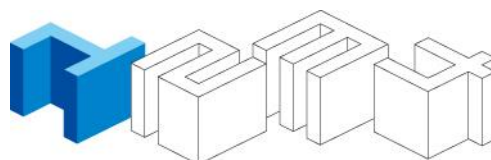




**2020. aasta I kvartali  
konsolideeritud vahearuanne  
(auditeerimata)**

---





## 2020. aasta I kvartali konsolideeritud vahearuanne (auditeerimata)

<b>Ärinimi</b>	Nordecon AS
<b>Äriregistri kood</b>	10099962
<b>Aadress</b>	Toompuiestee 35, 10133 Tallinn
<b>Asukohamaa</b>	Eesti Vabariik
<b>Telefon</b>	+ 372 615 4400
<b>Elektronpost</b>	<a href="mailto:nordecon@nordecon.com">nordecon@nordecon.com</a>
<b>Interneti kodulehekülg</b>	<a href="http://www.nordecon.com">www.nordecon.com</a>
<b>Põhitegevusalad</b>	Elamute ja mitteeluhoonete ehitus (EMTAK 4120) Teede ja kiirteede ehitus (EMTAK 4211) Teehoole (EMTAK 4211) Vee- ja kanalisatsioonivõrkude ehitus (EMTAK 4221) Vesiehitus (EMTAK 4291) Muude liigitamata rajatiste ehitus (EMTAK 4299)
<b>Majandusaasta</b>	1. jaanuar 2020 – 31. detsember 2020
<b>Aruandeperiood</b>	1. jaanuar 2020 – 31. märts 2020
<b>Nõukogu</b>	Toomas Luman (nõukogu esimees), Andri Hõbemägi, Vello Kahro, Sandor Liive, Meelis Milder
<b>Juhatus</b>	Gerd Müller (juhatuse esimees), Priit Luman, Maret Tambek, Ando Voogma
<b>Audiitor</b>	KPMG Baltics OÜ



## Sisukord

<b>Kontserni lühitutvustus</b>	<b>3</b>
<b>Tegevusaruanne</b>	<b>4</b>
<b>Raamatupidamise vahearuanne</b>	<b>22</b>
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	22
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	23
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	24
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	25
LISA 1. Arvestus- ja aruandluspõhimõtted	26
LISA 2. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	26
LISA 3. Varud	26
LISA 4. Materiaalne ja immateriaalne põhivara	27
LISA 5. Laenukohustused	27
LISA 6. Rendikohustused	27
LISA 7. Puhaskasum aktsia kohta	28
LISA 8. Segmendiaruandlus – tegevussegmentid	28
LISA 9. Segmendiaruandlus – geograafilised segmentid	30
LISA 10. Müüdüd teenuste ja kaupade kulu	30
LISA 11. Üldhalduskulud	30
LISA 12. Muud äritulud ja -kulud	30
LISA 13. Finantstulud ja -kulud	31
LISA 14. Tehingud seotud osapooltega	31
LISA 15. Tehingud sidusettevõtte osadega	32
Kinnitused ja allkirjad	33



## Kontserni lühitutvustus

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

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

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

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

Nordecon AS on Eesti Ehitusettevõtjate Liidu ja Eesti Kaubandus-Tööstuskoja liige. Nordecon AS-ile on omistatud rahvusvaheline kvaliteedijuhtimise sertifikaat ISO 9001, keskkonnakaitse sertifikaat ISO 14001 ja tööohutuse sertifikaat OHSAS 18001.

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

## VISIOON

Olla ehitusala eelistatuim partner kliendile, alltöövõtjale, töötajale.

## MISSIOON

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

## JAGATUD VÄÄRTUSED

### Professionaalsus

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

### Usaldusvärsus

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

### Avatus

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

### Töötajad

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



## Tegevusaruanne

### Kontserni strateegilised lähtekohad aastatel 2019-2022

Kontserni äritegevuse strateegilised lähtekohad ja eesmärgid aastatel 2019-2022

#### Äritegevuse valdkonnad ja turud

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

#### Tegevused strateegia elluviimiseks

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

#### Finantseesmärgid

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



## Väljavaated Kontserni tegutsemisturgudele

### Eesti

#### Eesti ehitusturgu iseloomustavad protsessid/sündmused:

- Ehitusturgu mõjutavad avalikud investeeringud 2020. aastal võrreldes 2019. aastaga oluliselt ei suurene. Suurimate riiklike tellijate (nt Riigi Kinnisvara AS, Maanteeamet, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus jt) 2020. aastal ehituslepingute sõlmimiseni jõudvate investeeringute mõju kogu turu kontekstis aga kasvab. Ülemaailmse COVID-19 viiruse pandeemia negatiivsed mõjud majandusele vähendavad erasektori uute tellimuste mahtu, mille peamine mõju kandub 2020. aasta teise poole ja järgnevasse aastasse.
- Konkurents on tihe kõikides ehitusturu valdkondades, teravnedes segmenditi tulenevalt muutuvast olukorrast. Seda näitab jätkuvalt suur ehitushangetel osalejate arv, mis oodatava majanduslanguse taustal on veelgi kasvanud. On selge, et viimaste aastate turuolukorras, kus sisendite hinnad on jätkuvalt tõusnud, on edukamad need, kes suudavad tegutseda efektiivsemalt ning kes panustavad enim ehituse ettevalmistavasse etappi, eelkõige projekteerimisse.
- Uue elukondliku kinnisvara arendamise osas on projekti eduka läbiviimise eelduseks võime kontrollida äriplaanis ette nähtud sisendhindu, et seeläbi jõuda müügihindadeni, mis vastavad potentsiaalsete ostjate võimalustele. Mõningane turu küllastumine, krediidasutuste poolne ostjate piiratum finantseerimine ja COVID-19 viiruse pandeemiast tingitud majanduslangus ja töötuse kasv pikendavad kinnisvara müügiperioodi.
- Avaliku sektori tellijatega sõlmitud lepingute tingimustes sisalduvad ehitusettevõtetele ranged nõudmised, sh ehitaja poolt võetavate kohustuste suurenemine ja kaasnevad sanktsioonid, erinevad finantstagatised, jms. on sageli kontrastses vastuolus tagasihoidlike osalemisnõuetega. Lepingu saamine madala hinna eelduse ning väheste kvalifitseerumisenõuete tõttu on muutunud üha laiemale ringile ehitajatele suhteliselt lihtsaks, kasvatades samas oluliselt riske tellijatele lepingu täitmisel ja sellele järgneval garantiiperioodil. Seda nii finantsiliselt, tähtaegades kui ka kvaliteedis.
- Ehitusteenuse sisendhinnad lähiajal ei pruugi muutuda, kuid COVID-19 viiruse pandeemia negatiivne mõju majanduskeskkonnale viib alates aasta teisest poolest hoonete turumahu langusse, mis ilmselt langetab ka seotud sisendhindu.
- Oskustööjõu (sh projekti- ja objektijuhid) puudus võib lühiajaliselt turumahu langedes leeveneda, kuid pikaajaliselt vajab sektor juurde erialase ettevalmistusega pädevaid töötajaid, sealhulgas ka võõrtööjõudu, kelle toel viimastel aastatel on turg kasvanud. COVID-19 viiruse pandeemiaga seotult on hetkel piiratud inimeste vaba liikumine ning kodumaale lahkunud võõrtöölised on kohati põhjustanud ajutisi ehitustööde viivitusi ning need võivad mõjutada planeeritud tööde graafikuid.

### Ukraina

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

### Soome

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

### Rootsi

Kontsern osutab Rootsi turul peamiselt elamute ja mitteeluhoonete ehitusteenust eelkõige Kesk-Rootsi regioonis. Tulenevalt järjest omandatavatest kogemustest uuel turul on Kontsern pidanud olulisimaks sõlmitud lepingute kvaliteetset ja tähtaegset täitmist ning maksnud seetõttu ka lõivu kasumlikkusele. Pidades silmas pikemat eesmärki ja



---

soovi ehitada üles elujõuline ning tugev organisatsioon edukaks tegevuseks Rootsi turul, on Kontserni juhtkond jätkuvalt positiivne seniste arengute osas ning näeb võimalusi jätkuvaks kasvuks ning kasumlikkuse tagamiseks suurel turul, kui tööde portfelli lisanduvate tööde maht on suudetud stabiliseerida soovitud tasemel. 2018. aastal aset leidnud kinnisvarahindade langus on vähendanud nõudlust elamuehituse valdkonnas, mistõttu lükkuvad edasi paljude projektide algused. Elamuehituse mahud on võrreldes tipuga 2017. aastal langenud ligikaudu kolmandiku. Enim on langus mõjutanud Stockholmi piirkonda ja kuigi suurem langus on peatunud, siis turg ei näita veel kasvu märke ning eelduslikult langevad elamuehituse mahud 2020. aastal veelgi. Seda trendi mõjutab ka COVID-19 pandeemia, mistõttu on näha tellijate investeerimisotsuste edasi lükkamist olukorra selginemiseni.



