bauhubi kasutamine suurendab avatust ja lihtsustab tööd.

Bauhubi kasutamine tegi Haabersti ringristmiku ehitusest esimese täis-digitaalselt juhitud projekti. Selle objekti kõrge kliendirahulolu on kindlasti ka Bauhubil põhineva suhtlemise teene.

2018. aastal alustas Tariston AS karjäärides ja ehitusobjektidel (suletud teelõikudel) pinnase mahtude mõõdistusteks droonide kasutamist. Kontserni emaettevõtte kasutab teedehituses vajalike asukohtade täpsemaks tuvastamiseks geodeetide asemel üha enam nn GPS Rovereid.

2018. aasta lõpus piloteeriti Kontsernis uut hangete teostamise keskkonda. Kontserni arendatud infosüsteem koondab kogu info kõigi allhankijate kohta (kontaktandmed, senine ajalugu, eelmise koostöö hindamise tulemus jne.) ja lihtsustab hangete tehnilist läbiviimist. Igapäevaselt uueneva infoga register toetab hanke korraldajat vajaliku infoga parima valiku tegemisel.

Objektide 3D mudelil põhinev projekteerimise tarkvara ehk BIM (Building Information Modeling) on tänaseks saanud Kontsernis projektide planeerimisel ja juhtimisel tavapäraseks töövahendiks. BIM muudab kogu protsessi läbipaistvamaks, aitab ennetada probleeme ning tagab kvaliteetsema lõpptulemuse. Mudelis talletatu annab omakorda tellijale võimaluse soovi korral hilisema eksploatatsiooni käigus leida operatiivselt vajalikku informatsiooni seadmete või materjalide hool-duse, toodete ning ka tarnijate kohta. BIM tarkvara kasutati Kontsernis 2018. aastal kokku 47 projektis (2017: 31; 2016: 15).

KLIENDIRAHULOLU

Tellijate vajaduste ja ootuste mõistmine, sujuv projekti elluviimine ning kvaliteetne lõpptulemus kindlustavad hea tagasiside ning Kontsern pingutab igapäevaselt klientide rahulolu nimel. Kontserni jaoks on iga klient oluline ning lisaks kvaliteetse teenuse pakkumisele aidatakse kliendisuhete hoidmisele kaasa personaalse suhtluse kaudu.

- Ühelt poolt tähendab see, et Kontserni projekti- ja objektijuhtidel ning töödejuhatajatel on kande roll Kontserni usaldusväärse maine kujundamisel tellija silmis eelkõige läbi asjatundliku ja läbipaistva suhtluse ning regulaarsete koosolekute.
- Teisalt hõlmab see tellija esindajate meelepidamisi tähtpäevade puhul ning kliendiüritusi tellijate esindajatega, kuhu sageli on kaasatud ka Kontserni poolne objektimeeskond.

Kontserni ehitatud objektide üleandmisel kingitakse tellijale mälestuseks metallikunstniku poolt loodud taies, mille idee lähtub valminud hoonest või rajatisest.

Kliendirahulolu tagamiseks ja töstmiseks 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. 2018. aasta rahuloluindeks oli

emaettevõtte klientide seas 10,98 punkti 12-st ehk 92% võimalikust maksimumist (2017: 77%).

Tütarettevõtted, kes samuti kliendirahulolu uurivad, kasutavad selleks teistsuguseid hindamisskaalasid 2018. aastal oli Eston Ehitus AS kliendirahulolu 83% (2017: 75%), Tariston AS kliendirahulolu 90% (2017: 93%) ja Kau-rit OÜ 100% (2017. aastal rahulolu ei mõõdetud) võimalikust maksimumtulemusest.

Tellijate rahulolu Kontserni erinevate ettevõtete tööga on oluliselt kasvanud või jäänud samale tasemele.

Kontserni emaettevõtte poolt 2018. aastal Metro Capitalile üle antud Meerhof 2.0 kahe hoonega kompleks paistab silma väga kvaliteetse ja luksusliku viimistlustasemega. Lisaks on tegemist B-energiaklassiga energiatõhusate majadega – hoonete katusel paikneva päikeseelektrijaamaga madalenergiahoone säästab kulusid ja keskkonda. Igas korteris on targa maja lahendus kütte-, jahutus- ja ventilatsiooni-süsteemide juhtimiseks.

KOHALIKUD ELANIKUD

Üks kvaliteetse ehitusprotsessi osa on ümbuskonna 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 kavandavatest töödest. Samuti edastatakse piirkonna elanikele infot olulisematest muutustest projekti ajal.
- Maanteeameti tellitud objektidel jagatakse piirkonnas regulaarselt infolehti.
- Häiriva perioodi lühendamiseks on Kontsern palunud elanikelt ja omavalitsuselt luba pikemateks tööpäevadeks.
- Võimalusel planeeritakse näiteks müra-rikkad tööd kellaaegadele, mil see häirib kohalikke elanikke võimalikult vähe.

Üldiselt on Kontsernil ehitusobjektide naabruskonna elanikega head suhted. Inimesed on vastutulelikud ja mõistvad ning väiksemad mured lahendatakse jooksvalt. Tõsisemate probleemide põhjuseks on enamasti häiritud elanike varasem pahameel seoses objektiga.

2018. alustas Kontsern nn e-veose saatelehe programmi arendamist. Süsteem aitab vältida lubatust raskema koormaga veoste sõite, mis lõhuks liigselt teid. Programm näitab laadurile, vedajale ja objektijuhile reaalajas koormate kaalu ja asukohta, andes võimaluse kontrollida kokkulepetest kinnipidamist.

Tariston AS on paigaldanud kohalikele elanikele joogiveemahutid, kui ettevõtte karjäärides veealuse materjali varu kaevandades on ümbuskonna kaevudes tekkinud veevarustuse puudujäägid ning lühiajaliselt tuleb tagada kohalike omavalitsuste poolt määratud tingimused.

2018. aastal tekkis Sauel kortermaja ehitusel olukord, kus sadevesi tungis ehitustegevuse poolt mitte põhjustatud tingimustel naabermaja keldrisse. Kontserni objektimeeskond tuli appi ja ehitas oma vahenditega naabermaja sadeveelahenduse korrektselt välja.

Vastutustundliku ehitusettevõttena soovib 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.

Väiksemaid laekunud tähelepanekuid ja kaebusi lahendavad projektijuhid jooksvalt. 2018. aastal laekus ehitusobjektide ümbuskonna elanikelt kokku 2 põhjendatud ametlikku kaebust, mis olid seotud müra ja tolmuga tekitamisega. Olulised tähelepanekud ja kaebused registreeritakse puuduste ja ettepanekute registris ning vastutavad isikud tagavad lahendamise ja asjaosalistele tagasiside andmise.

TÖÖTAJAD JA TÖÖJÕUKULUD

Nordecon soovib luua Kontsernis töötavatele inimestele kaasaegse ja professionaalse töökeskkonna, luues seeläbi võimalused isiklikuks arenguks, rahuldust pakkuvaks töökogemuseks ja ettevõtte äriliseks kasvuks.

2018. aastal kujundasid töötajate suunalisi fookusi mitmed olulised välised ja sisemised

tegurid. Väliskeskonna suurimaks mõjutajaks oli endiselt ehitussektorile iseloomulik palgasurve, samuti tugev konkurents kvalifitseeritud tööjõu pärast.

Kontsernisiseselt tõusid esile juhtimismuudatused, st. Kontserni juhatuse esimehe vahetus, juhatuse tegevuse ümberkujunda-

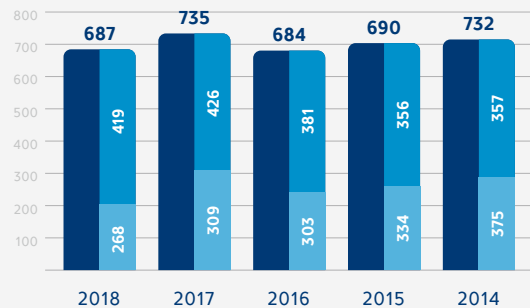
mine ning sellest tulenevate muutuste juhtimine ja nendega kohanemine.

2018. aastal töötas Kontserni emaettevõttes ja tütarettevõtetes kokku keskmiselt 687 inimest, kellest insenertehniline personal (ITP) moodustas 419 inimest. Võrreldes aastataguse perioodiga on töötajate arv

vähenenud ca 7%. Vähenenud on oluliselt tööliste arv, mille põhjuseks on peamiselt Keila piirkonna riigimaanteede hooldelepingu lõppemine.

TÖÖTAJATE KESKMINE ARV KONTSERNI ETTEVÕTETES

■ KESKMINE KOKKU
■ INSENERTEHNILINE PERSONAL (ITP)
■ TÖÖLISED



TÖÖTAJATE STATISTIKA AASTA KESKMISE TÖÖTAJATE ARVU BAASILT



	ITP		TÖÖLISED		2018	2017
	MEHED	NAISED	MEHED	NAISED	KOKKU	KOKKU
VANUSE JÄRGI						
Alla 30 aastaste töötajate arv	75	35	46	2	158	186
30–49 aastaste töötajate arv	181	52	118	2	353	352
50 aastaste ja vanemate töötajate arv	49	21	97	9	176	197
TÖÖSUHTE JÄRGI						
Püsiva lepinguga töötajate osakaal (% kategooria kõigist töötajatest)	98%	97%	94%	75%	91%	92%
Täistööajaga töötajate osakaal (% kategooria kõigist töötajatest)	91%	93%	95%	83%	90%	93%
Renditöötajate poolt teostatud tööpäevade arv kokku*	550		750		1 300	3 634
UUED TÖÖTAJAD						
Alla 30 aastaste töötajate arv	16	6	66	1	89	102
30–49 aastaste töötajate arv	18	10	61	1	90	72
50 aastaste ja vanemate töötajate arv	14	1	28	1	44	28
LAHKUNUD TÖÖTAJAD						
Alla 30 aastaste ettevõttest lahkunud töötajate arv **	21	7	32	1	61	82
30–49 aastaste ettevõttest lahkunud töötajate arv **	29	12	35	2	78	80
50 aastaste ja vanemate ettevõttest lahkunud töötajate arv **	9	5	33	1	48	37

* need, kes ei ole arvestatud teistel ridadel töötajate hulka, ** sh vabatahtlikult, koondamise, vallandamise, pensioniea tõttu lahkunud

Vaatamata töötajate arvu vähenemisele on tööjõukulud töötasude kasvust tingituna suurenenud ligikaudu 0,4%. Kontserni 2018. aasta tööjõukulud koos kõikide maksudega moodustasid 22 964 tuhat eurot, eelmisel majandusaastal olid tööjõukulud 22 872 tuhat eurot.

Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud moodustasid 2018. aastal 187 tuhat

eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 62 tuhat eurot (2017: vastavalt 167 tuhat eurot ja 55 tuhat eurot).

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud moodustasid 2018. aastal 656 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 217 tuhat eurot (2017: vastavalt 1 001 tuhat eurot ja 330 tuhat eurot). Tasud sisaldavad juhatuse liikme teenistuslepingu lõpetamise

tasusid summas 180 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 60 tuhat eurot. 2017. aastal sisaldasid juhatuse liikme tasud kahe juhatuse liikme teenistuslepingute lõppemise tasusid vastavalt 550 tuhat eurot ja 182 tuhat eurot.

TÖÖ TOOTLIKKUSE MÕÕTMINE

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

	2018	2017	2016	2015	2014
TÖÖTAJATE NOMINAALTOOTLIKKUS*, tuhat eurot	325,4	314,9	268,0	210,9	220,4
Muutus võrreldava perioodi suhtes, %	3,3%	17,6%	27%	-4,3%	-4,0%
TÖÖJÕUKULUDE NOMINAALTOOTLIKKUS**, eurot	9,7	10,1	9,0	8,0	8,0
Muutus võrreldava perioodi suhtes, %	-3,8%	12,6%	12,8%	-0,6%	-4,8%

* Töötajate nominaaltootlikkus = Müügitulu / Töötajate keskmine arv aastas

** Tööjõukulude nominaaltootlikkus = Müügitulu / Tööjõukulud aastas

Kontserni aruandeperioodi töötajate nominaaltootlikkus suurenes võrreldes eelmise aastaga, kasvu on tinginud töötajate arvu vähenemine. Samas on vähenenud tööjõukulude nominaaltootlikkus, mille on tinginud peamiselt müügitulu vähenemine.

JÄRELKASV JA TÖÖANDJA MAINE

Kontserni strateegia elluviimise juures on kvalifitseeritud tööjõu kättesaadavus kriitilise tähtsusega, seetõttu oli 2018. aasta üheks olulisemaks fookuseks töötajate hoidmine, järelkasvu kasvatamine ja uute töötajate leidmine. Eelkõige tähendas see läbi kõrgkoolide koostööprojekte noorte inseneeriavaldkonna tudengitega ja inseneeriavaldkonna populariseerimist ühiskonnas laiemalt. Lisaks kvalifitseeritud projekti- ja objektijuhtide värbamisele Kontserniväliselt on muutunud oluliseks vastava kvalifikat-

siooniga inimeste väljaõpetamine Kontserni enda poolt.

Nordecon AS saavutas Instar EBC kõrgkoolide ja kutsekoolide õppurite seas atraktiivsete tööandjate uuringu tulemuse põhjal 2018. aastal tehnikatudentide arvestuses 5. koha (2017. aastal 2. koht).

2018. aastal jätkus Kontserni emattevõtte Tallinna Tehnikaülikooli (Tal-

Tech) ja Tallinna Tehnikakõrgkooliga, kust Kontsern leiab peamise osa oma töötajate järelkasvust. Kontsern on aastaid toetanud noorte inseneeriavaldkonna võistlusi ja andnud välja stipendiume tublimatele õppuritele. Lisaks on Kontserni töötajad viinud läbi loenguid inseneeriavaldkonna tudengitele ning Nordecon osaleb igal aastal karjäärimessil „Võti Tulevikku“.

Need tegevused loovad Kontsernile nähtavuse tehnika- ja inseneeriavaldkonna

tudengite seas, aitavad leida praktikante suveks ning uusi tegijaid nii ehitusobjektidele kui ka ehituse ettevalmistamisega tegelevatesse üksustesse. 2018. aastal oli Kontserni Eesti üksustes tööpraktikal kokku 26 (2017:34) praktikanti TalTech-ist, Tallinna Tehnikakõrgkoolist, Järvamaa Kutsehariduskeskusest, Eesti Maaülikoolist ja Tallinna Ehituskoolist.

Täpsemalt on 2018. aasta koostööprojekte kirjeldatud tegevusaruande peatükis „Ühiskondlik panus“.

TÖÖTAJATE RAHULOLU JA PÜHENDUMINE

Kontserni üks strateegiline eesmärk on töötajate rahulolu ja pühendumise järjepidev kasvatamine. Seda hinnatakse Kontsernis regulaarselt alates 2010. aastast TRI*M indeksi (pühendumuse koondnäitaja) abil. Erinevate aastate tulemuste võrreldavuse tagamiseks on uuringu läbiviimisel kõigi aastate jooksul olnud koostööpartneriks Kantar Emor.

2018. aasta Kontserni uuringusse kutsuti osalema 347 töötajat Kontserni viiest ettevõttest (Nordecon AS, Nordecon Betoon OÜ, Eston Ehitus AS, Tariston AS, SWENCN OÜ). Uuringule vastas 81% (2017: 81%) kutsututest (284 töötajat), mis on erakordselt kõrge näitaja ja peegeldab töötajate huvi ja valmisolekut ettevõtte käekäigu ja arengu teemadel kaasa rääkida.

Kontserni töötajate pühendumus (TRI*M) on eelmise aastaga võrreldes mõnevõrra langenud. 2018.aastal oli vastav näitaja 61 (2017: 65). Indeksitulemus jääb samale tasemele kui on keskmiselt Eesti põllumajandus-, tööstus- ja ehitussektoris (2018. aastal 61).

Kõige kõrgem on pühendumus jätkuvalt Nordecon Betoon OÜ-s. Kontserni emattevõttes ja Tariston AS-is on töötajate pühendumus oluliselt langenud. Peamiselt on see tingitud 2018. aasta jooksul organisatsioonis toimunud juhtimismuudatustest. Üldine rahulolu on kasvanud tugevalt projekti- ja objektijuhtide seas.

Keskmiselt kolm töötajat viiest on valmis Nordeconi Kontserni tööandjana kindlasti soovitada. Enim ollakse rahul tööalaste arengu ja koolitusvõimalustega. Kõige roh-

kem väljakutseid peitub meeskondade vahelise koostöö parandamises ja motivatsioonisüsteemide tugevdamises.

2018. aastal tehti muudatusi töötajate tasun ning soodustuste süsteemis. Nii on alates 2019. aastast Kontserni enamuses ettevõtete töötajatel võimalus saada haigushüvitist juba alates teisest päevast (varasemalt alates neljandast päevast). Kontserni emattevõttes algab 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 toetavad seadusega lubatud summa ulatuses (100 eurot kvartalis töötaja kohta) töötajate sportimist, kasutades selleks SportID keskkonda. Kontserni töötajad on aktiivsed võrkpallurid, jalgpallu-

rid, disc-golfi mängijad, osaletakse aktiivselt Eesti Firmspordi võistlustel ning Maijooksul ja Tallinna Maratonil.

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

Nordecon AS ja tütarettevõtte Tariston AS jätkavad Kaitseväge kordusõppustel osalevatele töötajatele töötasu maksmist õppekoostöö ajaks.

Traditsiooniliselt toimub veebruaris aastat kokkuvõttev Talveseminar, kus iga-aastaselt osaleb ligi 250 Kontserni töötajat. Seminari käigus antakse osalejatele põhjalik ülevaade möödunud aasta tegemistest, eesmärkidest täitmisest, saavutustest ja väljakutsetest ning räägitakse tulevikuplaanidest.

TÖÖTAJATE ARENDAMINE JA JUHTIMISVÕIMEKUSE KASVATAMINE

Töötajate pühendumuse ja ettevõtte edukuse kujundamisel on oluline roll töötajate professionaalsel arengul. 2018. aasta fookuses oli üldine juhtimisvõimekuse kasvatamine, kutse omandamine ja taas tõendamine. Kontserni jaoks tähendab juhtimisvõimekuse kasvatamine ühelt poolt võimalust tugeva ja pika ajalooga ehitusettevõttena oma töötajate rahulolu igapäevatoote ladusa korraldamisega hoida ja tõsta ning hea tööandjana silma paista, samuti võimalust tulla hästi toime juhtimisväljakutsete ja muudatuste juhtimisega.

Teiseks fookuseks oli jätkuv töötajate kutsealane arendamine ja kutsetunnistuste taas tõendamine. Tellijate ootused ja nõudmised töötajate professionaalsusele kasvavad ning samuti kasvavad seadusest tulenevad nõudmised ehitussektori töötajate haridusele. Lisaks on kutsetunnistuste omamine, eelkõige projektijuhtide ja objektijuhtide poolt, oluliseks eelduseks riigihangetel osalemiseks.

2018. aasta lõpu seisuga omasid kõik Kontserni võtmetöötajad kutsetunnistust. Mitmed Kontserni töötajad omavad kutsetunnistust enam kui ühel erialal. 2018. aastal oli Kontserni insenertehniliste töötajate keskmine koolituste maht kasvanud 35,5 koolitustunnini inimese kohta (2017: 24) ja töötajatel 2,3 koolitustunniga säilinud varasema aastaga samal tasemel (2017: 2,5).

Kontserni emaettevõtte 2018. aasta oluliseks arendustegevuseks kujunes kõikidele inimeste juhtimisega tegelevatele juhtidele suunatud arenguprogramm, millest võttis osa 23 juhti. Igakuiste koolituste eesmärgiks oli kujundada ühtset arusaama Kontserni juhtimisest ja valmisolekut uute juhtimisväljakutsetega toimetulekuks ning muudatuste juhtimiseks. Nii näiteks toimusid arenguprogrammi moodulid teemadel ajakasutus, juhust liidriks, käitumisharjumiste muutmine ja argumenteerimine.

2018. aastal osalesid erinevatel juhtimiskoolitustel Kontserni 13 juhatuse liikmest 10.

Lisaks oli oluliseks fookuseks inimressursi vajaduse üle vaatamine, st ametikohtade vastutuse suurendamine ja selle kaudu töötajate kogemuste kasvatamine ning koostöö suurendamine Kontserni siseselt ja koostööpartnerite, omanikujärelevalve ning tellija esindajatega. Kontsernis viidi läbi organisatsiooni sooritusvõime audit ning suhtlusvõrgustiku ja usaldusvääruse analüüs, mis oli aluseks mitmete muudatuste juhtimisel.

2018. aastal jätkas Kontsern aktiivset koostööd kõrgkoolidega oma töötajate arengu toetamiseks. Näiteks antakse koostöös TalTechiga oma töötajatele laialdasemaid teadmisi KVVK (küte, ventilatsioon, vesi, kanalisatsioon) valdkonnas. Samuti toetatakse jätkuvalt töötajate õppimist kõrgkoolis ning osalemist kõrgkoolide erialastes loengutsüklites.

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. Kokku läbis 2018. aastal arenguveestluse 48% insenertehnilisest personalist ja 64% tööstistest.

MITMEKESISUS JA ÕIGLANE KOHTLEMINE

Kontsern austab inimõigusi ning selle tagamisega seotud põhimõtted on kirjeldatud ettevõtete töökorralduse eeskirjades. Kontsern näeb mitmekesisist töötajaskonda väärtusena.

2018. aastal oli Kontserni töötajate seas naisi 17% (2017: 17%) ja mehi 83% (2017: 83%), Kontserni ettevõtete juhatuste liikmete seas oli naisi 13% (2017: 13%) ja mehi 87% (2017: 87%). Kontserni ettevõtete töötajatest moodustasid alla 30-aastased töötajad 23% (2017: 25%), 30–49 aastased 51% (2017: 48%) ning 50-aastased ja vanemad 26% (2017: 27%).

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.

2018. aastal ei toimunud Kontsernis ühtegi rikkumist, mis viitaks töötajate diskrimineerimisele või inimõiguste rikkumisele.

TÖÖOHUTUS JA TERVISHOID

Ehitussektor on üks tööõnnetusterohkemaid valdkondi, mistõttu on nii tööandja, töötaja, koostööpartneri kui ka tellija ootus turvalised ja heas korras ehitusplatsid. 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 tervisekontrollid, töötajaid koolitatakse ja informeeritakse, objektidel on vastavad tegevusplaanid, kõigile on tagatud korralikud töö- ja isikukaitsevahendid, ohuolukordi ja tööõnnetusi analüüsitakse edasiste juhtumite vältimiseks.

Kontserni emaettevõttes on moodustatud töökeskkonnanoukogu ja valitud töökeskkonnavolinikud, kes koostöös tööandjaga lahendavad ettevõtte töötajate töötervishoiu ja tööohutusega seotud küsimusi.

2018. aastal viidi tööohutusealaste ülevaatuste dokumentatsiooni haldus üle Bauhub infosüsteemi. Sellega muutus juhiste ning ohukohtade ja õnnetuste info sisestamine ja haldamine varasemast lihtsamaks, tagades korrektsema ja operatiivsema ülevaate igal ajahetkel.

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

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

Kõrgema riskitasemega tööliigid Kontsernis on kandekonstruktsiooni, katuse-, fassaadi- ja kaevetööd ning monteerimistööd. Töötervishoiu ja -ohutuse juhtimisel on neli teineteist täiendavat väljundit:

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

TÖÖOHUTUSE STATISTIKA

	2018		2017	
	KONSERNI TÖÖTAJAD	ALLTÖÖ- VÕTJAD	KONSERNI TÖÖTAJAD	ALLTÖÖ- VÕTJAD
Tööohutuse alased vahejuhtumid	2	18	2	16
Kerged tööõnnetused	8	6	9	3
Rasked tööõnnetused	1	2	2	3
Surmaga lõppenud tööõnnetused	0	0	0	0

Nordecon AS on oma objektidel kasutusele võtnud Bauhubis loodud rakenduse, mis võimaldab nutiseadet kasutades teostada tööohutuse ringkäigu ja kohevalt puudused fikseerida ja asjaosalistele edastada. See on lihtsustav ja tulemuse kvaliteeti tõstev töövahend.

Kontserniülene haiguspäevade arv 2018. aastal oli 2 467 (2017: 2 564), st keskmiselt 3,6 haiguspäeva iga töötaja kohta (2017: 3,5).

Nordecon Betoon OÜ kasutab Soomes välja töötatud metoodikal põhinevat TOM-moodikut (tööohutuse moodik). See võimaldab objekte külastaval tööhutusspetsialistil fikseerida ning edastada tähelepanekud projektiteeskonnale ja juhatusele nutiseadme abil objektilt lahkumata ning jälgida parendustegevuste täitmist reaalajas. TOM-moodik kuvab erinevate kriteeriumite hindamisel põhinevat hetkeseisu 100% skaalal, andes nii olukorrast lihtsalt haaratava ülevaate.

Rootsis kasutab Kontserni tütarfirma SWENCN AB kohustuslikku ID06 kaarti. Iga objektile sisenemise ja lahkumise elektrooniline registreerimine võimaldab nii ettevõtetel kui ametkondadel omada pidevat ülevaadet ehitusplatsil viibivate isikute osas. Ligipääs ehitusplatsidele on vaid objektile registreeritud ID06 omavatele isikutele, see välistab olukorra, kus ehitusplatsil töötavad isikud, kes ei oma vastavaid lubasid Rootsi Kuningriigis töötamiseks või ei ole läbinud töö- ja keskkonnaohutuse alast instruktaazi.

2018. aasta septembris andis Kontsern üle Metsä Woodi vineeritehase Pärnus. Eesti mõistes suure, 29 000 ruutmeetrise tootmishoone rajamise tegi huvitavaks objekti tehnoloogiliste iseärasuste jälgimine: täisdigitaalses tootmiskompleksis oli määravaks teguriks ka seadmete paigaldus ning nende töö. Projekt paistis silma ka tavapärasest kõrgema tellija poolse tähelepanuga tööohutuse järgimisele.

TARNIJAD JA ALLTÖÖVÕTJAD

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

2018. aastal pööras Kontsern olulist tähelepanu koostöö tõhustamisele tarnijate ja alltöövõtjatega. Oluline on teadlikult suhtuda neisse kui Kontserni koostööpartneritesse, mitte tellitud töö tegijateks. Koostöö ühise eesmärgi nimel, aus ja läbipaistev suhtlus, probleemide varajane märkamine ja käsitlemine, teineteise austamine ja kokkulepetest kinnipidamine – kõik see toetab omavaheliste usalduslike suhete tekkimist, mis võimaldab projekti võtmeaspektide ja tekkinud väljakutsete lahendamisel jõuda ühise pingutuse kaudu parima tulemuseni.

Kontsern on juba aastaid tunnustanud ja tänanud oma koostööpartnereid, avaldades neile tänu Äripäeva aasta-lõpu numbris.

Heade koostööpartnerite hoidmine on Kontserni jaoks oluline. Ühelt poolt tuleb selleks luua koostööle avatud õhkkond ja koostööpartnereid nende töös toetada. Teisalt proovitakse erinevate üksuste vahel infot

jagades leida koostööpartneritele püsivat rakendust Kontserni üleselt, et säilitada side mitmeks järjestikuseks projektiks.

Koostööpartneritega seotud info läbipaistvaks haldamiseks ja hangete efektiivsemaks korraldamiseks alustati Kontsernis 2018. aasta lõpus uue infosüsteemi juurutamist. Hange keskond on andmebaas, mis koondab Kontserni üleselt info – koostööpartnerite andmed, senise koostöö ajalugu ja Kontserni hinnang eelmistele koostööprojektidele. Igapäevaselt uueneva infosüsteemi kaudu saab hankeid lihtsmini läbi viia, tervikliku info põhjal kokku leppida õiglastes tingimustes ning projekti lõpus koostööpartnerit hinnata.

Koostööpartnerite valikul hinnatakse nende tausta, varasemat kogemust, finantsvõimekust ning vajalike ressursside olemasolu. Tähelepanu pööratakse tarnekindlusele ja tähtaegadest kinnipidamisele. Lõpliku valiku teeb Kontsern tingimustele vastavate pakujate 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 Kontsernis on ostuosakond, kes koordineerib toodete ja materjalide oste.

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

Kuna ehitussektor on oluline majanduse elavdaja, siis võimalusel sooritab Kontsern maksimaalselt oste kohalikelt tarnijatelt, kes omakorda hangivad põhilised toormed ja muud sisendid väljastpoolt Eestist.

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

97% Kontserni alltöövõtjatega on sõlmitud töötervishoiu ja tööohutuse ning

keskkonnakriteeriumite tagamise kokkulepe, mis määrab kummagi poole kohustused töö-, tule-, elektri- ja keskkonnaohutuse tagamisel.

2018. aastal avastas Kontsern ühe alltöövõtja puhul tööohutuse ja muude kokkulepete rikkumisi, mille tõttu otsustati nendega koostöö lõpetada. Teiste alltöövõtjate puhul ei täheldatud rikkumisi, riske või negatiivset mõju töötervishoiu ja tööohutuse ega keskkonnaaspektide osas, mis oleksid viinud õnnetusteni, koostöö katkestamiseni või ametliku otsuseni edaspidi koostööd vältida.

Koostööpartnerite hindamine. Ehitustegevuse puhul on pärast töö või tellimuse täitmist Kontserni poolse projektijuhi ülesanne hinnata iga tarnijat ja alltöövõtjat.

Nordecon AS projektide alltöövõtjaid hinnatakse iga töövõtu lõppedes nn arvete keskkonnas, kust võetakse andmed ka hangete keskkonna jaoks. Hindamiskriteeriumid on: aeg, kvaliteet, koostöö, meeskond, dokumenteerimine ja üldine hinnang.

Kontserni teistes üksustes (nt asfalditehas ja mäetööd) antakse sama hinnang kord aastas. Hindamisel lähtutakse järgmistest aspektidest:

- vajalike lubade, registreeringute ja tööks vajalike ressursside olemasolu;
- tähtaegadest ja kokkulepetest kinnipidamine;
- koostöövalmidus ja paindlikkus;
- töö, toote või teenuse vastavuse tagamine kvaliteedikriteeriumitele;
- töö, toote või teenuse keskkonnasõbralikkuse tagamine;
- töötervishoiu ja tööohutuse nõuete järgimine.

KESKKONNAMÕJU

EHITUSTEGEVUSE KESKKONNAMÕJU JUHTIMINE

Ehitustegevuses suurema tähelepanu pööramine keskkonnaaspektidele on peamiselt tingitud muutustest regulatsioonides. Euroopa Liidu keskkonnapoliitika on toonud energiatõhususe ja jäätmete teema rohkem pildile nii kodu- kui ka välisturgudel. Kontsern tajub kõrgemate keskkonnanõuete mõju eelkõige läbi tellijate kasvavate ootuste.

Kuigi paljuski mõjutavad keskkonnaalased arengud just objektide projekteerimise faasi, on Kontserni jaoks oluline tagada oma objektiteeskondade valmisolek uute lahenduste elluviimiseks kogu ehitusprotsessi jooksul. Keskkonnasäästlikke lahendusi tuleb otsida nii enda kui koostööpartnerite töövõtetes, pidades seejuures silmas nende majanduslikku mõistlikkust.

Üha rohkemate keskkonda tähtsustavate projektide läbiviimine tõstab kõigi kaasatud osapoolte teadlikkust ja oskusi sel teemal.

Kontserni tegevusega seotud kõige olulisemad keskkonnaaspektid 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 püasukohtade spetsiifikast lähtuvate tegevuskavade järgimise;
- seaduste, regulatsioonide ja tellijate täiendavate nõuete järgimise;
- ISO 14001 keskkonnajuhtimissüsteemi standardi rakendamise 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 keskkonnuaruannete esitamise.

2018. aastal ei saanud Kontsern järelevalveorganite poolt ettekirjutusi ega trahve keskkonnuaruannete nõuete rikkumise eest.

MATERJALID JA JÄÄTMEKÄITLUS

Ehitusel kasutatavate materjalide valik ja kogus on enamasti ära määratud ehitusprojekti. Siiski aitavad Kontserni projekterijad 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 selle peale tee rajamise võimalikuks ning vähendab vajadust uue pinnase kaevandamise järgi maapõuest. 2010–2016 osales Nordecon AS sellekohases pilootprojekti OSAMAT koos Eesti Energia ASI ja Maanteeametiga.
- Hea näide materjalide taaskasutusest on vana asfaldi freespuru kasutamine uue tee asfaldikihi alusmaterjalina või pindamistööl, mis aitab jõudsalt kaasa Eesti teede tolmuvabaks 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 2018. aastal kasutusele Eesti esimese 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 kuupmeetreid pinnast, mis muidu oleks jäänud kasutuseta.
- 2018. aastal alustas Kontserni emaettevõtte nn filler-tünni kasutamist, 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.

Üldjuhul tekib ehituse käigus suur kogus jäätmeid, mille vähendamise eeldusteks on tõhusam projekteerimine ning hanke- ja töökorraldus. Kontsern korraldab tekkivate jäätmete käitlemise vastavalt seadustele ja kohalikele eeskirjadele. Kõige enam tekib Kontserni tegevuse käigus kivi ja pinnase, betooni, bituumeni segude ja mineraaljätmeid ning ehituse ja lammutuse segaprahti (vähesel määral ka puidu-, metalli-, paber-, plast- ja segaolmejäätmeid ning erinevaid pakendeid).

