



## 2024. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne





## 2024. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

<b>Ärinimi</b>	Nordecon AS
<b>Äriregistri kood</b>	10099962
<b>Aadress</b>	Toompuiestee 35, 10149 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 2024 – 31. detsember 2024
<b>Nõukogu</b>	Toomas Luman (nõukogu esimees), Andri Hõbemägi, Vello Kahro, Sandor Liive, Andre Luman
<b>Juhatus</b>	Maret Tambek (juhatuse esimees), Deniss Berman, Tarmo Pohlak
<b>Audiitor</b>	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

<b>Kontserni lühitutvustus</b> .....	<b>4</b>
<b>2024. aasta võtmenäitajad</b> .....	<b>5</b>
<b>Nõukogu esimehe pöördumine</b> .....	<b>7</b>
<b>Juhatuse esimehe pöördumine</b> .....	<b>8</b>
<b>Tegevusaruanne</b> .....	<b>9</b>
Turgu mõjutavad trendid .....	10
Peamiste riskide kirjeldus .....	12
Äritegevuse ja finantstulemuste ülevaade .....	15
Taksonoomia .....	24
Kontserni kestlikkus ja vastutus ühiskonnas .....	27
Kestlikkuse juhtimine .....	28
Kvaliteet ja kliendikogemus .....	29
Koostöö alltöövõtjate ja tarnijatega .....	30
Innovatsioon, digiehitus ja tehnoloogilised lahendused .....	31
Töötajad ja töökeskkond .....	32
Ehitustegevuse vahetu mõju elanikele .....	36
Ühiskondlik panus, toetustegevus ja tööjõu järelkasv .....	37
Keskkonnamõju .....	39
Juhtimine .....	43
Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne .....	46
Aksia ja aktsionärid .....	52
<b>Tasustamisaruanne</b> .....	<b>56</b>
<b>Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne</b> .....	<b>58</b>
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne .....	58
Konsolideeritud koondkasumiaruanne .....	59
Konsolideeritud rahavoogude aruanne .....	60
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne .....	61
LISA 1. Kontserni üldine informatsioon .....	62
LISA 2. Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused .....	62
LISA 3. Uued rahvusvahelised finantsaruandluse standardid, avaldatud standardite muutused ja tõlgendused .....	65
LISA 4. Olulisemad arvestuspõhimõtted .....	66
LISA 5. Finantsriskide juhtimine .....	76
LISA 6. Kontserni ettevõtted .....	81
LISA 7. Raha ja raha ekvivalendid .....	82
LISA 8. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded .....	82
LISA 9. Ettemaksed .....	83

LISA 10. Varud.....	84
LISA 11. Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud .....	85
LISA 12. Kinnisvarainvesteeringud.....	86
LISA 13. Materiaalne põhivara.....	87
LISA 14. Immateriaalne põhivara.....	88
LISA 15. Laenukohustused .....	90
LISA 16. Rendivara ja kohustused .....	92
LISA 17. Võlad hankijatele .....	94
LISA 18. Muud võlad .....	94
LISA 19. Ettemaksud .....	94
LISA 20. Eraldised.....	95
LISA 21. Omakapital.....	95
LISA 22. Puhaskasum aktsia kohta.....	96
LISA 23. Mittejätkuv tegevus .....	96
LISA 24. Segmendiaruanded .....	97
LISA 25. Lõpetamata ehituslepingud .....	100
LISA 26. Müügitulu.....	100
LISA 27. Müüdü teenuste ja kaupade kulu .....	101
LISA 28. Üldhalduskulud .....	101
LISA 29. Muud äritulud ja -kulud .....	101
LISA 30. Finantstulud ja -kulud .....	102
LISA 31. Tulumaksukulu .....	102
LISA 32. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine .....	103
LISA 33. Tingimuslikud kohustused.....	107
LISA 34. Tagatised ja panditud vara .....	108
LISA 35. Tehingud seotud osapooltega.....	108
LISA 36. Emaettevõtte põhiaruanded.....	110
Kinnitused ja allkirjad 2024. aasta majandusaasta aruandele.....	114
Kasumi jaotamise ettepanek .....	121
GRI sisukord .....	122

## Kontserni lühitutvustus

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

Juba aastaid on kontserni tegevusstrateegia nurgakiviks olnud keskendumine ehituse peatöövõtule ja projektijuhtimisele, hoides tööde portfelli võimalikult tasakaalustatuna hoonete ja rajatiste valdkonna vahel. Kontserni põhitegevust toetavad teehoolitus, 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 lased 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.