## Peamiste riskide kirjeldus

### Äririskid

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

Konkurents on kõikides segmentides jätkuvalt väga tugev. Konkurentsist tulenev hinnasurve ehituse pakkumishindadele on selgelt tuntav. Lisaks peatöövõtjatest konkurentidele osalevad pakkumistel üha enam ka senised alltöövõtjad, seda tingituna eelkõige riiklike ja omavalitsuse tellijate jätkuvast poliitikast hoida riigihangetel kvalifitseerumise nõudeid madalal, tuues nii kohati odavamale hinnale ohvriks kvaliteedi ja tähtaegadest kinnipidamise. Kontsern teadvustab riske, mis kaasnevad tihedas 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.

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

Samuti mõjutab äritegevust eelkõige aastaaegadest tingitud ehitustegevuse sesoonsus, mis avaldab enim mõju rajatiste ehitamisele välitingimustes (teed, pinnasetööd jms). Valdonna tegevuse hajutamiseks on Kontsern muuhulgas sõlminud teehoolduslepinguid, kus on aastaringne hooldamiskohustus. Kontserni äritegevuse strateegilise ülesehituse kohaselt aitab rajatiste valdkonna hooajalisust kompenseerida hoonete valdkond, kus nimetatud mõjud on väiksemad. Sellest lähtuvalt on Kontserni pikaajaline eesmärk hoida kahte valdkonda paindlikult suhtelises tasakaalus. Samuti kasutavad Kontserni ettevõtteid jätkuvalt võimalusel erinevaid tehnilisi lahendusi, mis lubaksid töötada tõhusamalt ka muutuvates tingimustes.

### Tegevusriskid

Igapäevaste ehitustegevuse riskide haldamiseks sõlmivad Kontserni ettevõtteid 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. 31.03.2020 seisuga moodustas garantiieraldis (lühiajaline ja pikaajaline osa) kokku 1 430 tuhat eurot. Võrreldava perioodi vastav näitaja oli 901 tuhat eurot.

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





## Finantsriskid

### Krediidirisk

Nii aruandeperioodil kui ka eelmise aasta võrreldaval perioodil puudusid Kontsernil krediidikahjumid. Krediidiriski kogu nõueteportfelli suhtes hoiab madalal potentsiaalsete klientide maksevõime hindamine, oluline avaliku sektori klientide osakaal ning lepinguliste klientide maksekäitumise pidev monitooring. Krediidiriski realiseerumise peamiseks tunnuseks on nõude laekumistähtaja ületamine rohkem kui 180 päeva ning tellija poolt laekumist kinnitava tegevuse puudumine.

### Likviidsusrisk

Kontsern tegutseb jätkuvalt tavapärasest kõrgema likviidsusrisi tasemel. Kontserni käibevara ületas lühiajalisi kohustusi 0,95 kordselt (31.03.2019: 0,97 korda). Likviidsusnäitajat mõjutab eelkõige Ukraina sidusettevõttele antud laenu kajastamine pikaajalistena ning intressikandvate kohustuste (eelkõige arvelduskrediitide) refinantseerimine pankade poolt reeglina mitte pikemaks perioodiks kui 12 kuud.

Seoses jätkuvalt pingelise poliitilise ja majandusliku olukorraga Ukrainas ei ole Kontserni hinnangul võimalik lühiajalises perspektiivis realiseerida riigis asuvaid kinnisvarainvesteeringuid. Sellest lähtuvalt on laenuõuded Ukrainas asuva sidusettevõtte vastu kajastatud aruandeperioodi lõpu seisuga pikaajalistena summas 8 075 tuhat eurot.

Rahavoogude paremaks juhtimiseks kasutab Kontsern arvelduskrediiti ning faktooringteenust tellijate ja alltöövõtjate maksetähtaegade erinevuse tasakaalustamiseks. Vastavalt IFRS EL nõuetele tuleb laenude tagasimaksete jagamisel lühi- ja pikaajaliseks lähtuda aruandeperioodi lõpus kehtinud lepingulistest tingimustest. Seisuga 31.03.2020 on Kontsernil lühiajalisi laenukohustusi 16 270 tuhat eurot (31.03.2019: 17 318 tuhat eurot).

Aruandeperioodi lõpu seisuga oli Kontsernil vabu rahalisi vahendeid 7 129 tuhat eurot (31.03.2019: 5 391 tuhat eurot).

### Intressirisk

Kontserni intressikandvad võlakohustused pankade ees on nii fikseeritud kui ka ujuvate intressimääradega. Rendilepingud on valdavalt ujuva intressimääraga. Ujuva intressimäär baasiks on enamiku lepingute puhul Euribor. Kontserni intressikandvad võlakohustused on eelmise aasta sama perioodiga võrreldes vähenenud 1 842 tuhat eurot. Vähenenud on laenu- ja faktooringukohustused ning suurenenud rendikohustused. Aruandeaasta lõpu seisuga ei kasutanud Kontsern müügifaktooringut kuna tellijate maksetähtajad ei ületa reeglina 30 päeva, võrreldaval perioodil moodustasid faktooringukohustused 515 tuhat eurot. Seisuga 31.03.2020 oli Kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 26 679 tuhat eurot (31.03.2019: 28 521 tuhat eurot). Intressikulud olid 2020. aasta I kvartalis 241 tuhat eurot (I kvartal 2019: 200 tuhat eurot). Intressikulude suurenemine on tingitud intressimäärade kasvust.

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

### Valuutariskid

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

2014. aasta algul Ukraina ja Venemaa vahel puhkenud erimeelsuste tõttu pingestunud Ukraina poliitiline ja majanduslik keskkond ning 2015. aasta algul Ukraina keskpanga poolt indikatiivse valuutakursi määramise lõpetamine on tinginud UAH kursi ebastabiilsuse. 2020. aasta I kvartalis on UAH kurss euro suhtes nõrgenenud ligikaudu 14,7%. Kontserni Ukrainas asuvatele tütarettevõtetele tähendas see eurodes saadud laenude ümberhindamist kohalikkude valuutasse ning sealt tekkivat täiendavat kursikahjumit summas 943 tuhat eurot (I kvartal 2019: kasum 215 tuhat eurot). Finantsinstrumentidega seotud kursikasumid ja -kahjumid kajastuvad koondkasumiaruande kirjetel „finantsitud“ 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 koondkasumiaruandes kursikasumit või -kahjumit Ukrainas asuvale sidusettevõttele eurodes antud laenudelt.



Rootsi kroon nõrgenes 2020. aasta I kvartalis euro suhtes ligikaudu 5,6%. Kursimuutusest euro suhtes saadi aruandeperioodil põhitegevusega seotud nõuete ja kohustuste ümberhindamisest valuutakursi kahjumit 14 tuhat eurot (I kvartal 2019: 1 tuhat eurot). Kursikahjum kajastub koondkasumiaruande kirjel „muu ärikulu“. Kontserni Rootsis asuvale tütarettevõttele eurodes antud laenu ümberhindamisest kohalikku valuutasse saadi kursikahjumit 389 tuhat eurot (I kvartal 2019: 163 tuhat eurot). Kursikahjum kajastub koondkasumiaruande kirjel „finantskulud“.

Kontsern ei ole soetanud tuletisinstrumente valuutariski maandamiseks.

### **Töötajate ja töökeskkonna riskid**

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

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

### **Keskkonnariskid**

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

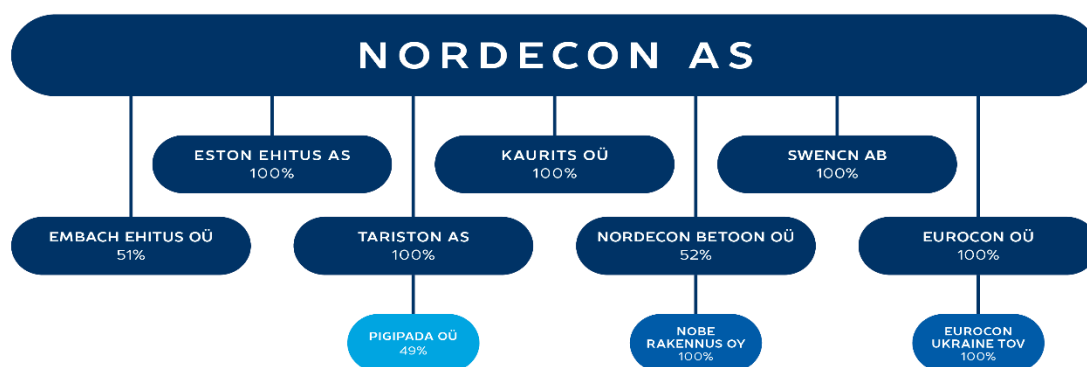
### **Korruptsiooni- ja eetikariskid**

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



## Kontserni struktuur ja toimunud muudatused

Kontserni struktuur seisuga 31.03.2020 koos osalustega tütar- ja sidusettevõtetes\*



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

### Olulisemad muutused Kontserni struktuuris

#### Osaluse suurendamine Embach Ehitus OÜ-s

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



## Kontserni äritegevuse korraldus Eestis ja välisurgudel

### Toimunud muudatused äritegevuses Eestis

Võrreldes 2019. aasta lõpuga ei toimunud aruandeperioodil Kontserni äritegevuses Eestis muudatusi. Kontsern teutses hoonete ja rajatiste ehitamise valdkonnas, kus tegevus ulatus pea kõikidesse turu alamsegmentidesse. Olulise osa põhitegevusest viis läbi emattevõtte Nordecon AS, mis on ühtlasi Kontserni olulisemate tütarettevõtete valdusettevõtteks. Lisaks emattevõttele osutasid põhitegevusena ehituse projektijuhtimisteenust ka tütarettevõtted Nordecon Betoon OÜ (kaubamärk NOBE) ning AS Eston Ehitus.