Kontsern püüab tagada jäätmete sorteerimise objektil ehitusüldjäätmete, metalli, ohtlike jäätmete ja olmejäätmete kaupa. Selliselt sorteeritud jäätmed antakse üle jäätmekäitlejatele. Ohtlikud jäätmed ning saastunud pinnas antakse üle selleks litsentseeritud käitlusfirmadele.

Jäätmete sorteerimine ja taaskasutusse suunamine oli 2018. aastal senisest suurema tähelepanu all:

- Tallinna Linnavalitsus on varasemast täpsemalt hakanud nõudma jäätmete liigiti sorteerimist ehitusobjektidel. Peatöövõtjale tähendab see vajadust koguda eraldi paber ja papp, pakendid ja kile, kipsi-, metalli-, puidu-, sega-, olme- ja ohtlikud jäätmed. Kontsern seadis vastava võimaluse sisse mitmel suurtel objektidel Tallinna linnas.
- Jäätmekäitluse ja ringmajanduse teemade avalik ja sagedasem käsitlemine on aidanud Kontsernil näha selles senisest rohkem võimalusi ja kasu. Sorteerimisega kaasnev jäätmekoguse vähendamine alandab jäätmekäitluse kulusid, paljud materjalid ostetakse või viiakse sorteeritud kujul huviliste poolt tasuta ära, osa jäätmeid väärindatakse ja taaskasutatakse uue materjalina.

Kontserni tütarettevõtte Nordecon Betoon OÜ poolt 2018. aasta detsembris valminud 14-korruselise äri- ja eluhoone on osa WoHo tulevikku vaatavast hübriidkvartalist Tallinnas. Kvartali eesmärk on siduda efektse arhitektuuriga, läbimõeldud kontseptsiooniga ja keskkonnasäästlikud hooned ning ümbritsev rohkekeskkond unikaalseks tervikuks. Valminud hoonesse kolis suurima rentnikuna maailma vallutav Eesti IT ettevõtte Pipedrive.

PINNASE JA ELUSLOODUSE KAITSE

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

Keskkonnareostuste vältimise eelduseks on töötajate teadlikkus keskkonnanahoiust, töökorras masinate ja seadmete ning õigete töövõtete kasutamine. Kokku on lepitud tegevusplaani ja meetmed ohtude ilmne misel. Ehitustöödel välditakse haljastuse põhjendamatut kahjustamist, taimestikku kaitstakse tööde käigus.

Erilise tähelepanu all on asfalteerimisel bituumenemulsiooni lekete ja mahavalgu miste 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 ära nõuete kohaselt.

2018. aastal ei esinenud Kontserni ettevõtete poolt põhjustatud keskkonnareostusi.

Pärast 2017. aastal Kontserni emaettevõtte poolt ehitatud Kohtla-Järve reoveepuhastusjaama valmimist, opereeris Kontsern 2018. aastal jälgimis perioodil selle tööd. Kuna jaama suubub ka põlevkivi tuhamägede nõrgvesi, siis on tegemist suure keskkonnariskiga objektiga ning Kontserni jaoks on tegu viimaste aastate suurima keskkonnaprojektiga.

Kontserni tütarettevõtte Tariston AS on üks suurimaid Riigimetsa Majandamise Keskuse (RMK) partnereid metsakuivendustel ja väljaveeteede rajamisel riigimetsas. Kuigi metsaraie eest hoolitseb RMK ise, on ka Taristonil vastutus teha töid keskkonda säästvalt.

ENERGIATARBIMINE JA EMISSIONID

Kontserni suurimad energiatarbijad on asfalditehased ja karjäärid, vähemal määral ka hoonete ajutine kütmine ehitustööde ajal.

Hoonete ehituses proovitakse energiaefektiivsuse tagamiseks kasutada ajutiste kütelahenduste asemel valmis hoonetele mõeldud statsionaarset süsteemi, eelistatakse energia- ja kütusesäästlikumat ehitustehnikat ja ametiautosid.

Kuigi Kontserni poolt kasutatavad kolm asfalditehast on tänapäevase tehnoloogia abil keskkonnasäästlikud (kütteõlide asemel kasutatakse elektrienergiat ning plaanitakse üle minna osalisele vedelgaasi kasutamisele), on need siiski Kontserni suurima keskkonnamõju allikad.

Kontserni asfalditehastes teostatakse saasteainete koguste mõõtmist vastavalt välisõhu saasteloas toodud tingimustele ja esitatakse Keskkonnaametile regulaarseid aruandeid. 2018. aastal saasteainete lubatud koguseid ei ületatud. Jooksvalt tootmise käigus õhusaasteloas lubatud arvestuslike koguste minimaalsel ületamisel on Kontsern maksnud selle eest täiendavaid keskkonnatasusid. Kontserni tehased emiteerisid 2018. aastal kokku 4 827 tonni süsinikdioksiidi (2017: 4 996).

Kontserni jaoks kõige olulisem energiasäästu võimalus peitub asfalditehaste opereerimises. 2018. aastal tehti oluline muudatus mobiilse asfalditehase energiaga varustamisel. Varem kasutas üks tehas vaid suurt elektrigeneraatorit, muuhulgas ka väikeste seadmete opereerimiseks ajal, mil tehases tootmis-tegevust ei toimunud. Uuenduse järel kasutatakse tehase töö peatumisel vaid väikest generaatorit, et vältida energia üle tootmist.

Asfalditehaste ja karjääride tööks tarbis Kontsern 2018. aastal kokku 1 305 MWh elektrienergiat (2017: 1 300) ja 1 456 tuhat liitrit erinevaid kütuseid. Ülejäänud tegevuse energiatarbimist Kontserni ettevõtteid ühtsetel alustel ei mõõda.

VALMIS HOONETE KESKKONNAMÕJU

Keskkonnasäästlik ehitamine on täna veel pigem erand, ent turul siiski vaikselt kasvava tähtsusega segment. Eelkõige tingib seda suundumust üle-Euroopaline energiatõhususe teema tähtsustamine, väiksemal määral ka materjalide taaskasutuse ja ringmajanduse nõuete areng.

Nõudlus energiatõhusate ja keskkonnasõbralike lahenduste vastu paistab eelkõige silma büroohoonete ja ärikinnisvara projektides, kus keskkonnanohu kõrval on tellijale oluliseks argumendiks madalamad kasutuskulud. Elukondliku kinnisvara puhul suurenevad ootused keskkonnasäästlike lahenduste vastu järk-järgult.

Ka seadusandluses on suund energiatõhususe suurendamisele, nt riigi, kohaliku omavalitsuse üksuse ja avalik-õigusliku juriidilise isiku kasutuses või omandis olevate sisekliima tagamisega hoonete energiatõhususarv ei tohi ületada liginullenergiahoonele kehtestatud piirväärtusi kui hoone ehitusluba antakse või ehitusteatis esitatakse ja hoone püstitatakse pärast 2018. aasta 31. detsembrit (teiste omanike hoonete puhul pärast 2019. aasta 31. detsembrit).

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

Kontserni ettevõtete poolt anti 2018. aastal tellijatele üle kokku 6 tavapärasest kõrgematele keskkonnanõuetele (nt LEED standard, passiivmaja, A ja B energiamärgis) vastavat hoonet: LEED platinum- ja gold sertifikaadiga büroohooned Tallinnas (Lõdtsa 12 Ülemiste Citys) ja Kiievis (UNIT. City innovatsioonikeskuses), B-energiaklassi Meerhof 2.0 kaks kortermaja (Pirita

tee 20a, Tallinn), Kristiina Majade kortermaja (Sõjakooli 12, Tallinn) ja SWENCN AB poolt ehitatud Väsby Terrass kortermaja (Trädgårdsvägen, Rootsi).

Aasta lõpus alustati Sauele Kuuseheki tänava A-energiaklassi kortermajade ehitust, mis tähendab, et tegemist on kvaliteetsete ja energiasäästlike majadega.

Hoonete välispiiretel on suuremad sooja-pidavuse nõuded, paigaldatakse päikese-paneelid ning elektriautode laadimiskohad.

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

Kontserni tütarettevõtte Eurocon Ukraine TOV osales ühe osapoolena projektis, mille raames rekonstrueeriti Kiievis 7-korruseline keskkonnasäästlik büroohoone. See on osa Ukraina esimesest ja 25 hektari suurusest UNIT City innovatsiooni- ja loomakeskusest, mille eeskujudeks on Google-i ja Apple-i linnakud Silicon Valleys. LEED Gold sertifikaadi standardi kohaselt ehitatud hoone järgib keskkonnasõbralikkuse, energiatõhususe ja läbimõeldud sisekliima nõudeid.

2018. aastal valmis Kontserni poolt ehitatud 13-korruseline Alexandre Liwentaali nime kandev büroohoone Tallinnas Ülemiste Citys aadressil Lõdtsa 12. Keskkonnasäästlik maja ehitati LEED Platinum sertifikaadi standardite järgi. See tähendab keskkonnasõbraliku ehitusprotsessi järgimist, hoone sobitumist ümbritseva ökosüsteemi ja avaliku ruumiga, keskkonnahoidlike materjalide kasutamist, säästlikke energia- ja veekasutuse süsteeme ning head sisekliimat.

Kontserni ülesanne oli tagada keskkonnasõbralikud lahendused: rohelise energia maksimaalse kasutamise valmisolek, keskkonnasõbralik kütmine, kõrgeima efektiivsusega sanitaartechnika kasutamine, ressursside igapäevase tarbimise täpne mõõtmine, jäätmete sorteerimine, ruumide parem õhuvahetus.

Kõik see võimaldab hoida hoone ülalpidamise ja kommunaalkulud madalal ning pakkuda rentnikele keskkonnasõbralikku ja läbimõeldud sisekliimaga büroopinda.

„Technopolis on grupi tasandil oma büroohoonete efektiivsuse arendamiseks võtnud kasutusele LEED hindamissüsteemi – uued ehitatakse ja olemasolevad sertifitseeritakse LEEDi nõuete järgi. See aitab klientide silmis keskkonnasõbralikku töökeskkonda esile tõsta. Mõõdame CO2 heitekogust, energia- ja veetarbimist jt keskkonna-näitajaid. Keskkonna-eesmärkide saavutamise üheks võtme-meetodiks on LEED-protsessi järgimine ehitusprotsessis. Koostöös Nordeconiga oleme olnud väga rahul nende projektijuhtimise metoodika, tehnilise pädevuse ja koostöövalmidusega.”

Gert Jostov

Technopolis Ülemiste AS, juhatuse esimees

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 kaasärääkija 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. Seliste koostöövormide kaudu saab avaldada arvamust, teha ettepanekuid seadusandluse ning regulatsioonide väljatöötamisel ja muutmisel, samuti korraldada erinevaid koostööprojekte ning teabevahetust ning seeläbi panustada ehitusvaldkonna arengusse. Saadud teadmisi ja kogemusi jagatakse teiste Kontserni töötajatega ning rakendatakse igapäevases juhtimises.

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 üksikute 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 karjäärimessidel ning pakub praktikavõimalust tudengitele. Püüdluste märgiks jätkus aastaid kestnud koostöö TalTechiga ka 2018. aastal. Olulised koostööprojektid 2018. aastal:

- Kontsern annab välja Heinrich Lauu nimelist Nordeconi stipendiumi ühele ehitusteadusala doktorikraadi omavale kuni 40-aastasele õppejõule/teadlasele, kes töötab TalTechis. Samuti toetab Nordecon igal sügisel stipendiumiga ühte tublit ehituseriala magistriõppe üliõpilast.

2018. aastal pälvisid Heinrich Lauu nimelise Nordeconi noore teadlase/õppejõu stipendiumi Martin Thalfeldt ja Nordecon inseneriõppe stipendiumi Martin Talvik.

„On mõistlik, et Nordecon mõtleb ka pikemas perspektiivis ning panustab inseneritehnilise personali järelkasvu koolitamisesse. Noorele annab see ennekõike seda väärtust, et tekib tunne, et tööandjad hindavad meie haridusala-seid pingutusi. Isiklikult motiveerib see

mind igal õhtul pärast tööpäeva lõppu veel õppetööga tegelema, et oma kooliasjad kontrolli all hoida.”

Martin Talvik

Nordeconi tööjuht ja TalTech ehitiste projekteerimine ja ehitusjuhtimise 4. kursuse tudeng

- Kontsern toetas TalTechi tudengiorganisatsiooni BEST-Estonia korraldatavat insenerivõistlust Enginaator. Võistlusel osales 200 tudengit üle Eesti. Võistluse käigus said osalejad meeskondadena lahendada inseneriülesandeid ehituse, infotehnoloogia ja loodusteaduste valdkondades.

„Nordecon pani Enginaatori võistlusele välja ehitusvaldkonna ülesande noortele inseneridele lahendamiseks. Koostöö oli väga meeldiv, sest hoolimata kiirest tööperioodist pandi kokku professionaalne meeskond inimestest, kes insenerivõistlusele ülesande välja töötasid. Samuti olid Enginaatoril kohal Nordeconi esindajad, kes aitasid ülesannet kohapeal läbi viia ning inspireerisid osalejaid oma põneva jutuga.”

Mihkel Sari

Insenerivõistluse Enginaator projektijuht

- Kontsern toetas TalTechi ehitusvaldkonna konverents-messi ja võistlust BUILD IT 2018, mis sellel korral oli keskendunud moodulmajade ja automatiseeritud lahenduste valdkonnale.

- Nordecon AS toetas BIMsummit Estonia konverentsi toimumist. BIMsummit on Eesti suurim BIMi ja digitaalehituse teemakeks keskenduv üritus, mille eesmärgiks on inspireerida praktikuid läbi teiste praktikute kogemuse ja vestlusringide.

2018. aastal jätkus koostöö Järveküla Kooli põhikooli noorte hulgas teaduse, tehnoloogia, inseneriteaduse ning matemaatika populariseerimise eesmärgil ja samuti toetati Tallinna Tehnikakõrgkooli Inseneeria-päeva toimumist.

TOETAME NOORTE ARENGUT LÄBI HARIDUSE JA SPORDI

Kontserni ettevõtted usuvad noorte sihi-kindluse arengusse läbi spordi. Seetõttu olid ka 2018. aastal olulisel kohal koostööprojektid mitmete noorsportlaste ja spordiklubidega. 2018. aastal jätkas Kontsern varasemalt alustatud toetuslepingutega:

- Spordiklubi Duo, TalTechi 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.

2018. aastal alustati kiiruisutaja Saskia Alusalu toetamist.

2018. aastal kolis Toyota oma autoralli maailmameistrivõistluste osalevate võistlusautode hoolduskeskuse Tallinna külje alla Peetrisse. Tommi Mäkinen Racingu tellitud Toyota Gazoo Racing nime all tegutseva töökoja ehitas Kontserni tütarettevõtte Nordecon Betoon OÜ.

Õlg pandi alla ka kultuuri ja muude ühiskondlikku aktiivsust soosivate valdkondade sponsoreerimisele. 2018. aastal said Kontsernilt toetust:

- Tallinna Linnateater
- Ugala Teater
- Nõmme Erahariduse Sihtasutus
- Gerd Kanteri kettaheitevõistlus „Viimane Vaatus“
- 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)

2018. aastal moodustasid Kontserni poolt makstud erinevad toetussummad kokku 298 tuhat eurot (2017: 300 tuhat eurot)



NÕUKOGU

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

TOOMAS LUMAN

nõukogu esimees, AS 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 30 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 23 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

JUHTIMINE

NORDECON AS-i NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMED

mas Luman juhtis kümme aastat Tallinna Tehnikaülikooli kuratooriumi tööd selle esimehena. Ta on Eesti Kaitseväge kolonelleitnant (reservis) ning Eesti Reservohvitseride Kogu vanematekogu esimees. Talle on ommistatud Eesti Vabariigi Valgetähe V, III ja I klassi teenetemärk ning mitmeid autasusid Eesti Kaitseväge, Eesti Kaitseliidu ja mitmete teiste riiklike ja ühiskondlike organisatsioonide poolt. Samuti on teda autasustatud mitmete välisriikide riiklike teenetemärkidega. Ta on Tallinna Tehnikaülikooli audoktor.

Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse:

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

Osalus (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 HÖBEMÄGI

AS Nordic Contractors esindaja

Andri Hõbemägi on majanduslase kõrghariduse omandanud Tallinna Tehnikaülikooli majandusteaduskonnas. Töölasele mõeldud aastad 1993–2001 AS-is Hansapank (hilisem AS Swedbank). Aastatel 2001–2002 tegutses Andri Hõbemägi jalgpalliklubi FC Flora tegevjuhina. Alates 2002. aastast sai Andri Hõbemägi 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 kontrollorganisatsioonis:

AS Nordic Contractors tütar- ja sidusettevõtted (nõukogu), AS Lilleküla Jalgpallistaadion (nõukogu), Toidutark OÜ (juhatuse), MTÜ Eesti Jalgpalli Liit, MTÜ Pelgulinna Haridusselts, Nõmme Erahariduse Sihtasutus.

Osalus (üle 5%) teistes ettevõtetes: puuduvad.

VELLO KAHRO

AS 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 kontrollorganisatsioonis:

AS Nordic Contractors tütar- ja sidusettevõtted (nõukogu), OÜ Kaarlaid (juhatuse), OÜ Kaarlaid Eriveod (juhatuse), OÜ Niverto (juhatuse) ja OÜ Niveraalis (juhatuse).

Osalus (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, alul finantsdirektori ja juhatuse liikmena, alates 2005 kuni 2014 juhatuse esimehena. Alates 2015. aastast on Sandor Liive Nordecon AS-i auditikomitee liige.

Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganisatsioonis:

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 tunnuima esindaja Baltika tegevusega. Hetkel töötab Meelis Milder Nasdaq Tallinna börsil noteeritud AS Baltika juhatuse esimehena ning on ettevõtte üks suuremaid aktsionäre. Samuti osaleb Meelis Milder teise Nasdaq Tallinna börsil noteeritud Tallinna Kaubamaja Grupp AS nõukogu töös ning on Tartu Ülikooli Majandusteaduskonna külalislektor Strateegilise juhtimise ja Organisatsiooni-käitumise 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 kontrollorganisatsioonis:

Tallinna Kaubamaja Grupp AS (nõukogu), AS Baltika ja selle tütar- ja sidusettevõtted (juhatuse/nõukogu), 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. Juhatuseliikmed valib ja kinnitab ametisse nõukogu. Juhatuseliikme teenistusaeg on kolm aastat.

GERD MÜLLER juhatusesimees

Gerd Müller on alates 08. jaanuarist 2018 Nordecon AS-i juhatusesimees 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 juhatuseliikmena (1992–2001), EuroProcessing Internationalis (hilisem First Data) piirkondliku juhina (2002–2008), TAG Systems Finland (hilisem EVRY Card Services) Balti piirkonna juhina (2009–2015) ja Nordea Balti arendusjuhi ja Eesti filiaali juhatajana (2015–2017). Gerd on lõpetanud Tallinna Tehnikaülikooli majandusteaduskonna.

Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse:

Eesti Ehitusettevõtjate Liit (juhatus), Nordecon AS-i tütarettevõtted (juhatus/nõukogu).

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

PRIIT LUMAN juhatuseliige

Priit Luman on alates 1. maist 2017 Nordecon AS-i juhatuseliige, tema vastutusaldkonnaks on ettevõtte tegevus välisriikides. 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 (juhatus).

Osalus (üle 5%) teistes ettevõtetes: puudub.

MARET TAMBEK juhatuseliige

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. Juhatuseliikmena, 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 (juhatus/nõukogu).

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

ANDO VOOGMA juhatuseliige

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

Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse: MTÜ Lilleoru (juhatus).

Osalus (üle 5%) teistes ettevõtetes: puudub.

Info nõukogu ja juhatuseliikmete 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.

AVATUS

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

USALDUSVÄÄRSUS

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

Läbipaistvus algab organisatsioonisisestest kultuurist ja töökorraldusest. 2018. aastal tehti Kontsernis jõulisi samme avatud ja selge suhtluse soodustamiseks meeskondades ja üksuste üleselt. Bauhubi nimelise infosüsteemi laialdasem kasutuselevõtt on muutnud omavahelist infojagamist, kogemuste ja teadmiste vahetamist, hangete läbiviimist ja ehitusega seotud dokumentatsiooni haldamist korreksemaks, süsteemsemaks ja lihtsamaks.

Läbipaistvus ja ausameelsus. Börsiettevõtteks on Kontserni jaoks eriti oluline järgida läbipaistvuse ja juhtimiskvaliteedi põhimõtteid. Usaldusväärse maine hoidmiseks tellijate ja koostööpartnerite seas on Kontserni jaoks oluline avatud ja ausameelne suhtlus kõigi oma huvigruppidega. Iseäranis välisturgudel toetab usalduslik maine tellijate poolehoidu 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 võimalus toetada ja edendada ausat konkurentsi ehitusturul.

Eesti Ehitusettevõtjate Liidu liikmena pooldab Kontsern Eesti ehitusplatsidel Põhjamaadele sarnase töötajate elektroonilise registreerimise süsteemi sisse seadmist kohustuslikus korras. See võimaldaks igal ajahetkel tõendada ja kontrollida korrektselt vormistatud töötajate viibimist ehitusobjektidel ning vähendada ebaausat käitumist turul.

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 osapoolte 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 2018. 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. Kontsernis iseseisvalt on kehtestatud korrad ja juhendid, mis käsitlevad muuhulgas ausat ja avatud ehitusprojektide hangete läbiviimist, ettevõtte vara heaperemehelikku 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 väärt-paberituruseadusest ja börsireguleerimisest tulenevad nõuded siseteabe hoidmise ja avalikustamise ning Nordecon AS aktsiaga 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 insaiderite 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 kom-munikeeritakse teemasid, mis võivad huvi pakkuda laiemale avalikkusele, näiteks info uute tööde alustamisest ja objektide valmimisest ning muud huvigruppe otse-semalt puudutavad otsused. Samavõrd oluliseks peab Kontsern sisekommunikat-siooni, järgides samas börsiettevõttele kehtivaid nõudeid.

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

Kontroll. Kontsern kasutab oma tegevuste läbipaistvuse ja nõuetele vastavuse regu-laarseks kontrolliks ettevõttevälisist sõltu-matut siseauditi teenuse pakkujat. Avatud koostööd tehakse objekte üha sagedamini kontrollimas käivate ametitega – sh Maksu- ja Tolliamet, Tööinspeksioon, Politsei- ja Piirivalveamet ning Keskkonnainspekt-sioon. Peatöövõtjana tagab Kontsern ligi-pääsu ka objekti alltöövõtjate ning nende töötajate kontrollimiseks, ent ei vastuta nende seadusekuulekuse eest.

Rikkumised. Aruande koostamise ajaks ei ole Kontserni juhtkonnale teada ühtegi kor-ruptsioonijuhtumit 2018. aastast, sh töötajatega seotud juhtumeid või reageerimist vajavaid juhtumeid alltöövõtjate, klientide või teiste koostööpartneritega. 2018. aastal ei laekunud Kontserni sisemisele vihjeliinile ühtegi uurimist vajavat korruptsiooni, eba-eetilise või ebaõiglase käitumise ega sea-duste rikkumise kahtlusega kaebust.

2018. aastal ei mõistetud Kontserni ette-võtteid süüdi ühegi tõsisema seadustele või regulatsioonidele mittevastavuse tõttu. Ainsad tähelepanekud tulid Tööinspekt-sioonilt (kokku 11) seoses ülevaatuste käigus avastatud tööohutusalaste puu-dustega. Maanteeametilt saadi veokite koormuspiirangute ületamise kohta kaks trahviteatist, mille tasusid juhtumite eest vastutavad alltöövõtjad.

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 2018. aastal ning selle vastavust HÜT juhistele. Hea ühingujuhtimise nõuded on emitendile järgimiseks soovituslikud ning nendest eemaldumist selgitab emitent HÜT aruandes. Nordecon AS järgis 2018. 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 kin- nitamine, 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 suu- rele osale aktsionäridest koosolekul osale- mise võimaluse.

Aktsionäridel on võimalus esitada küsi- musi üldkoosoleku päevakorras nimetatud teemade kohta enne üldkoosoleku toimu- mise päeva tava- või e-posti aadressil, mis on näidatud üldkoosoleku kokkukutsumise teatel. Põhjendatud küsimustele vasta- takse võimalusel enne üldkoosoleku toimu- mist emitendi veebilehel või üldkoosoleku ajal vastava teema arutelu käigus. 2018. aastal ei esitatud korralise üldkoosoleku eel aktsionäride poolt küsimusi päevakor- rapunktide kohta. Küsimusi ja vastuseid esitatud küsimuste kohta säilitatakse vee- bilehel kuni järgmise üldkoosoleku kohta teabe avaldamiseni.

Emitenti esindasid 2018. aastal toimunud korralisel üldkoosolekul kaks juhatuse lii- get, kes osalesid üldkoosolekul ning olid selle toimumise ajal aktsionäridele kät- tesaadavad. Ettekandegas majandustule- muse kohta esines juhatuse esimees Gerd Müller, kes vastas seejärel ka aktsionäride küsimustele.

Nordecon AS-i kõik aktsiad on nimelised lihtaktsiad. Aktsionäril ei ole õigust nõuda nimelise aktsia kohta aktsiatähe väljaand- mist. Aktsionäril ei ole õigust nõuda nime- lise 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 vöö- randamise piiranguid. Aktsionäri surma korral läheb aktsia üle tema pärijale. Nor- decon AS-i suhtes loetakse aktsia üle läi- nuks alates omandaja aktsiaraamatusse kandmise hetkest.

Nordecon AS täitis 2018. aastal aktsionä- ride õiguste teostamisel HÜT punkti 1.1 ala- punktide juhiseid.

ÜLDKOOSOLEKU KOKKUKUTSUMINE JA AVALDATAV TEAVE

Nordecon AS-i aktsionäride korraline üldkoosolek toimus 23. mail 2018. Korraline üldkoosolek peeti Tallinnas Radisson Blu Hotel Olümpia konverentsikeskuses, algusega kell 10.00. Üldkoosoleku kutsus kokku Nordecon AS-i juhatus.

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 täitmi-

sega avalikustab juhatus emitendi veebilehel päevakorraga seotud olulise teabe, mis on talle esitatud või muul viisil kättesaadav, mis on vajalik üldkoosolekul otsuste tegemiseks.

Olenevalt üldkoosoleku päevakorrast loetakse oluliseks teabeks kasumi jaotamise ettepanek, muudetava põhikirja eelnõu koos muudatuste ära märkimisega, väärt-paberite 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 2018. aastal üldkoosoleku kokkukutsumisel ja avalikustatava teabe osas HÜT punkti 1.2 alapunktide juhiseid.

ÜLDKOOSOLEKU LÄBIVIIMINE

Üldkoosoleku läbiviimise keeleks on eesti keel. Üldkoosoleku juhatajaks ei valita nõukogu ega juhatuse liiget. Aruandeperioodil viis üldkoosoleku juhatamise läbi emitendiga mitteseotud isik.

Üldkoosolekul osalevad reeglina juhatuse liikmed, nõukogu esimees ning võimalusel ka nõukogu liikmed ja vähemalt üks audiitoritest. Üldkoosolekul osaleb nõukogu liikme kandidaat, kui ta ei ole varem nõukogu liige olnud, ja audiitori kandidaat. 2018. aasta korralisel üldkoosolekul osalesid juhatuse esimees Gerd Müller ja juhatuse liige Maret Tambek 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 2018. 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 ja Ando Voogma ning audiitor ei osalenud korraliselt üldkoosolekul.

JUHATUS

JUHATUSE ÜLESANDED

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

Tõhusa riskijuhtimise ja sisekontrolli tagamiseks juhatus:

- 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.

2018. 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 2018. 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.

2018. aastal oli juhatuse koosseis alljärgnev:

NIMI	AMET/ VASTUTUSVALDKOND	TEENISTUS- AJA ALGUS	TEENISTUS- AJA LÕPP
Gerd Müller	Juhatus esimees Nordecon AS-i ja kontserni üldjuhtimine	08.01.2018	06.01.2021
Priit Luman	Juhatus liige Kontserni välisurgude juhtimine	01.05.2017	30.04.2020
Maret Tambek	Juhatus liige , Nordecon AS-i finants- ja tugiteenuste juhtimine	01.05.2017	30.04.2020
Ando Voogma	Juhatus liige , Nordecon AS-i müügi- ja ettevalmistustegevuse juhtimine	01.08.2017	31.07.2020
Erkki Suurorg	Juhatus liige Nordecon AS-i ehitustegevuse juhtimine	05.08.2002	31.03.2018

JUHATUSE TASUSTAMINE

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

Teenistuslepingu kohaselt on juhatuse liikmel võimalus saada teenistustasustale lisaks veel alljärgnevaid rahalisi lisatasusid (vt ka lisa 35):

- Tulemustasust igaks majandusaastaks püstitatud eesmärkide täitmise eest. Tulemustasust aluseks on vastavalt juhatuse liikme vastutusvaldkonnale, kas konsolideeritud või kontserni tegevusturu/ettevõtte EBITDA (ärikasum, millele on liidetud majandusaastal arvestatud kulum) tase enne juhatuse liikmete tulemustasust arvutamise mõju. Igale eesmärgistatud EBITDA tasemele on kehtestatud koefitsient, mis korrutatakse teenistustasustaga leidmaks tulemustasust summa.

Tulemustasust ei maksta, kui vastavaks perioodiks kehtestatud eesmärgid ei saavutata või tulemustasust määramisel on tuginedud 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 teenistustasust koos tulemustasustudega).

Tasust 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 teenistustasust koos tulemustasustudega).

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 kokkuleppe järgmiseks teenistusperioodiks.

2018. a. toimunud aktsionäride üldkoosolekul muudeti juhatuse liikmetele suunatud aktsioptionsiooni programmi. Selle raames on juhatuse esimehel võimalik soetada 200 000 ja juhatuse liikmetel 129 500 Nordecon AS aktsiat. Optionsioone on õigus teos-

tada pärast kolmeaastase perioodi möödumist optionsioonilepingu sõlmimisest, ent igal juhul mitte enne Nordecon AS 2020. a majandusaasta aruande kinnitamist Nordecon AS aktsionäride üldkoosoleku poolt optionsioonilepingus ja optionsioonitingimustes sätestatud korras. Aktsioptionsioone ei ole õigust võõrandada. Juhatuse liikmetel on optionsiooni teostamine seotud Kontserni EBITDA (alates 6 083 tuhandest eurost kuni 12 167 tuhande euron) eesmärgiga 2020. aastaks.

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasust moodustasid 2018. aastal 656 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 217 tuhat eurot (2017: vastavalt 1 001 tuhat eurot ja 330 tuhat eurot).

Nordecon AS on 2018. aastal täitnud juhatuse koosseisu ja tasust 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 ärilisest pakkest, 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 pakkest, 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 juhatuse ega juhatusele teadaolevalt töötajad nimetatud põhimõtte vastu eksinud.

Nordecon AS täitis 2018. 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 tea-

vitab 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. 2018. aastal toimus kokku 5 nõukogu koosolekut, millest kahel nõukogu liikmete osavõtt oli 100%line ning kolmel 80%line. Lisaks toimus kuus korda elektrooniline otsustamine, milles nõukogu osales täies koosseisus.

Nordecon AS täitis 2018. aastal nõukogu ülesannete osas HÜT punkti 3.1 alapunktide juhiseid.

2018. aastal oli nõukogu koosseis alljärgnev:

NIMI	AMET	TEENISTUS- AJA ALGUS	TEENISTUS- AJA 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 KOOSSEIS JA TASUSTAMINE

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

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



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

Nordecon AS-i aktsionäride 24.05.2017 üldkoosoleku otsuse kohaselt on alates 01.07.2017 nõukogu esimehe igakuine põhitasu 9 000 eurot, nõukogu aseesimene 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 2018. aastal 187 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 62 tuhat eurot (2017: vastavalt 167 tuhat eurot ja 55 tuhat eurot).

Nordecon AS täitis 2018. 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 2018. aastal nõukogu ülesannete osas HÜT punkti 3.3 alapunktide juhiseid.

JUHATUSE JA NÕUKOGU KOOSTÖÖ

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

Juhatus ja nõukogu on teinud 2018. aastal aktiivset koostööd, et jälgida emitendi

arengukava täitmist ning strateegiliste eesmärkide saavutamist. 2018. aastal kindlitas nõukogu uuendatud strateegia aastateks 2019–2022. 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. Nõukogu ja juhatuse vahelise infovahetuse osas rakendatakse konfidentsiaalsusnõudeid, mis tagavad kontrolli eelkõige hinnatundliku teabe liikumise üle.

Nordecon AS täitis 2018. aastal juhatuse ja nõukogu koostöö osas HÜT punktide 4.1–4.3 alapunktide juhiseid.

MITMEKESISUSPOLIITIKA RAKENDAMINE

Eesti Raamatupidamise seaduse § 24² lg 4 kohaselt peab suurettevõtja, kelle emitteeritud hääleõigust andvad väärtpaberid on võetud kauplemisele Eesti või muu lepinguriigi reguleeritud väärtpaberiturule, ühin- gujuhtimise aruandes kirjeldama äriühingu juhatuse ja kõrgemas juhtorganis ellu viidavat mitmekesisuspoliitikat ning selle rakendamise tulemusi aruandeaastal. Kui mitmekesisuspoliitikat aruandeaastal rakendatud ei ole, tuleb selle põhjuseid selgitada ühin- gujuhtimise aruandes.

