



2025. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne





2025. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

Äriniimi	Nordecon AS
Äriregistri kood	10099962
Aadress	Toompuiestee 35, 10149 Tallinn
Asukohamaa	Eesti Vabariik
Telefon	+372 615 4400
Elektronpost	nordecon@nordecon.com
Interneti kodulehekülg	www.nordecon.com
Põhitegevusalad	Elamute ja mitteeluhoonete ehitus (EMTAK 4100) 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 2025 – 31. detsember 2025
Nõukogu	Toomas Luman (nõukogu esimees), Andri Hõbemägi, Vello Kahro, Sandor Liive, Andre Luman
Juhatus	Maret Tambek (juhatuse esimees), Deniss Berman, Tarmo Pohlak
Audiitor	KPMG Baltics OÜ

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

Sisukord

Kontserni lühitutvustus	4
2025. aasta võtmenäitajad	5
Nõukogu esimehe pöördumine	7
Juhatuse esimehe pöördumine	8
Tegevusaruanne	9
Kontserni struktuur ja toimunud muudatused	10
Turgu mõjutavad trendid	10
Kontserni äritegevuse korraldus ja väljavaade tegutsemisturgudele	10
Peamiste riskide kirjeldus	12
Äritegevuse ja finantstulemuste ülevaade	15
Ühiskondlik panus, toetustegevus ja tööjõu järelkasv	23
Konsolideeritud kestlikkusaruanne	25
Juhtimine	55
Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne	58
Aksia ja aktsionärid	64
Tasustamisaruanne	68
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne	70
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	70
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	71
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	72
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	73
LISA 1. Kontserni üldine informatsioon	74
LISA 2. Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused	74
LISA 3. Uued rahvusvahelised finantsaruandluse standardid, avaldatud standardite muutused ja tõlgendused	77
LISA 4. Olulisemad arvestuspõhimõtted	79
LISA 5. Finantsriskide juhtimine	89
LISA 6. Kontserni ettevõtted	95
LISA 7. Raha ja raha ekvivalendid	96
LISA 8. Muud finantsvarad	96
LISA 9. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	97
LISA 10. Ettemaksed	98
LISA 11. Varud	98
LISA 12. Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	99
LISA 13. Kinnisvarainvesteeringud	100
LISA 14. Materiaalne põhivara	102
LISA 15. Immateriaalne põhivara	103

LISA 16. Laenukohustused	105
LISA 17. Rendivara ja kohustused	106
LISA 18. Võlad hankijatele	108
LISA 19. Muud võlad	108
LISA 20. Saadud ettemaksed.....	108
LISA 21. Eraldised.....	109
LISA 22. Omakapital.....	110
LISA 23. Puhaskasum aktsia kohta.....	110
LISA 24. Segmendiaruanded	111
LISA 25. Lõpetamata ehituslepingud	113
LISA 26. Müügitulu.....	113
LISA 27. Müüdü teenuste ja kaupade kulu	114
LISA 28. Üldhalduskulud	114
LISA 29. Muud äritulud ja -kulud	114
LISA 30. Finantstulud ja -kulud	114
LISA 31. Tulumaksukulu	115
LISA 32. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine	115
LISA 33. Tingimuslikud kohustused.....	119
LISA 34. Tagatised ja panditud vara	120
LISA 35. Tehingud seotud osapooltega.....	121
LISA 36. Emaettevõtte põhjaruanded.....	123
Kinnitused ja allkirjad 2025. aasta majandusaasta aruandele.....	127
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne.....	128
Kasumi jaotamise ettepanek	134
Konsolideeritud kestlikkusaruande lisa	135

Kontserni lühitutvustus

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

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

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

Lisaks Eestile tegutsevad kontserni ettevõtted hetkel Ukrainas ning Rootsis.

Nordecon AS on Eesti Ehitusettevõtjate Liidu ja Eesti Kaubandus-Tööstuskoja liige. Nordecon AS-is on loodud ja kasutusele võetud kvaliteedijuhtimissüsteem standardi ISO 9001, keskkonnajuhtimissüsteem standardi ISO 14001 ning tööohutuse juhtimissüsteem standardi ISO 45001 nõuetele vastavalt, mida kinnitavad DNV poolt välja antud sertifikaadid.

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

VISIOON

Olla ehitusala eelistatuim partner kliendile, alltöövõtjale, töötajale.

MISSIOON

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

JAGATUD VÄÄRTUSED

Professionaalsus

Oma valdkonna professionaalidena kasutame asjakohaseid töövõtteid ja tehnoloogiaid ning järgime tunnustatud kvaliteedistandardeid. Meie töötajad on tulemusele orienteeritud ja uuendusmeelsed, ühendades edukalt pikaajalise ehitusala kogemuse innovatsiooni poolt pakutavate võimalustega.

Usaldusvärsus

Usaldusväärse partnerina peame kinni oma lubadustest. Koostöös lahendame parima tulemuse nimel kõik ehitusala väljakutsed. Tegutseme avatult ja läbipaistvalt, järgides ehitusvaldkonna häid tavasid.

Koostöö

Väärtustame tasakaalus meeskonnatööd, luues teadmiste ja kogemuste jagamiseks parima keskkonna. Märkame ja tunnustame iga töötaja isiklikku panust ja initsiatiivi.

Jätkusuutlikkus

Seisame ehitusala vastutustundliku ja jätkusuutliku mõtteviisi eest ühiskonnas kokku lepitud kestliku arengu eesmärkide saavutamiseks, panustades ise ja tehes koostööd teiste turuosalistega.

2025. aasta võtmenäitajad

<p>208 mln EUR müügitulu (2024: 224 mln EUR)</p>	<p>-7% müügitulu muutus aastas (2024: 20,1%)</p>	<p>273 mln EUR teostamata tööde portfell aruandeaasta lõpul (2024: 209 mln EUR)</p>
<p>235 mln EUR sõlmitud uusi lepinguid (2024: 181 mln EUR)</p>	<p>74 klientidele üle antud objekti (2024: 55)</p>	<p>431 töötajat (2024: 435)</p>
<p>8/0 tööõnnetust/surmaga lõppenud tööõnnetust (s.h. alltöövõtjad) (2024:3/0)</p>	<p>0 keskkonnareostust, diskrimineerimis- ja korruptsioonijuhtumit (2024: 0)</p>	<p>0,2 mln EUR kogukondlike projektide toetuseks ja heategevuseks (2024: 0,2 mln EUR)</p>

Auhinnad ja tunnustus

- **Aasta CLT- ja liimpuiduauhind 2025.** Eesti Metsa- ja Puidutööstuse Liidu poolt korraldatud konkursil pälvis aasta CLT- ja liimpuiduauhinna Nordecon AS-i ehitatud Saku Gümnaasiumi uus põhikooli hoone.
- **Arhitektuuripreemiad.** Nordecon AS-i ehitatud Saku Gümnaasiumi põhikooli õppehoone ja spordikeskuse sisearhitektid ja arhitektid pälvisid Eesti Arhitektide Liidu arhitekti aastapreemia, Eesti Kultuurkapitali arhitektuuri sihtkapitali aastapreemia ja sisearhitektuuripreemia.
- **Erialakonkursside finalistid**
 - Nordecon AS-i projektijuht Rauno Rausk oli Eesti Ehitusinseneride Liidu konkursi „**Aasta ehitusinsener 2025**“ finalistide seas, oma töö eest peaprojektijuhi rollis Saku Gümnaasiumi põhikooli hoone ja spordikompleksi ehitusel.
 - Nordecon AS-i projektijuht Sten Lugna ning hoonete projekteerimise osakonna juht Madis Kerner olid Eesti Ehitusinseneride Liidu konkursi „**Aasta noor ehitusinsener 2025**“ finalistide seas. Sten projektijuhi rollis Saku Gümnaasiumi põhikooli hoone ja spordikompleksi ehitusel ning Madis projekteerimistöödega Ahtri 6 ehk Golden Gate büroohoones.
- **"Inseneeria ettevõtte 2025" finalist.** Nordecon AS oli Haridus- ja Noorteameti Inseneeria tänuürituse konkursi "Inseneeria ettevõtte 2025" finalistide seas, silmapaistva panuse eest inseneeria hariduse ja järelkasvu edendamisse.
- **"Inseneride järelkasvu panustaja 2025" finalist.** Haridusprogramm Lae End, mille ellukutsujate hulka kuulub ka Nordecon AS, oli Haridus- ja Noorteameti Inseneeria tänuürituse konkursil "Inseneride järelkasvu panustaja 2025" finalistide seas.
- **Ihaldusväärne tööandja 2025.** CV Keskuse korraldatud tööandjate maine uuringus oli Nordecon AS ehitussektori arvestuses TOP 4 ettevõtete seas.
- **Atraktiivne tööandja 2025.** Instari korraldatud tööandjate maine uuringus oli Nordecon AS tehnikatundegite arvestuses TOP 4 ettevõtete seas.
- **Top Tööandja 2025.** CV.ee korraldatud tööandjate maine uuringus oli Nordecon AS ehitussektori arvestuses TOP 2 ettevõtete seas.

- **“Riigikaitsjate toetaja” hõbetunnustus.** Kaitseministeerium tunnustas 2025. aastal 517 Eesti ettevõtet ja organisatsiooni „Riigikaitsjate toetaja“ tunnustusega, kes panustavad riigikaitse, säilitades õppuste ajaks reservväelaste sissetuleku ning toetades meie riigikaitsejaid muul viisil. Nordecon AS pälvis hõbetunnustuse.
- **Riigikaitse Nurgakivi.** Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus (RKIK) tunnustas oma koostööpartnereid Riigikaitse Nurgakivi auhindadega, preemiatega tõstetakse esile riigikaitse edendamisse panustanud ettevõtteid Eestist ja välismaalt. Tariston AS-i tunnustas RKIK pikaajalise koostööpartnerina harjutusväljade taristuarendusel.
- **Parim rekonstrueeritud miljööväärne hoone.** Tartu linna poolt korraldatud "Aasta parim ehitus 2024" konkursil pälvis parima rekonstrueeritud miljööväärse hoone tunnustuse Embach Ehitus OÜ teostatud projekt Karlova kool.
- **Parim rekonstrueeritud kultuurimälestis.** Tartu linna poolt korraldatud "Aasta parim ehitus 2024" konkursil pälvis parima rekonstrueeritud kultuurimälestise tunnustuse Embach Ehitus OÜ teostatud projekt Maarja Kirik.
- **"Tartu aasta tegu 2025" nominendid.** Embach Ehitus OÜ-d tunnustati kahe nominatsiooniga Tartu Linnavalitsuse ja ajalehe Tartu Postimees ühisel konkursil "Tartu aasta tegu 2025". Nominentideks oli nii sõja- ja katastroofimeditsiinikeskus Raadi sõjaväelinnakus kui ka Embach Arena õhkrelva lasketiir Tähtvere spordipargis.

Nõukogu esimehe pöördumine

2025. aastat iseloomustas ehitussektori jaoks jätkuvalt keeruline, kuid stabiliseeruv majanduskeskkond. Mitmeid aastaid kestnud geopoliitiline ja majanduslik ebakindlus ei ole küll täielikult kadunud, kuid üldine taust on muutunud mõõdukalt soodsamaks. Eeskätt on kasvanud pingutused sõjategevuse lõpetamiseks Ukrainas, mis läbi geopoliitilise pinge vähenemise, parandab investeerimiskliimat kogu piirkonnas.

Eesti majandus pöördus 2025. aastal aeglasele kasvule. Paranenud on ka meie suuremate kaubanduspartnerite majandusväljavaated, mis on hakanud tasapisi toetama ekspordisektorit ja üldist kindlustunnet. Ehitussektor reageerib majanduskeskkonna muutustele viitajaga ning 2025. aasta teises pooles nägime ehitusturul juba selgeid stabiliseerumise märke.

Olulist tuge pakuvad jätkuvalt avaliku sektori investeeringud. Jätkusid ja kasvasid investeeringud Eesti riigikaitse taristusse, mis on loonud ehitussektorile töömahtu ja stabiilsust. Samuti suurenes aktiivsus teedehituses ja transporditaristus, mis põhimahus hakkab mõju avaldama alates 2026. aastast ning muudab ka Nordeconi tööde portfelli märksa tasakaalustatumaks erinevate segmentide vahel.

Nordeconi jaoks kujunes 2025. aasta põhitegevuse osas kasumlikuks, seda hoolimata müügitulu vähenemisest, võrreldes eelneva aastaga. Müügitulu languse põhjuseks oli eelkõige teadlikum ja konservatiivsem lähenemine pakkumistegevusele. Äärmiselt konkurentsitihedas keskkonnas keskendus kontsern riskide paremale hindamisele ning vältis projekte, mille hinnastamine ei oleks võimaldanud piisavat kasumlikkust.

2026. aastale ette vaadates näeme, et majanduse ja ehitusturu väljavaade on ettevaatlikult paranemas, kuid riskid püsivad. Riigirahanduse seis, väliskeskkonnast tulenev ebakindlus ning tööjõuturu arengud, nõuavad ka edaspidi konservatiivset juhtimisjoont. Nõukogu peab oluliseks, et Nordecon jätkaks tasakaalustatud tegevust, kus kasv ja kasumlikkus käivad käsikäes teadliku riskijuhtimisega.



Toomas Luman
Nõukogu esimees

Juhatuse esimehe pöördumine

2025. aasta võiks kokku võtta kolme sõnaga – inimesed, keerukus ja areng.

Inimesed - meil on väga tugev ja kogenud tiim, kes suudab kvaliteeti tagades ehitada sisuliselt kõike, ükskõik kui keerulise ja suure objektiga on tegemist. Hoiame ja väärtustame kontserni pikaajaseid töötajaid. Samavõrd oluline on panustada järelkasvule. Meiega on liitunud mitmeid uusi kolleege, kellest igaüks toob endaga kaasa erinevaid kogemusi ja täiendab sellega meie kompetentsipagasit. Läbi pideva koostöö kõrgkoolidega pöörame tähelepanu inseneeria erialade populariseerimisele ning juba kolmandat aastat panustame „Lae End“ programmi kaudu reaalinete õppe tugevdamisele põhikoolides, tagades seeläbi kontsernile vajaliku järelkasvu ka järgnevateks aastateks. Paraku peab osa kontserni töötajatest lisaks päevatööle tulema toime ebainimlikult keerukate oludega. Oleme suutnud kogu aktiivse sõjategevuse vältel jätkata tegevust Ukrainas, kus meie töötajad peavad täitma ka enda kodanikukohust ning osalema riigi kaitsmisel.

Keerukus - see märksõna iseloomustab ühes ehituskontsernis sisuliselt igat aastat. Tulenevalt viimaste aastate tagasihoidlikust majanduskeskkonnast ning ehitusmahtude paigalseisust on konkurents uue töö saamisel väga suur. Äärmiselt oluline on suuta hinnata erinevate riskide suurust ja realiseerumise tõenäosust, eriti pikaajaliste ja suuremahuliste projektide puhul, mis järjest enam iseloomustavad ka kontserni tööde portfelli. 2025. aasta ei olnud erandlik ning meil valmis suur hulk eriilmelisi ja eriotstarbelisi objekte, millest esiletoomist väärivad kindlasti Saku Gümnaasiumi uus põhikool, Golden Gate, Riigi Kaitseinvesteeringute laod ja taristu Lõuna-Eestis ning hooned Raadi linnakus. Loetletuist esimest objekti on pärjatud juba mitmete auhindadega ning Golden Gate vastab kõrgemaile - LEED Platinum keskkonnasertifikaadile. Kontsern on edukalt jätkanud omaarendustega Tartus, millele on lisandunud arendusprojekt Pärnus. Lisaks hoonete ehitusele pakuvad väljakutseid olulised infrastruktuuri rajatised ning mainimata ei saa jätta Rail Balticu projekti, kus kontserni ehitada on kaks suuremahulist lõiku.

Areng - üha kiiremini muutuv maailmas on oluline olla nii inimestena kui ettevõtetena valmis muutusteks ning väljend „aga nii on kogu aeg olnud“ tuleb kindlasti visata prügikasti. Valmisolek paindlikult muutustega kohaneda on edu saavutamisel võtmetähendusega. Järjepidev inimeste koolitamine ning uudse tehnoloogiate teadlik katsetamine ja kasutuselevõtt kuulub kontserni igapäeva. Peame oluliseks olla selles vallas turuliidrid. Samas ei tohi me ära unustada, et lihtsalt uus äpp või tehisarü rakendus ei ole eesmärk iseenesest, vaid me peame sellest saama ka maksimaalselt kasu, eelkõige tootlikkuse parandamise kaudu.

Oli tegus ja hea aasta. Suur tänu nii meie inimestele kui ka meie koostööpartneritele.



Maret Tambek

Juhatuse esimees

Tegevusaruanne

Kontserni strateegilised lähtekohad ja eesmärgid aastatel 2023-2027

Äritegevuse valdkonnad ja turud

- Kontsern kasvab eelkõige orgaaniliselt, keskendudes ressursside efektiivsele rakendamisele.
- Eestis tegutseme nii hoonete kui ka rajatiste valdkonnas, samuti arendame elukondlikku kinnisvara.
- Välisurgudel (Ukraina, Rootsi) tegeleme nii peatöövõtu kui ka betoonitöödega.

Tegevused strateegia elluviimiseks

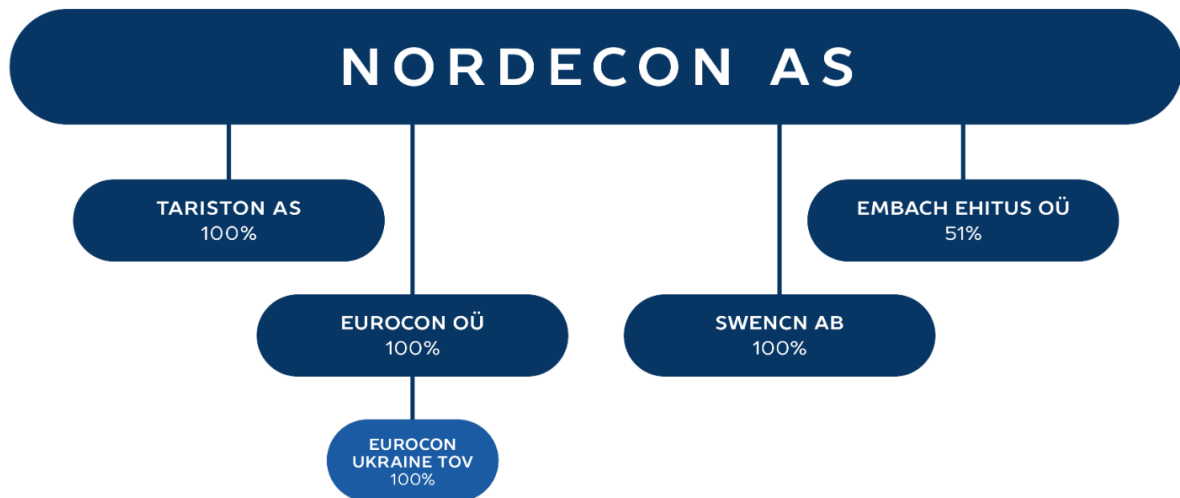
- Tagame oma töötajatele kaasaegse ja inspireeriva töökeskkonna ning koostööd ja ettevõtlikkust soosiva motivatsioonisüsteemi.
- Parandame kasumlikkust läbi projekteerimise ja ehitustööde täpsema planeerimise ja juhtimise.
- Parendame töö- ja otsustusprotsesse, kasutades digitaliseerimisvõimekust.
- Hoiame tööde portfelli tasakaalu erinevate ärisegmentide vahel.
- Töötame välja kontserni jätkusuutlikkuse eesmärgid ja tegevuskava nende saavutamiseks.

Finantseesmärgid

- Müügitulu kasvab vähemalt 5% aastas.
- Ärikasum müügitulust ületab püsivalt 3%.
- Töötaja ärikasumitootlikkus tõuseb vähemalt 10 tuhande euronit töötaja kohta aastas.
- Hea dividenditootlus Nordeconi aktsionärile.

Kontserni struktuur ja toimunud muudatused

Kontserni struktuur seisuga 31.12.2025 koos osalustega tütar- ja sidusettevõtetes*



*Kontserni struktuuris ei kajastu tütaretevõtted OÜ Eesti Ehitus, OÜ Aspi, OÜ Linnaehitus, OÜ Eston Ehitus, Kaurits OÜ, EE Ressursid OÜ, SweNCN OÜ, Nordecon Statyba UAB, Eurocon Bud TOV, Technopolis-2 TOV ning sidusettevõtte V.I. Center TOV, kus ei toimu hetkel olulises mahus majandustegevust. Viis esimesena nimetatud ettevõtet on asutatud ärinimede kaitseks. Samuti ei kajastu struktuuris kontserni finantsinvesteeringud (osalus alla 20%) ning puuduva või väikse äritegevuse mahuga ühe arendusprojekti põhised ettevõtted, tütaretevõtte Kalda Kodu OÜ ja sidusettevõtte Ööbikusalu OÜ.

Turgu mõjutavad trendid

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

Eesti ehitusturg 2025. aastal

Eesti ehitusettevõtete poolt teostatud ehitusmahud on vähenenud järjestikusel neljal aastal, kuid võrreldes 2024. aastaga on mahtude vähenemine aeglustunud. 2025. aastal vähenes ehitusmaht 2024. aastaga võrreldes kokku 1,5%. Ainult kohaliku ehitusturgu arvestades vähenes ehitusmaht 1,4%, seal hulgas hoonete ehitusmaht suurenes 1,9%, rajatiste ehitusmaht vähenes 6,8%. Statistikaameti esialgsetel andmetel ehitasid Eesti ehitusettevõtted 2025. aastal Eestis ja välisriikides kokku 4 miljardi euro eest, millest hooned moodustasid 2,5 ja rajatised 1,5 miljardit eurot. Välisriikides tegutsevate Eesti ehitusettevõtete maht vähenes 2025. aastal eelmise aastaga võrreldes 1,2%. Välisriikides vähenes hoonete ehitus ja suurenes rajatiste ehitamine. Välisriikides tehtud ehitustööde osatähtsus kogu ehitusmahust oli, sarnaselt 2024. aastaga, 7%.

Ehitisregistri andmetel lubati 2025. aastal kasutusse 6 059 uut eluruumi, mis on ligikaudu 4% rohkem kui aasta varem. Suurem osa uutest eluruumidest asub korterelamutes. Populaarseim elamutüüp oli jätkuvalt 3–5-korruselise korterelamu ning enim oli valminud eluruumide hulgas neljatoalisi elurume. Suurem osa valminud eluruumidest asuvad jätkuvalt Tallinnas, Tallinna lähiümbruse valdades ja Tartumaal.

Nõudlus uute eluruumide järele kasvas 2025. aastal pärast mitut aastat kestnud madalseisu. Ehitusluba väljastati 6 695 eluruumi ehitamiseks, mida on ligi kolmandiku võrra rohkem kui 2024. aastal. 2025. aastal lubati kasutusse 1 199 mitteelamut, milles kokku kasuliku pinda 973 000 ruutmeetrit. Enim lisandus uut büroo-, lao-, tööstushoonete pinda. Võrreldes aasta varasemaga suurenes nii kasutusse lubatud mitteelamute pind kui ka maht.

Kontserni äritegevuse korraldus ja väljavaade tegutsemisturgudele

Äritegevus Eestis

Kontsern tegutses aruandeperioodil 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 Tariston AS ja Embach Ehitus OÜ.

Muude põhitegevuse teenuste osas jätkas Nordeconi kontsern kinnisvara arendust (Embach Ehitus OÜ), raske ehitustehnika rentimist ja regionaalse teehooldusteenuse osutamist (Tariston AS).

Uusi tegevussegmente Eestis aruandeperioodil ei lisandunud.

Ehitusturgu iseloomustavad protsessid ja sündmused:

- Võrreldes aasta alguse optimistlike prognoosidega kasvas Eesti majandus 2025. aastal tagasihoidlikult, esialgsete hinnangute kohaselt 1%. Eesti Konjunktuuriinstituudi andmetel on ehitusturg stabiliseerunud, ka ehitusettevõtete kindlustunde indikaator on viimastel kuudel püsunud samal tasemel ning on veidi kõrgem, kui eelmisel aastal samal ajal. Ehitusturu elavnemist oli märgata aasta II pooles ning seda nii hoonete kui ka rajatiste segmendis. Ehitushinnaindeks tõusis 2025. aastal võrrelduna 2024. aastaga 1,5% ning IV kvartalis võrreldes III kvartaliga 0,4% ja võrreldes 2024. aasta sama ajaga 1,6%. Juba mitmendat kvartalit järjest on ehitushinnaindeksit enim mõjutanud materjalide hinnatõus, mis oli ka aasta võrdluses suurim mõjutaja. Kallinenud on ka tööjõud ning ehitusmasinate kasutuskulud. Väljavaated 2026. aastaks on optimistlikumad. Majandusanalüütikud prognoosivad majanduskasvuks 2,3-3,6%, mida toetab peamiselt siseriiklik nõudluse paranemine. Prognoositakse ka inflatsiooni aeglustumist ning üldise kindlustunde mõningast paranemist. See loob eelduse ka kaua oodatud ehitusturu kasvule. Ehitusturgu mõjutavad jätkuvalt oluliselt avaliku sektori investeeringud, kus kasvavad kaitse- ja taristuinvesteeringud. Teatav aktiivsus on erasektoris, mida toetavad madalad intressimäärad. Peamised riskid, mis jätkuvalt ehitusturgu mõjutavad, on materjalide hinnatõus, eriti Ukraina suuremahulise ülesehituse käivitumisel ning lähiriikide ehitussektori arengud.
- Tugev konkurents iseloomustab endiselt mõlemat, nii hoonete kui ka rajatiste segmenti. Konkurents on mõnevõrra väiksem suuremahuliste ja keerukate ehitushangete puhul, kus konkurentsi piiravad nii karmimad referentsinõuded, suuremad finantstagatised kui ka kaasnevad suuremad riskid töövõtjale.
- Nii avaliku- kui ka erasektori tellijatega sõlmitud lepingute tingimustes sisalduvad jätkuvalt ehitusettevõtetele väga ranged nõudmised, sh ehitaja poolt võetavate kohustuste suurenemine ja kaasnevad sanktsioonid, erinevad finantstagatised, ülikiired tähtajad jms. on sageli kontrastses vastuolus tagasihoidlike osalemisnõuetega. Lepingu saamine madala hinna eelduse ning väheste kvalifitseerumisnõuete 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.
- Kuigi ehitusturu eelnevate aastate langusest tingituna on tööhõive sektoris olnud pigem langustrendis, on jätkuvalt puudus nii oskustöolistest kui ka ehitusjuhtidest (sh projekti- ja objektijuhid) ja sektor vajab juurde erialase ettevalmistusega pädevaid töötajaid. Seda eriti tulevikku vaatavalt, kui peaks hoogustuma majanduskasv, mis toob omakorda kaasa ehitusturu kasvu.

Äritegevus välisriikides

Ukraina

Kontsern tegeleb Ukrainas peamiselt ehituse peatöövõtu ja projektijuhtimisega hoonete valdkonnas, samuti teostatakse oma jõududega betoonitöid. Tingituna Venemaa-Ukraina sõjalisest konfliktist ja teadmatuses selle lõppemise aja osas, ei ole võimalik hinnata milliseks kujuneb olukord 2026. aastal Ukraina majanduses tervikuna ning ehitusturul. Samas tegeletakse järjest suuremas mahus sõjas kahjustatud hoonete ja taristu taastamisega ning sõjategevuse vastu kindlustamisega. Eurocon Ukraine tegevus tervikuna ei oma olulist mõju kontserni müügitulule, kasumile ja varadele.

Kontsernil on investeeringud kahes Ukrainas asuvas kinnisvaraprojekti, millest üks kuulub kontserni tütarettevõttele Technopolis-2 TOV ja teine sidusettevõttele V.I. Center TOV. Projektide arendustegevuse algus on sõja tõttu edasi lükkunud. Kinnistud ei ole saanud sõjategevuses kahjustada ning kontsernil on territoriaalne kontroll kinnistute üle.

Rootsi

Kontsern osutab Rootsi turul peamiselt elamute ja mitteiluhoonete ehitusteenust eelkõige Kesk-Rootsi regioonis. Kiire inflatsioon ja intressimäärade kasv on viimastel aastatel vähendanud nõudlust Rootsi ehitusturul. 2026. aastaks prognoositakse 2,6%list majanduskasvu ning väikest hoonete ehituse mahtude kasvu. Samas on probleemiks suur müügiototel korterite maht ning ärikinnisvara kõrge vakantsus, mis jällegi ehitusturu hoogustumist pidurdab.

Jätkuvalt pigem keerulises turuolukorras keskendub kontsern uute võimaluste otsimisele hinnates samas kriitiliselt võimalikke riske.

Võrreldes 2024. aasta lõpuga ei toimunud aruandeperioodil kontserni äritegevuses Rootsisis muudatusi. Seisuga 31.12.2025 ei ole SweNCN AB-l projekte töös, kuid otsitakse uusi võimalusi, et Rootsi turul edasi tegutseda.

Peamiste riskide kirjeldus

Äririsgid

Kontserni äritegevuse mahtusid ja kasumlikkust mõjutab enim ehitusturul valitsev konkurents, sisendhindade liikumine ning muutused ehitusteenuse nõudluses. Ehitusteenuse nõudluse suurimaks mõjutajaks on jätkuvalt avaliku sektori investeringute maht, seda nii rajatiste kui ka hoonete segmendis.

Konkurentsist tulenev hinnasurve ehituse pakkumishindadele on selgelt tuntav nii rajatiste kui ka hoonete segmendis. Lisaks peatöövõtjatest konkurentidele osalevad pakkumistel üha enam ka senised suuremad alltöövõtjad, seda tingituna eelkõige riiklike ja omavalitsuse tellijate jätkuvast poliitikast hoida riigihangetel kvalifitseerumise nõudeid madalal, tuues nii kohati odavamale hinnale ohvriks kvaliteedi ja tähtaegadest kinnipidamise. Kontsern teadvustab riske, mis kaasnevad tihedas konkurentsisis ja tekkinud ebakindlas majandusolukorras sõlmitud lepingute täitmisega. Kontsern seab sellistes tingimustes ehitusteenuse hinnakujundusel tähtsale kohale lepingu täitmisega kaasnevate riskide mõistliku tasakaalu ja range kulude kontrolli. Sisendhindade olulise kallinemise riski aitab vähendada osaliselt avaliku sektori lepingutes sisalduv ehitushinnaindeks.

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

Samuti mõjutab äritegevust eelkõige aastaagadest tingitud ehitustegevuse sesoonsus, mis avaldab enim mõju rajatiste ehitamisele välitingimustes (teed, pinnasetööd jms). Kontserni äritegevuse strateegilise ülesehituse kohaselt aitab rajatiste valdkonna hooajalisust kompenseerida hoonete valdkond, kus nimetatud mõjud on väiksemad. Sellest lähtuvalt on kontserni pikaajaline eesmärk hoida kahte valdkonda paindlikult suhtelises tasakaalus, kuid mis eelkõige avaliku sektori investeringute mahu vähenemisest tingituna ei ole osutunud võimalikuks. Samuti kasutavad kontserni ettevõtted jätkuvalt võimalusel erinevaid tehnilisi lahendusi, mis lubaksid töötada tõhusamalt ka muutuvates tingimustes. Ehitussektori peamisi väljakutseid on madal tootlikkus, mida põhjustavad ettevalmistuse ja planeerimise ajanappus ning ehitusprotsessi juhtimise aegunud meetodid. Kontsern jätkab investeringuid digitaalsetesse lahendustesse, mis võimaldavad täpsemalt ja tõhusamalt planeerida ning juhtida ehitusprotsesse. Juba kolmandat aastat kasutatakse kontsernis ehitusprotsessi juhtimiseks tehisintellekti abi.

Tegevusriskid

Igapäevaste ehitustegevuse riskide haldamiseks sõlmivad kontserni ettevõtted ehituse koguriskikindlustuse lepingud. Sõltuvalt konkreetse projekti iseloomust kasutatakse nii üldiseid raamlepinguid kui ka konkreetse projekti eripära ning tellija soove arvestavaid projektipõhiseid kindlustuspoliise. Alltöövõtjatega sõlmitud töövõtulepingutest tulenevate alltöövõtjate kohustuste täitmise tagamiseks esitatakse kontserni ettevõtte kasuks reeglina pangagarantii või rakendatakse kinnipidamisi makstavatelt summadelt. Garantiiperioodil ilmnedu võivate ehitajast tingitud puuduste kõrvaldamiseks on moodustatud garantiikulude eraldis, mis tugineb varasematel perioodidel saadud kogemustele. 31.12.2025 seisuga moodustas garantiieraldis (lühi- ja pikaajaline osa) kokku 2 455 tuhat eurot. Eelmise majandusaasta vastav näitaja oli 2 551 tuhat eurot.

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

Finantsriskid

Krediidirisk

Aruandeaastal moodustasid krediidikahjumid 354 tuhat eurot (2024: 20 tuhat eurot). Üldise krediidiriski kogu nõuete portfelli suhtes hoiab madalal potentsiaalsete klientide maksevõime hindamine, oluline avaliku sektori klientide osakaal ning lepinguliste klientide maksekäitumise pidev monitooring. Krediidiriski realiseerumise peamiseks tunnuseks on nõude laekumistähtaja ületamine rohkem kui 180 päeva ning tellija poolt laekumist kinnitava tegevuse puudumine.

Likviidsusrisk

Kontsern tegutseb tavapärasest kõrgema likviidsusrisi tasemel. Kontserni käibevara ja lühiajaliste kohustuste suhe oli 0,90 (31.12.2024: 0,94). Likviidsusnäitajat mõjutavad eelkõige Ukraina sidusettevõttele antud laenude kajastamine pikaajalistena ning arvelduskrediitide refinantseerimine pankade poolt reeglina mitte pikemaks perioodiks kui 12 kuud.

Seoses jätkuvalt pingelise poliitilise ja majandusliku olukorraga Ukrainas ei ole kontserni hinnangul võimalik lühiajalises perspektiivis realiseerida riigis asuvaid kinnisvarainvesteeringuid. Sellest lähtuvalt on laenuõue Ukrainas asuva sidusettevõtte vastu kajastatud aruandeperioodi lõpu seisuga pikaajalisena summas 8 942 tuhat eurot.

Rahavoogude paremaks juhtimiseks ja tellijate ning alltöövõtjate maksetähtaegade erinevuse tasakaalustamiseks kasutab kontsern arvelduskrediiti. Vastavalt IFRS EL nõuetele tuleb laenude tagasimaksete jagamisel lühi- ja pikaajaliseks lähtuda aruandeperioodi lõpus kehtinud lepingulistest tingimustest. Seisuga 31.12.2025 on kontsernil lühiajalisi laenukohustusi 12 049 tuhat eurot (31.12.2024: 12 626 tuhat eurot). Olulise osa lühiajalistest laenukohustustest moodustavad arvelduslaenud, kokku 8 961 tuhat eurot, mille pikendamine bilansipäeva järgselt on kontserni hinnangul tõenäoline.

Aruandeperioodi lõpu seisuga oli kontsernil vabu rahalisi vahendeid 5 266 tuhat eurot (31.12.2024: 8 195 tuhat eurot).

Intressirisk

Kontserni intressikandvad võlakohustused pankade ees on nii fikseeritud kui ka ujuvate intressimääradega. Rendilepingud on valdavalt ujuva intressimääraga. Ujuva intressimäär baasiks on enamike lepingute puhul Euribor. Seisuga 31.12.2025 on kontserni intressikandvad kohustused võrreldes eelmise aastaga mõnevõrra vähenenud, moodustades 17 757 tuhat eurot (31.12.2024: 18 346 tuhat eurot). Intressikulud moodustasid 2025. aastal 982 tuhat eurot (2024: 1 015 tuhat eurot).

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

Valuutariskid

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

Venemaa sõjaline sissetung Ukrainasse 2022. aasta veebruaris ning eelnev Ukraina ebastabiilne poliitiline ja majanduslik keskkond on tinginud UAH kursi ebastabiilsuse. 2025. aastal nõrgenes UAH kurss euro suhtes ligikaudu 12%. Kontserni Ukrainas asuvatele tütarettevõtetele tähendas see eurodes saadud laenude ümberhindamist kohalikkude valuutasse ning sealt tekkivat täiendavat kursikahjumit summas 750 tuhat eurot (2024: kahjum 247 tuhat eurot). Finantsinstrumentidega seotud kursikasumid ja -kahjumid kajastuvad koondkasumiaruande kirjetel „finantstulud“ ja „finantskulud“. Põhitegevusega seotud nõuete ja kohustuste ümberhindamisest valuutakursi kasumit või kahjumit ei saadud.

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

Rootsi krooni kurss euro suhtes tugevnes 2025. aastal ligikaudu 6%. Kontserni Rootsis asuvalle tütarettevõttele eurodes antud laenu ümberhindamisest kohalikku valuutasse kursikasumit ega -kahjumit ei saadud (2024: kahjum 11 tuhat). Finantsinstrumentidega seotud kursikasumid ja -kahjumid kajastuvad koondkasumiaruande kirjetel „finantstulud“ ja „finantskulud“. Põhitegevusega seotud nõuete ja kohustuste ümberhindamisest saadi kursikahjumit 10 tuhat eurot. Võrreldaval aastal kursikahjumit ega kasumit ei saadud. Kursikahjum kajastub koondkasumiaruande kirjel „muud ärikulud“.

Kontsern ei ole soetanud tuletisinstrumente valuutariski maandamiseks. Oluline osa valuutariskist on seotud Ukraina grivna (UAH) kursikõikumistega, mille riski maandamine finantstuletisinstrumentide abil praegustes turutingimustes ei ole teostatav ega majanduslikult otstarbekas. Kontsern on hinnanud võimalikke alternatiivseid maandamismeetodeid, kuid arvestades kohaliku finantsturu piiranguid ei ole riski maandamine praegu võimalik. Kontsern jälgib pidevalt valuutakursi muutusi ning hindab regulaarselt riskipositsiooni võimalikke mõjusid finantstulemustele.

Töötajate ja töökeskkonna riskid

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

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

Keskkonnariskid

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

Korruptsiooni- ja eetikariskid

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

Äritegevuse ja finantstulemuste ülevaade

Äritegevuse jaotus geograafiliste turgude lõikes

Kontserni välisturgude osakaal moodustab teist aasta järjest ligikaudu 2%, mis koosneb kontserni Ukraina tegevusmahtudest. Olulise osa aruandeperioodi käibest Ukrainas moodustavad hoone rekonstrueerimine sisepõgenikele mõeldud korterelamuks Žõtomõri oblastis, Ovrutši linnas ning Kiievi teletorni administratiivhoone taastamine. Lisaks jätkub 2023. aastal sõlmitud lepingute alusel alajaamade rekonstrueerimine koos turvarajatiste rajamisega Poltava, Žõtomõri, Volõõnia ja Ivano-Frankivski oblastites, kus tööde teostamine on esialgselt planeeritud pikaajalisem ning sõltub riigi energiasüsteemi tarbimisvajadusest. Müügitulu puudus Rootsis, perioodil 2021-2025 ei olnud töös ühtegi ehituslepingut.

	2025	2024	2023	2022	2021
Eesti	98%	98%	97%	96%	94%
Ukraina	2%	2%	2%	0%	2%
Soome	-	-	1%	2%	3%
Leedu	-	-	0%	1%	0%
Läti	-	-	0%	1%	1%

Äritegevus tegevusvaldkondade lõikes

Segmentide müügitulu

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.

Kontserni 2025. aasta müügitulu moodustas 208 281 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aastaga, mil vastav näitaja oli 223 925 tuhat eurot, vähenes müügitulu ligikaudu 7%. 2025. aastal oli müügitulu hoonete ja rajatiste segmendis vastavalt 168 302 ja 39 902 tuhat eurot. Aasta tagasi olid vastavad näitajad 187 573 ja 36 299 tuhat eurot (vt Lisa 24). Hoonete segmendi müügitulu on võrreldes eelmise aastaga vähenenud ligikaudu 10%, rajatise segmendi müügitulu on samavõrra, 10%, suurenenud.

Tegevussegmentid*	2025	2024	2023	2022	2021
Hooned	81%	84%	74%	84%	75%
Rajatised	19%	16%	26%	16%	25%

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

Alamsegmentide müügitulu

Hoonete ehituse segmenti müügitulu mõjutavad enim ühiskondlike- ja ärihoonete mahud, kus viimase osakaal on viimaste aastatega võrreldes suurim. Ärihoonete müügitulu on võrreldes eelmise aastaga kasvanud ligikaudu 71% ning ligikaudu 32% on vähenenud ühiskondlike hoonete mahud. Korterelemute segmenti maht koosneb aruandeperioodil olulises osas omaarenduste müügitulust.

Ühiskondlike hoonete alamsegmenti aruandeperioodi suuremad objektid olid: Tallinna lähistel Saku Gümnaasiumi uue õppehoone ja spordikompleksi projekteerimine ja ehitamine, Tiskre kooli ehitamine Harku vallas, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse õppehoone projekteerimine ja ehitamine Tartus Raadi linnakus, Tallinnasse rajatava Loodusmaja ning Eesti Rahvusringhäälingu uue telemaja projekteerimine ja ehitamine.

Ärihoonete suuremateks töös olevateks objektideks olid: Tallinnas Ahtri 6 valminud LEED Platinum keskkonnasertifikaadile vastava Golden Gate büroohoone, Tartus Väike-Turu 7 asuva ärihoone ehitamine ja LEED Gold keskkonnasertifikaadi kvaliteedinõuetele vastava Uusküla spaahotelli ehitamine Alutaguse vallas Peipsi järve põhjakaldal, Viljandis spaahotelli ja ujula ehitamine ning Viljandis ja Võru linnas asuvate Lidl kaupluste ehitamine.

Omaarenduste müügitulu, mis kajastub korterelemute segmentis, on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga kasvanud, moodustades aruandeperioodil 9 750 tuhat eurot (2024: 7 685 tuhat eurot). Aruandeperioodi müügitulu koosneb peamiselt Pärnus asuva Seileri Kvartali I etapi (<https://seileri.ee>) ning Tartus, Tammelinna asuva Tammepärja kodu (<https://tammelinn.ee>) müügist. Mõlemas arenduses jätkub järgmiste etappide ehituse ettevalmistus ja ehitus. Arendades jätkuvalt oma kinnisvara, jälgib kontsern tähelepanelikult võimalikke riske elamuarenduse turul.

Müügitulu hoonete segmentis	2025	2024	2023	2022	2021
Ühiskondlikud hooned	52%	70%	37%	30%	28%
Ärihooned	39%	21%	23%	24%	29%
Korterelemud	8%	6%	27%	28%	29%
Tööstus- ja laohooned	1%	3%	13%	18%	14%

Rajatiste segmenti käive koosneb jätkuvalt olulises osas teedehituse- ja hoolduse alamsegmenti mahtudest, mis on võrreldes eelmise aastaga jäänud samale tasemele. Olulise osa alamsegmenti käibest moodustavad Rail Baltica Raplamaa põhitrassi raudteetaristu III etapi Hagudi-Alu lõigu ning Pärnumaa I etapi Selja-Tootsi lõigu ehitamine. Märkimisväärne osa müügitulust moodustas asfaltbetooni müük ning Järva maakonna teehooldelepingu täitmine. Muude rajatiste alamsegmenti käive koosneb suures osas Tallinna Lennujaama E-klassi lennukite seisuplatside ehitusmahtudest.

Müügitulu rajatiste segmentis	2025	2024	2023	2022	2021
Teedehitus ja -hooldus	87%	90%	63%	75%	87%
Muud rajatised	13%	10%	30%	20%	6%
Keskkonnaehitus	0%	0%	0%	0%	3%
Inseneriehitus (sh vesiehitus)	0%	0%	7%	5%	4%

Valik lõpetatud objektidest

Kontserni ettevõtete poolt erinevates alamsegmentides aruandeperioodil lõpetatud olulisemad objektid*:

Objekti lühikirjeldus	Teostaja	Tellijä	Tegevussegment
Golden Gate büroohoone	Nordecon AS	Rotermann City OÜ	Ärihooned
Saku Gümnaasiumi õppehoone ja spordikompleks	Nordecon AS	Saku Vallavalitsus	Ühiskondlikud hooned
Tallinna Lennujaama E-klassi lennukite seisuplats	Nordecon AS	Tallinna Lennujaam AS	Muud rajatised
Tapa linnaku teede projekteerimine ja rekonstrueerimine	Tariston AS	Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus	Teedeehitus ja -hooldus
Kärdla linna Sadama tänava rekonstrueerimine	Tariston AS	Hiiumaa Vallavalitsus	Teedeehitus ja -hooldus
Viljandi Lidl kauplus	Embach Ehitus OÜ	Lidl Eesti OÜ	Ärihooned
Cristella laohoone	Embach Ehitus OÜ	Cristella VT OÜ	Tööstus- ja laohooned
Vaarika 1a, 1b, Tammepärja 17, 19 ridaelamud	Embach Ehitus OÜ	Omaarendus	Korterelamud
Raadi linnaku Kaitseväe hooned (kriisimeditsiinikeskus)**	Embach Ehitus OÜ	Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus	Ühiskondlikud hooned

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

**osalemine ühispaakujana

Galerii valitud lõpetatud objektidest



Saku Gümnaasiumi õppehoone ja spordikompleks (teostaja: Nordecon AS, foto: Tõnu Tunnel)



Saku Gümnaasiumi õppehoone ja spordikompleks (teostaja: Nordecon AS, foto: Tõnu Tunnel)



Golden Gate büroohoone (teostaja: Nordecon AS, foto: Kaupo Kalda)



Tallinna Lennujaama E-klassi lennukite seisuplats (teostaja: Nordecon AS, foto: Koit Kuus)



Cristella laohoone (teostaja: Embach Ehitus OÜ, foto: Siim Paalo)



Viljandi Lidl kauplus (teostaja: Embach Ehitus OÜ, foto: Kristjan Lust)



Vaarika 1a, 1b, Tammepärja 17, 19 ridaelamud (teostaja: Embach Ehitus OÜ, foto: Karl Kasepõld)



Kärda linna Sadama tänava rekonstrueerimine (teostaja: Tariston AS, foto: Eike Meresmaa)

Finantstulemuste kokkuvõte

Kontserni kasum

Nordeconi kontserni brutokasum oli 2025. aastal 13 535 tuhat eurot (2024: 16 770 tuhat eurot). Võrreldes 2024. aastaga on kontserni brutokasumlikkus ühe protsendipunkti võrra vähenenud, moodustades 6,5% (2024: 7,5%). Kasumlikkust mõjutab jätkuvalt oluliselt hoonete segmenti tulemus, mis oli aruandeaastal 7,7% (2024: 8,9%). Rajatiste segmenti kasumlikkus oli madalam, moodustades 2025. aastal 4,8%, kuid paranes võrreldes eelmise aastaga (2024: 4,0%).