Muude põhitegevuse teenuste osas jätkas Nordeconi kontsern betoonitööde teostamist (Nordecon Betoon OÜ), raske ehitustehnika rentimist (Kaurits OÜ) ja regionaalse teehooldusteenuse osutamist Kose hooldepiirkonnas Harjumaal ja Järva ning Hiiu maakonnas (Tariston AS).

Uusi tegevussegmente Eestis aruandeperioodil ei lisandunud.

### Toimunud muudatused äritegevuses välisurgudel

#### Ukraina

Kontserni äritegevuses ei ole toimunud aruandeperioodil muutusi võrreldes 2019. aasta lõpuga. Tegevusmahud on 2020. aasta I kvartalis võrreldes eelmise aasta sama perioodiga vähenenud. Sõlmitud lepingute osas ollakse jätkuvalt konservatiivne. Sõlmitud on vaid lepinguid, mille puhul on juhtkond veendunud, et kaasnevad riskid on asjaolusid arvestades mõistlikud.

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

#### Soome

Võrreldes 2019. aasta lõpuga ei toimunud aruandeperioodil Kontserni äritegevuses Soomes muudatusi. Kontserni tütarettevõtte Nordecon Betoon OÜ koos Soomes registreeritud tütarettevõttega NOBE Rakennus Oy jätkas alltöövõtu korras betoonitööde teostamist Soomes.

#### Rootsi

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



## Majandustegevus geograafiliste turgude lõikes

Kontserni välisurgude osakaal on jätkuvalt suurenenud. 2020. aasta I kvartalis moodustas väljaspool Eestit teenitud müügitulu ligikaudu 14% kogu müügitulust. Samal perioodil aasta tagasi oli välisurgude osakaal müügitulust 10%.

	I kv 2020	I kv 2019	I kv 2018	2019
Eesti	86%	90%	92%	89%
Rootsi	8%	1%	4%	5%
Soome	5%	4%	1%	4%
Ukraina	1%	5%	3%	2%

Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on oluliselt suurenenud Rootsi turu osakaal müügitulus. Töös on kolm hoonete ehituse valdkonna peatöövõtulepingut. Müügitulu osakaal Soomes koosneb betoonitööde töövõtust hoonete segmentis ning on jäänud samale tasemele võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. Ukraina müügitulu ja osakaal Kontserni mahtudest on vähenenud.

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

## 2020. aasta I kvartali majandustegevus tegevusvaldkondade lõikes

### Segmentide müügitulu

Kontserni üheks eesmärgiks on hoida tegevussegmentide (hooned ja rajatised) esindatus müügitulus võimalikult tasakaalustatuna, kuna see võimaldab hajutada riske ja tagada paremad võimalused ehitustegevuseks ka raskematel turutingimustel, kus mõnda tegevussegmenti tabab tegevusmahtude suurem langus.

Kontserni 2020. aasta I kvartali müügitulu oli 54 924 tuhat eurot. Võrreldes eelmise perioodiga, mil vastav näitaja oli 34 524 tuhat eurot, suurenes müügitulu ligikaudu 59%. Müügitulu on kasvanud hoonete segmentis, moodustades 71%, rajatiste segmenti müügitulu on jäänud sisuliselt eelmise aasta võrreldava perioodiga samale tasemele. Müügitulu kasv võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on, tulenevalt teostamata tööde portfelli mahust 2019. aasta lõpul, igati ootuspärane (vt „Ehituslepingute teostamata tööde mahud“).

Üldist ehitusturgu mõjutanud rajatiste valdkonna ehituse väike maht avaldas mõju ka Kontserni müügitulu jaotusele. 2020. aasta I kvartalis oli müügitulu hoonete ja rajatiste segmentis vastavalt 48 954 ja 5 959 tuhat eurot. Aasta tagasi olid vastavad näitajad 28 638 ja 5 791 tuhat eurot (vt Lisa 8).

Tegevussegmentid*	I kv 2020	I kv 2019	I kv 2018	2019
Hooned	89%	82%	86%	70%
Rajatised	11%	18%	14%	30%

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



## Segmendisisene müügitulu

Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on suurenenud kõikide alamsegmentide mahud.

Hoonete segmendis on suurima osakaaluga jätkuvalt ärihoonete alamsegment. Aruandeperioodil töös olnud suuremad objektid asuvad Tallinnas: Vanasadamas D-terminali hoone rekonstrueerimine- ja laiendus, Admiraliteedi basseini kõrval oleva Porto Franco kinnisvaraarenduse I etapi ehitus ja II etapi betoneerimistööd ning Rotermann City seitsmekorruselise ärihoone ja aadressil Sepapaja 1 parkimismaja ehitus.

Võrreldes 2019. aasta I kvartaliga on enim suurenenud müügitulu ühiskondlike hoonete alamsegmendis, kasvades üle kahe korra. Suuremad objektid olid: Sisekaitseakadeemia ja Tartu Ülikooli Narva õppekeskus, Tapa kaitseväelinnaku hoidlakompleks, Tallinna lähistel Järveküla aleviku põhikool – Kindluse Kool ning Tartu Annelinna Gümnaasium.

Oluline osa Kontserni poolt Eestis ehitatavatest korterelamutest asub Tallinnas. Neist suuremahulisemad olid aruandeperioodil Kalaranna Kvartali kahe esimese etapi projekteerimine ja ehitamine ning Tallinna läänepiirile rajatava Tiskreoja elurajooni projekteerimine ja ehitamine. Jätkuvalt annab olulise panuse alamsegmenti müügitulusse Rootsi, kus jätkuvad tööd kolme elamuarendusprojektiga.

Kontsern jätkab omaarenduste ehitust (kajastub korterelamute segmendis) nii Tallinnas kui ka Tartus. Aruandeperioodil jätkus Tallinnas aadressil Võidujooksu 8c, 24 korteriga 5-korruselise korterelamu ehitus ([www.voidujooksu.ee](http://www.voidujooksu.ee)). Arendades jätkuvalt oma kinnisvara jälgib Kontsern tähelepanelikult võimalikke riske elamuarenduse turul.

Kuigi tööstus- ja laohoonete alamsegmenti maht on vähesel määral suurenenud võrreldes 2019. aasta I kvartaliga, on siiski alamsegmenti osakaal võrreldes eelmise aasta sama perioodiga veelgi vähenenud. Töös olevate objektide maksumused on vähenenud, moodustades keskmiselt 2 mln. eurot. Teostamata tööde portfelli alusel võib eeldada, et ka käesoleval aastal jääb alamsegmenti maht tagasihoidlikuks.

Müügitulu jaotus hoonete segmendis	I kv 2020	I kv 2019	I kv 2018	2019
Ärihooned	36%	39%	38%	36%
Ühiskondlikud hooned	30%	21%	23%	29%
Korterelamud	27%	30%	25%	27%
Tööstus- ja laohooned	7%	10%	14%	8%

Rajatiste segmendis on ülekaalus jätkuvalt teedeehituse- ja hoolduse alamsegment, mille müügitulu tulenevalt seoonsust on I kvartalis tagasihoidlik. Olulise osa käibest moodustab 2019. aastal sõlmitud ehituslepingute täitmine: Tallinn-Pärnu-Ikla maanteel asuva Kernu ümbersõidu ning Kernu tankla ja Haiba liiklussõlmede ja Kaitseväge keskpõlugooni põhja- ja lõunaosa teede ehitus ning erinevad väiksemahulised Riigimetsa Majandamise Keskusele metsateede korrastamise tööd. Kontsern jätkas teehooldelepingute teostamist Järva ja Hiiu maakonnas ning Harju maakonnas Kose hooldepiirkonnas.

Jätkus Sillamäele 640 meetri pikkuse rannapromenaadi ehitus, mis moodustab olulise osa inseneriehituse alamsegmenti mahust.

Müügitulu jaotus rajatiste segmendis	I kv 2020	I kv 2019	I kv 2018	2019
Teedeehitus ja -hooldus	77%	65%	85%	78%
Inseneriehitus (s.h. vesiehitus)	14%	0%	0%	1%
Muud rajatised	5%	33%	12%	18%
Keskonnaehitus	4%	2%	3%	3%



## Finantstulemuste kokkuvõte

### Kontserni kasum

Nordeconi kontserni brutokasum 2020. aasta I kvartalis oli 1 188 tuhat eurot (I kvartal 2019: 46 tuhat eurot) ning brutokasumlikkus oli 2,2% (I kvartal 2019: 0,1%). Tulenevalt ehituse sesoonsusest mõjutavad I kvartali tulemust, eelkõige rajatiste segmendis, suur katmata püsikulude osa. Teedehituses, mis on investeringute mahukas, on vajalik teatav kriitiline hulk tööd, et saada katet püsikuludele, millest suurema osa moodustavad asfaltbetooni tootmiseks ja paigalduseks vajaliku tehnika kulud. Kuigi rajatiste segmendi kahjumlikkus on eelmise aasta sama perioodiga vähenenud, on segmendi kahjumi mõju Kontserni tulemusele siiski märkimisväärne. Aruandeperioodi kasum teeniti hoonete ehituse segmendis, kus marginaal jäi eelmise aasta võrreldava perioodiga samale tasemele, moodustades 4,5% (I kvartal 2019: 4,5%).