Kontsern ei rakendanud 2018. 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 tea-

vitamist. Aktsionäride võrdse kohtlemise põhimõtte ei võta emitendilt õigust viivitada siseteabe avaldamisega ega edastada avalikustamata siseteavet selle saamiseks õigustatud isikutele. Emitendi peamised infokanalid aktsionäride ja investorite teavitamisel on Nasdaq Tallinna börsi infosüsteem ja emitendi veebileht www.nordecon.com. Kasutatavates infokanalites avalikustatakse teave üheaegselt nii eesti kui ka inglise keeles.

Avalikustatava teabe osas lähtutakse Nasdaq Tallinna börsi reglemendist ja väärtpaberituruseadusest. Ettevõtte on määranud olulistest ehituslepingutest teavitamise piirmääraks 2018. aastal 3,2 miljonit eurot. 2018. aastal avalikustas Nordecon AS 33 börsiteadet samaaegselt Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemi ning emitendi kodulehe kaudu.

Nordecon AS on avalikustanud oma veebilehel ja börsi infosüsteemis eraldi teadandena finantskalendri, s.o aasta jooksul avalikustamisele kuuluva teabe (sh aastaruanne, vahearuanDED, üldkoosoleku kokkukutsumise teade) avalikustamise kuupäevad või avalikustamishädala. 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 analüüti-

kute sõltumatusse või emitendi sõltumatusse 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 2018. aastal teabe avaldamise osas HÜT peatükk 5 juhiseid v.a järgmised punktid:

Ettevõtte ei ole teavitanud punkt 5.6 kohaselt etteulatuvalt analüütikutega kohtumiste, analüütikutele või investoritele või institutsionaalsetele investoritele tehtavate esitluste aegadest ja asukohtadest, et aktsionärid saaksid nendel osaleda. Nime- tatud 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 vahearvuanded 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 2018. aastal aruandluse osas HÜT punkti 6.1 alapunktide juhi- seid, 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 sõltumatusel 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.

Lisaks auditi teenustele oleme oma audiitoritelt 2018. aastal otnud maksu- ja õigusnõustamist, koolitus- ning majandusaasta aruande tõlketeenust. Nordecon AS tasus 2018. aastal audiitoritele teenuste eest kokku 52 tuhat eurot.

Audiitor andis nõukogu poolt moodustatud auditikomiteele kirjaliku ülevaate ettevõtte 2018. aasta auditeerimise käigust, tehtud tähelepanekutest ning muudest olulistest teemadest, mida arutati ettevõtte juhatusega.

Nordecon AS täitis 2018. aastal auditeerimise osas HÜT punkti 6.2 alapunktide juhiseid.

AKTSIA JA AKTSIONÄRID

AKTSIAINFORMATSIOON

Väärtpaberi nimi	Nordecon AS lihtaktsia
Emitent	Nordecon AS
ISIN	EE3100039496
Väärtpaberi lühinimi	NCN1T
Nominaalväärtus	Puudub*
Emiteeritud väärtpabereid	32 375 483
Noteeritud väärtpabereid	32 375 483
Noteerimise kuupäev	18.05.2006
Turg	Nasdaq Tallinn, Balti Pöhinimekirj
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 muudatustest, on Nordecon AS-is 2011. aasta mais toimunud üldkoosoleku otsusega viidud läbi aktsiakapitali ümberarvestamine 307 567 280 Eesti kroonilt 19 657 131,9 eurole. Samaaegselt on võetud kasutusele nimiväärtuseta aktsiad.

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

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

AKTSIAKAPITALI VÄHENDAMINE

14. septembril 2018 kanti äriregistrisse Nordecon AS-i aktsiakapitali vähendamine 23. mail 2018 toimunud aktsionäride üldkoosoleku otsuse alusel.

Aktsionäride üldkoosoleku otsuse kohaselt otsustati vähendada Nordecon AS-i aktsiakapitali 1 942 528,98 euro võrra 18 263 543,68 eurolt 16 321 014,70 euronile. Aktsiakapitali vähendati aktsiate arvestusliku väärtuse vähendamise teel 0,06 euro võrra aktsia kohta. Aktsiaseltsi aktsiate koguarv ei muutu ning aktsiate arvestuslik väärtus vähenes võrdeliselt aktsiakapitali vähendamisega. Aktsiakapitali vähendamise tulemusena on Nordecon AS-i aktsiakapitali suurus 16 321 014,70 eurot, mis jaguneb 32 375 483 nimiväärtuseta aktsiaks.

Aktsiakapitali vähendamine summas 0,06 eurot aktsia kohta maksti aktsionäridele välja 18. detsembril 2018. Nordecon AS-ile kuuluvate oma aktsiate eest aktsiaseltsile väljamakseid ei tehtud.

AKTSIATEGA KAUPLEMISE KOONDTULEMUSED

VÄÄRTPABERI KAUPLEMISAJALUGU

HIND (EUR)	2018	2017	2016	2015	2014
AVAMISHIND	1,25	1,34	1,03	1,02	1,05
Kõrgeim	1,29	1,46	1,35	1,14	1,09
Keskmine	1,10	1,30	1,14	1,05	1,02
Madalaim	0,89	1,20	0,98	0,98	0,93
VIIMANE SULGEMISHIND	0,89	1,23	1,33	1,05	1,06
Kaubeldud aktsiaid (tk)	1 707 399	1 977 849	1 162 430	1 656 376	1 799 724
Tehingute maht, mln EUR	1,93	2,60	1,3	1,71	1,85
Noteeritud aktsiate arv (31.12.), tuhat tükki	32 375	32 375	32 375	32 375	32 375
TURUVÄÄRTUS (31.12.), mln eur	28,81	39,82	43,06	33,99	34,32

AKTSIA VÄÄRTUSE SUHTARVUD

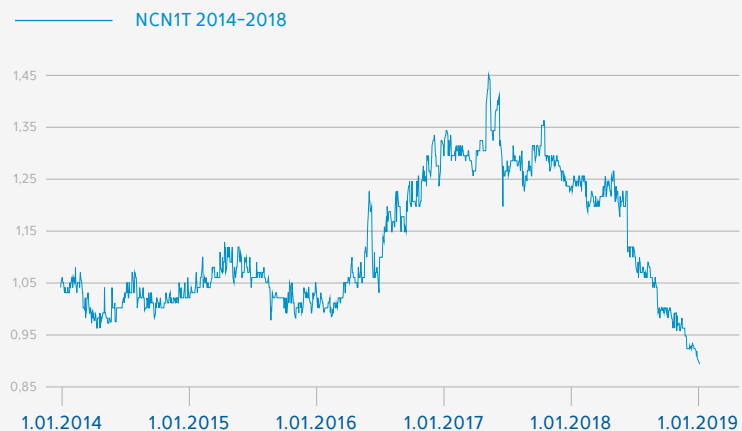
SUHTARV	2018	2017	2016	2015	2014
P/E	8,3	27,4	13,3	180,4	16,7
P/B	0,9	1,1	1,1	0,9	0,9

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

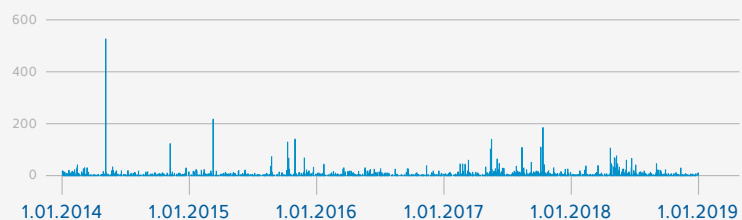
P/B = aktsia aasta viimane sulgemishind / (emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital/aktsiate arv)

NORDECON AS-I AKTSIA HINNA JA TEHINGUTE MAHTUDE DÜNAAMIKA AASTATEL 2014–2018

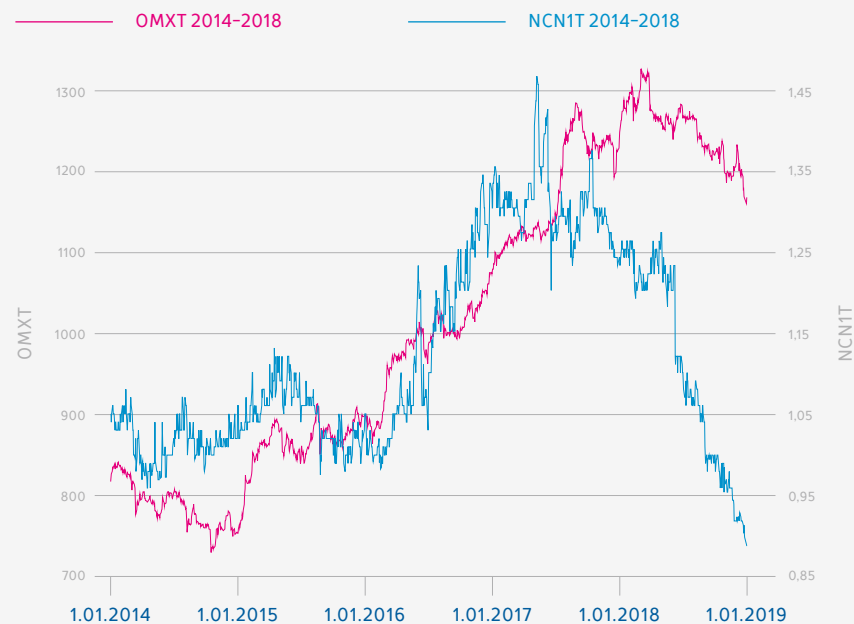
AKTISAHINNA LIIKUMINE EURODES



TEHINGUTE PÄEVAKÄIBED TUHANDETES EURODES



AKTSIAHINNA MUUTUMINE VÕRRELDES PEAMISE VÕRDLUSINDEKSIGA OMX TALLINN AASTATEL 2014–2018



Indeks/aktsia	01.01.2014*	31.12.2018	+/-%
OMX TALLINN	817,72	1162,86	42,21%
NCN1T	1,05 EUR	0,89 EUR	-15,24%

* Nasdaq Tallinna börsi sulgemishind ja OMXT indeksi väärtus seisuga 31.12.2013

AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR

NORDECON AS-i SUURIMAD AKTSIONÄRID SEISUGA 31.12.2018

AKTSIONÄR	AKTSIATE ARV (TK)	OSALUS (%)
AS Nordic Contractors	16 507 464	50,99
Luksusjaht AS	4 211 925	13,01
ING Luxembourg S.A.	1 383 063	4,27
Rondam AS	1 000 000	3,09
SEB Pank AS kliendid	710 000	2,19
ASM Investments OÜ	519 600	1,60
Mati Kalme	500 000	1,54
State Street Bank and Trust Omnibus Account A Fund	368 656	1,14
Ain Tromp	303 960	0,94
Lembit Talpsepp	291 103	0,91

NORDECON AS-i AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR SEISUGA 31.12.2018

	AKTSIONÄRIDE ARV (TK)	OSALUS (%)
Aktsionärid osalusega > 5%	2	64,00
Aktsionärid osalusega 1%-5%	6	13,84
Aktsionärid osalusega < 1%	1846	19,54
Omaaktsiad	1	2,62
KOKKU	1855	100

AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR TEGEVUSALADE JA JURIIDILISE VORMI JÄRGI SEISUGA 31.12.2018

TEGEVUSALA JA JURIIDILINE VORM	AKTSIATE ARV (TK)	OSALUS (%)
Juriidilistest isikutest ettevõtted	24 583 960	75,93
Füüsilised isikud	4 593 709	14,19
Finantsasutused (pangad, investeerimisfondid)	2 942 814	9,09
Kindlustusseltsid	255 000	0,79
KOKKU	32 375 483	100

NORDECON AS-i NÕUKOGU LIIKMETE POOLT KONTROLLITUD AKTSIAD SEISUGA 31.12.2018

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 ettevõtted

**NORDECON AS JUHATUSE LIIKMETE POOLT
KONTROLLITUD AKTSIAD SEISUGA 31.12.2018:**

JUHATUS		AKTSIATE ARV (TK)	OSALUS (%)
Gerd Müller	Juhatusesimees	0	0,00
Priit Luman	Juhatuseliige	7 000	0,02
Maret Tambek	Juhatuseliige	0	0,00
Ando Voogma	Juhatuseliige	0	0,00
KOKKU		7 000	0,02

AKTSIAOPTSIOONID

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 tuhande 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 euronile ning soetas samas mahus ning hinnaga omaaktsiad.

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 aktsiaoptiooni programmi muutused, millega anti Nordecon AS-i juhatuse esimehele õigus 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. Optiooni teostamine on seotud Kontserni EBITDA (alates 6 083 tuhandest eurost kuni 12 167 tuhande euronile) 2020. aastaks seatud eesmärgiga.

Seisuga 31.12.2018 on realiseeritud ja kehtivuse kaotanud aktsiaoptioone vastavalt 229 857 ja 800 398 aktsia ulatuses ning realiseerimata on aktsiaoptioone 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. Akt-

siaid võib pantida. Nordecon AS-i juhatusele ei ole teada, et aktsionäride omavahelistes lepingutes oleks sätestatud aktsiate võõrandamise piiranguid.

DIVIDENDIPOLIITIKA

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*
2014	923	30 757	0,03	19,9%
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%

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

Nordecon AS vähendas 2018. aastal aktsiakapitali 1 943 tuhat eurot (0,06 eurot aktsia kohta). Aktsiakapitali vähendamise väljamakse tehti aktsionäridele 2018. aasta detsembris (vt ka tegevusaruande peatükk „Aktsia ja aktsionärid“).

Juhatuse ettepaneku kohaselt võiks käesoleval aastal 2018. aasta eest dividendideks maksta 0,06 eurot aktsia kohta (kokku 1 892

tuhat eurot). Oma aktsiad ei anna aktsiaseltsile mingeid aktsionäriõigusi.

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.

AKTSIAKAPITALI VÄHENDAMINE

Aruande koostamise perioodil on tuumikaktsionär informeerinud juhatust oma plaanist esitada aktsionäride korralisele üldkoosolekule ettepanek vähendada aktsiakapitali 1 943 tuhat eurot (0,06 eurot ühe aktsia kohta). Kirjeldatud otsuse vastuvõtmisel väheneb aktsiakapital 16 321 tuhandelt eurolt 14 378 tuhandele eurole. Aktsiakapitali vähendatakse aktsiate arves-

tusliku väärtuse vähendamise teel, aktsiate arv jääks samaks, 32 375 483 aktsiat, s.h. seisuga 31.12.2018 846 898 omaaktsiat.

Vastavalt põhikirjale on Nordecon AS-i miinimumaktsiakapital 8 000 tuhat eurot ning maksimumaktsiakapital 32 000 tuhat eurot. Uue, vähendatud, aktsiakapitali suurus oleks vastavuses ettevõtte põhikirjaga.

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei kaasne tulumaksu tasumise kohustust aktsiakapitali sissemaksete vähendamisel omakapitalist tehtud väljamaksete summa osalt, mis ei ületa omakapitali tehtud sissemakseid. Nordecon AS-i tehtud sissemakseid on suuremad, kui võimalik aktsiakapitali vähendamine.

JUHATUSE 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

18.04.2019

Priit Luman
juhatuse liige

18.04.2019

Maret Tambek
juhatuse liige

18.04.2019

Ando Voogma
juhatuse liige

18.04.2019

VALIK 2018. AASTAL LÕPETATUD OBJEKTIDEST



KONTSERNI ETTEVÖTETE POOLT ERINEVATES ALAMSEGMENTIDES
ARUANDEPERIOODIL LÕPETATUD OLULISEMAD OBJEKTID*:

OBJEKTİ LÜHIKIRJELDUS	TEOSTAJA	TELLIJA	TEGEVUSSEGMENT	LK
Haabersti ristmiku rekonstrueerimine	Nordecon AS	Tallinna Kommunaalamet	Teedehitus	77
Põhimaantee nr 7 (Riia-Pihkva) Tsiiruli – Missoküla kahe teelõigu, kokku 11,7 km, rekonstrueerimine	Nordecon AS	Maanteeamet	Teedehitus	78
Põhimaantee nr 4 (Tallinn-Pärnu-Ikla) Ääsmäe – Kohatu 2+1 möödasõidualade ehitus	Nordecon AS	Maanteeamet	Teedehitus	79
Metsä Wood vineeritehas Pärnus	Nordecon AS	Metsä Wood Eesti AS	Tööstus- ja laohooned	80
Lõõtsa tn 12 äri- ja büroohoone Tallinnas	Nordecon AS	AS Technopolis Ülemiste	Ärihooned	81
Tapa kaitsevälinnaku kasarmud	Nordecon AS	Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus	Ühiskondlikud hooned	82
Tapa kaitsevälinnaku soomusmanöövertaristu	Nordecon AS	Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus	Ühiskondlikud hooned	83
Pirita tee 20A, Meerhof 2.0, külaliskorterid Tallinnas	Nordecon AS	Pirita tee 20a OÜ	Korterelamud	84
Sõjakooli I-III etapi korterelamud Tallinnas	Nordecon AS	Marsi Elu OÜ	Korterelamud	85
Abja-Paluoja esmatasandi tervisekeskus	AS Eston Ehitus	Abja Vallavalitsus	Ühiskondlikud hooned	86
Martensi Maja Pärnus	AS Eston Ehitus	MP Majad OÜ	Ärihooned	87
Riia Maja Pärnus	AS Eston Ehitus	Autostock OÜ	Ärihooned	88
Ülemiste Citys Sepise tn 8 asuv parkimismaja Tallinnas	Nordecon Betoon OÜ	Öpiku Majad OÜ	Ärihooned	89
Omniva logistikakeskus Rae vallas, Harjumaal	Nordecon Betoon OÜ	Eesti Post AS	Tööstus- ja laohooned	90
WoHo äri- ja eluhoone Tallinnas	Nordecon Betoon OÜ	Ekerepol OÜ	Korterelamud/ärihooned	91
BRF Väsby Terrass korterelamu Rootsis	SWENCN AB	Brabo Stockholm AB	Korterelamud	92
„Scandia“ I etapp Brovarys, 4 korterelamut Ukrainas	Eurocon Ukraine TOV	Prosperitatis LLC	Korterelamud	93

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



HAABERSTI RISTMIKU REKONSTRUEERIMINE

TEOSTAJA

Nordecon AS

TELLIJA

Tallinna Kommunaalamet

ASUKOHT

Haabersti, Tallinn

PROJEKTEERIJA

K-projekt AS

TÖÖDE AEG

aprill 2017 – august 2018

PROJEKTIJUHT

Martin Paabo

”

„Haabersti ringristmiku tähendus Tallinna linna transpordikorralduse parendamisel on märkimisväärne. Hea meel on teha nii olulise tähendusega liiklussõlme ehitamisel koostööd professionaalse partneriga nagu Nordecon, kelle asjatundlikkus, tegutsemiskiirus ja põhjalikkus tagasid head lahendused ka keerulisematele väljakutsetele ja võimaldasid meil Tallinna linna elanike ja külaliste liiklemist sujuvamaks muuta.“

Reio Vesiallik

Tallinna Kommunaalamet



PÕHIMAANTEE NR 7
(RIIA-PIHKVA)
TSIIRULI – MISSOKÜLA
KAHE TEELÕIGU, KOKKU 11,7 KM,
REKONSTRUEERIMINE

TEOSTAJA
Nordecon AS

TELLIJA
Maanteeamet

ASUKOHT
Rõuge vald, Võru maakond

PROJEKTEERIJA
Toner-Projekt OÜ

TÖÖDE AEG
aprill 2018 – oktoober 2018

PROJEKTIJUHT
Mihhail Kravtšenko



PÕHIMAANTEE NR 4 (TALLINN-PÄRNU-IKLA) ÄÄSMÄE – KOHATU 2+1 MÖÖDASÕIDUALADE EHITUS

TEOSTAJA

Nordecon AS

TELLIJA

Maanteeamet

ASUKOHT

Saue ja Kernu vald, Harjumaa

PROJEKTEERIJA

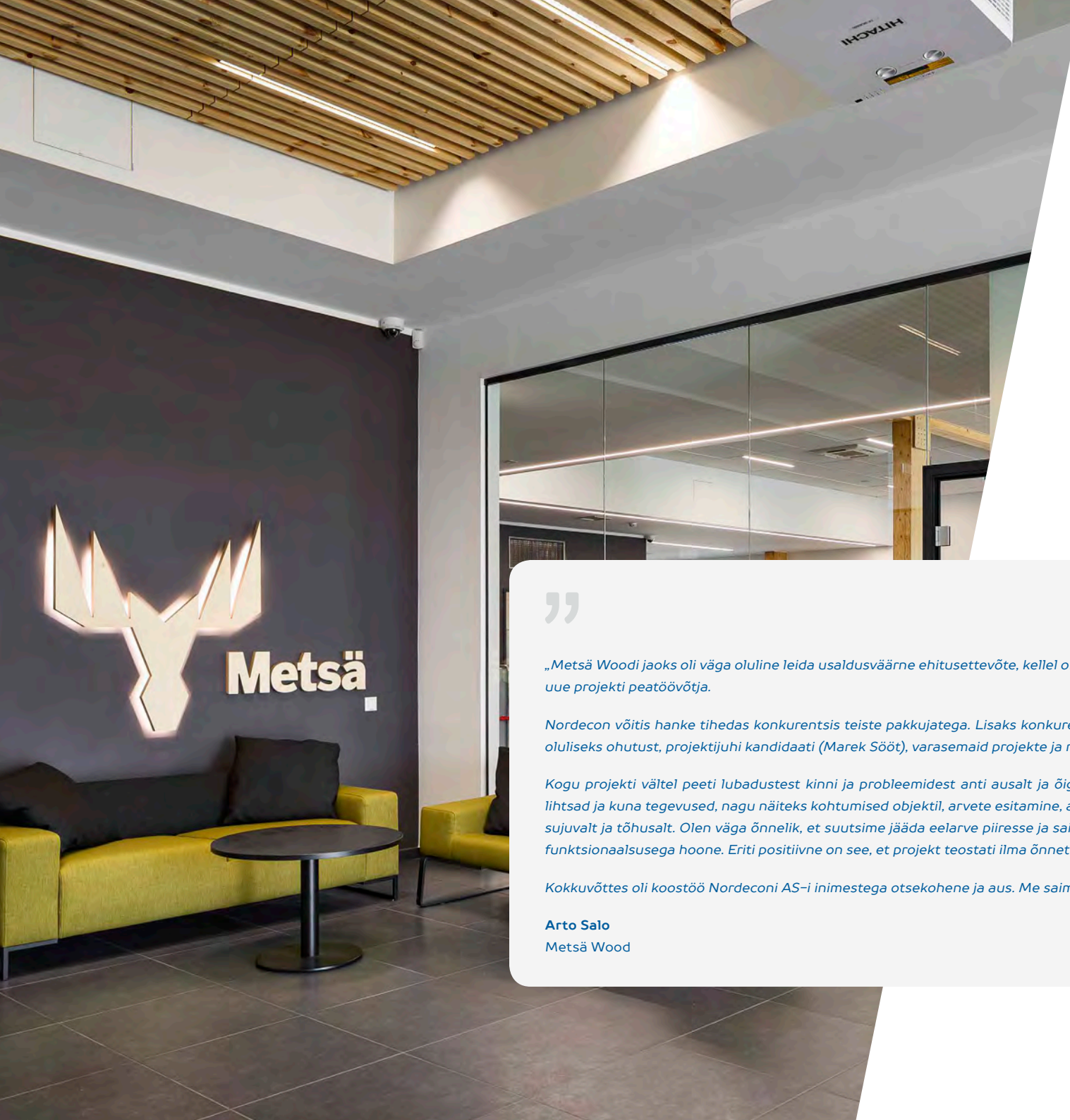
Tinter-Projekt OÜ

TÖÖDE AEG

aprill 2017 – juuni 2018

PROJEKTIJUHT

Madis Padu



METSÄ WOOD VINEERITEHAS

TEOSTAJA

Nordecon AS

TELLIJA

Metsä Wood Eesti AS

ASUKOHT

Kase 17, Pärnu

PROJEKTEERIJAJA

Sweco Projekt AS

TÖÖDE AEG

aprill 2017 – juuli 2018

PROJEKTIJUHT

Marek Sööt

”

„Metsä Woodi jaoks oli väga oluline leida usaldusväärne ehitusettevõtte, kellel oleksid kõik vajalikud ressursid ja oskused, et olla meie uue projekti peatöövõtja.

Nordecon võitis hanke tihedas konkurentsist teiste pakkujatega. Lisaks konkurentsivõimelisele hinnale pidasime otsustusprotsessis oluliseks ohutust, projektijuhi kandidaati (Marek Sööt), varasemaid projekte ja ressursse.

Kogu projekti vältel peeti lubadustest kinni ja probleemidest anti ausalt ja õigeaegselt teada. Meie soov oli, et protsessid oleksid lihtsad ja kuna tegevused, nagu näiteks kohtumised objektis, arvete esitamine, alltöövõtjate valik jne, lepidi ühiselt kokku, laabus kõik sujuvalt ja tõhusalt. Olen väga õnnelik, et suutsime jääda eelarve piiresse ja saime kõrge kvaliteedi, parima võimaliku tehnoloogia ja funktsionaalsusega hoone. Eriti positiivne on see, et projekt teostati ilma õnnetusjuhtumiteta, mis oleksid põhjustanud tööseisakuid.

Kokkuvõttes oli koostöö Nordeconi AS-i inimestega otsekohene ja aus. Me saime täpselt seda, mida meile lubati.“

Arto Salo

Metsä Wood

LÕÕTSA TN 12 ÄRI- JA BÜROOHOONE TALLINNAS

TEOSTAJA

Nordecon AS

TELLIJA

AS Technopolis Ülemiste

ASUKOHT

Lõõtsa 12, Tallinn

PROJEKTEERIJA

Novarc Group AS

TÖÖDE AEG

november 2016 – märts 2018

PROJEKTIJUHT

Rauno Rausk





TAPA SÕJAVÄELINNAKU KASARMUD

TEOSTAJA

Nordecon AS

TELLIJA

Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus

ASUKOHT

Loode tee 35, Tapa linn, Lääne-Virumaa

PROJEKTEERIJA

SWECO Projekt AS, ConArte OÜ

TÖÖDE AEG

oktoober 2017 – september 2018

PROJEKTIJUHT

Priit Murmann

”

„Tulemusele ja koostööle rõhku panev partner, seda jätkuvalt nii aastal 2018 kui ka loodetavasti tulevastes projektides!”

Mart Salusaar

Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus



TAPA SÕJAVÄELINNAKU SOOMUSMANÖÖVERTARISTU

TEOSTAJA

Nordecon AS

TELLIJA

Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus

ASUKOHT

Loode tee 35, Tapa linn, Lääne-Virumaa

PROJEKTEERIJA

AB Ansambel OÜ, ConArte OÜ

TÖÖDE AEG

oktoober 2017 – detsember 2018

PROJEKTIJUHT

Priit Murmann



PIRITA TEE 20A, MEERHOF 2.0, KÜLALISKORTERID TALLINNAS

TEOSTAJA

Nordecon AS

TELLIJA

Pirita tee 20a OÜ

ASUKOHT

Pirita tee 20A, Tallinn

PROJEKTEERIJA

Arhitektuuribüroo T.Soovali OÜ

TÖÖDE AEG

detsember 2015 – oktoober 2018

PROJEKTIJUHT

Agu Zilensk

”

„Olenemata Meerhof 2.0 residentside väga kõrgetest kvaliteedinõuetest, paljudest erilahendus-
test ning tehnilisest keerukusest on Metro Capitali meeskond tagasivaates projekti teostusega
igati rahul. Meie jaoks oli tegemist seni suurima ja kõige eksklusiivseima kortermaja arendusega.
Kuigi projekti teostusel ilmnisid mitmed keerukad väljakutsed, on tagasivaates rõõm tõdeda, et
olime teinud AS Nordeconi näol õige valiku – peatöövõtja kaasas täiendavaid ressursse ja tegi
vangerdusi seni kuni tellijaga kokku lepitud tulemus oli saavutatud ja lõppklieentidele üle antud.
Ka hoone garantiiperiood on olnud üsna sündmustevaene. See kõneleb enda eest.“

Rain Pärn

Metro Capital OÜ



SÕJAKOOLI I-III ETAPI KORTERELAMUD TALLINNAS

TEOSTAJA

Nordecon AS

TELLIJA

Marsi Elu OÜ

ASUKOHT

Sõjakooli 12, Tallinn

PROJEKTEERIJA

Allianss Arhitektid OÜ

TÖÖDE AEG

november 2016 – aprill 2019

PROJEKTIJUHT

Silver Sein



ABJA-PALUOJA ESMATASANDI TERVISEKESKUS

TEOSTAJA

AS Eston Ehitus

TELLIJA

Abja Vallavalitsus

ASUKOHT

Järve 5, Abja-Paluoja, Viljandimaa

PROJEKTEERIJA

TEEKAA Arhitektuur OÜ

TÖÖDE AEG

2017–2018

PROJEKTIJUHT

Priit Talts

MARTENSI MAJA PÄRNUS

TEOSTAJA

AS Eston Ehitus

TELLIJA

MP Majad OÜ

ASUKOHT

Pikk 12, Pärnu

PROJEKTEERIJA

Arhitektuuribüroo BOA OÜ

TÖÖDE AEG

2016–2018

PROJEKTIJUHT

Valdo Knaps





RIIA MAJA PÄRNUS

TEOSTAJA

AS Eston Ehitus

TELLIJA

Autostock OÜ

ASUKOHT

Riia mnt 169a, Pärnu

PROJEKTEERIJA

AB Riho Jaagomägi

TÖÖDE AEG

2018

PROJEKTIJUHT

Mati Palu



PARKIMISMAJA SEPIS 8 ÜLEMISTE CITYS TALLINNAS

TEOSTAJA

Nordecon Betoon OÜ

TELLIJA

Öpiku Majad OÜ

ASUKOHT

Sepise 8, Tallinn

PROJEKTEERIJ

Nordecon Betoon OÜ

TÖÖDE AEG

juuli 2017 – juuli 2018

PROJEKTIJUHT

Mihhail Varep



OMNIVA LOGISTIKAKESKUS RAE VALLAS HARJUMAAL

TEOSTAJA

Nordecon Betoon OÜ

TELLIJA

Eesti Post AS

ASUKOHT

Rukki tee 7, Lehmja, Harjumaa

PROJEKTEERIJA

Nord Projekt AS

TÖÖDE AEG

september 2017 – august 2018

PROJEKTIJUHT

Mihhail Varep



WOHO ÄRI- JA ELUHOONE TALLINNAS

TEOSTAJA

Nordecon Betoon OÜ

TELLIJA

Ekerepol OÜ

ASUKOHT

Mustamäe tee 3, Tallinn

PROJEKTEERIJA

Nordecon Betoon OÜ ja Mapri Ehitus OÜ

TÖÖDE AEG

aprill 2017 – detsember 2018

PROJEKTIJUHT

Taavi Kaiv

BRF VÄSBY TERRASS KORTERELAMU ROOTSIS

TEOSTAJA

SweNCN AB

TELLIJA

Brabo Stockholm AB

ASUKOHT

Upplands Väsby, Rootsi

PROJEKTEERIJA

E-Inseneribüroo

TÖÖDE AEG

jaanuar 2017 – juuni 2018

PROJEKTIJUHT

Priit Kiiver

”

„BRABO on perefirma, mis tegeleb elukondliku kinnisvara arendusega. Me ehitame, omame ja haldame kinnistuid, peamiselt Stockholmi piirkonnas. Oma põhiväärtusteks peame pikaajalisi partnerlussuhteid, jätkusuutlikkust, ehituskvaliteeti, tehnoloogiat, linnaplaneerimist ja arhitektuuri. Olles teadlikud oma sotsiaalsest vastutusest, teeme koostööd kohalike omavalitsustega. Meie eesmärk on luua turvalisi ja aktiivseid elurajoone, lisades oma projektidele aktiivsust soodustavaid funktsioone. Üheks näiteks on Upplands Väsbyse ehitatud erinevaid sportimisvõimalusi pakkuv vabaajapark, teiseks piirkonnas tegutsevad juhendajaga jooksurühmad. Oma praegustele projektidele lisame ühiselt kasutatavaid alasid, näiteks rentnikele tasuta kasutamiseks mõeldud täisvarustusega spordisaale, kontoripindu ja jalgrattahoiuruume-töökodasid.

2018. aasta mais avas Stockholmi Upplands Väsby kohalik omavalitsus pidulikult Trädgårdsvägen 2, kus BRABO Stockholm AB arendas korteriühistule kuuluva 59 korteriga kortermaja. Kortermajal on 8 korrust ja selle ehitamisel on kasutatud nähtavate ühenduskohtadega betoonelemente. Kõik projekteerimis- ja ehitustööd teostas SWENCN koos oma lepingupartneritega.