Kontserni üldhalduskulud moodustasid 2025. aastal 6 814 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aastaga on üldhalduskulud vähenenud 14% (2024: 7 878 tuhat eurot). Kulude vähenemine tuleneb tööjõukulude langusest, mille põhjuseks on majandustulemusest lähtuvalt väiksema tulemustasu reservi moodustamine võrreldes 2024. aastaga (v.t Lisa 28). Üldhalduskulude osakaal müügitulust moodustas 3,3% (2024: 3,5%).

Kontserni ärikahjumiks kujunes 2025. aastal 393 tuhat eurot (2024: kasum 8 061 tuhat eurot). Kulumiga korrigeeritud rahavooline ärikasum (EBITDA) moodustas 2 206 tuhat eurot, EBITDA määr müügitulust oli 1,1% (2024: 11 025 tuhat eurot ja 4,9%). Kontserni kuuluv ettevõtte SweNCN AB sõlmis 2018. aasta augustis lepingu elamuarendusprojekti ehitustööde teostamiseks Stockholmi piirkonnas. Projekti käigus tekkinud erimeelsuste tõttu lõpetas SweNCN AB lepingu ühepoolselt 2020. aasta juunis, millele järgnes pikaajaline õigusvaidlus tellijaga. 17. märtsil 2026 sõlmisid SweNCN AB ja Nordecon AS tellijaga kompromissi, mille kohaselt tasutakse tellijale 70,33 miljonit Rootsi krooni (ligikaudu 6,5 miljonit eurot). Pärast aruandekuupäeva saadud täiendava informatsiooni põhjal täpsustas juhtkond oma hinnangut ning leidis, et kohtuvaidlusest tulenev kohustus eksisteeris juba 31.12.2025 seisuga. Sellest tulenevalt käsitletakse kompromissi kui aruandekuupäeva järgselt ilmnenu korrigeerivat sündmust ning on kajastatud 2025. aasta finantsaruandes muu ärikuluna (Lisa 29) ning eraldisena (Lisa 21). Eraldis on kajastatud summas 6 044 tuhat eurot, mis vastab juhtkonna parimale hinnangule kohustuse täitmiseks vajalike kulutuste kohta aruandekuupäeva seisuga ning on diskonteeritud, arvestades kohustuse täitmise ajastust ja raha ajaväärtust. Summa tasutakse pikaajalise maksegraafiku alusel ning sellega ei kaasne kontsernile likviidsusprobleeme.

Kontserni finantstulusid ja -kulusid mõjutavad valuutakursside muutused kontserni välisriigis, eelkõige Ukraina grivna kursi muutus (v.t Finantsriskid). 2025. aastal nõrgenes Ukraina grivna euro suhtes ligikaudu 12% ning kontserni Ukrainas asuvatele tütarettevõtetele eurodes antud laenude ümberhindamisest kohalikku valuutasse saadi vastavalt kursikahjumit 750 tuhat eurot (2024: kursikahjumid kokku 258 tuhat eurot).

Kontserni puhaskahjumiks kujunes 3 499 tuhat eurot (2024: kasum 5 165 tuhat eurot), millest kontserni emaettevõtte Nordecon AS aktsionäridele kuuluv puhaskahjumi osa moodustas 4 605 tuhat eurot (2024: kasum 3 827 tuhat eurot)

Kontserni rahavood

2025. aasta äritegevuse netorahavoog moodustas 1 204 tuhat eurot (2024: 1 075 tuhat eurot). Äritegevuse rahavoogu mõjutas enim müügitulu langusest tingitud ostjatelt laekunud maksete ning hankijatele tehtud maksete vähenemine. Maksed töötajatele (s.h. tööjõukulude maksud) on suurenenud 2024. aasta tulemustasude väljamaksete võrra.

Investeeringutegevuse rahavoog oli 2025. aastal -2 767 tuhat eurot (2024: -567 tuhat eurot). Põhivarasse investeeriti kokku 409 tuhat eurot (2024: 328 tuhat eurot) ning materiaalse põhivara müügist laekus 478 tuhat eurot (2024: 319 tuhat eurot). Antud laenud moodustasid 60 tuhat eurot (2024: 876 tuhat eurot) ning saadud intressid 112 tuhat eurot (2024: 307 tuhat eurot). 2025. aasta investeeringutegevuse rahavoogu mõjutas raha paigutamine garantiilimiitide tagatiseks pikaajalistesse hoiustesse summas 2 898 tuhat eurot. Finantseeringutegevuse rahavoog oli 2025. aastal -1 194 tuhat eurot (2024: -4 178 tuhat eurot).

Finantseeringutegevuse rahavoogu mõjutavad enim laenu- ja rendimaksud. Saadud laenud moodustasid kokku 3 802 tuhat eurot, mis koosneb arenduslaenude kasutamises (2024: 1 896 tuhat eurot). Saadud laenude tagasimakseid oli kokku 1 571 tuhat eurot (2024: 1 633 tuhat eurot). Tegemist on pikaajaliste investeerimis- ja arenduslaenude graafikujärgsete tagasimaksetega ning arvelduskrediidi muutusega. Rendimaksud moodustasid 2 458 tuhat eurot (2024: 2 220 tuhat eurot). Dividende maksti 2024. aastal 1 347 tuhat eurot, aruandeaastal dividendimaksud puudusid.

Seisuga 31.12.2025 moodustasid kontserni raha ja raha ekvivalendid 5 266 tuhat eurot (31.12.2024: 8 195 tuhat eurot). Kontserni juhtkond on kommenteerinud likviidsusriske tegevusaruande peatükis „Peamiste riskide kirjeldus“.

Olulisemad suhtarvud ja näitajad

Suhtarv / näitaja	2025	2024	2023	2022	2021
Müügitulu, tuhat eurot	208 281	223 925	186 464	220 285	214 757
Müügitulu muutus	-7%	20,1%	-15,4%	2,6%	-0,9%
Puhaskasum (-kahjum), tuhat eurot	-3 499	5 165	-6 418	-4 099	-6 760
Puhaskasum (-kahjum) emaettevõtte aktsionäridele, tuhat eurot	-4 605	3 827	-942	-3 650	-6 310
Kaalutud keskmine aktsiate arv, tk	31 528 585	31 528 585	31 528 585	31 528 585	31 528 585
Puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (EPS), eurot	-0,15	0,12	-0,03	-0,12	-0,20
Üldhalduskulude määr müügitulust	3,3%	3,5%	3,5%	2,6%	2,2%
EBITDA, tuhat eurot	2 206	11 025	-412	2 791	-2 437
EBITDA määr müügitulust	1,1%	4,9%	-0,2%	1,3%	-1,1%
Brutokasumi määr müügitulust	6,5%	7,5%	2,0%	1,8%	0,5%
Ärikasumi (-kahjumi) määr müügitulust	-0,2%	3,6%	-1,8%	-0,2%	-2,7%
Ärikasumi (-kahjumi) määr ilma põhivara müügi kasumita	-0,2%	3,5%	-2,0%	-0,4%	-2,8%
Puhaskasumi (-kahjumi) määr müügitulust	-1,7%	2,3%	-3,4%	-1,9%	-3,2%
Investeeringud kapitali tootlus	-5,5%	15,6%	8,0%	-0,5%	-6,5%
Omakapitali tootlus	-14,1%	21,0%	8,3%	-5,2%	-16,8%
Omakapitali osakaal	18,1%	23,4%	18,7%	19,8%	20,8%
Vara tootlus	-2,9%	4,4%	1,6%	-1,1%	-4,1%
Finantsvõimendus	30,7%	22,6%	16,6%	32,0%	28,3%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (lisa 5)	0,90	0,94	0,95	0,88	0,94
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Ehituslepingute teostamata tööd, tuhat eurot	273 060	209 489	216 732	127 618	213 223

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

Ehituslepingute teostamata tööde mahud

Kontserni ettevõtete poolt sõlmitud ehituslepingute teostamata tööde maht seisuga 31.12.2025 oli 273 060 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aastaga on teostamata tööde maht suurenenud ligikaudu 30%. 2025. aastal sõlmiti uusi lepinguid kokku 234 994 tuhande euro väärtuses (2024: 181 437 tuhat eurot).

Tööde portfelli jaotuse osas kahe põhisegmendi vahel on võrreldes eelmise aasta lõpuga toimunud rajatiste segmendi osakaalu suurenemine. Hoonete segmendi osakaal moodustab 58% teostamata tööde portfelist, rajatiste moodustavad 42% (31.12.2024: vastavalt 82% ja 18%). Võrreldes seisuga 31.12.2024 on hoonete segmendi tööde portfelli vähenenud 7% ning rajatiste segmendi teostamata tööde portfelli suurenenud ligikaudu kolm korda. Hoonete segmendi portfelli koosneb valdavalt äri- ja ühiskondlike hoonete alamsegmentide lepingutest. Rajatiste segmendi mahu kasvu on eelkõige mõjutanud Rail Baltica suuremahulise lepingu sõlmimine ning Transpordiametiga sõlmitud leping Tallinn-Pärnu-Ikla maantee Päädeva-Orgita ning Haimre teelõigu ehitamiseks.

Rajatiste sektorit oluliselt elavdanud Rail Baltica hangetele on lisandunud Transpordiameti poolt Euroopa ühtekuuluvusfondi rahastusega teedehituse hanked, mis paraku siiski ei kompenseeri täielikult teedehituse

alarahastust. Avaliku sektori investeeringute mahud hoonete segmendis tervikuna on vähenenud, jätkuvalt toetab turgu riigikaitse sektor ning teatav aktiivsus on kohalikes omavalitsustes. Elavnemist on märgata ka erasektoris.

EUR '000	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Ehituslepingute teostamata tööd	273 060	209 489	216 732	127 618	213 223

Suuremahulisemad 2025. aastal sõlmitud lepingud olid:

- Viljandi spaahotelli ja ujula ehitamine, maksumusega ligikaudu 30 000 tuhat eurot.
- Võru linna Punamütsikese lasteaia ehitamine, maksumusega ligikaudu 6 370 tuhat eurot.
- Rail Baltica Pärnumaa põhitrassi raudteetaristu I etapi Selja-Tootsi lõigu ehitamine, maksumusega ligikaudu 62 300 tuhat eurot.
- Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse Tapal asuva kasarmu projekteerimine ja ehitamine, maksumusega ligikaudu 5 300 tuhat eurot.
- Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse hoone projekteerimine ja ehitamine Harjumaal, maksumusega ligikaudu 3 700 tuhat eurot.
- Tiskre kooli ehitamine Harku vallas, maksumusega ligikaudu 14 500 tuhat eurot.
- Cristella tehnoloogilise lao projekteerimine ja ehitamine Võrus, maksumusega ligikaudu 4 000 tuhat eurot.
- Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse hoonete projekteerimine ja ehitamine, maksumusega ligikaudu 34 300 tuhat eurot.
- Võru riigimaja rekonstrueerimine, maksumusega ligikaudu 4 700 tuhat eurot.
- Kaubandushoone ehitamine Narvas, maksumusega ligikaudu 5 005 tuhat eurot.
- Riigitee 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla kilomeetrite 62,2-64,8 asuva Päädeva-Orgita teelõigu ning kilomeetrite 68,2-70,2 asuva Haimre teelõigu ja liiklussõlme ehitamine 2+2 sõidurajaga maanteeks, maksumusega ligikaudu 27 780 tuhat eurot.
- Allianssi hankemudelit järgiva lepinguga Võru eriettevalmistuse taristu projekteerimine ja ehitamine, maksumusega ligikaudu 8 050 tuhat eurot.

Tuginedes teostamata tööde portfelli mahule ning üldisele majanduse ja ehitusturu väljavaatele prognoosib kontserni juhtkond 2026. aastal tegevusmahtude kasvu. Kontserni juhtkond on äärmiselt tihedas konkurentsiolekorras vältinud põhjendamata riskide võtmist, mis võiksid lepingute täitmisel suure tõenäosusega realiseeruda ettevõttele negatiivselt. Fookuses on kontserni püsikulude juhtimine, tootlikkuse suurendamine ning aktiivne töö ettevalmistuse ja projekteerimise valdkonnas, et realiseerida oma erialaseid konkurentsieelseid.

Kontserni investeeringud

Kinnisvarainvesteeringute soetamine

Aruandeperioodil ja võrreldaval 2025. aastal ei soetanud kontsern uusi kinnisvarainvesteeringuid (s.o kinnistud, mida hoitakse edasimüügi, renditulu teenimise või väärtuse kasvu eesmärgil).

Investeeringud põhivarasse

Kontsern investeeris 2025. aastal materiaalsesse põhivarasse 3 044 tuhat eurot, millest rendivara moodustab 2 402 tuhat eurot (2024: 2 402 tuhat eurot, rendivara 1 800 tuhat eurot) (lisa 14). Investeeringud jagunesid kolme suuremasse rühma: amortiseerunud masinate asendamine, investeeringud efektiivsuse tõstmiseks ning investeeringud teehooldele kehtestatud nõuetele vastamiseks.

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

Pikaajaliste investeeringute raamatupidamisväärtuse muutus aruandeperioodil

Investeeringu liik (EUR '000)	2025	2024
Materiaalne põhivara (jääkväärtus) (lisa 14)	-1 013	-1 045
Immateriaalne põhivara (jääkväärtus) (lisa 15)	-29	-13

2026. aastal jääb kontserni investeeringute maht põhivarasse võrreldes 2025. aastaga samale tasemele. Tehtavad investeeringud on vajalikud nii amortiseerunud põhivara asendamiseks kui ka põhitegevuse efektiivsuse tõstmiseks. Kavastatud suurendada investeeringuid maaportfelli kasvatamiseks.

Ühiskondlik panus, toetustegevus ja tööjõu järelkasv

Kontserni suurim otsene ühiskondlik mõju avaldub hästi planeeritud ja ohutute ehitusprotsesside ning kvaliteetse lõpptulemuse kaudu. Ehitusinseneri töö on väga vastutusrikas, kuivõrd kogu tehiskeskond, mis meid ümbritseb, nagu koolid, lasteaiad, kodud, kontorid ja infrastruktuur, valmib just tänu ehitusjuhtide ja -inseneride igapäevatoele. Selleks, et meie tehiskeskond oleks turvaline, kvaliteetne ning looduskeskkonda säästev, vajame pädevaid ehitusinseneride. Peame oluliseks, et lisaks kontserni ettevõtetes täna töötavatele pädevatele ehitusinseneridele, toetaksime otseselt inseneride järelkasvu ja laiemalt selleks vajalikke eeldusi loova ühiskonna väärtushinnanguid.

Kontserni ettevõtted tegelevad järjepidevalt tööandja maine kujundamisega ning panustavad ehituse valdkonna populariseerimisse. Seejuures pööratakse suurt tähelepanu noortele. Osaletakse tudengimessidel ja -seminaridel, korraldatakse avatud uste päevi ja objektikülastusi. Samuti panustavad kontserni töötajad mitmete valdkonna arengule orienteeritud erialaliitude tegevusse.

Kontserni ettevõtted panustavad ühiskonda järgmistes valdkondades:

- ehituse ja inseneeria valdkondade edendamine ja populariseerimine,
- ehitusvaldkonnaga seotud erialases diskussioonis osalemine,
- sporti, haridusse, kultuuri ning kohalike kogukondade tegemistesse panustamine läbi toetustegevuse.

2025. aastat iseloomustavad näited

Järelkasvuga seotud tegevused

Tudengitele pakuti tasustatud praktikavõimalusi enamikus kontserni ettevõtetes. Emaettevõttes pakuti ka 2025. aastal praktikantidele juba traditsiooniks kujunenud praktikaprogrammi, mille raames toimus 3 kohtumist ettevõtte toimimise ja ehitusinseneri karjäärivõimaluste tutvustamiseks, samuti külastati objekte ning vahetati mõtteid Nordeconi töötajatega.

2025. aastal toimus kontserni ettevõtete ehitusobjektidele mitmeid külastusi erinevatest koolidest. Valdavalt toimus koostöö ehituseriala õpetavate kõrgkoolidega, aga võimalusel tuldi vastu külastussoovile ka madalamatest haridusastmetest.

Emaettevõtte kinkis Tallinna Tehnikaülikoolile õppekülastuste turvalisuse tagamiseks 50 uut ehituskiivrit ning jaotas kõigis ehituserialasid õppivates kõrgkoolides õppetööd toetavaid õppevihikuid.

Inseneeria valdkonna populariseerimine

Lisaks vahetult järelkasvule suunatud tegevustele, panustasid kontserni ettevõtted mitmetesse ehituse eriala ja inseneeria valdkondade populariseerimisse väljaspool kontserni:

- Kontsernil on 5-aastane koostöölepe Tallinna Tehnikaülikooliga, et tagada kontserni sisuline koostöö ülikooliga Eesti ehitusinseneride koolitamisel.
- Tütarettevõtte Embach Ehitus jätkas inseneriameti populariseerimiseks koostööd Eesti Inseneride Liiduga, panustades rahalise toetusega. Lisaks tutvustatakse ehituseriala erinevates Eesti koolides.
- Neljandat aastat järjest osales emettevõtte ühe ellukutsuja ettevõtte põhikooli füüsika-, keemia- ja matemaatikaõpetajate jõustamisele suunatud haridusprogrammi „Lae end“ elluviimises. 2025. aastal lõpetas programmi 20 õpetajat.
- Tallinna Tehnikaülikooli Arengufondi raames anti välja kaks Nordeconi inseneriõppe stipendiumi ning professor Heinrich Lauu nimeline stipendium noorele doktorikraadiga teadlasele.

Ehitusvaldkonna ja erialade edendamine

- Toetati erialakonverentside, samuti tudengitele suunatud karjäärisündmuste elluviimist: Võti Tulevikku, Inseneeria Karjääripäev, BIM Summit, BuildIT.
- Nii emettevõtte kui tütarettevõtte Embach Ehitus olid 2025. aastal esindatud erialaorganisatsiooni Eesti Ehitusettevõtjate Liidu juhtorganites.

- Tütarettevõtte Tariston panustas aktiivselt Transpordiameti ja Eesti Taristuehituse Liidu koostöös toimiva Teehoiu nõuandekogu komisjoni "Asfaltbetoon ja -katted" töösse.

Muud toetustegevused

- Emaettevõttel täitus 2025. aastal 21 aastat Tallinna Linnateatri toetamist. Samuti anti 17. korda välja ka Nordeconi teatritöötajapreemia ühele Tallinna Linnateatri teatritöötajale.
- Emaettevõtte jätkas jõuluannetuse traditsiooniga, 2025. aastal annetati iga töötaja nimel 100 eurot töötajate poolt valitud heategevusse ning lisati ka ettevõtte poolne panus. Pühadeaegne rahaline panus jagunes SA Hille Tänavsuu Vähiravifond „Kingitud Elu“, SA Heategevusfond „Minu Unistuste Päev“, Varjupaikade MTÜ ja Riigikaitse SA vahel.
- Emaettevõtte sõlmis Eesti Võrkpalliliiduga aastase koostöölepe, mille raames toetatakse naiste ja meeste rahvuskoondist nende teekonnal Euroopa liigades ja meistrivõistlustel.
- Tütarettevõtte Tariston sõlmis aastase koostöölepe Eesti Suusaliiduga, mille raames toetatakse kahevõistlejaid ja suusahüppajaid.
- Tütarettevõtte Embach Ehitus panustas Vabariigi Presidendi Kultuurirahastu sotsiaaltöö preemia väljaandmisel. Lisaks toetatakse mitmeid organisatsioone ja spordisündmusi, sealhulgas Eesti Reservohvitseride Kogu, Klubi Tartu Maraton, Haanja Maraton, Haanja Triatlon, Tartu Akadeemiline Tenniseklubi ja Tähtvere spordipark. Toetatakse kergejõustiku noortesporti ja suusataja Alvar Johannes Alevit.
- Toetatakse kohalikke kogukondi: Tütarettevõtte Tariston panustab Paides rannavõrkpalli arengusse ning autoralli edendamisse Paide Rally ja Hiiumaa Rahvaralli raames. Kultuurivaldkonnas toetatakse Sõru Jazzfestivali. Emaettevõtte rajas Seileri kinnisvaraarenduse osana Jaansoniterviseraja äärde avaliku mänguväljaku ja puhkeala. Tütarettevõtte Embach Ehitus toetab teist aastat järjest Tartu laste turvakodu ning kogus turvakodule annetusi ettevõtte 10. juubelisündmuse raames ning pühade perioodil.

Liikmelisus

- **Kontserni ettevõtted kuuluvad järgmistesse organisatsioonidesse:**
 - Eesti Kaubandus-Tööstuskoda
 - Eesti Ehitusettevõtjate Liit
 - Eesti Taristuehituse Liit
 - Eesti Personalijuhtimise Ühing
 - Digitaalehituse Klaster
- **Mitmed kontserni töötajad kuuluvad üksikisikute erialaühendustesse, sh näiteks:**
 - Eesti Ehitusinseneride Liit
 - Eesti Geodeetide Ühing
 - Eesti Mäeselts
 - Eesti Elektroenergeetika Selts
 - Eesti Kütte- ja Ventilatsiooniinseneride Ühendus
 - Eesti Veevarustuse ja Kanalisatsiooni Inseneride Selts
- **Nordeconi kontserni töötajad osalevad komiteedes ja töögruppides, sh näiteks:**
 - Eesti Ehitusinseneride Liidu volikogu ja kutsekomisjon
 - Teehoiu nõuandekogu komisjonid

Tulemusnäitajad

	2025	2024	2023	2022	2021
Kontserni makstud toetussummad (tuhat eurot)	167	164	258	204	232

Konsolideeritud kehtlikkusaruanne

Üldine teave (ESRS 2)

Aruande koostamise alused (BP-1)

Nordecon AS kontsern on alates 2017. aastast kajastanud oma tegevust jätkusuutlikkuse valdkonnas, tuginedes rahvusvaheliselt tunnustatud Global Reporting Initiative (GRI) standarditele. 2024. aasta alguses alustas kontsern ettevalmistusi Euroopa Liidu kehtlikkusaruandluse direktiivi (CSRD) ja Euroopa kehtlikkusaruandluse standardite (ESRS) nõuetele vastava aruande koostamiseks 2025. aasta kohta.

2025. aasta veebruaris avaldas Euroopa Komisjon nn. Omnibus-paketi, mille eesmärk on leevendada kehtlikkusaruandluse kohustusega ettevõtete hulka ning nõudeid. Aruandeaasta lõpu seisuga ei ole kontsernil kehtlikkusaruande koostamise kohustust. Kontsern jätkab aga sellele vaatamata oma jätkusuutlikkuse aruandluse viimist kooskõlla CSRD ja ESRS nõuetega, et tagada kontserni kehtlikkusalase tegevuse läbipaistvus ja andmete võrreldavus nii turul laiemalt kui ka sektori teiste ettevõtetega.

Detsembris 2025 avalikustas Euroopa finantsaruandluse nõuanderühm EFRAG ESRS standardite lihtsustatud eelnõud. Kuna varasemalt kehtinud ESRS standardid ei kajasta enam ajakohast regulatiivset raamistikku, on kontserni konsolideeritud kehtlikkusaruanne koostatud eelnõudele tuginedes ning samas ulatuses nagu finantsaruanded. Aruandeaasta lõpu seisuga ei ole lihtsustatud standardid Euroopa Liidu tasandil veel lõplikult vastu võetud ja nende lõppversiooni võib lisanduda muudatusi, mida kontsern võtab arvesse järgnevate aruannete koostamisel.

Aruandes esitatud teabe aluseks oleva kahese olulisuse hindamisel on lisaks kontserni enda tegevusele arvesse võetud väärtusahela eelnevate ja järgnevate etappidega seotud olulisi mõjusid, riske ja võimalusi.

Jätkusuutlikkuse juhtimine

Juht- ja järelevalveorganite roll (GOV-1)

Juhtimis- ja järelevalveorganid ja nende koosseis

Nordecon AS-i juhtimis- ja järelevalveorganid on aktsionäride üldkoosolek, nõukogu, auditikomitee ja juhatus. Nõukogu sõltumatute liikmete osakaal on 40%. Nõukogu ega juhatuse koosseisu ei kuulu palgatöötajate või muude töötajate esindajaid. Nõukogu koosseis on 100% meessoost, juhatuse koosseisu sooline jaotus on vastavalt 66,7% meessoost ja 33,3% naissoost.

Põhjalik ülevaade Nordecon AS kontserni juhtimisstruktuurist, juhatuse ja nõukogu liikmetest, nende rollidest ja pädevusest on esitatud tegevusaruande peatükkides „Juhtimine“ ja „Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne“. Juhatuse mitmekesisuse näitajad on esitatud kehtlikkusaruande peatükis „Oma töötajad“.

Järelevalve, vastutus jätkusuutlikkuse teemade juhtimisel ja juhtimisstruktuur

Kontserni emattevõtte juhatuse roll on algatada, eest vedada ja tagada jätkusuutlikkuse teemadega tegelemine kooskõlas kontserni visiooni, missiooni, väärtuste, eesmärkide ja põhimõtetega. Jätkusuutlikkuse teemad on integreeritud kontserni põhitegevuse juhtimisse ning neid käsitletakse tavapärase juhtimistegevuse osana. Jätkusuutlikkuse teemade juhtimist toetab kontserni juhtimissüsteem, mis tugineb rahvusvahelistele kvaliteedi-, keskkonna-, töötervishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteemi standardite nõuetele (ISO 9001, ISO 14001 ning ISO 45001, mis on kasutuses kõikides kontserni ettevõtetes v.a Tariston AS). Juhatus võtab jätkusuutlikkuse kaalutlusi arvesse strateegiliste otsuste tegemisel ning võimaluse korral ka oluliste projektide ja investeeringute heaks kiitmisel. Kontserni tasandil koordineerib jätkusuutlikkuse strateegia ja teemade juhtimist Nordecon AS juhatuse esimees. Valdkonnapõhine juhtimine on delegeeritud tüarettevõtete ja vastavate osakondade juhtidele või nende määratud kontaktsikutele.

Jätkusuutlikkusega seotud riske juhitakse integreeritult kontserni üldises riskijuhtimise raamistikus ega käsitleta eraldi riskiklassina. Kontserni peamisi riske on kirjeldatud käesoleva majandusaasta aruande peatükis „Peamiste riskide kirjeldus“, kus jätkusuutlikkuse riskidena on käsitletud muuhulgas keskkonnanariske, korruptsiooni- ja eetikariske ning töötajate- ja töökeskkonnanariske. 2025. aastal ajakohastati mitmeid sisemisi dokumente, et tagada riski- ja mõjuhinnangute parem kooskõla kontserni juhtimissüsteemiga.

Juhatusel on pädevus jätkusuutlikkuse valdkonnaga seotud strateegiliselt oluliste mõjude, riskide ja võimaluste juhtimiseks. Pädevuse hoidmiseks ja arendamiseks täiendatakse oma teadmisi valdkondlikel koolitustel, seminaridel ja konverentsidel. Juhatus saab regulaarselt teavet kontsernisestelt valdkonnaekspertidelt ning keerukamate teemade käsitlemisel tehakse koostööd ka välise partneritega. Näiteks kaasati väliseid partnereid kahe olulisuse hindamise protsessi, sellele eelnenud koolitusele ning kasvuhoonegaaside jalajälje arvutamise nõustamisse.

Juhatus tegevuse ja äriühingu juhtimise üle teostab järelevalvet nõukogu. Nõukogu vaatab läbi ja otsustab majandusaasta aruande esitamise aktsionäride üldkoosolekule kinnitamiseks, aruanne hõlmab ka jätkusuutlikkuse alast teavet. Nõukogu kinnitab kontserni jätkusuutlikkuse strateegia, mis on osa üldstrateegiast ning toetab kehtivaid juhtpõhimõtteid ja juhtimissüsteeme. Nõukogu koguneb tavapäraselt kord kvartalis.

Jätkusuutlikkusega seotud tegevuste koordineerimiseks ja tõhusa teabevahetuse tagamiseks on kontsernis moodustatud vastav juhtrühm, kuhu kuuluvad emaettevõtte juhatuse esimees ja võtmevaldkondade esindajad. Juhtrühm koguneb regulaarselt, keskmiselt 1-2 korda kuus.

Eesmärkide seadmine ja seire

Juhtimissüsteemist tulenevalt toimib kontsernis sisemine raporteerimise süsteem, mis võimaldab juhatusel lisaks põhitegevuse näitajatele jooksvalt hallata ja jälgida ka jätkusuutlikkusega seotud teemade tulemusi. Oluliste teemade seiret toetab regulaarne andmekogumine kontserni ettevõtetest, mille sagedus sõltub valdkonnast (kvartaalselt, poolaastas või kord aastas).

Strateegia elluviimise tulemuslikkust analüüsib Nordeconi juhtkond kvartaalsetel kvaliteedikooosolekutel ning kord aastas toimival juhtimissüsteemi juhtkonnapoolset ülevaatusel. Kooosolekute eesmärk on veenduda juhtimissüsteemi toimivuses, analüüsida tulemusi, tagada süsteemi jätkuv tõhusus ja joendus kontserni strateegiaga. Hinnatakse riske, parendusvõimalusi ning juhtpõhimõtete ja eesmärkide muutmise vajadust.

Jätkusuutlikkusealase tulemuslikkuse kaasamine motivatsioonikavadesse (GOV-2)

Juhatus liikmete tasustamise põhimõtted ei hõlma eraldi jätkusuutlikkuse eesmärkide tulemuslikkust. Tasustamise põhimõtteid on üksikasjalikumalt kirjeldatud tegevusaruande peatükis „Tasustamisaruanne“.

Hoolsuskohustuse täitmine (GOV-3)

Hoolsuskohustus viitab protsessidele, mille kaudu on võimalik tuvastada ja hallata äritegevusega seotud tegelikke ja potentsiaalseid kahjulikke mõjusid inimestele ja keskkonnale. Kontsern rakendab inimeste ja keskkonnaga seotud hoolsuskohustust eelkõige läbi juhtimissüsteemi. Hoolsuskohustuse protsessi peamised elemendid ja etapid on toodud alljärgnevas tabelis.

Hoolsuskohustuse põhielemendid	Peatükid kestlikkusaruandes
Hoolsuskohustuse integreerimine juhtimisse, strateegiasse ja ärimudelisse	GOV-1, SBM-1, GDR-P
Suhtlemine mõjutatud sidusrühmadega	SBM-2, IRO-1, S1-2, S4-2, G1-2
Inimestele ja keskkonnale avalduva negatiivse mõju kindlakstegemine ja hindamine	IRO-1, IRO-2
Inimestele ja keskkonnale avalduva negatiivse mõju käsitlemiseks meetmete võtmine	GDR-P ning teemapeatükkides kirjeldatud põhimõtted ja meetmed
Nende jõupingutuste tõhususe jälgimine	GOV-1 ning teemapeatükkides kirjeldatud eesmärgid ja tulemusnäitajad

Riskijuhtimine ja kestlikkusaruandluse sisekontroll (GOV-4)

Kestlikkusaruandluses järgitakse finantsaruandluse riskijuhtimise ja kontrollisüsteemiga sarnaseid põhimõtteid. Esitatava teabe usaldusvääruse tagamiseks rakendatakse andmete kontrollimisel nelja silma printsiipi. Kontserniülese andmekogumise koordineerimise eest vastutab jätkusuutlikkuse spetsialist, keda toetavad andmete kogumisel ja kontrollimisel finants-, personali- ja kvaliteediosakonna töötajad. Aruandluse riske ja leide arutatakse ESG juhtrühma koosolekutel, kaasates vajadusel teisi valdkonna spetsialiste.

Kestlikkusaruandluse peamised riskid on seotud andmete kättesaadavuse, kvaliteedi ja usaldusväärsusega, sealhulgas uute ESRS andmepunktide täitmiseks vajalike andmete puudumise ning manuaalse andmesisestusega kaasneva eksimuste riskiga.

Kontserni kestlikkusaruandes kajastatav teave põhineb valdavalt andmetel, mida on alates aastast 2017 regulaarselt kogutud GRI aruandlusnõuete alusel. Üleminek ESRS-il põhinevale aruandlusele on siiski toonud uute kogutavate andmete olemasolus ja kättesaadavuses esile mitmeid puudujääke, mille vähendamiseks tehakse pidevaid jõupingutusi. 2025. aastal uuendati tütarettevõtetest andmete kogumiseks ühtseid vorme, viidi läbi koolitused ja koostati juhendid finants- ja kvaliteediosakonna töötajatele, et tagada ühtne arusaam kogutavatest andmetest.

Kontsern otsib järjepidevalt võimalusi aruandlusprotsesside automatiseerimiseks. Käesoleva aasta alguses võeti kontserni Eesti ettevõtetes kasutusele ühtne süsteem kasvuhoonegaaside arvutamiseks, kus algandmed sisestatakse süsteemi ning koondarvutused tehakse automaatselt. Lahendus tagab seotuse alusdokumentidega, võimaldab andmete kontrolli ning vähendab manuaalse töö mahtu.

Strateegia

Strateegia, ärimudel ja väärtusahel (SBM-1)

Ärimudel

Kontserni ettevõtted osutavad hoonete ja rajatiste ehituse peatöövõtu ja projektijuhtimise teenuseid ning tegutsevad ka kinnisvaraarenduse, teehoorde, ehituse rasketehnika rendi, asfaltsegude tootmise ja mäenduse valdkondades. Kontserni tugevus seisneb pikaajalises kogemuses suuremahuliste ja tehniliselt keerukate ehitusprojektide juhtimisel, kõrges ehituskvaliteedis ja professionaalsuses. See on võimalik eelkõige läbi süsteemse juhtimise, innovaatiliste lahenduste ning kontsernis töötavate kõrge kompetentsiga inseneride. Kontserni eristab konkurentidest tugev digitaalehituse kompetents ja kõrge äriprotsesside automatiseerituse tase. Kõikides ehitusprotsessi etappides pööratakse järjepidevalt kõrget tähelepanu tööohutusele. Lisaks Eestile tegutsevad kontserni ettevõtted ka Ukrainas ning Rootsis.

Üksikasjalikum ülevaade kontserni tegevusest, strateegiast ja ärimudelist on esitatud peatükis „Kontserni lühitutvustus“ ning tegevusaruande osas „Kontserni strateegilised lähtekohad ja eesmärgid aastatel 2023-2027“ ning „Äritegevuse ja finantstulemuste ülevaade“.

Jätkusuutlikkuse alased väljakutsed ja kontekst

Ehitus- ja kinnisvarasektoril on ulatuslik mõju nii keskkonnale kui ka ühiskonnale. Ehitiste püstitamine ja hilisem kasutamine põhjustavad globaalselt märkimisväärses mahus kasvuhoonegaaside heitmeid, millest ehitustegevusest oluliselt suurema panuse annavad toormaterjalide kaevandamine, ehitusmaterjalide tootmine, transport ja hilisem kasutusaegne energiakasutus. Ehitustegevusega kaasnevad keskkonnamõjud võivad väljenduda suuremahulises ressursikasutuses, jäätmete tekkes, vee, pinnase või õhu reostuses, müra ja tolmu levikus. Sektoril on ka oluline sotsiaalne mõju, kuivõrd ehitusvaldkond pakub suurel hulgal töökohti. Samas on ehitusobjektide töökeskkond seotud keskmisest kõrgema tööõnnetuste riskiga. Vaatamata ehitusprotsessi kestel ümbritsevale kogukonnale potentsiaalselt põhjustatavale ajutisele häiringule, toetavad valminud ehitised piirkondade arengut ja suurendavad kogukondade heaolu.

Kontserni roll ja mõjude kujunemine väärtusahelas

Ehitusteenuse pakkumine, ehitusprojektide edukas elluviimine ning sektorile omaste jätkusuutlikkuse alaste väljakutsete juhtimine eeldab paljude osapoolte, sh tellijate, arhitektide, projekteerijate, alltöövõtjate ning materjalide ja toodete tarnijate omavahelist tihedat koostööd. Iga ehitusobjekti unikaalsus ja eripära seab kontsernile otseselt valmivate objektidega seotud kategooriates piiratud võimalused ühtsetel alustel kestlikkusaspektide juhtimiseks. Suur osa ehitusprojekti keskkonna- ja sotsiaalsetest mõjudest kujuneb tellijate poolt planeerimisetapis tehtud otsuste, arhitektuursete ja tehniliste valikute ning hankemudeli kaudu, mis määravad näiteks objekti asukoha, ehitises kasutatavad materjalid ja tehnoloogiad, energialahendused ning ajakava. Tavapärastel kaasatakse kontserni ettevõtted protsessi hilisemas faasis. Ehitusetapis tehtavate otsuste mõju projekti kestlikkusaspektidele on oluliselt väiksem kui sellele eelnevas projekteerimis- ja planeerimisfaasis.

Kontsern saab klientidele pakkuda ressursitõhusaid, väiksema süsinikuheitega ja innovaatilisi insenerlahendusi, andes sellisel moel positiivse panuse jätkusuutlikkuse edendamisse. Läbimõeldumad projektid võimaldavad optimeerida materjalikasutust, hilisemat jäätmeteket, aga ka kulusid. Selliste lahenduste praktiline rakendamine

vajab ehitaja võimalikult varajast kaasamist planeerimisfaasis, aga sõltub ka tellijate eesmärkidest, vajadustest ja valmisolekust neid võimalusi kasutada ning finantseerida.

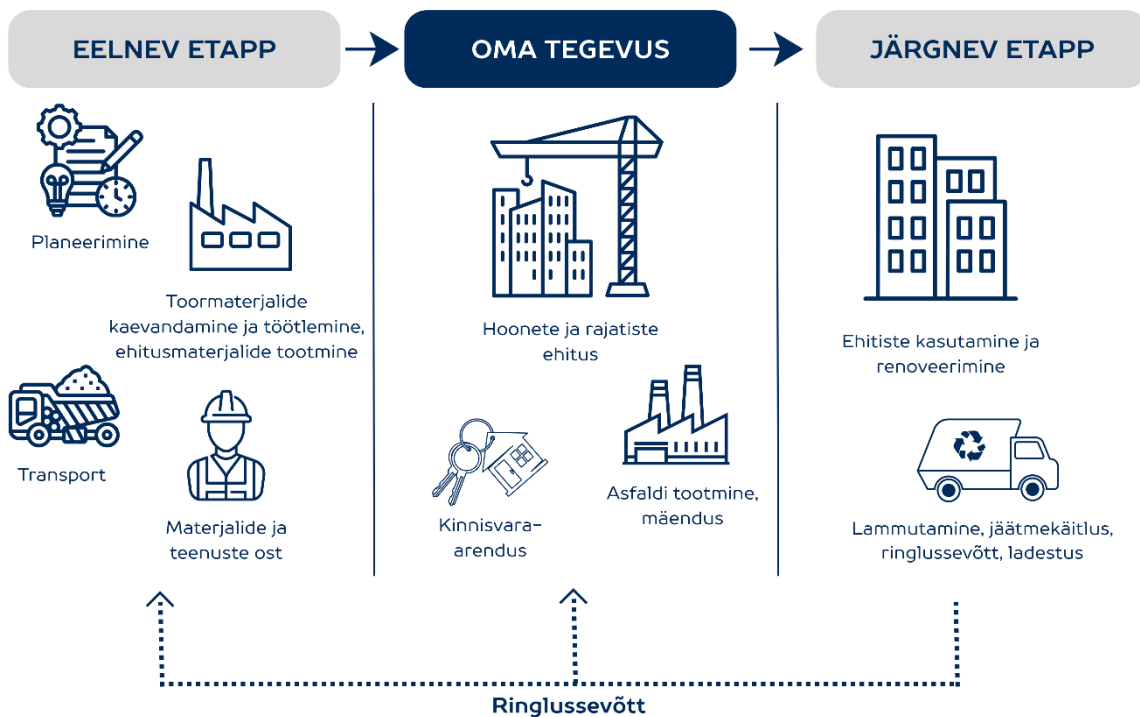
Jätkusuutlikkuse strateegia

Kontsern kinnitas 2025. aastal jätkusuutlikkuse strateegia, mis on osa äristrateegiast ning mille eesmärgiks on vastata oma tegevuspiirkonna majanduslikele, sotsiaalsetele ja keskkonnaalastele väljakutsetele, tugevdada konkurentsivõimet ning tagada kontserni pikaajaline jätkusuutlikkus.

Kontserni jätkusuutlikkuse strateegia põhineb 2024. aastal ESRS standardite alusel läbi viidud kahese olulisuse hindamisel, kus kontserni väärtusahela üleste mõjude, riskide ja võimaluste hindamise tulemusena formuleeriti kaheksa fookusvaldkonda (vt tabel). Nende valdkondade lõikes on kontsern seadnud mõõdikud ja eesmärgid, mida detailsemalt avatakse vastavates teemakohastes peatükkides. Fookusvaldkondade ajakohasuse tagamiseks jälgib kontsern järjepidevalt muuhulgas Euroopa Liidu ja riiklike jätkusuutlikkuse valdkonna arenguid ja seatud eesmärgid ning kohandab oma lähenemist vastavalt muutuvatele nõuetele ja turuootustele.

JUHTIMINE	1. Vastutustundlik juhtimine
	2. Innovatsioon ja tehnoloogilised lahendused
SOTSIAALNE VASTUTUS	3. Töötajad ja töökeskkond
	3.1. Tööohutus ja tervishoid
	3.2. Töötingimused
	3.3. Koolitus- ja arenguvõimalused
	3.4. Mitmekesisus ja võrdsed võimalused
LOODUSKESKKOND	4. Kvaliteetne kliendikogemus
	5. Ühiskondlik panus ja toetustegevus
	6. Kliimamõju vähendamine
	7. Ressursikasutus ja ringmajandus
	8. Keskkonnahoid

Allpool on üldistatult kirjeldatud kontserni väärtusahelat.



Kontserni väärtusahelas oma tegevusele eelnev ja järgnev etapp hõlmavad ulatuslikku partnerite võrgustikku. Väärtusahela eelnevas etapis iseloomustavad ehitusmaterjalide ja -toodete tarnijaid kompleksed rahvusvahelised tarneahelad, mis algavad toormaterjalide kaevandamisest ning hõlmavad tootmis- ja transpordietappe kuni materjalide jõudmiseni ehitusobjektidele. Kontserni ehitusobjektidel töötab suur hulk alltöövõtjaid, kelle seas on nii suurettevõtteid kui ka väikseid kohalikke tegijaid. Enamik kontserni otseseid äripartnereid asub Eestis ja lähiriikides, kellel on välja kujunenud pikaajaline ja usaldusväärne koostöö.

Kontserni ettevõtete peamine roll väärtusahelas on hoonete ja rajatiste ehitusprotsessi juhtimine ja teostamine. Lisaks tegeletakse puistematerjalide kaevandamise ning asfaltsegude tootmise ja paigaldusega. Põhitegevust toetavad sisemised funktsioonid ja tugiteenused, sh hanketegevus, eelarvestus ja ost, kvaliteedijuhtimine, IT, õigus, personali-, turundus- ja finantsjuhtimine. Ehitusprojektile eelnev planeerimine, sealhulgas projekteerimine, kuulub enamasti tellija vastutusalasse, v.a. kontserni enda kinnisvaraarenduse projektides.

Väärtusahela järgnevas etapis antakse valminud ehitised tellijatele üle edasiseks kasutamiseks ja haldamiseks. Üldjuhul kontsernil puudub roll ehitise kasutusfaasis, välja arvatud teehooldelepingute täitmisel, garantiitööde teostamisel ning mõnel juhul ka garantiaegse hoolduskohustuse täitmisel. Ehitiste eluea lõpufaasis võib kontsern osaleda lammutustööde koordineerimisel ning suunab võimaluse korral tekkinud materjalid ja jäägid taaskasutusse.

Kontserni kahese olulisuse analüüsis on arvesse võetud, et väärtusahela iga etapi tegevused võivad mõjutada nii keskkonda kui inimesi.

Sidusrühmade huvid ja seisukohad (SBM-2)

Kontserni tegevusest tekkinud väärtus ja edukus sõltub muuhulgas koostööst peamiste sidusrühmadega. Kontsern arvestab oma jätkusuutlikkuse eesmärkide seadmisel ja tegevuste kavandamisel eeskätt nende sidusrühmadega, keda kontserni tegevus enim mõjutab ning kes omakorda avaldavad suurimat mõju kontserni tegevusele. Kontserni oluliste sidusrühmade seisukohtade ja ootuste selgitamine on väärtuslik sisend, mis aitab juhtidel teha igapäevaseid äriotsuseid.

Alljärgnev ülevaade koondab peamiste sidusrühmade ootused, mida on kogutud nii varasemast suhtlusest kui ka kahese olulisuse hindamise protsessi osana toimunud kohtumistest, küsitlustest ja infovahetusest jätkusuutlikkuse valdkonnas. Selgitatud ootusi võeti arvesse kontserni jätkusuutlikkuse strateegia koostamisel.

Sidusrühmade kaasamine ja roll kontserni kahese olulisuse hindamisel ning otsustusprotsessides on esitatud peatükis IRO-1 ning asjakohastes teemapeatükkides.