Kontserni üldhalduskulud moodustasid 2020. aasta I kvartalis 1 799 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on üldhalduskulud suurenenud ligikaudu 20% (I kvartal 2019: 1 493 tuhat eurot). Suurenemise põhjuseks on kasvanud tööjõukulud ja kulum (vt Lisa 11). Lisaks mõjutab üldkulude kasvu Embach Ehitus OÜ muutumine Kontserni tütarettevõtteks (vt „Kontserni struktuur ja toimunud muudatused“). 12 kuu libisev üldhalduskulude osakaal müügitulust on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga vähenenud, moodustades 2,8% (I kvartal 2019: 3,1%).

Kontserni ärikahjumiks kujunes 2020. aasta I kvartalis 643 tuhat eurot (I kvartal 2019: 1 750 tuhat eurot). Kulumiga korrigeeritud rahavooline ärikasum (EBITDA) moodustas 194 tuhat eurot (I kvartal 2019: kahjum 1 018 tuhat eurot).

Oluliselt mõjutasid aruandeperioodil finantskulusid valuutakursi muutused Kontserni välisturgudel. Ukraina grivna nõrgenes aruandeperioodil euro suhtes 14,7% ning Rootsi kroon 5,6%. Kontsern kajastas valuutakursi kahjumit aruandeperioodil kokku summas 1 338 tuhat eurot. 2019. aastal I kvartalis saadi valuutakurside muutusest netokasumit 52 tuhat eurot. Valuutakursi muutustest tekkinud kasum ja kahjum on tingitud Ukrainas ja Rootsis asuvatele tütarettevõtetele eurodes antud laenu ümberhindamisest kohalikku valuutasse. Arvestustehniliselt tähendas valuutakurside muutus teisalt omakapitali koosseisus kajastatud realiseerumata kursivahede reservi positiivset muutumist 1 248 tuhande euro võrra (I kvartal 2019: -44 tuhat eurot). Kursivahede netomõju Kontserni netovarale oli -90 tuhat eurot (I kvartal 2019: kasum 8 tuhat eurot).

Kontserni puhaskahjumiks kujunes 2 196 tuhat eurot (I kvartal 2019: 1 893 tuhat eurot), millest Kontserni emaettevõtte Nordecon AS aktsionäridele kuuluv puhaskahjumi osa moodustas 2 669 tuhat eurot (I kvartal 2019: 1 962 tuhat eurot).

### Kontserni rahavood

2020. aasta I kvartali äritegevuse netorahavoog moodustas -2 318 tuhat eurot (I kvartal 2019: -3 182 tuhat eurot). Esimese kvartali negatiivne äritegevuse rahavoog on tsüklilisele ehitustegevusele iseloomulik. Suuremad püsikulud ja ettevalmistused aktiivsema, eelkõige rajatiste, ehitusperioodi alustamiseks II kvartalis hoiavad väljaminekud võrreldes sissetulekutega kõrgetena. Oluliselt mõjutab rahavoogusid jätkuvalt ettemaksete puudumine nii enamuses riigi- kui ka eratellijate lepingutes, kus samaaegselt tuleb ise tasuda ettemakseid allhankijatele, materjalide soetamisel, jne. Rahavoogu vähendavad ka ehitusperioodil väljastatud arvetest kinnipeetud summad, mis vabastatakse tellijate poolt alles ehitusperioodi lõpus. Kinnipeetud summad on vahemikus 5-10% lepingu mahust. Kontsern on sõlminud ostufaktooringu raamlepingu, mille raames on võimalik allhankijatel, kellel puudub finantseerimisasutustest faktooringlimiidi taotlemiseks piisav krediitvõimekus, kasutada Kontserni limiiti.

Investeermistegevuse rahavoog 2020. aasta I kvartalis oli 3 929 tuhat eurot (I kvartal 2019: 208 tuhat eurot). Enim mõjutab rahavoogu Embach Ehitus OÜ muutumine Kontserni sidusettevõttest tütarettevõtteks, mille mõju oli 3 605 tuhat eurot. Rahavoogu mõjutasid lisaks veel materiaalse põhivara investeeringud summas 58 tuhat eurot (I kvartal 2019: 43 tuhat eurot), materiaalse põhivara müük summas 138 tuhat eurot (I kvartal 2019: 18 tuhat eurot) ning saadud dividendid, mis moodustasid 245 tuhat eurot (I kvartal 2019: 238 tuhat eurot).

Finantseermistegevuse rahavoog 2020. aasta I kvartalis oli -1 511 tuhat eurot (I kvartal 2019: 692 tuhat eurot). Finantseermistegevuse rahavoogu mõjutasid enim laenu- ja rendimaksud. Saadud laenud moodustasid kokku 393 tuhat eurot, mis koosneb arvelduskrediidi ning arenduslaenude kasutamisest (I kvartal 2019: 1 737 tuhat eurot), laenude tagasimaksud moodustasid kokku 891 tuhat eurot (I kvartal 2019: 9 tuhat eurot) ja rendimaksud 737 tuhat eurot (I kvartal 2019: 828 tuhat eurot). Intressimaksud moodustasid 276 tuhat eurot (I kvartal 2019: 208 tuhat eurot).

Seisuga 31.03.2020 moodustasid Kontserni raha ja raha ekvivalendid 7 129 tuhat eurot (31.03.2019: 5 391 tuhat eurot). Kontserni juhtkond on kommenteerinud likviidsusriske tegevusaruande peatükis „Peamiste riskide kirjeldus“.



## Olulisemad suhtarvud ja näitajad

Suhtarv / näitaja	I kv 2020	I kv 2019	I kv 2018	2019
Müügitulu, tuhat eurot	54 924	34 524	43 662	234 071
Müügitulu muutus	59,1%	-20,9%	4,9%	4,7%
Puhaskasum (-kahjum), tuhat eurot	-2 196	-1 893	-1 883	4 149
Puhaskasum (-kahjum) emaettevõtte aktsionäridele, tuhat eurot	-2 669	-1 962	-1 806	3 378
Keskmine aktsiate arv, tk	31 528 585	31 528 585	30 913 031	31 528 585
Puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (EPS), eurot	-0,08	-0,06	-0,06	0,11
Üldhalduskulude määr müügitulust	3,3%	4,3%	3,8%	2,9%
Libisev üldhalduskulude määr müügitulust	2,8%	3,1%	3,1%	2,9%
EBITDA, tuhat eurot	194	-1 018	-944	7 311
EBITDA määr müügitulust	0,4%	-2,9%	-2,2%	3,1%
Brutokasumi määr müügitulust	2,2%	0,1%	1,0%	5,0%
Äri kasumi määr müügitulust	-1,2%	-5,1%	-3,3%	1,8%
Äri kasumi määr ilma varamüügi kasumita	-1,2%	-5,2%	-3,3%	1,7%
Puhaskasumi määr müügitulust	-4,0%	-5,5%	-4,3%	1,8%
Investeeringud kapitali tootlus	-3,3%	-2,9%	-2,6%	10,0%
Omakapitali tootlus	-6,7%	-5,8%	-5,0%	12,5%
Omakapitali osakaal	28,2%	30,2%	31,1%	27,9%
Vara tootlus	-2,1%	-1,8%	-1,9%	3,7%
Finantsvõimendus	32,7%	38,4%	35,3%	33,8%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,95	0,97	1,01	1,01
	<b>31.03.2020</b>	<b>31.03.2019</b>	<b>31.03.2018</b>	<b>31.12.2019</b>
Ehituslepingute teostamata tööd, tuhat eurot	229 018	170 509	143 589	227 545

Müügitulu muutus = (Aruandeperioodi müügitulu/Eelmise perioodi müügitulu) – 1\*100

Puhaskasum aktsia kohta (EPS) = Emaettevõtte aktsionäride osa puhaskasumist/Keskmine aktsiate arv

Üldhalduskulude määr müügitulust = (Üldhalduskulud / Müügitulu)\*100

Libisev üldhalduskulude määr müügitulust = (Viimase 4 kvartali üldhalduskulud / Viimase 4 kvartali müügitulu)\*100

EBITDA = Äri kasum + Kulud + Firmaväärtuse allahindlused

EBITDA määr müügitulust = (EBITDA / Müügitulu)\*100

Brutokasumi määr müügitulust = (Brutokasum / Müügitulu)\*100

Äri kasumi määr müügitulust = (Äri kasum / Müügitulu)\*100

Äri kasumi määr ilma varamüügi kasumita = ((Äri kasum – Põhivara müügikasum – Kinnisvara müügikasum) / Müügitulu)\*100

Puhaskasumi määr müügitulust = (Perioodi puhaskasum / Müügitulu)\*100

Investeeringud kapitali tootlus = ((Kasum enne tulumaksustamist + intressikulud) / Perioodi keskmine (Intressi kandvad kohustused + omakapital))\*100

Omakapitali tootlus = (Aruandeperioodi puhaskasum / Perioodi keskmine omakapital kokku)\*100

Omakapitali osakaal = (Omakapital kokku / Kohustused ja omakapital kokku)\*100

Vara tootlus = (Aruandeperioodi puhaskasum / Perioodi keskmine vara kokku)\*100

Finantsvõimendus = ((Intressikandvad kohustused – Raha ja raha ekvivalendid) / (Intressikandvad kohustused + Omakapital))\*100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = Käibevara kokku / Lühiajalised kohustused kokku





## Ehituslepingute teostamata tööde mahud

Kontserni ettevõtete poolt sõlmitud ehituslepingute teostamata tööde maht seisuga 31.03.2020 oli 229 018 tuhat eurot, mis on ligikaudu 34% rohkem võrreldes aastataguse perioodiga. I kvartalis 2020 sõlmiti uusi lepinguid kokku 43 325 tuhande euro väärtuses (I kvartal 2019: 92 556 tuhat eurot).