## 2024. aasta võtmenäitajad

<p><b>224 mln EUR</b> müügitulu (2023: 186 mln EUR)*</p>	<p><b>20,1%</b> müügitulu muutus aastas (2023: -15,4%)*</p>	<p><b>209 mln EUR</b> teostamata tööde portfelli aruan- deaasta lõpul (2023: 217 mln EUR)*</p>
<p><b>181 mln EUR</b> sõlmitud uusi lepinguid (2023: 277 mln EUR)*</p>	<p><b>55</b> kliientidele üle antud objekti (2023: 125)</p>	<p><b>435</b> töötajad (2023: 558)</p>
<p><b>3/0</b> tööõnnetust/surmaga lõppenud tööõnnetust (s.h. alltöövõtjad) (2023: 6/0)</p>	<p><b>0</b> keskkonnareostust, diskrimineeri- mis- ja korrupsioonijuhtumit (2023: 0)</p>	<p><b>0,2 mln EUR</b> kogukondlike projektide toetu- seks ja heategevuseks (2023: 0,3 mln EUR)*</p>

\*2023. a finantsnäitajad ei sisalda lõpetatud tegevusvaldkondade näitajaid, kui ei ole märgitud teisiti.

## Auhinnad ja tunnustus

- **Aasta ehitaja 2024.** Nordecon AS projektijuht Priit Murmann pälvis Eesti Ehitusettevõtjate Liidu konkursil tunnustuse „Aasta ehitaja 2024“ oma töö eest projektijuhi rollis Kaitsepolitsei ameti hoonetekompleksi ehitusel.
- **Aasta ehitusinsener 2024.** Nordecon AS projektijuht Priit Murmann pälvis Eesti Ehitusinseneride Liidu konkursil tunnustuse „Aasta ehitusinsener 2024“ oma töö eest projektijuhi rollis Kaitsepolitsei ameti hoonetekompleksi ehitusel.
- **Erialakonkursside finalistid**
  - Nordecon AS objektijuht Roman Daniljuk ning hoonete projekteerimise projektijuht Rait Põllumees olid Eesti Ehitusinseneride Liidu konkursi „Aasta noor ehitusinsener 2024“ finalistide seas.
  - Tariston AS tootmisosakonna juhataja Oliver Kiisler oli Transpordiameti ja Eesti Taristuehituse Liidu konkursi „Aadu Lassi nimelise inseneripremia“ finalistide seas tunnustusena tema panuse eest Eesti teedeehituse valdkonda.
  - Embach Ehitus OÜ pälvis nominatsiooni Digitaalehituse klasteri poolt välja kuulutatud konkursil „Aasta innovatsiooniprojekt 2024“, ehitusjärgset suhtlust lihtsustava DoBu lahenduse kasutusele võtmisega.
- **Ihaldusväärne tööandja 2024.** CV-Keskuse poolt korraldatud tööandjate maine uuringus oli Nordecon AS ehitussektori arvestuses TOP 3 ettevõtte seas.
- **Atraktiivne tööandja 2024.** Instari pool korraldatud tööandjate maine uuringus oli Nordecon AS tehnikatundjate arvestuses TOP 2 ettevõtte seas.
- **Медал „За сприяння обороні“** (ukr.). Nõukogu esimees Toomas Lumanit tunnustati Kiievis medaliga piikaajalise ja järjekindla tegevuse eest Ukraina riigikaitse toetamisel.
- **Kaitseministeeriumi eritunnustuse** silmapaistva panuse eest riigikaitseks pälvis Nordecon AS. Eritunnustus antakse välja erilise ja unikaalse panuse eest Eesti riigikaitse toetamisel.
- **Kaitsepolitsei II liigi teeneterist** omistati tulemusrikka koostöö eest seoses Kaitsepolitsei ameti peahoone valmimisega Nordecon AS projektijuht Priit Murmannile.

- **Kaitsepolitseiameti teeneplaadi** pälvis Nordecon AS tulemusrikka koostöö eest seoses Kaitsepolitseiameti peahoone valmimisega.
- Embach Ehitus OÜ projektijuht Margo Rosin ja elektritööde projektijuht Renee Must pälvisid **Kaitseministeeriumi tunnustuse ja hõberinnamärgi** panuse eest Eesti Vabariigi riigikaitseks.
- **Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse Aasta ehitaja 2023.** Nordecon AS pälvis Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse poolt tunnustuse „Aasta ehitaja 2023“.
- **Tunnustatud turvalahendus 2023.** Nordecon AS pälvis Eesti Turvaettevõtete Liidult „2023. aasta Tunnustatud Turvalahendus“ auhinna tööga AS E-Piima tehasehoone ehitusel.
- Tariston AS pälvis kolm poodiumikohta kahel erineval Teede Tehnokeskuse korraldatud konkursil **2024. aasta tasaseim tee**.