Sidusrühmad	Suhtluskanalid	Sidusrühmade ootused
Finantseerijad omanikud, investorid, pangad	<ul style="list-style-type: none"> Aksionäride üldkoosolek Nõukogu koosolek Börsikommunikatsioon Koduleht Regulaarne otsesuhtlus 	<ul style="list-style-type: none"> Ettevõtte kasumlikkus ja stabiilne kasv Hea maine ja eetiline tegevus Vastavus seadustele ja regulatsioonidele Innovatsioon ja digilahenduste kasutamine Süsteemne lähenemine jätkusuutlikkusele: inimõigused, tööõigus, kliima, keskkond, ärieetika
Töötajad tänased ja tulevased töötajad	<ul style="list-style-type: none"> Sisekommunikatsioon (siseveeb, meililistid, infotunnid, meeskonnaüritused) Aastavestlused jm 1:1 vestlused Rahulolu uuring Regulaarne otsesuhtlus Koolitused ja arenguprogrammid Värbamisprotsess Avalik info tööturu trendide kohta Temaatilised küsitlused jt kaasamise vormid (töögrupid, ideekorjed) 	<ul style="list-style-type: none"> Konkurentsivõimeline töötasu ja motivatsioonisüsteem Töötajate kaasamine Arenguvõimalused ja töötajate väärtustamine Tööandja hea maine Paindlikud töötingimused
Tellijad eratellijad ja avaliku sektori osapooled	<ul style="list-style-type: none"> Regulaarne koostöö ja otsesuhtlus Kliendirahulolu küsimustik Temaatilised küsitlused 	<ul style="list-style-type: none"> Kokkulepetest ja tähtaegadest kinnipidamine Läbipaistev suhtlus ja koostöö Konkurentsivõimeline ja õiglane hinnastamine Kõrged tööohutusstandardid Innovaatilised lahendused ja parimate praktikate soovitamine
Alltöövõtjad ja tarnijad ehitusettevõtted, materjalitootjad jms	<ul style="list-style-type: none"> Regulaarne koostöö ja otsesuhtlus Temaatilised küsitlused Kvalifitseerimis- ja hindamisprotsess 	<ul style="list-style-type: none"> Kohustuste õigeaegne täitmine Professionaalne suhtlus ja vastastikune austus
Ühiskond seadusandjad, järelevalveasutused, KOVid, kohalikud elanikud, koolid, vabaühendused, erialaliidud	<ul style="list-style-type: none"> Koduleht ja sotsiaalmeedia kanalid Meedia Kogukonda kaasavad koosolekud Suhtlus läbi erialaliitude, kutsekodade, ühenduste ja töötubade Eriüritused Sponsorlus, koostöö- ja toetusprojektid Avalikud uuringud 	<ul style="list-style-type: none"> Seaduskuulekas ja eetiline tegutsemine Avatud ja läbipaistev suhtlus Kohaliku kogukonna vajadustega arvestamine Keskkonda hoidev ja säästev tegevus Panus ühiskonda – haridus, kohalik areng, sponsorlus, koostöö kogukondadega

Oluliste mõjude, riskide ja võimaluste kindlakstegemise ja hindamise protsessid (IRO-1)

2024. aastal viis kontsern läbi ESRS 1 standardi nõuetele vastava kahese olulisuse hindamise, et tuvastada ja hinnata kestlikkusega seotud mõjusid, riske ja võimalusi ning määratleda kontserni tegevusega seotud olulised keskkonna-, sotsiaal- ja juhtimisteemad. Hindamine hõlmas kõiki kontserni ettevõtteid ning väärtusahela peamisi etappe. 2025. aasta lõpus uuendati positiivsete mõjude hinnanguid, lähtudes muutunud regulatiivsest raamistikust.

Metoodika

Oluliste mõjude, riskide ja võimaluste kindlakstegemisel ja hindamisel lähtus kontsern ESRS standardites kirjeldatud teemadest ja alateemadest. Lisaks hinnati ettevõttespetsiifilisi teemasid, mida ESRS standardid ei sisalda, kuid mis on kontserni tegevuse kontekstis asjakohased. Teema või alateema loeti oluliseks juhul, kui see osutus oluliseks mõju ja/või finantsperspektiivist.

Mõjude, riskide ja võimaluste hindamiseks kasutati jätkusuutlikkuse töörühma poolt eelnevalt määratletud hindamisskaalasid ja lävendeid. Mõjude, riskide ja võimaluste hindamisel kasutati 5-punktilist skaalat, mõju realiseerumise tõenäosust hinnati protsentuaalselt. Olulisuse määramiseks rakendati kokkulepitud lävendeid ning finantsmõjude hindamisel kasutati kvantitatiivseid vahemikke. Iga tuvastatud mõju, riski ja võimaluse puhul määratleti ka ajaperspektiiv, eristades lühikest (kuni 1 aasta), keskmist (2–5 aastat) ja pikaajalist (üle 5 aasta) vaadet.

Positiivsete mõjude hindamisel arvestati nii tegelike mõjude taset ja ulatust kui ka potentsiaalsete mõjude realiseerumise tõenäosust. Negatiivsete mõjude puhul hinnati lisaks tegelike mõjude tasemele, ulatusele ja pöördumatussele ka potentsiaalsete mõjude realiseerumise tõenäosust. Finantsmõjude hindamisel lähtuti nende realiseerumise tõenäosusest ja mõju olulisusest kontserni tegevusele.

Oluliste jätkusuutlikkuse teemade tuvastamine ja hindamine jagunes mitmeks etapiks.

1. Väärtusahela ning esmaste kestlikkusaspektide kaardistus

Hindamisprotsessi esimeses etapis analüüsiti kontserni äritegevuse valdkondi ning kaardistati väärtusahela peamised osalised, eesmärgiga luua terviklik arusaam potentsiaalsete mõjude, riskide ja võimaluste allikatest.

Kontserni äritegevuse ja väärtusahela kirjeldamisel kasutati ettevõttesiseseid juhtimissüsteemi dokumente, võtmetöötajatega tehtud intervjuusid ning avalikult kättesaadavaid sektoripõhiseid analüüse ja uuringuid. Väärtusahela geograafilise ulatuse ja olulisemate sõltuvuste täpsustamiseks küsiti valikuliselt hankijatelt täiendavat teavet enamkasutatavate toormaterjalide päritolu kohta.

Eelnevale taustainfole tuginedes tuvastati potentsiaalsed kestlikkusega seotud mõjud, riskid ja võimalused (kestlikkusaspektid). Täiendava sisendi saamiseks kasutati sidusrühmade kaudset kaasamist, kogudes teavet muuhulgas oluliste tellijate, finantseerijate ja hankijate avaldatud materjalidest, rahvusvahelistest sektoristandarditest ning Euroopa ehitusettevõtete jätkusuutlikkuse aruannetest. Nende sisendite põhjal koostati ESRS 1 standardis loetletud teemade ja alamteemade kaupa esialgne potentsiaalsete kestlikkusaspektide loetelu.

2. Mõjude, riskide ja võimaluste hindamine

Potentsiaalselt oluliste kestlikkusaspektide hindamine toimus mitmes etapis töötubade kaudu, kaasates jätkusuutlikkuse juhtrühma liikmeid, ettevõtete siseseid valdkondlikke spetsialiste ning välist ekspert, tagamaks hindamisprotsessi ESRS standarditele vastavus. Hindamise eesmärk oli vaadata läbi kestlikkusaspektide esialgne loetelu ning anda esmased hinnangud ja välistada ebaolulised teemad. Saadud tulemuste täpsustamiseks konsulteeriti nii kontsernisisesest kui ka väliste ekspertidega, eelkõige väärtusahela mõjude ja keskkonnateemade osas, mille tulemusel lisati ka mõned varasemates aruteludes tähelepanuta jäänud aspektid.

Järgmises etapis toimunud detailsemates kahese olulisuse hindamise töötubades osalesid kontsernisisesed spetsialistid vastavalt käsitletavale valdkonnale keskkonna-, sotsiaalsetes või juhtimisalastes teemades.

3. Tulemuste valideerimine

Hindamisprotsessi tulemused vaadati üle kontserniüleses töötoas, kus osalesid ettevõtete juhid, valdkonnaspetsialistid ning väline ekspert. Töötoa eesmärk oli anda terviklik ülevaade hindamisprotsessist ja tulemused kinnitada.

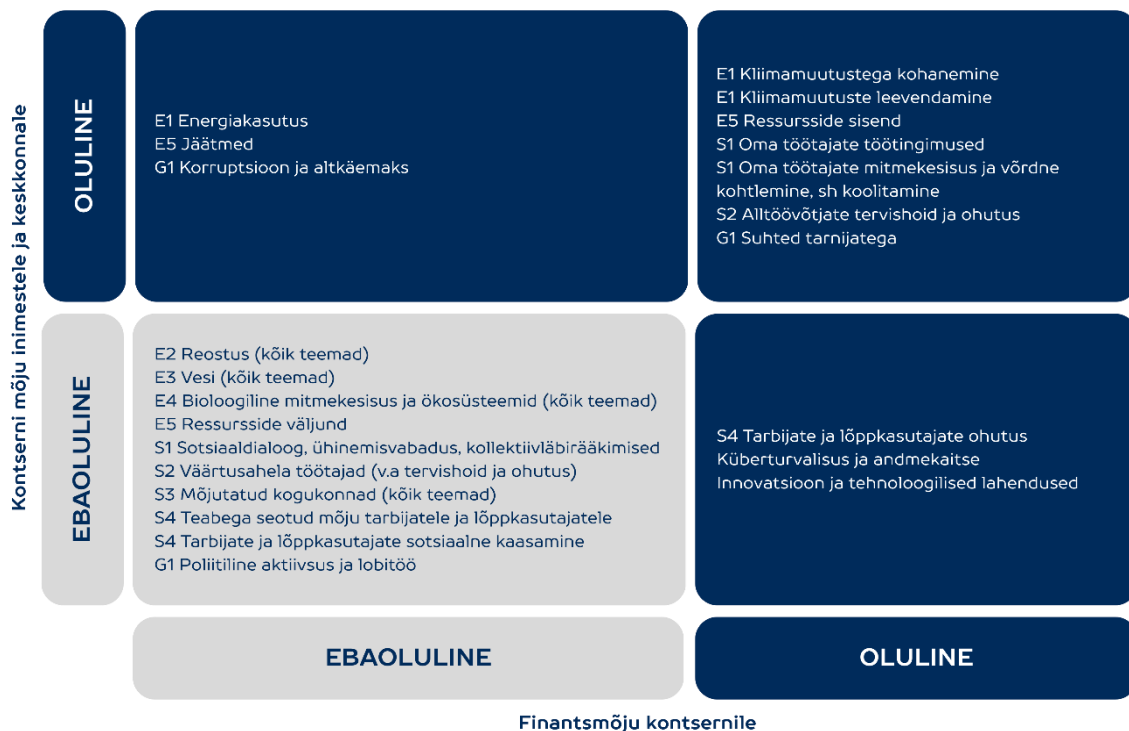
Kontserni olulised mõjud, riskid ja võimalused valideeriti seejärel peamiste väärtusahela partneritega. Kontserni oluliste teemade loetelu jagati peamiste tellijatega, paludes nende hinnangut avatud küsimuste vormis. Kontserni olulisemate hankijate ja alltöövõtjate kaasamine toimus hindamisplatvormi ESGRID kaudu, kus kaardistati partnerite ESG-hetkeseis ja koguti tagasisidet olulisushindamise tulemuste kohta. Detailsem ülevaade hankijate kaasamisest on esitatud peatükis „Äriline käitumine“. Töötajate sisendit koguti iga-aastase rahuloluküsitluse kaudu, kus uuriti

nende hinnangul kontserni kõige olulisemaid jätkusuutlikkuse teemasid. Sidusrühmade kaasamise tulemusena oluliste teemade loetelu ei muutunud.

Hindamisprotsessi tulemusel tuvastati 60 olulist kestlikkusaspekti, sh kaks ettevõttespetsiifilist teemat, mida ESRS teemastandardid ei sisalda. 2025. aasta lõpus avaldatud ESRS lihtsustatud standardite eelnõudes täpsustati positiivsete mõjude definitsiooni, mille alusel vaatas kontsern üle varasemad positiivsete mõjude hinnangud. Ülevaatus tulemusel vähenes lõplik nimekiri 36 olulise kestlikkusaspektini.

Oluliste mõjude, riskide ja võimaluste ülevaade (IRO-2)

Kahese olulisuse hindamise tulemused on üldistatult esitatud alloleval joonisel, mis kajastab oluliste teemade paiknemist mõju- ja finantsolulisuse telgedel.



Kontserni enda tegevusega seotud olulised mõjud, riskid ja võimalused on valdavalt sotsiaalse laadi ja puudutavad peamiselt oma töötajaid. Olulised teemad hõlmavad oma töötajatele konkurentsivõimeliste töötingimuste pakkumist, heaolu suurendamist ning töötajate koolitamist ja arendamist. Kontserni tegevuses olulised kestlikkusaspektid on seotud ka järjepideva innovatsiooni ja tehnoloogiliste lahenduste rakendamise, kõrge küberturvalisuse taseme hoidmise ning vastutustundliku ja eetilise äritegevusega.

Töökeskkonna ohutus ja turvalisus on esmatähtsad nii kontserni töötajate kui ehitusobjektidel töötavate partnerite seisukohalt ning kvaliteetsete ja ohutute ehitiste tagamisel klientidele ja kasutajatele.

Olulised keskkonnamõjud pärinevad peamiselt kontserni väärtusahela eelnevast ja järgnevast etapist ja on seotud ehitusmaterjalide tootmise ja ehitiste hilisema kasutusfaasiga. Kuigi kontserni võimalused neid mõjusid juhtida on piiratud, hindas kontsern kasvuhoonegaaside heite ning ressursikasutuse, ringmajanduse ja jäätmetega seotud aspekte oluliseks ka enda tegevuses.

Kontserni tegevuse seisukohalt hinnati ebaoluliseks standardi teemad: Reostus (E2), Vesi (E3), Bioloogiline mitmekesisus ja ökosüsteemid (E4) ning Mõjutatud kogukonnad (S3). Olenemata olulisushinnangu tulemustest, jälgib kontsern oma tegevuse vastavust keskkonnanõuetele, rakendades ennetavat ja säästlikku käitumisviisi ning asjakohaseid meetmeid ka kõikide ebaoluliseks hinnatud teemade ulatuses. Kontsernil ei ole tegevuskohti elurikkuse seisukohalt tundlikel aladel ega nende lähedal, kuid looduse võimalikult vähene häirimine on kontserni tegevuspõhimõtetes olulisel kohal. Keskkonnamõju hindamiseks ja nõuetele vastavuse seireks kasutatakse ühe

möödikuna keskkonnaalaste ettekirjutuste arvu. Mõjutatud kogukondadega seonduvalt jälgib kontsern seoses ehitustegevusega laekunud kaebuste arvu ümbruskonna elanikelt ning reageerib nendele asjakohaste meetmetega.

Kahese olulisuse hindamisel tuvastatud olulised mõjud, riskid ja võimalused on aluseks jätkusuutlikkuse strateegias formuleeritud kaheksale fookusteemale, mille ülevaade on esitatud peatükis „Strateegia, ärimudel ja väärtusahel“. Üksikasjalik info olulistest kestlikkusaspektidest ja seotud eesmärkidest, tulemusnäitajatest ning tegevustest on esitatud teemappeatükkides.

Käesoleva kestlikkusaruande koostamisel täidetud avalikustamiskooste loetelu ning muudest õigusaktidest tulenev avalikustatav teave on esitatud kestlikkusaruande lisas.

Jätkusuutlikkuse juhtimise põhimõtted (GDR-P)

Kontserni jätkusuutlikkuse valdkonda hõlmavad põhimõtted ja prioriteedid, millest lähtuvalt juhitakse olulisi jätkusuutlikkuse mõjusid, riske ja võimalusi, on avaldatud kontserniülestes omavahel seotud juhtdokumentides. Nendes dokumentides kirjeldatud põhimõtted hõlmavad kõiki olulisi kestlikkusaspekte.

Kontsern ei ole kehtestanud eraldi teemaspetsiifilisi poliitika, vaid juhib olulisi kestlikkusaspekte integreeritult juhtimissüsteemi ja juhtdokumentide kaudu. Juhtdokumente vaadatakse üle ja vajadusel täiendatakse kord aastas ning need on avalikustatud kontserni emaettevõtte kodulehel. Igal kontserni ettevõttel võivad olla oma kohandatud juhtpõhimõtted, mis on leitavad ettevõtete kodulehtedel.

Kontserni [jätkusuutlikkuse strateegia](#) käsitleb kõiki kontserniüleseid olulisi keskkonna-, sotsiaalse ja juhtimisvaldkonna fookusteemasid ning eesmärke. Strateegia tagab kontserni ettevõtetele ühtse lähenemise oluliste ESG mõjude, riskide ja võimaluste juhtimiseks. Kontserni jätkusuutlikkuse prioriteetide seadmisel on arvestatud ÜRO säästva arengu eesmärkide üldise suunaga.

Kontserni [ärietikakoodeks](#) koondab ühtsesse raamistikku kontserni ettevõtete väärtused, peamised eetilise käitumise põhimõtted nii äritegevuses, töökohal kui ümbritseva keskkonna ning inimeste suhtes. Koodeksi eesmärk on olla kontserni ettevõtete juhtidele ja töötajatele praktiliseks juhiseks, aidata teha vastutustundlikke ja õigeid otsuseid ning tugevdada ettevõtte kultuuri. Koodeksi järgimine on kõikidele kontserni ettevõtete juhtidele ning töötajatele kohustuslik. Koostööpartneritele on seatud ootus järgida oma tegevuses sarnaseid põhimõtteid.

[Kvaliteedi, keskkonna- ja töökeskkonnaalased juhtpõhimõtted](#) toetavad integreeritud juhtimissüsteemi abil teostatavate tööde valmimist vastavalt klientidega kokkulepitule, nõuetekohaselt, usaldusväärselt, professionaalselt, keskkonnahoidlikult ja ohutult ning tagades samal ajal tellijate, töötajate, omanike jt huvipoolte rahulolu. [Juhtimissüsteemi](#) eesmärk on lisaks eeltoodule vähendada mittevastavuste ja kaebuste hulka, aga ka hoolsuskohustuste ning ettevaatusprintsipi täitmine, sh kontserni tegevusest tulenevate tõsiste negatiivsete mõjude ennetamine keskkonnale, inimestele ning majandusele.

Keskkonnavalade teave

Teema	Kategooria	Mõju, riski või võimaluse kirjeldus	Päritolu väärtusahelas	Ajaperiood*
Kliimamuutused E1				
Kliimamuutustega kohanemine	Võimalus	Kliimamuutustega kohanemine ja leevendamine suurendab nõudlust vastupidavate ning energiatõhusate ehituslahenduste järele. Kontserni vastav kompetents loob eeldused ärivõimaluste kasvaks.	Kontsern ja järgnev etapp	Pikaajaline
Kliimamuutuste leevendamine	Negatiivne tegelik mõju	Ehitusmaterjalide kaevandamise, tootmise ja tarne ning ehitiste kasutusaegse energiatarbimisega kaasnevad kasvuhoonegaaside heitkogused avaldavad kliimale negatiivset mõju.	Eelnev ja järgnev etapp	Pidev
Kliimamuutuste leevendamine	Negatiivne tegelik mõju	Kontserni tegevusest tulenevad kasvuhoonegaaside heitkogused avaldavad kliimale negatiivset mõju.	Kontsern	Pidev
Kliimamuutuste leevendamine	Risk	Kliimaneutraalsuse suunas liikumine eeldab süsinikumahukate tehnoloogiate asendamist ja võib kaasa tuua varade kiirendatud amortiseerumise ning täiendava investeeringuvajaduse.	Kõik etapid	Pikaajaline
Kliimamuutuste leevendamine	Võimalus	Väiksema süsinikuheitega tehnoloogiate kasutuselevõtt ning jätkusuutlike lahenduste edendamine võivad kontsernile avada täiendavaid ärivõimalusi.	Kõik etapid	Keskmine
Energia	Negatiivne tegelik mõju	Ehitusmaterjalide kaevandamise, tootmise ja tarne ning ehitiste kasutusega kaasnev energiatarbimine avaldab kliimale negatiivset mõju.	Eelnev ja järgnev etapp	Pidev
Energia	Negatiivne tegelik mõju	Kontserni tegevusega kaasnev energiatarbimine avaldab kliimale negatiivset mõju.	Kontsern	Pidev
Ressursikasutus ja ringmajandus E5				
Ressursside kasutamine	Positiivne tegelik mõju	Innovatiivsed lahendused, materjalide taaskasutus ja teiste materjalide kasutamine vähendavad vajadust esmase toormaterjali kaevandamise järele ning aitavad vähendada kasvuhoonegaaside heitkoguseid.	Kõik etapid	Pidev
Ressursside kasutamine	Negatiivne tegelik mõju	Ehitussektori suur ressursitarbimine ja ehitusmaterjalide vähene taaskasutamine avaldavad keskkonnale negatiivset mõju.	Kõik etapid	Pidev
Ressursside kasutamine	Risk	Jätkusuutlike ehitusmaterjalide nõudluse kiire kasv võib ületada pakkumise, suurendades tarneahela riske ning mõjutades kulusid, kvaliteeti ja ehitusgraafikuid.	Eelnev etapp	Keskmine
Ressursside kasutamine	Võimalus	Ringmajandust toetava materjalikasutuse suurendamine võib tuua mainekasu ning vähendada kulusid.	Kontsern	Keskmine
Jäätmed	Negatiivne tegelik mõju	Ehitussektor on üks suurimaid jäätmetekitajaid ning märkimisväärne osa ehitustegevuses tekkivatest jäätmetest ei võeta ringlusesse.	Kõik etapid	Pidev

*Ajaperiood: Lühike: kuni 1 aasta; Keskmine: 2-5 aastat; Pikaajaline: 5+ aastat; Pidev: pidev tegevus

Kliimamuutused (E1)

Inimtekkeliste kasvuhoonegaaside (KHG) heitkoguste mõju kliimamuutustele on globaalselt üks olulisemaid keskkonnaprobleeme. Erinevate majandussektorite lõikes on ehitus- ja kinnisvarasektoril selles märkimisväärne roll, moodustades hinnanguliselt ligi 37-40% globaalsest CO₂ heitest. Euroopa Liidu roheleppe ning Eesti riigi eesmärk saavutada 2050. aastaks kliimaneutraalne majandus seab ehitussektori ettevõtetele, sh kontsernile, ootuse hinnata ja juhtida nii oma tegevusest kui väärtusahelast tulenevaid kliimamõjusid, -riske ja -võimalusi.

Kliimarisikid ja vastupanuvõime (E1-2, E1-3)

Kahese olulisuse analüüsi käigus hinnati kontserni tegevusega seotud kliimariske, mis võivad mõjutada kontserni äritegevust, varasid ja tegevuskohti. Hindamisel lähtuti EL taksonoomia kliimamääruses esitatud soovituslikust loetelust kroonilistest ja akuutsetest ohtudest, analüüsiti Eesti tuleviku kliimastenaariume aastani 2100 ning kasutati avalikult kättesaadavaid riskikaarte.

Kontserni varad ja kontorid asuvad piirkondades, kus üleujutustest, tormidest, tulekahjustest või muudest äärmuslikest ilmastikunähtustest tulenev füüsiliste kliimarisikide esinemine on vähetõenäoline ning seonduv finantsmõju ebaoluline. Ehitusobjektidega seotud võimalike ootamatute sündmuste maandamiseks on kontsern sõlminud ehituse koguriskikindlustuse, mis sõltuvalt projekti iseloomust on kas projektipõhine või üldise raamlepingu alla kuuluv. Samas tuvastati, et nõudlus kliimarisikidele vastupidavate ja energiatõhusate hoonete ning taristu järele võib suureneada, mis võib avaldada kontserni ärimahtudele positiivset mõju.

Üleminekuriskide kaardistamisel ja hindamisel lähtuti *Task Force on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD) raamistiku alusel kirjeldatud üleminekusündmuste näidetest, kontserni mõjutavatest poliitilistest suundumustest ja regulatiivsetest arengutest ning tellijate ootustest.

Kahese olulisuse hindamise tulemusel leiti, et kontserni jaoks võib oluliseks üleminekuriskiks kujuneda süsinikumahukate tehnoloogiate järkjärguline kasutuselt kõrvaldamine ning üleminek väiksema heitega lahendustele, mille tõttu võib kontserni investeerimisvajadus suureneada. Samal ajal võivad need investeeringud tugevdada kontserni konkurentsivõimet ja aidata kaasa äritegevuse mahtude kasvule.

Kontserni hinnangul ei avalda kliimarisikid lühikeses, keskmises ega pikaajalises vaates märkimisväärset negatiivset mõju kontserni ärimudelile ega sea kahtluse alla äritegevuse jätkusuutlikkust.

Üleminekekukava kliimamuutuste leevendamiseks (E1-1)

Kontsernil ei ole kehtestatud ametlikku kliimamuutuste leevendamise seotud üleminekekukava. 2025. aastal alustati esmakordselt andmete kogumist kontserniüleseks KHG heitkoguste mõõtmiseks mõjualades 1 ja 2. Kogutud baasaasta andmed võimaldavad luua usaldusväärse aluse edasise tegevuskava koostamiseks.

Kliimamuutuste leevendamise ja nendega kohanemisega seotud eesmärgid ja põhimõtted (E1-4, E1-6)

Kontserni strateegiline eesmärk kliimamuutuste leevendamisel on vähendada kontserniülesele oma tegevusest tulenevaid KHG heitkoguseid ning tegutseda kooskõlas Eesti ja Euroopa Liidu pikaajaliste kliimaneutraalsuse eesmärkidega aastaks 2050. Selle eesmärgi saavutamist toetab kontserni põhimõtte kasutada oma tegevuses taastuvatest energiaallikatest toodetud elektrienergiat ning rakendada järjepidevalt keskkonnahoidlikke praktikaid.

Kontserni kliimamuutuste leevendamise ja nendega kohanemisega seotud põhimõtted on põhjalikumalt kirjeldatud juhtdokumentides, mille ülevaade on esitatud peatükis „Jätkusuutlikkuse juhtimise põhimõtted“.

Kliimamuutuste leevendamise ja nendega kohanemisega seotud meetmed (E1-5)

Kliimamuutuste leevendamiseks ja KHG heitkoguste vähendamiseks oma tegevuses rakendab kontsern mitmeid meetmeid. Kontsern haldab oma tegevusega kaasnevaid keskkonnamõjusid ISO 14001 standardile vastava keskkonnajuhtimissüsteemi kaudu. Iga objekti jaoks koostatakse keskkonnakava, mille täitmist kontrollitakse ja mida täiendatakse regulaarselt ning kus on keskkonnamõjude riskid toodud välja koos ohjamismeetmetega. Seotud

töötajaid ja koostööpartnereid teavitatakse objekti olulistest aspektidest ning vajalikest meetmetest enne tööde alustamist.

Aastatel 2022-2030 kehtib kontsernil koostöölepe Eesti Energiaga, mille kohaselt on kontserni kõikide ettevõtete elektrienergia tarbimine viidud üle rohelisele energiale. Leping katab eelkõige kontserni ettevõtete kontorite ja objektikontorite energiakulu. Tänu roheenergiale üleminekule jääb 8-aastase lepinguperioodi vältel õhku paiskamata üle kümne tuhande tonni süsinikheitmeid.

Olulist rolli kontserni KHG heitkoguste vähendamisel mängib autode, masinate, seadmete ja ehitusprotsesside energiatõhususe suurendamine. Kontsern uuendab pidevalt oma masinaparki, eelistades säästlikumaid, sh paremate keskkonnanäitajatega rasketehnikat ja hübriidautosid. Ehitustööde ajal katsetatakse hoonete kütmiseks ja niiskuse juhtimiseks keskkonnasäästlikumaid lahendusi, mis võimaldavad ajutise kütmise perioodil vähendada fossiilkütuste kasutamist. Ehitatavate hoonete liitumine kaugküttevõrguga kavandatakse võimalikult varajases etapis.

Asfalditootmisel kasutab kontsern erinevaid võimalusi toodangu süsiniku jalajälje vähendamiseks. Asfaltsegude tootmisel kasutatakse muuhulgas ringlussevõetud asfaldi, mida Eestis kehtivad regulatsioonid lubavad kasutada segu massist kuni 30% ulatuses. Tellijatega koostöös on võimalik kasutada ka bituumenit asendavaid lisandeid, mis on valmistatud taaskasutatud plastjäätmest või puidu rafineerimisel toodetud ligniinist. Need mõlemad omavad suurt potentsiaali kahandamiseks teedeehituse keskkonnamõju.

Kontsern pöörab tähelepanu töötajate keskkonnateadlikkuse tõstmisele ning keskkonnanahoidliku käitumise edendamisele. Töötajatele jagatakse nt soovitusi säästliku töö- ja sõidustiili rakendamiseks nii ehitusobjektidel kui ka kontorites ning laiemat keskkonnavalast teavet ja üleskutsesid. Kontsern panustab töötajate koolitamisega, et tagada kollektiivi valmisolek nõustada kliente, kellel on huvi ja võimalused teha keskkonda säästvamaid valikuid. Emaettevõtte osalusel uuendamisel keskkonnanahoidliku tegevuse juhend, mille tutvustamine töötajatele on planeeritud 2026. aastaks.

Keskkonnasäästlikud hooned

2025

Aasta jooksul tellijatele üle antud jätkusuutlikkuse sertifikaadiga hoonete arv

2

*LEED, BREEAM või muu võrdväärne sertifikaat

2025. aastat iseloomustavad näited

Kontserniülene kasvuhoonegaaside heitmete arvutamine. Kliimaga seotud eesmärkide seireks ja juhtimiseks alustati aruandeaastal kontserniülel kasvuhoonegaaside heitmete arvutamist mõjualades 1 ja 2. Selleks arendati kontserni Eesti ettevõtete ülene automatiseeritud andmekogumise süsteem, mis tagab seotuse alusdokumentidega ning lihtsustab andmete järelkontrolli.

Loodusmaja energiatõhusad tehnilised lahendused. Loodusmaja projekteerimisel ja ehitamisel pakuti koostöös TalTechiga tellijale välja energiasäästlikum lahendus algselt kavandatud ventilatsiooniseadmete õhuvõtu süsteemile. Lisaks muudeti pumplaga varustatud kanalisatsioonisüsteemid keskkonnasäästlikumaks, lahendades neid rohkem isevoolsete süsteemidena. Ühiselt tellijaga otsustati kasutada maa-aluse korruse elektritrafode jääksoojust parkla kütmiseks. Lisaks vähendati jahutuskoormust, kasutades selleks täiendavaid päikesevarjestuslahendusi ning aatriumis ei panda rõhku tühja õhuala jahutamisele, vaid aladele, kus viibivad inimesed. Nimetatud lahendused võimaldavad hoone eksploatatsiooniperioodil oluliselt vähendada energiakulu ja sellest tulenevat kasvuhoonegaaside heidet.

Tiskre Põhikooli ajutise kütte keskkonnasäästlikum lahendus. Tiskre Põhikooli ehitusplatsil rakendati ajutise kütte efektiivsemat ja keskkonnasäästlikumat lahendust, mis on tänapäevasem alternatiiv tavapärasele diiselpuhuritele. Lahendus põhineb suletud vedelikuringis toimival küttesüsteemil, kus soojus jaotatakse ehitusalas ühtlasemalt, võimaldades paremini juhitavat ja tõhusamat kütmist ning puhtamat õhku. Rakendatud lahendus võimaldab vähendada kütusekulu ja sellest tulenevat kasvuhoonegaaside heidet.

Ahtri 6 LEED Platinum sertifikaat. Koostöös tellijaga muudeti ehitusprotsessi käigus sertifitseerimise eesmärki ning taotleti ja saadi hoonele algselt planeeritud LEED Gold taseme asemel LEED Platinum tase. Tänu eesmärgi tõstmisele kasutati hoone ehitamisel kõrgematele keskkonnastandarditele vastavaid materjale ning ressursi- ja energiatõhusamaid lahendusi.

Pärnasalu kvartali kütteleahenduse muutmine. Tütarettevõtte Embach Ehituse kinnisvaraarenduse Pärnasalu elamukvartali eelprojektides kavandati hoonetele maakütteleahendus, kuid projekti käigus tehti täiendav investeering ning paigaldati kaugkütetetrass. Muudatus suurendas algselt investeeringumahtu, kuid võimaldas valida

kogu elutsükli vaates kuluefektiivsema ja keskkonnasäästlikuma küttelahenduse. Kaugkütte kasutamine vähendab hoonete ekspluatatsiooniperioodil energiakulusid ja hooldusvajadust ning on kasutajatele mugavam.

Otsesed ja kaudsed kasvuhoonegaaside heitkogused (E1-8)

Kontserni KHG heitkoguste arvutamisel lähtuti rahvusvahelisest Kasvuhoonegaaside Protokoll standardist (*GHG Protocol Corporate Standard*). Arvutuste aluseks on raamatupidamisdokumendid ning arvutamisel on peamiselt kasutatud heitekoefitsiente, mis on välja toodud EV Kliimaministeeriumi kasvuhoonegaaside jalajälje hindamismudel, Suurbritannia KHG arvutusmudel ja vastavates elektri- (AIB) ja soojusetootjate andmebaasides.

Mõjuala 1 ja 2 hõlmavad kõiki otseseid heitkoguseid kontsernile kuuluvatest või kontrollitavatest allikatest ning kaudseid heitkoguseid sisseostetud elektri ja soojuse tarbimisest, lähtudes finants- ja tegevuskontrolli põhimõtetest. Kuna käesolev aruandeaasta on kontserniülese KHG heite arvutamise baasaastaks, siis kasutati mõjualade kategoriseerimiseks, heitekoefitsientide valimiseks ja arvutusprotsessi korrektsuse tagamiseks välise konsultatsiooniettevõtte abi.

Mõjualas 1 arvestab kontsern ehitusprotsessides kasutatavate masinate, seadmete ja kontserni sõiduautode kütusest ning asfaltbetoontehastes asfaltbetooni tootmiseks kasutatud kütustest tekkivat otsest heidet. Mõjualas 2 arvestatakse kaudset heidet ettevõtete omanduses ja renditud kontorite ning ehitusobjektide tarbeks ostetud elektri-, soojus- või jahutusenergiast. Mõjuala 2 heitkogused on arvestatud nii asukohapõhisel kui ka turupõhisel meetodil. Kontorites ja ehitusobjektidel, kus kontsern on sõlminud elektrimüüjaga otselepingud, kasutatakse taastuvatest energiaallikatest toodetud elektrienergiat. Juhtudel, kus elektriühendus on tagatud objekti omaniku kaudu ning elektrimüüja valik ei ole kontserni kontrolli all, ei pruugi kasutatav elekter olla taastuvatest energiaallikatest toodetud ning vastav heide on arvestatud asjakohaste heitekoefitsientide alusel.

Mõjuala 3 ehk muu kaudne heide tuleneb organisatsiooni tegevusest, toodetest ja teenustest, mis ei kuulu mõjuala 1 ja 2 kategooriasse ning tekib ettevõtete väärtusahela ulatuses. Mõjuala 3 koosneb 15-st kategooriast. Käesoleval aruandeaastal kontsern mõjuala 3 heidet ei arvuta, kuna kestlikusaruande nõuetele vastavate andmete kättesaadavus on puudulik. Kontsern on alustanud mõjuala 3 hindamisprotsessi ettevalmistavat tegevust ning koostöös konsultatsiooniettevõtte ja ettevõttesiseste ekspertidega kaardistanud sektorile relevantseid kategooriad, mille kohta tulevikus arvutusi teostada. Olulised kategooriad on leitavad allolevast tabelist.

Mõjualade 1–3 KHG koguheide	2025
Mõjuala 1 KHG heide	
Mõjuala 1 KHG koguheide (t CO ₂ e)	9 329
Mõjuala 1 KHG koguheite osakaal, mis on seotud heitkogustega kauplemise reguleeritud süsteemidega (%)	0%
Mõjuala 2 KHG heide	
Asukohapõhiselt mõõdetud mõjuala 2 KHG koguheide (t CO ₂ e)	2 009
Turupõhiselt mõõdetud mõjuala 2 KHG koguheide (t CO ₂ e)	597
Mõjuala 3 olulised KHG heitkogused	
Ostetud kaubad ja teenused	-
Kapitalikaubad	-
Kütuse ja energiaga seotud tegevus, mis ei kuulu mõjualasse 1 või 2	-
Transport ja turustus väärtusahela eelnevates etappides	-
Tegevuse käigus tekkinud jäätmed	-
Töötajate tööle ja koju sõitmine	-
Müüdnud toodete kasutamine	-
Müüdnud toodete eluea lõpu jäätmekäitlus	-
Asukohapõhine KHG heide kokku (t CO₂e)	11 338
Turupõhine KHG heide kokku (t CO₂e)	9 926

Kontserni KHG heide mõjualas 1 moodustas 2025. aastal kokku 9 329 t CO₂e. Sellest ligikaudu 45% tulenes asfaltbetoontehase tööks kasutatud erinevatest kütustest, peamiselt põlevkiviõlist. Taastuvatest allikatest pärit energia osakaal asfaltbetoontehase töös oli 3%.

Kütuseliikide lõikes kujunes kontserni KHG heide mõjualas 1 järgmiselt: diislikütus 49%, põlevkiviõli 44%, bensiin 6%. Vähesel määral kasutati ka biodiislit, veeldatud naftagaasi (LPG) ning maagaasi.

Kontserni KHG heide mõjualas 2 (turupõhine meetod) moodustas 597 t CO₂e. Sellest 84% tulenes kontorite ja ehitusplatside elektritarbimisest ning 16% kaugkütte kasutamisest.

Energiatarbimine ja energiakasutuse struktuur (E1-7)

Kontserni energiatarbimise arvutamisel on kohaldatud sama ulatust nagu KHG heitmete mõjualade 1 ja 2 arvestuses.

Energiatarbimine ja energiaallikate jaotus	2025
Söel ja söetoodetel põhinev kütusetarbimine	0
Toornaftal ja naftasaadustel põhinev kütusetarbimine	19 550
Maagaasil põhinev kütusetarbimine	3
Muudest fossiilsetest allikatest pärit kütusetarbimine	14 065
Fossiilsetest energiaallikatest toodetud ostedud või omandatud elektri-, auru-, soojus- ja jahutusenergia tarbimine	1 236
Fossiilenergia tarbimine kokku (MWh)	34 854
Fossiilsete allikate osakaal energia kogutarbimises (%)	88%
Tuumaenergiaallikatel põhineva energia kogutarbimine (MWh)	0
Tuumaenergia allikatest toodetud energia osakaal energia kogutarbimises (%)	0%
Taastuvatest allikatest toodetud kütusetarbimine	30
Taastuvatest allikatest toodetud ostedud või omandatud elektri-, auru-, soojus- ja jahutusenergia tarbimine	4 504
Muuks kui kütuseks kasutatava oma toodetud taastuvenergia tarbimine	10
Taastuvenergia tarbimine kokku (MWh)	4 544
Taastuvate allikate osakaal energia kogutarbimises (%)	12%
Energia kogutarbimine (MWh)	39 398

Ressursikasutus ja ringmajandus (E5)

Ehitussektor on üks ressursimahukamaid majandusharusid, kus ligikaudu pool Euroopa Liidus kaevandatavatest toormaterjalidest on seotud ehitusmaterjalide tootmisega. Samal ajal ei võeta märkimisväärset osa ehitustegevuses tekkivatest jäätmetest ringlusesse, suurendades seeläbi vajadust esmaste loodusvarade kasutamise järele. Euroopa Liidu eesmärk on siduda majanduskasv järk-järgult lahti ressursikasutusest ja suunata majandus seniselt lineaarselt mudelilt, mis põhineb tooraine kaevandamisel, kasutamisel ja kõrvaldamisel, ringmajanduslikuma lähenemise suunas. Ringmajanduslike põhimõtete rakendamine, sealhulgas teiseste ja taaskasutatud materjalide kasutamine ning ehitiste elukaare lõpus tekkivate materjalivoogude arvestamine juba planeerimisetapis on muutumas kogu sektoris üha olulisemaks.

Ressursikasutuse ja ringmajandusega seotud põhimõtted (E5-1)

Kontsern tegutseb keskkonnahoidlikult ja järgib kõiki õigusaktidest tulenevaid keskkonnanõudeid. Ressursse kasutatakse võimalikult tõhusalt ning ringmajanduse põhimõtteid väärtustades.

Kontserni ressursikasutuse ja ringmajanduse põhimõtted on põhjalikumalt kirjeldatud juhtdokumentides, mille ülevaade on esitatud peatükis „Jätkusuutlikkuse juhtimise põhimõtted“.

Ressursikasutuse ja ringmajanduse eesmärgid (E5-3)

Kontserni keskkonnategevuses on võtmetähtsusega ehitus- ja lammutusjäätmete koguste vältimine või vähendamine, taaskasutamine, ringlussevõtt ning ehitusplatsil liigiti sorteerimine, et vähendada keskkonnamõju, säästa loodusvarasid ja vähendada kulusid.

Kontsern on seadnud eesmärgiks järjepidevalt vähendada segaehitusjäätmete hulka ning suurendada ehitusplatsidel sorteeritud jäätmete osakaalu. Lisaks on kontserni strateegiline eesmärk edendada ehitusmaterjalide tõhusamat kasutust ning soodustada ringmaterjalide kasutamist, tagades vastavuse kvaliteedinormidele ning regulatsioonidele.

Eesmärk	2025 Tulemusnäitaja	2025
Ehitusplatsidel sorteeritud jäätmete osakaalu suurendamine	20%	Sorteeritud jäätmete osakaal kogujäätmetest 42,88%

Ressursikasutuse ja ringmajandusega seotud meetmed (E5-2)

Hinnatundliku valdkonnana on ehituses võimalik ressursikasutusega seotud keskkonnamõju vähendada majanduslikult mõistlikes või tellijate nõuetest lähtuvates aspektides. Täiendavate vabatahtlike keskkonnamõju vähendamise meetmete või materjalide laialdasema taaskasutusvõimaluste leidmine on projektipõhise ärimudeli tõttu pigem keeruline.

Kontsern juhib ressursikasutuse ja jäätmetega seotud mõjusid ISO 14001 standardil põhineva keskkonnajuhtimissüsteemi kaudu ning lähtudes õigusaktidest ja kohalike omavalitsuse kehtestatud nõuetest. Enne ehitustööde algust selgitatakse välja iga ehitusprojekti puhul konkreetse objektiga seotud olulised keskkonnavalased aspektid ja nendele kohaldatavad nõuded ning koostatakse keskkonnakava, mis sisaldab ka jäätmete nõuetekohast käsitlemist kogu ehitusprojekti vältel. Keskkonnakavade täitmist kontrollitakse ja täiendatakse regulaarselt.

Pingutusi tehakse alltöövõtjate teadlikkuse tõstmiseks ja käitumise suunamiseks, sealhulgas jäätmemajanduse korralduse osas ehitusplatsidel. Kõiki asjakohaseid kestlikkusaspekte käsitlevaid kordasid tutvustatakse ehitusplatsil töötavatele isikutele enne tööde alustamist.

Kontsernis väärtustatakse ehitusmaterjalide efektiivset kasutust ja jälgitakse, et ehitustegevuse käigus tekkivad ülekulud oleksid arvestatud mõistlikult. Projekteerimisel ja ehitustööde teostamisel arvestatakse toodete mõõtudega ning kasutatakse maksimaalselt ära elementide pindala, vähendades nii materjalide kadu ja jäätmeteket. Lammutustöid teostatakse materjale säästvalt, säilitades võimaluse korral eeldused materjalide edasiseks taaskasutuseks. Hoonete ehitusprotsessi käigus võetakse tekkinud ehitusmaterjalide ülejääke taaskasutusse, näiteks ajutiste ehitiste või väikeinventari rajamisel. Väljakaevatavat pinnast ja kive kasutatakse samal või lähedalasuvatel objektidel täitematerjalina.

Materjalimahukas teedeehituses kasutatakse võimalikult palju ära olemasolevat aluspinnast. Tekkivat freespuru taaskasutatakse võimalusel asfaltbetoonsegudes või teede aluskihis. Ka asfaldi tootmisel üle jäävat tolmu kasutatakse asfaldisegus ära ligi 50% ulatuses. Karjäärides pestakse spetsiaalse masinaga ebasobivast pinnasest välja peenosised, mis annab lisamaterjali teedeehitusse ning vähendab karjääride laiendamise vajadust. Materjalide taaskasutus vähendab vajadust esmaste loodusvarade kaevandamise järele ning aitab vähendada teedeehituse ja asfalditootmise süsinikujalajälge.

Kontsern nõustab kliente keskkonnasäästlikumate ja kuluefektiivsete valikute tegemisel ning otsib nii projekteerimise kui ehituse faasis järjepidevalt lahendusi materjalikulu ja -kao vähendamiseks. Selleks on abiks ka erinevad kontserni poolt kasutatavad tehnoloogilised lahendused, mis aitavad ennetada vigu ning parandada ehitusprotsesside efektiivsust.

2025. aasta alguses seati kontserniüleised jäätmete valdkonna eesmärgid ning tutvustati neid töötajatele. Jäätmete liigiti sorteerimise edendamiseks ehitusobjektidel töötati välja ühtsed visuaalsed lahendused ning jäätmekäitluse teemat käsitletakse regulaarselt koosolekul. Lisaks alustati kontsernis jäätmete andmete süstemaatilist kogumist ja analüüsi, mis aitab paremini mõista jäätmevooge ning edasiste tegevuste kavandamist.

2025. aastat iseloomustavad näited

Pilootprojekt ehitusplatsil jäätmete sorteerimiseks. 2024. aastal alustati emattevõtte Saku Põhikooli ehitusobjektidel pilootprojektiga, mille eesmärk oli kasutada jäätmete liigiti sorteerimise teenust ehitusplatsil.

Pilootprojekti tulemusena paranes jäätmete ringlusesse suunamine ning saavutati kulude kokkuhoid. 2025. aastal jätkatakse teenuse kasutamist Uusküla SPA ja emattevõtte Tiskre Põhikooli ehitusobjektidel.

Materjalide taaskasutus Loodusmajas. Ehitustööde käigus kaevati pinnasest välja suured looduslikud kivid, mida kasutatakse lisaraskusena Loodusmuuseumi hoone katusel. Kivid on osa kandeskeemi originaallahendusest ning töötavad kandetalade läbivajumise vältimiseks vastukaaluna. Kandekonstruktsioonis vajalikud kivid võeti kasutusele mullatööde käigus kaevatud materjalist. Kaevetöödel üle jäänud geoloogiliselt huvipakkuvad kivid paigutati vastavalt maastikuarhitektide soovitusel Loodusmaja territooriumile. Lisaks kasutati projekti kohaselt pinnasetööde käigus merelähedaselt kaevandatud savi hoonete siseruumides kattmaterjalina. Savimaterjal võimaldab ühtlustada ruumide sisekliimat ning ühtlasi vähendada ventilatsioonisüsteemide energiavajadust.

Mitmeid uudseid keskkonnasäästlikke lahendusi teostati ka Loodusmaja väliskatendite rajamisel. Asfaltkatte rajamisel kasutati asfaltsegus ligniini kui bituumeni asendusainet, mis võimaldas vähendada CO₂ heidet hinnanguliselt 1,2 tonni võrra. Tavapärase graniidist või betoonist täringkivi asemel kasutati puitklotsidest katendilahendusi. Parkla lae soojustusena kasutati haljastuse mullakihtide aluskihtides tavapärase killustiku asemel taaskasutatud klaasist toodetud kergkillustikku. Sellel materjalil on head näitajad väheseeveimavuse ja väikse omakaalu tõttu, mis võimaldab teda kasutada ka suurema avaga kandekonstruktsioonide kattena.

Puistematerjali väärindamine. Tütarettevõttes Tariston väärindati aruandeaastal pesu- ja söelumistehnoloogia abil ligikaudu 100 tuhat tonni puistematerjale, mis võeti kasutusele ehitusmaterjalina. Väärindamise tulemusena toodetakse killustikku ja ehitusliiva, mida on võimalik kasutada betooni ja erinevate ehitussegude valmistamisel. Puistematerjalide väärindamine võimaldab vähendada looduslike materjalide kaevandamise vajadust.