	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2019
Ehituslepingute teostamata tööde mahud, tuhat eurot	229 018	170 509	143 589	227 545

Tööde portfellis moodustavad hoonete segmendiga seotud projektid 81% ja rajatiste omad 19% (31.03.2019: vastavalt 86% ja 14%). Võrreldes seisuga 31.03.2019 on hoonete segmendi tööde portfelli suurenemine 26% ning rajatiste segmendi portfelli 84%.

Hoonete segmendis moodustavad võrdselt kolmandiku korterelamute ja ühiskondlike hoonete alamsegmenti teostamata tööde portfelli, vastavalt 33% ja 31%. Kortereelamute teostamata tööde portfelli koosneb olulises osas Tallinnas Kalaranna kvartali kahe esimese etapi projekteerimis- ja ehitustöödest, mille kogumaht on ligikaudu 40 mln. eurot. Mainitud lepingule lisandub teostamata tööde maht Rootsisis, kus Uppsala keskuse lähedal ning Stockholmi Bromma linnaosas jätkub kahe korterelamu ehitus. Olulise osa ühiskondlike hoonete mahust moodustavad 2019. aastal sõlmitud lepingud: Sisekaitseakadeemia ja Tartu Ülikooli Narva õppekeskus, Kohtla-Järve spordi- ja tervisekeskus, Tapa kaitsevälinnaku hoidlakompleks ning Tallinna lähisel Järveküla aleviku põhikool – Kindluse Kool. 2020. aastal on lisandunud lepingud Välisluureameti büroohoone laiendamiseks Rahumäe teel Tallinnas ning Tartu Kesklinna Perearstikeskus tervisekeskuse ja parkimismaja ehitamiseks. Tööstus- ja laohoonete alamsegmenti portfelli mahust olulise osas moodustab E-Piima Paidesse ehitatava tehasekompleksi ehitamiseks sõlmitud leping. Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on oluliselt vähenenud ärihoonete alamsegmenti portfelli. Suuremamaahulised pooleliolevad tööd asuvad Tallinnas: Rotermann City'sse uue seitsmekorruselise ärihoone ning Ülemiste City linnakusse parkimismaja II ehitusetapi projekteerimine ja ehitamine.

Rajatiste segmendi teostamata tööde portfelli moodustavad ligikaudu 2/3 teedeehituse ja -hoolduse alamsegmenti lepingud. Suuremateks lepinguteks on 2019. aastal sõlmitud lepingud: Tallinn-Pärnu-Ikla maanteel asuva Kernu ümbersõidu ning Kernu tankla ja Haiba liiklussõlme ehitustööd ning Võru-Räpina maanteel asuva Vinso-Kirmsi teelõigu rekonstrueerimine. Nendele on 2020. aastal lisandunud viis 2-3 mln. euro suurust lepingut Maanteeametiga, kokku 12 mln. euro väärtuses. Jätkub kolme teehooldepiirkonna, Järva, Hiiu ja Kose, hooldetööde lepingute täitmine. 31% rajatiste portfelli moodustab muude rajatiste alamsegmenti maht, millest omakorda märkimisväärne osa on 2019. aastal sõlmitud lepingul, mille alusel ehitatakse Põhja-Rootsi Sundsvalli lähedusse Nysäter tuulepargi 73 tuulegeneraatori vundamenti

Hetkel ei ole võimalik hinnata koroonaviiruse (COVID-19) mõju Kontserni tegevusmahtudele tervikuna. Tuginedes Kontserni teostamata tööde portfelli, millest ligikaudu kolmandiku moodustavad üleminevad tööd 2021. aastasse, prognoosib Kontserni juhtkond 2020. aastal tegevusmahtude mõningast kasvu võrreldes 2019. aastaga. Kontserni juhtkond on äärmiselt tihedas konkurentsituatsioonis vältinud põhjendamata riskide võtmist, mis võiksid lepingute täitmisel suure tõenäosusega realiseeruda ettevõttele negatiivselt. Samas püüab juhtkond sobival võimalusel kompenseerida turuolukorrast tulenevat survet marginaalidele portfelli mõningase kasvuga. Eelistatult hoitakse jätkuvalt püsikulud kontrolli all ning jälgitakse kriitiliselt turul toimuvaid muutusi.

Aruandeperioodi lõpust (31.03.2020) kuni käesoleva vahearuaande avalikustamiseni on Kontserni ettevõtte sõlmitud täiendavalt ehituslepinguid ligikaudu 30 024 tuhande euro väärtuses, millest olulise osa moodustavad rajatiste segmendi tööd.



## Töötajad

### Töötajad ja tööjõukulud

2020. aasta I kvartali jooksul töötas Kontserni emaettevõttes ja tütarettevõtetes kokku keskmiselt 695 inimest, kellest insenertehniline personal (ITP) moodustas 429 inimest. Võrreldes aastataguse perioodiga on töötajate arv suurenenud ligikaudu 5%. Suurenenud on Kontserni ITP arv, mis osaliselt on tingitud Kontserni struktuuri muutusest, Embach Ehitus OÜ muutumine Kontserni tütarettevõtteks (vt „Kontserni struktuur ja toimunud muudatused“)

### Töötajate keskmine arv Kontserni ettevõtetes (ema- ja tütarettevõtted):

	I kv 2020	I kv 2019	I kv 2018	2019
ITP	429	391	427	414
Töölised	266	271	264	273
<b>Keskmine kokku</b>	<b>695</b>	<b>662</b>	<b>691</b>	<b>687</b>

Kontserni 2020. aasta I kvartali tööjõukulud koos kõikide maksudega moodustasid 6 660 tuhat eurot, eelmise majandusaasta samal perioodil olid tööjõukulud kokku 5 363 tuhat eurot. Tööjõukulude ligikaudu 24%lise kasvu põhjuseks on nii palgatõus kui ka tulemustasude maksmine.

Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud moodustasid 2020. aasta I kvartalis 47 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 15 tuhat eurot (I kvartal 2019: vastavalt 47 tuhat eurot ja 15 tuhat eurot).

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud moodustasid 2020. aasta I kvartalis 132 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 44 tuhat eurot (I kvartal 2019: vastavalt 123 tuhat eurot ja 42 tuhat eurot).

### Töö tootlikkuse mõõtmine

Kontsern on oma põhitegevuse efektiivsuse hindamisel kasutanud järgmisi töötajate arvule ja nendele makstud töötasudele tuginevaid tootlikkussuhtarve:

	I kv 2020	I kv 2019	I kv 2018	2019
Töötajate nominaaltootlikkus (libisev), tuhat eurot	365,8	315,5	320,4	340,6
Muutus võrreldava perioodi suhtes, %	16%	-1,5%	13,7%	4,7%
Tööjõukulude nominaaltootlikkus (libisev), eurot	9,6	9,2	10,0	9,2
Muutus võrreldava perioodi suhtes, %	4,3%	-8,4%	5,4%	-5,0%

Töötajate nominaaltootlikkus (libisev) = (4 viimase kvartali müügitulu) / (4 viimase kvartali töötajate keskmine arv)

Tööjõukulude nominaaltootlikkus (libisev) = (4 viimase kvartali müügitulu) / (4 viimase kvartali tööjõukulud)

Kontserni aruandeperioodi töötajate ja tööjõukulude nominaaltootlikkus suurenes võrreldes eelmise aasta sama perioodiga, kasvu põhjuseks on müügitulu suurenemine.