SWENCN aitas meil realiseerida projekti viisil, mis on kooskõlas meie põhiväärtustega. Me oleme tehtud tööga väga rahul. Ettevõtte ja projektimeeskond tõestasid, et nad on usaldusväärsed, asjatundlikud ja koostööaldisid.“

Patrik Ericson

BRABO Stockholm AB



SCANDIA I ETAPP, 4 KORTERELAMUT BROVARYS UKRAINAS

TEOSTAJA

Eurocon Ukraine TOV

TELLIJA

Prosperitatis LLC

ASUKOHT

Bohunska Str., Brovary, Ukraina

PROJEKTEERIJA

PNVP Bazys Center

TÖÖDE AEG

2015–2018

PROJEKTIJUHT

Petro Golenia

KONTSERNI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE



KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

EUR '000	LISA	31.12.2018	31.12.2017
VARA			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	8	7 678	8 915
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	9	31 627	35 193
Ettemaksed	10	1 383	1 642
Varud	11	20 444	23 230
Käibevara kokku		61 132	68 980
Põhivara			
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	12	2 266	1 888
Pikaajalised finantsinvesteeringud		26	26
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	9	8 225	8 950
Kinnisvarainvesteeringud	13	5 526	4 929
Materiaalne põhivara	14	12 288	12 566
Immateriaalne põhivara	15	14 674	14 639
Põhivara kokku		43 005	42 998
VARA KOKKU		104 137	111 978

EUR '000	LISA	31.12.2018	31.12.2017
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	16	9 374	16 197
Võlad hankijatele	18	34 954	36 057
Muud võlad	19	5 187	5 654
Ettemaksed	20	3 932	3 651
Eraldised	21	1 013	533
Lühiajalised kohustused kokku		54 460	62 092
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	16	14 830	13 955
Võlad hankijatele	18	98	98
Muud võlad	19	71	71
Eraldised	21	969	1 273
Pikaajalised kohustused kokku		15 968	15 397
KOHUSTUSED KOKKU		70 428	77 489
OMAKAPITAL			
Aktsiakapital	22	16 321	18 263
Omaaktsiad		-693	-1 349
Ülekurs		618	589
Kohustuslik reservkapital	22	2 554	2 554
Realiseerumata kursivahed	22	1 992	1 995
Jaotamata kasum		10 896	11 086
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital		31 688	33 138
Mittekontrolliv osalus		2 021	1 351
OMAKAPITAL KOKKU		33 709	34 489
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		104 137	111 978

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

EUR '000	LISA	2018	2017
Müügitulu	25, 28	223 496	231 387
Müüdnud teenuste ja kaupade kulu	29	-213 463	-222 692
Brutokasum		10 033	8 695
Turunduskulud		-626	-623
Üldhalduskulud	30	-6 725	-6 936
Muud äritulud	31	1 471	107
Muud ärikulud	31	-122	-141
Ärikasum		4 031	1 102
Finantstulud	32	431	2 901
Finantskulud	32	-909	-1 570
Finantstulud ja -kulud kokku		-478	1 331
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum	12	835	485
Maksustamiseelne kasum		4 388	2 918
Tulumaks	33	-567	-1 193
Puhaskasum		3 821	1 725
Muu koondkasum:			
Tulevikus ümber klassifitseeritavad kirjed puhaskasumisse või -kahjumisse			
Realiseerumata kursivahed		-3	446
Kokku muu koondkasum		-3	446
KOKKU KOONDKASUM		3 818	2 171

EUR '000	LISA	2018	2017
Puhaskasum:			
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa	23	3 381	1 388
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		440	337
Kokku puhaskasum		3 821	1 725
Koondkasum:			
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa		3 378	1 834
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		440	337
Kokku koondkasum		3 818	2 171
Aruandeperioodi puhaskasum aktsia kohta emaettevõtte aktsionäridele:			
Tavapuhaskasum aktsia kohta (eurodes)	23	0,11	0,04
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	23	0,11	0,04

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

EUR '000	LISA	2018	2017
Rahavood äritegevusest			
Laekumised ostjatelt ¹		269 292	268 013
Maksud hankijatele ²		-232 669	-239 592
Makstud käibemaks		-8 269	-6 971
Maksud töötajatele ja töötajate eest		-23 066	-22 593
Makstud tulumaks		-596	-605
Netorahavoog äritegevusest		4 692	-1 748
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetamine		-534	-343
Immateriaalse põhivara soetamine		0	-5
Materiaalse põhivara müük		1 784	49
Kinnisvarainvesteeringu soetamine	13	-88	0
Kinnisvarainvesteeringu müük	13	1 300	0
Tütar- ja ühisettevõtte müük		0	2 744
Antud laenud		-12	-45
Antud laenude laekumised		14	1 739
Saadud dividendid		460	153
Saadud intressid		10	368
Netorahavoog investeerimistegevusest		2 934	4 660

¹ Laekumised ostjatelt sisaldab ostjate poolt tasutud käibemaksu

² Maksud hankijatele sisaldab tasutud käibemaksu

EUR '000	LISA	2018	2017
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	16	2 898	9 207
Saadud laenude tagasimaksud	16	-4 671	-4 245
Kapitalirendi maksud	16, 17	-1 879	-2 252
Makstud intressid		-737	-752
Makstud dividendid		-2 627	-4 497
Aktsiakapitali vähendamine		-1 847	-1 384
Omaaktsiate müük		0	153
Netorahavoog finantseerimistegevusest		-8 863	-3 770
Rahavoog kokku		-1 237	-858
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul			
Valuutakursimuutused		0	-13
Raha jäägi muutus		-1 237	-858
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul		7 678	8 915

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

EUR '000	EMAETTEVÖTTE AKTSIONÄRIDELE KUULUV OMAKAPITAL							MITTE-KONTROLLIV OSALUS	
	AKTSIA-KAPITAL	OMAAKTSIAD	RESERV-KAPITAL	ÜLEKURSS	REALI-SEERUMATA KURSIVAHED	JAOTAMATA KASUM	KOKKU		KOKKU
SALDO SEISUGA 31.12.2016	19 720	-1 550	2 554	564	1 549	13 091	35 928	2 118	38 046
Perioodi kasum (kahjum)	0	0	0	0	0	1 388	1 388	337	1 725
Muu koondkasum	0	0	0	0	446	0	446	0	446
Tehingud omanikega									
Aktsiaoptsoonide realiseerimine	0	153	0	0	0	0	153	0	153
Väljamakstud dividendid	0	0	0	0	0	-3 393	-3 393	-1 104	-4 497
Aktsiakapitali vähendamine	-1 457	48	0	25	0	0	-1 384	0	-1 384
Tehingud omanikega kokku	-1 457	201	0	25	0	-3 393	-4 624	-1 104	-5 728
SALDO SEISUGA 31.12.2017	18 263	-1 349	2 554	589	1 995	11 086	33 138	1 351	34 489
Perioodi kasum (kahjum)	0	0	0	0	0	3 381	3 381	440	3 821
Muu koondkasum	0	0	0	0	-3	0	-4	0	-4
Tehingud mittemkontrolliva osalusega	0	530	0	0	0	-1 746	-1 216	998	-218
Tehingud omanikega									
Aktsiaoptsoonide realiseerimine	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
Aktsiakapitali vähendamine	-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

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



LISA 1.

KONTSERNI ÜLDINE INFORMATSIOON

Nordecon AS on Eestis registreeritud äriühing, mille aadress on Pärnu mnt 158/1, Tallinn 11317, Eesti. Nordecon AS-i enamusaktsionär ning Nordeconi kontserni kontrolliv ettevõte 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) 31.12.2018 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne hõlmab Emaettevõtet ja tema tütaretttevõtteid (edaspidi koos nimetatuna Kontsern) ning Kontserni osalusi sidu- ja ühisettevõtetes. Kontserni peamised tegevusalad on hoonete ja rajatiste ehituse peatöövõtt, strateegiliselt kehtestatud piirides ka kinnisvara arendustegevus. Tütar- ning siduettevõtte kaudu tegutseb Kontsern lisaks Eestile Ukrainas, Soomes ja Rootsis. Leedus registreeritud tütaretttevõtte tegevus on peatatud.



LISA 2.

VASTAVUSE KINNITUS NING ARUANDE KOOSTAMISE ÜLDISED ALUSED

VASTAVUSE KINNITUS

Nordecon AS-i 2018. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsarvestuse standarditega, nagu need on Euroopa Liidu poolt vastu võetud (IFRS EL). Emaettevõtte põhjaruanded on aastaaruande lisas 38 esitatud seetõttu, et seda nõuab Eesti raamatupidamise seadus.

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

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

Raamatupidamise aastaaruande avalikustamine on juhatuse poolt heaks kiidetud 18. aprillil 2019.

VÄÄRTUSE MÕÖTMISE 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 arv näitajad põhjaruannetes ja lisades on esitatud tuhandetes eurodes, ümardatuna lähima tuhandeni, kui pole osutatud teisiti.

JUHTKONNAPOOLED 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 2018. aastal olulises osas Eestisse. Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) kasvas 2018. aastal 3,9% (2017: 4,9%). Kolmandat aastat järjest püsis Eesti majanduskasv üle 3%. Olulise panuse SKP kasvu andis ehitus, töötlev tööstus ning kutse-, teaduse ja tehnikaalane tegevus. Ehitusmahud kohalikul ehitusturul suurenesid kolmandat aastat järjest, 2018. aastal oli kasv 21%. 2018. aastal moodustasid Eesti ehitusettevõtete omal jõul tehtud tööd nii Eestis ja välisriikides kokku jooksevhindades ligikaudu 3 miljardit eurot, mis oli 18% rohkem kui 2017. aastal. Võrreldes 2017. aastaga suurenesid nii hoonete, kui ka rajatiste ehituse mahud. Seitsmendat aastat järjest kasvas uute eluruumide arv. 2018. aastal lubati kasutusse 6 472 uut eluruumi, mis on 582 eluruumi rohkem kui eelmisel aastal (2017: 5 890 eluruumi).

Ehitusteenuse nõudluse suurimaks mõjutaks on jätkuvalt avaliku sektori investeringute maht, mis on omakorda osaliselt sõltuvuses EL struktuurifondidest saadavast kaasrahastamisest. 2019. aastal avaliku sektori investeeringud võrreldes 2018. 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 jätkuvalt suhteliselt 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 järgnevatel 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 indikatsioone, et varude väärtus võib olla langenud alla nende soetusmaksumuse. Sellisel juhul hinnatakse varud alla nende neto realiseerimisväärtuseni, s.o hinnangulise müügihinnani, millest on lahutatud müügivalmidusse viimiseks tehtavad kulutused.

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

Arendustegevuseks soetatud kinnistute väärtuse hindamisel tugineb Kontsern Kontsernis töötavate kinnisvaraspetsialistide poolt tehtud arvutustele. Nimetatud kinnistud on valdavas osas kehtestatud detailplaneeringuga või selle menetlemine

on pooleli. Kinnistud asuvad Eesti neljas erinevas suuremas tõmbekeskuses (Tallinn, Tartu, Pärnu ja Narva) või lähiümbruses. Hoolimata kinnisvaraturul tehtud tehingute koguarvu ja väärtuse kasvust 2018. 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 välise eksperti kaasaabiga. Hindamine viidi läbi iga kinnistu osas eraldi, võttes arvesse iga kinnistu detailplaneeringu või planeeritava ehitusõiguse kohaseid võimalusi ja eripärsid (sh kinnistu piirkondlik asukoht). Tuginedes nimetatud hinnangutele, ei olnud aruandeperioodil vajadust kinnistuid alla hinnata. Hindamiste tundlikkusanalüüsid on toodud aastaaruande lisades.

KINNISVARAINVESTEERINGUTE KLASSIFITSEERIMINE (O) JA HIN- DAMINE (H) (LISAD 5, 13)

Kinnisvaraobjektide klassifitseerimisel varudeks või kinnisvarainvesteeringuks lähutatakse esmasel arvele võtmisel juhtkonna kavatsustest objektide edasisel kasutamisel. Hilisemal ümberklassifitseerimisel lähutatakse 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 rakedamise 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 õiglas-

väärtuses ning puudus vajadus kinnisvarainvesteeringute õiglaste väärtuste korrigeerimiseks aruandeperioodi lõpu seisuga. Ukrainas asuv investeering hinnati aruandeperioodi lõpu seisuga õiglasesse väärtusesse ning tühistati varasem allahindlus summas 934 tuhat eurot. Hindamiste tundlikkusanalüüsid on toodud aastaaruande lisades.

ERALDISED JA TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED (LISAD 21, 35) (H)

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

Kontsern moodustab eraldisi garantiitööde teostamiseks pärast ehitustegevuse lõppu ja projekti üleandmist tellijale. Garantiiperioodid on üldjuhul üld- ja tsiviilehituses 2–3 aastat ning teedeehituses 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 teedeehituse ja -hooldusega seotud projektidele soodsama hinnaga sisendite hankimisega. Üldjuhul tuleb karjäärist tooraine

kaevandamisega arvestada koheselt ka hilisemate rekultiveerimiskuludega, mille osas rahalised väljamaksed või Kontserni enda poolt teostatavad tööd toimuvad pärast kaevandustegevuse lõppemist. Rekultiveerimiseraldiste moodustamisel jagatakse hinnangulised rekultiveerimisega seotud väljaminekud e. teadaolev karjääri taastamise lõppmaksumus maksimaalselt kaevandada lubatud või planeeritud kaevandavate 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 kaevandavate koguste suuruseid ning moodustatud rekultiveerimiseraldiste piisavust.

FIRMAVÄÄRTUSE HINDAMINE (LISA 15) (H)

Kontsern hindab vähemalt kord aastas tütarettevõtete soetamisest tekkinud firma väärtuse 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-, sidus- ja ühisettevõtteid 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 firmaväärtust).

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 8,9–9,5%.

LAENUNÕUETE HINDAMINE (LISA 9) (H)

Kontserni arvestuspõhimõtete kohaselt kajastatakse antud laenusid korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Juhtkond hindab igat laenuvõtet individuaalselt. Laenuvõtte 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).

LISA 3.

OLULISEMAD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

INFORMATSIOONI ESITUSVIISI MUUTUSED

2018. aastal muudeti rahavoogude aruandes notari konto kaudu toimunud omaarenduste müügitehingute kajastamise põhimõtteid. Kuni 2018. aastani ei kajastunud nimetatud tehingud rahavoogude aruandes, sest raha ei liigu Kontserni pangakontode kaudu. Kuna omaarendusi finantseeritakse pangalaenuga ning kirjeldatud esitusviis ei andnud korrektset ülevaadet Kontserni saadud laenude tagasimaksete kohta, siis kajastatakse alates 2018. aastast notari konto kaudu toimuvad müügitehingud rahavoogude aruandes laekumisena ostjatelt ning saadud laenude tagasimaksena.

Esitusviisi muutuste mõju 2017. aasta rahavoogude aruandele:

EUR '000	2017
Laekumised ostjatelt	3 122
Netorahavoog äritegevusest	3 122
Saadud laenude tagasimaksed	-3 122
Netorahavoog finantseerimisest	-3 122

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 kohe 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 kohe perioodi kasumis või kahjumis tuluna.

ÄRIÜHENDUSED ÜHISE KONTROLI ALL OLEVATE ETTEVÖTETE VAHEL

Äriühendust ettevõtete vahel, mis on Kontserni kontrolliva ettevõtte või isikute kontrolli all, ei käsitleta kui sõltumatute osapoolte vahelist äriühendust. Sellest tulevalt 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 muutuvale kasumile ja ta saab mõjutada kasumi suurus kasutades oma mõjuvõimu majandusüksuse üle. Konsolideeritud aruanded sisaldavad tütarettevõtete finantsaruandeid alates kontrolli omandamise kuupäevast kuni kontrolli lõppemise kuupäevani.

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

SIDUSETTEVÕTTED

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

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

Kontserni konsolideeritud finantsaruannetes kajastub Kontserni proportsionaalne osa kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute tuludest, kuludest ja omakapitali muudatustest pärast nende kooskõlla viimist Kontserni arvestuspõhimõtetega alates olulise mõju tekke kuupäevast kuni selle lõppemise kuupäevani. Kui Kontserni osa kahjumist ületab investeeringu raamatupidamisväärtust, siis vähendatakse investeeringu väärtus nullini ning edasiste kahjumite kajastamine finantsaruannetes lõpetatakse, välja arvatud ulatuses, mille osas on Kontsernil investeerimisobjekti omakapitali taastamise osas siduvaid kohustusi. Põhjendatud juhtudel võidakse kahjumite katmiseks hinnata alla investeerimisobjekti vastu olevaid nõudeid (nt pikaajalised laenud).

Eestis asuvad sidusettevõtted kasutavad Eesti finantsaruandluse standardit ning Ukraina sidusettevõtte Ukraina raamatu-

pidamistava 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 omavahelised tehingud, vastastikused saldod ja realiseerumata kasumid ning kahjumid.

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

VÄLISRIIKIDES ASUVATE TÜTARETTEVÕTETE FINANTSARUANNETE TEISENDAMINE

Välisriikides asuvate tütaretevõtete vara ja kohustused (sealhulgas äriühenduse käigus soetatud varaobjektide ümberhindamise 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 tütaretevõtte täielikul või osalisel võõrandamisel, millega kaasneb kontrolli lõppemine, kajastatakse vastav osa reaalseerumata 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) 31.12.2018	10,2548	31,7141
1 euro (EUR) 31.12.2017	9,8438	33,4954

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

TEHINGUD VÄLISVALUUTAS

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

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

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

FINANTSVARA

Arvestuspõhimõtted alates 01.01.2018

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 sõlmi-

mise) 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 põhi-osamaksetest 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 bilansilisse väärtusesse (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 ärimudelil, mille eesmärk on nii saada lepingupõhiseid rahavooge kui ka müüa finantsvara; ja

- finantsvara lepingutingimustest tulenevad kindlaksmääratud kuupäevadel rahavood, mis koosnevad ainult põhiosamaksetest ja põhiosa jäägilt arvestatud intressimaksetest.

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

c) Õiglases väärtuses läbi kasumiaruande mõõdetavad finantsvarad

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

- omakapitaliinstrumentidesse tehtud investeeringud liigitatakse õiglases väärtuses läbi kasumiaruande mõõdetavateks, välja arvatud juhul, kui kontsern liigitab omakapitaliinstrumenti tehtud investeeringu, mida ei hoita kauplemiseesmärgil ja mis ei ole äriühendusest tulenev tingimuslik tasu, algsel kajastamisel õiglases väärtuses läbi muu koondkasumi mõõdetavaks;
- võlainstrumentid, mis ei vasta korrigeeritud soetusmaksumuses või õiglases väärtuses läbi muu koondkasumi mõõdetava vara tingimustele, liigitatakse mõõdetavateks õiglases väärtuses läbi kasumiaruande. Lisaks võib õiglases väärtuses läbi kasumiaruande mõõdetavaks määratleda ka võlainstrumentid, mis vastavad kas korrigeeritud soetusmaksumuses või õiglases väärtuses läbi muu koondkasumi

kajastamise tingimustele, kui see kõrvaldab või vähendab oluliselt mõõtmise või kajastamise mittejärgjepidevust, 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“.

Arvestuspõhimõtted kuni 31.12.2017

Kõik finantsvara objektid võetakse algselt arvele nende õiglases väärtuses, mille hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud. Eran-diks on õiglases väärtuses muutuse kajastamisega läbi perioodi kasumi või kahjumi kajastatav finantsvara, mille soetamisega otseselt kaasnenud kulutused kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis kuluna.

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.

Finantsvara kajastamine lõpetatakse siis, kui Kontsern kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele, samuti siis, kui tekib kohustus need rahavood täies ulatuses ja märkimisväärse viivitusega edasi kanda kolmandale osapoolele, kellele kantakse üle enamik finantsvaraga seotud riske ja hüvesid.

Esmase arvelevõtmise hetkel jagatakse finantsvara rühmadeks. Finantsvara rühmitatakse järgmiselt:

- finantsvara õiglases väärtuses muutuse kajastamisega läbi perioodi kasumi või kahjumi;
- lunastustähtajani hoitavad investeeringud;
- nõuded ja antud laenud;
- müügivalmis finantsvara.

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

Mittederivatiivne 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 määramise 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 lühiajalised võlakohustused) võetakse arvele nende õiglasest väärtusest, mis hõlmab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit, välja arvatud finantskohustused, mida kajastatakse õiglasest väärtusest läbi perioodi kasumi või kahjumi. Finantskohustused kajastatakse tehingupäeval, s.o finantskohustuse tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise) päeval.

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

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

FAKTOORING

Tavapärase äritegevuse käigus tekkinud nõuete edasimüügil (nõuete faktooring) laekunud summade kajastamine sõltub sellest,

kas nõude ostjal (faktoori) on õigus see müüjale selle mittelaekumise korral tagasi loovutada (regressiõigusega faktooring).

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

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

VARUD

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

Lõpetamata toodang võetakse arvele tootmisomahinnas, mille moodustavad need otsesed ja kaudsed tootmisväljaminekud, millela 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 tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote lõpetamiseks ja müümiseks.

KINNISVARAINVESTEERINGUD

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

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

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

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

MATERIAALNE PÕHIVARA

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

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest (sh laenukasutuse kulud). Soetamise järel kajastatakse materiaalse põhivara finantsseisundi aruandes soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud 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 põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud, nt mõne varaobjekti osade asendamine, lisatakse vara raamatupidamisväärtusele siis, kui on tõenäoline, et Kontsern saab sellest väljaminekust tulevikus majanduslikku kasu ning väljaminekuga seotud vara soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Selliselt asendatud osad eemaldatakse finantsseisundi aruandest. Kõik muud põhivaraga seotud väljaminekud kajastatakse kulutuste tegemise perioodi kuludes.

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

PÕHIVARA RÜHM

KASULIK ELUIGA AASTATES

Maa	Ei amortiseerita
Hooned ja rajatised	33
Masinaid ja seadmed	3–12
Transpordivahendid	5–7
Muu inventar, tööriistad ja sisseseade	3–10

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 edasiulatavalt.

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

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

LAENUKASUTUSE KULUD

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

IMMATERIAALNE PÕHIVARA

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

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

PÕHIVARA RÜHM

Litsentsid, patendid

KASULIK ELUIGA AASTATES

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 investeeringu 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 suurust 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 lisan 5.

FINANTSVARA VÄÄRTUSE LANGUS

Finantsvara, mis ei ole finantsvara õiglases väärtuses muutuse kajastamisega läbi perioodi kasumi või kahjumi, raamatupidamisväärtust hinnatakse vähemalt kord aruandeperioodi lõpus. Hindamise eesmärgiks on tuvastada ega pole asjaolusid, mis viitaks vara väärtuse langusele. Finantsvara väärtus on langenud, kui toimunud on mõni selline soetamisjärgne sündmus, millel on usaldusväärselt hinnatav negatiivne mõju varaobjektiga seotud tuleviku rahavoole.

Kaetavaks väärtuseks loetakse finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga.

Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvara

Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud nõuete ja antud laenude ning lunastustähtajani hoitava vara väärtuse allahindlus kajastatakse, kui vara kaetav väärtus on väiksem raamatupidamisväärtusest. Nõuded ostjatele väärtuse langusega seotud allahindlused kajastatakse finantsseisundi aruandes kirjel „Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded“ ning kulud kajastatakse perioodi kasumis koondkasumiaruande kirjel „Muud ärikulud“. Juhul kui nõude laekumine on lootusetu, kantakse nõue finantsseisundi aruandest välja vähendades vastavalt kirjeid „Nõuded ostjate vastu“ ja „Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded“. Kui finantsvara,

mis on alla hinnatud, siiski laekub või toimub muu sündmus, mis tühistab allahindluse, esitatakse allahindluse tühistamine perioodi kasumis või kahjumis selle aruandekirje vähendusena, millel allahindlus esmaselt kajastati.

Iga olulise suurusega varaobjekti väärtuse vähenemist hinnatakse eraldi. Varaobjekte, mis eraldivõetuna ei ole olulised, hinnatakse kogumitena. Kogumi moodustavad sarnaste riskikarakteristikutega varaobjektid.

MITTEFINANTSVARA VÄÄRTUSE LANGUS

Vara, mis ei ole kinnisvarainvesteering, varud või edasilükkunud tulumaksuvara, raamatupidamisväärtust vaadatakse üle vähemalt kord aastas aruandeperioodi lõpus. Ülevaatamise eesmärgiks on tuvastada, ega pole indikaatoreid, mis nõuaks vara allahindamist. Juhul, kui vara raamatupidamisväärtus ületab selle kaetavat väärtust, kajastatakse erinevuse osas allahindluse kahjum. Üksiku varaobjekti või raha teeniva üksuse kaetavaks väärtuseks loetakse kõrgemat näitajat kahest – tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus (kasutusväärtus) või vara õiglane väärtus, millest on maha arvatud müügikulutused. Kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse hinnangulisi rahavooge maksustamiseelse diskontomääraga, mis iseloomustab hetkel turul valitsevat hinnangut raha ajaväärtuse ja varaga seotud spetsiifiliste riskide kohta. Varaobjektid, mille väärtust ei saa kontrollida eraldiseisvalt, grupeeritakse raha teenivateks üksusteks (RTÜ). RTÜ-ks loetakse teistest varagrupidest sõltumatu rahavooga väikseimat

eristatavat varaobjektide rühma. Vara õiglase väärtuse hindamisel kasutatakse vajadusel sõltumatute ekspertide teenuseid. Varaobjektide ja RTÜ allahindlusest tekkinud kahjumid kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis. RTÜ allahindamisel hinnatakse esmajärjekorras alla üksusega seotud firmaväärtus, pärast mida hinnatakse proportsionaalselt alla muud RTÜ koosseisus olevad varaobjektid.

Firmaväärtuse väärtuse võimalikke languseid kontrollitakse vähemalt kord aastas majandusaasta lõpus. Kui esineb sündmusi või hinnangute muutusi, mis tingivad firmaväärtuse raamatupidamisväärtuse vähenemise, viiakse test läbi sagedamini. 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 kasumis või kahjumis.

Kui väärtuse vähenemise põhjus kaob, tühistatakse varem kajastatud allahindlus. Allahindluse asjaolude muutumist analüüsitakse vähemalt kord aastas aruandeperioodi lõpus. Allahindlusi tühistatakse ja vara väärtust suurendatakse maksimaalselt raamatupidamisväärtuseni, mis varal oleks kujunenud, kui allahindlust ei oleks tehtud, arvestades sealhulgas vahepealset kulumit. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse

perioodi kasumis või kahjumis samal real, kus kajastus varasem allahindlus. Erandina ei tühistata firmaväärtuse allahindlust.

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 täitmisega kaasnevate kulude suuruse kohta. Garantiieraldise väärtust hinnatakse vähemalt kord aastas.

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

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

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

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

LÜHIAJALISED TÖÖTAJATE HÜVITISED

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

Töösuhte lõpetamise hüvitisi makstakse töötajale, kui Kontsern lõpetab töösuhte töötajaga enne tavapärasest pensionile jäämise kuupäeva või kui töötaja lahkuva vabahtlikult, 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 tavapärasest pensionile jäämise kuupäeva või maksuma töösuhte lõpetamise hüvitisi, et soodustada vabahtlikku töölt lahkumist. Kui hüvitist 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 optioonilepinguid 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 makse-tehingute soetusmaksumus kajastatakse kuluna ning korrespondeeruvalt omakapitali suurenemisenä omakapitaliinstrumentide üleandmise kuupäeval. Aktsiaoptsoonide võimaldamine on tingimuslik lähtudes kehtivast töösuhtest üleandmise kuupäeval ja teatud tulemuslikkuse tingimustest.

Aktsiaostuplaani õiglast väärtust hindavad sõltumatud hindajad. Aktsiaoptsoonide ja aktsiahinna tõusust tulenevate õiguste õiglase väärtuse mõõtmisel kasutatakse Bermuda mudelit. Mõõtmisel kasutatavad lähteandmed on aktsia hetkehind mõõt-

mise päeval, optiooni täitmishind, eeldatav volatiilsus, optiooni lunastustähtaeg, riskivaba intressimäär ja eeldatavad dividendid.

TULETISINSTRUMENDID

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.

RENDIARVESTUS

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.

Vara, mis on soetatud kapitalirendi tingimustel, kajastatakse alates rendilepingu jõustumisest finantsseisundi aruandes õiglasel väärtuses või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, kui see on väiksem. Kapitalirendi tingimustel 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 rendimaksed jagatakse rendikohustuse põhiosa tagasimakseteks ja finantskuluks. Finantskulu kajastatakse kogu rendiperioodi jooksul selliselt, et aluseks olev intressimäär on rendikohustuse jääkväärtuse suhtes muutumatu.

Kõiki ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina. Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma finantsseisundi aruandes rendileandja. Laekuvad ja tasutavad kasutusrendi maksed perioodiseeritakse 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 akumulbeerunud kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks fondiemissiooni teel. Kontserni reservkapitalina kajastatakse ka tütarettevõtete reservkapitale, mis on moodustatud tütarettevõtetes ajal, millal Emaettevõtte oli nende üle kontroll.

PUHASKASUM AKTSIA KOHTA

Tavapuhaskasum aktsia kohta leitakse aruandeaasta puhaskasumi emaettevõtte aktsionäridele kuuluva osa jagamisel perioodi kaalutud keskmise ringluses olevate aktsiate arvuga. Lahustatud puhaskasum aktsia kohta leitakse jagades aruandeaasta puhaskasumi perioodi kaalutud keskmise ringluses olevate aktsiate arvuga, võttes arvesse ka potentsiaalsete lahustava toimega omakapitaliinstrumentide arvu. Perioodi kaalutud keskmise aktsiate arvu leidmisel arvestatakse fondiemissiooni 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 maksmisega seotud realiseerunud tulumaksuvara või kohustused kajastatakse lühiajalistena ning perioodi kasumis või kahjumis.

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

EMAETTEVÕTE NING EESTIS REGISTREERITUD TÜTAR- JA SIDUETTEVÕTTED

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Kehtiv maksumäär on 20% (tasumisele kuuluv maksusumma moodustab 20/80 netoväljamaksest). Alates 2019. aastast rakendub regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% (14/86 netoväljamaksest). Sealjuures kohaldub madalam maksumäär 2019. aastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab kuni 1/3 aastal 2018 jaotatud ja maksustatud netodividendidest. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis kuluna dividendide väljakuulutamisel.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksuvara ega kohustusi. Maksimaalne tulumaksukohustus, 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 tulumaksumäärad nendes riikides on: Ukrainas 18% (2017: 18%), Soomes 20% (2017: 20%), Rootsis 22% (2017: 22%) ja Leedus 15% (2017: 15%). Maksustatav kasum arvutatakse ettevõtete kasumist enne tulumaksu, mida korrigeeritakse tulumaksu deklaratsioonides kohalike tulumaksuseaduste nõuetest lähtuvalt ajutiselt või püsivalt lubatud tulu- ja kulutäiendustega.

Välismaiste tütaretevõtete 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 tasaarveldamiseks.

SEGMENTIARUANDLUS

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

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

MÜÜGITULU KAJASTAMINE

Müügitulu on tulu, mis tekib Kontserni tavapärase äritegevuse käigus. Müügitulu kajastatakse tehinguhinnas. Tehinguhind on kogutasu, mida Kontsernil on õigus saada lubatud kaupade või teenuste kliendile üleandmise eest ja millest on maha arvatud kolmandate isikute nimel kogutavad summad. Kontsern kajastab müügitulu siis, kui kontrolli kauba või teenuse üle antakse üle kliendile.

EHITUSLEPINGUTE TULU KAJASTAMINE

Arvestuspõhimõtted alates 01.01.2018

Ehituslepingute tulud ja kulud teenuse müügist kajastatakse niipea, kui neid on võimalik valmidusastme meetodil usaldusväärselt mõõta. Lepingu tulu koosneb lepingus algsest 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“).

Arvestuspõhimõtted kuni 31.12.2017

Ehituslepingute tulud ja kulud teenuse müügist kajastatakse niipea, kui neid on võimalik valmidusastme meetodil usaldusväärselt mõõta. Lepingu tulu koosneb lepingus algsest kokkulepitud summast, millele võivad lisanduda lisa- ja muudatustööd, nõuded ja tulemustasud müügituluna kajastatavas ja usaldusväärselt hinnatavas ulatuses. Ehituslepingu valmidusaste määratakse teostatud tööde ülevaatus tulemusena, vajadusel kasutatakse lisainfona tehtud kulude proportsionaalset suhet lepingu kogukuludesse. Kui lepingu hinnangulised kogukulud ületavad lepingu tulusid, kajastatakse vastav kahjum koheselt kuluna (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 ülevõtmine 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 „Ettemaksud“). 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 aastaruande 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 algsest soetusmaksumuses ehk omandamisel makstud tasu õiglasel väärtuses ning hiljem korrigeeritakse vajadusel väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

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

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



LISA 4.

UUED RAHVUSVAHELISED FINANTSARUANDLUSE STANDARDID, AVALDATUD STANDARDITE MUUTUSED JA TÕLGENDUSED

ARUANDEPERIOODIL RAKENDUNUD UUED JA MUUDETUD STANDARDID JA TÕLGENDUSED

Kontsern on alates 01. jaanuarist 2018 esmakordselt rakendanud IFRS 15 Müügitulu lepingutest klientidega ning IFRS 9 Finantsinstrumendid.

IFRS 15 Müügitulu lepingutest klientidega.