Uusküla SPA loodusliku keskkonna säilitamine. Ehitustegevus kavandati võimalikult keskkonnahoidlikult, säilitades võimalikult palju olemasolevaid looduslikke puid. Ehitustööde käigus kooritud muldkeha ladustati ning laotati vastavalt projektlahendusele tagasi hoonete ümbrusesse, kuhu istutati taimestik. Samuti eemaldati ehitustööde käigus objektile paiknenud sammal ning siirdati hiljem hoonete ümbrusesse, taastades sealse varasema metsaaluse taimestiku.

Ressursside sisend (E5-4)

Ehitusel kasutatavate materjalide valik ja kogus on enamasti ehitusprojekti täpselt määratletud. Ehitiste valmimiseks kasutatavate ehitusmaterjalide mahud ja liigid võivad aastate võrdluses olulises mahus erineda, sõltuvalt nii tööde portfelli sisust kui ka ehitiste valmidusastmest.

Kontserni ettevõtted kasutavad koguseliselt enim betooni, pinnasematerjale (killustik, liiv), terast ja bituumenipõhiseid asfaldisegusid. Objektide valmimisel on olulise tähtsusega ka raudbetoonelemendid, klaasfassaadid ja avatäited (uksed-aknad).

Kontsern ei pea aruandeaastal kasutatud ehitusmaterjalide osas kestlikkusaruandluse nõuetele vastavat koguselist arvestust.

Jäätmed (E5-5)

Sarnaselt ehitusel kasutatavate materjalide mahtudele ja liikidele erinevad ka jäätmete liigid ja mahud aastate lõikes oluliselt, sõltuvalt teostatud projektidest ja nende iseloomust.

Kontserni tegevuse käigus tekib peamiselt ehituse ja lammutuse segaprahti ning kivi-, pinnase-, betooni- ja mineraaljätmeid. Väiksemal määral tekib ka puidu-, metalli-, paberi-, plasti- ja segaolmejäätmeid ning erinevaid pakendeid. Jäätmed, mis taaskasutust ei leia, antakse üle jäätmekäitlejatele. Ohtlikud jäätmed ning saastunud pinnas antakse üle vastavat keskkonnaluba omavatele käitlusfirmadele.

Aruandeaastal moodustasid jäätmete kogumahust lisaks segaehitusjäätmetele (57%) suurima osa betooni- (11%) ja puidujäätmed (11%), betooni-, tellise-, plaadi- või keraamikatootesegud (9%) ning kivid ja pinnas (5%).

Aruandeaasta jäätmekogused on kogutud jäätmekäitluspartneritelt saadud jäätmearuannete põhjal.

Jäätmed	2025
Kõrvaldamiselt ümbersuunatud jäätmed, t	
Ohtlikud jäätmed	
Korduskasutamiseks ettevalmistamine	0
Ringlussevõtt	0
Muud taaskasutustoimingud	8,19
Kõrvaldamiselt ümbersuunatud ohtlikud jäätmed kokku	8,19
Tavajäätmed	
Korduskasutamiseks ettevalmistamine	11,01
Ringlussevõtt	187,55
Muud taaskasutustoimingud	532,14
Kõrvaldamiselt ümbersuunatud tavajäätmed kokku	730,70
Kõrvaldamiselt ümbersuunatud jäätmed kokku	738,89
Kõrvaldamisele juhitud jäätmed, t	
Ohtlikud jäätmed	
Põletamine	0
Prügilasse ladestamine	5,57
Muud kõrvaldamistoimingud	0
Kõrvaldamisele juhitud ohtlikud jäätmed kokku	5,57
Tavajäätmed	
Põletamine	0
Prügilasse ladestamine	26,15
Muud kõrvaldamistoimingud	0
Kõrvaldamisele juhitud tavajäätmed kokku	26,15
Kõrvaldamisele juhitud jäätmed kokku	31,72
Tekitatud jäätmed, mille lõppsihtkoht on teadmata	1 574,93
Tekitatud jäätmed kokku, t	2 345,54
Ehitusplatsil sorteeritud jäätmete osakaal, %	42,88

Sotsiaalne teave

Teema	Kategooria	Mõju, riski või võimaluse kirjeldus	Päritolu väärtusahelas	Ajaperiood*
Oma töötajad S1				
Töötingimused	Positiivne tegelik mõju	Kontsern rakendab paindlikku töökorraldust ning panustab järjepidevalt töötajate heaolusse, toetades töö ja eraelu tasakaalu.	Kontsern	Pidev
Töötingimused	Positiivne tegelik mõju	Kontserni konkurentsivõimeline kogutasupakett ja soodustused suurendavad töötajate motiveeritust.	Kontsern	Pidev
Töötingimused	Negatiivne tegelik mõju	Ehitustegevuse tsüklilisusest tulenev võimalik suurenenud töökoormus mõjutab negatiivselt töötajate heaolu.	Kontsern	Pidev
Töötingimused	Võimalus	Konkurentsivõimeliste töötingimuste, sealhulgas tasustamise ning töö- ja eraelu tasakaalu toetamise kaudu on kontsernil võimalus suurendada töötajate pühendumust ja tööandja atraktiivsust.	Kontsern	Keskmine
Töötingimused	Risk	Kui töötajad on töötingimuste või töökorraldusega rahulolematud, võib suureneda töötajate voolavus ja värbamiskulud.	Kontsern	Pidev
Töötingimused	Risk	Oma töötajatega ehitusobjektidel juhtuvad tööõnnetused võivad kaasa tuua tööseisakuid, erakorralisi kulusid ja mainekahju.	Kontsern	Pidev
Töötingimused	Negatiivne potentsiaalne mõju	Ehitusobjektidel esineb kõrgem tööõnnetuste risk, mis võib avaldada negatiivset mõju töötajate heaolule ja tervisele.	Kontsern	Pidev
Võrdne kohtlemine ja võrdsed võimalused kõigile	Positiivne tegelik mõju	Kontsern pakub töötajatele häid võimalusi professionaalseks arenguks ja eneseteostuseks, arvestades individuaalseid arenguvajadusi.	Kontsern	Pidev
Võrdne kohtlemine ja võrdsed võimalused kõigile	Positiivne tegelik mõju	Kontsern panustab aktiivselt töötajate järelkasvu, pakkudes praktikantidele tasustatud praktikakohti ja -programmi.	Kontsern	Pidev
Võrdne kohtlemine ja võrdsed võimalused kõigile	Negatiivne tegelik mõju	Kontsernis esineb meeste ja naiste vahel palgalõhe.	Kontsern	Pidev
Võrdne kohtlemine ja võrdsed võimalused kõigile	Risk	Kvalifitseeritud töötajate puudus tööturul ja suurenev konkurents talentide pärast võivad suurendada värbamis- ja tööjõukulusid ning avaldada negatiivset mõju tööde kvaliteedile.	Kontsern	Pidev
Võrdne kohtlemine ja võrdsed võimalused kõigile	Võimalus	Pidev panustamine töötajate oskuste arendamisse võib suurendada tööandja atraktiivsust ning töötajate pühendumust.	Kontsern	Pidev
Võrdne kohtlemine ja võrdsed võimalused kõigile	Võimalus	Mitmekesisuse toetamine võib laiendada ligipääsu potentsiaalsele tööjõule ja tugevdada kontserni positsiooni atraktiivse tööandjana.	Kontsern	Keskmine
Väärtusahela töötajad S2				
Töötingimused	Negatiivne potentsiaalne mõju	Ehitussektoris esinev kõrgem tööõnnetuste risk võib avaldada negatiivset mõju väärtusahela töötajate, sh alltöövõtjate tervisele ja heaolule.	Eelnev etapp ja kontsern	Pidev

Teema	Kategooria	Mõju, riski või võimaluse kirjeldus	Päritolu väärtusahelas	Ajaperiood*
Väärtusahela töötajad S2				
Töötajad	Risk	Alltöövõtjatega ehitusobjektidel juhtuvad tööõnnetused võivad kaasa tuua tööseisakuid, erakorralisi kulusid ja mainekahju.	Eelnev etapp ja kontsern	Pidev
Töötajad	Võimalus	Ohutusteamades suunanäitaja roll turul võib tugevdada kontserni konkurentsieelist klientide seas ning toetada positiivset kuvandit.	Kontsern	Keskmine
Kliendid ja lõppkasutajad S4				
Klientide ja/või lõppkasutajate isiklik ohutus	Võimalus	Usaldus kontserni pakutava kvaliteetse ehitusteenuse ja ehitiste vastu võib toetada müügimahtude kasvu ning suurendada tulevaste tellijate arvu.	Kontsern	Pidev

*Ajaperiood: Lühike: kuni 1 aasta; Keskmine: 2-5 aastat; Pikaajaline: 5+ aastat; Pidev: pidev tegevus

Oma töötajad (S1)

Töötajatega seotud põhimõtted (S1-1)

Kontserni edu kese on töötajate kõrge professionaalne tase ja pühendumus kontserni eesmärkide täitmisele, mistõttu on töötajatele kaasaegse ja turvalise töökeskkonna ning motiveerivate töötajate pakkumine läbivalt fookuses kõikides kontserni kuuluvates ettevõtetes.

Kontsern austab inimõigusi ning selle tagamisega seotud põhimõtted on kirjeldatud ettevõtete töökorralduse reeglites ja kontserni ärietikakoodeksis, mis sätestavad muuhulgas nulltolerantsi inimkaubanduse, sunniviisilise töö ja lasttööjõu suhtes. Ärietikakoodeksit ja töökorralduse reegleid tutvustatakse igale töötajale tööle asumisel. Töökorralduse reeglite seadusega vastavuse eest vastutavad kontserni ettevõtete personalijuhid, kes teevad vajadusel ettepanekud uuendusteks. Iga töötaja vastutab töökorralduse reeglite täitmise eest ning järelvalvet selle üle teostavad vahetud juhid. Ehitusplatsil kehtib vastava ehitusobjekti sisekorraeskiri, mille täitmist jälgib iga ehitusobjekti projektimeeskond.

Ehitussektor on nende TOP 5 valdkondade seas, kus tööõnnetusi esineb teiste sektoritega võrreldes tihedamini. Seetõttu on nii tööandjale, töötajale, koostööpartnerile kui ka tellijale oluline, et ehitusplatsid oleksid turvalised ja heas korras. Kontserni vastutus on tagada objektidel turvalisus ning luua ohutu ja ergonoomiline töökeskkond, vältimaks õnnetusi ja kutsehaigusi nii enda kui ka koostööpartnerite töötajate seas. Kontsern tegutseb igapäevaselt selle nimel, et olla ehitusvaldkonnas tuntud ja tunnustatud kui turvalise ja ohutu töökeskkonna saavutamise eestvedaja.

Kontserni oma töötajatega seotud põhimõtted on põhjalikumalt kirjeldatud juhtdokumentides, mille ülevaade on esitatud peatükis „Jätkusuutlikkuse juhtimise põhimõtted“. Kirjeldatud põhimõtted kohalduvad kõikidele kontserni juhtidele ja töötajatele.

Töötajate kaasamine ja tagasisidekanalid (S1-2)

Kontsern väärtustab ausat ja avatud suhtlust ning töötajate hea informeerituse ja kaasatuse tagamiseks panustatakse järjepidevalt. Kontsern kasutab töötajatega suhtlemiseks mitmeid suhtluskanaleid ja rakendab regulaarseid praktikaid töötajatelt tagasiside kogumiseks ja nende kaasamiseks.

Igapäevase otsesuhtluse kõrval on kontsernis kasutusel siseveeb ning toimuvad regulaarsed infotunnid, mille abil tagatakse töötajate informeerimine olulistel ja päevakajalistel teemadel. Töötajatega peetakse regulaarseid aastavestlusi, kus arutatakse eelneva perioodi tulemusi, seatakse uusi eesmärke, selgitatakse välja koolitus- ja arenguvajadusi ning vahetatakse mõtteid töötajate ja -õhkkonna üle.

Kontserni Eesti ettevõtetes hinnatakse töötajate rahulolu ja pühendumust regulaarselt alates 2010. aastast anonüümse pühendumuse uuringu ja TRI*M indeksi abil, kasutades selleks välist koostööpartnerit.

Töötervishoiu ja tööohutusega seotud küsimusi käsitletakse tööandja ja töötajate esindajate osalusel regulaarsetel töökeskkonna- ja projektinõukogu, ehitustegevuse juhtimise ning kvaliteedikooosolekutel. Kuigi kontsernis ei tulene töötajate arvust kohustust moodustada töökeskkonnanõukogu, on nõukogu loodud nii emattevõttes kui Tariston AS-is ning sellesse on võrdselt kaasatud tööandja ja töötajate esindajad. Töötajate ja alltöövõtjate ettepanekuid ning tagasisidet kasutatakse otsustusprotsessis, et tagada tööohutuse ja töökeskkonna järjepidev parandamine.

Kontsern julgustab ja soodustab avatud mõtete vahetusel ja arutelul põhinevat töökultuuri. Tundlike teemade puhul tagatakse vajadusel konfidentsiaalsus. Mureküsimustest ja võimalikest rikkumistest saavad töötajad teada anda oma otsesele juhile, personaliosakonnale või juhtkonnale. Anonüümse teavitamise võimalus on tagatud kontserni vihjeliini kaudu, kus kõikidele teavitajatele on tagatud kaitse igasuguste vastumeetmete eest. Vihjeliiniga seonduv täiendav teave on esitatud peatükis „Äriline käitumine“.

Oma töötajatega seotud võimalike negatiivsete mõjude ennetamisel on võtmeroll kõikidel juhtimistasanditel, sätestades vajalikud meetmed ja protsessid ning tagades nende järelevalve. Sekkumist või heastamist vajavate juhtumitega tegeletakse operatiivselt ja asjakohaselt.

Töötajatega seotud eesmärgid (S1-4, S2-4)

Kontserni töötajatega seotud eesmärgid keskenduvad töötajate rahulolu ja pühendumuse hoidmisele ja kasvatamisele, erialaste kompetentside järjepidevale arendamisele ning ohutu ja kaasava töökeskkonna tagamisele. Kontsern tegutseb viisil, mis austab inimõigusi ja tagab töötajate võrdse kohtlemise.

Eesmärk	2025	Tulemusnäitaja	2025
Töötingimused			
Töötajate rahulolu tõstmine	≥ 66	TRIM-indeks	72
Tööjõu voolavuse vähendamine	≤ 18%*	Tööjõu voolavus	13,5%
Vabatahtliku tööjõu voolavuse vähendamine	≤ 10%*	Vabatahtliku tööjõu voolavus	5,8%
Koolitus ja arenguvõimalused			
Iga-aastane erialase koolituse läbimine insenertehnilise personali poolt	≥ 50%	Insenertehnilise personali osakaal, kes on läbinud vähemalt ühe erialase koolituse	79%
Kehtiva kutsetunnistuse omamine insenertehnilise personali poolt	≥ 60%	Insenertehnilise personali osakaal, kellel on kehtiv kutsetunnistus	56%
Iga-aastane tasustatud praktikakohtade pakkumine	≥ 1	Praktikantide arv	15
Iga-aastane aastavestluste läbi viimine insenertehnilise personaliga	100%	Aastavestlusel osalenud insenertehnilise personali osakaal	61%
Mitmekesisus ja võrdsed võimalused			
Naiste ja meeste palgalõhe jälgimine ja trendi analüüs	baasaasta	Soolise palgalõhe määr	7%
Töötajate diskrimineerimise või inimõiguste rikkumise vältimine	0	Rikkumiste arv, mis viitab töötajate diskrimineerimisele või inimõiguste rikkumisele	0
Tööohutus ja tervishoid			
Tööõnnetuste vältimine	0	Tööõnnetuste arv (kontsern ja alltöövõtjad)	8
Ehitusplatsidel tööohutuse tagamine	≥ 90%**	TOM mõõdik	93%**

*Eesmärgistatud on Nordecon AS ja Tariston AS, ** Eesmärgistatud on Nordecon AS.

Töötajatega seotud ressursid ja meetmed (S1-3, S1-14)

Töötingimused ja töötajate rahulolu

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

Iga-aastase pühendumuse uuringu abil saadakse ülevaade, kuidas kontserni töötajad hindavad oma töökeskkonda, juhtimist ja koostööd. Uuringus üles kerkinud murekohtadega tegelemiseks lepitakse juhtide kaasatusel eelolevaks aastaks kokku eraldi tegevusplaan. 2025. aastal jäid nii vastasmäär (83%) kui pühendumuse koondnäitaja (72) samaks võrreldes 2024. aastaga.

Ehitussektori eripärast tulenevalt võib töötajate töökoormus periooditi erineda. Kontsern rakendab paindlikke tööaja ja töökorralduse reegleid, et toetada töö ja eraelu tasakaalu ning pakub töötajatele töö iseloomust lähtuvalt kaugtöö tegemise võimalust. Kontserni emaettevõtte on liitunud peresõbraliku tööandja programmiga ning omab esimese ehitusettevõtte Eestis alates 2022. aastast selles valdkonnas hõbemärgist.

Kontserni töötajatele pakutakse konkurentsivõimelist tasustamissüsteemi ning mitmekesisit hüvede ja soodustuste paketti, sh tulemustasusid, sportimisvõimaluste ja terviseedendusega seotud soodustusi, staažiga seotud lisapuhkuseid ja ühisüritusi.

Kõigil kontserni töötajatel on asukohariikide seaduste kaudu õigus perepuhkusele.

2025. aastat iseloomustavad näited

Stabiilselt hea tulemus atraktiivsete tööandjate konkursil. Nordecon AS sai Instar EBC poolt kõrgkoolide ja kutsekoolide õppurite seas läbi viidud atraktiivsete tööandjate uuringu tulemuse põhjal 2025. aastal tehnikatudengite arvestuses kõrge 4. koha, hoides läbi aastate stabiilselt kõrget positsiooni 5 atraktiivseima ettevõtte seas. Tööportaali CV.ee korraldatud tööandjate maineuuringus pälvis emaettevõtte 2025. aastal ehitussektori arvestuses 2. koha ning CVkeskus.ee poolt läbi viidud Eesti ihaldusväärseimate tööandjate sektoripõhilises brändiuuringus ehitussektoris 4. koha.

Koolitus ja arenguvõimalused

Kontserni töötajate professionaalsed teadmised ja oskused on eelduseks kvaliteetse teenuse pakkumisele. Suurettevõtte mastaap ja teostatavad ehitusobjektid loovad töötajatele häid võimalusi erialaseks eneseteostuseks ja isiklikuks arenguks. Kontsern pöörab süsteemset ja sihipärast tähelepanu töötajate toetamisele nende professionaalses arengus ja tunnustab tulemuslikku tööd. Samuti toetab nii erialase hariduse omandamist kui haridustee jätkamist ning erialaste kutsetasemetete omandamist.

Kontserni töötajate arengusoovide ja -vajaduste tuvastamine ja koolitustegevuse planeerimine tugineb eelkõige iga-aastastel aastavestlustel, mille käigus selgitatakse välja koolitusvajadus, planeeritakse kutsete taotlemisega seonduv ning saadakse lisaks väärtuslikku tagasisidet ettevõtte ja selle juhtimise kohta.

2025. aastat iseloomustavad näited

Koolitusfookus tehisarul ja juhtimispädevustel. Lisaks erialastele koolitustele oli 2025. aasta koolitustegevuse fookuses juhtimis- ja digipädevuste arendamine. Nii emaettevõttes kui tütarettevõttes Embach Ehitus viidi välise koolituspartneriga koostöös läbi seeria tehisaru kasutamisele suunatud koolitusi, samuti toimusid emaettevõttes juhtimise baasoskuste koolitus ja läbirääkimiste koolitus.

Aastavestluste platvormi ühtlustamine. Emaettevõttes mindi aastavestluste dokumenteerimisel digiplatvormile üle 2024. aastal, 2025. aasta lõpus alustati ettevalmistusi e-vormide juurutamiseks ka tütarettevõtetes Embach Ehitus ja Tariston. Ühtlustamise eesmärgiks on kontserni arendusressursside optimaalne kasutus ning paremate võimaluste loomine ettevõtete üleseks kogemuste vahetuseks.

Mitmekesisus ja võrdsed võimalused

Kontsern peab oluliseks mitmekesisust, võrdset kohtlemist ja kaasavat töökultuuri. Kõiki töötajaid koheldakse lugupidavalt ning tööalaseid otsuseid tehakse objektiivsete kriteeriumite alusel, lähtudes töötajate oskustest, panusest ja tulemustest. Kontsern ei aktsepteeri töökohal diskrimineerimist, ahistamist, kiusamist, vägivalda ega muud lugupidamatut käitumist. Kontsernis koheldakse kõiki inimesi võrdselt ning töötajate seas on nii eri vanuses, eri soost, erineva rahvusliku taustaga kui ka erivajadustega inimesi.

2025. aastat iseloomustavad näited

Palgalõhe ja tasustamise tulemusnäitajate meetodika arendamine. Aruandeaastal alustas kontsern soolise palgalõhe ning tasustamisega seotud näitajate arvutamist, näitajad avaldatakse käesolevas aruandes. Kontsern kavandab 2026. aastal meetodika täiendamist ning tasustamissüsteemi edasiarendamist, et tagada edaspidi vastavus Euroopa Liidu palga läbipaistvuse direktiivist tulenevate nõuetega.

Töötajate arv lepinguliikide kaupa soolise jaotuse alusel 31.12.2025 seisuga

	Insenertehniline personal		Töölised	
	Naised	Mehed	Naised	Mehed
Kokku				
Alalise ehk tähtajatu lepinguga töötajad	62	216	5	159
Ajutise ehk tähtajalise lepinguga töötajad	1	10	0	2
Garanteerimata tööajaga töötajad	0	0	0	0

Koolitused ja oskuste arendamine (S1-12)

Tulemusnäitajad	2025	2024
Insenertehniliste töötajate osakaal, kellega viidi läbi aastavestlused	61%	48%
Juhtide ja insenertehniliste töötajate keskmine koolitustundide arv töötaja kohta	31,3	19,2
Tööliste keskmine koolitustundide arv töötaja kohta	6,3	2,4
Insenertehniliste töötajate osakaal, kellel on kehtiv kutsetunnistus	56%	54%
Insenertehniliste töötajate osakaal, kes on läbinud vähemalt ühe erialase koolituse	79%	Andmeid ei kogutud

Tasustamine (S1-9, S1-15)

Kõigile kontserni töötajatele makstakse piisavat töötasu kooskõlas Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiviga (EL) 2022/2041, mis käsitleb piisavat miinimumpalka Euroopa Liidus.

Aruandeaasta sooline palgalõhe on määratletud kontserni Eesti ettevõtete nais- ja meestöötajate brutotunnitasu erinevusena ja väljendatud protsendina meestöötajate brutotunnitasust. Arvestuse aluseks on töötajate põhitasud, mis ei sisalda lisa- ega tulemustasusid. Kõrgeima palga saaja ja mediaantöötasu suhe on arvutatud kontserni Eesti ettevõtete töötajate brutokuutasude alusel seisuga 31.12. Arvestus ei hõlma nõukogu ega juhatuse liikmeid.

Tulemusnäitajad	2025
Soolise palgalõhe määr	7%
Kõrgeima palgaga isiku aastase kogutöötasu ja mediaantöötasu saava töötaja töötasu suhe	3,4

Tööohutus ja tervishoid (S1-3, S1-13)

Töötervishoiu ja -ohutuse valdkond on õigusaktidega selgelt reguleeritud. Nõuete täitmise tagamiseks on kõigis kontserni ettevõtetes määratud vastutavad isikud. Tegevus on kooskõlas nii kehtivate õigusaktide kui ka standardi ISO 45001 nõuetega, mis hõlmavad muu hulgas riskianalüüside läbiviimist, riskide maandamise tegevuskavade koostamist, töötajate juhendamist ja koolitamist, hädaolukorra tegevusjuhiste kehtestamist ning töötajate regulaarset teavitamist. Tervishoiu- ja ohutusjuhtimissüsteemiga on hõlmatud kõik kontserni töötajad.

Enne ehitustööde algust eelneb igale ehitusprojektile konkreetse objektiga seotud tööohutuslaste ohtude ja ohutusmeetmete väljaselgitamine ning ohutusplaani koostamine. Kõiki asjakohaseid kestlikkusaspekte katvaid kordasid tutvustatakse ehitusplatsil töötavatele isikutele enne tööde alustamist. Alltöövõtjatega toimuvad töövõtu

ulatuses tööohutusnõuete arutelud ning nõuete täitmiseks vajalikud toimingud lepivad kokku enne tööde alustamist. Kõigile töötajatele tagatakse töö- ja isikukaitsevahendid ning ohuolukordi ja tööõnnetusi analüüsitakse edasiste juhtumite vältimiseks. Regulaarselt viiakse läbi hädaolukorraõppusi, mis on seotud tulekahju või muu hädaolukorraga. Ehitusobjektidel teostatakse regulaarselt ehitusobjekti meeskonna ning kvaliteediosakonna poolset tööohutusosalast järelevalvet. Samuti teostavad ehitusplatsidel kontrolle Tööinspektsiooni inspektorid. Tööohutuskultuuri tõstmisel on oluline osa ka juhtide eestvedamisel, mis julgustab töötajaid teemaga rohkem tegelema.

Ennetuste kasutab oma tegevuse hindamiseks tööohutusmõõdikut TOM, millega teostatakse ehitusobjektidel kahetasandilist tööohutuse hindamist. TOM kontrolle rakendatakse igal objektil vähemalt kaks korda aastas. Keskmine TOM tulemus oli 2025. aastal ennetuste 93%.

Ennetustes on objektimeeskondade tasustamissüsteemi üheks osaks kvaliteedikoeffitsient, mille määramisel võetakse muuhulgas arvesse objektile nii oma töötajate kui ka alltöövõtjatega juhtunud tööõnnetusi ning tööohutuse ja heakorra taset.

Ennetuste annab juba teist aastat järjest välja auhinna „Hõbekiiver“, millega tunnustatakse parima tööohutuse ja heakorra ehitusplatsi. „Hõbekiiver“ on tunnustus meeskonnale, kes on näidanud, et ohutus ja heakord ei ole lihtsalt reeglid, vaid loomulik osa nende töökultuurist.

Kontserni ennetustes viiakse läbi regulaarseid tervisekontrolle ning töötajatel on võimalik kasutada tervise- või spordikompensatsiooni. Ennetustes on töötajatel alternatiivina võimalik kasutada ka tervisekindlustust oma füüsilise ja vaimse tervise toetamiseks. 2026. aastast alates on sarnaselt ennetustele valikuvõimalus kõigil kontserni Eesti ennetuste töötajatel. Kontserni töötajatele võimaldatakse vabatahtlikku hooajalise gripi vastu vaktsineerimist ning ennetuste ehitusplatside meeskondadele puukentsefaliidi vastast vaktsineerimist. Kõik Eesti ennetuste töötajad on kaetud õnnetusjuhtumikindlustusega. 2025. aastal ennetustes välise partneri poolt teostatud töökeskkonna olukorra analüüs kinnitas, et töökeskkonna alane tegevus ennetustes on väga heal tasemel ning nii kontorites kui objektikontorites on tagatud kaasaegne töökeskkond ja -vahendid.

2025. aastal iseloomustavad näited

Tööohutuskultuuri edendamine. Tütarenetustes Embach Ehitus lisati objektimeeskondade tasustamissüsteemi tööohutuse koeffitsient, mille alusel väheneb kokkulepitud eesmärgi täitmata jätmisel tulemustasu. Parima tööohutuse koeffitsiendiga objektimeeskonda tunnustatakse aasta kokkuvõtete raames.

Töötajate terviseedendus. Kontserni ennetuste töötajad hindavad kõrgelt ühise sportimise võimalusi, mistõttu on mitmete meeskonnakoolituste ja ühisürituste keskmis just erinevad spordisündmused, treeningud või võistlused. Ennetustes ja tütarenetustes Embach Ehitus jätkati varasemate aastate sammuvõistluse traditsiooniga, samuti pakkusid mõlemad ennetused 2025. aastal oma töötajatele võimalust harrastada padelit. Ennetustes jätkub ka tervisekuude traditsioon, millel raames 2x aastas korraldatakse ühiseid sportimisi, rattamatku, loenguid või terviseedendusega haakuvaid mängu. Samuti pöörati tähelepanu töötajate vaimse tervise alase teadlikkuse suurendamisele ja seotud riskide ennetusele, pakkudes töötajatele vastavaid koolitusvõimalusi.

Tõhusam tervisekontrolli pakett. Ennetustes uuendati töötajatele pakutavat kohustusliku tervisekontrolli paketti, pakkudes vanusest ja ametist sõltumata kõikidele töötajatele senisest laiaulatuslikumaid terviseuuringuid, et hoida ära tõsisemaid terviseprobleeme ning tugevdada töövõimet ja elukvaliteeti.

Töötervishoiu olukorra analüüs. Ennetustes viidi AS Meliva poolt läbi töötervishoiu olukorra analüüs, mis annab tervikliku ülevaate töötervishoiu korraldusest ja töötajate terviseriskidest. Analüüs tugineb töökeskkonna riskianalüüsile, töökohtade külastustele ja tervisekontrollide tulemustele. Saadud hinnanguid ja soovitusi kasutatakse töökeskkonna arendamisel, et ennetada terviseprobleeme ning toetada töötajate töövõimet ja heaolu.

Tööohutuse ja keskkonnakordade tutvustamine digitaalse koolitusrakenduse kaudu. Ennetustes toimub tööohutuse- ja keskkonnaalaste kordade tutvustamine Remato koolitusrakenduse kaudu (v.a. riigikaitse objektid), tagades ühtse ja digitaalselt jälgitava koolitusprotsessi kõigile töötajatele ja alltöövõtjatele. Koolitus lõppeb teadmiste kontrolliga ning süsteem on seotud objekti ligipääsuga, kordadega tutvumata isik objektile ei pääse. See aitab tagada, et kõik objektile viibijad on teadlikud ja järgivad tööohutuse ning keskkonnakoostusteid.

Tulemusnäitajad	2025	2024
Tööõnnetustest põhjustatud surmajuhtumite arv kontserni töötajate seas	0	0
Tööõnnetustest põhjustatud surmajuhtumite arv alltöövõtjate seas	0	0
Tööõnnetuste arv kontserni töötajate seas	2	1
Tööõnnetuste arv alltöövõtjate seas	6	3
Kontserni töötajatega seotud registreeritud tööõnnetuste määr (LTIF)	2,7	Andmeid ei kogutud
Kontserni töötajate tööga seotud tervisehäirete arv	0	Andmeid ei kogutud
Tööõnnetuste tõttu kaotatud kalendripäevade arv	25	Andmeid ei kogutud

Töötajad väärtusahelas (S2)

Väärtusahela töötajatega seotud põhimõtted, meetmed ja kanalid, mis võimaldavad probleeme tõstatada (S2-1, S2-2, S2-3)

Ehitussektorile on iseloomulik keskmisest kõrgem tööõnnetuste esinemissagedus, mistõttu võivad kontserni seisukohalt olulised tööohutuse ja -turvalisuse aspektid esineda nii kontserni ehitusplatsidel kui ka väärtusahela eelnevates etappides. Kontserni vastutus on tagada turvalised ja heas korras ehitusplatsid, vältimaks õnnetusi nii kontserni enda töötajate kui ka koostööpartnerite töötajate seas.

Ehitusplatside tööohutuse ja -turvalisusega seotud põhimõtted, meetmed ja eesmärgid alltöövõtjatele ei erine oma töötajatele kehtestatud. Vastavat teavet käsitletakse põhjalikumalt peatükis „Oma töötajad“, kus on kirjeldatud tööohutuse ja töötervishoiu korraldust kontsernis tervikuna.

Ehitussektori tarneahelad on komplekssed ning kontserni võimalused väärtusahela töötajatega seotud mõjude ja riskide otseseks juhtimiseks piiratud. Kontsern austab inimõigusi ja on kehtestanud nulltolerantsi seoses inimkaubanduse, sunniviisilise töö ja lapstööjõu kasutamisega. Kontsernil puudub eraldi tarnijatele suunatud ärieetikakoodeks, kuid kontserni ärieetikakoodeksis on koostööpartneritele sõnastatud ootused järgida oma tegevuses sarnaseid kontserni väärtuste ja ausate äritavadega kooskõlas olevaid põhimõtteid. Suhted tarnijatega on üksikasjalikumalt kirjeldatud peatükis „Äriline käitumine“.

Väärtusahela töötajatel on võimalus tõstatada mureküsimusi ja teatada võimalikest rikkumistest otse kontserni ettevõtete esindajatele või anonüümselt kontserni ettevõtete kodulehtedel avaldatud vihjeliini kaudu. Kõikidele teavitajatele on tagatud kaitse igasuguste vastumeetmete eest. Vihjeliiniga seonduv täiendav teave on esitatud peatükis „Äriline käitumine“. Aruandeaastal ei teatatud väärtusahela töötajatega seotud tõsistest inimõiguste rikkumiste juhtumitest.

Kontserni ehitusplatsidel töötavate alltöövõtjatega sõlmitakse tööohutuse protseduuris sätestatud töötervishoiu- ja tööohutuse ning keskkonnakriteeriumite kokkulepped, mis määratlevad ära kummagi poole kohustused töö-, tule-, elektri- ja keskkonnaohutuse tagamisel.

Kliendid ja lõppkasutajad (S4)

Ehitiste kvaliteedi ja ohutusega seotud põhimõtted ja meetmed (S4-1, S4-3)

Kontserni rajatud hooneid ja taristut kasutab igapäevaselt suur hulk inimesi. Kontserni otsesed kliendid on äri- ja avaliku sektori tellijad ning kinnisvaraarenduste puhul ka eraisikud, kuid ehitiste kvaliteet ja ohutus mõjutavad otseselt kasutajate turvalisust ja heaolu.

Ehitustegevus on rangelt reguleeritud valdkond, kus esmane kvaliteet on objektidel tagatud läbi ehitustegevust reguleerivate õigusaktide ja normide järgimise. Kontserni edu peamiseks mõõdupuuks on korrektselt juhitud projektid, tähtaegselt ja kõrge ehituskvaliteediga valminud ehitised ning kogu ehitusprotsessi raamiv ohutus. Kontserni vastutus on ehitada ohutuid ja turvalisi hooneid ning rajatise. Ehitiste ohutust puudutavates küsimustes ei tehta ühtegi järeleandmist.

Kõigi projektide puhul järgitakse tellija esitatud nõudeid ja projektdokumentatsiooni, ehitustegevust reguleerivaid õigusakte ja norme ning kontserni ISO standarditele vastavat juhtimissüsteemi. Kõrge kliendirahulolu on võimalik saavutada kõrge ehituskvaliteediga ning läbipaistva tegevuse ja avatud suhtlusega kogu ehitusprotsessi ajal. Parim

tulemus saavutatakse, kui ühtsetel põhimõtetel pingutavad ehitusobjekti kõik osapooled – tellija, arhitekt, projekterija, omaniku järelevalve ja ehitajad.

Emaettevõttes määratakse igale valminud objektile kvaliteedikoeffitsient, millest sõltub projektmeeskondade tulemustasu. Kvaliteedikoeffitsient lähtub tööohutusest, tähtaegadest, tehnilistele nõuetele vastavusest, vigade tulemuslikust lahendamisest ja kliendi tagasisidest.

Kontserni kvaliteedijuhtimises pööratakse süsteemselt tähelepanu kogemustest õppimisele, jagades ja dokumenteerides nii eksimusi kui positiivseid näiteid.

Kontserni ehitiste kvaliteedi ja ohutusega seotud põhimõtted on lisaks kirjeldatud juhtdokumentides, mille ülevaade on esitatud peatükis „Jätkusuutlikkuse juhtimise põhimõtted“.

2025. aastat iseloomustavad näited

Uus keskkond klienditagasiside kogumiseks. Kontserni tütarettevõttes Tariston viidi klienditagasiside küsimustik üle digitaalsele platvormile Buildocs, et muuta tagasiside andmine klientidele lihtsamaks ja ajasäästlikumaks. Platvormipõhine lahendus võimaldab küsimustele vastata kiirelt ja mugavalt ning loob senisest ülevaatliskuma keskkonna tagasiside koondamiseks ja analüüsimiseks.

Kliendisuhetus (S4-2)

Kontsern väärtustab sisulist ja avatud kliendisuhetust ning teeb tellijatega pidevat koostööd. Klientide vajaduste põhjalik mõistmine on kriitiline projektide õnnestumiseks. Kliendisuhetus põhineb peamiselt otsesuhtlusel ja regulaarsetel kohtumistel. Klientidele on kättesaadavad ettevõtete kontaktandmed veebilehtedel ning iga ehitusobjekti juures olevatel infotahvlitel. Kõikides kontserni ettevõtetes uuritakse töö lõppedes tellijate rahulolu. Tulemusi analüüsitakse, et arenda ja vastata paremini klientide ootustele.

Kontserni suuremad hoonete ehitusega tegelevad ettevõtted kasutavad garantiitööde haldamiseks digitaalset platvormi Hausing, et tagada ühtne infoväli garantiiprobleemidest ning parem kliendikogemus.

Kontserni tütarettevõtte Embach Ehitus kasutab kinnisvaraarendustes tehisintellektil põhinevat DoBu platvormi, mis aitab koduomanikel leida vastuseid koduga seotud tehnilistele küsimustele ja pakub vajalikke suuniseid. Ehitaja ja arendaja saavad kiire ülevaate küsimustest ja probleemidest, võimaldades kiiret reageerimist. DoBu tehisaru täpsustab ja kategoriseerib garantiijuhtumeid.

2025. aastat iseloomustavad näited

Koostöö ja teadmiste vahetamine suurprojekti. 2025. aastal toimusid Rail Baltica tellija ja teiste peatöövõtjatega koostöös regulaarsed töötoad, mille eesmärk oli jagada kompetentsi, parimaid praktikaid ja kogemuslugusid suurprojekti elluviimisel. Töötoad toimusid nii veebipõhiselt kui ka kohapealsete kohtumistena ning aitasid kujundada ühist arusaama ning tõhustada koostööd projekti osapoolte vahel.

Klientide ja kvaliteediga seotud eesmärgid ja tulemusnäitajad (S4-4)

Kontserni eesmärgiks on pakkuda oma klientidele kõrget ehituskvaliteeti ja väärtust loovat koostöösuhet.

Eesmärk	2025	Tulemusnäitaja	2025
Kliendirahulolu tagamine	≥85%	Kontserni kliendirahulolu määr	91%
Tööde tähtaegne üleandmine	100%	Tähtajaks üle antud objektide osakaal	97%

Kliendirahulolu jaotus ettevõtete lõikes

	2025	2024
Kliendirahulolu määr*		
Nordecon AS	92%	81%
Tariston AS	90%	89%
Eurocon Ukraine TOV	94%	95%
Embach Ehitus OÜ	90%	88%

*Kontserni ettevõtetel on kasutusel erinev meetodika. Tulemus on taandatud 100% skaalale. Arvesse on võetud märgitud aastal laekunud tagasisidet.

Juhtimisalane teave

Teema	Kategooria	Mõju, riski või võimaluse kirjeldus	Päritolu väärtusahelas	Ajaperiood*
Äriline käitumine G1				
Korruptsioon ja altkäemaksu andmine	Negatiivne potentsiaalne mõju	Võimalik ametikohast tuleneva võimu või teabe ärakasutamine isikliku kasusaamise eesmärgil.	Kontsern	Pidev
Suhete haldamine tarnijatega, sh maksetavad	Negatiivne potentsiaalne mõju	Ebapiisav vastavusnõuete rakendamine ja alltöövõtjate kontroll võivad põhjustada nõuete rikkumisi väärtusahelas ning negatiivseid mõjusid väärtusahela töötajatele ja keskkonnale.	Eelnev etapp ja kontsern	Pidev
Suhete haldamine tarnijatega, sh maksetavad	Risk	Kui kontsern kasutab oma väärtustega vastuolus olevaid partnereid ega oma piisavat ülevaadet tarneahelast, võib see kahjustada kontserni mainet ning viia tellimuste vähenemiseni.	Eelnev etapp ja kontsern	Pidev
Suhete haldamine tarnijatega, sh maksetavad	Negatiivne potentsiaalne mõju	Maksetavade rikkumine võib avaldada negatiivset mõju suhetele tellijate ja alltöövõtjatega ning põhjustada alltöövõtjatele raskusi tegevuse jätkamisel.	Kontsern	Pidev
Suhete haldamine tarnijatega, sh maksetavad	Risk	Maksetavade rikkumine võib suurendada alltöövõtjate kättesaadavuse, kulude ja mainega seotud riske.	Kontsern	Pidev
Innovatsioon ja tehnoloogilised lahendused				
Kontsernipõhine teema	Võimalus	Innovatsiooni, digiehituse ja tehnoloogiliste lahenduste rakendamine võimaldab ehitusobjektide kiiremat valmimist, suuremat ressursitõhusust ja ohutust, keerukamate projektide elluviimist ning loob eeldused kuluefektiivsuse ja tulude kasvuks.	Kontsern	Pidev
Kontsernipõhine teema	Risk	Digitaaltehnoogiate laiem kasutuselevõtt võib suurendada küberrünnakute riski, mõjutada andmete turvalisust ja projektide tähtaegu ning kasvatada küberturbe kulusid.	Kontsern	Pidev

*Ajaperiood: Lühike: kuni 1 aasta; Keskmise: 2-5 aastat; Pikaajaline: 5+ aastat; Pidev: pidev tegevus

Äriline käitumine (G1)

Äriline käitumisega seotud põhimõtted ja meetmed (G1-1, G1-2)

Vastutustundlik ja eetiline käitumine ning kõigi kohalduvate õigusaktide ning regulatsioonide range jälgimine on Nordeconi kontserni ettevõttekultuuri aluseks.

Kontserni vastutustundliku ja eetilise äritegevusega seotud põhimõtted on põhjalikumalt kirjeldatud juhtdokumentides, mille ülevaade on esitatud peatükis „Jätkusuutlikkuse juhtimise põhimõtted“.

Peamiselt on ärilise käitumisega seotud põhimõtted koondatud kontserni ärieetikakoodeksisse. Ärieetikakoodeks kehtestab muuhulgas nulltolerantsi kõikide korruptsiooni ja altkäemaksu vormide suhtes ning tagab rikkumisest teavitajate kaitse igasuguse surve, ebaõiglase ja kahjuliku kohtlemise eest. Korruptsiooni- ja altkäemaksurisk kontsernis ei ole piiratud üksikute ametikohtadega. Ennetusmeetmeid rakendatakse kõigile töötajatele.

Ärieetikakoodeksi järgimine on kohustuslik kõikidele kontserni ettevõtete juhtidele ja töötajatele ning selle sisuga tutvumine on kohustuslik osa uute töötajate sisseelamisprotsessis. Koostööpartneritele on sõnastatud ootus järgida

oma tegevuses sarnaseid vastutustundliku ettevõtluse põhimõtteid. 2026. aastal on plaanis alustada töötajate seas ärieetikakoodeksi käsitlevate regulaarsete koolitustega.

Korruptsiooni ennetamine ja rikkumistest teavitamine

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

Vältimaks korruptsioonijuhtumeid ja ennetamiseks küsitava väärtusega olukordadesse sattumist on kontsernis kehtestatud korrad ja juhendid hangete läbiviimise, ettevõtte vara heaperemeheliku kasutamise ning ärisaladuse hoidmise kohta.

Börsiettevõtteks kehtivad kontsernis sisetabe hoidmise ja avalikustamise reeglid, mida on allkirja vastu kohustatud järgima kõik töötajad, kes sisetavet valdavad. Samuti arvestatakse riigisaladuse töötlemise loast tulenevaid nõudeid piiratud info avalikustamise kohta.

Ehitusobjekte kontrollivate Maksu- ja Tolliameti, Tööinspektsiooni, Politsei- ja Piirivalveameti ning Keskkonnainspektsiooni esindajatega tehakse avatud koostööd. Peatöövõtjana tagab kontsern ligipääsu objekti alltöövõtjate ning nende töötajate kontrollimiseks, ent ei vastuta nende seadusekuulekuse eest. Kõik ehitusobjektidel viibivad töötajad registreeritakse, et suurendada läbipaistvust objektidel viibivate isikute osas ja aidata tuvastada võimalikke maksupettusi.

Kontsern julgustab töötajaid, koostööpartnereid ja teisi huvigruppe teavitama võimalikest õigusaktide, eetikastandardite või ärieetikakoodeksi põhimõtete rikkumistest. Pöördumised võivad olla seotud erinevate valdkondadega, sh tööalasest Euroopa Liidu õiguse rikkumisest teavitaja kaitse seaduses (TÕRTKS) nimetatud teemadega nagu riigihangete, keskkonna- ja tööohutusnõuete rikkumised, samuti korruptsioon, diskrimineerimine, töökius, eraelu puutumatus rikkumine jms. Kriitilistest probleemidest ja kaebustest on töötajatel kohustus teavitada viivitamatult. Teavitamine aitab tagada võimalike rikkumiste kiire menetlemise, nende lõpetamise ja sarnaste juhtumite vältimise tulevikus.

Rikkumistest saab teada anda oma otsesele juhile, personaliosakonnale või juhatusel. Välistel huvigruppidel on võimalik pöörduda ettevõtete kodulehtedel avaldatud kontaktandmete kaudu. Lisaks vahetule suhtlusele on võimalik esitada teateid ja kaebusi anonüümse vihjeliini kaudu, mis on kättesaadav kontserni ettevõtete kodulehtedel. Vihjeliini haldab sõltumatu väline partner Ernst & Young Baltic AS, pöördujatele on soovi korral tagatud täielik anonüümsus. Vihjeliini kasutamise juhised ning teavituste menetlemise protsess on avaldatud kontserni emaettevõtte kodulehel.

Suhted tarnijatega

Ehitusprojektide sujuv ja kvaliteetne elluviimine sõltub koostööst alltöövõtjate ning materjalide ja toodete tarnijatega. Aus ja läbipaistev suhtlus, probleemide varajane märkamine ja käsitlemine, teineteise austamine ja kokkulepetest kinnipidamine toetavad omavaheliste usalduslike suhete kujunemist ning aitavad probleeme ennetada ja lahendada.

Koostööpartneritega seotud mõjude ja riskide juhtimiseks rakendatakse juhtimissüsteemis kehtestatud kontrollprotseduure. Valik tehakse partnerite tausta, varasema kogemuse, tehnilise ja kvaliteedivõimekuse, tarnekindluse, tähtaegadest kinnipidamise ning pakutava hinna alusel. Kontsern ei tee koostööd partneritega, kes teadaolevalt on varem kasutanud ebaausaid võtteid. Enne koostöö alustamist kontrollitakse partnerite vastavust Euroopa Liidu ja ÜRO rahvusvaheliste sanktsioonide nimekirjadele, sealhulgas ettevõtte juhtorganite ja tegelike kasusaajate tasandil. Eraldiseisvaid ESG nõudeid tarnijatele ja alltöövõtjatele ei ole käesoleval hetkel kehtestatud. Kontsernis hinnatakse iga tarnijat ja alltöövõtjat kas pärast töö või tellimuse täitmist, kord aastas või objekti lõpus.