## Aksia ja aktsionärid

### Aksiainformatsioon

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

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

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

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

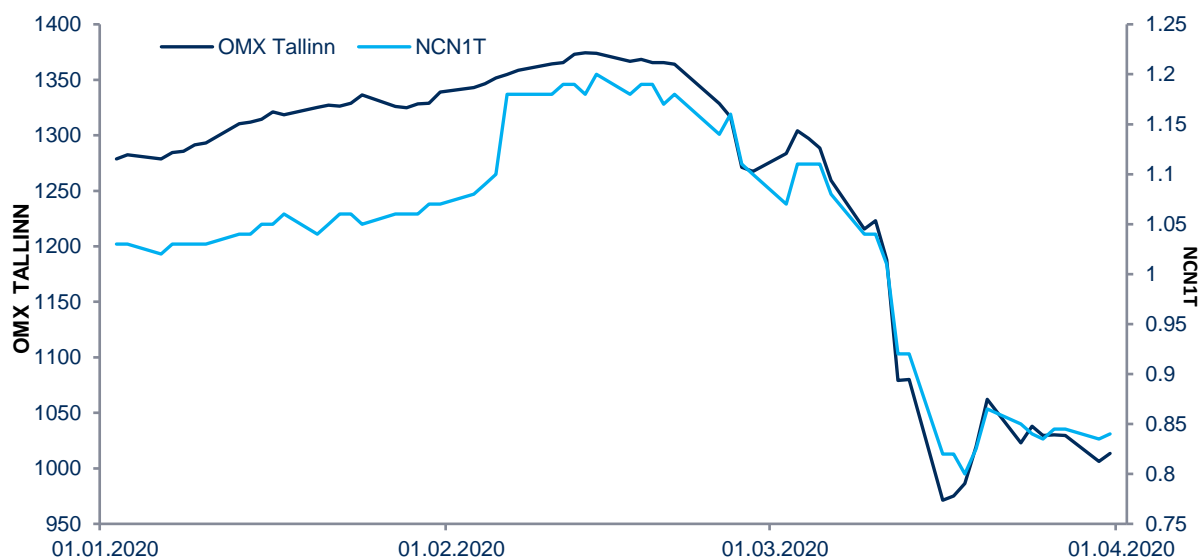
### Nordecon AS aktsia hinna ja tehingute mahtude dünaamika 2020. aasta I kvartalis

Aktsiahinna liikumine eurodes/tulpdiagrammil tehingute päevakäibed tuhandetes eurodes





## Aktsiahinna muutumine võrreldes peamise võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2020. aasta I kvartalis



Indeks/aktsia	01.01.2020*	31.03.2020	+/-
OMX Tallinn	1 279,70	1 013,54	-20,80%
NCN1T	1,03 EUR	0,84 EUR	-18,45%

\* Nasdaq Tallinna börsi poolt kasutatav sulgemishind seisuga 31.12.2019

## Aktsiatega kauplemise koondtulemused

### Väärtpaberi kauplemisajalugu (EUR)

Hind	I kv 2020	I kv 2019	I kv 2018
Avamishind	1,04	0,91	1,25
Kõrgeim	1,20	1,05	1,26
Madalaim	0,78	0,89	1,18
Viimane sulgemishind	0,84	0,97	1,22
Kaubeldud aktsiaid (tk)	2 591 511	418 206	227 978
Käive, mln	2,50	0,41	0,28
Noteeritud aktsiate arv (31.03), tuhat tükki	32 375	32 375	32 375
Turuväärtus (31.03), mln	27,20	31,40	39,50

## Aktsionäride struktuur

### Nordecon AS suurimad aktsionärid seisuga 31.03.2020:

Aktsionär	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
AS Nordic Contractors	16 507 464	50,99
Lüksusjaht AS	4 274 153	13,20
Rondam AS	1 000 000	3,09
SEB Pank AS kliendid	553 188	1,71
Mati Kalme	525 000	1,62
ASM Investments OÜ	387 000	1,20
Olegs Radcenko	370 668	1,14
Lembit Talpsepp	367 486	1,14
SEB Elu-ja Pensionikindlustus AS	255 000	0,79
Ain Tromp	253 960	0,78



#### Nordecon AS aktsionäride struktuur seisuga 31.03.2020:

	Aktsionäride arv (tk)	Osalus (%)
Aktsionärid osalusega > 5%	2	64,19
Aktsionärid osalusega 1%-5%	6	9,89
Aktsionärid osalusega < 1%	2 627	23,30
Omaaktsiad	1	2,62
<b>Kokku</b>	<b>2 636</b>	<b>100</b>

#### Nordecon AS nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad seisuga 31.03.2020:

Nõukogu		Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Toomas Luman (AS Nordic Contractors, OÜ Luman ja Pojad)*	Nõukogu esimees	16 579 144	51,21
Andri Hõbemägi	Nõukogu liige	50 000	0,15
Vello Kahro	Nõukogu liige	10 000	0,03
Sandor Liive	Nõukogu liige	0	0,00
Meelis Milder	Nõukogu liige	4 000	0,01
<b>Kokku</b>		<b>16 643 144</b>	<b>51,40</b>

\* Erasiku poolt kontrollitud ettevõtted

#### Nordecon AS juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad seisuga 31.03.2020:

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

#### Aktsioptsioonid

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

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

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

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

Seisuga 31.03.2020 on realiseeritud ja kehtivuse kaotanud aktsioptsioone vastavalt 229 857 ja 800 398 aktsia ulatuses ning realiseerimata on aktsioptsioone 588 500 aktsia ulatuses.



## Juhatuse kinnitus ja allkirjad tegevusaruandele

Juhatus kinnitab, et tegevusaruanne annab tõese ülevaate aruandeperioodi jooksul toimunud olulistest sündmustest ning nende mõjust lühendatud raamatupidamisaruandele, sisaldab majandusaasta järeljäänud perioodi peamiste riskide ja ebaselguste kirjeldust ning kajastab olulise tähtsusega tehinguid seotud osapooltega.

Gerd Müller juhatuse esimees 07.05.2020

Priit Luman juhatuse liige 07.05.2020

Maret Tambek juhatuse liige 07.05.2020

Ando Voogma juhatuse liige 07.05.2020



## Raamatupidamise vahearuanne

### Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

EUR '000	Lisa	31.03.2020	31.12.2019
<b>VARA</b>			
<b>Käibevara</b>			
Raha ja raha ekvivalendid		7 129	7 032
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2	37 610	37 563
Ettemaksed		2 514	1 813
Varud	3	21 382	21 142
<b>Käibevara kokku</b>		<b>68 635</b>	<b>67 550</b>
<b>Põhivara</b>			
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud		806	2 369
Pikaajalised finantsinvesteeringud		26	26
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2	8 494	8 435
Kinnisvarainvesteeringud		6 301	5 530
Materiaalne põhivara		18 922	19 002
Immateriaalne põhivara		14 664	14 736
<b>Põhivara kokku</b>		<b>49 213</b>	<b>50 098</b>
<b>VARA KOKKU</b>		<b>117 848</b>	<b>117 648</b>
<b>KOHUSTUSED</b>			
<b>Lühiajalised kohustused</b>			
Laenukohustused	5,6	16 270	11 058
Võlad hankijatele		38 665	40 730
Muud võlad		9 252	7 954
Ettemaksed		7 301	6 391
Eraldised		835	716
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>72 323</b>	<b>66 849</b>
<b>Pikaajalised kohustused</b>			
Laenukohustused	5,6	10 409	16 326
Võlad hankijatele		98	98
Muud võlad		80	177
Eraldised		1 743	1 425
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>12 330</b>	<b>18 026</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>84 653</b>	<b>84 875</b>
<b>OMAKAPITAL</b>			
Aktsiakapital		14 379	14 379
Omaaktsiad		-660	-660
Ülekurs		635	635
Kohustuslik reservkapital		2 554	2 554
Realiseerumata kursivahed		2 417	1 169
Jaotamata kasum		11 209	12 383
<b>Emattevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital</b>		<b>30 534</b>	<b>30 460</b>
<b>Mittekontrolliv osalus</b>		<b>2 661</b>	<b>2 313</b>
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>33 195</b>	<b>32 773</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>117 848</b>	<b>117 648</b>



## Konsolideeritud koondkasumiaruanne

EUR'000	Lisa	3k 2020	3k 2019	2019
Müügitulu	8, 9	54 924	34 524	234 071
Müüdüd toodangu teenuste ja kaupade kulu	10	-53 736	-34 478	-222 302
<b>Brutokasum</b>		<b>1 188</b>	<b>46</b>	<b>11 769</b>
Turunduskulud		-128	-346	-784
Üldhalduskulud	11	-1 799	-1 493	-6 837
Muud äritulud	12	149	56	315
Muud äriikulud	12	-53	-13	-193
<b>Äri kasum (kahjum)</b>		<b>-643</b>	<b>-1 750</b>	<b>4 270</b>
Finantstulud	13	56	271	1 277
Finantskulud	13	-1 579	-364	-1 219
<b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>		<b>-1 523</b>	<b>-93</b>	<b>58</b>
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum		-30	-50	585
<b>Maksustamiseelne kasum (kahjum)</b>		<b>-2 196</b>	<b>-1 893</b>	<b>4 913</b>
Tulumaks		0	0	-764
<b>Puhaskasum (kahjum)</b>		<b>-2 196</b>	<b>-1 893</b>	<b>4 149</b>
<b>Muu koondkasum (kahjum):</b>				
<b>Tulevikus ümber klassifitseeritavad kirjed puhaskasumisse- või kahjumisse</b>				
Realiseerumata kursivahed		1 248	-44	-823
<b>Kokku muu koondkasum</b>		<b>1 248</b>	<b>-44</b>	<b>-823</b>
<b>KOKKU KOONDKASUM (KAHJUM)</b>		<b>-948</b>	<b>-1 937</b>	<b>3 326</b>
<b>Puhaskasum (kahjum):</b>				
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa		-2 669	-1 962	3 378
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		473	69	771
<b>Kokku puhaskasum (kahjum)</b>		<b>-2 196</b>	<b>-1 893</b>	<b>4 149</b>
<b>Koondkasum (kahjum):</b>				
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa		-1 421	-2 006	2 555
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		473	69	771
<b>Kokku koondkasum (kahjum)</b>		<b>-948</b>	<b>-1 937</b>	<b>3 326</b>
<b>Aruandeperioodi puhaskasum aktsia kohta emaettevõtte aktsionäridele:</b>				
Tavapuhaskasum aktsia kohta eurodes	7	-0,08	-0,06	0,11
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta eurodes	7	-0,08	-0,06	0,11





## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

EUR'000	Lisa	3k 2020	3k 2019
<b>Rahavood äritegevusest</b>			
Laekumised ostjatelt <sup>1</sup>		70 309	46 964
Maksud hankijatele <sup>2</sup>		-63 575	-43 997
Makstud käibemaks		-2 936	-846
Maksud töötajatele ja töötajate eest		-6 116	-5 292
Makstud tulumaks		0	-11
<b>Netorahavoog äritegevusest</b>		<b>-2 318</b>	<b>-3 182</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>			
Materiaalse põhivara soetamine		-58	-43
Materiaalse põhivara müük	4	138	18
Antud laenud		-5	-9
Antud laenude laekumised		3	2
Tütarettevõtte soetamine		-2	0
Tütarettevõtte soetamisega saadud raha		3 605	0
Saadud dividendid		245	238
Saadud intressid		3	2
<b>Netorahavoog investeerimistegevusest</b>		<b>3 929</b>	<b>208</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>			
Saadud laenud		393	1 737
Saadud laenude tagasimaksud		-891	-9
Rendimaksud		-737	-828
Makstud intressid		-276	-208
<b>Netorahavoog finantseerimistegevusest</b>		<b>-1 511</b>	<b>692</b>
<b>Rahavoog kokku</b>		<b>100</b>	<b>-2 282</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul</b>			
Valuutakursimuutused		-3	-5
Raha jäägi muutus		100	-2 282
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul</b>		<b>7 129</b>	<b>5 391</b>

<sup>1</sup> Laekumised ostjatelt sisaldab ostjate poolt tasutud käibemaksu

<sup>2</sup> Maksud hankijatele sisaldab tasutud käibemaksu



## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

EUR`000	Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital							Mitte-kontrolliv osalus	Kokku
	Aktσια-kapital	Oma-aktsiad	Reserv-kapital	Üle-kurs	Realiseerumata kursivahed	Jaotamata kasum	Kokku		
<b>Saldo seisuga 31.12.2018</b>	<b>16 321</b>	<b>-693</b>	<b>2 554</b>	<b>618</b>	<b>1 992</b>	<b>10 896</b>	<b>31 688</b>	<b>2 021</b>	<b>33 709</b>
Perioodi kahjum	0	0	0	0	0	-1 962	-1 962	69	-1 893
Muu koondkahjum	0	0	0	0	-44	0	-44	0	-44
<b>Saldo seisuga 31.03.2019</b>	<b>16 321</b>	<b>-693</b>	<b>2 554</b>	<b>618</b>	<b>1 948</b>	<b>8 934</b>	<b>29 682</b>	<b>2 090</b>	<b>31 772</b>
<b>Saldo seisuga 31.12.2019</b>	<b>14 379</b>	<b>-660</b>	<b>2 554</b>	<b>635</b>	<b>1 169</b>	<b>12 383</b>	<b>30 460</b>	<b>2 313</b>	<b>32 773</b>
Perioodi kahjum	0	0	0	0	0	-2 669	-2 669	473	-2 196
Muu koondkasum	0	0	0	0	1 248	0	1 248	0	1 248
Mittekontrolliva osaluse muutused	0	0	0	0	0	1 495	1 495	-125	1 370
<b>Saldo seisuga 31.03.2020</b>	<b>14 379</b>	<b>-660</b>	<b>2 554</b>	<b>635</b>	<b>2 417</b>	<b>11 209</b>	<b>30 534</b>	<b>2 661</b>	<b>33 195</b>



## Raamatupidamise vahearuande lisad

### LISA 1. Arvestus- ja aruandluspõhimõtted

Nordecon AS on Eestis registreeritud äriühing, mille aadress on Toompuiestee 35, Tallinn 10133, Eesti. Nordecon AS-i enamusaktsionär on 50,99% suuruse osalusega AS Nordic Contractors, kes on Nordeconi kontserni kontrolliv ettevõtte. Nordecon AS-i aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinna börsil alates 2006. aasta 18. maist.

Seisuga 31.03.2020 koostatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvahelise finantsarvestuse standardiga (IFRS) IAS 34 "Vahearanded" nagu see on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Vahearuanne ei sisalda kogu informatsiooni, mis on vajalik raamatupidamise aastaaruande esitamiseks ning seda tuleb lugeda koos Kontserni viimase avalikustatud aastaaruandega seisuga 31.12.2019.

Juhatuse hinnangul kajastab Nordecon AS-i 2020. aasta I kvartali vahearuanne õigesti ja õiglaselt Kontserni majandustulemust. Konsolideeritud aruandesse hõlmatud ematettevõtte ning tütarettevõtted on jätkuvalt tegutsevad. Käesolev vahearuanne ei ole auditeeritud ega muul moel kontrollitud audiitorite poolt ja sisaldab ainult kontserni konsolideeritud aruandeid.

### LISA 2. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

EUR`000	Lisa	31.03.2020	31.12.2019
<b>Lühiajaline osa</b>			
Nõuded ostjate vastu		28 564	29 141
Garantiinõuded teostusperioodil		145	763
Nõuded seotud osapoolte vastu	14	494	739
Muud lühiajalised nõuded		55	46
<b>Kokku nõuded ja antud laenud</b>		<b>29 258</b>	<b>30 689</b>
Nõuded tellijatele ehituslepingutest		8 352	6 874
<b>Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded</b>		<b>37 610</b>	<b>37 563</b>

EUR`000	Lisa	31.03.2020	31.12.2019
<b>Pikaajaline osa</b>			
Antud laenud seotud osapooltele	14	8 075	8 015
Muud pikaajalised nõuded		419	420
<b>Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded</b>		<b>8 494</b>	<b>8 435</b>

### LISA 3. Varud

EUR`000	31.03.2020	31.12.2019
Tooraine ja materjal	3 009	3 149
Lõpetamata toodang	6 396	6 964
Müügiks olevad parkimiskohad	230	230
Arendustegevuseks ostetud kinnistud ja ettevalmistuskulud	11 747	10 799
<b>Kokku varud</b>	<b>21 382</b>	<b>21 142</b>



## LISA 4. Materiaalne ja immateriaalne põhivara

### Materiaalne põhivara

2020. aasta 3 kuu jooksul ei toimunud olulisi tehinguid materiaalse põhivaraga. Materiaalse põhivara lisandumised aruandeperioodil moodustasid 176 tuhat eurot (I kvartal 2019: 252 tuhat eurot). Tegemist on Kontserni põhitegevuseks vajalike seadmete ja ehitusmasinate soetamisega.

Põhivara müügist laekus raha 138 tuhat eurot (vt rahavoogude aruanne) ning tehingutest saadud kasum moodustas 9 tuhat eurot (Lisa 12). Võrreldaval perioodil laekus põhivara müügist raha 18 tuhat eurot, tehingutest saadud kasum moodustas 53 tuhat eurot.

### Immateriaalne põhivara

2020. aasta 3 kuu jooksul ei toimunud olulisi tehinguid immateriaalse põhivaraga.

## LISA 5. Laenukohustused

### Lühiajalised laenukohustused:

EUR'000	Lisa	31.03.2020	31.12.2019
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil		5 790	3
Rendikohustus		2 710	2 670
Lühiajalised pangalaenud		7 770	8 385
<b>Lühiajalised laenukohustused kokku</b>		<b>16 270</b>	<b>11 058</b>

### Pikaajalised laenukohustused:

EUR'000	Lisa	31.03.2020	31.12.2019
Pikaajalised pangalaenud		2 749	8 418
Tuletisinstrumendid		7	6
Rendikohustus		7 653	7 902
<b>Pikaajalised laenukohustused kokku</b>		<b>10 409</b>	<b>16 326</b>

## LISA 6. Rendikohustused

### Rendikohustus

EUR'000	31.03.2020	31.12.2019
<b>Rendikohustus aruandeperioodi lõpus</b>	<b>10 363</b>	<b>10 572</b>
sh. maksetähtaeg alla 1 aasta	2 710	2 670
sh. maksetähtaeg 1-5 aastat	7 653	7 902
Alusvaluuta EUR	10 363	10 572
Intressimäär EUR põhistel lepingutel <sup>1</sup>	2,0%-4,0%	2,0%-4,0%
Maksetähtajad	lga kuu	lga kuu

<sup>1</sup> sh ujuva intressimääraga rendilepingud



## Rendimaksud EUR'000

	3k 2020	3k 2019
Aruandeperioodil tasutud põhiosamaksud	733	832
Aruandeperioodil tasutud intressid	86	59

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

## LISA 7. Puhaskasum aktsia kohta

Tavapuhaskasum aktsia kohta leitakse jagades emaettevõtte aktsionäridele kuuluv aruandeaasta puhaskasum perioodi 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.

EUR'000	3k 2020	3k 2019
Perioodi puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele	-2 669	-1 962
Perioodi keskmine aktsiate arv (tuhandetes aktsiates)	31 521	31 521
Tavapuhaskasum aktsia kohta eurodes	-0,08	-0,06
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta eurodes	-0,08	-0,06

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

## LISA 8. Segmendiaruandlus – tegevussegmentid

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

Raporteeritavad tegevussegmentid on:

- Hoonete ehitus
- Rajatiste ehitus

Raporteeritavad tegevussegmentid hõlmavad ehitusteenuste osutamist vastavalt hoonete ja rajatiste valdkonnas.