## Nõukogu esimehe pöördumine

Vaatamata ehitusturu jätkuvale langusele saavutas Nordecon 2024. aastal väga head majandustulemused, demonstreerides võimekust tegutseda keerulistes oludes ja pakkuda turul konkurentsivõimelisi lahendusi. Samas seab majanduskeskkond meile jätkuvalt uusi väljakutseid, mis nõuavad meilt ka edaspidi tarkust, kogemust ja paindlikkust tööde ettevalmistamisel ja teostamisel.

Eesti majandus on olnud languses juba kümme järjestikust kvartalit, mida on süvendanud geopoliitilised muutused, arengud välisturgudel ja ettevõtlussektori tootlikkuse langus. Meie roll ida ja lääne vahelise väravana on, kui mitte jäädavalt, siis vähemalt väga pikaks ajaks muutunud. Õnneks on Eesti majandus olnud ajalooliselt paindlik ja suuteline kohanema muutuvate oludega, kasvades nii riigisiselt kui ka riigist väljapoole. Nii vajame taaskord ka täna pikaajalise edu saavutamiseks strateegilisi otsuseid, mis toetaksid riigi julgeolekut, maksukeskkonna stabiilsust ja tootlikkuse kasvu. See tagab Eestile jätkusuutliku arengu.

Makromajanduslikke näitajaid arvesse võttes prognoosime, et 2025. aasta lõpuks on Eesti ehitusturu langus peatunud. Erasektoris on taastumas investeerimiskindlus, mida toetab soodsam intressikeskkond. Samal ajal hoogustub Rail Baltica ehitustempo ning jätkub investeringute suunamine Eesti kaitsevõime tugevdamisse. Peame hoolikalt jälgima Nordeconi kontserni tootlikkusnäitajaid ja tegema vajalikud otsused nii põhiprotsesside kui ka neid toetavate tehnoloogiliste lahenduste osas, et olla konkurentsivõimeline ja säilitada oma positsioon Eesti turul suurima ehituse peatöövõtjana.



**Toomas Luman**  
Nõukogu esimees



## Juhatuse esimehe pöördumine

2024. aasta oli Nordeconi kontsernile väga edukas, korralik vundament oli selleks laotud juba aasta alguse teostamata tööde portfelli näol. Suutsime kasvatada käivet ning mis kõige olulisem, suurendada oluliselt kontserni kasumlikkust. Töös oli ja on jätkuvalt palju suuri ja keerulisi objekte, mis nõuavad inseneritarkusele lisaks ka väga head meeskonna koostööd ning aja oskuslikku kasutust. Täna selle eest kõiki, kellega igapäevaselt koos töötame, aga eelkõige meie töötajaid nende poolt antud panuse ja pingutuse eest.

Lisaks majandustulemusele väärib kindlasti mainimist nii kontserni ettevõtetele, aga eelkõige meie inimestele omistatud tunnustused, mis sel korral on suures osas seotud kontserni ehitustegevusega riigikaitselike objektide ehitamisega. Arvestades meid ümbritsevat poliitilist ebakindlust ning jätkuvat sõjategevust meie koduturul Ukrainas, on meil eriti hea meel panustada enda igapäevategevusega nii Eesti riigi kaitsevõime tugevdamisse kui Ukraina ülesehitusse.

Kontserni tegevus on valdavalt koondunud Eestisse, mistõttu siinsel ehitusturul toimuv mõjutab kontserni tegevust enim. Viimased aastad on olnud nii majanduses üldiselt ja sellest tulenevalt ka ehitusturul keerulised ning stabiilsuse ootuses. 2024. aastal majanduslangus Eestis pidurdus, kuid ehitusmahud vähenesid kolmandat aastat järjest. Keerulisemad ajad tuletavad meelde ja annavad ka hea põhjuse vaadata ettevõtte sisse ning kriitiliselt hinnata, kas kõik mida teeme on selliselt vajalik või on veel ruumi parandamiseks ja muutmiseks. Selleks, et olla edukas järjest suureneva konkurentsi tingimustes, on vaja olla avatud meele ja mõelda mitu sammu ette, seda oleme kontsernina suutnud järjepidevalt teha. Selleks on olnud vajalik meie inimeste professionaalsus, paindlikkus ning valmisolek innovatsiooniks, mida on toetatud investeringutega digitaalsetesse lahendustesse ja protsesside efektiivsuse parandamisse.