2024. aastal viis kontsern koostöös välise partneriga läbi ESG-alase küsitluse peamiste tarnijate ja alltöövõtjate seas. Küsitlusele kutsuti vastama kontserni ettevõtete peamised tarnijad, kelle hulgast tagasiside saadi 40% adressaatidelt. Hindamise käigus kaardistati partnerite ESG valdkondade hetkeseis ning saadi ülevaade nende jätkusuutlikkuse prioriteetidest ja väljakutsetest. Lisaks tutvustati partneritele kontserni kahese olulisuse hindamise tulemusel tuvastatud olulisi jätkusuutlikkuse teemasid ning valideeriti nende asjakohasus väärtusahela vaates. Tulemused näitasid, et valdav osa koostööpartneritest rakendab meetmeid negatiivsete keskkonnamõjude vähendamiseks ning töötajatele heade ja turvaliste töötingimuste tagamiseks, sh nende kaasamiseks ja võrdseks kohtlemiseks. Töötajate töötervishoidu ja -ohutust prioriseerib 100% vastanutest ning 83% neist monitoorib tööõnnetuste arvu. Oma kasvuhoonegaaside heitmeid mõõdab ja heitmete vähendamise eesmärgi on seadnud 18% vastanutest. Tavad jäätmetekke minimeerimiseks ja saaste vähendamiseks on kehtestanud vastavalt 53% ning 45%

partneritest. Korruptsiooni- ja altkäemaksuvastased põhimõtted on sõnastanud 43% partneritest ning käitumiskodeksit rakendab 18% tarnijatest. Enesehindamise protsess ning jagatud abimaterjalid aitasid partneritel paremini mõista oma hetkeolukorda ja suurendada teadlikkust kestlike tavade rakendamise võimalustest.

Ärilise käitumisega seotud eesmärgid ja tulemusnäitajad (G1-3, G1-4)

Kontserni ärilise käitumisega seotud eesmärgid on suunatud ausa, läbipaistva ja vastutustundliku äritegevuse tagamisele. Eesmärk on hoida korruptsiooni ja altkäemaksuga seotud rikkumiste arv nulltasemel ning tagada kõikide vihjeliinile laekunud pöördumiste operatiivne ja läbipaistev käsitlemine.

Vihjeliini kaudu laekus üks teade, mis menetleti kehtestatud protseduuride kohaselt.

Tulemusnäitajad	2025	2024
Kinnitatud korruptsiooni- või altkäemaksu juhtumite arv	0	0

Maksetavad (G1-6)

Kontsern järgib oma äritegevuses vastutustundliku maksekäitumise põhimõtteid ning täidab maksekohustusi kooskõlas lepinguliste tingimuste ja kohalduvate õigusaktidega. Maksetähtajad võivad kontserni ettevõtete ja projektide lõikes erineda, varieerudes peamiste koostööpartneritega üldjuhul vahemikus 21-60 päeva. Kontsern jälgib oma maksekäitumist regulaarselt, et ennetada võimalikke viivitusi ja säilitada koostööpartneritega usalduslikud suhted.

Kontserni eesmärk on hoida alltöövõtjate maksetähtajad sarnased tellijate maksetähtaegadega. Maksevõime tagamiseks ja maksetähtaegade erinevuse tasakaalustamiseks kasutatakse vajaduse korral arvelduskrediite.

Innovatsioon ja tehnoloogilised lahendused

Innovatsiooni ja tehnoloogiliste lahendustega seotud põhimõtted

Digiehitus ehk mitmesugused lahendused ehitusprotsesside automatiseerimiseks või digiteerimiseks on loomulik osa kontserni igapäevasest tööst ning oluline strateegiline valdkond. Digilahenduste eesmärk on tõsta töö efektiivsust, läbipaistvust ja süsteemsust, võimaldades protsessi automatiseerida, oma tegevusi paremini analüüsida ja teha kiiremaid ja õigemaid otsuseid. Kontsern on Eestis ehitussektori üheks digiehituse teema eestkõnelejaks, soodustades ka oma objektidega seotud väiksemate ettevõtete otsuseid digilahenduste kasutuselevõtuks. Digiehitus aitab ehitusvaldkonda kaasajastada, vähendada korduvaid rutiinseid tegevusi, vältida asjatuid vigu ja muudab sektori kuvandi atraktiivsemaks ka eriala valivate noorte seas.

Innovatsiooni ja tehnoloogiliste lahendustega seotud eesmärgid ja tulemusnäitajad

Kontserni innovatsiooni ja tehnoloogiliste lahendustega seotud eesmärgid on suunatud digiehituse järjepidevale arendamisele, äriprotsesside efektiivsuse suurendamisele ning tehnoloogiliste ja küberriskide ennetamisele.

Eesmärk	2025	Tulemusnäitaja	2025
Iga-aastane töötajate küberturvalisuse koolituse korraldamine	100%*	Küberturvalisuse koolitusel osalenud inimeste osakaal, %	100%*
Küberturvalisuse süsteemide ajakohasuse ja kehtivatele nõuetele vastavuse tagamine	JAH	IT auditi käigus tuvastatud olulised tähelepanekud/ nende lahendamine etteantud aja jooksul	3/3

* koolitust ei korraldata kontserni ettevõttes Eurocon Ukraine TOV, arvesse on võetud kontserni Eesti ettevõtete töötajaid.

Innovatsiooni ja tehnoloogiliste lahendustega seotud meetmed

Kontsern kasutab BIM (*Building Information Modelling*) ehk mudelprojekteerimist kõikidel objektidel, kus see on võimalik ja otstarbekas. Erandiks on kõrge riigisaladuse nõudega objektid, millel on enamasti täiendavad piirangud pilvepõhiste lahenduste kasutamiseks ning taristuehituse väiksemahulistes töodes. Mudelipõhine projektijuhtimine loob läbipaistvust ja tõhustab kommunikatsiooni, tuues kõik ehitusprojekti osapooled samasse infovälja. BIM-i

rakendamine tõstab kogu projekti kvaliteeti, kuna vigu suudetakse avastada ja parandada enne ehitusplatsile jõudmist ning tellijal on parem ülevaade ja arusaamine toimuvast. Samuti aitab mudelprojekteerimine töötada välja targemaid lahendusi energiatarbimise, ruumiplaneerimise, valguse, sisekliima jt valdkondades.

Kontsernis jätkus erinevate uuenduslike lahenduste arendustegevus, samuti keskenduti olemasolevate digitaalsete keskkondade poolt loodava efektiivsuse suurendamisele. Tehisintellekt (TI) on paljudes valdkondades kasutusel ja katsetamisel. Nii on ka kontserni tegevuses muutumas need tehnoloogiad üha olulisemaks osaks. Aruandeaastal jätkus 2023. aastal alustatud tehisintellektil põhineva ehitusprogressi hindamise lahenduse Buildots rakendamine – aruandeaastal võeti tehnoloogia kasutusele Loodusmaja objektil. Buildots on ehituse progressi täpsemaks hindamiseks kasutatav peatöövõtja tehnoloogiline lahendus.

Erinevate tehnoloogiliste lahenduste kasutamisega kaasnevad paratamatult ka küberriskid, mille ennetamisega kontsern järjepidevalt tegeleb. Töötajate kohustuslike küberturvalisuse koolitustega alustati aastal 2017. Koolituse eesmärk on tõsta töötajate teadlikkust erinevatest küberohtudest ning aidata seeläbi riske maandada.

Ühiskondlikus plaanis panustas Nordecon aktiivselt Eesti ehitussektori arendamisse, andes sisendi uue Ühtsete BIM Nõuete (ÜBN 4.0) versiooni väljatöötamisse. Nordecon on valdkonna arendamisega seotud erinevaid huvigruppe koondava digitaalehituse klasteri liige.

2025. aastat iseloomustavad näited

TI teadlikkuse tõstmine. 2025. aasta algul moodustati Nordeconis vabatahtlikest huvilistest koosnev TI juhtrühm, kellega koos katsetati lahendusi, kuidas tehisintellekt saaks igapäevatööd lihtsustada. Samuti toimus läbi aasta mitmeid tehisintellekti rakendamisele suunatud koolitusi nii emaettevõttes kui tütaretevõttes Embach Ehitus. TI koolitusprogrammi läbiviimist toetas ehituse e-hüppe programm. Emaettevõttes loodi töötajatele vastutustundliku TI kasutamise juhiseid, et maandada küberturvalisusega seotud riske, näiteks seoses tundlike andmete käsitlemisega.

TI praktilised katsetused. Aasta jooksul viidi läbi mitmeid tehisintellektil põhinevaid praktilisi katsetusi, sealhulgas hinnati emaettevõttes tehisintellekti võimekust ehitusmahtude poolautomaatseks võtmiseks ning mahukast erialasest dokumentatsioonist info leidmiseks. Tütaretevõttes Tariston viidi läbi töötuba ehitusprogressi jälgimise ja kvaliteedikontrolli tõhustamise võimaluste hindamiseks, tutvustades droonipõhist TI lahendust andmete kogumiseks ja analüüsiks.

Tehnoloogiliste lahenduste katsetamine ja laienemine. Ehituse planeerimise tõhustamiseks viidi läbi 4D BIM pilootprojekt, milles seoti BIM mudel ajagraafikuga, võimaldades kriitilisi tööetappe visualiseerida ja riske varakult analüüsida.

Juhtimine

Nordecon AS-i nõukogu ja juhatuse liikmed

Nõukogu

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

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

Tallinna Polütehnilise Instituudi (tänapäevase nimega Tallinna Tehnikaülikool) tööstus- ja tsiviilehituse inseneri kõrgharidusega Toomas Luman on praeguse Nordeconi kontserni asutajaliige ning olnud seotud kontserni tegevusega läbi juhatuse ja nõukogu 37 aastat. Lisaks ehitusettevõtetele on Toomas Luman osalenud mitmete teiste ettevõtete (Tallinna Kaubamaja Grupp AS, AS E-Betonelement, OÜ Väokivi, AS Eesti Energia jt) juhtimises ja nõukogude töös. Toomas Lumani ühiskondlik tegevus on keskendunud peamiselt ettevõtluskeskkonna, hariduse ning riigikaitse erinevate valdkondade arendamisele. 30 aastat juhtis ta Eesti Kaubandus- ja Tööstuskoda. Kaubanduskoja juhatuse esimehena osales ta aktiivselt Eesti liitumise ettevalmistamisel nii Euroopa Liiduga kui ka eurotsooniga. Sealhulgas Euroopa Liiduga ühinemise eel tegutses ta neli aastat Eesti Euroopa Liiduga ühinemise läbirääkimiste delegatsiooni juhi (välisministri) Konsultatiivkomitee esimehena. Toomas Luman juhtis kümme aastat Tallinna Tehnikaülikooli kuratooriumi tööd selle esimehena. Ta on Eesti Kaitseväge kolonelleitnant (reservis) ning oli 14 aastat Eesti Reservohvitseride Kogu vanematekogu esimees. Ta oli aastatel 2022-2024 NATO Reservohvitseride Konföderatsiooni (CIOR) president. Talle on omistatud Eesti Vabariigi Valgetähe V, III ja I klassi teenetemärk, Kotkaristi IV klassi teenetemärk ning mitmeid autasusid Kaitseministeeriumi, Eesti Kaitseväge, 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), Nõmme Erahariduse Sihtasutus (nõukogu esimees), Riigikaitse Edendamise Sihtasutus (nõukogu esimees), Eesti Laskurliit (asepresident).

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

Andri Hõbemägi – AS-i Nordic Contractors esindaja

Andri Hõbemägi on majandusalase kõrghariduse omandanud 1995. aastal Tallinna Tehnikaülikooli majandusteaduskonnas, samuti on tal 2024. aastast tehnikateaduste magistrikraad andmeteanduses Tartu Ülikoolist. Tööalaselt möödusid aastad 1993-2001 AS-is Hansapank (hilisem AS Swedbank). Aastatel 2001-2002 tegutses Andri Hõbemägi jalgpalliklubi FC Flora tegevjuhina. Alates 2002. aastast sai Andri Hõbemägist AS Eesti Ehitus (hilisem Nordecon AS) finantsdirektor ning tema ametiajal noteeriti ettevõtte aktsiad Nasdaq Tallinna börsil. Hetkel töötab Andri Hõbemägi Nordecon AS-i enamusaktsionäri AS-i Nordic Contractors peaanalüütikuna. Andri Hõbemägi ühiskondlik tegevus on keskendunud piirkondliku hariduse edendamisele ning Eesti jalgpalli arendamisele. Alates 2010. aastast on Andri Hõbemägi Nordecon AS-i auditikomitee liige.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Andre Luman – AS-i Nordic Contractors esindaja

Andre Luman on omandanud tehnikateaduste magistri (cum laude) tööstus- ja tsiviilehituse erialal Tallinna Tehnikaülikoolist ja sotsiaalteaduste bakalaureuse (cum laude) psühholoogia erialal Tartu Ülikoolist. Nordecon AS-is ja selle emaettevõtte Nordic Contractors AS-iga seotud äriühingutes on Andre töötanud alates 2012. aastast. Aastatel 2012 - 2016 töötas Andre Nordecon AS-is riskianalüütikuna. Aastatel 2013 -2016 oli ta Nordic Contractors AS-i nõukogu liige ja alates 2016. aastast nõukogu esimees ning aastatel 2019-2024 AS Arealis ja Arealise kontserni tütarettevõtete juhatuse liige. Andre on alates 2020. aastast Nordecon AS-i auditikomitee liige ning alates 2025. aastast Nordic Contractorsi kontserni tütarettevõtete juhatuse liige.

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

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

Juhatus

Põhikirja kohaselt on juhatuses kuni viis liiget. Juhatuse liikmed valib ja kinnitab ametisse nõukogu. Juhatuse liikme teenistusaja pikkus on kolm aastat. 2024. aastal oli Nordecon AS juhatuse kolmeliikmeline kuhu kuulusid Maret Tambek, Priit Luman ning Tarmo Pohlak. Alates 01.01.2025 kutsuti juhatusest tagasi Priit Luman ning nimetati uueks juhatuse liikmeks Deniss Berman. Aastaaruande kinnitamise kuupäeva seisuga on juhatuse koosseis alljärgnev:

Maret Tambek, juhatuse esimees

Maret Tambek on alates 01. maist 2024 Nordecon AS-i juhatuse esimees, ta vastutab kontserni ja Nordeconi üldjuhtimise ning Nordeconi finants- ja tugiteenuste valdkonna eest. Maret Tambek töötab kontsernis alates 2007 aastast, kui ta alustas tööd Nordecon Infra AS-i finantsjuhina. Kontserni pearaamatupidaja ametikohale asus ta 2010. aasta kevadel, alates juulist 2014 töötas kontserni finantsdirektori ning juhatuse liikmena, alates 1. maist 2017, vastutas ta Nordecon AS-i finants- ja tugiteenuste valdkonna eest. Varasemalt on Maret töötanud üksteist aastat audiitorina KPMG Baltics OÜ-s. 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.

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

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

Deniss Berman, juhatuse liige

Deniss Berman on alates 01. jaanuarist 2025 Nordecon AS-i juhatuse liige ja vastutab ettevõtte müügi ja ettevalmistuse valdkonna eest. Varasemalt on Deniss töötanud nii Eesti kui Läti ehitusettevõtetes erinevates rollides. Nordecon AS-is on Deniss töötanud alates 2015. aastast KVVJK projektijuhi ja seejärel osakonna juhatajana ning eelarvestamise ja eritööde divisjoni juhina. Ta on lõpetanud Tallinna Tehnikakõrgkooli hoonete ehituse ning Tallinna Tehnikaülikooli keskkonnatehnika magistri õppekavad. Deniss omab ehitustegevuse juhtimises volitatud kütte-, ventilatsiooni- ja jahutuseinseneri 8. kutsetaset ning on Eesti kütte- ja ventilatsiooniinseneride ühenduse liige.

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

Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes: Aden Projekt OÜ, Sworve OÜ.

Tarmo Pohlak, juhatuse liige

Tarmo Pohlak on alates 05. juunist 2023 Nordecon ASi juhatuse liige ja vastutab ettevõtte ehitustegevuse ning kinnisvara arenduse juhtimise eest. Varasemalt on Tarmo töötanud Merko Ehitus kontserni erinevates ettevõtetes (1997 – 2017), jõudes AS Merko Ehitus Eesti üldehitusdivisjoni direktori ning AS Merko Infra juhatuse liikme ametikohani. Aastatel 2017 – 2019 oli ta AS Oma Ehitaja juhatuse liige-ehitusdirektor ning alates 2019 kuni 2023. aasta kevadeni OÜ US Real Estate juhatuse liige-ehitusdirektor. Tarmo on lõpetanud Tallinna Tehnikaülikooli ehitismajanduse ja -juhtimise õppekava ehitusinseneri/tehnikateaduste magistrina. Tarmo Pohlak on Eesti Ehitusinseneride Liidu poolt diplomeeritud ehitusinsener, tase 7.

Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse: Eesti Ehitusettevõtjate Liit (juhatas)

Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes: OÜ Pohlak Consult

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

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 2025. aastal ning selle vastavust HÜT juhistele. Hea ühingujuhtimise nõuded on emitendile järgimiseks soovituslikud ning nendest eemaldumist selgitab emitent HÜT aruandes. Nordecon AS järgis 2025. aastal HÜT juhiseid, v.a kui aruandes on märgitud teisiti.

Üldkoosolek

Aktsionäride õiguste teostamine

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

Aktsionäridel on võimalus esitada küsimusi üldkoosoleku päevakorras nimetatud teemade kohta enne üldkoosoleku toimumise päeva tava- või e-posti aadressil, mis on näidatud üldkoosoleku kokkukutsumise teatel. Põhjendatud küsimustele vastatakse võimalusel enne üldkoosoleku toimumist emitendi veebilehel või üldkoosoleku ajal vastava teema arutelu käigus. 2025. aastal ei esitatud üldkoosoleku eel aktsionäride poolt küsimusi päevakorrapunktide kohta. Küsimusi ja vastuseid esitatud küsimuste kohta säilitatakse veebilehel kuni järgmise üldkoosoleku kohta teabe avaldamiseni. Üldkoosoleku järgselt avaldatakse koosoleku otsused börsiteatena.

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

Nordecon AS täitis 2025. aastal aktsionäride õiguste teostamisel HÜT punkti 1.1 alapunktide juhiseid.

Üldkoosoleku kokkukutsumine ja avaldatav teave

Nordecon AS-i aktsionäride korraline üldkoosolek toimus 21. mail 2025. Korraline üldkoosolek peeti Tallinnas Radisson Blu Hotel Olümpia konverentsikeskuses, algusega kell 10.00. Üldkoosoleku kutsus kokku Nordecon AS-i juhatuse.

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

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

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

Olenevalt üldkoosoleku päevakorrast loetakse oluliseks teabeks kasumi jaotamise ettepanek, muudetava põhikirja eelnõu koos muudatuste ära märkimisega, väärtpaberite 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 2025. aastal üldkoosoleku kokkukutsumisel ja avalikustatava teabe osas HÜT punkti 1.2 alapunktide juhiseid.

Üldkoosoleku läbiviimine

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

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

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

Nordecon AS täitis 2025. aastal üldkoosoleku läbiviimise osas HÜT punkti 1.3 alapunktide juhiseid.

Juhatus

Juhatus ülesanded

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

Tõhusa riskijuhtimise ja sisekontrolli tagamiseks juhatas:

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

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

2025. 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 2025. aastal juhatuse ülesannete osas HÜT punkti 2.1 alapunktide juhiseid.

Juhatusesse ja tasustamine

Juhatusesse

Nõukogu nimetab ja kutsub tagasi juhatuse liikmed ning määrab nende hulgast juhatuse esimehe. Juhatusesse 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. Juhatusesse liige võib osaleda emitendi konsolideerimisgrupi ettevõtete nõukogude töös. Juhatusesse liikmaga sõlmib tema ülesannete täitmiseks teenistuslepingu nõukogu esimees.

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

2025. aastal oli juhatuse koosseis alljärgnev:

	Amet/vastutusvaldkond	Teenistusaja algus	Teenistusaja lõpp
Maret Tambek	Juhatuse esimees Nordecon AS-i ja kontserni üldjuhtimine ning finants- ja tugiteenused	01.05.2017	30.04.2027
Deniss Berman	Juhatuse liige Müük ja ettevalmistus	01.01.2025	31.12.2027
Tarmo Pohlak	Juhatuse liige Ehitustegevus ja kinnisvaraarendus	05.06.2023	04.06.2026

Juhatuse tasustamine

Juhatuse tasustamise info on toodud Tasustamisaruandes.

Nordecon AS on 2025. aastal täitnud juhatuse koosseisu ja tasu osas HÜT punkti 2.2 alapunktide juhiseid.

Huvide konflikt

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

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

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

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

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

Nordecon AS täitis 2025. aastal juhatuse huvide konfliktide osas HÜT punkti 2.3 alapunktide juhiseid.

Nõukogu

Nõukogu ülesanded

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

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

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

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

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

Nõukogu tööd korraldab nõukogu esimees. Nõukogu esimees määrab kindlaks nõukogu koosoleku päevakorra, juhatab nõukogu koosolekuid, jälgib nõukogu töö tõhusust, korraldab andmete operatiivset edastamist nõukogu liikmetele, tagab, et nõukogul oleks piisav aeg otsuste ettevalmistamiseks ja andmetega tutvumiseks ja esindab nõukogu suhtlemisel emitendi juhatusega. 2025. aastal toimus kokku 4 nõukogu koosolekut. Nõukogu osales koosolekutel täies koosseisus.

Nordecon AS täitis 2025. aastal nõukogu ülesannete osas HÜT punkti 3.1 alapunktide juhiseid.

Nõukogu koosseis ja tasustamine

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

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

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

21.05.2025 toimunud korralisel üldkoosolekul otsustati alates 01.06.2025 määrata nõukogu esimehe põhitasuks 13 500 eurot, nõukogu aseesimehe põhitasuks 4 500 eurot ning ülejäänud nõukogu liikmete põhitasuks 1 500 eurot kuus. Kuni 31.05.2025 oli nõukogu esimehe põhitasuks 9 500 eurot, nõukogu aseesimehe põhitasuks 3 200 eurot ning ülejäänud nõukogu liikmete põhitasuks 1 300 eurot kuus.

Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud moodustasid 2025. aastal 241 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 80 tuhat eurot (2024: vastavalt 199 tuhat eurot ja 66 tuhat eurot).

2025. aastal oli nõukogu koosseis alljärgnev:

Nimi	Amet	Teenistusaja algus	Teenistusaja lõpp	2025 arvestatud tasud (tuhat eurot)	2024 arvestatud tasud (tuhat eurot)
Toomas Luman	Nõukogu esimees, AS Nordic Contractors esindaja	09.01.2006	20.05.2030	142	114
Andri Hõbemägi	Nõukogu aseesimees, AS Nordic Contractors esindaja	25.05.2013	24.05.2028	48	37
Vello Kahro	Nõukogu liige, sõltumatu liige	20.05.2015	20.05.2030	17	16
Sandor Liive	Nõukogu liige, sõltumatu liige	20.05.2015	20.05.2030	17	16
Andre Luman	Nõukogu liige, AS Nordic Contractors esindaja	20.05.2020	20.05.2030	17	16

Aruandeperioodil oli moodustatud nõukogu liikmete tulemustasu reserv summas 34 tuhat eurot, s.h. nõukogu esimees 23 tuhat eurot ja nõukogu aseesimees 11 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 11 tuhat eurot (2024: tulemustasu reserv kokku 198 tuhat eurot ja sotsiaalmaks 65 tuhat eurot). 2024. aastal moodustatud tulemustasu reservist maksti 2025. aastal välja 125 tuhat eurot (nõukogu esimees 83 tuhat eurot ja nõukogu aseesimees 42 tuhat eurot), ülejäänud tulemustasu osa väljamaksmisele ei kuulu.

Nordecon AS täitis 2025. 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 osapoolega. Nõukogu liikmel on keelatud ilma aktsionäride üldkoosoleku loata konkureerida Nordecon AS-iga.

Nordecon AS täitis 2025. 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. Juhatus liikmed on reeglina kutsutud ka muudele nõukogu koosolekutele, kus arutatakse emitendi tegevusega seotud küsimusi.

Juhatus ja nõukogu on teinud 2025. aastal aktiivset koostööd, et jälgida emitendi arengukava täitmist ning strateegiliste eesmärkide saavutamist. Juhatus lähtub emitendi juhtimisel nõukogu poolt antud strateegilistest juhistest ning arutab nõukoguga strateegilisi juhtimisküsimusi kindlate ajavahemike tagant.

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

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

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

Nordecon AS täitis 2025. aastal juhatuse ja nõukogu koostöö osas HÜT punktide 4.1-4.3 alapunktide juhiseid.

Mitmekesisuspoliitika rakendamine

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

Kontsern ei rakendanud 2025. aastal mitmekesisuspoliitikat, kuna peab nii juhtide kui ka töötajate valikul silmas alati kontserni huve, lähtudes valikute tegemisel haridusest, oskustest ja varasematest töökogumustest. Samas järgib kontsern põhimõtet mitte diskrimineerida kandidaate soolistel või muudel alustel.

Teabe avaldamine

Teabe avalikustamine veebilehel ja börsi infosüsteemis

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

Avalikustatava teabe osas lähtutakse Nasdaq Tallinna börsi reglemendist ja väärtpaberituru seadusest. Ettevõtte on määranud olulistest ehituslepingutest teavitamise piirmääraks 2025. aastal 2,6 miljonit eurot. 2025. aastal avalikustas Nordecon AS 20 börsiteadet samaaegselt Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemi ning emitendi kodulehe kaudu.

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

Kohtumised investorite ja finantsanalüütikutega

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

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

Nordecon AS täitis 2025. aastal teabe avaldamise osas HÜT peatükk 5 juhiseid.

2025. aastal ei toimunud kohtumisi investoritega.

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

Ettevõtte on arvamisel, et on loonud veebilehel info avalikustamisega ning vastutuleliku suhtumisega aktsionäridesse piisavalt head alternatiivid ja tingimused, et tagada aktsionäridele võrdne info kättesaadavus. Ettevõtte ei jaga kohtumistel 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 finantsaruandluse standarditega, nagu need on Euroopa Liidu poolt kasutamiseks vastu võetud (IFRS EL). Raamatupidamisaruanded koostatakse ja esitatakse kinnitamiseks Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, väärtpapieribörsi reeglites, äriseadustikus ning muudes seadusaktides sätestatud nõuete kohaselt.

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

Nõukogu esitab juhatuse poolt kinnitatud aruande 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 35).

Nordecon AS täitis 2025. aastal aruandluse osas HÜT punkti 6.1 alapunktide juhiseid, v.a 6.1.1.

Emitendi nõukogu ei pidanud vajalikuks alapunkt 6.1.1. kohaselt kutsuda emitendi audiitorit nõukogu koosolekule, kus kinnitati majandusaasta aruanne.

Auditeerimine

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

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

Audiitoriga sõlmitud lepingus on määratletud audiitori tööülesanded, ajakava ja tasu. Sõlmitud lepingu kohaselt teostab audiitor auditi vastavalt rahvusvahelistele auditeerimisstandarditele (Eesti). Audiitoril on võimaldatud anda hinnang ettevõtte tegevusele ilma ettevõttepoolsete takistusteta. Nordecon AS tasus 2025. aastal audiitoritele teenuste eest kokku 91 tuhat eurot. Audiitor andis nõukogu poolt moodustatud auditikomiteele kirjaliku ülevaate ettevõtte 2025. aasta auditeerimise käigust, tehtud tähelepanekutest ning muudest olulistest teemadest, mida arutati ettevõtte juhatusega. Nordecon AS täitis 2025. aastal auditeerimise osas HÜT punkti 6.2 alapunktide juhiseid.

Aksia ja aktsionärid

Aktsiainformatsioon

Väärtpaberi nimi	Nordecon AS lihtaktsia
Emitent	Nordecon AS
ISIN	EE3100039496
Väärtpaberi lühinimi	NCN1T
Nominaalväärtus	Puudub*
Emiteeritud väärtpabereid	32 375 483
Noteeritud väärtpabereid	32 375 483
Noteerimise kuupäev	18.05.2006
Turg	Nasdaq Tallinn, Balti Põhinimekiri
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 nimiväärtusega aktsiad.

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

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

Aktsiatega kauplemise koondtulemused

Väärtpaberi kauplemisajalugu

Hind (EUR)	2025	2024	2023	2022	2021
Avamishind	0,67	0,62	0,69	1,21	1,15
Kõrgeim	0,90	0,74	0,93	1,29	1,84
Keskmine	0,73	0,57	0,75	0,88	1,29
Madalaim	0,60	0,48	0,61	0,65	1,08
Viimane sulgemishind	0,69	0,67	0,62	0,69	1,20
Kaubeldud aktsiaid (tk)	2 657 335	1 923 109	1 749 055	2 599 303	7 037 117
Tehingute maht, mln EUR	2,00	1,10	1,30	2,40	9,32
Noteeritud aktsiate arv (31.12.), tuhat tk	32 375	32 375	32 375	32 375	32 375
Turuväärtus (31.12.), mln EUR	22,40	21,76	20,14	22,34	38,85

Aktsia väärtuse suhtarvud

Suhtarv	2025	2024	2023	2022	2021
P/E	-4,7	5,5	-20,8	-6,0	-6,0
P/B	1,0	0,8	0,9	0,9	1,5

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

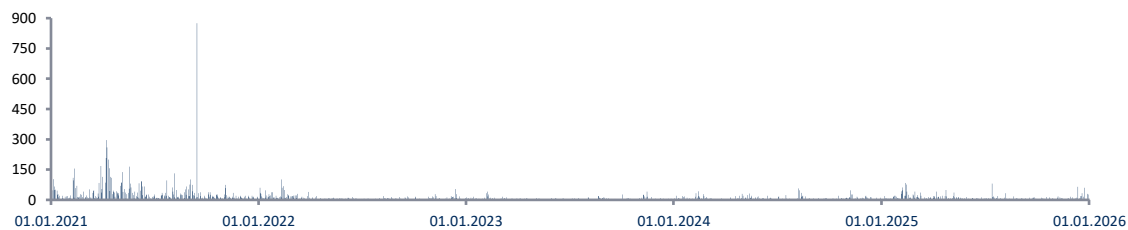
P/B = aktsia aasta viimane sulgemishind / (emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital/ aktsiate arv)

Nordecon AS-i aktsia hinna ja tehingute mahtude dünaamika aastatel 2021-2025

Aktisahinna liikumine eurodes



Tehingute päevakäibed tuhandetes eurodes



Aktisahinna muutumine võrreldes peamise võrdlusindeksiga OMX Tallinn aastatel 2021-2025



Indeks/aktsia	01.01.2021*	31.12.2025	+/-%
OMX Tallinn	1 343,72	2 052,28	+52,73%
NCN1T	1,14 EUR	0,69 EUR	-39,3%

* Nasdaq Tallinna börsi sulgemishind ja OMXT indeksi väärtus seisuga 31.12.2020.

Aktsionäride struktuur

Nordecon AS-i suurimad aktsionärid seisuga 31.12.2025

Aktsionär	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
AS Nordic Contractors	16 563 145	51,16
Lüksusjaht AS	4 332 342	13,38
Toomas Luman	830 000	2,56
Signet Bank AS kliendid	574 200	1,77
Nõmme Erahamariduse SA	370 370	1,14
Lembit Talpsepp	360 000	1,11
SEB Pank AS kliendid	300 000	0,93
OÜ Alar Invest	255 000	0,79
Genadi Bulatov	250 600	0,77
Swedbank AB kliendid	210 984	0,65

Nordecon AS-i aktsionäride struktuur seisuga 31.12.2025

	Aktsionäride arv (tk)	Osalus (%)
Aktsionärid osalusega > 5%	2	64,54
Aktsionärid osalusega 1%-5%	4	6,59
Aktsionärid osalusega < 1%	6 214	26,25
Omaaktsiad	1	2,62
Kokku	6 221	100

Aktsionäride struktuur tegevusalade ja juriidilise vormi järgi seisuga 31.12.2025:

Tegevusala ja juriidiline vorm	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Juriidilistest isikutest ettevõtted	23 921 970	73,89
Füüsilised isikud	7 061 269	21,81
Finantsasutused (pangad, investeerimisfondid)	1 392 244	4,30
Kokku	32 375 483	100

Aktsionäride struktuur aktsionäride asukohamaa järgi seisuga 31.12.2025:

Asukohamaa	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Eesti	30 853 198	95,29
Läti	752 909	2,33
Leedu	490 146	1,51
Soome	219 638	0,68
Saksamaa	25 695	0,08
Holland	10 010	0,03
Rootsi	9 741	0,03
Taani	3 477	0,01
Malta	1 739	0,01
Muud	8 930	0,03
Kokku	32 375 483	100

Nordecon AS-i nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad seisuga 31.12.2025

Nõukogu		Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Toomas Luman (AS Nordic Contractors, OÜ Luman ja Pojad)*	Nõukogu esimees	17 558 145	54,23
Andri Hõbemägi	Nõukogu liige	50 000	0,15
Vello Kahro	Nõukogu liige	10 000	0,03
Sandor Liive	Nõukogu liige	0	0,00
Andre Luman	Nõukogu liige	25 000	0,08
Kokku		17 643 145	54,49

* Erasiku poolt kontrollitud ettevõtted

Nordecon AS juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad seisuga 31.12.2025:

Juhatus		Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Maret Tambek	Juhatusesimees	0	0,00
Deniss Berman	Juhatuseliige	0	0,00
Tarmo Pohlak	Juhatuseliige	3 942	0,01
Kokku		3 942	0,01

Aktsiatega seotud piirangud

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

Dividendipoliitika**Väljamakstavate dividendide ettepaneku tegemisel arvestab juhatus eelkõige:**

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

Nordecon AS-i poolt eelmistel aastatel aktsionäridele makstud dividendid:

Väljamaksmise aasta	Väljamakstud dividendid EUR '000	Aktsiate arv tuhandetes	Dividend aktsia kohta EUR	Dividendi määr puhaskasumist*
2021	3 778	31 529	0,12	65%
2022	0	31 529	0	0
2023	0	31 529	0	0
2024	0	31 529	0	0
2025	0	31 529	0	0

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

Tasustamisaruanne

Tasustamisaruanne kajastab teavet Nordecon AS-i juhatusele 2025. aastal makstud tasude ja muude hüvitiste kohta.

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

Juhatuse tasustamine

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

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

- Tulemustasu igaks majandusaastaks püstitatud eesmärkide täitmise eest. Tulemustasu aluseks on kontserni EBITDA (ärikasum, millele on liidetud majandusaastal arvestatud kulum) tase enne juhatuse liikmete tulemustasu arvutamise mõju. Igale eesmärgistatud EBITDA tasemele on kehtestatud koefitsient, mis korrutatakse teenistustasuga leidmaks tulemustasu summa. EBITDA eelarvelist eesmärki ületavalt osalt arvestatud tasust 50% makstakse välja eeldusel, et tulemustasu arvestamise aluseks olnud majandusaastale järgneval majandusaastal saavutatakse antud aastaks kehtestatud EBITDA eelarveline eesmärk. Tulemustasu ei maksta, kui vastavaks perioodiks kehtestatud eesmärgid ei saavutata või tulemustasu määramisel on tuginetud andmetele, mis osutusid (nt pärast auditeerimist) olulisel määral ebaõigeks.
- Hüvitis teenistuslepingu lõppemise järgselt konkurentsikeelu järgimise eest kuni 6 kordne 12 kuu keskmine teenistustasu koos tulemustasudega. Tasu maksmine on põhjendatud konkurentsikeelu rakendamise ja juhatuse liikme edasise tegevuse suhtes perioodil, mille eest hüvitist makstakse.
- Hüvitis teenistuslepingu lõppemisel kuni 6 kordne 12 kuu keskmine teenistustasu koos tulemustasudega. Teenistuslepingu lõppemisel ei maksta hüvitist, kui lepingu lõpetamine toimub juhatuse liikme initsiatiivil, juhatuse liige kutsutakse tagasi seoses seaduse rikkumisega, juhatuse liige rikub teenistuslepingut või juhatuse liige on tekitanud oma tegevusega emitendile otsest kahju. Samuti ei maksta hüvitist, kui juhatuse liikme teenistuslepingut pikendatakse poolte kokkuleppel järgmiseks teenistusperioodiks.

Juhatuse teenistustasud aastal 2025

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud moodustasid 2025. aastal 568 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 187 tuhat eurot (2024: vastavalt 527 tuhat eurot ja 174 tuhat eurot).

Aruandeperioodil oli moodustatud juhatuse liikmete tulemustasu reserv summas 123 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 40 tuhat eurot (2024: vastavalt 741 tuhat eurot ja 245 tuhat eurot). 2024. aastal moodustatud tulemustasu reservist maksti 2025. aastal välja 467 tuhat eurot, ülejäänud tulemustasu osa väljamaksmisele ei kuulu.

EUR'000	Teenistustasu	Muud hüved	Tulemustasu reserv	Tasu kokku
Maret Tambek (juhatuse esimees)	225	14	56	295
Deniss Berman (juhatuse liige)	168	16	33	217
Tarmo Pohlak (juhatuse liige)	175	21	34	230

Muude hüvedena on juhatusel kasutada ametiauto, telefonikompensatsioon, täiendav tasustatud puhkus, koolitused, jms. 2025. aasta muude hüvede kuludena on kajastatud ametiauto, telefoni ja koolituste kulud.

Juhatuse teenistustasu, emattevõtte töötajate täistööaja keskmine tasu ning kontserni tulemuslikkus

EUR'000	2025	2024	2023	2022	2021
Juhatuse teenistustasu*					
Maret Tambek (juhatuse esimees)	225	215	137	126	111
Deniss Berman (juhatuse liige)	168	-	-	-	-
Tarmo Pohlak (juhatuse liige)	175	166	86	-	-
Priit Luman (juhatuse liige)	-	143	118	103	90
Gerd Müller (juhatuse esimees)		3	212	188	168
Juhatuse lahkumishüvitis					
Gerd Müller		-	222	-	-
Juhatuse kontserni tütarettevõtte juhtimise tasu					
Maret Tambek		-	-	-	0,09
Kontserni EBITDA	8 250	11 025	-412	2 791	-2 437
Töötajatele keskmine aasta tasu	58	39	35	31	29

*Juhatuse liikmete teenistusperioodid:

Maret Tambek	01.05.2017 – 30.04.2027
Deniss Berman	01.01.2025 – 31.12.2027
Tarmo Pohlak	05.06.2023 – 04.06.2026
Priit Luman	01.05.2017 – 31.12.2024
Gerd Müller	08.01.2018 – 07.01.2024

Muutuvtasu tagasinõudmise võimalust ettevõttes ei rakendata.

Tasusüsteemist kõrvale kalduvaid erandeid juhatuse tasustamisel tehtud ei ole.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

EUR '000	Lisa	31.12.2025	31.12.2024
VARAD			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	7	5 266	8 195
Muud finantsvarad	8	1 088	0
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	9	46 348	29 449
Ettemaksed	10	3 274	3 543
Varud	11	26 022	28 091
Käibevara kokku		81 998	69 278
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud		77	77
Muud finantsvarad	8	1 810	910
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	9	10 142	9 771
Kinnisvarainvesteeringud	13	5 517	5 517
Materiaalne põhivara	14	12 234	13 247
Immateriaalne põhivara	15	14 922	14 951
Põhivara kokku		44 702	44 473
VARAD KOKKU		126 700	113 751
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	16	12 049	12 626
Võlad hankijatele	18	49 569	36 819
Muud võlad	19	9 971	10 260
Saadud ettemaksed	20	15 249	12 472
Eraldised	21	3 863	1 333
Lühiajalised kohustused kokku		90 701	73 510
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	16	5 708	5 720
Võlad hankijatele	18	1 605	5 091
Eraldised	21	5 730	2 826
Pikaajalised kohustused kokku		13 043	13 637
KOHUSTUSED KOKKU		103 744	87 147
OMAKAPITAL			
Aktsiakapital	22	14 379	14 379
Omaaktsiad		-660	-660
Ülekurs		635	635
Kohustuslik reservkapital	22	2 554	2 554
Realiseerumata kursivahed	22	4 522	4 034
Jaotamata kasum		141	4 746
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital		21 571	25 688
Mittekontrolliv osalus		1 385	916
OMAKAPITAL KOKKU		22 956	26 604
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		126 700	113 751

Lisad lehekülgedel 74-124 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

EUR´000	Lisa	2025	2024
Müügitulu	24	208 281	223 925
Müüdnud toodangu, teenuste ja kaupade kulu	27	-194 746	-207 155
Brutokasum		13 535	16 770
Turunduskulud		-433	-422
Üldhalduskulud	28	-6 814	-7 878
Muud äritulud	29	154	286
Muud ärikulud	29	-6 835	-695
Ärikasum (-kahjum)		-393	8 061
Finantstulud	30	499	678
Finantskulud	30	-3 464	-3 011
Finantstulud ja -kulud kokku		-2 965	-2 333
Maksustamiseelne kasum (-kahjum)		-3 358	5 728
Tulumaks	31	-141	-563
Perioodi puhaskasum (-kahjum)		-3 499	5 165
Muu koondkasum:			
Tulevikus ümber klassifitseeritavad kirjed puhaskasumisse või -kahjumisse			
Realiseerumata kursivahed		488	248
Kokku muu koondkasum		488	248
KOKKU KOONDKASUM (-KAHJUM)		-3 011	5 413
Puhaskasum (-kahjum):			
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa		-4 605	3 827
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		1 106	1 338
Kokku puhaskasum (-kahjum)		-3 499	5 165
Koondkasum (-kahjum):			
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa		-4 117	4 075
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		1 106	1 338
Kokku koondkasum (-kahjum)		-3 011	5 413
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta			
emaettevõtte aktsionäridele:			
Tavapuhaskasum (-kahjum) aktsia kohta eurodes		-0,15	0,12
Lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta eurodes		-0,15	0,12

Lisad lehekülgedel 74-124 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

EUR'000	Lisa	2025	2024
Rahavood äritegevusest			
Laekumised ostjatelt ¹		243 613	273 153
Maksud hankijatele ²		-210 621	-242 605
Makstud käibemaks		-8 583	-9 272
Maksud töötajatele ja töötajate eest		-22 855	-19 964
Makstud tulumaks		-350	-237
Netorahavoog äritegevusest		1 204	1 075
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetamine		-409	-328
Materiaalse põhivara müük		478	319
Antud laenud		-60	-876
Antud laenude laekumised		10	5
Saadud dividendid		0	6
Saadud intressid		112	307
Raha paigutamine pikaajalisse tähtajalisse hoiusesse		-2 898	0
Netorahavoog investeerimistegevusest		-2 767	-567
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	16	3 802	1 896
Saadud laenude tagasimaksud	16	-1 571	-1 633
Rendikohustuse põhiosa tagasimaksud	16, 17	-2 458	-2 220
Rendimaksetega seotud intressimaksud		-256	-339
Makstud intressid		-716	-651
Makstud dividendid		0	-1 347
Muud laekumised		5	116
Netorahavoog finantseerimistegevusest		-1 194	-4 178
Rahavoog kokku		-2 757	-3 670
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul		8 195	11 892
Valuutakursimuutused		-172	-27
Raha jäägi muutus		-2 757	-3 670
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul		5 266	8 195

¹ Laekumised ostjatelt sisaldab ostjate poolt tasutud käibemaksu

² Maksud hankijatele sisaldab tasutud käibemaksu

Lisad lehekülgedel 74-124 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

EUR`000	Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital						Kokku	Mitte-kontrolliv osalus	Kokku
	Aktσια-kapital	Oma-aktiad	Reserv-kapital	Üle-kurs	Realiseerumata kursivahed	Jaotamata kasum			
Saldo seisuga 31.12.2023	14 379	-660	2 554	635	3 786	919	21 613	925	22 538
Perioodi kasum	0	0	0	0	0	3 827	3 827	1 338	5 165
Muu koondkasum					248	0	248	0	248
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	0	248	3 827	4 075	1 338	5 413
Tehingud omanikega									
Väljamakstud dividendid	0	0	0	0	0	0	0	-1 347	-1 347
Tehingud omanikega kokku	0	0	0	0	0	0	0	-1 347	-1 347
Saldo seisuga 31.12.2024	14 379	-660	2 554	635	4 034	4 746	25 688	916	26 604
Perioodi kasum (-kahjum)	0	0	0	0	0	-4 605	-4 605	1 106	-3 499
Muu koondkasum					488	0	488	0	488
Aruandeperioodi koondkasum (-kahjum) kokku	0	0	0	0	488	-4 605	-4 117	1 106	-3 011
Tehingud omanikega									
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	0	0	0	-637	-637
Tehingud omanikega kokku	0	0	0	0	0	0	0	-637	-637
Saldo seisuga 31.12.2025	14 379	-660	2 554	635	4 522	141	21 571	1 385	22 956

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

Lisad lehekülgedel 74-124 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks

LISA 1. Kontserni üldine informatsioon

Nordecon AS on Eestis registreeritud äriühing, mille aadress on Toompuiestee 35, Tallinn 10149, Eesti. Nordecon AS-i enamusaksionär ning Nordeconi kontserni kontrolliv ettevõtte on 51,16% 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) 31.12.2025 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne hõlmab emaettevõtet ja tema tütaretevõtteid (edaspidi koos nimetatuna kontsern) ning osalusi kontserni sidusettevõtetes. Kontserni peamised tegevusalad on hoonete ja rajatiste ehituse peatöövõtt, strateegiliselt kehtestatud piirides ka kinnisvara arendustegevus. Tütaretevõtete ning sidusettevõtte kaudu tegutseb kontsern lisaks Eestile Ukrainas ja Rootsis. Leedus registreeritud tütaretevõtte tegevus on peatatud.

2025. aastal ei toimunud olulisi muudatusi kontserni struktuuris.

LISA 2. Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused

Vastavuse kinnitus

Nordecon AS-i 2025. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on Euroopa Liidu poolt vastu võetud (IFRS EL). Emaettevõtte põhjaruanded on aastaaruande lisas 36 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 28.04.2026.