Uue standardi põhiprintsiibi kohaselt kajastatakse müügitulu siis, kui kaup või teenus antakse kliendile üle, ning müügitulu kajastatakse tehinguhinnas. Koos müüdud kaubad ja teenused, mis on eristatavad, tuleb kajastada eraldi ning lepinguhinnast antavad hinnaalandused tuleb reeglina allokeerida eraldi elementidele. Kui saadav tasu võib teatud põhjustel muutuda, kajastatakse müügituluna miinimumsumma, kui sellega ei kaasne olulist tühistamise/tagasimaksmise riski. Klientidega lepingute saamise tagami-

seks tehtud kulutused tuleb kapitaliseerida ja amortiseerida selle perioodi jooksul, mil leping tekitab tulusid. Vt ka Lisa 2 Olulised arvestuspõhimõtted, alajaotus „Müügitulu kajastamine“.

IFRS 9 Finantsinstrumendid. Standard sätestab nõuded finantsvarade, finantskohustuste ja mõnede mittefinantsteenuste ostu- või müügilepingute kajastamise ja mõõtmise kohta. Standardiga asendatakse olulises osas IAS 39 „Finantsinstrumendid: kajastamine ja mõõtmine.“

Finantsinstrumentide liigitamine

Kuigi finantsvarade mõõtmisel lubatud mõõtmisalusel – korrigeeritud soetusmaksumus, õiglase väärtus läbi muu koondkasumi ja õiglase väärtus läbi kasumi või kahjumi – sarnanevad standardi IAS 39 mõõtmisalusel, on kriteeriumid, mille alusel finantsvarasid õigesse mõõtmiskategooriasse liigitatakse, oluliselt erinevad.

Finantsvara hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kui see vastab mõlemale järgmisele tingimusele ja ei ole määratletud kui vara, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande:

- seda hoitakse vastavalt ärimudelile, mille eesmärk on hoida varasid lepinguliste rahavoogude saamiseks; ja
- tema lepingutingimustega tekitatakse kindlatel kuupäevadel rahavood, mille moodustavad ainult põhiosa ja tagasi maksmata põhisumma intressid.

Finantsvara (välja arvatud juhul, kui on tegemist nõudega ostja vastu, millel puudub oluline rahastamiskomponent ja mida algselt mõõdetakse tehinguhinnas) mõõdetakse esmalt õiglases väärtuses, ja kui on tegemist varaga, mida ei kajastata õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande, lisanduvad sellele tehingukulud, mis on otseselt seotud vara soetamisega.

Sellised varad kajastatakse seejärel korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Intressitulu, välisvaluuta kasumid ja kahjumid ning väärtuse langus kajastatakse kasumiaruandes. Kajastamise lõpetamisel tekkinud kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes.

Eeldatava krediidikahjumi mudel

Standardi IFRS 9 väärtuse languse mudel asendab standardi IAS 39 „tekkinud kahjumi“ mudeli „eeldatava krediidikahjumi“ mudeliga, mis tähendab seda, et enam ei pea enne väärtuse langusest tuleneva allahindluse kajastamist olema toimunud kahjujuhtum.

IFRS 9 kohaselt mõõdetakse väärtuse langust alates finantsvarade esmasest kajastamisest ühel järgmistest alustest:

- 12 kuu jooksul oodatavad krediidikahjumid: need on krediidikahjumid, mis tulenevad võimalikest maksehäiretest 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast; ja
- eluea jooksul oodatavad krediidikahjumid: need on krediidikahjumid, mis tulenevad kõigist võimalikest maksehäiretest finantsinstrumendi oodatava eluea jooksul.

Oodatavad krediidikahjumid on tõenäosusega kaalutud hinnangulised krediidikahjumid. Krediidikahjum on vahe lepingu alusel saadaolevate rahavoogude ja Kontserni poolt oodatud rahavoogude vahel, mida on diskonteeritud esialgse efektiivse intressimääraga.

Järgnevas tabelis on esitatud finantsva-
rade ja -kohustiste liigitamine ja mõõtmine
vastavalt IFRS 9 ja IAS 39 nõuetele IFRS
9 esmakordse rakendamise kuupäeval, s.o.
01.01.2018.

Nimetatud standardite, IFRS 15 ja 9, raken-
damisel ei olnud olulist mõju Kontserni
finantsaruandlusele seisuga 01. jaanuar
2018.

Mitmed teised uued standardid on rakendu-
nud alates 1. jaanuarist 2018, kuid neil ei ole
olulist mõju Kontserni finantsaruannetele.

Standardi IFRS 2 muutused. Aktsiapõhiste
maksetehingute liigitamine ja mõõtmine.
Muudatused selgitavad aktsiapõhiste mak-
sete arvestust järgmistes valdkondades:

- üleandmise ja mitteüleandmise tingi-
muste mõju rahas arveldatavate aktsia-
põhiste maksete mõõtmisele;
- kinnipeetavate maksude kohustuse
netoarvelduse võimalusega aktsiapõhised
maksetehingud;
- aktsiapõhiste maksete tingimuste muu-
datus, mis liigitab rahas arveldatava
tehingu omakapitaliga arveldatavateks
tehinguteks.

Standardi IAS 40 muudatused. Kinnis-
varainvesteeringute ümberliigitamine.
Muudatused selgitavad standardis IAS 40
„Kinnisvarainvesteeringud“ sätestatud kin-
nisvarainvesteeringute gruppi ja grupist
välja liigitamise põhimõtet, mille kohaselt
ümberliigitamist tohiks teha vaid siis, kui
kinnisvara kasutamises on toimunud muu-
tus. Muudatuste kohaselt toimub kinnisvara
kasutamises muutus, kui vara vastab või ei
vasta enam kinnisvarainvesteeringute defi-
nitsioonile ja kasutuses toimunud muutust
saab tõendada. Ainuüksi muutus juhatuse
kavatsustes ei ole ümberliigitamiseks piisav.

**IFRIC 22 Välisvaluutas toimunud tehingud
ja ettemakstud tasud.** Tõlgendus selgitab,
kuidas määrata kindlaks tehingu kuupäev,
et saada teada tehinguga seotud vara, kulu
või tulu (või selle osa) esmakordsel kajasta-
misel kasutatav vahetuskurs välisvaluutas
ettemakstud tasu maksmisest või saamisest
tuleneva mitterahalise vara või mitterahalise
kohustuse kajastamise lõpetamisel. Sellisel
juhul on tehingu kuupäevaks kuupäev, mil
ettevõtte kajastab ettemakstud tasu maks-
misest või saamisest tuleneva mitterahalise
vara või mitterahalise kohustuse.

EUR '000	ESIALGNE KLASSIFIKATSIOON IAS 39 KOHASELT	UUS KLASSIFIKATSIOON IFRS 9 KOHASELT	31.12.2017 BILANSILINE JÄÄKVÄÄRTUS IAS 39 KOHASELT	01.01.2018 BILANSILINE JÄÄKVÄÄRTUS IFRS 9 KOHASELT
VARA				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (pikaajalised)	Laenud ja nõuded	Korrigeeritud soetusmaksumuses	8 950	8 950
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (lühiajalised)	Laenud ja nõuded	Korrigeeritud soetusmaksumuses	35 193	35 193
Raha ja raha ekvivalendid	Laenud ja nõuded	Korrigeeritud soetusmaksumuses	8 915	8 915
KOHUSTUSED				
Laenukohustused (pikaajalised)	Muud finantskohustused	Muud finantskohustused	13 955	13 955
Laenukohustused (lühiajalised)	Muud finantskohustused	Muud finantskohustused	16 197	16 197
Võlad hankijatele (pikaajalised)	Muud finantskohustused	Muud finantskohustused	98	98
Võlad hankijatele (lühiajalised)	Muud finantskohustused	Muud finantskohustused	36 057	36 057

TULEVIKUS JÕUSTUVAD STANDARDID, TÕLGENDUSED JA NENDE MUUDATUSED

Seisuga 31.12.2018 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:

- **Standard IFRS 16 Rendilepingud** (rakendub 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, lubatud on varasem rakendamine, kui ettevõtte rakendab ka standardit IFRS 15). 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 klassifitseerimise 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 renditavatel varadel ja intressi-

kulu rendikohustustelt. IFRS 16 põhimõtted rendileandjate jaoks jäävad sisuliselt samaks IAS 17 põhimõtetega, 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

Kasutusõiguse vara	4 260
Lühiajaline rendikohustus	1 061
Pikaajaline rendikohustus	3 199

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

LISA 5.

FINANTSRISKIDE JUHTIMINE

Finantsinstrumentide kasutamisega kaasnevad Kontsernile järgmised finantsriskid:

- Krediidirisk
- Likviidsusrisk
- Tururisk

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

Riskide maandamiseks töötatakse välja põhimõtted ning tegevuskavad, mille eesmärgiks on riskide tuvastamine ja analüüsimine, riskitaseme jälgimine, riskide hajutamine ajaliselt, tegevusalade lõikes ning geograafiliselt. Finantsriskide juhtimisel on keskne roll Nordecon AS-i finants- ja raamatupidamisosakonnal, kelle pädevusse kuulub riskihinnangute andmine ning erinevate riskihindamise ja -juhtimise tegevuskavade väljatöötamine ja juurutamine. Nordecon AS-i poolt välja töötatud riskijuh-

timise 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 finantsinstrumentidist 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 2017. aastaga suurenes aruandeaastal avaliku sektori osa müügitulust, moodustades ligikaudu 34% (2017: ligikaudu 25%). Suurimateks avaliku sektori klientideks on Maanteeamet ja Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus (2017. aastal Kaitseministeerium), moodustades vastavalt ligikaudu 13% ja 10% kogu müügitulust (2017: 8% ja 11%). Krediidiriski juhtimisel tegeldakse nii ennetava tegevusega (lepingupartnerite krediitkõlblikkuse analüüs) kui ka riskide kontsentreerumise ja akumuleerumise piiramisega. Kontserni ettevõtted teevad tehinguid vaid eelnevalt juhtkonna poolt krediitkõlblikuks tunnistatud uute osapooltega. Olemasolevate klientidega tehingute tegemisel tuginetakse krediidiriski hindamisel peamiselt varasemale maksekäitumisele, aga ka jooksvale monitoorimisele. Kõrge krediidiriskiga osapooltega toimub teenuse osutamine või kaupade müük ainult ettemaksuga.

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

Oodatavate krediidikahjumite osas kajastatakse nõuete ja laenude allahindlused. Kontserni arvestuspõhimõtete kohaselt kajastatakse kuludes kõik nõuded, mis on ületanud maksetähtaja rohkem kui 180 päeva ja mille osas puuduvad täiendavad kokkulepped klientidega võlgnevuste tasumiseks või tagatised. Lisaks analüüsitakse tulevikus tekkida võivate kahjumite tõenäosust. Nõuete analüüs hõlmab nii nõudeid ostajatele kui ka ehituslepingutest tulenevaid nõudeid tellijatele. Varade eeldatava krediidikahjumi hindamiseks kasutatakse eraldiste moodustamise maatriksit, mis põhineb Kontserni ajaloolisel krediidikahjumi 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 krediidikahjum on eeldatav krediidikahjum, mis tuleneb kõigist finantsinstrumendi kehtivusajal võimalikest kohustuste täitmata jätmise juhtudest. Teostatud analüüsi tulemusena moodustati seisuga 31.12.2018 reserv summas 5 tuhat eurot (31.12.2017: 9 tuhat eurot) (lisa 9).

Krediidiriski ulatust on kirjeldatud lisa 34.

LIKVIIDSUSRISK

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

- Kontserni äritegevus on sesoonne, eriti rajatiste valdkonnas. I kvartalis on äritegevuse mahud ja kasumlikkus aasta madalaimal tasemel ning Kontsern peab põhi- ja administratiivtegevusega seotud kulude katteks kasutama eelmistel perioodidel kogutud rahareserve. II ja III kvartalis toob äritegevuse elavnemine kaasa täiendava käibekapitali vajaduse.
- Kontserni laekumuste maksetähtjad on sageli pikemad kui on väljamaksetel. Samuti tuleb ehitussektoris 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 krediidilimiite.
- Kontsernil tuleb teha põhitegevuse tõhusaks läbiviimiseks investeringuid masinatesse ja seadmetesse ning kinnisvarasse.

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

Pikaajalise likviidsuse juhtimine on enim mõjutatud investeerimisotsustest. Selliste otsuste puhul on eesmärgiks vältida avatud

finantseerimispositsioonide teket (st investeeringu tasuvusaeg on pikem kui hangitud finantseerimise kestvus).

Vabu rahalisi vahendeid, mis ei osale käibekapitalis, hoitakse pankade kiirelt realiseeritavates intressi tootvates rahaturuinstrumentides või deponeerituna lühiajaliselt (kuni 3 kuud).

Kontserni likviidsuspositsioon 2019. aastal

Kontserni käibevara ja lühiajalised kohustused 2018. a. aruandeperioodi lõpus olid vastavalt 61 132 tuhat eurot ja 54 460 tuhat eurot, lühiajaliste kohustuste kattekordaja 1,12 (31.12.2017 vastavalt 68 980 ja 62 092 tuhat eurot ning 1,11). Lühiajalistest kohustustest moodustavad laenukohustused 9 374 tuhat eurot (31.12.2017: 16 197 tuhat eurot). 2019. aasta aprillis refinantseeris Kontsern aruandeperioodi lõpu seisuga kajastatud lühiajalisi laenukohustusi summas 5 334 tuhat eurot (uus tähtaeg 30.05.2020). Kontsern oli aruandeperioodi jooksul ja selle lõpu seisuga kooskõlas pankade laenulepingutest tulenevate nõuetega Kontserni finantspositsioonile.

Pärast eelpool mainitud summadega korrigeerimist moodustaksid käibevara ja lühiajalised kohustused vastavalt 61 132 tuhat eurot ja 49 126 tuhat eurot (lühiajaliste kohustuste kattekordaja 1,24).

Eeltoodut arvesse võttes on Kontserni juhtkond veendumusel, et Kontserni likviidsuspositsioon 2019. aastal on piisav jätkusuutliku ja kasumliku põhitegevuse läbiviimiseks ning kolmandate osapoolte kohustuste tähtaegseks tasumiseks.

Ülevaade maksevõimest on üksikasjalikumalt esitatud lisa 34.

TURURISK

Tururisk väljendub turuhindade võimalikus muutuses valuuta vahetuskursside, intressimäärade ja väärtpaperite 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 ettevõtetel 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. 2018. aastal on UAH kurss euro suhtes tugevnenud ligikaudu 5,6%. Kursi tugevnemine tähendas Kontserni Ukrainas asuvale tütarettevõttele eurodes saadud laenude ümberhindamist kohaliku valuutasse ning sealt tekkinud täiendavat kursikasumit summas 147 tuhat eurot (2017: kahjum 416 tuhat eurot). Finantsinstrumentidega seotud kursikasumid ja -kahjumid kajastuvad koond-

kasumiaruande 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.

2019. aasta algusest kuni aruande väljastamise kuupäevani on Ukraina grivna kurss euro suhtes mõnevõrra tugevnenud.

Rootsi kroon (SEK) on ujuvkursiga teiste valuutade suhtes. Rootsi kroon nõrgenes 2018. aastal euro suhtes ligikaudu 4,0%. Kursimuutusest euro suhtes saadi aruandeperioodil põhitegevusega seotud nõuete ja kohustuste ümberhindamisest valuutakursi kahjumit 76 tuhat eurot (2017: 15 tuhat eurot). Kursikahjum kajastub koondkasumiaruande kirjel „muu ärikulu“. Kontserni Rootsis asuvale tütarettevõttele eurodes antud laenu ümberhindamisest kohaliku valuutasse saadi kursikahjumit 121 tuhat eurot (2017: 35 tuhat eurot). Kursikahjum kajastub koondkasumiaruande kirjel „finantskulud“.

Kontsern ei ole soetanud tuletisinstrumente valuutariski maandamiseks.

Intressirisk

Kontserni intressirisk väljendub eelkõige ujuvintresside baasmäärade võimalikus tõu-

sus (Euribor, EONIA või laenuandja enda poolt arvutatav baasmäär), millega kaasneks Kontserni suhteliselt suure laenukoormuse juures intressikulude märgatav suurendamine 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 kapitalirendilepingu intressimäärade muutumisega seotud riske.

Täiendav info tururiski mõjudest on toodud lisa 34.

RIIGIRISK

Välisriikidest tegutses Kontsern aruandeperioodil Ukrainas, Rootsis ning Soomes. Ukrainas teeniti müügitulu 2018. aastal 4%, Rootsis 2% ja Soomes 1% Kontserni müügitulust (2017: Ukraina 2%, Rootsi 3%, Soome 1%). Aruandeperioodi lõpus oli Ukrainas 3%, Rootsis 0,7%, ning Soomes 0,8% Kontserni varast (2017: Ukraina 1,1%, Rootsi 1,8% ja Soome 0,7%).

2014. aasta algul Ukraina ja Venemaa vahel puhkenud erimeelsused mõjutasid Ukraina poliitilist ja majanduslikku keskkonda ka 2018. aastal. Kontserni tegevus Ukrainas on viimasel aastal kasvanud, kuid sõlmitud lepingute osas ollakse jätkuvalt konservatiiv-



tiivne. Tegevus on peamiselt koondunud pealinna Kiievisse ning selle ümbrusesse. 700 km kaugusel Ida-Ukrainas toimuv sõjaline konflikt ei ole avaldanud ettevõtte tegevusele otsest mõju. Sõlmitud on vaid lepinguid, mille puhul on juhtkond veendunud, et kaasnevad riskid on asjaolusid arvestades mõistlikud. Olukord Kiievi regioonis on, arvestades taustsüsteemi, stabiilne ning ettevõtjad on muutunud keskkonnaga kohanenud. Kontserni tegevusmahud on 2018. aastal võrreldes 2017. aastaga kahekordistunud.

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 kaasomajaga erastanud sidusettevõttele V.I. Center TOV kinnistu ning seadnud sellele Kontserni laenu 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 finant-

sinstrumendid 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 vaja-

likud õiglase väärtuse määramiseks, on jälgitavad. Kui üks või mitu olulist sisendit ei baseeru jälgitavatel turuandmetel, liigitatakse instrument tasemele 3.

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

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

FINANTSINSTRUMENDID

Kontserni ettevõtete finantsinstrumendid on kajastatud finantsseisundi aruandes ning Kontsern ei oma märkimisväärsed finantsseisundi aruande väliseid finantsinstrumente.

Avalikustamise eesmärgil leitud õiglase väärtuse määramine toimus järgnevalt:

- Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded – hinnang õiglasele väärtusele (v.a nõuded pooleliolevatest ehituslepingutest) tugineb finantsvara tulevaste rahavoogude aruandeperioodi lõpus kehtinud turuintressiga diskonteeritud nüüdisväärtusele. Pikaajalise fikseeritud intressimääraga finantsvara diskonteerimisel on kasutatud keskmist turuintressi aruandeperioodi lõpu seisuga.
- Pikaajalised finantsinvesteeringud – hinnang õiglasele väärtusele tugineb investimisobjekti diskonteeritud netorahavoogude nüüdisväärtusele.

- Finantskohustused – hinnang õiglasele väärtusele tugineb finantskohustuste tulevaste põhiosa- ning intressimaksete diskonteeritud nüüdisväärtusele. Diskontomääraks on aruandeperioodi lõpus kehtinud sarnaste finantskohustuste keskmine turuintress vastavalt Eesti Panga poolt avalikustatud statistikale.

Finantsinstrumentide õiglase väärtuse võrdlus raamatupidamisväärtusega on esitatud lisas 34.

KINNISVARAINVESTEERINGUD

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

- diskonteeritud rahavoogude meetod – diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase renditulusid (sh rendihind ruutmeetri kohta ning rendipindade täituvus) ja kaasnevaid tegevuskulusid. Sõltuvalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja tõenäosusest rentnike poolt valib hindaja analüüsiks olemasolevad või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini turu ootusi vara tootlikkuse ja varaga seotud spetsiifiliste riskide kohta;

- võrdlusmeetod – analüüsitakse hinnatava objektiga võrreldavatel tingimustel toimunud tehinguid ning objekti õiglase väärtus tuletatakse läbi toimunud tehingute võrreldava ruutmeetri hinna. Võrdlusmeetodit kasutatakse kinnisvaraobjektide puhul, mis renditulu ei teeni ning mida hoitakse edasimüügi või väärtuse kasvu eesmärgil;

- objekti võlaõigusliku müügilepingu hind aruandeperioodi lõpu seisuga – kinnisvarainvesteeringute puhul, mille müügiks on aruandeperioodi lõpu seisuga sõlmitud võlaõiguslik müügileping, kuid asjaõigusleping³ on veel sõlmimata, võetakse õiglase väärtuse kajastamisel aluseks müügihind võlaõiguslikus müügilepingus. Võlaõiguslikus lepingus toodud müügihinna kasutatakse objekti õiglase väärtuse määramiseks vaid juhul, kui Kontsernil on piisav kindlus, et asjaõiguslik müügileping sõlmitakse samadel tingimustel (näiteks ostja on teinud aruandeperioodi lõpu seisuga arvestatavas summas ettemakse objekti soetamiseks või asjaõiguslik leping on sõlmitud pärast aruandeperioodi lõppu, kuid enne raamatupidamise aastaaruande avalikustamist). Antud meetodit kasutatakse ka siis, kui võlaõigusliku lepingu sõlmimine on toimunud aruandeperioodi lõpu järgselt, kuid tehingutingimustes on kokku lepitud enne majandusaasta lõppemist ning need ei ole tehingu toimumise hetkeks oluliselt muutunud;

Kontsern hindas kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust diskonteeritud rahavoogude meetodil. Hindamise viisid läbi Kontserni kinnisvaraspetsialistid välise ekspertide kaasabiga. Hindamistulemuste põhjal ei olnud vaja muuta kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust. Hinnangute muutuse võimalik mõju kinnisvara väärtusele on toodud lisas 13.

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.

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 vähenenud.

Finantsvõimendus on tasemel, kus see ei mõjuta Kontserni kapitali juhtimise seniseid põhimõtteid ega too kaasa vajadust täiendada 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 33%-ni (2017: 37%).

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 2018: 32,4%; 2017: 30,8%).

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.

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 PUHAS-KASUMIST*
2014	923	30 757	0,03	19,9%
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%

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

Juhatus ettepaneku kohaselt võiks käesoleval aastal 2018. aasta eest dividendideks maksta 0,06 eurot aktsia kohta (kokku 1 892 tuhat eurot). Oma aktsiad ei anna aktsiaseltsile mingeid aktsionäriõigusi (lisa 24).

EUR '000

31.12.2018 31.12.2017

Intressikandvad kohustused kokku (lisa 16)	24 204	30 152
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 8)	-7 678	-8 915
Neto intressikandvad kohustused	16 526	21 237
Omakapital kokku	33 709	34 489
Investeeritud kapital (intressikandvad kohustused + omakapital)	57 913	64 641
Finantsvõimendus*	29%	33%

* Finantsvõimendus = Neto intressikandvad kohustused / Investeeritud kapital

LISA 6. KONTSERNI ETTEVÕTTED

ETTEVÕTTE NIMI	PEAMINE TEGEVUSALA	ASUKOHARIIK	OSALUS 2018 (%)	OSALUS 2017 (%)
Nordecon Betoon OÜ	Betoonitööd	Eesti	52	52
Eston Ehitus AS	Hoonete ehitus	Eesti	100	100
Tariston OÜ	Teedehooldus ja -ehitus	Eesti	100	100
Kaurits OÜ	Rasketehnika rent ja ehituse alltöövõtt	Eesti	100	66
EE Ressursid OÜ	Geoloogilised uuringud	Eesti	100	100
Kalda Kodu OÜ	Kinnisvaraarendus	Eesti	100	100
Magasini 29 OÜ	Kinnisvaraarendus	Eesti	100	100
Eurocon OÜ ⁴	Valdusettevõtte (UKR)	Eesti	100	100
Eurocon Vara OÜ	Valdusettevõtte (UKR)	Eesti	-	100
SWENCN OÜ	Valdusettevõtte (SE)	Eesti	100	60
Eurocon Ukraine TOV	Hoonete ehitus	Ukraina	100	100
Eurocon BUD TOV	Hoonete ehitus	Ukraina	100	100
Tehnopoliis-2 TOV ⁴	Kinnisvaraarendus	Ukraina	100	-
NOBE Rakennus Oy	Betoonitööd	Soome	52	52
Nordecon Statyba UAB ⁴	Hoonete ehitus	Leedu	80	80
SWENCN AB	Hoonete ehitus (SE)	Rootsi	100	60

⁴ Aktiivne majandustegevus puudub.

Nordeconi kontserni on 31.12.2018 seisuga konsolideeritud 20 tütarettevõtet (2017: 20 tütarettevõtet), neist 14 tegutses Eestis (2017: 15 ettevõtet), 3 Ukrainas (2017: 2 ettevõtet), 1 Leedus (2017: 1 ettevõtte), 1 Rootsis (2017: 1 ettevõtte) ja 1 Soomes (2017: 1 ettevõtte).

Kontserni emaettevõtte osalused tütarettevõtetes aruandeperioodi lõpu seisuga: (vt tabel vaskul)

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.

31.12.2018 seisuga kuulus Kontserni 4 sidusettevõtet (2017: 5 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	2018				2017			
	NORDECON BETON OÜ	KAURITS OÜ	SWENCN AB	KOKKU	NORDECON BETON OÜ	KAURITS OÜ	SWENCN AB	KOKKU
Käibevara	13 343	-	-	13 343	14 978	636	1 442	17 056
Põhivara	526	-	-	526	389	1 824	0	2 213
Lühiajalised kohustused	10 064	-	-	10 064	11 618	1 503	1 434	14 555
Pikaajalised kohustused	52	-	-	52	49	466	2 135	2 650
Omakapital	3 753	-	-	3 753	3 700	491	-2 127	2 064
Tulud	60 649	-	-	60 649	52 868	4 955	7 744	65 567
Kasum (-kahjum)	1 654	-	-	1 654	2 440	-348	-2 247	-155
Mittekontrollivale osalusele kuuluv osa	794	-	-	794	1 171	-118	-899	154
Mittekontrolliv osalus, %	48%	-	-		48%	34%	40%	
Äritegevuse rahavood	-130	-	-	-130	2 684	361	-3 147	-102
Finantseerimistegevuse rahavood	-1 624	-	-	-1 624	-2 324	-369	2 087	-606
Investeerimistegevuse rahavood	-235	-	-	-235	100	0	0	100
Netorahavoog	-1 989	-	-	-1 989	460	-8	-1 060	-608

Seisuga 31.12.2018 on Kontserni omakapitalis mittekontrolliv osalus kokku 2 021 tuhat eurot (31.12.2017: 1 351 tuhat eurot), sh. Nordecon Beton OÜ 1 808 tuhat eurot (31.12.2017: Nordecon Beton OÜ 1 782 tuhat eurot, Kaurits OÜ 293 tuhat eurot ja

SWENCN AB -893 tuhat eurot). Ülejäänud ettevõtete mittekontrollivad osalused moodustavad kokku 213 tuhat eurot (31.12.2017: 169 tuhat eurot), mis ei ole Kontserni jaoks eraldiseisvalt olulise tähtsusega.

LISA 7.

MUUTUSED KONTSERNI STRUKTUURIS

TÜTARETTEVÖTETE ÜHENDAMINE

Augustis 2018 viidi lõpuni Nordecon AS-i 100%liste tütarettevõtete Eurocon Vara OÜ ja Eurocon OÜ ühinemine, mille käigus Eurocon OÜ ühendati Eurocon Vara OÜ-ga. Ühinemine kanti äriregistrisse 7.08.2018 ning ettevõtte jätkab tegevust ärinime Eurocon OÜ all.

TÜTARETTEVÖTTE NIMEVAHETUS

Septembris 2018 muudeti Nordecon Betoon OÜ Soomes registreeritud 100%lise tütar-ettevõtte Estcon OY ärinimi. Uueks ärinimeks on NOBE Rakennus OY ning nime muutuse põhjuseks on soov kasutada ühtset kaubamärki NOBE, mille all tegutseb Nordecon Betoon OÜ Eestis.

OSALUSTE OMANDAMINE

OÜ Kaurits

Oktoobris 2018 omandas Nordecon AS 34% suuruse vähemusosaluse tütar-ettevõttes OÜ Kaurits, milles seni kuulus Nordecon AS-ile 66% suurune osalus. Tehingu eesmärk oli Kontserni ehitustegevuse juhtimise efektiivsuse tõstmine taristuehituse valdkonnas. Tehingu järgselt kuulub Nordecon AS-ile OÜ-s Kaurits 100%line osalus.

SWENCN OÜ

Detsembris 2018 omandas Nordecon AS 40% suuruse vähemusosaluse tütar-ettevõttes SWENCN OÜ. SWENCN OÜ omas 100% Nordeconi kontserni kuuluva Rootsis registreeritud ja tegutseva ehituse peatöövõtu ettevõtte SWENCN AB aktsiatest. Tehingu eesmärk oli täisosaluse omandamine Nordecon AS-i jaoks olulisel välis- turul tegutsevas tütar-ettevõttes. Tehingu järgselt kuulub Nordecon AS-ile SWENCN OÜ 100%-line osalus. Osaluse omandamise järgselt ostis Nordecon AS tütar-ettevõttelt SWENCN OÜ-lt 100%lise osaluse SWENCN AB-s.

Technopolis-2 TOV

Detsembris 2018 omandas Nordecon AS-i 100%line tütar-ettevõtte Eurocon OÜ 50%lise osaluse Ukrainas registreeritud sidusettevõttes Technopolis-2 TOV, milles seni kuulus Nordecon AS-ile läbi tütar-ettevõtete 50% suurune osalus. Tehingu tulemusena sai Nordecon AS-ist läbi 100%-liste tütar-ettevõtete Technopolis-2 TOV 100%line omanik. Tehingu eesmärk on täisosaluse omandamine arendusprojekti kontsernile atraktiivsetel tingimustel.



LISA 8. RAHA JA RAHA EKVIVALENDID

EUR '000	31.12.2018	31.12.2017
Arveldusarved pangas	7 678	8 915
Kokku raha ja raha ekvivalendid	7 678	8 915

Kontsern hoiustab arveldusarvetel olevaid summasid pankade üleöö deposiitides. Üleöö deposiitide intressimäär oli aruandeperioodil 0,01% (2017: 0,01%). Oluline osa arveldusarvetest on järgmistes pankades: Swedbank AS, Luminor Bank AS, SEB Pank AS.

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

LISA 9. NÕUDED OSTJATE VASTU JA MUUD NÕUDED

EUR '000	LISA	31.12.2018	31.12.2017
LÜHIAJALINE OSA			
Nõuded ostjate vastu	34	21 818	25 009
Garantiinõuded teostusperioodil	26, 34	1 085	950
Nõuded seotud osapoolte vastu	34, 37	2	19
Muud lühiajalised nõuded	34	26	275
Kokku nõuded		22 931	26 253
Nõuded tellijatele ehituslepingutest	26, 34	8 696	8 940
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		31 627	35 193
PIKAAJALINE OSA			
Antud laenu seotud osapooltele	34, 37	7 780	8 492
Muud pikaajalised nõuded	34	445	458
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		8 225	8 950

Nõuded ostjate vastu on kajastatud netosummas, millest ebatõenäoliselt laekuvad nõuded moodustavad aruandeperioodi lõpu seisuga –5 tuhat eurot (31.12.2017: –9 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 tütaretevõtte kinnipeetud mitteresidendi tulumaksu. Vastavalt Ukraina seadusandlusele, peetakse mitteresidendile väljamakstud laenuintressidelt kinni 10% väljamakse summast, mida saab kasutada ainult Eestis väljamakstavate dividendide tulumaksu tasaarveldamiseks.

Pikaajalised seotud osapooltele antud laenu koosnevad Ukraina sidusettevõttele antud laenudest.

PIKAAJALISED UKRAINA SIDUSETTE- VÖTETE LE ANTUD LAENUD

EUR '000 ANTUD LAENUD UKRAINA SIDUSETTEVÖTETE LE

	LISA	31.12.2018	31.12.2017
Antud laenud koos intressinõuetega	37	7 780	8 492
sh Technopolis-2 TOV		-	938
V.I. Center TOV		7 780	7 554

Seisuga 31.12.2018 finantsseisundi aruandes kajastatud laen on antud sidusettevõtetele kinnistu omandamiseks ja arendamiseks. Kinnistu asub Kiieviga külgnevas Shastlivi külas, Kiiev – Borispol kiirtee ääres. V.I. Center TOV laenu tagatiseks on seatud hüpoteek maksumusega 7 000 tuhat eurot. Kontsern on panustanud sidusettevõttesse vastavalt oma osalusele koos teiste osanikega. Sidusettevõtte ainukesed kohustused on tema osanike ees ja iga osaniku nõude suurus on proportsionaalne tema osalusele sidusettevõttes. Sidusettevõtte peamine vara on eelnimetatud kinnistu. Seetõttu on laenu raamatupidamisväärtuse hindamise aluseks sidusettevõttes oleva kinnistu õiglane väärtus, mis on klassifitseeritud standardi IFRS 13 – Õiglase väärtuse mõõtmise põhimõtetest tulenevalt õiglase väärtuse hindamise tasemele 3.

Laenu bilansiline väärtus on 31.12.2018 7 780 tuhat eurot, laenu põhiosa ja kogunenud intressid moodustavad kokku 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, mis on omakorda põhjustanud ärikinnisvara hindade ning nõudluse languse.