### Segmendiaruannete koostamine

Segmentide vahelistes tehingutes ei ole kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid. Segmentide vahelisi tehinguid vaadeldakse kõrgeima äriotsustaja poolt eraldi ning analüüsitakse nende osakaalu segmenti müügitulus ning vastavad näitajad on segmendiaruandes eristatud.

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

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



## I kvartal

	Hooned	Rajatised	Kokku
<b>EUR´000</b>			
<b>3 kuud 2020</b>			
Müügitulu kokku	48 954	5 960	54 914
<i>sh peatöövõtt</i>	44 927	4 216	49 143
<i>alltöövõtt</i>	2 677	294	2 971
<i>kinnistu müük</i>	1 350	0	1 350
<i>teehoole</i>	0	1 194	1 194
<i>rent</i>	0	256	256
<i>Segmentide vaheline müügitulu</i>	0	-1	-1
<b>Müügitulu välistelt klientidelt</b>	<b>48 954</b>	<b>5 959</b>	<b>54 913</b>
<b>Segmendi brutokasum (-kahjum)</b>	<b>2 189</b>	<b>-763</b>	<b>1 426</b>
<b>EUR´000</b>			
<b>3 kuud 2019</b>			
Müügitulu kokku	28 638	5 791	34 429
<i>sh peatöövõtt</i>	27 131	2 724	29 855
<i>alltöövõtt</i>	1 507	1 938	3 445
<i>teehoole</i>	0	1 005	1 005
<i>rent</i>	0	124	124
<b>Müügitulu välistelt klientidelt</b>	<b>28 638</b>	<b>5 791</b>	<b>34 429</b>
<b>Segmendi brutokasum (-kahjum)</b>	<b>1 287</b>	<b>-993</b>	<b>294</b>

## Segmentide müügitulu seostamine konsolideeritud müügituluga

EUR´000	3k 2020	3k 2019
Raporteeritavate segmentide müügitulu	54 914	34 429
Segmentide vaheline müügitulu	-1	0
Raporteeritavate segmentide jagamatu müügitulu	11	95
<b>Konsolideeritud müügitulu</b>	<b>54 924</b>	<b>34 524</b>

## Segmendikasumi seostamine äri- ja maksustamiseelse kasumiga

EUR´000	3k 2020	3k 2019
Raporteeritavate segmentide kasum	1 426	294
Raporteeritavate segmentide jagamatu kasum (kahjum)	-238	-248
<b>Brutokasum kokku</b>	<b>1 188</b>	<b>46</b>
Jagamata kulud:		
Turunduskulud	-128	-346
Üldhalduskulud	-1 799	-1 493
Muud äritulud (kulud)	96	43
<b>Ärikahjum</b>	<b>-643</b>	<b>-1 750</b>
Finantstulud	56	271
Finantskulud	-1 579	-364
Kapitalosaluse meetodil kajastatud Investeeringute kasum (kahjum)	-30	-50
<b>Maksustamiseelne kahjum</b>	<b>- 2 196</b>	<b>- 1 893</b>



## LISA 9. Segmendiaruandlus – geograafilised segmendid

EUR´000	3k 2020	3k 2019
Eesti	47 534	31 421
Ukraina	414	1 692
Soome	2 677	1 507
Rootsi	4 299	462
Segmentide vahelised elimineerimised	0	-558
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>54 924</b>	<b>34 524</b>

## LISA 10. Müüdnud teenuste ja kaupade kulu

EUR´000	3k 2020	3k 2019
Teenus, kaup, materjal	47 296	29 165
Tööjõukulud	5 641	4 579
Kulum	648	675
Muud kulud	151	59
<b>Kokku müüdnud toodangu kulud</b>	<b>53 736</b>	<b>34 478</b>

## LISA 11. Üldhalduskulud

EUR´000	3k 2020	3k 2019
Tööjõukulud	998	763
Teenus, kaup, materjal	549	615
Kulum	189	57
Muud kulud	63	58
<b>Kokku üldhalduskulud</b>	<b>1 799</b>	<b>1 493</b>

## LISA 12. Muud äritulud ja -kulud

EUR´000	3k 2020	3k 2019
<b>Äritulud</b>		
Negatiivne firmaväärtus	139	0
Kasum materiaalse põhivara müügist	9	53
Muud äritulud	1	3
<b>Kokku muud äritulud</b>	<b>149</b>	<b>56</b>

EUR´000	3k 2020	3k 2019
<b>Ärikulud</b>		
Kahjum valuutakursi muutustest	14	1
Muud ärikulud	39	12
<b>Kokku muud ärikulud</b>	<b>53</b>	<b>13</b>



## LISA 13. Finantstulud ja -kulud

EUR´000	3k 2020	3k 2019
<b>Finantstulud</b>		
Intressitulud laenudelt	56	56
Kasum valuutakursi muutusest	0	215
<b>Kokku finantstulud</b>	<b>56</b>	<b>271</b>

EUR´000	3k 2020	3k 2019
<b>Finantskulud</b>		
Intressikulud	241	200
Kahjum valuutakursi muutustest	1 338	163
Muud finantskulud	0	1
<b>Kokku finantskulud</b>	<b>1 579</b>	<b>364</b>

## LISA 14. Tehingud seotud osapooltega

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

- Nordecon AS-i emaettevõtte AS Nordic Contractors ja tema omanikud;
- muud AS Nordic Contractors konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Nordeconi kontserni poolt kapitaliosaluse meetodil kajastatud sidus- ja ühisettevõtted;
- Nordecon AS-i juhatuse ja nõukogu liikmed, nende lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted;
- olulist mõju omavad eraisikutest omanikud.

### Kontserni aruandeperioodi ostu- ja müügitehingud seotud osapooltega:

EUR´000	3k 2020		3k 2019	
	Ost	Müük	Ost	Müük
<b>Aruandeperioodi tehingute maht</b>				
AS Nordic Contractors	61	0	71	0
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	30	2	1	2
AS Nordic Contractors omanikega seotud ettevõtted	42	0	212	0
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud ettevõtted	9	1	853	0
Nõukogu liikmetega seotud ettevõtted	44	0	21	0
<b>Kokku</b>	<b>186</b>	<b>3</b>	<b>1 158</b>	<b>2</b>

EUR´000	3k 2020		3k 2019	
	Ost	Müük	Ost	Müük
<b>Aruandeperioodi tehingute maht</b>				
Ehitusteenuse osutamine	0	0	853	0
Kauba ost	51	0	212	0
Rendi- ja muud teenused	93	3	72	2
Muud tehingud	42	0	21	0
<b>Kokku</b>	<b>186</b>	<b>3</b>	<b>1 158</b>	<b>2</b>

Antud laenudelt arvestatud intressid olid aruandeperioodil sidusettevõttelt 54 tuhat eurot (3 kuud 2019: 66 tuhat eurot).

### Kontserni nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega:

EUR´000	Nõuded	31.03.2020		31.12.2019	
		Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
AS Nordic Contractors	0	9	0	10	
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	494	46	0	316	
AS Nordic Contractors omanikega seotud ettevõtted	0	101	495	660	
Sidusettevõtted – nõuded ja kohustused	0	6	244	1	
Sidusettevõtte – laenud ja intressid	8 075	0	8 015	0	
<b>Kokku</b>	<b>8 569</b>	<b>162</b>	<b>8 754</b>	<b>987</b>	





### Nõukogu ja juhatuse liikmetele arvestatud tasud

Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud moodustasid 2020. aasta I kvartalis 47 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 15 tuhat eurot (I kvartal 2019: vastavalt 47 tuhat eurot ja 15 tuhat eurot).

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud moodustasid 2020. aasta I kvartalis 132 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 44 tuhat eurot (I kvartal 2019: vastavalt 123 tuhat eurot ja 42 tuhat eurot).

## LISA 15. Tehingud sidusettevõtte osadega

Märtsis viidi lõpule Nordecon AS-i sidusettevõtte Embach Ehitus OÜ kapitali struktuuri muudatus, mille tulemusena kuulub Nordecon AS-le 51% suurune enamusosalus ning Embach Ehitus OÜ-st sai Nordecon AS-i tütarettevõtte.

### Tehingu hind ja firmaväärtuse kujunemine

	EUR '000
Omandatud osaluse soetusmaksumus	2
Omandatud netovara õiglane väärtus	142
<b>Negatiivne firmaväärtus</b>	<b>-139</b>

Negatiivne firmaväärtus summas 139 tuhat eurot on kajastatud kasumiaruandes äritulude koosseisus.



## Kinnitused ja allkirjad

### Juhatuse kinnitus

Nordecon AS juhatus deklareerib oma vastutust Kontserni 2020. aasta I kvartali konsolideeritud vahearuaude koostamise eest ja kinnitab, et:

- Kontserni vahearuaude koostamisel rakendatud põhimõtted on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt (IFRS EL);
- vastavalt kehtivatele raamatupidamise standarditele koostatud raamatupidamise vahearuanne annab õige ja õiglase ülevaate Emaettevõtte ja konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete kui terviku varast, kohustustest ja finantsseisundist ja kasumist ning rahavoogudest.

Gerd Müller

juhatuse esimees

07.05.2020

Priit Luman

juhatuse liige

07.05.2020

Maret Tambek

juhatuse liige

07.05.2020

Ando Voogma

juhatuse liige

07.05.2020