Väärtuse mõõtmise üldalused

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

Arvestus- ja esitusvaluuta

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

Juhtkonnapoolsed hinnangud ning oluliste arvestuspõhimõtete rakendamisel tehtud otsused

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

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

Kontserni äritegevus oli koondunud 2025. aastal olulises osas Eestisse. Eesti majandus kasvas 2025. aastal tagasihoidlikult, esialgsete hinnangute kohaselt 1%.

Eesti Konjunktuuriinstituudi andmetel on ehitusturg stabiliseerunud, ka ehitusettevõtete kindlustunde indikaator on veidi kõrgem, kui 2024. aastal. Ehitusmaht vähenes 2025. aastal 2024. aastaga võrreldes kokku 1,5%, ainult kohalikku ehitusturgu arvestades vähenes ehitusmaht 1,4%. Statistikaameti esialgsel andmetel ehitasid Eesti

ehitusettevõtted 2025. aastal Eestis ja välisriikides kokku 4 miljardi euro eest, millest hooned moodustasid 2,5 ja rajatised 1,5 miljardit eurot.

Ehitushinnaindeks tõusis 2025. aastal võrrelduna 2024. aastaga 1,5%. Ehitushinnaindeksit on enim mõjutanud materjalide hinnatõus, mis oli ka aasta võrdluses suurim mõjutaja. Kallinenud on ka tööjõud ning ehitusmasinate kasutuskulud. Väljavaated 2026. aastaks on optimistlikumad. Majandusanalüütikud prognoosivad majanduskasvuks 2,3-3,6%, mida toetab peamiselt siseriiklik nõudluse paranemine. Prognoositakse ka inflatsiooni aeglustumist ning üldise kindlustunde mõningast paranemist.

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

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

Ehituslepingute tulu kajastamine valmidusastme meetodil (lisa 25, 26) (H)

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

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

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

Hinnanguga seotud lepinguvarade bilansiline maksumus seisuga 31.12.2025 oli 6 324 tuhat eurot (31.12.2024: 3 836 tuhat eurot) ning lepingukohustiste bilansiline maksumus 12 916 tuhat eurot (31.12.2024: 11 345 tuhat eurot).

Varude neto realiseerimisväärtuse määramine (lisa 11) (H)

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

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

Kontsern tugineb arendustegevuseks soetatud kinnistute neto realiseerimisväärtuse hindamisel kontsernis töötavate kinnisvaraspetsialistide poolt tehtud arvutustele. Nimetatud kinnistud on valdavas osas kehtestatud detailplaneeringuga või selle menetlemine on pooleli. Kinnistud asuvad Eestis Tartus ja selle lähiümbruses, Pärnus ja Narvas. Kontsern hindas kinnistute neto realiseerimisväärtust kasutades residuaalmeetodit, mis nõuab olulises osas hinnangute andmist. Residuaalmeetodi järgi on kinnistu väärtuseks summa, mis jääb järele peale kinnistule kavandatava arendusprojekti realiseerimisest saadud tuludest ehitus- ja muude arenduskulude maha arvamist. Hindamise viisid läbi kontserni kinnisvaraspetsialistid. Hindamine viidi läbi iga kinnistu osas eraldi, võttes arvesse iga kinnistu detailplaneeringu või planeeritava ehitusõiguse kohaseid võimalusi ja eripärasid (sh kinnistu piirkondlik asukoht). Tuginedes nimetatud hinnangutele, ei olnud aruandeperioodil vajadust kinnistuid alla hinnata. Hindamiste tundlikkusanalüüsid on toodud aastaaruande lisades.

Hinnangutega seotud varude bilansiline maksumus seisuga 31.12.2025 oli 8 971 tuhat eurot (31.12.2024: 9 693 tuhat eurot).

Kinnisvarainvesteeringute klassifitseerimine (O) ja hindamine (H) (lisad 4, 13)

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

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

Kontserni kinnisvarainvesteeringud asuvad Eestis Pärnus ning Ukrainas Kiieviga külgnevas Shastlivi külas, Kiiev - Borispol kiirtee ääres. Kinnisvarainvesteeringute väärtuste hindamisel on kasutatud nii võrdlusmeetodit, kui ka diskonteeritud rahavoogude meetodit. Viimast mainitud hindamismeetodit on kasutatud kinnistute puhul, mis asuvad piirkondades, kus ei ole aruandeaastal toimunud piisavas mahus hoonestamata kinnistute müügitehinguid. Hindamine viidi läbi iga kinnistu osas eraldi, võttes arvesse iga kinnistu detailplaneeringu või planeeritava ehitusõiguse kohaseid võimalusi ja eripärasid (sh kinnistu piirkondlik asukoht). Tuginedes hinnangutele on Eestis asuvad kinnisvarainvesteeringud aruandeperioodi lõpu seisuga finantsseisundi aruandes kajastatud õiglasel väärtuses. Venemaa sõjaline sissetung Ukrainasse 2022. aasta veebruaris ning jätkuv sõjaline tegevus Ukrainas on muutnud sealse majanduse väga ebakindlaks. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutatavate sisendite ebastabiilsus sõjaolukorras on kaasa toonud olukorra, kus perioodil 2022-2025 puudus võimalus saada kontserni Ukrainas asuva kinnistu kohta rahvusvaheliselt tunnustatud sõltumatute hindajate hinnanguid. Viimane hindamine teostati 2021. aastal, millest lähtuvalt on kinnisvarainvesteering bilansis kajastatud. Samuti ei ole kontsern kasutanud alternatiivseid hindamismeetodeid, kuna puuduvad objektiivsed ja usaldusväärsed sisendid. Kontsern jälgib jätkuvalt kinnistu seisundit ning majanduskeskkonna arenguid, et määrata kindlaks ajastus, mil on võimalik läbi viia asjakohane ja objektiivsetel andmetel põhinev õiglase väärtuse hindamine. Kinnistu ei ole saanud sõjategevuses kahjustada ning kontsernil on territoriaalne kontroll kinnistu üle.

Eestis asuvate kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus seisuga 31.12.2025 oli 3 705 tuhat eurot (31.12.2024: 3 705 tuhat eurot) ning Ukrainas asuva kinnisvarainvesteeringu bilansiline maksumus oli 1 812 tuhat eurot (31.12.2024: 1 812 tuhat eurot).

Eraldised ja tingimuslikud kohustused (lisad 21, 33) (H)

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

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

Garantiieraldise bilansiline maksumus seisuga 31.12.2025 oli 2 472 tuhat eurot (31.12.2024: 2 551 tuhat eurot).

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

Rekultiveerimiseraldise bilansiline maksumus seisuga 31.12.2025 oli 804 tuhat eurot (31.12.2024: 1 041 tuhat eurot).

Firmaväärtuse hindamine (lisa 15) (H)

Kontsern hindab vähemalt kord aastas tütarettevõtete soetamisest tekkinud firmaväärtuse kaetava väärtuse võimalikku vähenemist alla selle raamatupidamisväärtuse. Hindamine toimub firmaväärtust omavate raha teenivate üksuste õiglase väärtuse (miinus müügikulutused) või kasutusväärtuse leidmise kaudu. Kasutusväärtuse leidmiseks peab juhtkond prognoosima raha teenivate üksuste tulevasi netorahavooge ning valima sobiva diskontomäära rahavoogude nüüdisväärtuse arvutamiseks. Kontserni juhtkond käsitleb raha teenivate üksustena kontserni ettevõtteid, 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 selle bilansilise väärtusega (sisaldab firmaväärtust).

Prognoositud netorahavooge, milles on arvesse võetud nii investeringud käibekapitali kui ka põhivahendite hoidmiseks hinnangu andmise ajal valitsenud seisundit, 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 diskontomäär oli 12,2% ja 11,6%. Seisuga 31.12.2025 ja 31.12.2024 firmaväärtuste allahindlusvajadust ei tuvastatud. Firmaväärtuse testimisel kasutatud diskontomäärade muutuse mõju kasutusväärtusele on esitatud lisa 15.

Firmaväärtuse bilansiline maksumus seisuga 31.12.2025 oli 13 995 tuhat eurot (31.12.2024: 13 995 tuhat eurot).

Laenuõuete hindamine (lisa 9, 35) (H)

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

Kontserni poolt Ukraina sidusettevõttele kinnistu omandamiseks ja arendamiseks antud laenu tagasimaksmine sõltub kinnisvaraprojekti realiseerumise edukusest. Rajatava arendusprojekti väärtuse hindamiseks kasutab kontsern rahvusvaheliselt tunnustatud sõltumatut hindajat. Oluliste sisenditena on hinnatud projekti rahavoogu (eeldatavad rendihinnad), diskontomäärasid, renditavate äripindade vakantsuse määrasid ning realiseerimise ajafaktorit (arendusprojektide valmimise edasilükkumist). Venemaa sõjaline sissetung Ukrainasse 2022. aasta veebruaris ning jätkuv sõjaline tegevus Ukrainas on muutnud sealse majanduse väga ebakindlaks ning seisuga 31.12.2025 ja 31.12.2024 puudus võimalus saada rahvusvaheliselt tunnustatud sõltumatute hindajate hinnangut kontserni Ukrainasse rajatava arendusprojekti õiglase väärtuse kohta. Viimane hindamine teostati 2021. aastal. Samuti ei ole kontsern kasutanud alternatiivseid hindamismeetodeid, kuna puuduvad objektiivsed ja usaldusväärsed sisendid. Kontsern jälgib jätkuvalt kinnistu seisundit ning majanduskeskkonna arenguid, et määrata kindlaks ajastus, mil on võimalik läbi viia asjakohane ja objektiivsetel andmetel põhinev õiglase väärtuse hindamine. Laenu tagatiseks on arenduses olev kinnistu. Kinnistu ei ole saanud sõjategevuses kahjustada ning kontsernil on territoriaalne kontroll kinnistu üle.

Ukraina arendusprojektiga seotud laenuõude bilansiline maksumus seisuga 31.12.2025 oli 8 941 tuhat eurot (31.12.2024: 8 544 tuhat eurot).

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

Aruandeperioodil rakendunud uued ja muudetud standardid ja tõlgendused

Järgmised uued või muudetud standardid ja tõlgendused muutusid kontsernile kohustuslikuks alates 01.01.2025. Muudatuste rakendamine ei toonud kaasa olulist mõju kontserni konsolideeritud finantsaruannetele.

- Standard IAS 21 „Valuutakursside muutuste mõjud“ – „Vahetatavuse puudumine“ muudatud. Muudatused täpsustavad, millal valuuta on teise valuuta vastu vahetatav, kuidas määrata hinnangulist hetkekurssi vahetatavuse puudumisel ning millist lisainfot tuleb sellisel juhul avalikustada.

Muudatuste rakendamine ei toonud kaasa olulist mõju kontserni konsolideeritud raamatupidamise aruandele.

Seni veel jõustumata standardid, tõlgendused ja avaldatud standardite muudatused

IFRS 18 „Finantsaruannete esitamine ja avalikustamine“ (kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuar 2027 või hiljem. Lubatud on varasem rakendamine).*

Standardiga IFRS 18 asendatakse standard IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“. Peamised muutused nõuetes on esitatud kokkuvõtlikult allpool.

Struktureeritud kasumiaruanne

Standardiga IFRS 18 kehtestatakse uute määratlustega vahesummad – „ärikasum“ ja „kasum (kahjum) enne finantseerimist ja tulumaksu“ ning nõue, et kõik tulud ja kulud tuleb jaotada kolme uue eraldiseisva kategooria vahel, lähtudes ettevõtte peamistest tegevustest: äritegevus, investeerimine ja finantseerimine.

IFRS 18 kohaselt ei ole ettevõtetele enam lubatud avalikustada tegevuskulusid ainult lisades. Ettevõtte peab esitama tegevuskulud viisil, mis annab kõige kasulikuma struktureeritud kokkuvõtte tema kuludest, tehes seda:

- olemuse,
- funktsiooni või
- kombineeritud esitusviisi kaudu.

Kui tegevuskulud esitatakse funktsiooni alusel, siis rakenduvad uued avalikustamisnõuded.

Juhtkonna määratletud tulemuslikkuse näitajad, mida tuleb avalikustada ja auditeerida

IFRS 18 kohaselt tuleb raamatupidamise aruandes avalikustada ka mõned näitajad, mida nn hea raamatupidamistava ette ei näe. Standardiga kehtestatakse juhtkonna määratletud tulemuslikkuse mõõdikute kitsas määratlus, mille kohaselt:

- need on tulude ja kulude vahesumma;
- neid kasutatakse avalikus kommunikatsioonis väljaspool finantsaruandeid ja
- need peegeldavad juhtkonna hinnangut finantstulemustele.

Iga esitatud juhtkonna määratletud tulemuslikkuse mõõdiku kohta peab ettevõtte ühes raamatupidamise aruande lisas selgitama, miks selle mõõdikuga esitatav teave on kasulik, kuidas see on arvutatud, ja võrdlema seda IFRS raamatupidamisstandardite kohaselt arvestatud näitajaga.

Andmete suurem eristamine

Uue standardiga antakse täpsemad juhiseid teabe rühmitamise kohta raamatupidamise aruandes. See hõlmab juhiseid selle kohta, kas teave tuleb avalikustada põhjaruannetes või esitada detailsemalt lisades. Ettevõtetele ei soovitata kasutada rida „Muud“, ent kui nad seda teevad, tuleb neil esitada täiendavat teavet.

Muud põhjaruannetele kohaldatavad muudatused

Standardiga IFRS 18 määratakse äritegevuse rahavoogude kaudmeetodil esitamisel lähtepunktiks ärikasum ning kaotatakse võimalus liigitada intressi- ja dividendirahavood rahavoogude aruandes äritegevuseks (see erineb teatud liiki põhitegevusega ettevõtete puhul). Lisaks kehtestatakse uus nõue esitada firmaväärtus bilansis eraldi kirjena.

Üleminek

Raamatupidamise aastaaruandes, mis on koostatud perioodi kohta, mil uut standardit esmakordselt rakendatakse, peab ettevõtte esitama sellele perioodile vahetult eelnenud võrdlusperioodi kasumiaruande iga kirje võrdluse, avalikustades:

- IFRS 18 nõuete kohaselt esitatud korrigeeritud summad ja
- IAS 1 kohaselt eelnevalt esitatud summad.

Kontsern kavatseb uut standardit rakendada alates 1. jaanuarist 2027. IFRS 18 vastuvõtmisega oodatakse, et see avaldab olulist mõju kontserni konsolideeritud raamatupidamise aruande esitamise ja avalikustamise praktikale. Kontsern alles hindab IFRS 18 rakendamisest tulenevat võimalikku mõju oma raamatupidamise aruandele.

Muud jõustumata standardid, tõlgendused ja avaldatud standardite muudatused

Järgnevad uued standardid, tõlgendused ja muudatused ei kohaldu veel 31. detsembril 2025 lõppenud aruandeperioodile. Kontsern ei ole ühtki neist uutest või muudetud standarditest ennetähtaegselt kasutusele võtnud ja need ei avalda jõustudes kontserni konsolideeritud raamatupidamise aruandele olulist mõju.

- Finantsinstrumentide liigitamise ja mõõtmise muudatused“ (IFRS 9 ja IFRS 7 muudatused);

- „Loodusjõududest sõltuvad elektrienergiat puudutavad lepingud“ (IFRS 9 ja IFRS 7 muudatused), kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2026 või hiljem. Muudatused puudutavad eelkõige taastuvenergia ostulepinguid ning selgitavad omakasutuse erandi rakendamist, leevendavad teatud riskimaandamisarvestuse nõudeid ning lisavad täiendavad avalikustamismõõtmised nende lepingute mõju kohta finantstulemustele ja rahavoogudele.
- IFRS 19 „Avaliku aruandekohustuseta tütarettevõtted: avalikustatav teave“ (kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2027 või hiljem. Lubatud on varasem rakendamine). Standard võimaldab teatud tingimustel tütarettevõtetel, kellel puudub avalik aruandekohustus, rakendada vähendatud avalikustamismõõtmised, säilitades samal ajal kajastamise ja mõõtmise põhimõtted samadena nagu täismahus IFRS-is.
- IFRS standardite iga-aastased edasiarendused – 11. köide*

*ei ole Euroopa Liidu poolt heaks kiidetud.

LISA 4. Olulisemad arvestuspõhimõtted

Konsolideerimise alused

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 suurust kasutades oma mõjuvõimu majandusüksuse üle. Konsolideeritud aruanded sisaldavad tütarettevõtete finantsaruandeid alates kontrolli omandamise kuupäevast kuni kontrolli lõppemise kuupäevani.

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

Sidusettevõtted

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

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

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

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

Välisriikides asuvate tütarettevõtete finantsaruannete teisendamine

Välisriikides asuvate tütarettevõtete vara ja kohustused (sealhulgas äriühenduse käigus soetatud varaobjektide ümberhindamiste tulemused) on ümber teisendatud eurodesse aruandeperioodi lõpus kehtinud valuutakursside alusel. Tulu ja kulud on teisendatud eurodesse tehingu kuupäeval kehtinud valuutakursside alusel või aruandeperioodi keskmisi kurssi kasutades, kui vahetuskurss euro ja välisvaluuta vahel on olnud stabiilne. Ümberhindamisel kasutatud erinevate kuupäevade valuutakursside mõjul tekkinud kursivahed on kajastatud muus

koondkasumis või -kahjumis. Välisriigis asuva tütarettevõtte täielikul või osalisel võõrandamisel, millega kaasneb kontrolli lõppemine, kajastatakse vastav osa realiseerumata kursivahedest aruandeperioodi tulu või kuluna.

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

	Kuupäev	Rootsi kroon (SEK)	Ukraina grivna (UAH)*
1 euro (EUR)	31.12.2025	10,8215	49,8565
1 euro (EUR)	31.12.2024	11,4590	43,9266

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

Finantsvara

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

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

Finantsvara liigitamine

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

Korrigeeritud soetusmaksumuses mõõdetavad finantsvarad

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

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

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

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

Intressitulu kajastatakse koondkasumiaruandes kirjel „Finantstulud“.

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. Rahavoogude aruanne on koostatud otsemeetodil.

Finantskohustused

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

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast.

Kui ettevõtte kavatab ja ta omab õigust omal äranägemisel olemasoleva laenulepingu alusel kohustist refinantseerida või pikendada seda vähemalt kaheteistkümneks kuuks pärast aruandeperioodi, liigitatakse kohustis pikaajaliseks ka siis, kui see müüdi tuleks tasuda lühema perioodi jooksul. Kui aga kohustise refinantseerimine või

pikendamine ei ole ettevõtte otsustada (näiteks juhul, kui puudub refinantseerimise kokkulepe), ei arvesta ettevõtte võimalust kohustist refinantseerida ja liigitab kohustise lühiajaliseks.

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

Varud

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

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

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

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

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

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

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

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

Materiaalne põhivara

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

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest (sh laenukasutuse kulud). Soetamise järel kajastatakse materiaalsel põhivara finantsseisundi aruandes soetusmaksumuses, millest on maha arvatud 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 kuluminorm määratakse eraldi, lähtudes komponendi eeldatavast kasulikust elueast.

Arvele võetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud, nt mõne varaobjekti osade asendamine, lisatakse vara raamatupidamisväärtusele siis, kui on tõenäoline, et kontsern saab sellest väljaminekust tulevikus majanduslikku kasu ning väljaminekuga seotud vara soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Selliselt

asendatud osad eemaldatakse finantsseisundi aruandest. Kõik muud põhivaraga seotud väljaminekud kajastatakse kulutuste tegemise perioodi kuludes.

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

Põhivara rühm	Kasulik eluiga aastates	Põhivara rühm	Kasulik eluiga aastates
Maa Ehitised	Ei amortiseerita 33	Masinad ja seadmed Muu põhivara	3-12 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 edasiulatuvalt.

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

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

Laenukasutuse kulud

Laenukasutuse kulud, mis on otseselt seostatavad varaobjekti soetamise, ehitamise või tootmisega kajastatakse vara soetusmaksumuse koosseisus. Laenukasutuse kulud on kulud, mida ei oleks tekkinud, kui tingimustele vastava varaobjekti osas ei oleks väljaminekut tehtud. Kui laen on võetud mingi konkreetse varaobjekti hankimiseks, määratakse selle varaobjekti kapitaliseeritavate laenukasutuse kulude summa nii, et see on sama suur kui kõnealusel laenust antud perioodi jooksul tekkinud tegelikud laenukasutuse kulutused, millest on lahutatud laenatud summade ajutisest 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 akumulatsioon amortisatsioon ja vara väärtuse vähenemisel tehtud allahindlused. Immateriaalse vara esmasel arvele võtmisel ja edasisel kajastamisel kehtivad samasugused põhimõtted kui materiaalse põhivara osas, v.a kui alljärgnevalt ei ole märgitud teisiti.

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

Põhivara rühm	Kasulik eluiga aastates	Põhivara rühm	Kasulik eluiga aastates
Firmaväärtus	Ei amortiseerita	Tarkvara litsentsid	3-5

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

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

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

Firmaväärtus

Äriühenduse tulemusena tekkinud firmaväärtus võetakse algselt arvele soetusmaksumuses.

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

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

Uurimis- ja arendusväljaminekud

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

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

Kapitaliseeritud arendusväljaminekuid kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud 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 lisa 5.

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

Finantsvara

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

Eeldatava krediidikahju mõõtmine võtab arvesse:

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

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

Mittefinantsvara

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

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

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

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

Allahindluse tühistamine

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

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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

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

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

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

Eraldised rekultiveerimiskohustuse täitmiseks pärast kaevandustegevuse lõpetamist moodustatakse alates hetkest, millal kontsernil on tekkinud siduv kohustus teha vastavaid väljaminekuid või töid. Eeldatavad väljaminekud kajastatakse eraldisena vastavalt proportsioonile, mis valitseb tegelikult kaevandatavate toorainete ja kaevanduslooga 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 kohustusteks, 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 usaldusväärset mõõta, samuti kohustused, mille realiseerumist kinnitab mõni alles tulevikus toimuv sündmus.

Rendiarvestus

Kontsern kui rentnik

Rendid kajastatakse renditava varana varades ning rendikohustusena võlakohustuste hulgas alates hetkest, mil kontsern saab õiguse vara kasutada. Varad ja kohustused kajastatakse finantsseisundi aruandes rendimaksede nüüdisväärtuses. Rendimaksud jaotatakse rendikohustuse põhiosa tagasimakseteks ja finantskuluks (intressikulu).

Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama.

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

Rendimaksed sisaldavad järgneva rendiperioodi jooksul tehtavaid makseid:

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

Rendimakseid diskonteeritakse, kasutades rendi sisemist intressimäära või rentniku alternatiivset laenuintressimäära. Alternatiivne intressimäär on intressimäär, mida kontsern peaks maksma kui ta finantseeriks sarnase vara kasutusõiguse ostu laenuga. Vastavalt IFRS 16 nõuetele kajastab kontsern kõik rendimaksed rahavoogude aruandes finantseerimistegevuse rahavoogudena.

Renditava vara (rendivara) soetusmaksumus sisaldab alljärgnevaid komponente:

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

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

Kontsern kui rendileandja

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

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

Puhaskasum aktsia kohta

Tavapuhaskasum aktsia kohta leitakse aruandeaasta puhaskasumi emattevõtte 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 omakapaliinstrumentide arvu. Perioodi kaalutud keskmise aktsiate arvu leidmisel arvestatakse fondi emissiooni teel emiteeritud aktsiate mõju ning puhaskasum aktsia kohta esitatakse võrreldava perioodi kohta arvutatuna samadel alustel.

Maksustamine

Edasilükkunud tulumaks

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

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

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

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

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

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

Tulumaks

Vastavalt Eesti tulumaksuseadusele ei maksustata Eestis registreeritud ettevõtete jaotamata kasumit. Tulumaksuga maksustatakse kasumi jaotamist, sealhulgas dividendide maksmist.

Alates 1. jaanuarist 2025 on dividendide tulumaksumäär 22% (22/78 makstavatest netodividendidest). Regulaarsetele kasumijaotistele varem kehtinud soodusmäär 14% (14/86) on kaotatud ning kõigile dividendidele rakendub ühtne maksustamine.

Dividendide maksmisega seotud tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodil. Dividendide maksmisega seotud maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse suurus on avalikustatud lisas 33.

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

Tulumaksukohustuse info on toodud aastaaruande lisas 31.

Välismaised tütar- ja sidusettevõtted

Ukrainas, Rootsis ja Leedus on ettevõtte puhaskasum tulumaksuga maksustatav. Vastavad tulumaksumäärad nendes riikides on: Ukrainas 18% (2024: 18%), Rootsis 20,6% (2024: 20,6%) ja Leedus 16% (2024: 15%). Maksustatav kasum arvutatakse ettevõtete kasumist enne tulumaksu, mida korrigeeritakse tulumaksu deklaratsioonides kohalike tulumaksuseaduste nõuetest lähtuvalt ajutiselt või püsivalt lubatud tulu- ja kulutäiendustega.

Välismaiste tüharetevõtete 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.

Segmendiaruandlus

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

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

Müügitulu kajastamine

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

Ehituslepingute tulu kajastamine

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

Tulu kaupade ja valmistoodangu müügist

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

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

Finantstulu

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

Lõpetamata ehituslepingud

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

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

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

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

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

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

Väärtuse langemisele viitavate asjaolude ilmumisel 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 ühissettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis nõudeõiguse tekkimisel. Enne investeeringuobjekti omandamishetke tekkinud omakapitalist makstud dividende ei loeta tuluks. Selline osa dividendidest kajastatakse investeeringu vähendusena.

LISA 5. Finantsriskide juhtimine

Finantsinstrumentide kasutamisega kaasnevad kontsernile järgmised finantsriskid:

- Krediidirisk
- Likviidsusrisk
- Tururisk

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

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

Krediidirisk

Krediidirisk väljendab potentsiaalset kahju, mis võiks tekkida juhul, kui kontserniga majandustehingus osalev vastaspool ei suuda täita oma lepingulisi kohustusi tagada finantsinstrumendist tulenevad rahavood. Krediidirisk kaasneb põhiliselt ehituslepingutest tulenevate 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 2024. aastaga on aruandeaastal avaliku sektori osa müügitulust vähenenud, moodustades ligikaudu 48% (2024: ligikaudu 68%). Suurimateks avaliku sektori klientideks on Riigi Kinnisvara ja Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus, moodustades vastavalt ligikaudu 17% ja 15% kogu müügitulust (2024: Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus 38% ja Riigi Kinnisvara 8%). Krediidiriski juhtimisel tegeletakse nii ennetava tegevusega (lepingupartnerite krediitkõlblikkuse analüüs) kui ka riskide kontsentreerumise ja akumuleerumise piiramisega. Kontserni ettevõtted teevad tehinguid vaid eelnevalt juhtkonna poolt krediitkõlblikuks tunnistatud uute osapooltega. Olemasolevate klientidega tehingute tegemisel tuginetakse krediidiriski hindamisel peamiselt varasemale maksekäitumisele, aga ka jooksvale monitoorimisele. Kõrge krediidiriskiga osapooltega toimub teenuse osutamine või kaupade müük ainult ettemaksuga.

Kontsern ei nõua tagatisi (nt panga poolt väljastatud maksegarantiid) põhitegevusest tekkinud nõuetest ostjate vastu, v.a kui nõuete laekumise osas on tekkinud kahtlusi.

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 31.12.2025 ja 31.12.2024 reservi ei moodustatud (lisa 9).

Krediidiriski ulatust on kirjeldatud lisa 32.

Likviidsusrisk

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

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

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

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

Kontserni likviidsuspositsioon 2025. aastal

Kontserni käibevara ja lühiajalised kohustused 2025 a. aruandeperioodi lõpus olid vastavalt 81 998 tuhat eurot ja 90 701 tuhat eurot, lühiajaliste kohustuste kattekordaja 0,90 (31.12.2024 vastavalt 69 278 ja 73 510 tuhat eurot ning 0,94). Lühiajalistest kohustustest moodustavad laenukohustused 12 049 tuhat eurot (31.12.2024: 12 626 tuhat eurot). Olulise osa lühiajalistest laenukohustustest moodustavad arvelduslaenud, kokku 8 961 tuhat eurot, mille pikendamine bilansipäeva järgselt on kontserni hinnangul tõenäoline.

Kontserni juhtkond on veendumusel, et kontserni likviidsuspositsioon 2026. aastal on piisav jätkusuutliku ja kasumliku põhitegevuse läbiviimiseks ning kolmandate osapoolte kohustuste tähtaegseks tasumiseks. Kasumlikkuse tagamiseks on oluline reageerida kiirelt turu muutustele. Ehitusprotsessi täpsemaks juhtimiseks ja seeläbi ka kulude kokkuhoiu saavutamiseks jätkatakse erinevate infotehnoloogiliste lahenduste kasutuselevõttu. Kontsern kasutab likviidsuse tagamiseks arvelduskrediiti tellijate ja alltöövõtjate maksetähtaegade erinevuse tasakaalustamiseks ning tegevuse sesoonsuse mõjude vähendamiseks. Lisaks on juhtkond hinnanud mitmeid stsenaariume, sealhulgas maksekohustuste ajutist suurenemist, rahavoogude kõikumist ning võimalikku viivitust tellimuste laekumisel sesoonsuse tõttu. Riskistsenaariumide analüüs on osa kontserni regulaarsetest finantsplaneerimise protsessidest ning vajadusel kavandatakse meetmeid lühiajaliste rahavoogude tasakaalustamiseks.

Ülevaade maksevõimest on üksikasjalikumalt esitatud lisa 32.

Tururisk

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

Valuutarisk

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

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

Venemaa sõjaline sissetung Ukrainasse 2022. aasta veebruaris ning eelnev Ukraina ebastabiilne poliitiline ja majanduslik keskkond on tinginud UAH kursi ebastabiilsuse. 2025. aastal nõrgenes UAH kurss euro suhtes ligikaudu 12%. Kontserni Ukrainas asuvatele tütarettevõtetele tähendas see eurodes saadud laenude ümberhindamist kohaliku valuutasse ning sealt tekkivat täiendavat kursikahjumit summas 750 tuhat eurot (2024: kahjum 247 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 asuval sidusettevõttele eurodes antud laenudelt.

Rootsi krooni kurss euro suhtes tugevnes 2025. aastal ligikaudu 6%. Kontserni Rootsis asuval tütarettevõttele eurodes antud laenu ümberhindamisest kohaliku valuutasse kursikasumit ega -kahjumit ei saadud (2024: kahjum 11 tuhat). Finantsinstrumentidega seotud kursikasumid ja -kahjumid kajastuvad koondkasumiaruande kirjetel „finantstulud“ ja „finantskulud“. Põhitegevusega seotud nõuete ja kohustuste ümberhindamisest saadi kursikahjumit 10 tuhat eurot. Võrreldaval aastal kursikahjumit ega kasumit ei saadud. Kursikahjum kajastub koondaruande kirjel „muud ärikulud“.

Kontsern ei ole bilansipäeva seisuga kasutanud tuletisinstrumente valuutariski maandamiseks. Oluline osas valuutariskist on seotud Ukraina grivna (UAH) kursikõikumistega, mille riski maandamine finantstuletisinstrumentide abil praegustes turutingimustes ei ole teostatav ega majanduslikult otstarbekas. Kontsern on hinnanud võimalikke alternatiivseid maandamismeetodeid, kuid arvestades kohaliku finantsturu piiranguid ei ole riski maandamine praegu võimalik. Kontsern jälgib pidevalt valuutakursi muutusi ning hindab regulaarselt riskipositsiooni võimalikke mõjusid finantstulemustele.

Intressirisk

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

Täiendav info tururiski mõjudest on toodud lisa 32.

Riigirisk

Välisriikidest tegutses kontsern aruandeperioodil Ukrainas. Ukrainas teeniti müügitulu 2025. aastal ligikaudu 2% kontserni müügitulust (2024: 2%). Aruandeperioodi lõpus oli Ukrainas 12% ja Rootsis 0,5% kontserni varast (2024: Ukraina 14%, Rootsi 0,6%).

Väljaspool Eestit teenitud müügitulu on 2025. aastal võrreldes eelmise aastaga jäänud sisuliselt samaks. Müügitulu puudus Rootsis, aruandeperioodil ei olnud töös ühtegi ehituslepingut.

Olulise osa aruandeperioodi käibest moodustavad Ukrainas hoone rekonstrueerimine sisepõgenikele mõeldud korterelamuks Žtomõri oblastis, Ovrutši linnas ning Kiievi teletorni andministratiivhoone taastamine. Lisaks jätkub 2023. aastal sõlmitud lepingute alusel alajaamade rekonstrueerimine koos turvarajatiste rajamisega Poltava, Žtomõri, Volõõnia ja Ivano-Frankivski oblastites, kus tööde teostamine on esialgselt planeeritud pikaajalisem ning sõltub riigi energiasüsteemi tarbimisvajadusest. Vaatamata jätkuvalle sõjaolukorrale on kontserni tegevusmaht Ukrainas viimasel aastal ületanud sõjaeelset taset, kuid Venemaa-Ukraina sõjaline konflikt on Ukrainaga seotud riigiriski kontserni jaoks oluliselt tõstnud. See avaldab negatiivset mõju ehitus- ja kinnisvaraturule ning samuti Ukrainaga seotud finantsinstrumentide väärtusele (lisa 35). Mahukaid investeringuid nõudvad tegevused kinnisvaraarendusprojektidega (kontsernil on osalus hetkel kahes konserveeritud arendusprojektis) on jätkuvalt peatatud. Kindlustamaks tehtud investeringut, on kontsern koos kaasomanikega erastanud sidusettevõttele V.I. Center TOV kinnistu ning seadnud sellele kontserni ja kaasomanike laenude tagamiseks hüpoteegid.

Eelnevat arvesse võttes on kontserni juhtkonna hinnangul Ukrainaga seotud finantsinstrumendid ning kinnisvarainvesteeringud kõrgendatud riskiga ning tõenäosus, et nende väärtus võib tulevikus langeda, keskmisest suurem (lisa 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, hindamisteenistusel või regulatiivselt organilt ja need kujutavad tegelike ja regulaarselt aset leidvate turutingimustel toimuvate tehingute hindasid.
- Tase 2: Finantsinstrumendid, mida hinnatakse hindamismeetodiga, mis põhinevad jälgitavatel sisenditel. Näiteks finantsinstrumendid, mis on hinnatud kasutades sarnaste instrumentide hindasid aktiivsel reguleeritud turul, või mille ümberhindluseks kasutatakse reguleeritud turu hinda, kuid mille likviidsus börsil on madal. Hindamismeetodis kasutatakse nii palju kui võimalik jälgitavaid turuandmeid, kui need on kättesaadavad, ja toetatakse nii vähe kui võimalik kontserni enda hinnangutele. Instrument liigitatakse tasemele 2, kui kõik olulised sisendandmed, mis on vajalikud õiglase väärtuse määramiseks, on jälgitavad. Kui üks või mitu olulist sisendit ei baseeru jälgitavatel turuandmetel, liigitatakse instrument tasemele 3.
- Tase 3: Finantsinstrumendid, mille ümberhindluseks kasutatavad hindamismeetodid põhinevad mittejälgitavatel sisenditel.

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

Finantsinstrumendid

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

Avalikustamise eesmärgil leitud õiglase väärtuse määramine toimus järgnevalt:

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

Finantsinstrumentide õiglase väärtuse võrdlus raamatupidamisväärtusega on esitatud lisa 32.

Kinnisvarainvesteeringud

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

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

- võrdlusmeetod – analüüsitakse hinnatava objektiga võrreldavatel tingimustel toimunud tehinguid ning objekti õiglane väärtus tuletatakse läbi toimunud tehingute võrreldava ruutmeetri hinna. Võrdlusmeetodit kasutatakse kinnisvaraobjektide puhul, mis renditulu ei teeni ning mida hoitakse edasimüügi või väärtuse kasvu eesmärgil;
- 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 Eestis asuvate kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust võrdlusmeetodil ja diskonteeritud rahavoogude meetodil. Hindamise viisid läbi kontserni kinnisvaraspetsialistid. Hindamise tulemusena aruandeperioodil kinnistute ümberhindlusi ei toimunud. Ukrainas asuva kinnisvarainvesteeringu puhul ei olnud võimalik selle õiglast väärtust aruandeperioodi lõpu seisuga hinnata. Kinnistu viimane hindamine sõltumatute hindajate poolt teostati 2021. aastal, millest lähtuvalt on kinnisvarainvesteering bilansis kajastatud. Hinnangute muutuse võimalik mõju kinnisvara väärtusele on toodud lisa 13.

Kontserni kapitalistruktuur ja finantsvõimendus

EUR '000	31.12.2025	31.12.2024
Intressikandvad kohustused kokku (lisa 16)	17 757	18 346
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 7)	-5 266	-8 195
Muud finantsvarad (lisa 8)	-2 898	0
Neto intressikandvad kohustused	9 593	10 151
Omakapital kokku	22 956	26 604
Investeeritud kapital (intressikandvad kohustused + omakapital)	32 549	44 905
Finantsvõimendus*	29%	23%

*Finantsvõimendus = Neto intressikandvad kohustused / Investeeritud kapital

Miinimumnõuded kapitalile

Kontserni emaettevõtte asukohamaa seadustest tulenevalt on kehtestatud miinimumnõuded ettevõtete omakapitali piirmääradele. Seaduse kohaselt peab aktsiaseltsi omakapitali suurus moodustama vähemalt poole aktsiakapitalist.

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

Dividendipoliitika

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

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

Nordecon AS-i poolt eelmistel aastatel aktsionäridele makstud dividendid:

Väljamaksmise aasta	Väljamakstud dividendid EUR '000	Aktsiate arv tuhandetes	Dividend aktsia kohta EUR	Dividendi määr puhaskasumist*
2021	3 778	31 529	0,12	65%
2022	0	31 529	0	0
2023	0	31 529	0	0
2024	0	31 529	0	0
2025	0	31 529	0	0

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

LISA 6. Kontserni ettevõtted

Nordeconi kontserni on 31.12.2025 seisuga konsolideeritud 16 tütarettevõtet (2024: 16 tütarettevõtet), neist 11 tegutsevad Eestis (2024: 11 ettevõtet), 3 Ukrainas (2024: 3 ettevõtet), 1 Leedus (2024: 1 ettevõte), 1 Rootsis (2024: 1 ettevõte).

Kontserni emasettevõtte osalused tütarettevõtetes aruandeperioodi lõpu seisuga:

Ettevõtte nimi	Peamine tegevusala	Asukohariik	Osalus 2025 (%)	Osalus 2024 (%)
Tariston AS	Teedehooldus ja -ehitus	Eesti	100	100
Embach Ehitus OÜ	Hoonete ehitus	Eesti	51	51
EE Ressursid OÜ	Geoloogilised uuringud	Eesti	100	100
Kalda Kodu OÜ	Kinnisvaraarendus	Eesti	100	100
Eurocon OÜ ⁴	Valdusettevõtte (UKR)	Eesti	100	100
SweNCN OÜ ⁴	Valdusettevõtte (SE)	Eesti	100	100
Eurocon Ukraine TOV	Hoonete ehitus	Ukraina	100	100
Eurocon BUD TOV	Hoonete ehitus	Ukraina	100	100
Tehnopolis-2 TOV ⁴	Kinnisvaraarendus	Ukraina	100	100
Nordecon Statyba UAB ⁴	Hoonete ehitus	Leedu	80	80
SweNCN AB	Hoonete ehitus (SE)	Rootsi	100	100

⁴ Aktiivne majandustegevus puudub.

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

31.12.2025 seisuga kuulus kontserni 2 sidusettevõtet (2024: 2 sidusettevõte). Täpsem info kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute kohta on toodud lisas 12.

Finantsinformatsioon olulise mittekontrolliva osalusega tütarettevõtete kohta:

EUR '000 Embach Ehitus AS	2025	2024
Käibevara	27 727	20 192
Põhivara	2 820	2 929
Lühiajalised kohustused	19 829	15 989
Pikaajalised kohustused	4 747	2 124
Omakapital	5 971	5 008
Tulud	65 403	51 468
Kasum	2 264	2 738
Mittekontrollivale osalusele kuuluv osa	1 109	1 342
Mittekontrolliv osalus	49%	49%
Äritegevuse rahavood	-2 578	-939
Finantseerimistegevuse rahavood	-869	-2 791
Investeeringustegevuse rahavood	1 972	351
Netorahavoog	-1 475	-3 379

Seisuga 31.12.2025 on kontserni omakapitalis mittekontrolliv osalus kokku 1 385 tuhat eurot (31.12.2024: 916 tuhat eurot), sh. Embach Ehitus OÜ 1 386 tuhat eurot (31.12.2024: 914 tuhat eurot). Ülejäänud ettevõtete mittekontrollivad osalused moodustavad kokku -1 tuhat eurot (31.12.2024: 2 tuhat eurot), mis ei ole kontserni jaoks eraldiseisvalt olulise tähtsusega.

LISA 7. Raha ja raha ekvivalendid

EUR '000	31.12.2025	31.12.2024
Arveldusarved pangas	5 266	8 195
Kokku raha ja raha ekvivalendid	5 266	8 195

Oluline osa arveldusarvetest on järgmistes pankades: Swedbank AS, SEB Pank AS, Coop Pank AS.

Kontserni intressirisk ning tundlikkuse analüüs finantsvarade ja -kohustuste osas on avalikustatud lisas 32.

LISA 8. Muud finantsvarad

EUR '000 Lühiajaline osa	31.12.2025	31.12.2024
Panditud tähtajalised hoised	1 088	0
Kokku lühiajalised finantsvarad	1 088	0
sh Ukrainas	1 088	0

EUR '000 Pikaajaline osa	31.12.2025	31.12.2024
Panditud tähtajalised hoised	1 810	910
Kokku pikaajalised finantsvarad	1 810	910
sh Eestis	1 810	910

Kontsern hoiab pankades tähtajalisi hoiseid, mis on panditud pangagarantiide tagatiseks seoses ehituslepingutega. Nimetatud hoiseid ei saa kontsern kasutada igapäevaseks rahavoo juhtimiseks enne vastavate garantiide lõppemist ning seetõttu on need kajastatud piiratud kasutusega finantsvaradena.

Panditud tähtajalised hoiused kajastatakse esmasel kajastamisel õiglasel väärtuses ning seejärel amortiseeritud soetusmaksumuses. Intressitulu kajastatakse finantstuludes.

Aruandekuupäeva seisuga olid kontsernil järgmised panditud tähtajalised hoiused:

- Hoiused summas 1 088 tuhat eurot, tähtajaga 30.03.2026–31.08.2026, intressimäär 8,00%–8,25%;
- Hoiused summas 900 tuhat eurot, tähtajaga 28.04.2026–29.12.2026, intressimäär 1,75%–2,00%.
- Hoius summas 910 tuhat eurot, tähtajaga 30.04.2030, intressimäär 0%;

Hoiuste kasutamine on piiratud kuni pangagarantiide kehtivuse lõppemiseni. Hoiused on kajastatud lühi- või pikaajaliste varadena vastavalt sellele, kas piirang eeldatavalt lõpeb 12 kuu jooksul pärast aruandekuupäeva või hiljem.

LISA 9. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

EUR '000				
Lühiajaline osa	Lisa	31.12.2025	31.12.2024	
Nõuded ostjate vastu	32	38 780	24 581	
Garantiinõuded teostusperioodil	25, 32	1 031	479	
Nõuded seotud osapoolte vastu	32, 35	195	261	
Muud lühiajalised nõuded	32	18	292	
Kokku nõuded		40 024	25 613	
Nõuded tellijatele ehituslepingutest	25, 32	6 324	3 836	
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		46 348	29 449	

EUR '000				
Pikaajaline osa	Lisa	31.12.2025	31.12.2024	
Antud laenu seotud osapooltele	32, 35	9 847	9 387	
Nõuded seotud osapoolte vastu	32, 35	0	89	
Muud pikaajalised nõuded	32	295	295	
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		10 142	9 771	

Nõuded ostjate vastu on kajastatud netosummas, ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid aruandeperioodi lõpul ei olnud (31.12.2024: ei olnud). Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete saldost on toodud lisas 32.

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 tüdarettevõtte 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 Ukrainas asuvale sidusettevõttele antud laenust koos intressidega summas 8 941 tuhat eurot ning Eestis asuvale sidusettevõttele antud laenust koos intressidega summas 906 tuhat eurot (lisa 35). Seisuga 31.12.2025 finantsseisundi aruandes kajastatud laenu on antud sidusettevõtetele kinnistute omandamiseks ja arendamiseks.

V.I. Center TOV kuuluv kinnistu asub Kiieviga külgnevas Shastlivi külas, Kiiev - Borispol kiirtee ääres. V.I. Center TOV laenu tagamiseks on seotud 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 kaetava väärtuse hindamiseks sidusettevõttes oleva kinnistu õiglase väärtus, mis on klassifitseeritud standardi IFRS 13 – Õiglase väärtuse mõõtmise põhimõtetest tulenevalt õiglase väärtuse hindamise tasemele 3.

Laenu raamatupidamisväärtus on 31.12.2025 8 941 tuhat eurot (31.12.2024: 8 544 tuhat eurot), laenu põhiosa ja kogunenud intressid moodustavad kokku 12 694 tuhat eurot (31.12.2024: 12 297 tuhat eurot) ning eelmistel perioodidel on laenu hinnatud alla kokku summas 3 753 tuhat eurot. Rajatava arendusprojekti väärtuse hindamiseks

kasutab kontsern rahvusvaheliselt tunnustatud sõltumatut hindajat. Oluliste sisenditena on hinnatud projekti rahavoogu (eeldatavad rendihinnad), diskontomäärasid, renditavate äripindade vakantsuse määrasid ning realiseerimise ajafaktorit (arendusprojektide valmimise edasilükkumist). Venemaa sõjaline sissetung Ukrainasse 2022. aasta veebruaris ning jätkuv sõjaline tegevus Ukrainas on muutnud sealse majanduse väga ebakindlaks ning seisuga 31.12.2025 ja 31.12.2024 puudus võimalus saada rahvusvaheliselt tunnustatud sõltumatute hindajate hinnangut kontserni Ukrainasse rajatava arendusprojekti õiglase väärtuse kohta. Viimane hindamine teostati 2021. aastal. Kinnistu ei ole saanud sõjategevuses kahjustada ning kontsernil on territoriaalne kontroll kinnistu üle.

Juhtkond on hinnanud, et laen tasutakse kontsernile sidusettevõtte poolt arendusprojekti, s.h. kinnistu, müügi järgselt, eelduslikult mitte varem, kui järgmise 8 aasta jooksul. Kontsern omab 44% osalust sidusettevõttes, ükski osanik ei oma kontrolli sidusettevõtte üle ja kinnistule on seatud hüpoteek Nordecon AS kasuks.

Ukraina turuga seotud riske ja kontserni tegevuskava on selgitatud tegevusaruande peatükis „Kontserni äritegevuse korraldus ja väljavaade tegutsemisturgudele“ ning lisa 5.