Juhtkond on hinnanud, et laen tasutakse Kontserniile 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 laenu nõue 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 2018. aastal valminud rahvusvaheliselt tunnustatud sõltumatu hindaja poolt koostatud hindamisaktile, milles hinnati kinnistu õiglast väärtust, puudub seisuga 31.12.2018 laenu täiendava allahindluse vajadus. Kontserni juhtkonna hinnangul on kõik laenu hindamisel kasutatud eeldused realistlikud, kuid tulenevalt Ukraina majanduse keerulisest olukorrast hindab Kontserni juhtkond laenude väärtuse tunduvalt tavapärasest suuremaks. Kinnistu õiglase väärtuse hindamiseks on juhtkond oluliste sisenditena hinnanud projektide rahavooge (eeldatavad rendihinnad), diskontomäärasid, renditavate äripindade vakantsuse määrasid ning realiseerimise ajafaktorit (arendusprojektide valmimise edasilükkumist).

Kinnistu hindamisel kasutatud olulisemad sisendid:

- Diskontomäär 12,5%;
- Vakantsus olenevalt rendipindade otstarbest 10–60%;
- Rendihind 11–19 eurot ruutmeeter või 40–294 eurot päev, olenevalt rendipindade otstarbest;
- Prognoosi periood 2019–2026, 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 2 020 tuhat eurot;
- Kui äripindade vakantsus suureneks 5 protsendipunkti võrra – ligikaudu 1 945 tuhat eurot;
- Kui kasutatud diskontomäär suureneks 1 protsendipunkti võrra – ligikaudu 1 244 tuhat eurot;
- Kui arendusprojektide valmimine tervikuna lükkuks edasi 1 aasta võrra – ligikaudu 131 tuhat eurot.

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

LISA 10. ETTEMAKSED

Ettemaksed hankijatele koosnevad ettemaksetest teenuste eest summas 632 tuhat eurot (2017: 766 tuhat eurot) ja ehitusmaterjalide eest summas 156 tuhat eurot (2017: 125 tuhat eurot).

EUR '000	31.12.2018	31.12.2017
Ettemaksed hankijatele	788	891
Maksude ettemaksed	252	366
Ettemakstud kulud	343	385
Kokku ettemaksed	1383	1642

LISA 11. VARUD

2018. aastal kajastati müüdud teenuste ja kaupade kuludena varusid 12 873 tuhat eurot (2017: 10 570 tuhat eurot).

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

EUR '000	31.12.2018	31.12.2017
Tooraine ja materjal	3 560	2 802
Lõpetamata toodang	6 434	5 788
Müügiks olevad korterid	707	3 700
Arendustegevuseks ostetud kinnistud ja ettevalmistuskulud	9 743	10 940
Kokku varud	20 444	23 230

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

EUR '000	31.12.2018	31.12.2017
Kinnistute arendustegevuse ettevalmistamise kapitaliseeritud kulud	458	491
Ostetud kinnistud	9 285	10 449
Kokku	9 743	10 940
sh laenukasutuskulud	865	1 200

Kapitaliseeritud laenukasutuskulud moodustasid 2018. aastal 16% kogu Kontserni laenukasutuskuludest (2017: 27%).

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

Kontsern on soetanud kinnisvara arendustegevuse eesmärgil kinnistuid, mille väärtus aruandeperioodi lõpus moodustab 9 285 tuhat eurot (2017: 10 449 tuhat eurot). Kinnistuid kajastatakse varude alamkirjel „Arendustegevuseks ostetud kinnistud ja ettevalmistuskulud“ kuni nende müüginieraldiseisva varaobjektina või arendustegevuse jõudmisel staadiumini, kus kinnistul

asuv elamu on valmis müümiseks ja kinnistu või selle osa kajastatakse valmistoodanguna. Kõik kinnistute arendustegevuse ettevalmistamisega seotud kapitaliseerimiskõlbulikul kulutused on kajastatud varude alamkirjel „Lõpetamata toodang“. Seisuga 31.12.2018 on kinnistud kajastatud nende soetusmaksumuses. Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil kinnisvara allahindlusi ei tehtud. Kontserni juhtkond hindab, et 31.12.2018 seisuga on Kontsernil ühe aasta jooksul arendusse minevaid kinnistuid kokku summas 2 273 tuhat eurot ja selliseid, mille arendamine võtab aega rohkem kui üks aasta summas 7 012 tuhat eurot. Kontsern hindab arendustegevuse (alates kinnistu soetamisest kuni arenduse müüginini) normaalseks ajaperioodiks 10–15 aastat.

Info panditud varude kohta on toodud lisas 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 – 2 000 eurot). Tundlikkuse analüüs näitas, et juhul kui tegelikud laekumised oleks 10% väiksemad prognoositutest, tuleks kinnistuid alla hinnata ligikaudu 2 038 tuhat eurot.

Kontsern on hinnanud müümata korterite neto realiseerimisväärtust, kasutades selleks aruandeperioodi lõpu lähedal sõlmitud korterite müügitehingute hindasid. Antud hinnangu oluline sisend on korterite hind ruutmeetri kohta. Tundlikkuse analüüs näitas, et juhul kui müümata korterite tegelikud laekumised oleks 10% väiksemad prognoositutest, tuleks müümata kortereid alla hinnata ligikaudu 24 tuhat eurot.

LISA 12.

KAPITALIOSALUSE MEETODIL KAJASTATUD INVESTEERINGUD

KAPITALIOSALUSE MEETODIL KAJASTATUD INVESTEERINGUTE ÜLDINFORMATSIOON:

ETTEVÕTTE NIMI JA INVESTEERINGU LIIK		ASUKOHAMAA	KONTSERNI OSALUS		TEGEVUSALA
			31.12.2018	31.12.2017	
V.I. Center TOV	Sidusettevõte	Ukraina	44%	44%	Kinnisvaraarendus
Technopolis-2 TOV (lisa 7)	Sidusettevõte	Ukraina	–	50%	Kinnisvaraarendus
Kastani Kinnisvara OÜ	Sidusettevõte	Eesti	26%	26%	Kinnisvaraarendus
Embach Ehitus OÜ	Sidusettevõte	Eesti	46%	46%	Hoonete ehitus
Pigipada OÜ	Sidusettevõte	Eesti	49%	49%	Bituumeni vääristamine

Kontsernil ei ole sidusettevõtetega seotud bilansiväliseid kohustusi.

KAPITALIOSALUSE MEETODIL KAJASTATUD INVESTEERINGUTE RAAMATUPIDAMISVÄÄRTUS:

EUR '000	2018	2017
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud perioodi algul kokku	1 888	1 640
Müüdud investeeringud	0	–89
Kasum (–kahjum) kapitaliosaluse meetodil	835	485
Saadud dividendid	–457	–148
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud perioodi lõpul kokku	2 266	1 888

KAPITALIOSALUSE MEETODIL KAJASTATUD INVESTEERINGUTE FINANTSNÄITAJAD

2018

SIDUSETTEVÕTETE FINANTSNÄITAJAD, ESITATUNA ERALDISEISVA ETTEVÕTTENA:

EUR '000	V.I.CENTER TOV	TEHNOPOLIS 2TOV	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 (-kahjum)	1 213	-	0	1 127	646	2 986
Raamatupidamisväärtus	0	-	0	1 189	1 077	2 266

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 31.12.2018 kohustused Kontserni vastu 10 695 tuhat eurot (31.12.2017 10 468 tuhat eurot). Aruandeperioodil on kulude vähenusena kajastatud valuutakursi kasum, võrdlusperioodil moodustuvad olulise osas kuludest valuutakursi kahjumid.

Detsembris 2018 omandas Nordecon AS-i 100%line tütarettevõtte Eurocon OÜ 50%lise osaluse Ukrainas registreeritud sidusettevõttes Technopolis-2 TOV, milles seni kuulus Nordecon AS-ile läbi tütarettevõtete 50% suurune osalus. Tehingu tulemusena sai Nordecon AS-ist läbi 100%-liste tütarettevõtete Technopolis-2 TOV 100%line omanik.

2017

SIDUSETTEVÖTETE FINANTSNÄITAJAD, ESITATUNA ERALDISEISVA ETTEVÖTTENA:

EUR '000	V.I.CENTER TOV	TEHNOPOLIS 2TOV	KASTANI KINNISVARA OÜ	EMBACH EHITUS OÜ	PIGIPADA OÜ	KOKKU
Käibevara	308	49	15	5 482	1 339	7 193
Põhivara	6 279	123	0	441	850	7 693
Lühiajalised kohustused	22 110	2 908	45	3 888	136	29 087
Omakapital	-15 523	-2 736	-30	1 917	2 053	-14 319
Tulud	0	0	0	26 863	8 886	35 749
Kulud	-3 350	-551	20	-26 454	-8 139	-38 474
Kasum (-kahjum)	-3 350	-551	20	409	747	-2 725
Raamatupidamisväärtus	0	0	0	882	1 006	1 888

KAPITALIOSALUSE MEETODIL ARVESTATUD KASUMID JA KAHJUMID:

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

EUR '000	KAJASTATUD 2018			KAJASTATUD 2017		
	KASUM / (KAHJUM)	PERIOODI KASU- MIS (KAHJUMIS)	ARUANDE- VÄLISELT	KASUM / (KAHJUM)	PERIOODI KASU- MIS (KAHJUMIS)	ARUANDE- VÄLISELT
V.I. Center TOV	1 213	0	1 213	-1 474	0	-1 474
Technopolis-2 TOV	-	-	-	-276	0	-276
Kastani Kinnisvara OÜ	0	0	0	10	0	10
Embach Ehitus OÜ	518	518	0	188	188	0
Pigipada OÜ	316	316	0	366	366	0
Unigate OÜ	-	-	-	-69	-69	0
Kokku	2 047	834	1 213	-1 255	485	-1 740

LISA 13.

KINNISVARAINVESTEERINGUD

EUR '000	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringud 01.jaanuar	4 929	4 929
Kinnisvarainvesteeringute müük	-1382	0
Kinnisvarainvesteeringute lisandumine	1979	0
Kinnisvarainvesteeringud 31.detsember	5 526	4 929

Jaanuaris 2018 müüs Kontsern kinnisvarainvesteeringu Tartu linnas. Müügist laekus kontsernile 1 300 tuhat eurot.

Detsembris 2018 omandas Nordecon AS osaluse Ukrainas registreeritud sidusettevõttes Technopolis-2 TOV, ettevõtte kuulub kinnistu Kiieviga külgnevas Shastlivi külas. 2018. aasta valminud rahvusvaheliselt tunnustatud sõltumatu hindaja poolt koostatud hindamisakti alusel on kinnistu õiglane väärtus 1 979 tuhat eurot. Tehingu tulemusena lisandunud kinnistu ümberhindamisest kajastas Kontsern aruandeperioodil kasumit (kajastub müügitulu koosseisus) summas 934 tuhat eurot.

Aruandeperioodil teeniti kinnisvarainvesteeringutelt renditulu 15 tuhat eurot (2017: 13 tuhat eurot) ning haldamisega seotud

kulud olid 3 tuhat eurot (2017: 3 tuhat eurot). Kinnisvarainvesteeringutega, mis ei teeni renditulu, ei kaasnenud olulisi haldamisega seotud väljaminekuid. Finantskohustuste tagatiste informatsioon on toodud lisas 36.

Kontsern on hinnanud kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit (vt meetodi kirjeldus lisas 2). Hinnatavatel kinnisvarainvesteeringutel on kehtivad detailplaneeringud ning sihtotstarbalt on tegemist äri- ja tootmismaadega. Kinnistute suurused on ligikaudu 15, 42 ja 45 tuhat ruutmeetrit ning ehitatavat pinda vastavalt 14, 20 ja 27 tuhat ruutmeetrit. Diskonteeritud rahavoo meetodi sisendina kasutatav ehitushind ehitusliku ruutmeetri kohta on ligikaudu 420 – 700 eurot vastavalt ehitatava hoone sihtotstarbele (vastavalt tootmis- ja büroohooned). Ärimaadele rajatavate hoonete ehitushinna suhtelise väiksuse tingivad asukohast tulenevad madalamad nõuded hoonete funktsionaalsusele. Äripindade rendihinnad on keskmiselt 12 eurot ruutmeetri kohta, tootmispindadel keskmiselt 5 eurot ruutmeetri kohta ning ladudel (s.h. külmladu) 6 eurot ruutmeetri kohta. Rendi- ja muude tulude indekseeritud kasv on kuni 2,5% aastas (tulenevalt Kontserni senisest kogemusest).

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

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

HINNANGUTE MUUTUSTE VÕIMALIK MÖJU

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

- Kui rendihinnad langeksid 5% madalamale hinnangutes kasutatutest – ligikaudu 1 337 tuhat eurot;
- Kui ehitushinnad kallineksid 5% hinnangutes kasutatutest – ligikaudu 920 tuhat eurot;
- Kui kasutatud diskontomäär suureneks 1 protsendipunkti võrra – ligikaudu 996 tuhat eurot.

LISA 14. MATERIAALNE PÕHIVARA

EUR '000	MAA JA EHITISED	MASINAD JA SEADMED	MUU PÕHIVARA	LÕPETAMATA EHITUS	ETTEMAKSED	KOKKU
SOETUSMAKSUMUS						
Saldo 31.12.2016	2 759	21 391	3 189	114	0	27 453
Soetamine ja parendused	0	2 026	216	14	50	2 306
Müük ja mahakandmine	0	-698	-70	0	0	-768
Ümberklassifitseerimine*	0	0	1 274	0	0	1 274
Valuutakursside muutuste mõju	0	-37	-3	0	0	-40
Saldo 31.12.2017	2 759	22 682	4 606	128	50	30 225
Soetamine ja parendused	16	1 871	34	27	104	2 052
Müük ja mahakandmine	-782	-559	-74	0	0	-1 415
Ümberklassifitseerimine*	0	86	168	-23	-114	117
Valuutakursside muutuste mõju	0	0	0	0	0	0
Saldo 31.12.2018	1 993	24 080	4 734	132	40	30 979
AKUMULEERITUD KULUM						
Saldo 31.12.2016	842	12 874	2 626	0	0	16 342
Aruandeperioodi kulum	100	1 674	236	0	0	2 010
Müük ja mahakandmine	0	-616	-58	0	0	-674
Valuutakursside muutuste mõju	0	-12	-7	0	0	-19
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
JÄÄKMAKSUMUS						
Saldo 31.12.2016	1 917	8 517	563	114	0	11 111
Saldo 31.12.2017	1 817	8 762	1 809	128	50	12 566
Saldo 31.12.2018	1 318	8 930	1 868	132	40	12 288

*Ümberklassifitseerimise all on kajastatud varude ümberklassifitseerimine põhivaradeks

Kohustuste tagamiseks on Kontserni ettevõtte seadnud hüpoteeke olemasolevatele kinnistutele ja hoonetele. Kohustuste tagamiseks seatud vara kohta on täiendav info toodud lisas 36.

Põhivara müüdi kokku 1 784 tuhande euro väärtuses (vt rahavoogude aruanne), millest olulisem oli Keilas asuva hoonestatud kinnistu müük. Materiaalse põhivara müügitehingutest saadud kasum kokku moodustas 1 113 tuhat eurot (2017: 1 tuhat eurot) (Lisa 31).

Materiaalse põhivara kulum kajastati koondkasumiaruande kirjetel „Müüdud teenuste ja kaupade kulu“ summas 1 913 tuhat eurot (2017: 1 935 tuhat eurot) (lisa 29) ja „Üldhalduskulud“ summas 62 tuhat eurot (2017: 75 tuhat eurot) (lisa 30).

MATERIAALSE PÕHIVARA KOOSSEISUS SISALDUV KAPITALIRENDI KORRAS SOETATUD PÕHIVARA:

EUR '000	2018			2017		
	MASINAD JA SEADMED	MUU PÕHIVARA	KOKKU	MASINAD JA SEADMED	MUU PÕHIVARA	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.	13 586	326	13 912	14 247	677	14 924
Jääkmaksumus 31.12.	7 450	165	7 615	7 816	287	8 103

2018. aastal sõlmiti uusi kapitalirendilepinguid kokku 1 399 tuhande euro ulatuses (2017: 1 922 tuhat eurot).

LISA 15. IMMATERIAALNE PÕHIVARA

EUR '000	FIRMAVÄÄRTUS	TARKVARA LITSENTSID	KAUBA- MÄRGID	ARENDUS- TEGEVUS	KOKKU
SOETUSMAKSUMUS					
Saldo 31.12.2016	18 773	63	863	439	20 138
Soetamine ja parendused	0	24	0	4	28
Müük ja mahakandmine	0	-5	0	0	-5
Saldo 31.12.2017	18 773	82	863	443	20 161
Soetamine ja parendused	0	50	0	0	50
Müük ja mahakandmine	0	0	0	0	0
Saldo 31.12.2018	18 773	132	863	443	20 211
AKUMULEERITUD KULUM JA ALLAHINDLUSED					
Saldo 31.12.2016	4 597	55	863	0	5 515
Aruandeperioodi kulum	0	11	0	0	11
Müük ja mahakandmine	0	-4	0	0	-4
Saldo 31.12.2017	4 597	62	863	0	5 522
Aruandeperioodi kulum	0	15	0	0	15
Müük ja mahakandmine	0	0	0	0	0
Saldo 31.12.2018	4 597	77	863	0	5 537
JÄÄMAKSUMUS					
Saldo 31.12.2016	14 176	8	0	439	14 623
Saldo 31.12.2017	14 176	20	0	443	14 639
Saldo 31.12.2018	14 176	55	0	443	14 674

Arendustegevuse kapitaliseeritud väljaminekud on seotud ettevalmistustöödega alustamaks merepõhjust liiva kaevandamist. Ettevalmistustööd jätkuvad 2019. aastal.

Immateriaalse põhivara amortisatsioon kajastati koondkasumiaruande kirjel „Üldhalduskulud“ summas 15 tuhat eurot (2017: 11 tuhat eurot) (lisa 30).

Kontsernil ei ole piiramatu 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 tütar-ettevõtte on seega madalaim positiivse firmaväärtuse arvestuse ja jälgimise tase (raha teeniv üksus, RTÜ). Iga tütar-ettevõtte kasutusväärtus on leitud diskonteeritud rahavoogude meetodil ning selle suurust võrreldi tütar-ettevõttesse tehtud investeeringu (sh firmaväärtus) suurusega.

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 2019–2022, millele lisandub terminaalaasta.
- Rahavoogude nüüdisväärtuse leidmisel on diskontomäärana kasutatud kapitali kaalutud keskmist hinda (WACC). Kaaludena kasutatud võõr- ja omakapitali suhe tugineb sarnaste ettevõtete keskmistele turuväärtuses kapitalistruktuuridele, mis Damodarani andmebaasi kohaselt on vastavalt 48% ja 52%.

Võõrkapitali hind tugineb RTÜ tegelikele laenuintressidele ja on vahemikus 2,2–3,4%. Omakapitali nõutava tulunormina 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 2019. 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 2019. aastaks) ning hinnangule turuolukorrale segmendis, kus ettevõtte tegutseb.
- Äritegevuse rahavoogu mõjutavate üldhalduskulude prognoosil on lähtutud juhtkonna poolt kinnitatud eelarvest 2019. aastaks.
- Käibekapitali tehtavate investeeringute muutuse leidmise aluseks on müügitulu muutus võrreldava perioodi suhtes. Müügitulu absoluutmuutusest on leitud osa (5%), mis hinnanguliselt läheb tarvis käibekapitali täiendavaks kaasamiseks müügitulu kasvuga või vabaneb seoses müügitulu langusega.
- Põhivarasse tehtavate investeeringute muutuse leidmise aluseks on juhtkonna poolt kinnitatud investeeringute eelarve 2019. aastaks, millele on rakendatud edasistel perioodidel sobivat kasvumäära vastavalt hinnangule ettevõtte edasise tegevuse kohta.

FIRMAVÄÄRTUSED ETTEVÕTETE KAUPA ON ESITATUD TABELIS:

	EUR '000			
ETTEVÕTTED	OSALUS 2018	OSALUS 2017	31.12.2018	31.12.2017
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%	66%	2 022	2 022
AS Eston Ehitus	100%	100%	3 767	3 767
KOKKU			14 176	14 176

NORDECON AS RAJATISED

Prognoosi periood
Diskontomäär
Müügitulu muutus
Brutokasumi määr
Üldhalduskulud
Käibekapital
Põhivara investeeringud

NORDECON AS HOONED

Prognoosi periood
Diskontomäär
Müügitulu muutus
Brutokasumi määr
Üldhalduskulud
Käibekapital
Põhivara investeeringud

NORDECON BETOON OÜ

Prognoosi periood
Diskontomäär
Müügitulu muutus
Brutokasumi määr
Üldhalduskulud
Käibekapital
Põhivara investeeringud

KASUTATUD EELDUSED

2019–2022 + terminaalaasta
9,3%
2019: 2,0%, 2020–2022: aastane liitkasvutempo 3,3% (CAGR), 1,1% terminaalaastal
2019 eelarve põhjal, prognoositud järk-järguline tõus 2020–2022 aastal kuni 6,2%-ni, terminaalaastal 6,2%
vt üldised põhimõtted, 2019–2022 ja terminaalaastal 3,0% müügitulust.
vt üldised põhimõtted
vt üldised põhimõtted

KASUTATUD EELDUSED

2019–2022 + terminaalaasta
9,5%
2019: 12,6%, 2020–2022: aastane liitkasvutempo 3,3% (CAGR), 1,1% terminaalaastal
2019 eelarve põhjal, prognoositud järk-järguline tõus 2020–2022 aastal kuni 6,2%-ni, terminaalaastal 6,2%
vt üldised põhimõtted, 2019–2022 ja terminaalaastal 3,0% müügitulust.
vt üldised põhimõtted
vt üldised põhimõtted

KASUTATUD EELDUSED

2019–2022 + terminaalaasta
9,3%
2019: -28,0%, 2020–2022: aastane liitkasvutempo 3,3% (CAGR), 1,0% terminaalaastal
2019 eelarve põhjal ning 2020–2022 ja terminaalaastal 7,0%
vt üldised põhimõtted, 2019–2022 ja terminaalaastal 3,5% müügitulust
vt üldised põhimõtted
vt üldised põhimõtted

KAURITS OÜ

Prognoosi periood
Diskontomäär
Müügitulu muutus
Brutokasumi määr
Üldhalduskulud
Käibekapital
Põhivara investeeringud

ESTON EHITUS AS

Prognoosi periood
Diskontomäär
Müügitulu muutus
Brutokasumi määr
Üldhalduskulud
Käibekapital
Põhivara investeeringud

Kaetava väärtuse testi tulemusel aruan-
deaastal ning 2017. aastal firmaväärtuse
allahindlusi ei tehtud.

HINNANGUTE MUUTUSTE VÕIMALIK MÕJU

Raha teeniva üksuse kasutusväärtust võr-
reldakse tehtud investeeringu ja firmaväär-
tuse suurusga. Arvestades, et kasutus-
väärtuse leidmisel on tegemist hinnanguga,
võib valitud sisendite muutmisel olla hin-
damistulemusele suurendav või vähendav
mõju. Mõningad erinevused ajalooliste tule-
muste ja rahavoogude prognoosis kasu-
tatud eelduste vahel võivad tuleneda olu-

KASUTATUD EELDUSED

2019–2022 + terminaalaasta
8,9%
2019: 38,0%, 2020–2022: aastane liitkasvutempo 6,6% (CAGR), 1,0% terminaalaastal
2019 eelarve põhjal, prognoositud järk-järguline tõus 2020–2022 aastal kuni 8,0%-ni,
terminaalaastal 8,0%
vt üldised põhimõtted, 2019–2022 ligikaudu 4,0% müügitulust, terminaalaastal 3,0%
vt üldised põhimõtted
vt üldised põhimõtted, 2019–2022 arvestavad masinapargi jätkuva uuendamisega.

KASUTATUD EELDUSED

2019–2022 + terminaalaasta
9,2%
2019: 50%, 2020–2022: aastane liitkasvutempo 4,3% (CAGR), 1,0% terminaalaastal
2019 eelarve põhjal, prognoositud järk-järguline tõus 2020–2022 aastal kuni 6,5%-ni,
terminaalaastal 6,5%
vt üldised põhimõtted, 2019–2022 ja terminaalaastal 2,0% müügitulust
(oma tugitegevused minimaalsed, oluline osa kuludest sisaldub projektikuludes)
vt üldised põhimõtted
vt üldised põhimõtted, 2019–2022 arvestavad masinapargi jätkuva uuendamisega.

lise mõjuga kahjumlikest projektidest või
muutustest erinevatest turusegmentidest.
Kontserni juhtkond on teinud sensitiivsusa-
nalüüsi, millega on testitud diskontomää-
rade, 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 diskontomäära suurenemine ei
ületa täiendavat protsendipunkti vastavalt:
Nordecon AS rajatised 0,5, Nordecon AS
hooned 3,5, Eston Ehitus AS 1,5. Nordecon

Betoon OÜ ja Kaurits OÜ firmaväärtuse
arvutusele diskontomäära muutumine mõju
ei avalda.

Müügitulu muutuse vähenemisel 5 protsen-
dipunkti võrra, teiste muutujate konstant-
seks jäämise korral, tuleks hinnata alla Nor-
decon AS-i rajatiste firmaväärtus summas 2
757 tuhat eurot. Ülejäänud firmaväärtustel
allahindamise vajadust ei teki.

Brutokasumi määra muutuse vähenemisel
1 protsendipunkti võrra, teiste muutujate
konstantseks jäämise korral ei teki firma-
väärtustel allahindamise vajadust.

LISA 16. LAENUKOHUSTUSED

LÜHIAJALISED LAENUKOHUSTUSED:

EUR '000	LISA	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskrediit		5 334	7 787
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil, sh		2 389	2 761
Pangalaenud		634	1 117
Kapitalirendi kohustused	17	1 755	1 644
Faktooringkohustus		1 651	5 649
Lühiajalised laenukohustused kokku		9 374	16 197

PIKAAJALISED LAENUKOHUSTUSED:

EUR '000	LISA	31.12.2018	31.12.2017
Pikaajalised laenukohustused kokku		17 219	16 716
sh laenukohustuste lühiajaline osa		2 389	2 761
Pikaajaliste laenukohustuste pikaajaline osa,		14 830	13 955
sh pangalaenud		2 828	4 122
sh muud pikaajalised laenud		0	9
sh arvelduskrediit		8 337	5 879
sh kapitalirendi kohustused	17	3 654	3 932
sh tuletisinstrumentid		11	13

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 31.12.2018:

EUR '000 LAENU LIIK	ALUS- VALUUTA	INTRESSIMÄÄR	KUNI 1 AASTA	1-2 AASTAT	ÜLE 3 AASTA	LAEN KOKKU	TAGASTAMISE LÕPPTÄHTAEG
Arvelduskrediit	EUR	Eonia +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	Eonia +3,1%	0	5 916	0	5 916	31.01.2020
Arvelduskrediit	EUR	6k Euribor+ 2,5%	0	0	0	0	31.12.2019
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	

30.05.2019 lõppev arvelduskrediit on aruandeperioodi järgselt, 2019. aasta aprillis, pikendatud kuni 20.05.2020. Kontsernil on kohustus kooskõlastada dividendimaksed Kontserni tegevust finantseerivate pankadega.

LAENUKOHUSTUSTE ÜLEVAADE 31.12.2017:

EUR '000 LAENU LIIK	ALUS- VALUUTA	INTRESSIMÄÄR	KUNI 1 AASTA	1-2 AASTAT	ÜLE 3 AASTA	LAEN KOKKU	TAGASTAMISE LÕPPTÄHTAEG
Arvelduskrediit	EUR	panga baas+ 2,7%	2 484	0	0	2 484	30.04.2018
Arvelduskrediit	EUR	4%	5 118	0	0	5 118	30.04.2018
Arvelduskrediit	EUR	panga baas+ 2,0%	0	5 879	0	5 879	31.01.2019
Arvelduskrediit	EUR	6k Euribor+ 2,5%	185	0	0	185	30.06.2018
Investeeringislaen	EUR	6k Euribor+ 3,2%	481	0	0	481	10.06.2018
Investeeringislaen	EUR	6k Euribor+ 1,8%	36	36	3	75	25.01.2020
Investeeringislaen	EUR	6k Euribor+ 4,0%	0	1 850	0	1 850	05.06.2019
Investeeringislaen	EUR	3k Euribor+ 3,7%	0	890	0	890	29.03.2019
Investeeringislaen	EUR	3k Euribor+ 3,7%	0	745	0	745	29.03.2019
Investeeringislaen	EUR	4,25%	600	598	0	1 198	24.12.2019
Käibevahendite laen	EUR	6,0%	0	9	0	9	31.12.2019
Faktooringukohustus	EUR	6k Euribor+2,5%	5 525	0	0	5 525	31.12.2018
Faktooringukohustus	EUR	0%	124	0	0	124	24.01.2019
Laenud kokku			14 553	10 007	3	24 563	

FINANTSKOHUSTUSTE SEOSTAMINE RAHAVOOGA:

EUR '000	LISA	31.12.2018	31.12.2017
Finantskohustuste saldo aruandeperioodi algul		30 152	19 399
Saadud laenud		2 898	9 207
Saadud laenude tagasimaksed		-4 671	-1 123
Kapitalirendimaksed	17	-1 879	-2 252
Sõlmitud kapitalirendilepingud	17	1 723	2 118
Faktooringukohustuste muutus		-3 998	5 649
Tuletisinstrumentide väärtuse muutus		-2	8
Tasaarveldused laenukohustuste ja müügiarvete vahel		0	-2 849
Tasaarveldused kapitalirendi kohustuste ja põhivara müügiarvete vahel		-11	0
Valuutakursside mõju		-8	-5
Finantskohustuste saldo perioodi lõpul		24 204	30 152

LISA 17.

KAPITALI- JA KASUTUSRENT

KAPITALIRENT

KONTSERN RENTNIKUNA

EUR '000	LISA	2018	2017
Kapitalirendikohustus aruandeperioodi algul		5 576	5 715
Valuutakurside mõju		0	-5
Lisandumine aruandeperioodil		1 723	2 118
Aruandeperioodil tasutud põhiosamaksed		-1 890	-2 252
Kapitalirendikohustus aruandeperioodi lõpus		5 409	5 576
sh maksetähtaeg alla 1 aasta	16	1 755	1 644
sh maksetähtaeg 1-5 aastat	16	3 654	3 932
Alusvaluuta EUR		5 409	5 576
Intressimäär EUR põhistel lepingutel*		2,0%-3,9%	2,0%-3,9%
Intressimäär UAH põhistel lepingutel		-	20,0%
Kaalutud keskmine intressimäär		2,4%	2,3%
Aruandeperioodi intressikulu		95	159
Maksetähtajad		Iga kuu	Iga kuu

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

**OLEMASOLEVATE KAPITALIRENDILEPINGUTE ALUSEL ON
HINNANGULISED TULEVASED MAKSED ALLJÄRGNEVAD:**

EUR '000			2018			2017	
KOHUSTUSE TAGASIMAKSMINE	RENDIMAKSET MIINIMUMSUMMA*	INTRESS	RENDIMAKSET MIINIMUMSUMMA NÜÜDISVÄÄRTUS	RENDIMAKSET MIINIMUMSUMMA*	INTRESS	RENDIMAKSET MIINIMUMSUMMA NÜÜDISVÄÄRTUS	
Kuni 1 aasta	1 857	103	1 755	1 756	112	1 644	
1–5 aastat	3 793	138	3 654	4 073	141	3 932	
Kokku	5 650	241	5 409	5 829	253	5 576	

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

KASUTUSRENDIMAKSED

ARUANDEPERIOODI KULU KASUTUSRENDILEPINGUTEST:

EUR '000	2018	2017
Autode kasutusrent	1 015	865
Ehitusseadmete rent	3 870	3 534
Ruumide rent	713	742
IT tehnika rent	370	332
Kokku kasutusrendimaksed	5 968	5 473

**KEHTIVATE KASUTUSRENDILEPINGUTE JÄRGI
TULEB JÄRGNEVATEL PERIOODIDEL TASUDA:**

EUR '000		31.12.2018	31.12.2017
Kuni 1 aasta	Rendimaksete miinimumsumma	975	1 514
1–5 aastat	Rendimaksete miinimumsumma	1 045	2 881

Rendilepinguid on võimalik ilma oluliste trahvideta ennetähtaegselt lõpetada juhul, kui sellest antakse teada lepingutes ette nähtud ajal.

LISA 18. VÕLAD HANKIJATELE

EUR '000	LISA	31.12.2018	31.12.2017
Võlad hankijatele	34	25 738	26 824
Ehituslepingute tekkepõhised kulud	34	7 109	7 973
Võlad seotud osapooltele	37	2 107	1 260
Kokku võlad hankijatele lühiajaline osa		34 954	36 057
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.

LISA 19. MUUD VÕLAD

EUR '000	LISA	31.12.2018	31.12.2017
Võlad töövõtjatele	34	3 554	3 761
Maksuvõlad		1 565	1 832
Viitvõlad	34	26	50
Muud võlad	34	42	11
Kokku muud võlad lühiajaline osa		5 187	5 654
Muud võlad	34	71	71
Kokku muud võlad pikaajaline osa		71	71

MAKSUVÕLAD:

EUR '000	31.12.2018	31.12.2017
Käibemaks	128	221
Üksikisiku tulumaks	438	426
Sotsiaalmaks	743	864
Muud maksuvõlad	256	321
Kokku maksuvõlad	1 565	1 832

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.