Intressimäärade langus ning pigem madalad ehitushinnad on arendajate jaoks muutnud investeeringute tegemise soodsamaks, kuid see ei ole toonud kaasa nende mahu olulist suurenemist. Analüütikud prognoosivad 2025. aastaks tagasihoidlikku majanduskasvu, kuid ehitussektori kasvu see siiski eeldatavasti veel kaasa ei too. Nordeconis 2024. aastal tehtud müügitöö ja koostatud pakkumused on taganud tööde portfelli säilimise aasta alguse tasemel, mis annab kindluse 2025. aastaks seatud eesmärkide täitmiseks.



**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.

## Turgu mõjutavad trendid

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

### Eesti ehitusturg 2024. aastal

Ehitusmahud on vähenenud järjestikuse kolme aastal. 2024. aastal vähenes ehitusmaht 2023. aastaga võrreldes kokku 6%, ainult kohaliku ehitusturgu arvestades vähenes ehitusmaht 7%. Statistikaameti esialgsetel andmetel ehitasid Eesti ehitusettevõtted 2024. aastal Eestis ja välisriikides kokku 3,9 miljardi euro eest, millest hooned moodustasid 2,4 ja rajatised 1,5 miljardit eurot. Võrreldes 2023. aastaga ehitati hooned 9% ja rajatisi (s.h teed, sadamad, magistraalorustikud, side- ja elektriliinid) 2% vähem. Välisriikides tehtud ehitustööde osatähtsus kogu ehitusmahust moodustas 7% ning Eesti ehitusettevõtete mahud suurenesid väljaspool Eestit 2024. aastal 2023. aastaga võrreldes 5%.

Ehitisregistri andmetel lubati 2024. aastal kasutusse 5 815 uut eluruumi, mis on ligikaudu 31% vähem 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 Tallinnas, Tallinna lähiümbruse valdades ja Tartumaal.

Neljandat aastat järjest vähenes nõudlus uute eluruumide järele. Ehitusluba väljastati 4 973 eluruumi ehitamiseks, mida on ligi kümnendiku võrra vähem kui 2023. aastal. 2024. aastal lubati kasutusse 1 108 mitteamut, milles kokku kasuliku pinda 832 500 ruutmeetrit. Enim lisandus lao-, tööstus- ja kaubandushoonete pinda. Võrreldes 2023. aastaga suurenes nii kasutusse lubatud mitteamutepind kui ka maht.