LISA 10. Ettemaksed

EUR '000	31.12.2025	31.12.2024
Ettemaksed hankijatele	2 562	2 500
Maksude ettemaksed	620	947
Ettemakstud kulud	92	96
Kokku ettemaksed	3 274	3 543

Ettemaksed hankijatele koosnevad ettemaksetest teenuste eest summas 2 558 tuhat eurot (2024: 2 366 tuhat eurot) ja ehitusmaterjalide eest summas 4 tuhat eurot (2024: 134 tuhat eurot).

LISA 11. Varud

EUR '000	31.12.2025	31.12.2024
Tooraine ja materjal	6 500	6 591
Lõpetamata toodang	10 551	11 807
Müügiks olevad korterid ja parkimiskohad	215	215
Arendustegevuseks ostetud kinnistud ja ettevalmistuskulud	8 756	9 478
Kokku varud	26 022	28 091

2025. aastal kajastati müüdüd teenuste ja kaupade kuludena varusid 132 743 tuhat eurot (2024: 158 509 tuhat eurot).

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

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

EUR '000	31.12.2025	31.12.2024
Kinnistute arendustegevuse ettevalmistamise kapitaliseeritud kulud	614	597
Ostetud kinnistud	8 142	8 881
Kokku	8 756	9 478
sh laenukasutuskulud	911	1 203

Kapitaliseeritud laenukasutuskulud moodustasid 2025. aastal 13% kogu kontserni laenukasutuskuludest (2024: 17%).

Alamkirjel „Müügiks olevad korterid ja parkimiskohad“ kajastab kontsern valmis ehitatud, kuid müümata korterite ja parkimiskohtade ehitamiskulusid. Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil ei langenud vara neto

realiseerimisväärtus alla raamatupidamises kajastatud summade ja allahindlusi ei kajastatud. Neto realiseerimisväärtust hinnati läbi sarnaste korterite turuhindadega tehtud võrdluse.

Kontsern on soetanud kinnisvara arendustegevuse eesmärgil kinnistuid, mille väärtus aruandeperioodi lõpus moodustab 8 142 tuhat eurot (2024: 8 881 tuhat eurot). Kinnistuid kajastatakse varude alamkirjel „Arendustegevuseks ostetud kinnistud ja ettevalmistuskulud“ kuni nende müüginii eraldiseisva varaobjektina või arendustegevuse jõudmisel staadiumini, kus kinnistul asuv elamu on valmis müümiseks ja kinnistu või selle osa kajastatakse valmistoodanguna. Kõik kinnistute arendustegevuse ettevalmistamisega seotud kapitaliseerimiskõlbulikud kulutused on kajastatud varude alamkirjel „Lõpetamata toodang“. Seisuga 31.12.2025 on kinnistud kajastatud nende soetusmaksumuses. Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil kinnisvara allahindlusi ei tehtud. Kontserni juhtkond hindab, et 31.12.2025 seisuga on kontsernil ühe aasta jooksul arendusse minevaid kinnistuid kokku summas 4 744 tuhat eurot ja selliseid, mille arendamine võtab aega rohkem kui üks aasta 3 657 tuhat eurot. Kontsern hindab arendustegevuse (alates kinnistu soetamisest kuni arenduse müüginii) normaalseks ajaperioodiks 10-15 aastat.

Info panditud varude kohta on toodud lisa 34.

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 2 300 – 3 000 eurot). Seisuga 31.12.2025 ja 31.12.2024 allahindlusvajadust ei tuvastatud. Tundlikkuse analüüs näitas, et juhul kui tegelikud laekumised oleks 10% väiksemad prognoositutest, tuleks kinnistuid alla hinnata ligikaudu 1 766 tuhat eurot.

LISA 12. Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud

Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute üldinformatsioon:

Ettevõtte nimi ja investeeringu liik	Asukohamaa	Kontserni osalus		Tegevusala	
		31.12.2025	31.12.2024		
V.I. Center TOV	Sidusettevõtte	Ukraina	44%	44%	Kinnisvaraarendus
Ööbikusalu OÜ	Sidusettevõtte	Eesti	26%	26%	Kinnisvaraarendus

Kontsernil ei ole sidusettevõtetega seotud finantsseisundi aruande väliseid kohustusi.

Seisuga 31.12.2025 investeeringute bilansiline maksumus on 0 eurot ning kajastub bilansiväliselt.

Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute finantsnäitajad

2025

Sidusettevõtete finantsnäitajad, esitatuna eraldiseisva ettevõtena:

EUR '000

Ettevõtte	V.I. Center TOV	Ööbikusalu OÜ	Kokku
Käibevara	219	1 815	2 034
Põhivara	7 131	0	7 131
Lühiajalised kohustused	26 303	3	26 306
Omakapital	-18 953	0	-18 953
Tulud	0	0	0
Kulud	3 222	0	3 222
Kahjum	-3 222	0	-3 222
Raamatupidamisväärtus	0	0	0

Kontsernil ei ole siduvat kohustust taastada Ukrainas asuva ettevõtte negatiivset omakapitali ning selleks otstarbeks ei ole aruandeperioodi lõpu seisuga moodustatud vastavat eraldist. V.I. Center TOV lühiajalistest kohustustest

moodustavad seisuga 31.12.2025 kohustused kontserni ees 12 694 tuhat eurot (31.12.2024 12 297 tuhat eurot) (lisa 9).

2024

Sidusettevõtete finantsnäitajad, esitatuna eraldiseisva ettevõtteena:

EUR '000

Ettevõtte	V.I. Center TOV	Ööbikusalu OÜ	Kokku
Käibevara	246	1 692	1 938
Põhivara	7 443	0	7 443
Lühiajalised kohustused	25 669	6	25 675
Omakapital	-17 980	0	-17 980
Tulud	0	0	0
Kulud	1 009	0	1 009
Kahjum	-1 009	0	-1 009
Raamatupidamisväärtus	0	0	0

Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasumid ja kahjumid:

Sidusettevõtte V.I. Center TOV kapitaliosaluse meetodil kajastatud kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeväliselt seni kuni sidusettevõtte omakapital on negatiivne.

EUR '000	Kajastatud 2025			Kajastatud 2024		
	Kasum / (kahjum)	Perioodi kasumis (kahjumis)	Aruandeväliselt	Kasum / (kahjum)	Perioodi kasumis (kahjumis)	Aruandeväliselt
V.I. Center TOV	-3 222	0	-3 221	-1 009	0	-1 009
Ööbikusalu OÜ	0	0	0	0	0	0
Kokku	-3 222	0	-3 222	-1 009	0	-1 009

LISA 13. Kinnisvarainvesteeringud

EUR '000	2025	2024
Kinnisvarainvesteeringud 01.jaanuar	5 517	5 517
Kinnisvarainvesteeringute müük	0	0
Kinnisvarainvesteeringute üleshindlus	0	0
Kinnisvarainvesteeringute allahindlus	0	0
Kinnisvarainvesteeringud 31.detsember	5 517	5 517

Aruandeperioodil teeniti kinnisvarainvesteeringutelt renditulu 6 tuhat eurot (2024: 6 tuhat eurot) ning haldamisega seotud kulud olid 3 tuhat eurot (2024: 3 tuhat eurot). Kinnisvarainvesteeringutega, mis ei teeni renditulu, ei kaasnenud olulisi haldamisega seotud väljaminekuid. Finantskohustuste tagatiste informatsioon on toodud lisa 34.

Kontserni tütarettevõttele Technopolis-2 TOV kuulub kinnistu Kiieviga külgnevas Shastlivi külas. Venemaa sõjaline sissetung Ukrainasse 2022. aasta veebruaris ning jätkuv sõjaline tegevus Ukrainas on muutnud sealse majanduse väga ebakindlaks. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutatavate sisendite ebastabiilsus sõja tingimustes on tinginud olukorra, et seisuga 31.12.2025 ja 31.12.2024 puudus võimalus saada rahvusvaheliselt tunnustatud sõltumatute hindajate hinnanguid kontserni Ukrainas asuva kinnistu õiglase väärtuse kohta. Viimane hindamine teostati 2021. aastal. Kinnistu ei ole saanud sõjategevuses kahjustada ning kontsernil on territoriaalne kontroll kinnistu üle. Seisuga 31.12.2025 on kinnistu bilansiliseks väärtuseks 1 812 tuhat eurot (31.12.2024: 1 812 tuhat eurot).

2025. ning 2024. aastal Eestis asuvate kinnistute ümberhindlusi ei toimunud.

Kontsern hindas Eestis asuvate kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust võrdlusmeetodil ja diskonteeritud rahavoogude meetodil (vt meetodi kirjeldus lisa 2).

Diskonteeritud rahavoogude meetodil hinnatavatel kinnisvarainvesteeringutel on kehtivad detailplaneeringud ning sihtotstarbelt on tegemist äri- ja tootismaadega. Eestis asuvate kinnistute suurused on ligikaudu 15 ja 42 tuhat ruutmeetrit ning ehitatavat pinda vastavalt 14 ja 20 tuhat ruutmeetrit.

Kinnistute hindamisel kasutatud olulisemad sisendid:

- Ehitushind ruutmeetri kohta ligikaudu 646-900 eurot vastavalt ehitatava hoone sihtotstarbele (vastavalt tootmis- ja büroohooned). Ärimaadele rajatavate hoonete ehitushinna suhtelise väiksuse tingivad asukohast tulenevad madalamad nõuded hoonete funktsionaalsusele;
- Diskontomäär 13%; mis on määratud, võttes arvesse arendustegevusega seotud riske, sh turu volatiilsust, arendusperioodi pikkust, piirkondlikke eripärasid ning ettevõtte kapitali hinda.
- Vakantsus 5%, mis lähtub kontserni senisest kogemusest;
- Rendihind äripindadel keskmiselt 10,5-12 eurot ruutmeeter, tootmispindadel ja ladudes keskmiselt 6,75 eurot ruutmeeter;
- Prognoosi periood 2026-2033;
- 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 mõju

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

- Kui rendihinnad langeksid 5% madalamale hinnangutes kasutatutest - ligikaudu 1 213 tuhat eurot;
- Kui ehitushinnad kallineksid 5% hinnangutes kasutatutest – ligikaudu 906 tuhat eurot;
- Kui kasutatud diskontomäär suureneks 1 protsendipunkti võrra – ligikaudu 499 tuhat eurot.

LISA 14. Materiaalne põhivara

EUR '000	Maa ja ehitised	Masina- ja seadmed	Muu põhivara	Lõpetamata ehitus- ja ettemaksud	Rendivara	Kokku
Soetusmaksumus						
Saldo 31.12.2023	3 239	20 061	4 246	311	12 671	40 528
Soetamine ja parendused	25	629	145	-197	1 800	2 402
Müük ja mahakandmine	0	-1 747	-271	0	-1 040	-3 058
Ümberklassifitseerimine	0	3 398	0	0	-3 398	0
Saldo 31.12.2024	3 264	22 341	4 120	114	10 033	39 872
Soetamine ja parendused	4	265	262	111	2 402	3 044
Müük ja mahakandmine	0	-3 755	-94	0	-387	-4 236
Ümberklassifitseerimine	0	861	146	0	-1 007	0
Valuutakursside muutuste mõju	0	-36	-3	0	0	-39
Saldo 31.12.2025	3 268	19 676	4 431	225	11 041	38 641
Akumuleeritud kulum						
Saldo 31.12.2023	1 694	17 902	2 689	0	3 951	26 236
Aruandeperioodi kulum	196	964	120	0	1 600	2 880
Müük ja mahakandmine	0	-1 675	-168	0	-648	-2 491
Ümberklassifitseerimine	0	2 146	0	0	-2 146	0
Saldo 31.12.2024	1 890	19 337	2 641	0	2 757	26 625
Aruandeperioodi kulum	188	731	66	0	1 510	2 495
Müük ja mahakandmine	0	-2 480	-17	0	-177	-2 674
Ümberklassifitseerimine	0	605	146	0	-751	0
Valuutakursside muutuste mõju	0	-36	-3	0	0	-39
Saldo 31.12.2025	2 078	18 157	2 833	0	3 339	26 407
Jääkmaksumus						
Saldo 31.12.2023	1 545	2 159	1 557	311	8 720	14 292
Saldo 31.12.2024	1 374	3 004	1 479	114	7 276	13 247
Saldo 31.12.2025	1 190	1 519	1 598	225	7 702	12 234

Rendivara jaotus põhivara liikide lõikes on toodud lisa 17.

Kohustuste tagamiseks on kontserni ettevõtted seadnud hüpoteeke olemasolevatele kinnistutele ja hoonetele. Kohustuste tagatiseks seatud vara kohta on täiendav info toodud lisa 34.

Põhivara müüdi kokku 478 tuhande euro väärtuses (vt rahavoogude aruanne). 2024.aastal müüdi põhivara kokku 319 tuhande euro väärtuses. Materiaalse põhivara müügitehingutest saadud kasum kokku moodustas 51 tuhat eurot (2024: 202 tuhat eurot) (Lisa 29).

Materiaalse põhivara kulum kajastati koondkasumiaruande kirjetel „Müüdüd teenuste ja kaupade kulu“ summas 1 941 tuhat eurot (2024: 2 187 tuhat eurot) (lisa 27) ja „Üldhalduskulud“ summas 554 tuhat eurot (2024: 693 tuhat eurot) (lisa 28).

2025. aastal sõlmiti uusi rendilepinguid kokku 3 486 tuhande euro ulatuses (2024: 1 884 tuhat eurot). (lisa 17)

LISA 15. Immateriaalne põhivara

EUR '000	Firma- väärtus	Tarkvara litsentsid	Kauba- märgid	Arendus- tegevus	Ettemaks ed	Kokku
Soetusmaksumus						
31.12.2023	18 592	676	748	473	4	20 493
Soetamine ja parendused	0	69	0	1	1	71
Ümberkvalifitseerimine	0	5	0	0	-5	0
31.12.2024	18 592	750	748	474	0	20 564
Soetamine ja parendused	0	75	0	0	0	75
Ümberkvalifitseerimine	0	0	0	0	0	0
Müük ja mahakandmine	0	-2	0	0	0	-2
31.12.2025	18 592	823	748	474	0	20 637
Akumuleeritud kulum ja alla- hindlused						
Saldo 31.12.2023	4 597	184	748	0	0	5 529
Aruandeperioodi kulum	0	84	0	0	0	84
Saldo 31.12.2024	4 597	268	748	0	0	5 613
Aruandeperioodi kulum	0	104	0	0	0	104
Müük ja mahakandmine	0	-2	0	0	0	-2
Saldo 31.12.2025	4 597	370	748	0	0	5 715
Jääkmaksumus						
Saldo 31.12.2023	13 995	492	0	473	4	14 964
Saldo 31.12.2024	13 995	482	0	474	0	14 951
Saldo 31.12.2025	13 995	453	0	474	0	14 922

Arendustegevuse kapitaliseeritud väljaminekud on seotud ettevalmistustöödega alustamaks merepõhjust liiva kaevandamist. Ettevalmistustööd jätkuvad 2026. aastal.

Immateriaalse põhivara amortisatsioon kajastati koondkasumiaruande kirjel „Üldhalduskulud“ summas 104 tuhat eurot (2024: 84 tuhat eurot).

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 tütarettevõtte on seega madalaim positiivse firmaväärtuse arvestuse ja jälgimise tase (raha teeniv üksus, RTÜ). Iga tütarettevõtte kasutusväärtus on leitud diskonteeritud rahavoogude meetodil ning selle suurus võrreldi nende raha teenivate üksuste bilansiliste väärtustega, millele firmaväärtus on allokeeritud.

Firmaväärtused ettevõtete ja raha teenivate üksuste kaupa on esitatud tabelis:

Ettevõtted	Osalus		31.12.2025	EUR '000 31.12.2024
	2025	2024		
Nordecon AS	-	-	9 216	9 216
Tütarettevõtted				
Tariston AS	100%	100%	4 779	4 779
Kokku			13 995	13 995

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. Hindamisel kasutatud põhimõtted ja sisendid ei ole võrreldes eelmise majandusaastaga muutunud. 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 2026-2029, millele lisandub terminaalaasta.
- Rahavoogude nüüdisväärtuse leidmisel on diskontomäärana kasutatud kapitali kaalutud keskmist hinda (WACC). Kaaludena kasutatud võõr- ja omakapitali suhe tugineb sarnaste Euroopa ettevõtete keskmistele turuväärtuses kapitalistruktuuridele, mis Damodarani andmebaasi kohaselt on vastavalt 33% ja 67%.
- Võõrkapitali hind tugineb RTÜ tegelikele laenuintressidele ja on vahemikus 2,6-7,95%. Omakapitali nõutava tulunormina on kasutatud 15%.
- Müügitulu muutus järgmistel perioodidel tugineb RTÜ tegevusplaanidele järgmiste perioodide kohta (sh juhtkonna poolt koostatud eelarve 2026. aastaks) ning hinnangule turuolukorrale segmendis, kus RTÜ tegutseb.
- Brutokasumi määr järgmistel perioodidel tugineb juhtkonna hinnangule RTÜ tegevusplaanidele järgmiste perioodide kohta (sh juhtkonna poolt kinnitatud eelarve 2026. aastaks) ning hinnangule turuolukorrale segmendis, kus RTÜ tegutseb.
- Äritegevuse rahavoogu mõjutavate üldhalduskulude prognoosil on lähtutud juhtkonna poolt kinnitatud eelarvest 2026. aastaks.
- Käibekapitali tehtavate investeeringute muutuse leidmise aluseks on müügitulu muutus võrreldava perioodi suhtes. Müügitulu absoluutmuutusest on leitud osa (5%), mis hinnanguliselt läheb tarvis käibekapitali täiendamaks kaasamiseks müügitulu kasvuga või vabaneb seoses müügitulu langusega.
- Põhivarasse tehtavate investeeringute muutuse leidmise aluseks on juhtkonna poolt kinnitatud investeeringute eelarve 2026. aastaks, millele on rakendatud edasistel perioodidel sobivat kasvumäära vastavalt hinnangule RTÜ edasise tegevuse kohta.

Nordecon AS	Kasutatud eeldused
Prognoosi periood	2026-2029 + terminaalaasta
Diskontomäär	12,2%
Müügitulu muutus	2026: 35%, 2027-2029: aastane liitkasvutempo 5,3% (CAGR), 1,0% terminaalaastal
Brutokasumi määr	2026 eelarve põhjal ning 2027-2029 ja terminaalaastal 6,0%
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 3,0% müügitulust.
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara investeeringud	vt üldised põhimõtted

Tariston AS	Kasutatud eeldused
Prognoosi periood	2026-2029 + terminaalaasta
Diskontomäär	11,6%
Müügitulu muutus	2026: 108%, 2027-2029: aastane liitkasvutempo 3,3% (CAGR), 1,0% terminaalaastal
Brutokasumi määr	2026 eelarve põhjal ning 2027-2029 ja terminaalaastal 5,0%
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 1,4-1,7% müügitulust
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara investeeringud	vt üldised põhimõtted, 2026-2029 arvestavad masinapargi jätkuva uuendamisega.

Kaetava väärtuse testi tulemusel 2025. ning 2024. aastal firmaväärtuse allahindlusi ei tehtud.

Hinnangute muutuste võimalik mõju

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

Diskontomäära suurenemisel 1 protsendipunkti võrra, teiste muutujate konstantseks jäämise korral, Tariston AS ja Nordecon AS firmaväärtustel allahindamise vajadust ei teki.

Müügitulu muutuse vähenemisel 5 protsendipunkti võrra, teiste muutujate konstantseks jäämise korral, Tariston AS ja Nordecon AS firmaväärtustel allahindamise vajadust ei teki.

Brutokasumi määra muutuse vähenemisel 1 protsendipunkti võrra, teiste muutujate konstantseks jäämise korral, tuleks firmaväärtust hinnata alla Tariston AS'is 1 954 tuhat eurot, Nordecon AS firmaväärtustel allahindamise vajadust ei teki.

LISA 16. Laenukohustused

Lühiajalised laenukohustused:

EUR '000	Lisa	31.12.2025	31.12.2024
Arvelduskrediit		8 961	5 285
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksud järgmisel perioodil, sh		3 088	7 341
Pangalaenu		1 070	1 070
Arvelduskrediit		0	4 262
Rendikohustused	17	2 018	2 009
Lühiajalised laenukohustused kokku		12 049	12 626

Pikaajalised laenukohustused:

EUR '000	Lisa	31.12.2025	31.12.2024
Pikaajalised laenukohustused kokku		8 796	13 061
sh laenukohustuste lühiajaline osa		3 088	7 341
Pikaajaliste laenukohustuste pikaajaline osa,		5 708	5 720
sh pangalaenu		2 218	1 888
sh rendikohustused	17	3 490	3 832

Informatsioon laenude tagatiste kohta on toodud lisas 34.

Laenukohustuste ülevaade 31.12.2025:

EUR '000	Alus-		Kuni 1	1-2	Üle 3	Laen	Tagastamise
Laenu liik	valuuta	Intressimäär	aasta	aastat	aasta	kokku	lõpptähtaeg
Arvelduskrediit	EUR	5%	3 672	0	0	3 672	30.11.2026
Arvelduskrediit	EUR	7,95%	4 965	0	0	4 965	31.03.2026
Arvelduskrediit	EUR	7%	324	0	0	324	09.09.2026
Investeeringislaen	EUR	6k Euribor+ 3,7%	1 070	0	0	1 070	05.06.2026
Investeeringislaen	EUR	6k Euribor + 4,1%	0	2 218	0	2 218	25.11.2027
Laenu kokku			10 031	2 218	0	12 249	

Kontsernil on kohustus kooskõlastada dividendimaksud kontserni tegevust finantseerivate pankadega.

Laenukohustuste ülevaade 31.12.2024:

EUR '000	Alus-		Kuni 1	1-2	Üle 3	Laen	Tagastamise
Laenu liik	valuuta	Intressimäär	aasta	aastat	aasta	kokku	lõpptähtaeg
Arvelduskrediit	EUR	5%	4 262	0	0	4 262	30.03.2025
Arvelduskrediit	EUR	7,95%	4 870	0	0	4 870	10.10.2025
Arvelduskrediit	EUR	7%	415	0	0	415	09.09.2025
Investeeringislaen	EUR	6k Euribor+ 5,0%	1 070	0	0	1 070	05.06.2025
Investeeringislaen	EUR	6k Euribor + 3,99%	0	1 888	0	1 888	25.09.2026
Laenu kokku			10 617	1 888	0	12 505	

Finantskohustuste seostamine rahavooga:

EUR '000	Lisa	2025	2024
Finantskohustuste saldo aruandeperioodi algul		18 346	18 751
Saadud laenud		3 802	1 896
Saadud laenude tagasimaksed		-1 571	-1 633
Tasaarveldused		-3 798	2
Rendimaksed	17	-2 458	-2 220
Sõlmitud rendilepingud	17	3 486	1 884
Rendilepingute lõpetamine	17	-50	-334
Finantskohustuste saldo perioodi lõpul		17 757	18 346

Kontsernil on laenulepingust tulenev kohustus omakapitali osakaalule varadest, mis peab olema 20%. Seisuga 31.12.2025 täitis kontsern antud laenulepingu tingimust.

LISA 17. Rendivara ja kohustused

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

Rendivara

EUR '000	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Kokku
Soetusmaksumus			
Saldo 31.12.2023	2 536	10 135	12 671
Soetamine ja parendused	26	1 774	1 800
Müük ja mahakandmine	0	-1 040	-1 040
Ümberklassifitseerimine põhivaraks	0	-3 398	-3 398
Saldo 31.12.2024	2 562	7 471	10 033
Soetamine ja parendused	46	2 356	2 402
Müük ja mahakandmine	-1	-386	-387
Ümberklassifitseerimine põhivaraks	0	-1 007	-1 007
Saldo 31.12.2025	2 607	8 434	11 041
Akumuleeritud kulum			
Saldo 31.12.2023	1 731	2 220	3 951
Aruandeperioodi kulum	302	1 298	1 600
Müük ja mahakandmine	0	-648	-648
Ümberklassifitseerimine põhivaraks	0	-2 146	-2 146
Saldo 31.12.2024	2 033	724	2 757
Aruandeperioodi kulum	290	1 220	1 510
Müük ja mahakandmine	0	-177	-177
Ümberklassifitseerimine põhivaraks	0	-751	-751
Saldo 31.12.2025	2 323	1 016	3 339
Jääkmaksumus			
Saldo 31.12.2023	805	7 915	8 720
Saldo 31.12.2024	529	6 747	7 276
Saldo 31.12.2025	284	7 418	7 702

Rendikohustused

Kontsern rentnikuna

EUR '000	Lisa	2025	2024
Rendikohustus aruandeperioodi algul		5 841	6 511
Lisandumine aruandeperioodil	16	3 486	1 884
Rendilepingute lõpetamine	16	-50	-334
Aruandeperioodil tasutud põhiosamaksed	16	-2 458	-2 220
Tasaarveldused		-1 311	0
Rendikohustus aruandeperioodi lõpus		5 508	5 841
sh maksetähtaeg alla 1 aasta	16	2 018	2 009
sh maksetähtaeg 1-5 aastat	16	3 490	3 832
Alusvaluuta EUR		5 508	5 841
Intressimäär EUR põhistel lepingutel*		2,5%- 6,5%	2,5%- 7,2%
Kaalutud keskmine intressimäär		4,4%	5,1%
Aruandeperioodi intressikulu		256	338
Rendilepingutega seotud raha väljamaksed		-2 458	-2 220

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

Olemasolevate rendilepingute alusel on hinnangulised tulevased maksed alljärgnevad:

EUR '000 Kohustuse tagasimaksmine	2025		2024	
	Rendimaksete miinimum- summa*	Intress	Rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus	Rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus
Kuni 1 aasta	2 209	191	2 018	2 258
1-5 aastat	3 708	218	3 490	4 091
Üle 5 aasta	0	0	0	55
Kokku	5 917	409	5 508	6 404
				563
				5 841

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

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

Koondkasumiaruandes kajastatud rentidega seotud kulud

EUR '000	Lisa	2025	2024
Intressikulu rendilepingutelt		256	339
Väheväärtuslike varade ja lühiajaliste rendilepingute rendikulu		3 748	2 838
Amortisatsioonikulu	14	1 510	1 600

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

Rendilepingutes on sätestatud ka teatud tingimused väljaostutingimused. Rendilepinguid on võimalik ilma oluliste trahvideta ennetähtaegselt lõpetada juhul, kui sellest antakse teada lepingutes ette nähtud ajal.

LISA 18. Võlad hankijatele

EUR '000	Lisa	31.12.2025	31.12.2024
Võlad hankijatele	32	35 140	28 427
Ehituslepingute tekkepõhised kulud		14 172	8 338
Võlad seotud osapooltele	32, 35	257	54
Kokku võlad hankijatele lühiajaline osa		49 569	36 819
Võlad hankijatele	32	1 605	5 091
Kokku võlad hankijatele pikaajaline osa		1 605	5 091

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	31.12.2025	31.12.2024
Võlad töövõtjatele		6 553	7 933
Maksuvõlad		2 715	2 242
Dividendivõlad	32	637	0
Viitvõlad	32	44	41
Muud võlad	32	22	44
Kokku muud võlad lühiajaline osa		9 971	10 260

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

Viitvõlgades kajastatud summadest moodustavad enamuse tekkepõhiselt arvestatud intressivõlad laenukohustustelt.

Maksuvõlad:

EUR '000	31.12.2025	31.12.2024
Käibemaks	592	310
Üksikisiku tulumaks	595	452
Sotsiaalmaks	1 037	789
Muud maksuvõlad	124	115
Ettevõtte tulumaks	0	350
Edasilükkunud tulumaksukohustus	367	226
Kokku maksuvõlad	2 715	2 242

LISA 20. Saadud ettemaksed

EUR '000	Lisa	31.12.2025	31.12.2024
Võlad tellijatele ehituslepingutest	25	12 916	11 345
Ettemaksed kaupade ja teenuste eest		2 333	1 127
Kokku saadud ettemaksed		15 249	12 472

LISA 21. Eraldised

EUR '000	31.12.2025	31.12.2024
Lühiajalised eraldised	3 863	1 333
Pikaajalised eraldised	5 730	2 826
Kokku eraldised	9 593	4 159

Eraldiste muutus:

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

Garantiieraldis (EUR '000)	2025	2024
Algsaldo	2 551	1 880
Eraldise kasutamine ja tühistamine	-1 150	-829
Moodustatud garantiitööde eraldis	1 071	1 500
Lõppsaldo	2 472	2 551
sh lühiajaline osa	870	1 205
sh pikaajaline osa	1 602	1 346

Rekultiveerimiseraldis (EUR '000)	2025	2024
Algsaldo	1 041	1 048
Eraldise kasutamine ja tühistamine	-66	-41
Moodustatud rekultiveerimiseraldis	-301	-31
Diskonteerimise mõju	130	65
Lõppsaldo	804	1 041
sh lühiajaline osa	92	128
sh pikaajaline osa	712	913

Rekultiveerimiseraldis on moodustatud teedehitusega seotud materjalide kaevandamiseks kasutatavate karjääride sulgemisjärgsete kulude katteks. Rekultiveerimiseraldisi kasutatakse vastavalt karjääride sulgemise kavale. Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal bilansipäeval. Eraldis on kajastatud diskonteeritud nüüdisväärtuses.

Diskonteerimisel on kasutatud intressimäär 5%, mis kajastab kontserni hinnangul vastava kestusega ja sarnase riskitasemega rahavoogude diskonteerimiseks sobivat turupõhist määra.

Muud eraldised (EUR '000)	2025	2024
Algsaldo	567	606
Eraldise moodustamine	6 212	466
Eraldiste tühistamine	-462	0
Eraldise kasutamine	0	-505
Lõppsaldo	6 317	567
sh lühiajaline osa	2 901	0
sh pikaajaline osa	3 416	567

Kontserni kuuluv ettevõtte SweNCN AB sõlmis 2018. aasta augustis lepingu elamuarendusprojekti ehitustööde teostamiseks Stockholmi piirkonnas. Projekti käigus tekkinud erimeelsuste tõttu lõpetas SweNCN AB lepingu ühepoolset 2020. aasta juunis, millele järgnes pikaajaline õigusvaidlus tellijaga. 17. märtsil 2026 sõlmisid SweNCN AB ja Nordecon AS tellijaga kompromissi, mille kohaselt tasutakse tellijale 70,33 miljonit Rootsi krooni (ligikaudu 6,5 miljonit eurot). Pärast aruandekuupäeva saadud täiendava informatsiooni põhjal täpsustas juhtkond oma hinnangut ning leidis, et kohtuvaidlusest tulenev kohustus eksisteeris juba 31.12.2025 seisuga. Sellest tulenevalt käsitletakse kompromissi kui aruandekuupäeva järgselt ilmnenuid korrigeerivat sündmust ning on kajastatud 2025. aasta finantsaruandes muu ärikuluna (lisa 29) ning eraldisena. Eraldis on kajastatud summas 6 044 tuhat eurot, mis vastab juhtkonna parimale hinnangule kohustuse täitmiseks vajalike kulutuste kohta aruandekuupäeva seisuga ning on diskonteeritud, arvestades kohustuse täitmise ajastust ja raha ajaväärtust. Diskonteerimisel kasutati diskontomäär 6%. Vastavalt maksegraafikule on eraldis kajastatud lühi- ja pikaajaliste osadena. Summa tasutakse pikaajalise maksegraafiku alusel ning sellega ei kaasne kontsernile likviidsusprobleeme.

Lisaks kajastuvad muudes eraldistes ressursitasude ja kahjumlike ehituslepingute eraldisi ning juhatuse ja nõukogu liikmete tulemustasu reservi, mille väljamaksmine oli 2024.a seotud 2025.a eesmärkide täitmisega. 2025.a aruandeperioodi lõpu seisuga nimetatud tulemustasu reserv tühistati. (lisa 35).

Kahjumlike ehituslepingute eraldis seisuga 31.12.2025 moodustab 163 tuhat eurot (31.12.2024: ei ole moodustatud).

LISA 22. Omakapital

Aktsiakapital

EUR '000	2025	2024
Seisuga 1. jaanuar	14 379	14 379
Seisuga 31. detsember	14 379	14 379

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

Ülekurss

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

Reservkapital

Vastavalt Eesti äriseadustikule moodustavad äriühingud seaduses ette nähtud kohustusliku reservkapitali. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitali summast. Reservkapitali võib kasutada ettevõtte kahjumi katmiseks ning aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist on keelatud teha aktsionäridele väljamakseid. Kohustuslik reservkapital aasta lõpus moodustas 2 554 tuhat eurot (31.12.2024: 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 4 522 tuhat eurot (31.12.2024: 4 034 tuhat eurot). Muudatus on tingitud Ukrainas ning Rootsis asuvate tütarettevõtete arvestusvaluuta kursi muutustest euro suhtes.

Dividendid

2025. ja 2024. aastal dividende ei makstud.

LISA 23. Puhaskasum aktsia kohta

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

	2025	2024
Perioodi puhaskasum (-kahjum) emaettevõtte aktsionäridele tuhandetes eurodes	-4 605	3 827
Perioodi keskmine aktsiate arv tuhandetes	31 528	31 528
Tavapuhaskasum (-kahjum) aktsia kohta eurodes	-0,15	0,12
Lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta eurodes	-0,15	0,12

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

LISA 24. 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 segmendi müügitulus ning vastavad näitajad on segmentiaruandes eristatud.

Kõrgeim äriotsustaja hindab tegevussegmendi toimimist ja nendele jaotatud vara kasutamist läbi tegevussegmendi kasumi. Tegevussegmendi kasum on segmendi brutokasum, mis ei sisalda olulisi harvaesinevaid kulusid (näiteks ühekordsed varaobjektide allahindlused). Tegevussegmendi brutokasumile järgnevaid kulusid (sh turundus- ja üldhalduskulud, intressikulud, tulumaksukulu) ei kasutata kõrgeima äriotsustaja poolt tegevussegmentide tulemuse hindamiseks.

Kontserni juhtkonna hinnangul toimuvad segmentide vahelised tehingud tavapärasel turutingimustel ning ei erine oluliselt tingimustest, millega on tehinguid tehtud kolmandate osapooltega.

2025 EUR '000	Lisa	Hooned	Rajatised	Kokku
Müügitulu	26	168 302	39 902	208 204
Segmendi brutokasum		12 943	1 922	14 865
Kulum		-414	-1 666	-2 080
Segmendi vara		96 657	24 312	120 969
Investeeringud põhivarasse		146	2 790	2 936

2024 EUR '000	Lisa	Hooned	Rajatised	Kokku
Müügitulu	26	187 573	36 299	223 872
Segmendi brutokasum		16 775	1 451	18 226
Kulum		-1 042	-1 838	-2 880
Segmendi vara		86 972	21 347	108 319
Investeeringud põhivarasse		1 130	1 007	2 137

Valmidusastmepõhisest müügitulust moodustavad ligikaudu 17% Riigi Kinnisvara AS-ga sõlmitud lepingutest saadav tulu ja 15% Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusega sõlmitud lepingutest saadav tulu, mis kajastuvad hoonete segmendis. 2024. aastal moodustasid valmidusastmepõhisest müügitulust ligikaudu 38% Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusega sõlmitud lepingutest saadav tulu, mis kajastub hoonete segmendis.

Hoonete segmendi müügitulu sisaldab kontserni omaarenduste müügitulu aruandeaastal 9 750 tuhat eurot ning brutokasumit 170 tuhat eurot (2024: vastavalt 7 685 ja 1 704 tuhat eurot).

Ehituslepingute müügitulu moodustas 2025. aastal kokku 193 225 tuhat eurot (2024: 211 281 tuhat eurot).

Segmentide müügitulu seostamine konsolideeritud müügituluga

EUR'000	Lisa	2025	2024
Raporteeritavate segmentide müügitulu	26	208 204	223 872
Muu müügitulu		77	53
Kokku müügitulu		208 281	223 925

Segmendikasumi seostamine äri- ja maksustamiseelse kasumiga

EUR'000	2025	2024
Raporteeritavate segmentide kasum	14 865	18 226
Raporteeritavate segmentide jagamatu kahjum	-1 330	-1 456
Brutokasum kokku	13 535	16 770
Jagamata kulud:		
Turunduskulud	-433	-422
Üldhalduskulud	-6 814	-7 878
Muud äritulud (kulud)	-6 681	-409
Ärikasum (-kahjum)	-393	8 061
Finantstulud	499	678
Finantskulud	-3 464	-3 011
Maksustamiseelne kasum (-kahjum)	-3 358	5 728

Raporteeritavate segmentide jagamatu müügitulu ning kahjum koosneb olulises osas projekteerimisteenustest, mida teostatakse nii hoonete kui ka rajatiste segmentides.

Segmendi vara seostamine koguvaraga

EUR '000	31.12.2025	31.12.2024
Raporteeritavate segmentide vara	120 969	108 320
Raporteeritavate segmentide jagamatu vara	5 731	5 431
Konsolideeritud vara	126 700	113 751

Geograafiline informatsioon

Müügitulu (EUR '000)	2025	2024
Eesti	203 569	218 868
Ukraina	4 712	5 057
Müügitulu kokku	208 281	223 925
Vara paiknemine* (EUR '000)	2025	2024
Eesti	30 827	31 900
Ukraina	1 846	1 815
Vara kokku	32 673	33 715

* kajastatud kontserni põhivarad (kinnisvarainvesteeringud, materiaalne ja immateriaalne põhivara ning kasutusõiguse varad).

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

LISA 25. Lõpetamata ehituslepingud

Lõpetamata ehituslepingute esitatud nõuete ja kohustuste olulisemad muutused

EUR '000	Lisa	Nõuded tellijatele	Võlad tellijatele
Saldo 01.01.2024		5 436	18 735
Aruandeperioodil kajastatud müügitulu, mis sisaldus perioodi algul võlad tellijatele saldoses		-	-18 735
Aruandeperioodil arvetega kaetud summa, mis sisaldus perioodi nõuded tellijatele saldoses		-5 436	-
Ülejäänud tekkepõhise tulu ja esitatud arvete vahe		3 836	11 345
Saldo 31.12.2024	9, 20	3 836	11 345
Aruandeperioodil kajastatud müügitulu, mis sisaldus perioodi algul võlad tellijatele saldoses		-	-11 332
Aruandeperioodil arvetega kaetud summa, mis sisaldus perioodi nõuded tellijatele saldoses		-3 836	-
Ülejäänud tekkepõhise tulu ja esitatud arvete vahe		6 324	12 903
Saldo 31.12.2025	9, 20	6 324	12 916

Aruandeperioodi lõpu seisuga on ehituslepingutega seotud garantiiperioodiaegseid lepingulisi kinnipidamisi 1 031 tuhat eurot (31.12.2024: 479 tuhat eurot) (lisa 9).

Seisuga 31.12.2025 ehituslepingute teostamata tööde portfelist, summas 273 060 tuhat eurot, realiseerub 2026. aastal hinnanguliselt 69% ning 2027. aastal ja hiljem 31%.

LISA 26. Müügitulu

2025	Lisa	Hooned	Rajatised	Kokku
EUR '000				
Müügitulu kliendilepingutest				
peatöövõtt		158 552	34 673	193 225
omaarendus		9 750	0	9 750
teehoole		0	2 834	2 834
rent		0	2 395	2 395
Müügitulu kokku		168 302	39 902	208 204
Müügitulu kliendilepingutest kokku	24	168 302	39 902	208 204
s.h. müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel		9 750	0	9 750
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul		158 552	39 902	198 454
2024				
EUR '000				
Müügitulu kliendilepingutest				
peatöövõtt		179 888	31 363	211 251
omaarendus		7 685	0	7 685
teehoole		0	2 973	2 973
rent		0	1 963	1 963
Müügitulu kokku		187 573	36 299	223 872
Müügitulu kliendilepingutest kokku	24	187 573	36 299	223 872
s.h. müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel		7 685	0	7 685
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul		179 888	36 299	216 187

LISA 27. Müüdn teenuste ja kaupade kulu

EUR '000	Lisa	2025	2024
Teenus, kaup, materjal		174 666	185 051
Töjökulud		18 005	19 247
Kulum	14	1 941	2 187
Muud kulud		134	670
Kokku müüdn toodangu kulud		194 746	207 155

Aruandeperioodil töötas kontsernis keskmiselt 431 töötajat (2024: 435 töötajat), lisaks võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutavaid isikuid (välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtjad) 6 ning juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liikmeid 14 (2024: vastavalt 9 ja 15).

LISA 28. Üldhalduskulud

EUR '000	Lisa	2025	2024
Teenus, kaup, materjal		2 645	1 872
Töjökulud		3 256	4 831
Kulum	14, 15	658	777
Muud kulud		255	398
Kokku üldhalduskulud		6 814	7 878

LISA 29. Muud äritulud ja -kulud

Muud äritulud

EUR '000	Lisa	2025	2024
Kasum materiaalse põhivara müügist	14	84	215
Muud äritulud		70	71
Kokku muud äritulud		154	286

Muud ärikulud

EUR '000	Lisa	2025	2024
Materiaalse põhivara müük ja mahakandmine	14	33	13
Neto kahjum (-kasum) nõuete allahindamisest ja tühistamisest	32	354	20
Kahjum valuutakursi muutustest		10	0
Muud ärikulud		6 438	662
Kokku muud ärikulud		6 835	695

Aruandeperioodi muudes ärikuludes on kajastatud 17.03.2026 sõlmitud kompromisslepingust tulenev kohustus summas 6 044 tuhat eurot (lisa 21).

LISA 30. Finantstulud ja -kulud

Finantstulud

EUR '000	Lisa	2025	2024
Intressitulu antud laenudelt	35	411	371
Intressitulu panga deposiidilt		86	237
Muud finantstulud		2	70
Kokku finantstulud		499	678

Aruandeperioodi intressitulu antud laenudelt koosneb seotud osapooltele antud laenude intressitulust summas 411 tuhat eurot (2024: 371 tuhat eurot) (lisa 35).

Finantskulud

EUR '000	Lisa	2025	2024
Intressikulud		982	1 015
Kahjum valuutakursi muutustest		750	258
Muud finantskulud	35	1 732	1 738
Kokku finantskulud		3 464	3 011

2025. a kahjum valuutakursi muutustest summas 750 tuhat eurot koosneb kontserni Ukrainas asuvale tütarettevõttele eurodes antud laenude ümberhindamisest kohalikku valuutasse. Eelmisel aruandeperioodil saadi ümberhindamisest kursikahjumit 258 tuhat eurot.

Muud finantskulud koosnevad kontserni laenukohustuste tagamiseks esitatud garantiikirjade tasudest.

LISA 31. Tulumaksukulu

EUR '000	2025	2024
Puhaskasum (- kahjum)	-3 499	5 165
Tulumaksukulu makstud dividendidelt	0	-588
Edasilükkunud tulumaksukohustus	141	25
Maksustamiseelne kasum (kahjum)	-3 358	4 602
Tulumaks kasutades ematettevõtte maksumäära	-141	25
Dividendide tulumaks Eesti äriühingute poolt makstud dividendidelt	0	-588
Kokku tulumaks	-141	-563

Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse koondkasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis edasilükkunud tulumaksukohustusena planeeritava dividendi väljamakse ulatuses. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seisuga 31.12.2025 on kajastatud bilansis dividendide edasilükkunud tulumaksukohustus summas 366 tuhat eurot, (31.12.2024: 225 tuhat eurot). 31.12.2025 seisuga on kontserni tütar- ja sidusettevõtete ajutiste erinevuste summa 11 633 tuhat eurot. (31.12.2024: 11 175 tuhat eurot). 2025. aastal kontserni Eesti tütarettevõtted dividende ei maksnud ning sellega seoses ei tekkinud ka tulumaksukulu (2024: netodividendid 2 750 tuhat eurot ja tulumaksukulu 588 tuhat eurot). Kontserni mittekontrollivale osalusele dividende 2025. aastal ei makstud (2024: 1 347 tuhat eurot).

Kontsernil puudub välisriikides maksustatav kasum ja tulumaksukohustus.

LISA 32. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine

Krediidirisk

Maksimaalne krediidirisk aruandeperioodi lõpu seisuga:

EUR '000	Lisa	2025	2024
Raha ja raha ekvivalendid	7	5 266	8 195
Muud finantsvarad	8	2 898	0
Nõuded ostjate vastu	9	38 780	24 581
<i>s.h. nõuded avaliku sektori ostjate vastu</i>		<i>19 678</i>	<i>11 624</i>
<i>nõuded erasektori ostjate vastu</i>		<i>19 102</i>	<i>12 957</i>
Garantiinõuded teostusperioodil	9	1 031	479
Nõuded seotud osapoolte vastu	9	195	350
Antud laenud seotud osapooltele	9	9 847	9 387
Muud nõuded	9	313	1 497
Kokku		58 330	44 489

Nõuded seotud osapooltele on tagamata, v.a. V.I. Center TOV antud laen summas 8 941 tuhat eurot (31.12.2024: 8 544 tuhat eurot), mille tagatiseks on sidusettevõttele kuuluv 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 määrast, madalaks. Kontserni klientideks on olulises osas avaliku sektori ettevõtted ning suured

äriühingud, kellel on piisav krediivõime. Krediidasutustest on kontserni põhilisteks koostööpartneriteks Swedbank AS, Luminor Bank AS, SEB Pank AS ja Coop Pank AS. Swedbank AS'ile ja SEB Pank AS'ile eraldi reitingut ei tehta. Swedbank AS-i emattevõtte Swedbank AB omab Moody'se pikaajalist krediidireitingut Aa2. SEB Pank AS-i emattevõtte Skandinaviska Enskilda Banken AB omab Moody'se pikaajalist krediidireitingut Aa2. Luminor Bank AS omab Moody'se krediidireitingut A1 ning Coop Pank AS Baa1.

Finantsvara jagunemine geograafilise tekkekoha järgi aruandeperioodi lõpu seisuga:

EUR '000	2025	2024
Eesti	47 495	34 161
Ukraina	10 834	10 314
Rootsi	1	14
Kokku	58 330	44 489

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

EUR '000	Nõuded ostjate vastu	31.12.2025		31.12.2024	
		Allahindlus	Nõuded ostjate vastu	Allahindlus	
Maksetähtaeg pole saabunud	29 726	0	15 500	0	0
Hilinenud 0-30 päeva	1 244	0	1 869	0	0
Hilinenud 31-180 päeva	848	0	3 515	0	0
Hilinenud üle 180 päeva*	6 962	0	3 697	0	0
Kokku	38 780	0	24 581		0

* 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	2025	2024
Algsaldo	0	0
Kahjum nõuete väärtuse langusest	354	20
Aruandeaastal lootusetuks tunnistatud nõuded	-354	-20
Tütarettevõtete kajastamise lõpetamine	0	0
Kokku	0	0

Aruandeperioodi netokahjum nõuete allahindamisest ja hinnangute muutumisest moodustas 354 tuhat eurot (2024 aastal: 20 tuhat eurot) (lisa 29).