LISA 20. ETTEMAKSED

EUR '000	LISA	31.12.2018	31.12.2017
Võlad tellijatele ehituslepingutest	26	3 874	3 649
Ettemaksed kaupade ja teenuste eest		58	2
Kokku ettemaksed		3 932	3 651

LISA 21. ERALDISED

GARANTIIERALDIS (EUR '000)

	2018	2017
Algsaldo	1249	1166
Eraldise kasutamine ja tühistamine	-906	-480
Moodustatud garantiitööde eraldis	557	563
Lõppsaldo	900	1249
sh lühiajaline osa	482	400
sh pikaajaline osa	418	849

EUR '000

	31.12.2018	31.12.2017
Lühiajalised eraldised	1013	533
Pikaajalised eraldised	969	1273
Kokku eraldised	1982	1806

REKULTIVEERIMISERALDIS (EUR '000)

	2018	2017
Algsaldo	466	118
Eraldise kasutamine ja tühistamine	-25	-26
Moodustatud rekultiveerimiseraldis	155	374
Lõppsaldo	596	466
sh lühiajaline osa	45	42
sh pikaajaline osa	551	424

MUUD ERALDISED (EUR '000)

	2018	2017
Algsaldo	91	350
Eraldise moodustamine	474	47
Eraldise kasutamine	-78	-306
Lõppsaldo	487	91
sh lühiajaline osa	487	91
sh pikaajaline osa	0	0

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.

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

Muud eraldised sisaldavad eraldisi ressurtsitasude, teadaolevate kohtukulude ja kahjunõuete ning pooleliolevate kahjumlike ehituslepingute katteks. Kahjumlike ehituslepingute eraldis moodustab seisuga 31.12.2018 6 tuhat eurot. Kontsern võttis IFRS 15 esmakordselt kasutusele alates 01.01.2018. 31.12.2017 seisuga pooleliolevate kahjumlike lepingute jaoks moodustatud kahjumid summas 131 tuhat eurot kajastusid finantsseisundi aruande kirjel „Võlad hankijatele“, mis IFRS 15 esmakordsel rakendamisel klassifitseeriti ümber finantsseisundi aruande kirjele „Eraldised“.

LISA 22. OMAKAPITAL

AKTSIAKAPITAL

EUR '000	2018	2017
Seisuga 1. jaanuar	18 263	19 720
Aktiakapitali vähendamine	-1 942	-1 457
Seisuga 31. detsember	16 321	18 263

Vastavalt Nordecon AS kehtivale põhikirjale koosneb ettevõtte aktiakapital 32 375 483 nimiväärtusega 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 aktiakapitali muuta vahemikus 8 000 – 32 000 tuhat eurot.

ÜLEKURSS

Ülekurs tekib, kui aktsia väljalaskehind on suurem kui aktsia nimiväärtus või arvestuslik väärtus. Vastavalt Eesti äriseadustikule võib ülekursi kasutada kahjumi katmiseks, kui seda ei ole võimalik katta eelmiste perioodide jaotamata kasumi ja põhikirjas ettenähtud reservkapitali arvel ning aktiakapitali 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 aktiakapitali summast. Reservkapitali võib kasutada ettevõtte kahjumi katmiseks ning aktiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist on keelatud teha aktsionäridele väljamakseid. Kohustuslik reservkapital aasta lõpus moodustas 2 554 tuhat eurot (31.12.2017: 2 554 tuhat eurot).

REALISEERUMATA KURSIVAHED

Realiseerumata kursivahed koosnevad valuutakursside erinevustest, mis tekivad seoses välismaal asuvate tütarettevõtete finantsaruannete ümberarvutamisega Kontserni esitusvaluutasse. Realiseerumata kursivahed aasta lõpus moodustasid 1 992 tuhat eurot (31.12.2017: 1 995 tuhat eurot). Muudatus on tingitud Ukrainas ning Rootsis asuvate tütarettevõtete arvestusvaluuta kursi langusest euro suhtes.

DIVIDENDID

2018. aastal maksis emaettevõtte Nordecon AS aktsionäridele dividende summas 1 859 tuhat eurot (2017: 3 393 tuhat eurot) (lisa 5).

AKTSIAKAPITALI VÄHENDAMINE

14. septembril 2018. aastal kanti äriregistrisse Nordecon AS-i aktiakapitali vähendamine 23. mail 2018. aastal toimunud aktsionäride üldkoosoleku otsuse alusel.

Aktsionäride üldkoosoleku otsuse kohaselt vähendati Nordecon AS-i aktiakapitali 1 942 tuhat euro võrra 18 263 tuhat eurolt 16 321 tuhat euroni. Aktiakapitali vähendati aktsiate arvestusliku väärtuse vähendamise teel 0,06 euro võrra aktsia kohta. Aktsiaseltsi aktsiate koguarv ei muutunud ning aktsiate arvestuslik väärtus vähenes võrdeliselt aktiakapitali vähendamisega.

Aktiakapitali vähendamine summas 1 858 tuhat eurot (0,06 eurot aktsia kohta) maksti välja aktsionäridele 18. detsembril 2018. 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 akt-

sia kohta leitakse jagades aruandeaasta puhaskasumi perioodi kaalutud keskmise ringluses olevate aktsiate arvuga, võttes arvesse ka potentsiaalsete lahustava toimega omakapitaliinstrumentide arvu.

	2018	2017
Perioodi puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele tuhandetes eurodes	3 381	1 388
Perioodi keskmine aktsiate arv tuhandetes	31 521	30 913
Tavapuhaskasum aktsia kohta eurodes	0,11	0,04
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta eurodes	0,11	0,04

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

LISA 24.

AKTSIAPÕHISED MAKSED

27.05.2014 toimunud aktsionäride üldkoosolek kiitis heaks aktsiaoptsooni programmi, mille eesmärgiks on Nordecon AS-i tegevjuhtkonna motiveerimine aktsionärideks kaasamise kaudu, et tagada ettevõtte juhtimise järjepidevus ja majandustulemuste paranemine ning võimaldada juhtkonnal saada kasu oma töö tulemusel aktsia väärtuse suurenemisest. Ettevõtte väljastas aktsiaoptsooni programmi raames aktsiaoptsoone kokku kuni 1 618 755 Nordecon AS-i aktsia omandamiseks. Optsooni oli õigus teostada pärast kolmeaastase perioodi möödumist optsoonilepingu sõlmimisest, kuid mitte enne ettevõtte 2016. a majandusaasta aruande kinnitamist aktsionäride üldkoosoleku poolt.

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

Optsoonide väljastamise hetkel hinnati aktsiaoptsooni õiglane väärtus Bermuda mudeliga. Optsooni hinna määramisel on arvesse võetud aktsia hetkehind mõõtmise päeval (1 euro), optsooni täitmishind (0,977 eurot), eeldatav volatiilsus (30%), optsooni lunastustähtaeg (37 kuud), riskivaba intressimäär (0,323%) ja eeldatavad dividendimaksud.

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

23.05.2018 toimunud aktsionäride üldkoosolek kiitis heaks aktsiaoptsooni programmi muutused, millega anti Nordecon AS-i juhatuse esimehele õigus omandada kuni 200 000 ning juhatuse liikmele kuni

129 500 aktsiat. Optsooni on õigus teostada pärast kolmeaastase perioodi möödumist optsoonilepingu sõlmimisest, kuid mitte enne Nordecon AS-i 2020. a majandusaasta aruande kinnitamist aktsionäride üldkoosoleku poolt. Optsooni teostamine on seotud Kontserni EBITDA (alates 6 083 tuhandest eurost kuni 12 167 tuhande euronile) 2020. aastaks seatud eesmärgiga.

Seisuga 31.12.2018 on realiseeritud ja kehivuse kaotanud aktsiaoptsoone vastavalt 229 857 ja 800 398 aktsia ulatuses ning realiseerimata on aktsiaoptsoone 588 500 aktsia ulatuses.

LISA 25.

SEGMENTIARUANDED

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

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

Raporteeritavad tegevussegmendid:

- Hoonete ehitus
- Rajatiste ehitus

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

SEGMENTIARUANNETE KOOSTAMINE

Segmentide vahelisi tehinguid vaadeldakse kõrgeima äriotsustaja poolt eraldi ning analüüsitakse nende osakaalu segmenti müügitulus ning vastavad näitajad on segmentiaruandes eristatud. Info suurima kliendi müügitulu osakaalu kohta on toodud lisas 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.

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

2017

EUR '000	LISA	HOONED	RAJATISED	KOKKU
Müügitulu kokku		174 449	56 530	230 979
Segmentide vaheline müügitulu		-2	-195	-197
Müügitulu välistelt klientidelt	28	174 447	56 335	230 782
Segmendi brutokasum		7 035	2 292	9 327
Kulum		-131	-1 890	-2 021
Segmendi vara		72 640	19 134	91 774
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud		882	1 006	1 888
Investeeringud põhivarasse		206	2 078	2 284

Üle 10% müügitulust moodustab valmis-
dusastme põhine müügitulu 2018. aastal
Maanteeametilt summas 28 421 tuhat eurot
ning Riigikaitse Investeeringute Keskuselt
summas 22 243 tuhat eurot (2017. aastal
Kaitseministeeriumilt 23 148 tuhat eurot).
Müügitulu Riigikaitse Investeeringute Kes-
kuselt kajastub hoonete segmendis ning
Maanteeametilt rajatiste segmendis.

Hoonete segmendi müügitulu sisaldab
Kontserni omaarenduste müügitulu aruan-
deaastal 9 369 tuhat eurot ning brutokasu-
mit 1 203 tuhat eurot (2017: vastavalt 6 533
ja 852 tuhat eurot).

Ehituslepingute müügitulu moodustas
2018. aastal kokku 206 674 tuhat eurot
(2017: 221 468 tuhat eurot).

SEGMENTIDE MÜÜGITULU SEOSTAMINE KONSOLIDEERITUD MÜÜGITULUGA

EUR '000	2018	2017
Raporteeritavate segmentide müügitulu	223 047	230 979
Segmentidevaheline müügitulu	-52	-197
Raporteeritavate segmentide jagamatu müügitulu	501	605
Konsolideeritud müügitulu	223 496	231 387

SEGMENTDIKASUMI SEOSTAMINE ÄRI- JA MAKSUSTAMISEELSE KASUMIGA

EUR '000	2018	2017
Raporteeritavate segmentide kasum	10 992	9 327
Raporteeritavate segmentide jagamatu kahjum	-959	-632
Brutokasum kokku	10 033	8 695
Jagamata kulud:		
Turunduskulud	-626	-623
Üldhalduskulud	-6 725	-6 936
Muud äritulud (kulud)	1 349	-34
Äri kasum	4 031	1 102
Finantstulud	431	2 901
Finantskulud	-909	-1 570
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute kasum	835	485
Maksustamiseelne kasum	4 388	2 918

Raporteeritavate segmentide jagamatu müügitulu ning kahjum koosneb olulises osas projekteerimis- ja geodeesia teenustest, mida teostatakse nii hoonete kui ka rajatiste segmentides.

SEGMENTI VARA SEOSTAMINE KOGUVARAGA

EUR '000	31.12.2018	31.12.2017
Raporteeritavate segmentide vara	97 613	105 357
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	2 266	1 888
Segmentide vahelised elimineerimised	-14	-95
Raporteeritavate segmentide jagamatu vara	4 272	4 828
Konsolideeritud vara	104 137	111 978

GEOGRAAFILINE INFORMATSIOON

MÜÜGITULU (EUR '000)	2018	2017
Eesti	210 584	217 558
Ukraina	8 222	4 138
Soome	2 393	2 950
Rootsi	3 246	7 744
Segmentide vahelised elimineerimised	-949	-1 003
Müügitulu kokku	223 496	231 387

VARA PAIKNEMINE* (EUR '000)	2018	2017
Eesti	30 446	32 090
Ukraina	2 042	45
Vara kokku	32 488	32 135

* Sisaldab kinnisvarainvesteeringuid, materiaalsel ja immateriaalsel põhivara.

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

LISA 26.

LÕPETAMATA EHTUSLEPINGUD

LÕPETAMATA EHTUSLEPINGUTE FINANTSINFO:

LÕPETAMATA EHTUSLEPINGUD ALATES PROJEKTI ALGUSEST (EUR '000)	31.12.2018	31.12.2017
Lõpetamata ehituse kulud	103 621	137 272
Projektide brutokasum	8 376	6 979
Müügitulu valmidusastme meetodil	111 997	144 251
Esitatud nõuded tellijatele	107 174	138 960
Esitatud nõuete ja valmidusastme meetodil arvestatud tulu erinevus	-4 822	-5 291
sh nõuded tellijatele (lisa 9)	8 696	8 940
sh võlad tellijatele (lisa 20)	3 874	3 649

ESITATUD NÕUETE JA KOHUSTUSTE OLULISEMAD MUUTUSED

(EUR '000)	NÕUDED TELLIJATELE	VÕLAD TELLIJATELE
Saldo 01.01.2018	8 940	3 649
Aruandeperioodil kajastatud müügitulu, mis sisaldas perioodi algul võlad tellijatele saldoss	-	-3 649
Aruandeperioodil kajastatud nõuded, mis sisaldasid perioodi algul nõuded tellijatele saldoss	-8 940	-
Ülejäänud tekkepõhise tulu ja esitatud arvete vahe	8 696	3 874
Saldo 31.12.2018	8 696	3 874

Aruandeperioodi lõpu seisuga on ehituslepingutega seotud garantiiperioodi aegseid lepingulisi kinnipidamisi 1 085 tuhat eurot (31.12.2017: 950 tuhat eurot) (lisa 9).

Seisuga 31.12.2018 ehituslepingute teostamata tööde portfelist, summas 100 352 tuhat eurot, realiseerub 2019. aastal 92% ning 2020. aastal 8%.

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 äriühingut, 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	OSALUS ÜHISETTEVÕTMISTES		LEPINGU KOGUMAHT	
	2018	2017	2018	2017
EUR '000				
WOHO äri- ja eluhoone	50%	50%	12 663	11 828
Smarten logistikakeskus III etapp	50%	50%	3 913	3 798
Omniva logistikakeskus	50%	50%	10 002	10 106
Porto Franco kaubandus- ja ärihoone I etapp	50%	-	7 164	-
HTR kaubandus- ja büroohoone	50%	-	4 582	-

LISA 28. MÜÜGITULU

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

2017

EUR '000	HOONED	RAJATISED	KOKKU
Müügitulu kliendilepingutest			
sh peatöövõtt	164 975	50 052	215 027
alltöövõtt	2 939	0	2 939
omaarendus	6 533	0	6 533
teehoole	0	5 504	5 504
rent	0	779	779
Müügitulu kokku	174 447	56 335	230 782

LISA 29. MÜÜDUD TEENUSTE JA KAUPADE KULU

EUR '000	2018	2017
Teenus, kaup, materjal	192 133	202 127
Tööjõukulud	19 175	18 521
Kulum (lisa 14)	1 913	1 935
Muud kulud	242	109
Kokku müüdnud toodangu kulud	213 463	222 692

Aruandeperioodil töötas Kontsernis keskmiselt 687 töötajat (2017: 735 töötajat), seal hulgas oli töölepingu alusel töötavaid isikuid 649, võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutavaid isikuid (välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtjad) 20 ning juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liikmeid 18 (2017: vastavalt 679, 38 ja 18).

LISA 30. ÜLDHALDUSKULUD

EUR '000	2018	2017
Teenus, kaup, materjal	2 646	2 335
Tööjõukulud	3 757	4 351
Kulum (lisa 14, 15)	77	86
Muud kulud	245	164
Kokku üldhalduskulud	6 725	6 936

LISA 31. MUUD ÄRITULUD JA -KULUD

MUUD ÄRITULUD

EUR '000	LISA	2018	2017
Kasum materiaalse põhivara müügist	14	1 113	1
Muud äritulud		358	106
Kokku muud äritulud		1 471	107

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

MUUD ÄRIKULUD

EUR '000	LISA	2018	2017
Materiaalse põhivara müük ja maha kandmine		10	10
Neto kahjum (-kasum) nõuete allahindamisest ja tühistamisest	34	16	37
Kahjum valuutakursi muutustest		76	15
Muud ärikulud		20	79
Kokku muud ärikulud		122	141

LISA 32. FINANTSTULUD JA -KULUD

FINANTSTULUD

EUR '000	2018	2017
Intressitulu antud laenudelt	278	372
Kasum valuutakursi muutustest	147	0
Kasum tütar- ja ühissetevõtete osade müügist	0	2 513
Muud finantstulud	6	16
Kokku finantstulud	431	2 901

Aruandeperioodi intressitulu antud laenudelt koosneb seotud osapooltele antud laenude intressitulust (2017: 346 tuhat eurot) (lisa 37).

Kasum valuutakursi muutusest koosneb Kontserni Ukrainas asuvale tütaretevõtetele eurodes saadud laenude ümberhindamisest kohalikku valuutasse saadud kursikasumilt summas 147 tuhat eurot (2017: kahjum 416 tuhat eurot).

Eelmise perioodi kasum tütar- ja ühissetevõtete osaluste võõrandamisest summas 2 513 tuhat eurot teeniti ühissetevõtte müügist. 31. juulil 2017 müüs Nordecon AS enda omanduses oleva 50%lise osaluse ühissetevõttes Unigate OÜ ning 100%lise osaluse tütaretevõtetes Paekalda 2 OÜ, Paekalda 3 OÜ, Paekalda 7 OÜ ja Paekalda 9 OÜ.

FINANTSKULUD

EUR '000	2018	2017
Intressikulud	781	655
Kahjum valuutakursi muutustest	121	451
Muud finantskulud	7	464
Kokku finantskulud	909	1 570

Kontserni Rootsis asuvale tütaretevõtetele eurodes antud laenu ümberhindamisest kohalikku valuutasse saadi kursikahjumit 121 tuhat eurot (2017: 35 tuhat eurot), mis kajastub real "Kahjum valuutakursi muutusest".

Eelmise perioodi muud finantskulud sisaldavad 2017. aastal kahe Ukraina sidusettevõtte kinnisvaraarendusprojektiga seotud laenu allahindlust summas 448 tuhat eurot. Aruandeperioodil allahindlust ei toimunud

LISA 33. TULUMAKSUKULU

EUR '000	%	2018	%	2017
Puhaskasum (kahjum)		3 821		1 725
Tulumaks		-567		-1 193
Maksustamiseelne kasum (kahjum)		4 388		2 918
Tulumaks kasutades emaettevõtte maksumäära	-4,15%	-182	-20,15%	-588
Dividendide tulumaks Eesti äriühingute poolt makstud dividendidelt	-8,20%	-360	-19,71%	-575
Välisriikide ettevõtete tulumaks	-0,57%	-25	-1,02%	-30
Kokku tulumaks	-12,92%	-567	-40,88%	-1 193

Lähtuvalt kehtivast tulumaksuseadusest ei rakendata Eestis tegutsevate ettevõtete aruandeperioodi kasumile või kahjumile tulumaksuarvestust. 2018.a tulumaksuga maksustati Eestis registreeritud ettevõtete poolt välja makstud dividendide maksumääraga 20/80.

2018. aastal maksid Kontserni Eesti tütar-ettevõtted netodividendidena 1 900 tuhat eurot, millega kaasnes tulumaksukulu 400 tuhat eurot (2017: vastavalt 2 300 tuhat eurot ja 575 tuhat eurot). Kontserni mittekontrollivale osalusele tasutud osa dividendidest moodustas 768 tuhat eurot (2017: 1 104 tuhat eurot).

LISA 34.

FINANTSINSTRUMENDID JA FINANTSRISKIDE JUHTIMINE

KREDIIDIRISK

MAKSIMAALNE KREDIIDIRISK ARUANDEPERIOODI LÖPU SEISUGA:

EUR '000	LISA	2018	2017
Raha ja raha ekvivalendid	8	7 678	8 915
Nõuded ostjate vastu	9	21 818	25 009
Garantiinõuded teostusperioodil	9	1 085	950
Nõuded seotud osapoolte vastu	9	2	19
Antud laenud seotud osapooltele	9	7 780	8 492
Muud nõuded	9	471	733
Nõuded tellijatele ehituslepingutest	9	8 696	8 940
Kokku		47 530	53 058

Nõuded kolmandatele osapooltele ja antud laenud seotud osapooltele on tagamata v.a. V.I. Center TOV antud laen, mille tagatiseks on ettevõttes olev kinnistu (lisa 9). Kontsern hindab nõuete, mille tähtaeg ei ole saabunud või mis on tähtaja ületanud, kuid ei ole allahinnatud, krediidiriski, tulenevalt väga väikesest krediidikahjumite määra, madalaks. Kontserni klientideks on olulises osas avaliku sektori ettevõtted ning suured äriühingud, kellel on piisav krediitvõime. Krediitiasutustest on Kontserni põhilisteks koostööpartneriteks Swedbank AS, Luminor Bank AS ja SEB Pank AS. Swedbank AS ja SEB Pank AS ei oma eraldi Moody'se krediitdireitinguid. Swedbank AS-i emaettevõtte Swedbank AB, SEB Pank AS-i emaettevõtte Skandinaviska Enskilda Banken AB omavad mõlemad Moody'se pikaajalist krediitdireitingut Aa2. Luminor Bank AS omab Moody'se krediitdireitingut Ba1.

**FINANTSVARA JAGUNEMINE GEOGRAAFILISE TEKKEKOHA JÄRGI
ARUANDEPERIOODI LÕPU SEISUGA:**

EUR '000	2018	2017
Eesti	36 628	42 541
Ukraina	9 411	8 582
Rootsi	580	1 174
Leedu	9	12
Soome	902	749
Kokku	47 530	53 058

**OSTJATE VASTU ESITATUD NÕUETE AJALINE JAOTUS ARUANDEPERIOODI
LÕPU SEISUGA NING NENDES SISALDUVAD ALLAHINDLUSED:**

EUR '000		31.12.2018 ALLAHINDLUS		31.12.2017 ALLAHINDLUS
	NÕUDED OSTJATE VASTU		NÕUDED OSTJATE VASTU	
Maksetähtaeg pole saabunud	17 439	0	22 779	0
Hilinenud 0–30 päeva	2 357	0	1 639	0
Hilinenud 31–180 päeva	1 295	0	432	0
Hilinenud üle 180 päeva*	731	-5	168	-9
Kokku	21 822	-5	25 018	-9

* üle 180 päeva tähtaja ületanud nõudesummasid ei hinnata alla juhul, kui nende tagatiseks on sõlmitud maksegraafikud, mida täidetakse korrektselt või nõuded on tagatud lisatagatistega.

**MUUTUSED EBATÕENÄOLISELT LAEKUVATE NÕUETE SALDOS
AASTA JOOKSUL:**

EUR '000	2018	2017
Algsaldo	-9	-82
Kahjum nõuete väärtuse langusest	-16	-37
Aruandeaastal lootusetuks tunnistatud nõuded	20	110
Kokku	-5	-9

Netokahjum aruandeperioodi nõuete allahindamisest ja hinnangute muutumisest moodustas 16 tuhat eurot (2017: 37 tuhat eurot) (lisa 31). Allahinnatud nõuded koosnevad mitmest väikesemahulisest nõudest.

Aruandeperioodil tunnistati varem alla hinnatud nõudeid lootusetult laekuvateks 20 tuhande euro väärtuses (2017: 110 tuhat eurot).

LIKVIIDSUSRISK

ARUANDEPERIOODI LÕPUL KEHTIVATE LEPINGUTE PÕHJAL TEHTAVAD MAKSED (SH INTRESSID) FINANTSKOHUSTUSTE TÄITMISEKS:

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

EUR '000

31.12.2017

FINANTSKOHUSTUS*	RAAMATUPIDA- MISVÄÄRTUS	LEPINGULISED RAHAVOOD	KUNI 6 KUUD	6-12 KUUD	1-2 AASTAT	ÜLE 3 AASTA
Arvelduskrediit (lisa 16)	13 666	13 908	7 882	0	6 026	0
Panga- ja muud laenud (lisa 16)	5 248	5 518	194	983	4 341	0
Kapitalirendi kohustused (lisa 17)	5 576	5 829	964	792	1 459	2 614
Faktooringukohustus (lisa 16)	5 649	5 792	5 792	0	0	0
Võlad hankijatele (lisa 18)	36 155	36 155	32 340	3 717	98	0
Muud võlad (lisa 19)	3 893	3 893	3 822	0	71	0
Kokku	70 187	71 095	50 994	5 492	11 995	2 614

* 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 ARVELDUS-KREDIIDI JA FAKTOORINGFINANTSEERIMISE LIMIIDID:

- Arvelduskrediit summas 135 tuhat eurot, fikseeritud intressimääraga 4,0% aastas;
- Arvelduskrediit summas 1 230 tuhat eurot, intressimääraga EONIA+3,1% aastas.

Lisaks arvelduskrediitidele on Kontsernil pikkade maksetähtaegadega ostjate nõuete laekumiste kiirendamiseks võimalik kasutada faktooringlimiit kogusummas 1 184 tuhat eurot, mis oli aruandeaasta lõpu seisuga täies ulatuses kasutusel.

FINANTSKOHUSTUSTE JAGUNEMINE GEOGRAAFILISE TEKKEKOHA JÄRGI ARUANDEPERIOODI LÕPU SEISUGA:

EUR '000	2018	2017
Eesti	57 468	67 282
Ukraina	2 801	350
Rootsi	222	1 055
Leedu	1	1
Soome	339	266
Kokku	60 831	68 954

Kontsern on sõlminud ostufaktooringu raamlepingu, mille raames on võimalik allhankijatel, kellel puudub finantseerimisastutest faktooringlimiidi taotlemiseks piisav krediitvõimekus, kasutada Kontserni limiiti. Ostufaktooringu limiit on 700 tuhat eurot, millest 31.12.2018 seisuga oli kasutatud 295 tuhat eurot (31.12.2017: limiit 1 000 tuhat eurot, kasutatud 557 tuhat eurot).

ARUANDEVÄLISELT KAJASTATUD GARANTIIOHUSTUSED

Pangad on väljastanud Kontserni eest ehitustegevusega seotud garantiisid summas 32 653 tuhat eurot (2017: 36 275 tuhat eurot) tähtajaga kuni 2023. aasta. Kontserni juhatuse hinnangul on garantiide realiseerumise risk aruandeperioodi lõpu seisuga madal. Aruandeperioodil realiseeriti üks panga poolt väljastatud garantii summas 202 tuhat eurot. Tegemist oli Stroomi Kaubanduskeskuse ehituse garantiiaga garantiiga. Varasemalt (2015 –2017) ei ole Kontserni vastu realiseeritud ühtegi panga poolt väljastatud garantiid ehitustegevusest tulenevate kohustuste mittetäitmise tõttu.

LÜHIAJALISTE FINANTSKOHUSTUSTE REFINANTSEERIMINE 2019

Tuginedes 2019. aasta kohta koostatud finantseerimiskavale on Kontserni hinnangul võimalik 2019. aastal refinantseerida aruandeperioodi lõpu seisuga kajastatud lühiajalisi laenukohustusi summas 5 118 tuhat eurot.

VALUUTARISK

ARUANDEPERIOODI LÕPU SEISUGA KONTSERNI VALUUTAPOSITSIOON RAHA JA RAHA EKVIVALENTIDE, NÕUETE JA KOHUSTUSTE OSAS (TOODUD SUMMAD VALUUTAS):

	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

	31.12.2017		
'000	EUR	SEK	UAH
Raha ja raha ekvivalendid	8 793	752	1 508
Lühiajalised nõuded	35 533	12 257	1 917
Pikaajalised nõuded	8 949	0	0
Kokku	53 275	13 009	3 425
Lühiajalised kohustused	59 841	14 119	27 349
Pikaajalised kohustused	15 396	0	0
Kokku	75 237	14 119	27 349
Kokku netopositsioon	-21 962	-1 110	-23 924

ARUANDEPERIOODI LÕPUS KEHTINUD VAHETUSKURSID EURO SUHTES:

	KUUPÄEV	ROOTSI KROON (SEK)	UKRAINA GRIVNA (UAH)
1 euro (EUR)	31.12.2018	10,2548	31,7141
1 euro (EUR)	31.12.2017	9,8438	33,4954

HINNANGUTE MUUTUSE VÕIMALIK MÕJU

Kontsern on hinnanud mõju aruandeperioodi kasumile ja omakapitalile, kui Kontserni arvestusvaluuta euro vahetuskurss oleks finantsseisundi aruandes välisvaluu-

tas 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	31.12.2018	31.12.2017
Euro tugevnemine 10%	213	77
Euro nõrgenemine 10%	-260	-94

INTRESSIRISK

KONTSERNI INTRESSIKANDVAD FINANTSINSTRUMENDID ARUANDEPERIOODI LÖPU SEISUGA:

EUR '000	2018	2017
Fikseeritud intressiga finantsinstrumendid		
Finantsvara (antud laenud seotud osapooltele ja juriidilistele isikutele) (lisa 9)	7 780	8 492
Finantskohustused (lisa 16)	5 932	6 325
Netopositsioon kokku	1 848	2 167
Muutuvosa sisaldava intressiga finantsinstrumendid		
Finantsvara (Raha ja raha ekvivalendid) (lisa 8)	7 678	8 915
Finantskohustused (sh kapitalirendikohustus) (lisa 16, 17)	18 138	23 814
Netopositsioon kokku	-10 460	-14 899

ARUANDEPERIOODI LÖPU SEISUGA INTRESSIKANDVATE KOHUSTUSTE INTRESSIMÄÄRADE MUUTUVOSAD:

	2018	2017
3 kuu Euribor	-0,309%	-0,329%
6 kuu Euribor	-0,237%	-0,271%
EONIA	-0,356%	-0,346%
Panga baas	0,275%	0,275%

HINNANGUTE MUUTUSE VÕIMALIK MÕJU

Intressimäära muutuvosa suurenemine või vähenemine 100 baaspunkti võrra suurendaks või vähendaks finantskohustustega seotud tulevaste perioodide intressikulusid summas 265 tuhat eurot (2017: 292 tuhat eurot). Analüüs eeldab, et muud võimalikud muutujad jäävad hinnangu andmisel konstantseks.

ÕIGLANE VÄÄRTUS

FINANTSINSTRUMENTIDE ÕIGLANE VÄÄRTUS ARUANDEPERIOODI LÖPU SEISUGA VÕRRELDUNA RAAMATUPIDAMISVÄÄRTUSTEGA:

EUR '000	RAAMATUPIDA- MISVÄÄRTUS	2018 ÕIGLANE VÄÄRTUS	RAAMATUPIDA- MISVÄÄRTUS	2017 ÕIGLANE VÄÄRTUS
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 8)	7 678	7 678	8 915	8 915
Nõuded ostjate vastu (lisa 9)	21 818	21 818	25 009	25 009
Garantiinõuded teostusperioodil (lisa 9)	1 085	1 085	950	950
Nõuded tellijatele (lisa 9)	8 696	8 696	8 940	8 940
Nõuded seotud osapoolte vastu (lisa 9, 36)	2	2	19	19
Antud laenud seotud osapooltele (lisa 9, 36)	7 780	7 780	8 492	8 492
Muud nõuded (lisa 9)	471	471	733	733
Arvelduskrediit (lisa 16)	-13 671	-13 671	-13 666	-13 666
Panga- ja muud laenud (lisa 16)	-3 473	-4 084	-5 248	-5 285
Kapitalirendi kohustused (lisa 16, 17)	-5 409	-5 409	-5 576	-5 576
Faktooringukohustus (lisa 16)	-1 651	-1 651	-5 649	-5 649
Võlad hankijatele (lisa 18)	-32 945	-32 945	-34 895	-34 895
Võlad seotud osapooltele (lisa 18, 36)	-2 107	-2 107	-1 260	-1 260
Muud võlad (lisa 19)	-3 693	-3 693	-3 893	-3 893

Lühiajaliste finantsvarade ja finantskohustuste raamatupidamisväärtus ei erine oluliselt nende õiglasest väärtusest. Seotud osapooltele antud laenude raamatupidamisväärtus tugineb sidusettevõtte kinnistu õiglasele väärtusele ning seetõttu on nende õiglase väärtus võrdne raamatupidamisväärtusega. Pikaajaliste muutuva intressimääraga vara ja kohustuste jääkmaksumus on ligilähedane õiglasele väärtusele, kuna 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 JA -KOHUSTUSTE DISKONTEERIMISEL KASUTATUD INTRESSIMÄÄRAD:

	2018	2017
Saadud laenud*	1,91%	2,17%

* Vastavalt Eesti Panga statistikale (krediitiasutuste poolt mittefinantsettevõtetele antud laenude intressimäärad).

LISA 35.

TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

TINGIMUSLIK TULUMAKS

EUR '000	31.12.2018	31.12.2017
Kontserni jaotamata kasum	10 896	11 086
Potentsiaalne tulumaksukohustus	-2 165	-2 217
Dividendidena on võimalik välja maksta	8 731	8 869

Maksimaalse tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku konsolideeritud kasumit aruandeperioodi lõpu seisuga. Seisuga 31.12.2018 on 2019. aasta võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel kasutatud maksumäärasid 14/86 (võimalikult dividendilt mahus 1/3 2018. aastal jaotatud makstatud kasumist) ja 20/80 (ülejäänud vabalt omakapitalilt). Seisuga 31.12.2017 on 2018. aasta võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel kasutatud maksmäära 20/80.