## Väljavaated kontserni tegutsemisturgudele

### Eesti

#### Eesti ehitusturgu iseloomustavad protsessid/sündmused:

- 2024. aastal tõusis ehitushinna indeks võrreldes 2023. aastaga 1,6%. Indeksi kasvu mõjutajaks on olnud peamiselt tööjõukulude kasv, samas on odavnenud ehitusmaterjalide hinnad. Ehitushinna oluliseks mõjutajaks on jätkuvalt vähenenud nõudlus, mis ei ole vaatamata sisendhindade stabiliseerumisele taastunud. Kuigi intressimäärade langus ning pigem madalad ehitushinnad, milles täiendav oluline langus ei ole tõenäoline, on muutnud investeringute tegemise pigem soodsaks, ei ole näha erainvesteringute olulist kasvu. Kahanenud on nii elamu- kui ka ärikinnisvara arenduse mahud. Üldine julgeolekuolukord ning jätkuv pessimistlik majanduskliima ei soosi ka uusi välisinvesteeringuid. Analüütikud prognoosivad 2025. aastaks tagasihoidlikku majanduskasvu, kuid ehitussektori kasvu see eelduslikult veel kaasa ei too. Turgu mõjutavad jätkuvalt oluliselt avaliku sektori investeringud, seda eriti rajatiste segmendis. 2025. aastal avaliku sektori investeringud pigem vähenevad veelgi võrreldes 2024. aastaga. Vähenenud on ka senini avaliku sektori investeringute kogumahtu tuntavalt toetanud Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse ehitustegevuse investeringute maht. Transpordiameti investeringud pigem vähenevad veelgi, mis paneb suure surve alla rajatiste segmendis tegutsevad ettevõtted ning mõjutab otseselt asfaltbetooni tootmismahute olukorras, kus turul pakkumine juba pikka aega ületab tuntavalt nõudlust. Suurenenud on kaua oodatud Rail Baltica hangete maht, mis osaliselt korvab Transpordiameti maanteede ehituse ja remondi mahtude olulise vähenemise. Samas ei ole Rail Baltica hanked ja ka juba lepingus olevad tööd liikunud ootuspäraselt graafikus.
- Tulenevalt majanduse üldisest jahtumisest ning ehitusmahtude vähenemisest on väga tugev konkurents nii hoonete kui ka rajatiste segmendis. Kui rajatiste segmendis on mahtude vähenemisest tingitud konkurents olnud juba mitu aastat äärmiselt tihe, siis hoonete segmendis on konkurents kasvanud viimasel aastal märgatavalt.
- 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 kvalifitseerumisenõuete tõttu on muutunud üha laiemale ringile ehitajatele suhteliselt lihtsaks, kasvataes samas oluliselt riske tellijatele lepingu täitmisel ja sellele järgneval garantiiperioodil. Seda nii finantsiliselt, tähtaegades kui ka kvaliteedis.
- Vaatamata ehitusturu mahtude langusele ei ole oskustööjõu (sh projekti- ja objektijuhid) puudus leevenenud ja sektor vajab jätkuvalt juurde erialase ettevalmistusega pädevaid töötajaid. Seda eriti tulevikku vaatavalt, kui peaks algama majanduse uus kasvufaas.

## Ukraina

Kontsern tegeleb Ukrainas peamiselt ehituse peatöövõtu ja projektijuhtimisega hoonete valdkonnas. Lisaks on kontsernil investeeringud kahes Ukrainas asuvas kinnisvaraprojektis. Tingituna Venemaa-Ukraina sõjalisest konfliktist ja teadmatusest selle lõppemise aja osas, ei ole võimalik hinnata milliseks kujuneb olukord 2025. aastal Ukraina majanduses tervikuna ning ehitusturul. Samas tegeletakse järjest suuremas mahus sõjas kahjustatud hoonete ja taristu taastamisega ning sõjategevuse vastu kindlustamisega.

## Rootsi

Kontsern osutab Rootsi turul peamiselt elamute ja mitteeluhoonete ehitusteenust eelkõige Kesk-Rootsi regioonis. Kiire inflatsioon ja intressimäärade kasv on viimastel aastatel vähendanud nõudlust Rootsi ehitusturul. 2024. aastal Rootsi keskpanga poolt langetatud intressimäärade mõjul oodatakse 2025. aastal majanduse mõningast kasvu. Kee-rulises turuolukorras keskendub kontsern uute võimaluste otsimisele hinnates samas kriitiliselt võimalikke riske.

## Peamiste riskide kirjeldus

### Äririsikid

Kontserni äritegevuse mahtusid ja kasumlikkust mõjutab enim ehitusturul valitsev konkurents, sisendhindade liikumine ning muutused ehitusteenuse nõudluses. Ehitusteenuse nõudluse suurimaks mõjutajaks on jätkuvalt avaliku sektori investeeringute 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.

Kontserni tegevuskava näeb ette oma ressurside 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 aastaegadest 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 investeeringute 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 investeeringuid digitaalsetesse lahendustesse, mis võimaldavad täpsemalt planeerida ja juhtida ehitusprotsesse. 2023. aastal käivitatud pilootprojekt ehitusprotsessi juhtimiseks tehisintellekti abil oli igati edukas ning 2024. aastal laiendati tehisintellekti kasutust kahele järgmisele ehitusprojektile.

### 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. 31.12.2024 seisuga moodustas garantiieraldis (lühij- ja pikaajaline osa) kokku 2 551 tuhat eurot. Eelmise majandusaasta vastav näitaja oli 1 880 tuhat eurot (vt. lisa 20).

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 tagasispööratu ning toob turuolukorras, kus ehituslepingute hinnad tellijatega on fikseeritud, kaasa reaalse rahalise kahju.

### Finantsriskid

#### Krediidirisk

Aruandeaastal moodustasid krediidikahjumid 20 tuhat eurot, eelmisel aastal krediidikahjumeid ei olnud. 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

Kontserni tegutsetakse tavapärasest kõrgema likviidsusrisi tasemel. Kontserni käibevara ja lühiajaliste kohustuste suhe oli 0,94 (31.12.2023: 0,95). Likviidsusnäitajat mõjutavad eelkõige Ukraina sidusettevõttele antud laenude kajastamine pikaajalistena ning intressikandvate kohustuste (eelkõige arvelduskrediitide) refinantseerimine pankade poolt reeglina mitte pikemaks perioodiks kui 12 kuud.