Aruandeperioodil tunnistati lootusetuks varasemalt alla hinnatud nõudeid summas 354 tuhat eurot (2024. aastal 20 tuhat eurot).

Likviidsusrisk

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

EUR '000	31.12.2025					
Finantskohustus*	Raamatupida- misväärtus	Lepingulised rahavood	Kuni 6 kuud	6-12 kuud	1-2 aastat	Üle 3 aasta
Arvelduskrediit (lisa 16)	8 961	9 242	5 062	4 180	0	0
Panga- ja muud laenud (lisa 16)	3 288	3 579	1 097	0	2 482	0
Rendikohustused (lisa 17)	5 508	5 917	1 246	964	3 707	0
Võlad hankijatele (lisa 18)	36 745	36 745	31 469	3 671	1 605	0
Võlad seotud osapooltele (lisa Muud võlad (lisa 19)	257	257	257	0	0	0
	703	703	703	0	0	0
Kokku	55 462	56 443	39 834	8 815	7 794	0

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

EUR '000

31.12.2024

Finantskohustus*	Raamatupidamisväärtus	Lepingulised rahavood	Kuni 6 kuud	6-12 kuud	1-2 aastat	Üle 3 aasta
Arvelduskrediit (lisa 16)	9 547	9 924	4 314	5 610	0	0
Panga- ja muud laenud (lisa 16)	2 958	3 225	1 107	0	2 118	0
Rendikohustused (lisa 17)	5 841	6 404	1 089	1 169	4 091	55
Võlad hankijatele (lisa 18)	33 518	33 518	28 184	243	5 091	0
Võlad seotud osapooltele (lisa 18)	54	54	54	0	0	0
Muud võlad (lisa 19)	85	85	85	0	0	0
Kokku	52 003	53 210	34 833	7 022	11 300	55

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

Kontsern ei eelda kohustuste tähtaegade varasemat täitmist ning erinevust lepingulistest rahavoogudest.

Aruandeperioodi lõpu seisuga kontserni kasutamata arvelduskrediidi limiidid:

- Arvelduskrediit summas 328 tuhat eurot, fikseeritud intressimääraga 5,0% aastas;
- Arvelduskrediit summas 35 tuhat eurot, fikseeritud intressimääraga 7,95% aastas;
- Arvelduskrediit summas 276 tuhat eurot, fikseeritud intressimääraga 7,0% aastas.

Finantskohustuste jagunemine geograafilise tekkekoha järgi aruandeperioodi lõpu seisuga:

EUR '000	2025	2024
Eesti	51 247	47 755
Ukraina	4 142	4 189
Rootsi	73	59
Kokku	55 462	52 003

Aruandevaliselt kajastatud garantiikohustused

Pangad on väljastanud kontserni eest ehitustegevusega seotud garantiisid summas 41 697 tuhat eurot (31.12.2024: 39 413 tuhat eurot) tähtajaga kuni 2030. aasta. Lisaks on tellijatele antud kindlustusseltsi poolt väljastatud garantiikirju kokku summas 672 tuhat eurot (31.12.2024: 154 tuhat eurot). Kontserni juhatuse hinnangul on garantiide realiseerumise risk aruandeperioodi lõpu seisuga madal. Aruandeperioodil ega ka võrreldaval 2024. aastal, ei ole kontserni vastu realiseeritud ühtegi panga poolt väljastatud garantiid ehitustegevusest tulenevate kohustuste mittetäitmise tõttu.

Valuutarisk

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

'000	31.12.2025		
	EUR	SEK	UAH
Raha ja raha ekvivalendid	5 074	13	9 542
Lühiajalised nõuded	39 410	0	84 843
Pikaajalised nõuded	12 023	0	0
Kokku	56 507	13	94 385
Lühiajalised kohustused	46 416	745	199 298
Pikaajalised kohustused	7 313	0	0
Kokku	53 729	745	199 298
Kokku netopositsioon	2 778	-732	-104 913

31.12.2024

'000	EUR	SEK	UAH
Raha ja raha ekvivalendid	6 695	157	65 277
Lühiajalised nõuded	25 330	0	0
Pikaajalised nõuded	10 681	0	0
Kokku	42 706	157	65 277
Lühiajalised kohustused	38 069	676	4 189
Pikaajalised kohustused	10 811	0	0
Kokku	48 880	676	4 189
Kokku netopositsioon	-6 174	-519	61 088

Aruandeperioodi lõpus kehtinud vahetuskursid euro suhtes:

	Kuupäev	Rootsi kroon (SEK)	Ukraina grivna (UAH)
1 euro (EUR)	31.12.2025	10,8215	49,8565
1 euro (EUR)	31.12.2024	11,4590	43,9266

Hinnangute muutuse võimalik mõju

Kontsern on hinnanud mõju aruandeperioodi kasumile ja omakapitalile, kui kontserni arvestusvaluuta euro vahetuskurss oleks finantsseisundi aruandes välisvaluutas fikseeritud nõuete ja kohustuste ning raha- ja rahaekvivalentide suhtes perioodi lõpus tugevam/nõrgem. Analüüs eeldab, et muud võimalikud muutujad jäävad hinnangu andmisel konstantseks.

EUR '000	31.12.2025	31.12.2024
Euro tugevnemine 10%	197	-122
Euro nõrgenemine 10%	-241	149

Intressirisk

Kontserni intressikandvad finantsinstrumendid aruandeperioodi lõpu seisuga:

EUR '000	2025	2024
Fikseeritud intressiga finantsinstrumendid		
Finantsvara (Antud laenu seotud osapooltele ja juriidilistele isikutele, muud finantsvarad) (lisa 8, 9)	12 745	10 297
Finantskohustused (lisa 16)	8 961	9 547
Netopositsioon kokku	3 784	750
Muutuvosa sisaldava intressiga finantsinstrumendid		
Finantsvara (Raha ja raha ekvivalendid) (lisa 7)	5 266	8 195
Finantskohustused (sh rendikohustus) (lisa 16, 17)	8 796	8 799
Netopositsioon kokku	-3 530	-604

Aruandeperioodi lõpu seisuga intressikandvate kohustuste intressimäärade muutuvas:

	31.12.2025	31.12.2024
3 kuu Euribor	2,026%	2,714%
6 kuu Euribor	2,107%	2,597%

Hinnangute muutuse võimalik mõju

Intressimäärade muutuvasa suurenemine või vähenemine 100 baaspunkti võrra suurendaks või vähendaks finantskohustustega seotud tulevaste perioodide intressikuludid summas 140 tuhat eurot (2024: 147 tuhat eurot). Analüüs eeldab, et muud võimalikud muutujad jäävad hinnangu andmisel konstantseks.

Õiglase väärtus

Finantsinstrumentide õiglase väärtus aruandeperioodi lõpu seisuga võrrelduna raamatupidamisväärtustega:

EUR '000	Raamatupidamisväärtus	2025 Õiglase väärtus	Raamatupidamisväärtus	2024 Õiglase väärtus
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 7)	5 266	5 266	8 195	8 195
Muud finantsvarad (lisa 8)	2 898	2 898	0	0
Nõuded ostjate vastu (lisa 9)	38 780	38 780	24 581	24 581
Garantiinõuded teostusperioodil (lisa 9)	1 031	1 031	479	479
Nõuded seotud osapoolte vastu (lisa 9, 35)	195	195	350	350
Antud laenu seotud osapooltele (lisa 9, 35)	9 847	9 847	9 387	9 387
Muud nõuded (lisa 9)	313	313	1 497	1 497
Arvelduskrediit (lisa 16)	-8 961	-8 961	-9 547	-9 547
Panga- ja muud laenud (lisa 16)	-3 288	-3 288	-2 958	-2 958
Võlad hankijatele (lisa 18)	-36 745	-36 745	-33 518	-33 518
Võlad seotud osapooltele (lisa 18, 35)	-257	-257	-54	-54
Muud võlad (lisa 19)	-703	-703	-85	-85

Lühiajaliste finantsvarade ja finantskohustuste raamatupidamisväärtus ei erine oluliselt nende õiglasest väärtusest. Seotud osapooltele antud laenu raamatupidamisväärtus tugineb sidusettevõtte kinnistu õiglasele väärtusele ning seega on seotud osapooltele antud laenu õiglase väärtuse hindamise aluseks kinnistute õiglase väärtus (kui see on madalam antud laenu raamatupidamislikust väärtusest). 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 laenu on klassifitseeritud tasemele 3 (lisa 5). Kontsernil puuduvad finantsinstrumendid, mille õiglase väärtus määratakse aktiivsel turul noteeritud hindade alusel (tase 1).

LISA 33. Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik tulumaks

EUR '000	31.12.2025	31.12.2024
Kontserni jaotamata kasum	141	4 746
Potentsiaalne tulumaksukohustus	-31	-1 044
Dividendidena on võimalik välja maksta	110	3 702

Maksimaalse tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku konsolideeritud kasumit aruandeperioodi lõpu seisuga.

2025. aastal oli kehtiv tulumaksumäär 22% (22/78 makstavatest netodividendidest). Alates 1. jaanuarist 2025 regulaarsetele kasumijaotistele varasem soodusmäär 14% (14/86) on kaotatud ning kõigile dividendidele rakendub ühtne maksustamine.

Seisuga 31.12.2025 on 2026. aasta võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel kasutatud maksumäära 22/78.

Antud garantiid ja antud käendused

Kontserni ettevõtete ehitustegevusest tulenevate kohustuste ja finantskohustuste tagamiseks on väljastatud garantiid ja käendusi. Pangad on ehitusteenuse tellijatele väljastanud garantiid kommertsipandi tagatisel. Väljastatud garantiid on kuni viieaastase aegumistähtajaga. Käendused on finantsseisundi aruandes mitte kajastatud kohustuste tagamiseks väljastanud emasettevõtte. Kuna garantiide ja antud käenduste realiseerumise tõenäosus on varasemale praktikale tuginedes väga väike, ei ole nimetatud kohustusi kajastatud finantsseisundi aruandes.

Antud panga- ja kindlustuse garantiid:

Tellijatele antud pangagarantiid kontserni ettevõtete ehitustegevusest tulenevate kohustuste tagamiseks moodustasid aruandeperioodi lõpu seisuga 41 697 tuhat eurot (31.12.2024: 39 413 tuhat eurot). Lisaks on tellijatele antud kindlustusseltsi poolt väljastatud garantiikirju kokku summas 672 tuhat eurot (31.12.2024: 154 tuhat eurot).

Antud käendused:

Seoses tagatavate kohustuste tähtaegade saabumisega ei ole kontsernil aruandeperioodi lõpu seisuga jõusolevaid käendusi.

Juhatuse liikmete teenistuslepingute lõppemisel makstavad tasud

Juhatuse liikmete teenistuslepingutest tulenevalt makstakse teenistuslepingu lõppemisel juhatuse liikmele hüvitist kuni 6-kordne viimase 12 kuu keskmine teenistustasu koos tulemustasudega. Lisaks makstakse teenistuslepingu lõppemise järgselt hüvitist konkurentsikeelu järgimise eest kuni 6-kordne viimase 12 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 31.12.2025 kokku 920 tuhat eurot. Tegemist on tingimusliku kohustusega, kuna juhatuse liikmete teenistuslepingute ennetähtaegne lõpetamine ei ole tõenäoline.

LISA 34. Tagatised ja panditud vara

Finantskohustuste tagamiseks on kontsern seadnud kommertsipante vallasvarale ja hüpoteeke kinnistutele, pantinud aktsiaid ning seadnud muid tagatisi:

Kommertsipandid

Kontserni ema- ja tütarettevõtete poolt seatud kommertsipandid vallasvarale moodustasid aruandeperioodi lõpus 50 079 tuhat eurot (31.12.2024: 50 079 tuhat eurot).

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

Hüpoteegid

Kontserni ema- ja tütarettevõtete poolt kinnisvarale (kinnistud ja hooned) seatud hüpoteekide väärtus aruandeperioodi lõpu seisuga moodustas 24 520 tuhat eurot (31.12.2024: 21 170 tuhat eurot). Hüpoteekide alusvara jaguneb järgmiste finantsseisundi aruande kirjete vahel:

Finantsseisundi aruande kirje nimetus (EUR '000)	31.12.2025	31.12.2024
Varud	15 115	16 619
Kinnisvarainvesteeringud	639	639
Materiaalne põhivara (maa ja hooned)	780	780
Varakirjete vahel jagamatud hüpoteegid*	7 986	3 132
Kokku	24 520	21 170

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

Aktsiapandid

Laenukohustuste tagamiseks on seisuga 31.12.2025 ja 31.12.2024 AS Tariston (100%) aktsiad ning 847 tuhat Nordecon AS omaaktsiat. Tagatiste seadmisega ei kaasne täiendavaid piiranguid ettevõtte kapitalistruktuurile ega omanike õigustele.

Muud tagatised

Seisuga 31.12.2025 on kontsern finantskohustuste tagamiseks seadnud deposiidid summas 2 898 tuhat eurot ning kaevandamislubade pandi väärtuses 11 307 tuhat eurot. Seisuga 31.12.2024 vastavalt 910 tuhat eurot ja 9 771 tuhat eurot. Nimetatud deposiite ja pante ei ole lubatud kasutada muul otstarbel.

LISA 35. Tehingud seotud osapooltega

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

- Nordecon AS-i emaettevõtte AS Nordic Contractors ja tema omanikud;
- muud AS Nordic Contractors konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Nordeconi kontserni poolt kapitaliosaluse meetodil kajastatud sidus- ja ühissettevõtted;
- 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	2025		2024	
	Ost	Müük	Ost	Müük
Tehingute vastaspoolel				
AS Nordic Contractors	1 987	15	2 008	8
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	0	11	0	11
AS Nordic Contractors omanikega seotud ettevõtted	215	0	372	15
Nõukogu liikmetega seotud ettevõtted	9	0	0	0
Sidusettevõtted	0	2	0	0
Kokku	2 211	28	2 380	34

EUR '000	2025		2024	
	Ost	Müük	Ost	Müük
Aruandeperioodi tehingute sisu				
Kauba ost	5	0	170	8
Rendi- ja muud teenused	469	28	407	11
Garantiitasud (lisa 29)	1 724	0	1 738	0
Muud tehingud	13	0	65	15
Kokku	2 211	28	2 380	34

Võrreldes eelmise aruandeperioodiga ei ole seotud osapoolte tehingute sisu muutunud.

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

EUR '000	31.12.2025		31.12.2024	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
AS Nordic Contractors	0	11	0	11
AS Nordic Contractors omanikega seotud ettevõtted	191	246	0	0
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	1	0	342	43
Sidusettevõtted – nõuded ja kohustused	3	0	8	0
Sidusettevõtted – laenuid ja intressid	9 847	0	9 387	0
Kokku	10 042	257	9 737	54

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

Seotud osapooltele antud laenuid ja kogunenud intressid (lisa 9):

EUR '000	Osapoole kirjeldus	Intress	Valuuta	31.12.2025		31.12.2024	
				Laen	sh intressi nõuded	Laen	sh intressi nõuded
V.I. Center TOV	Sidusettevõtte	5,0%	EUR	8 941	1 665	8 544	1 297
Õõbikusalu OÜ	Sidusettevõtte	5,0%	EUR	906	46	843	3
Kokku				9 847	1 711	9 387	1 300
sh pikaajaline osa (lisa 9)				9 847	1 711	9 387	1 300

Seotud osapooltele antud laenud koosnevad Ukrainas asuvale sidusettevõttele antud laenust koos intressidega summas 8 941 tuhat eurot ning Eestis asuvale sidusettevõttele antud laenust koos intressidega summas 906 tuhat eurot (lisa 9). Aruandeperioodil arvestatud intressitulu sidusettevõtetelt oli 411 tuhat eurot (2024: 371 tuhat eurot). (lisa 30).

Ukraina sidusettevõttele antud laenu tagatiseks on seatud hüpoteek maksumusega 7 000 tuhat eurot (lisa 9).

Nõukogu ja juhatuse liikmetele arvestatud tasud

Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud moodustasid 2025. aastal 241 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 80 tuhat eurot (2024: vastavalt 199 tuhat eurot ja 66 tuhat eurot).

Aruandeperioodil oli moodustatud nõukogu liikmete tulemustasu reserv summas 34 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 11 tuhat eurot (2024: vastavalt 198 tuhat eurot ja 65 tuhat eurot). 2024. aastal moodustatud tulemustasu reservist maksti 2025. aastal välja 125 tuhat eurot, ülejäänud tulemustasu osa väljamaksmisele ei kuulu.

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud moodustasid 2025. aastal 568 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 187 tuhat eurot (2024: vastavalt 527 tuhat eurot ja 174 tuhat eurot).

Aruandeperioodil oli moodustatud juhatuse liikmete tulemustasu reserv summas 123 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 40 tuhat eurot (2024: vastavalt 741 tuhat eurot ja 245 tuhat eurot). 2024. aastal moodustatud tulemustasu reservist maksti 2025. aastal välja 467 tuhat eurot, ülejäänud tulemustasu osa väljamaksmisele ei kuulu.

Teenistustasud ja moodustatud tulemustasude reserv kajastuvad kasumiaruande real „Üldhalduskulud“.

LISA 36. Emaettevõtte põhjaruanded

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

Finantsseisundi aruanne

EUR '000	31.12.2025	31.12.2024
VARAD		
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	2 006	2 016
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	31 630	21 967
Ettemaksed	1 888	2 395
Varud	2 276	4 131
Käibevara kokku	37 800	30 509
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	7 626	7 551
Kinnisvarainvesteeringud	3 663	3 663
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	27 910	27 454
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	600	0
Materiaalne põhivara	2 203	2 718
Immateriaalne põhivara	9 629	9 681
Põhivara kokku	51 631	51 067
VARAD KOKKU	89 431	81 576
KOHUSTUSED		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	9 091	9 672
Võlad hankijatele	28 659	24 211
Maksuvõlad	1 329	632
Muud võlad	3 989	5 891
Ettemaksed	10 764	4 739
Eraldised	3 235	217
Lühiajalised kohustused kokku	57 067	45 362
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	844	1 124
Muud pikaajalised võlad	987	5 030
Eraldised	3 673	694
Pikaajalised kohustused kokku	5 504	6 848
KOHUSTUSED KOKKU	62 571	52 210
OMAKAPITAL		
Aktsiakapital	14 378	14 378
Omaaktsiad	-660	-660
Ülekurs*	1 204	1 204
Kohustuslik reservkapital	2 540	2 540
Jaotamata kasum	9 398	11 904
OMAKAPITAL KOKKU	26 860	29 366
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	89 431	81 576

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

Koondkasumiaruanne

EUR '000	2025	2024
Müügitulu	106 073	134 904
Müüdud teenuste ja kaupade kulu	-97 209	-123 552
Brutokasum	8 864	11 352
Turunduskulud	-298	-319
Üldhalduskulud	-3 606	-5 386
Muud äritulud	89	264
Muud ärikulud	-6 815	-466
Ärikasum (-kahjum)	-1 766	5 445
Finantstulud	1 778	2 578
Finantskulud	-2 518	-2 346
Finantstulud ja -kulud kokku	-740	232
Maksustamiseelne kasum (-kahjum)	-2 506	5 677
Puhaskasum (-kahjum)	-2 506	5 677
Kokku koondkasum (-kahjum)	-2 506	5 677

Rahavoogude aruanne

EUR '000	2025	2024
Rahavood äritegevusest		
Laekumised ostjatelt ⁵	117 617	159 864
Maksud hankijatele ⁶	-98 743	-144 594
Maksud töötajatele ja töötajate eest	-11 469	-9 173
Makstud käibemaks	-5 025	-5 497
Netorahavoog äritegevusest	2 380	600
Rahavood investeerimistegevusest		
Põhivara müük	42	151
Tütaretevõtete kapitali sissemaksed	-75	0
Antud laenud	-216	-657
Saadud intressid	75	16
Saadud dividendid	0	1 409
Raha paigutamine pikaajalisse tähtajalisse hoiusesse	-600	0
Netorahavoog investeerimistegevusest	-774	919
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude maksed	-495	-1 378
Rendimaksud	-497	-577
Makstud intressid	-624	-670
Netorahavoog finantseerimistegevusest	-1 616	-2 625
Rahavoog kokku	-10	-1 106
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul	2 016	3 122
Raha jäägi muutus	-10	-1 106
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul	2 006	2 016

⁵ Laekumised ostjatelt sisaldab ostjate poolt tasutud käibemaksu

⁶ Maksud hankijatele sisaldab tasutud käibemaksu

Omakapitali muutuste aruanne

EUR '000	Aksia- kapital	Oma aktsiad	Üle- kurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2023	14 378	-660	1 204	2 540	6 227	23 689
Perioodi kasum	0	0	0	0	5 677	5 677
Saldo seisuga 31.12.2024	14 378	-660	1 204	2 540	11 904	29 366
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste raamatupidamisväärtus	-		-	-	-	-7 474
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	-		-	-	-	7 260
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2024	-		-	-	-	29 152
Saldo seisuga 31.12.2024	14 378	-660	1 204	2 540	11 904	29 366
Perioodi kahjum	0	0	0	0	-2 506	-2 506
Saldo seisuga 31.12.2025	14 378	-660	1 204	2 540	9 398	26 860
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste raamatupidamisväärtus	-		-	-	-	-7 549
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	-		-	-	-	5 568
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2025	-		-	-	-	24 879

Kinnitused ja allkirjad 2025. aasta majandusaasta aruandele

Juhatuse kinnitus kontserni raamatupidamise aastaaruandele

Nordecon AS-i juhatus deklareerib oma vastutust kontserni 2025. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- Kontserni tegevusaruanne (s.h. kestlikkuse aruanne, hea ühingujuhtimise tava aruanne) ning tasustamisaruanne annavad tõese ülevaate kontserni emaettevõtte ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtete kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust;
- Kontserni raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt;
- vastavalt kehtivatele raamatupidamise standarditele koostatud raamatupidamise aastaaruanne annab õige ja õiglase ülevaate emaettevõtte ja konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete kui terviku varast, kohustustest ja finantsseisundist ja kasumist ning rahavoogudest;
- kõik teadaolevad asjaolud, mis on selgunud aruande kinnitamise kuupäevani (28.04.2026), on konsolideeritud raamatupidamise aruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- Nordecon AS ja tema tütarettevõtted on jätkuvalt tegutsevad.

Maret Tambek	juhatuse esimees	<i>allkirjastatud digitaalselt</i>	28.04.2026
Deniss Berman	juhatuse liige	<i>allkirjastatud digitaalselt</i>	28.04.2026
Tarmo Pohlak	juhatuse liige	<i>allkirjastatud digitaalselt</i>	28.04.2026

Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

Nordecon AS-i aktsionäridele

Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Nordecon AS-i ja selle tütaretevõtete (koos nimetatud *kontsern*) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2025, konsolideeritud koondkasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulist informatsiooni arvestuspõhimõtete kohta ning muud selgitavat informatsiooni.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude võimalik mõju, kajastab eespool mainitud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt kontserni konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2025 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud.

Märkusega arvamuse alus

Nagu on avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades 9 ja 13, on kontsernil Ukrainas investeeringud, sealhulgas (i) laenuõue sidusettevõtte V.I. Center TOV vastu summas 8 544 tuhat eurot (seisuga 31. detsember 2024 8 544 tuhat eurot), mille tagamiseks on Ukrainas asuvad kinnisvarainvesteeringud, ning (ii) kinnisvarainvesteering tütaretevõtte Technopolis-2 TOV kaudu bilansilises väärtuses 1 812 tuhat eurot seisuga 31. detsember 2025 (seisuga 31. detsember 2024 1 812 tuhat eurot). Seoses jätkuva sõjalise konfliktiga Ukrainas ning sellest tuleneva märkimisväärse ebakindlusega kinnisvaraturul ei ole kontsern olnud võimeline määrama nimetatud kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust aruandekuupäeva seisuga. Sellest tulenevalt ei olnud meil võimalik hankida piisavat ja asjakohast auditi tõendusmaterjali ei laenuõuet tagavate kinnisvarainvesteeringute ega Technopolis-2 TOV kaudu hoitava kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse kohta. Sellest tulenevalt ei olnud meil võimalik kindlaks teha, kas ja millises ulatuses oleks olnud vajalik teha korrigeerimisi laenuõude ja kinnisvarainvesteeringu bilansilistes väärtustes seisuga 31. detsember 2025 ning nende mõju konsolideeritud finantsseisundi aruandele ja koondkasumiaruandele aruandeperioodil. Samuti ei olnud meil võimalik kindlaks teha, kas oleks olnud vajalik teha korrigeerimisi võrdlusandmete osas seisuga 31. detsember 2024.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme kontsernist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatus standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega arvamusele.

Peamised auditi asjaolud

Peamised auditi asjaolud on asjaolud, mis olid meie kutsealase otsustuse kohaselt käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi seisukohast kõige märkimisväärsemad. Neid asjaolusid käsitlesime konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku auditi kontekstis ja selle kohta arvamuse kujundamisel ning me ei esita nende asjaolude kohta eraldi arvamust. Lisaks osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolule oleme otsustanud, et allpool kirjeldatud asjaolud on peamised auditi asjaolud, mille kohta tuleb meie aruandes infot edastada.

Firmaväärtuse kaetava väärtuse hindamine

Vaata konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisa 2 ja 15.

Peamine auditi asjaolu

Seisuga 31. detsember 2025 on kontserni konsolideeritud finantsseisundi aruandes firmaväärtus summas 13 995 tuhat eurot, mis on detailsemalt avalikustatud lisa 15. 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 raha teeniva üksuse (RTÜ) tulevaste perioodide tulemuste kohta. Hindamisel leitakse iga RTÜ kasutusväärtus diskonteeritud rahavoogude meeto-dil, mis nõuab juhtkonnalt olulisi hinnanguid ja otsuseid si-sendite kohta, nagu diskontomäär, tulevaste perioodide eeldatavad tulud ja brutokasumi määrad.

Hinnangu andmine selle kohta, kas kontserni firmaväärtuse 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.

Loetletud asjaoludest tingituna määratlesime firmaväärtuse kaetava väärtuse hindamise peamise auditi asjaoluna.

Kuidas seda asjaolu auditis käsitleti

Meie auditiprotseduurid hõlmasid selle asjaolu puhul muuhulgas järgmist:

- hindasime juhtkonna poolt määratletud raha teenivate üksustele varade jaotamise asjakohasust lähtudes meie arusaamast kontserni äritegevusest;
- koostöös meie hindamisspetsialistidega kontrollisime firmaväärtuse kaetava väärtuse hindamisel kasutatud meetodika sobivust, võrreldes seda asjakohaste finantsaruandluse standardite nõuetega. Lisaks tegime kättesaadava turuinformatsiooni põhjal alternatiivsed diskonto-määra (WACC) arvutused ja võrdlesime seda määradega, mida kasutati kontserni arvutustes;
- valdkondades, kus kontsern lähtus turusisenditest, nagu näiteks kasutatud laenu- ja rendilepingute intressimäärad ning diskontomäärad, võrdlesime neid väliste infoallikatega (nt panga kinnituskirjad ja avaldatud teave turu-uuringute kohta);
- võrdlesime mudelis kasutatud andmeid nõukogu poolt kinnitatud eelarvete ja strateegiaga ning hindasime kontserni ajaloolise eelarvestamise korrektsust võrreldes viimaste aastate tegelike müügitulemusi ja brutokasumit eelarves-tatud summadega;
- hindasime kriitiliselt kaetava väärtuse mudelis kasutatud eelduseid ja hinnanguid (näiteks terminaalperiood, käibekapitali muutused ja investeeringud põhivaradesse) 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.

Ehituslepingute tulu kajastamine

Vaata konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisa 2, 24, 25 ja 26.

Peamine auditi asjaolu

2025. aastal kajastas kontsern summas 208 204 tuhat eurot müügitulu (2024: 223 872 tuhat eurot), millest 193 225 tuhat eurot (2024: 211 251 tuhat eurot) on seotud ehituslepingute alusel kajastatud tuluga.

Kuidas seda asjaolu auditis käsitleti

Meie auditiprotseduurid hõlmasid selle asjaolu puhul muuhulgas järgmist:

- testisime juhtkonnapoolseid kontrollisüsteeme ja - protseduure seoses ehituslepingute tulu kajastamisega, sealhulgas nende ülesehitust, rakendamist ja tõhusust;



<p>Kontsern lähtub ehituslepingute tulu kajastamisel valmidusastme meetodist ning valdav osa kliendilepingutest kajastatakse müügituluna teostamiskohustuse täitmise perioodi jooksul. Ehituslepingute (pea- ja alltöövõtulepingud ning teehooldelepingud) tulud ja kulud teenuse müügist kajastatakse niipea, kui neid on võimalik valmidusastme meetodil usaldusväärset mõõta. Ehituslepingu valmidusaste määratakse kulumetodil, tehtud kulude proportsionaalse suhtena lepingu kogukuludesse. Valmidusastme arvestamise puhul on tegemist olulise raamatupidamisliku hinnanguna.</p> <p>Hinnangu andmine selle kohta, kas ehituslepingute tulu kajastamisel kasutatud sisemised ja välised sisendid põhinevad asjakohasel hinnangutel, nõudis auditi ajal kõrgendatud tähelepanu. Hindamise keerukus on tingitud suurest hulgast ehituslepingutest kui ka prognoosimisega seotud ebakindlusest. Muutused valmidusastme arvestamisel kasutatud sisendites võivad oluliselt mõjutada ehituslepingute tulu kajastamisel tehtud hinnangut ning seeläbi ka kontserni majandustulemust.</p> <p>Loetletud asjaoludest tingituna määratlesime ehituslepingute tulu kajastamise peamise auditi asjaoluna.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • kontrollisime, kas kontserni poolt on korrektset rakendatud IFRS 15 arvestuspõhimõtteid, sealhulgas perioodi jooksul kajastatava müügitulu osas; • teostasime valimi alusel ainepõhiseid protseduure eesmärgiga veenduda, et kontserni ehituslepingute tulu kajastamises ei esineks tahtmatuid või pettusest tulenevaid vigu, sealhulgas: <ul style="list-style-type: none"> ○ võrdlesime ehituslepingute arvestatud tulu arvutusel kasutatud lepingulist tulu selle aluseks oleva lepinguga; ○ võrdlesime ehituslepingute täitmise proportsiooni leidmiseks kasutatud kulusid raamatupidamise alusandmetega, sealhulgas testisime kulude korrektset jagamist ehituslepingutele ning vastavate kulude korrektset periodiseerimist; ○ kontrollisime ehituslepingute tulu kajastamise aluseks oleva arvestuse aritmeetilist korrektsust; ○ hindasime tulu arvestuseks kasutatud kasumimarginaali asjakohasust, tuginedes saadaolevale informatsioonile ning selgitades võimalikke muutuseid kasumimarginaalis võrreldes varasemate perioodidega; • viisime läbi pearaamatukannete testimise, et tuvastada ebatavalisi müügituluga seotud kannete kombinatsioone, mis ei vasta tavapärastele müügitehingutele; • hindasime, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud informatsioon ehituslepingute kohta on asjakohane.
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab kontserni lühituvustust, 2025. aasta võtmenäitajaid, nõukogu esimehe pöördumist, juhatuse esimehe pöördumist, tegevusaruannet, tasustamisaruannet ja konsolideeritud kestlikkusaruande lisa, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet.

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

Seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meil kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seejuures, kas see lahkneb oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või teadmistest, mille auditi käigus omandasime, või kas see näib olevat muul viisil oluliselt väärkajastatud. Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega. Vastavalt väärtipaberituruseadusele on meie kohustus kontrollida tasustamisaruande vastavust § 135³ lõikes 3 kehtestatud nõuetele.

Kui me teeme oma töö alusel järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, siis oleme kohustatud sellest asjaolust teavitama. Nagu eespool lõigus „Märkusega arvamus alus“ kirjeldatud, ei olnud meil võimalik hankida piisavat asjakohast tõendusmaterjali veendumaks, kas Ukraina sidusettevõttele antud laenu kaetav väärtus võib olla langenud alla selle raamatupidamisliku väärtuse. Seetõttu ei ole me suutelised tegema järeldust, kas muu informatsioon on selle asjaoluga seoses oluliselt väärkajastatud või mitte. Välja arvatud märgitud asjaolu, on tegevusaruandes esitatud informatsioon olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega. Meie hinnangul on tasustamisaruanne koostatud vastavalt väärtipaberituruseaduse § 135³ lõikele 3.



Meie sõltumatu vandeaudiitori aruande käesolev versioon on PDF-versioon originaalst, mis koostati xhtml formaadis ja esitati Nasdaq Tallinnale koos konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande originaalversiooniga. Tehtud on kõik võimalik, et PDF- 130/137 versioon oleks originaali täpne esitus, välja arvatud xbrl-sildid, kuid kõigis teabe, seisukohtade või arvamusete tõlgendamise küsimustes on meie aruande algversioon selle PDF-versiooni suhtes ülimuslik.

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 auditiprotseduurid ja teostame neid ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, informatsiooni tahtlikku esitamata jätmist või väaresitust või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi jaoks asjakohasest sisekontrollist, et kavandada antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust kontserni sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse raamatupidamishinnangute ja nende kohta avalikustatud informatsiooni põhjendatust;
- teeme järelduse selle kohta, kas arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi kasutamine juhatuse poolt on asjakohane ja kas hangitud auditi tõendusmaterjali põhjal esineb sündmustest või tingimustest tulenevat olulist ebakindlust, mis võib tekitada märkimisväärset kahtlust kontserni jätkuva tegutsemise suhtes. Kui järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, siis oleme kohustatud juhtima 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 märkimisväärsamad ja on seega peamised auditi asjaolud. Kirjeldame neid asjaolusid vandeaudiitori aruandes, välja arvatud juhul, kui seaduse või regulatsiooni kohaselt on keelatud mõne asjaolu kohta informatsiooni avalikustada või kui me äärmiselt erandlikel juhtudel otsustame, et mõne asjaolu kohta ei tohiks meie aruandes informatsiooni avaldada, sest võib põhjendatult eeldada, et avaldamise kahjulikud tagajärjed kaaluvad üles avalikes huvides avaldamisest tõusva kasu.

Aruanne muude seadusest tulenevate ja regulatiivsete nõuete kohta

Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande iXBRL-vormingus elektrooniliste märgendite vastavuse kohta Euroopa ühtse elektroonilise aruandevormingu regulatiivsete tehniliste standardite (ESEF RTS) nõuetele

Oleme teostanud põhjendatud kindlust andva töövõtu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande iXBRL-vormingus elektrooniliste märgendite osas, mis sisalduvad Nordecon AS-i koostatud digitaalsetes andmefailides nimega 48510000D8HSLK854I81-2025-12-31-1-et.xbri.

Juhatuse kohustused seoses digitaalsete andmefailide koostamisega vastavalt ESEF RTS-i nõuetele

Juhatus vastutab digitaalsete andmefailide koostamise eest vastavalt ESEF RTS-i nõuetele. See vastutus hõlmab:

- asjakohaste iXBRL-märgendite valimist ja rakendamist, kasutades vajadusel otsustust;
- digitaalse teabe ja inimloetavas vormingus esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande vastavuse tagamist;
- ESEF RTS-i kohaldamisega seotud sisekontrollide kavandamist, rakendamist ja alalhoidmist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kogutud tõendusmaterjali põhjal arvamust selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande elektrooniline märgistamine vastab olulises osas ESEF-i regulatiivsetele tehnilistele standarditele (ESEF RTS).

Me rakendame rahvusvahelist kvaliteedijuhtimise standardit (Eesti) 1 (täiendatud) ja sellest tulenevalt oleme kehtestanud mitmekülgse kvaliteedikontrollisüsteemi, mis sisaldab dokumenteeritud poliitikaid ja protseduure vastavuse osas eetikanõuetele, kutsestandarditele ning rakendatavatest seadustest ja regulatsioonidest tulenevatele nõuetele.

Me oleme Nordecon AS-st sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid) ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele.

Viisime läbi põhjendatud kindlust andva töövõtu vastavalt rahvusvahelisele kindlustandvate teenuste standardile (Eesti) 3000 (muudetud) „Kindlustandvad teenused, mis on muud kui möödunud perioodide finantsinformatsiooni auditid või ülevaatused“ (ISAE (EE) 3000 (muudetud)).

Standardi ISAE (EE) 3000 (muudetud) kohane põhjendatud kindlust andev töövõtt hõlmab protseduuride läbiviimist, et koguda tõendusmaterjali vastavuse kohta ESEF RTS-iga. Protseduuride olemuse, ajastuse ja ulatuse valik sõltub vandeaudiitori otsustest, sealhulgas hinnangust ESEF RTS-i nõuetest pettuse või vea tõttu olulise kõrvalekaldumise riski kohta. Põhjendatud kindlust andev töövõtt sisaldab:

- arusaamise omandamist märgistamisest ja ESEF RTS-ist, sealhulgas töövõtuga hõlmatud märgistamisprotsessi suhtes rakendatud sisekontrollidest;



Meie sõltumatu vandeaudiitori aruande käesolev versioon on PDF-versioon originaalset, mis koostati xhtml formaadis ja esitati Nasdaq Tallinnale koos konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande originaalversiooniga. Tehatud on kõik võimalik, et PDF- 132/137 versioon oleks originaali täpne esitus, välja arvatud xbrl-sildid, kuid kõigis teabe, seisukohtade või arvamuste tõlgendamise küsimustes on meie aruande algversioon selle PDF-versiooni suhtes ülimuslik.

-
- märgistatud andmete võrdlemist auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aruandega seisuga 31. detsember 2025;
 - konsolideeritud raamatupidamise aruande märgistamise täielikkuse hindamist;
 - aruandva üksuse poolt ESEF-i põhitaksonoomiast valitud iXBRL-elementide ja sobiva põhitaksonoomia elemendi puudumisel laiendtaksonoomia elemendi loomise asjakohasuse hindamist;
 - aruandva üksuse poolt kasutatud laiendtaksonoomia elementide kinnistamist põhitaksonoomia elementide külge.

Usume, et meie hangitud tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane, et olla aluseks meie arvamusele.

Meie arvates on Nordecon AS-i 31. detsembril 2025 lõppenud majandusaasta aastaaruandes sisalduv konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne andmekogumis nimega 48510000D8HSLK854I81-2025-12-31-1-et.xbri märgistatud kooskõlas ESEF-i regulatiivsete tehniliste standarditega (ESEF RTS).

Muud audiitori aruande nõuded tulenevalt Euroopa Parlamendi ja Nõukogu määrusest (EL) nr 537/2014

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, määrasid meid 29. mail 2023 auditeerima Nordecon AS-i seisuga 31. detsember 2023 kuni 31. detsember 2025 lõppevate majandusaastate konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandeid. Audiitorteenust oleme osutanud katkematult 20 aastat ja see hõlmab perioode, mis lõppesid 31. detsember 2006 kuni 31. detsember 2025.

Me kinnitame, et:

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

Tallinn, 28. aprill 2026

/digitaalselt allkirjastatud/

Andris Jegers

Vandeauditori number 171

/digitaalselt allkirjastatud/

Liisa Piirsalu

Vandeauditori number 709

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17

KPMG Baltics OÜ

Ahtri 4

Tallinn 10151

Estonia

Tel +372 626 8700

www.kpmg.ee



Meie sõltumatu vandeauditori aruande käesolev versioon on PDF-versioon originaalist, mis koostati xhtml formaadis ja esitati Nasdaq Tallinnale koos konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande originaalversiooniga. Tehtud on kõik võimalik, et PDF-versioon oleks originaali täpne esitus, välja arvatud xbrl-sildid, kuid kõigis teabe, seisukohtade või arvamuste tõlgendamise küsimustes on meie aruande algversioon selle PDF-versiooni suhtes ülimuslik. 133/137

Kasumi jaotamise ettepanek

Nordecon AS-i jaotuskõlblik kasum:

	EUR '000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	4 746
2025. aasta kahjum	-4 605
Kokku jaotuskõlblik kasum 31.12.2025	141

Juhatus teeb ettepaneku kasumit mitte jaotada.

Maret Tambek	juhatuse esimees	<i>allkirjastatud digitaalselt</i>	28.04.2026
Deniss Berman	juhatuse liige	<i>allkirjastatud digitaalselt</i>	28.04.2026
Tarmo Pohlak	juhatuse liige	<i>allkirjastatud digitaalselt</i>	28.04.2026

Konsolideeritud kestlikkusaruande lisa

Kestlikkusaruande koostamisel täidetud avalikustamisnõuete loetelu ja viidetena esitatud teave

Tabelis on esitatud kestlikkusaruandes täidetud avalikustamisnõuete loetelu, viited teabele, mis on avalikustatud majandusaasta aruande muudes peatükkides ning mis tulenevad muudest EL-i õigusaktidest.

Avalikustamisnõue	Lehekülg	Viited teistele majandusaasta aruande peatükkidele	Viited muudele ELi õigusaktidele
Üldine teave (ESRS 2)			
BP-1	Aruande koostamise alused	25	
GOV-1	Juht- ja järelevalveorganite roll	25	Juhtimine, Ühingujuhtimise riskide kirjeldus
GOV-2	Jätkusuutlikkusealase tulemuslikkuse kaasamine motivatsioonikavadesse	26	Hea Tava Peamiste riskide kirjeldus
GOV-3	Hoolsuskohustuse täitmine	26	Tasustamisaruanne
GOV-4	Riskijuhtimine ja kestlikkusaruandluse sisekontroll	26	
SBM-1	Strateegia, ärimudel ja väärtusahel	27	Kontserni lühitutvustus, Kontserni strateegilised lähtekohad ja eesmärgid aastatel 2023-2027, Äritegevuse ja finantstulemuste ülevaade
SBM-2	Sidusrühmade huvid ja seisukohad	29	
SBM-3	Olulised mõjud, riskid ja võimalused ning nende seosed strateegia ja ärimudeliga	33	
IRO-1	Oluliste mõjude, riskide ja võimaluste kindlakstegemise ja hindamise protsessid	30	
IRO-2	Oluliste mõjude, riskide ja võimaluste ülevaade	32	
GDR-P	Jätkusuutlikkuse juhtimise põhimõtted	33	
Kliimamuutused (E1)			
E1-1	Üleminekukava kliimamuutuste leevendamiseks	35	
E1-2, E1-3	Kliimarisikid ja vastupanuvõime	35	
E1-4, E1-6	Kliimamuutuste leevendamise ja nendega kohanemisega seotud eesmärgid ja põhimõtted	35	
E1-5	Kliimamuutuste leevendamise ja nendega kohanemisega seotud meetmed	35	
E1-7	Energiatarbimine ja energiakasutuse struktuur	38	
E1-8	Otsesed ja kaudsed kasvuhoonegaaside heitkogused	37	
E1-9	KHG sidumine ja KHG heite vähendamise projektid, mida rahastatakse süsinikukrediitide kaudu	Ebaoluline	
E1-10	Ettevõttesisene süsinikuheite hinnastamine	Ebaoluline	

E1-11	Olulistest füüsilistest ja üleminekuriskidest ning potentsiaalsetest kliimaga seotud võimalustest tulenev oodatav finantsmõju	Üleminekusätete rakendamine		3. samba viide, Võrdlusaluste määrus. Ebaoluline
Reostus (E2)				
Teemastandard on ebaoluline				
Vesi (E3)				
Teemastandard on ebaoluline				
Bioloogiline mitmekesisus ja ökosüsteemid (E4)				
Teemastandard on ebaoluline				
Ressursikasutus ja ringmajandus (E5)				
E5-1	Ressursikasutuse ja ringmajandusega seotud põhimõtted	38		
E5-2	Ressursikasutuse ja ringmajandusega seotud meetmed	39		
E5-3	Ressursikasutuse ja ringmajanduse eesmärgid	38		
E5-4	Ressursside sisend	40		
E5-5	Jäätmed	40		SFDR
Oma töötajad (S1)				
S1-1	Töötajatega seotud põhimõtted	43		SFDR. Inimkaubanduse tõkestamise protsessid ja meetmed - Ebaoluline
S1-2	Töötajate kaasamine ja tagasisidekanalid	43		SFDR
S1-3, S1-14	Töötajatega seotud ressursid ja meetmed	44, 45		
S1-4	Töötajatega seotud eesmärgid	44		
S1-5, S1-8	Töötajate omadused	46		
S1-6	Ettevõtja oma töötajaskonda kuuluvate mittepalgatöötajate omadused	Ebaoluline		
S1-7	Hõlmatus kollektiivlääbirääkimistega ja sotsiaaldialoog	Ebaoluline		
S1-9, S1-15	Tasustamine	47		SFDR, Võrdlusaluste määrus
S1-10	Sotsiaalkaitse	Ebaoluline		
S1-11	Puuetega isikud	Ebaoluline		
S1-12	Koolitused ja oskuste arendamine	47		
S1-13	Tööohutus ja tervishoid	47		SFDR, Võrdlusaluste määrus
S1-16	Diskrimineerimise juhtumid ja muud inimõiguste rikkumised	46		SFDR, Võrdlusaluste määrus
Väärtusahela töötajad (S2)				
S2-1, S2-2, S2-3	Väärtusahela töötajatega seotud põhimõtted, meetmed ja kanalid, mis võimaldavad probleeme tõstatada	49		SFDR
S2-4	Väärtusahela töötajatega seotud eesmärgid	44, 49		
Mõjutatud kogukonnad (S3)				
Teemastandard on ebaoluline				
Kliendid ja lõppkasutajad (S4)				
S4-1, S4-3	Ehitiste kvaliteedi ja ohutusega seotud põhimõtted ja meetmed	49		SFDR, Võrdlusaluste määrus. Inimõiguste juhtumid - Ebaoluline

S4-2	Kliendisuhtlus	50		SFDR
S4-4	Klientide ja kvaliteediga seotud eesmärgid ja tulemusnäitajad	50		
Äriline käitumine (G1)				
G1-1, G1-2	Äriline käitumisega seotud põhimõtted ja meetmed	51		SFDR
G1-3, G1-4	Äriline käitumisega seotud eesmärgid ja tulemusnäitajad	53		SFDR
G1-5	Poliitiline mõju ja lobitöö	Ebaoluline		
G1-6	Maksetavad	53		
Innovatsioon ja tehnoloogilised lahendused				
	Innovatsiooni ja tehnoloogiliste lahendustega seotud põhimõtted	53		
	Innovatsiooni ja tehnoloogiliste lahendustega seotud eesmärgid ja tulemusnäitajad	53		
	Innovatsiooni ja tehnoloogiliste lahendustega seotud meetmed	53		