ANTUD GARANTIID JA ANTUD KÄENDUSED

Kontserni ettevõtete ehitustegevusest tulenevate kohustuste ja finantskohustuste tagamiseks on väljastatud garantiisid ja käendusi. Pangad on ehitusteenuse tellijatele väljastanud garantiid kommertsandi 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 32 653 tuhat eurot (31.12.2017: 36 275 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 kasutus-

rendilepingutest tulenevaid kohustusi, mis ei kajastu finantsseisundi aruandes aruandeperioodi lõpu seisuga summas 91 tuhat eurot (31.12.2017: 331 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 31.12.2018 kokku 626 tuhat eurot.

LISA 36.

TAGATISED JA PANDITUD VARA

Finantskohustuste tagamiseks on Kontsern seadnud kommertspante vallasvarale ja hüpoteeke kinnistutele ning pantinud tütarettevõtete aktsiaid:

KOMMERTSPANDID

Kontserni ema- ja tütarettevõtete poolt seatud kommertspandid vallasvarale moodustasid aruandeperioodi lõpus 47 829 tuhat eurot (31.12.2017: 47 829 tuhat eurot).

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

HÜPOTEEGID

Kontserni ema- ja tütarettevõtete poolt kinnisvarale (kinnistud ja hooned) seatud hüpoteekide väärtus aruandeperioodi lõpu seisuga moodustas 18 736 tuhat eurot (31.12.2017: 23 842 tuhat eurot). Hüpoteekide alusvara jaguneb järgmiste finantsseisundi aruande kirjete vahel:

FINANTSSEISUNDI ARUANDE KIRJE NIMETUS (EUR '000)

	31.12.2018	31.12.2017
Varud	9 344	12 500
Kinnisvarainvesteeringud	639	2 589
Materiaalne põhivara (maa ja hooned)	767	767
Varakirjete vahel jagamatud hüpoteegid*	7 986	7 986
Kokku	18 736	23 842

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

AKTSIAPANDID

Laenukohustuste tagamiseks on 2018. ja 2017. aastal AS Tariston (100%) aktsiad.

LISA 37.

TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

Kontsern loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju (eeldatakse rohkem kui 20% isiku hääleõigusest) teise osapoole äri- listele otsustele. Seotud osapooled on:

- Nordecon AS-i emaettevõtte AS Nordic Contractors ja tema omanikud;
- muud AS Nordic Contractors konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Nordeconi kontserni poolt kapitalosaluse 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	2018		2017	
TEHINGUTE VASTASPOOLED	OST	MÜÜK	OST	MÜÜK
AS Nordic Contractors	276	0	314	0
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	4	8	3	5
AS Nordic Contractors omanikega seotud ettevõtted	655	0	677	0
Sidusettevõtted	5 575	200	3 629	279
Nõukogu liikmetega seotud ettevõtted	93	0	85	0
Kokku	6 603	208	4 708	284

EUR '000	2018		2017	
ARUANDEPERIOODI TEHINGUTE SISU	OST	MÜÜK	OST	MÜÜK
Ehitusteenuse osutamine	4 794	14	3 629	0
Kauba ost	1 436	164	677	0
Rendi- ja muud teenused	290	30	319	26
Muud tehingud	83	0	83	258
Kokku	6 603	208	4 708	284

KONTSERNI NÕUETE JA KOHUSTUSTE SALDOD SEOTUD OSAPOOLTEGA (LISA 9, 18):

EUR '000	NÕUDED	31.12.2018		NÕUDED	31.12.2017
		KOHUSTUSED			KOHUSTUSED
AS Nordic Contractors	0	10		0	8
AS Nordic Contractors omanikega seotud ettevõtted	0	164		0	27
Sidusettevõtted – nõuded ja kohustused	2	2 097		19	1 225
Sidusettevõtted – laenud ja intressid	7 780	0		8 492	0
Kokku	7 782	2 271		8 511	1 260

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

SEOTUD OSAPOOLTELE ANTUD LAENUD JA KOGUNENUD INTRESSID (LISA 34):

EUR '000	OSAPOOLE KIRJELDUS	INTRESS	VALUUTA	LAEN	31.12.2018		LAEN	31.12.2018
					SH INTRESSI NÕUDED			SH INTRESSI NÕUDED
Technopolis-2 TOV	Sidusettevõte	6,5%	EUR	–	–		938	136
V.I. Center TOV	Sidusettevõte	3,0%	EUR	7 780	699		7 554	465
Kokku				7 780	699		8 492	601
sh pikaajaline osa (lisa 9)				7 780	699		8 492	601

Antud laenudelt arvestatud intressid olid aruandeperioodil sidusettevõtelt 269 tuhat eurot (2017: 268 tuhat eurot), ühisettevõtelt 0 eurot (2017: 68 tuhat eurot)

ning Nordic Contractors AS kontserniettevõtelt 0 eurot (2017: 10 tuhat eurot) (lisa 31). Seotud osapooltele antud laenud on tagamata, v.a. V.I. Center TOV laen (lisa 9).

MUUD TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

Aruandeperioodil maksti sponsortoetust Nõmme Erahariduse Sihtasutusele summas 83 tuhat eurot (2017: 83 tuhat eurot). Tegemist on Kontserni nõukogu liikmega seotud sihtasutusega.

2018. aastal on Kontserni sidusettevõtetelt netodividende saadud 456 tuhat eurot (2017: 148 tuhat eurot). Info Kontserni poolt makstud dividendide kohta on toodud lisas 22.

NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKME- TE ARVESTATUD TASUD

Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud moodustasid 2018. aastal 187 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 62 tuhat eurot. 2017. aastal vastavalt 167 tuhat eurot ja 55 tuhat eurot, millele lisandus konsolideeritud majandustulemuste põhjal arvestatud tulemustasude maksmiseks moodustatud eraldise kulud summas 61 tuhat eurot koos sotsiaalmaksuga.

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud moodustasid 2018. aastal 656 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 217 tuhat eurot. 2017. aastal vastavalt 1 001 tuhat eurot ja 330 tuhat eurot, millele lisandus konsolideeritud majandustulemuste põhjal arvestatud tulemustasude maksmiseks moodustatud eraldise kulud summas 323 tuhat eurot koos sotsiaalmaksuga. 2017. aasta tasud sisaldavad III kvartalis kahe juhatuse liikme teenistuse lepingu lõpetamise tasusid summas 550 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 182 tuhat eurot.

Informatsioon juhatuse liikmete aktsiaoptsoonide kohta on toodud lisas 24.



LISA 38.

EMAETTEVÖTTE PÕHIARUANDED

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	31.12.2018	31.12.2017
VARA		
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	3 743	4 549
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	15 930	22 265
Ettemaksed	683	474
Varud	11 454	11 893
Käibevara kokku	31 810	39 181
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	11 905	12 203
Sidus- ja ühisettevõtete aktsiad ja osad	1 189	882
Kinnisvarainvesteeringud	0	1 380
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	16 715	15 647
Materiaalne põhivara	4 782	5 505
Immateriaalne põhivara	8 234	8 205
Põhivara kokku	42 825	43 822
VARA KOKKU	74 635	83 003

EUR '000	31.12.2018	31.12.2017
KOHUSTUSED		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	8 180	13 932
Võlad hankijatele	16 708	21 881
Maksuvõlad	680	649
Muud võlad	6 492	6 721
Ettemaksed	2 688	1 762
Eraldised	798	377
Lühiajalised kohustused kokku	35 546	45 322
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	11 142	8 681
Muud pikaajalised võlad	11	13
Eraldised	329	770
Pikaajalised kohustused kokku	11 482	9 464
KOHUSTUSED KOKKU	47 028	54 786
OMAKAPITAL		
Aktsiakapital	16 321	18 263
Oma aktsiad	-693	-1 349
Ülekurss*	1 186	1 158
Kohustuslik reservkapital	2 534	2 534
Jaotamata kasum	8 259	7 611
OMAKAPITAL KOKKU	27 607	28 217
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	74 635	83 003

* 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 ühendamise 2010. aastal. Tütarettevõtte finantsseisundi aruandes oli ülekurss tekkinud kontsernisisesest ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahelisest äriühendusest. Konsolideeritud finantsseisundi aruandes on ülekurss summas 569 tuhat eurot eelnimetatud põhjusele elimineeritud.

KOONDKASUMIARUANNE

EUR '000	2018	2017
Müügitulu	116 009	137 033
Müüdnud teenuste ja kaupade kulu	-111 236	-133 369
Brutokasum	4 773	3 664
Turunduskulud	-379	-359
Üldhalduskulud	-3 781	-4 117
Muud äritulud	1 358	89
Muud ärikulud	-49	-67
Ärikasum	1 922	-790
Finantstulud	2 177	4 422
Finantskulud	-1 285	-1 011
Finantstulud ja -kulud kokku	892	3 411
Maksustamiseelne kasum	2 814	2 621
Tulumaks	-182	-588
Puhaskasum	2 632	2 033
KOKKU KOONDKASUM	2 632	2 033

RAHAVOOGUDE ARUANNE

EUR '000	2018	2017
Rahavood äritegevusest		
Laekumised ostjatelt ⁵	145 351	162 935
Maksed hankijatele ⁶	-129 484	-155 497
Maksed töötajatele ja töötajate eest	-10 705	-10 583
Makstud käibemaks	-3 732	-2 434
Makstud tulumaks	-182	0
Netorahavoog äritegevusest	1 248	-5 579
Rahavood investeerimistegevusest		
Põhivara soetamine	-74	-39
Põhivara müük	1 630	0
Kinnisvarainvesteeringute müük	1 300	0
Tütar- ja ühisettevõtete kapitali sissemaksed	-19	0
Tütarettevõtete soetus	-4	0
Ühisettevõtte müük	0	2 744
Antud laenud	-1 349	-2 455
Antud laenude laekumised	0	1 711
Saadud intressid	60	364
Saadud dividendid	1 343	1 196
Netorahavoog investeerimistegevusest	2 887	3 521

⁵ Laekumised ostjatelt sisaldab ostjate poolt tasutud käibemaksu

⁶ Maksed hankijatele sisaldab tasutud käibemaksu

EUR '000	2018	2017
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	2 892	8 994
Saadud laenude maksed	-2 808	-1 078
Kapitalirendi maksed	-782	-865
Makstud intressid	-537	-494
Makstud dividendid	-1 859	-3 393
Aktsiakapitali vähendamine	-1 847	-1 384
Omaaktsiate müük	0	153
Netorahavoog finantseerimistegevusest	-4 941	1 933
Rahavoog kokku	-806	-125
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul	4 549	4 674
Raha jäägi muutus	-806	-125
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul	3 743	4 549

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

EUR '000	AKTSIA- KAPITAL	OMA AKTSIAD	ÜLE- KURSS	KOHUSTUSLIK RESERVKAPITAL	JAOTAMATA KASUM/KAHJUM	KOKKU
SALDO SEISUGA 31.12.2016	19 720	-1 550	1 133	2 534	8 971	30 808
Perioodi kasum (kahjum)	0	0	0	0	2 033	2 033
Aktsioptsioonide realiseerimine	0	153	0	0	0	153
Väljamakstud dividendid	0	0	0	0	-3 393	-3 393
Aktsiakapitali vähendamine	-1 457	48	25	0	0	-1 384
SALDO SEISUGA 31.12.2017	18 263	-1 349	1 158	2 534	7 611	28 217
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste raamatupidamisväärtus	-	-	-	-	-	-13 084
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	-	-	-	-	-	7 836
KORRIGEERITUD KONSOLIDEERIMATA OMAKAPITAL SEISUGA 31.12.2017	-	-	-	-	-	22 969
SALDO SEISUGA 31.12.2017	18 263	-1 349	1 158	2 534	7 611	28 217
Perioodi kasum (kahjum)	0	0	0	0	2 632	2 632
Tehingud mittekontrolliva osalusega	0	530	0	0	0	530
Aktsioptsioonide 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
Aktsiakapitali 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 osaluste raamatupidamisväärtus	-	-	-	-	-	-13 093
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	-	-	-	-	-	8 529
KORRIGEERITUD KONSOLIDEERIMATA OMAKAPITAL SEISUGA 31.12.2018	-	-	-	-	-	23 043

KINNITUSED JA ALLKIRJAD 2018. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

JUHATUSE KINNITUS KONTSERNI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Nordecon AS-i juhatus deklareerib oma vastutust Kontserni 2018. 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 terve viku varast, kohustustest ja finantsseisundist ja kasumist ning rahavoogudest;
- kõik teadaolevad asjaolud, mis on selgunud aruande kinnitamise kuupäevani (18.04.2019), on konsolideeritud raamatupidamise aruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- Nordecon AS ja tema tütarettevõtted on jätkuvalt tegutsevad.

Gerd Müller
juhatuse esimees
18.04.2019



Priit Luman
juhatuse liige
18.04.2019



Maret Tambek
juhatuse liige
18.04.2019



Ando Voogma
juhatuse liige
18.04.2019



NÕUKOGU:

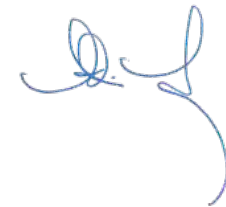
Nõukogu on juhatuse poolt koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest ning millele on lisatud sõltumatu

vandeauditori aruanne ja kasumi jaotamise ettepanek, aktsionäride üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Toomas Luman
nõukogu esimees
30.04.2019



Andri Hõbemägi
nõukogu liige
30.04.2019



Vello Kahro
nõukogu liige
30.04.2019



Sandor Liive
nõukogu liige
30.04.2019



Meelis Milder
nõukogu liige
30.04.2019





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 2018 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 63 kuni 122 esitatud Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab:

- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2018;
- 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 25 ettevõttest 6 ettevõtet märkimisväärsedeks Kontserni üksusteks. Märkimisväärsed üksused paiknevad kõik Eestis. Täismahus auditi teostasime neljas Kontserni märkimisväärses üksuses: Nordecon AS, Nordecon Betoon OÜ, AS Eston Ehitus ja AS

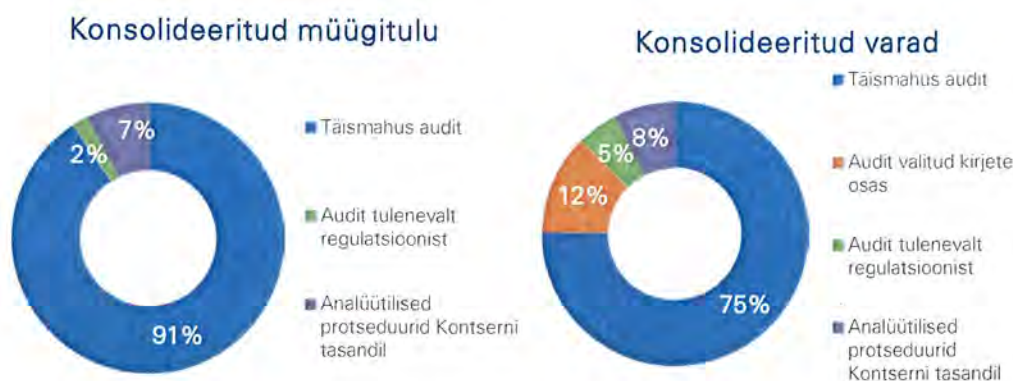
Tariston. Ülejäänud kahes märkimisväärses üksuses (lähitudes riskiprofiilist) OÜ Kalda Kodu ja OÜ Eurocon viisime läbi valitud kirjete auditid Kontserni tasemel.

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

Ülejäänud 18 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:



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

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

Ukraina sidusettevõttele antud pikaajalise laenu hindamine	
Vaata konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisa 5 ja 9.	
Peamine auditi asjaolu	Kuidas seda asjaolu auditis käsitleti

31.12.2018 seisuga on konsolideeritud finantsseisundi aruandes Ukraina sidusettevõttele antud laen kajastatud summas 7 780 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. Võttes arvesse eespool toodut, hindas Kontserni juhtkond aasta lõpu seisuga antud laenu kaetavat väärtust ja selle võimalikku vähenemist alla raamatupidamisväärtuse. Lisas 9 on selgitatud, et hindamisel tugineti Kontserni poolt kaasatud välise hindaja poolt koostatud hindamisaktile, milles hinnati kinnistule rajatava arendusprojekti õiglast väärtust. Peamisteks hindamissisenditeks olid projekti rahavood (eeldatavad rendihinnad), diskontomäär, vakantsuse määr ning realiseerimise ajafaktor (arendusprojekti valmimise edasilükkumine). Tuginedes laenuõudest laekuvate rahavoogude prognoosile ja laenuõude tagatiseks oleva kinnistu õiglase väärtuse hindamise tulemustele jäi laenuõude bilansiline maksumus samaks. 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.	Meie auditi protseduurid hõlmasid muuhulgas järgnevat: - 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 väliste infoallikatega (nt kinnisvara hindamisega tegelevate äriühingute avaldatud teabega). Samuti tegime kättesaadava turuinformatsiooni põhjal alternatiivsed diskontomäära (kaalutud keskmine kapitali hind WACC) arvutused ja võrdlesime seda määraga, mida kasutati hindamismudelil; - hindasime laenuõude 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

31.12.2018 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 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.	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 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.
--	---

Arendustegevuseks soetatud kinnistute neto realiseerimisväärtuse hindamine	
Vaata konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid 2 ja 11.	
Peamine auditi asjaolu	Kuidas seda asjaolu auditis käsitleti
Kontsern on soetanud kinnisvara arendustegevuse eesmärgil kinnistuid, mille väärtus 31.12.2018 seisuga moodustab 9 743 tuhat eurot. Neid kinnistuid kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes varude kirjel ning seega kajastatakse kas soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on madalam,	Meie auditi protseduurid selles valdkonnas sisaldasid muuhulgas: • koostöös oma hindamisspetsialistidega viisime läbi järgnevad protseduurid: - kontrollisime Kontserni poolt kasutatud Kontsernis töötava kinnisvarahindaja kompetentsust ja objektiivsust; - hindasime kasutatud residuaalmeetodi

Need kinnistud asuvad erinevates Eesti piirkondades ning hoonestamata kinnistutega tehtud tehingute aktiivsus turul oli aruandeaastal üldiselt madal. Seega oli kinnistute turuhinna määramise jaoks vajaliku välist teavet piiratud hulgal. Kontsern on hinnanud arendustegevuseks soetatud kinnistute neto realiseerimisväärtust kasutades selleks Kontsernis töötava kinnisvarahindaja poolt leitud kinnistu turuväärtust rakendades residuaalmeetodit, mis tugineb summale, mis jääb järele pärast seda, kui kinnistule kavandatava arendusprojekti realiseerimisest saadud tuludest on maha arvatud ehitus- ja muud arenduskulud. Tuginedes Kontsernis töötava kinnisvarahindaja poolt leitud kinnistute turuväärtustele, Kontserni juhtkond kinnistuid eelnevatel ega käesoleval aastal alla pole hinnanud. Oleme hinnanud seda peamiseks auditi asjaoluks, kuna suhteliselt väikesed muutused residuaalmeetodi hindamismudelites kasutatud peamiste sisendite suhtes võivad oluliselt mõjutada kinnistute neto realiseerimisväärtust ning seeläbi ka Kontserni majandustulemust.	modeli asjakohasust, võrreldes seda finantsaruandluse standardi nõuetega, ning hindamisel kasutatud peamisi sisendeid. Sealhulgas võrdlesime kinnistute raamatupidamislikku ruutmeetri hinda turul kinnistutega tehtud tehingute statistikaga ja samuti võrdlesime mudelis kasutatud korterite ruutmeetri müügihindu teiste sarnaste objektide müügihindadega samas piirkonnas; - analüüsisime mudelis kasutatud diskontomäärasid ja omanike oodatavat tulunormi, võrreldes diskontomäärasid välise informatsiooniga, nt kinnisvara hindamisega tegelevate äriühingute avaldatud teabega. Lisaks kontrollisime nende aluseks olevaid eeldusi lähtudes Kontserni kohta omandatud teadmistest; • võrdlesime mudelis kasutatud ehitushindu ruutmeetri kohta sarnaste objektide ehitushindadega ning analüüsisime ehituskulude struktuuri kinnistute lõikes ja võrdluses ajalooliste andmetega; • analüüsisime hindamistulemuste tundlikkust peamiste mudelisisendite (sealhulgas korterite eeldatavad müügihinnad ruutmeetri kohta) muutuste suhtes; • hindasime, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud informatsioon (sealhulgas teave, mis käsitleb hindamistulemuste tundlikkust peamiste eelduste muutuse suhtes) on asjakohane.
--	---

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamine	
Vaata konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisa 2 ja 13.	
Peamine auditi asjaolu	Kuidas seda asjaolu auditis käsitleti
Kontsernil on 31.12.2018 seisuga õiglaselt väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringuid summas 5 526 tuhat eurot, millest 3 547 tuhat eurot on Eestis asuvate kinnistute väärtus ja 1 979 tuhat eurot on Ukraina kinnistu väärtus. Kontsern on kasutanud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel diskonteeritud rahavoogude meetodit. See nõuab juhtkonnalt oluliste ja subjektiivsete hinnangute ning otsuste tegemist. Peamised sisendid hindamisel on diskontomäärad, äripindade vakantsus, rendihinnad, omanike oodatav tulunorm, eeldatavad ehitushinnad ja	Meie auditi protseduurid selles valdkonnas sisaldasid muuhulgas järgnevat: • koostöös oma hindamisspetsialistidega: - hindasime kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmiseks kasutatud mudelite matemaatilist korrektsust ning sobivust, võrreldes seda asjakohaste finantsaruandluse standardite nõuete ja teiste hindamiskspertide poolt sarnaste objektide hindamisel kasutatud meetodikatega; - kontrollisime Kontserni juhtkonna kaasatud välise hindaja poolt koostatud Ukraina

realiseerimise ajafaktor (arendusprojektide edasilükkumine). Eestis asuvate kinnisvarainvesteeringute hindamise teostas juhtkond ise ja Ukraina kinnisvarainvesteeringu hindamisel tugines juhtkond Kontserni kaasatud välise hindaja poolt koostatud hindamisaktile. Õiglase väärtuse hinnangud on väga tundlikud mudelis kasutatud peamiste sisendite muutuste suhtes. Ka suhteliselt väikesed muutused nendes sisendites võivad oluliselt mõjutada kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust ning seeläbi ka Kontserni majandustulemust. Seetõttu määratlesime kinnisvarainvesteeringute hindamise peamiseks auditi asjaoluks.	kinnistu hindamisakti, võttes arvesse kasutatud hindamismetoodikat ning hindaja kompetentsust, võimekust ja objektiivsust; • hindasime mudelites kasutatud peamiste sisendite mõistlikkust, võttes arvesse meie arusaama Kontserni äritegevusest ning Eesti ja Ukraina majanduskeskkonnast. Sealhulgas võrdlesime kinnistute raamatupidamislikku ruutmeetri hinda turul kinnistutega tehtud tehingute statistikaga ning mudelis kasutatud rendihindasid teiste sarnaste objektide rendihindadega samas piirkonnas. Me kontrollisime mudelis kasutatud diskontomäärade põhjendatust, võrreldes neid näitajatega, mille tuletasime sõltumatult, lähtudes kogemustest, mis meil on Kontserni majandussektoris. Samuti hindasime mudelis kasutatud eeldusi (nt vakantsuse määrasid ja projektist väljumise kapitalisatsioonimäärasid) ja lähtusime seejuures meie teadmistest Kontsernist ja selle äritegevusest. Võrdlesime mudelis kasutatud ehitushindu ruutmeetri kohta sarnaste objektide ehitushindadega; • analüüsisime hindamistulemuste tundlikkust peamiste sisendite (sealhulgas ehitushinnad, renditulud, diskontomäär ja arendusprojektide valmimise aeg) muutuste suhtes; • hindasime, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud informatsioon (sealhulgas teave, mis käsitleb õiglase väärtuse hindamistulemuste tundlikkust peamiste eelduste muutuste suhtes) on asjakohane.
---	--

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab konsolideeritud majandusaastaaruandes sisalduvat informatsiooni, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet.

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

Seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meil kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seejuures, kas see lahkeb 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.

Vandeauditiitori 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 vandeauditiitori 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 auditiprotseduure ja teostame neid ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, informatsiooni tahtlikku esitamata jätmist või vääresitust või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi jaoks asjakohasest sisekontrollist, et kavandada antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse raamatupidamishinnangute ja nende kohta avalikustatud informatsiooni põhjendatust;
- teeme järelduse selle kohta, kas arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi kasutamine juhatuse poolt on asjakohane ja kas hangitud auditi tõendusmaterjali põhjal esineb sündmustest või tingimustest tulenevat olulist ebakindlust, mis võib tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni jätkuva tegutsemise suhtes. Kui järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, siis oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud informatsioonile või kui avalikustatud informatsioon on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad kuni vandeauditiitori 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 märkimisväärsed 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 AS Nordecon 31. detsember 2017 kuni 31. detsember 2019 lõppevate majandusaastate konsolideeritud raamatupidamise aruandeid. Audiitorteenust oleme osutanud Nordecon AS-le kui avaliku huvi üksusele katkematult kokku 13 aastat ja see hõlmab perioode, mis lõppesid 31. detsember 2006 kuni 31. detsember 2018. Vastavalt Eesti Vabariigi audiitortegevuse seadusele ja Euroopa Liidu määrusele 537/2014 on võimalik meie volitusi AS-i Nordecon audiitorina pikendada kuni 31. detsember 2022 lõppeva majandusaastani.

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, 18. aprill 2019


Andris Jegers

Vandeauditori 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	7 515
2018. aasta puhaskasum	3 381
Kokku jaotuskõlblik kasum 31.12.2018	10 896

JUHATUS TEEB ETTEPANEKUD:

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

Gerd Müller
juhatuse esimees
18.04.2019



Priit Luman
juhatuse liige
18.04.2019



Maret Tambek
juhatuse liige
18.04.2019



Ando Voogma
juhatuse liige
18.04.2019



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 keskkonnavalasid, 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, Kau-ritas OÜ, NOBE Rakennus Oy, SWENCN AB ja Eurocon Ukraine TOV tegevusi ja koon-dandmeid juhul kui ei ole märgitud teisiti.

Lisaks käesolevas aruandes kirjeldatud ühiskondliku vastutuse teemade juhtimis- viisidele on osade aspektide täpsem juhtimisviis kirjeldatud Kontserni 2017. aasta aruandes ning peab paika ka 2018. 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 2
	102-2	Tegevused, kaubamärgid, tooted ja teenused	lk 2, 5, 22-26
	102-3	Peakontori asukoht	lk 2
	102-4	Tegevuskohad	lk 17-18, 23
	102-5	Omandivorm ja õiguslik vorm	lk 5, 68-72
	102-6	Teenindatavad turud	lk 17-18, 23-26
	102-7	Organisatsiooni suurus	lk 6, 16, 24-28, 37, 96
	102-8	Põhiandmed töötajate kohta	lk 37 (Andmed kajastatud sellise detailsusega nagu erinevate töötajate kategooriate vaheliste erinevuste väljendamiseks vajalik on)

	102-9	Tarneahe	lk 44-45 (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 22, 68-73
	102-11	Ettevaatusprintsipil põhinev lähenemine keskkonnaküsimustes	lk 19-21, 46-50
	102-12	Vabatahtlikud initsiatiivid	lk 31, 42, 46
	102-13	Liikmelisus ühingutes	lk 51
Strateegia			
	102-14	Nõukogu esimehe ja juhatuse esimehe pöördumine	lk 7-9
Eetika ja ausameelsus			
	102-16	Väärtused, põhimõtted, standardid ja käitumisnormid	lk 5, 57-58, 59-65
	102-17	Eetikaküsimuste tuvastamine ja lahendamine	lk 57-58
Juhtimine			
	102-18	Juhtimisstruktuur	lk 54-56 (Lõppvastutus sotsiaalse- ja keskkonnamõju küsimustes on Nordecon AS juhatusel)
Huvigruppide kaasamine			
	102-40	Huvigruppide nimekiri	lk 14
	102-41	Kollektiivlääbirääkimiste kokkulepped	Kontserni ettevõtete töötajad ei kuulu ametiühingutesse ning puuduvad ka kollektiivlääbirääkimiste kokkulepped
	102-42	Huvigruppide kindlakstegemine ja valik	lk 14
	102-43	Huvigruppide kaasamise viis	lk 14, 33, 35-36, 39, 44-45, 51-52
	102-44	Peamised tõstatatud teemad ja küsimused	lk 14-15
Aruande parameetrid			
	102-45	Konsolideeritud üksused	lk 22, 198
	102-46	Aruande teemade ja ulatuse määramine	lk 14-15
	102-47	Oluliste teemade nimekiri	lk 14-15

	102-48	Eelmiste aruannete informatsiooni parandamine	Parandused puuduvad
	102-49	Muudatused aruandluses	Aruanne kajastab eelmise perioodi aruandega samasid teemasid
	102-50	Aruande periood	lk 2
	102-51	Eelmise aruande kuupäev	Eelmine majandusaasta aruanne avalikustati 20.04.2018
	102-52	Aruandlustükk	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 197-202
	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 31-34
	mitte-GRI	Kliendirahulolu määr	lk 35
Juhtimisvõimekus			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 40
	mitte-GRI	Juhtimiskoolitused tippjuhtidele	lk 40
Innovatsioon			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 34
	mitte-GRI	BIMi kasutamine projektides	lk 34
Valmis ehitiste keskkonnamõju			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 49-50
	mitte-GRI	Hoonete energiamärgised ja keskkonnasäästu standardid	lk 49-50

Majandustulemused (GRI 201: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 27-28
	201-1	Loodud ja jaotatud majanduslik väärtus	lk 27-28, 37-38, 53, 96-98
Korruptsioonivastane tegevus (GRI 205: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 57-58
	205-3	Kinnitatud korruptsioonijuhtumid ja meetmed	lk 57-58
Energiakasutus (GRI 302: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 49
	302-1	Organisatsiooni sisene energiatarbimine	lk 49 (Kajastatud kõige suuremate energia- ja kütusetarbimise allikate andmed)
Elusloodus (GRI 304: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 49
	304-1	Tegevuskohad looduskaitse alal või kõrge bioloogilise mitmekesisuse väärtusega piirkonnas	lk 49
Emissioonid (GRI 305: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 49
	305-1	Otsene kasvuhoonekaaside emissioon	lk 49 (Kajastatud kõige suuremate emissiooni allikate andmed)
Jäätmed ja heitvesi (GRI 306: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 47-49
	306-3	Olulised lekked	lk 49
Keskkonnanõuete täitmine (GRI 307: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 46
	307-1	Keskkonnaseadustele ja -regulatsioonidele mittevastavused	lk 46
Tarnijate keskkonnanälgade hindamine (GRI 308: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 44-45
	308-2	Negatiivne keskkonnamõju tarneahelas ja meetmed	lk 44

Tööhõive (GRI 401: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 37-38
	401-1	Värvatud ja lahkunud töötajad	lk 37 (Andmed kajastatud sellise detailsusega nagu Kontserni ettevõtte olulisusest lähtudes koguvad)
	mitte-GRI	Töötajate rahulolu ja tagasiside	lk 39
	mitte-GRI	Praktikandid	lk 39
Töötervishoid ja ohutus (GRI 403: 2018)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 42-43
	403-1 kuni 403-7		lk 42-43
	403-9	Tööõnnetused, kutsehaigused, töölt puudumised ja kaotatud päevad, surmaga lõppenud tööõnnetused	lk 43 (Andmed kajastatud sellise detailsusega nagu Kontserni ettevõtte olulisusest lähtudes koguvad)
Koolitus ja haridus (GRI 404: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 40
	404-1	Koolitustunnid töötaja kohta	lk 40 (Andmed kajastatud sellise detailsusega nagu Kontserni ettevõtte olulisusest lähtudes koguvad)
	mitte-GRI	Kutsetunnistusega töötajad	lk 40
Mitmekesisus ja võrdsed võimalused (GRI 405: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 37, 41
	405-1	Juhtorganite ja kogu kollektiivi mitmekesisus	lk 37, 41, 54-56 (Andmed kajastatud sellise detailsusega nagu erinevate töötajate kategooriate vaheliste erinevuste väljendamiseks vajalik on)
Mitte-diskrimineerimine (GRI 406: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 41
	406-1	Diskrimineerimisjuhtumid ja meetmed	lk 41
Kohalik kogukond (GRI 413: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 36, 51-53
	413-1	Kogukonna kaasamisega, mõjuhinnanguga ja arenguprogrammidega seotud tegevused	lk 51-53

	413-2	Tegelik ja potentsiaalse negatiivse ühiskondliku mõjuga tegevused	lk 36
	mitte-GRI	Elanikelt laekunud kaebused	lk 36
Tarnijate sotsiaalne hindamine (GRI 414: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 44-45
	414-2	Negatiivne sotsiaalne mõju tarneahelale ja meetmed	lk 44-45
Poliitikakujundamine (GRI 415: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 57-58
	415-1	Poliitilised annetused	lk 57
Klientide tervis ja ohutus (GRI 416: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 31
	416-2	Toodete ja teenuste tervislikkuse ja ohutusega seotud mittevastavused	lk 31
Sotsiaalmajanduslike nõuete täitmine (GRI 419: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 57-59
	419-1	Sotsiaalmajanduslikele seadustele ja regulatsioonidele mittevastavused	lk 57-59