Seoses jätkuvalt pingelise poliitilise ja majandusliku olukorraga Ukrainas ei ole kontserni hinnangul võimalik lühiajalises perspektiivis realiseerida riigis asuvaid kinnisvarainvesteeringuid. Sellest lähtuvalt on laenuõue Ukrainas asuva sidusettevõtte vastu kajastatud aruandeperioodi lõpu seisuga pikaajalisena summas 8 544 tuhat eurot.

Rahavoogude paremaks juhtimiseks ja tellijate ja 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 31.12.2024 on kontsernil lühiajalisi laenukohustusi 12 626 tuhat eurot (31.12.2023: 10 188 tuhat eurot). Olulise osa lühiajalistest laenukohustustest moodustavad arvelduslaenud, kokku 9 547 tuhat eurot, mille pikendamine bilansipäeva järgselt on kontserni hinnangul tõenäoline.

Aruandeperioodi lõpu seisuga oli kontsernil vabu rahalisi vahendeid 8 195 tuhat eurot (31.12.2023: 11 892 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 31.12.2024 oli kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 18 346 tuhat eurot (31.12.2023: 18 751 tuhat eurot). Intressikulud moodustasid 2024. aastal 1 015 tuhat eurot (2023: 978 tuhat eurot).

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

### Valuutariskid

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. 2024. aastal nõrgenes UAH kurss euro suhtes ligikaudu 4%. Kontserni Ukrainas asuvatele tüdarettevõtetele tähendas see eurodes saadud laenude ümberhindamist kohaliku valuutasse ning sealt tekkivat täiendavat kursikahjumit summas 247 tuhat eurot (2023: kahjum 480 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 tüdarettevõtete 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 nõrgenes 2024. aastal ligikaudu 3% ning kontserni Rootsis asuvale tüdarettevõttele eurodes antud laenu ümberhindamisest kohaliku valuutasse saadi kursikahjumit 11 tuhat eurot. Võrreldaval aastal kursikahjumit ega kasumit ei saadud. Finantsinstrumentidega seotud kursikasumid ja -kahjumid kajastuvad koondkasumiaruande kirjetel „Finantstulud“ ja „Finantskulud“. Põhitegevusega seotud nõuete ja kohustuste ümberhindamisest kasumit või kahjumit ei saadud (2023: kahjum 37 tuhat eurot).

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 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. Liigse raiskamise, lekete, reostuste, eluslooduse hävitamise või muu keskkonnakahju vältimiseks järgitakse seadustega ette nähtud nõudeid. Kontserni ehitusettevõtetes on rakendatud keskkonnanajuhtimissüsteemi standard ISO 14001.

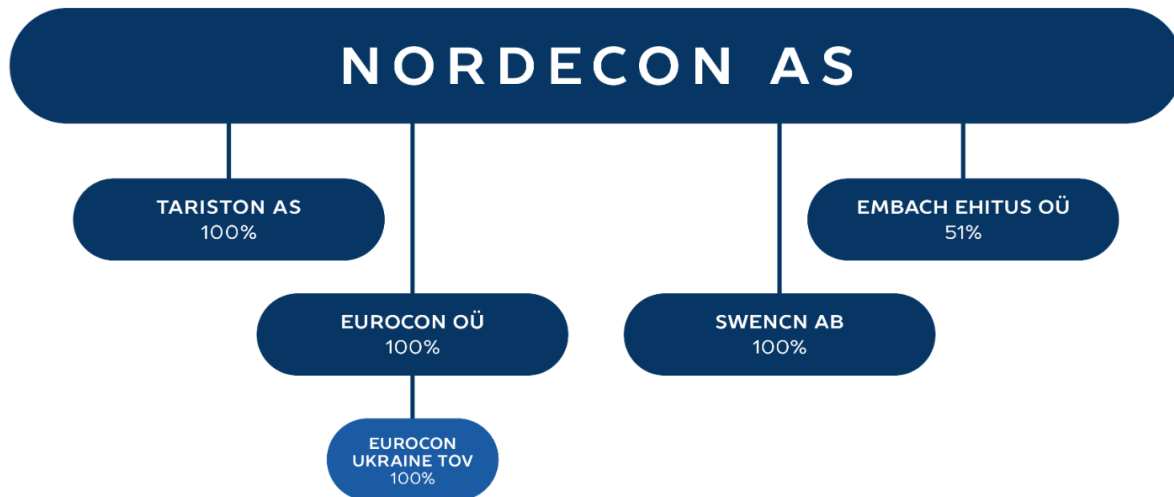
### **Korruptsiooni- ja eetikariskid**

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

## Äritegevuse ja finantstulemuste ülevaade

### Kontserni struktuur ja toimunud muudatused

Kontserni struktuur seisuga 31.12.2024 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 tütaretevõtte Kalda Kodu OÜ ja 2024. aastal asutatud sidusettevõtte Ööbikusalu OÜ, mis on ühe arendusprojekti põhised ettevõtted.

### Kontserni äritegevuse korraldus Eestis ja välisriigides

#### Eesti

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 tütaretevõtete valdusettevõtteks. Lisaks emaettevõttele osutasid põhitegevusena ehituse projektijuhimisteenust ka tütaretevõtted Tariston AS ja Embach Ehitus OÜ. 2023. aasta detsembri algul võõrandati Nordecon Betoon OÜ osalus ning kontsern väljus omajõududega tehtavate betoonitööde alltöövõtuturul.

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

Uusi tegevussegmente Eestis aruandeperioodil ei lisandunud.

#### Välisriigid

##### Ukraina

Venemaa sõjaline sissetung Ukrainasse 24. veebruaril 2022 on mõjutanud oluliselt kontserni tütaretevõtte Eurocon Ukraine TOV äritegevust, samas on kontserni äritegevuse maht Ukrainas viimasel aastal stabiliseerunud ning ületab sõjaeelset taset. Eurocon Ukraine tegevus ei oma olulist mõju kontserni müügitulule, kasumile ja varadele. Kontsernil on investeeringud kahes Ukrainas asuvas kinnisvaraprojekti, kus arendustegevuse algus on sõja tõttu edasi lükkunud. Kinnistud ei ole saanud sõjategevuses kahjustada ning kontsernil on territoriaalne kontroll kinnistute üle.

##### Rootsi

2024. aastal ei toimunud kontserni äritegevuses Rootsis muudatusi, müügitulu puudus. Seisuga 31.12.2024 ei ole Swencn AB-l projekte töös, kuid otsitakse uusi võimalusi, et Rootsi turul edasi tegutseda.



## Äritegevuse jaotus geograafiliste turgude lõikes

Väljaspool Eestit teenitud müügitulu, mis koosneb kontserni Ukraina tegevusmahtudest, moodustas 2024. aastal ligikaudu 2% kogu müügitulust. Tegevusmahud Ukrainas on jäänud 2024. aastal eelmise aastaga võrreldevale tasemele. Töös on lepingud alajaamade rekonstrueerimiseks koos turvarajatiste rajamisega Poltava, Žõtomõri, Volõõnia ja Ivano-Frankivski oblastites ning hoone rekonstrueerimiseks sisepõgenikele mõeldud korterelamuks Žõtomõri oblastis, Ovrutši linnas. Müügitulu puudus Rootsis, aruandeperioodil ei olnud töös ühtegi ehituslepingut. Koos Nordecon Betoon OÜ müügiga 2023. aasta detsembri algul väljus kontsern ka Soome turult, kus tegutseti Nordecon Betoon OÜ tütarettevõtte NOBE Rakennus OY kaudu. Lätis ja Leedus on kontsern tegutsenud projektipõhiselt.

	2024	2023	2022	2021	2020
Eesti	98%	97%	96%	94%	82%
Ukraina	2%	2%	0%	2%	1%
Rootsi	0%	0%	0%	0%	11%
Soome	-	1%	2%	3%	6%
Leedu	-	0%	1%	0%	0%
Läti	-	0%	1%	1%	0%

## 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 2024. aasta müügitulu moodustas 223 925 tuhat eurot. Võrreldes 2023. aasta jätkuvate tegevuste müügituluga, mil vastav näitaja oli 186 464 tuhat eurot, suurenes müügitulu ligikaudu 20%. 2024. aastal oli müügitulu hoonete ja rajatiste segmendis vastavalt 187 573 ja 36 299 tuhat eurot. Aasta tagasi olid vastavad näitajad 138 134 ja 48 263 tuhat eurot (vt Lisa 24). Müügitulu suurenes hoonete segmendis 36% ja vähenes rajatiste segmendis 25%. Müügitulu kasv on lähtuvalt kontserni tööde portfelli mahule ootuspärane, samuti ka muutused raporteeritavate segmentide lõikes. Hoonete segmendi müügitulu kasv tugineb peamiselt ühiskondlike hoonete müügitulu suurenemisel. Rajatise segmendi müügitulu vähenemist mõjutab eelkõige Rail Baltica lepinguliste tööde alguse venimine ja vähenenud Transpordiameti investeeringute maht.

Tegevussegmentid*	2024	2023	2022	2021	2020
Hooned	84%	74%	84%	75%	79%
Rajatised	16%	26%	16%	25%	21%

\* 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 ettevõtteid on spetsialiseerunud pigem konkreetsetele valdkondadele. Emaettevõtte näitajad on mõlemas aruandes jagatud lähtuvalt tööde sisust.

## Alamsegmentide müügitulu

Hoonete ehituse segmendis on oluliselt suurenenud ühiskondlike ning ärihoonete alamsegment, kus müügitulu on võrreldes eelmise aastaga suurenenud vastavalt 80% ja 72%. Vähenenud on nii tööstus- ja laohoonete kui ka korterelamute alamsegmenti mahud. Kuna tööstus- ja laohoonete alamsegmenti mahud on olnud tagasihoidlikud ka eelnevatel aastatel, siis müügitulule mahu vähenemine olulist mõju ei avalda. Korteralamute alamsegmenti maht on vähenenud 57%, mis tuleneb eelkõige teenuse korras ehitatavate objektide müügitulu vähenemisest, mis iseloomustab üldist turu hetkeseisu nimetatud alamsegmentis.

Ühiskondlike hoonete alamsegmenti aruandeperioodi suuremad objektid olid: Kaitsepolitseiameti peahoone ja Loodusmaja ehitus Tallinnas; Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse laokomplekside projekteerimine ja ehitamine Tartumaal Luunja ja Nõo vallas ning Ida-Virumaal; Tallinna lähistel Saku Gümnaasiumi uue õppe- ja spordihoone projekteerimine ja ehitamine; Tartus Karlova koolihoone rekonstrueerimine ja Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse õppehoone projekteerimine ja ehitamine Tartus Raadi linnakus.

Korteralamute alamsegmenti tulu koosneb Vektori äri- ja eluhoonekompleksi ehitusest ning omaarenduste müügitulust. Omaarenduste müügitulu on eelmise aastaga võrreldes vähenenud, moodustades aruandeperioodil 7 685 tuhat eurot (2023: 10 273 tuhat eurot). Aruandeperioodi müügitulu koosneb Tartus Mõisavahe Kodu elurajooni ja kesklinna vahetus läheduses, jõe kaldal asuva Emajõe Residentsi (<https://emajoeresidents.ee>) arenduse korterite müügist. Jätkub Pärnus asuva Seileri Kvartali I etapi (<https://seileri.ee>) ning Tartus, Tammelinna asuva Tammepärja kodu ehitus (<https://tammelinna.ee>). Mõlemad arendused valmivad 2025. aasta I poolaastal. Arendades jätkuvalt oma kinnisvara, jälgib kontsern tähelepanelikult võimalikke riske elamuarenduse turul.

Ärihoonete suuremateks töös olevateks objektideks olid Tallinnas, Vektori äri- ja eluhoonekompleksi ja Ahtri 6 rajatav LEED Gold keskkonناسertifikaadile vastava Golden Gate büroohoone, Tartu vallas, Raadi alevikus, Nõlvakaare 4 asuva kaubandushoone projekteerimine ja ehitamine ning Võru linnas asuva Lidl kaupluse ehitamine.

Olulise osa tööstus- ja laohoone alamsegmenti müügitulust moodustab Ukrainas Poltava, Žõtomõri, Volõõnia ja Ivano-Frankivski oblastites alajaamade rekonstrueerimine koos turvarajatiste rajamisega.

Müügitulu hoonete segmendis	2024	2023	2022	2021	2020
Ühiskondlikud hooned	70%	37%	30%	28%	37%
Korteralamud	6%	27%	28%	29%	28%
Ärihooned	21%	23%	24%	29%	23%
Tööstus- ja laohooned	3%	13%	18%	14%	12%

Rajatiste segmendi käivet mõjutab enim teedehituse- ja hoolduse alamsegment, mille mahud on eelmise aastaga võrreldes vähenenud ligikaudu 22%. Märkimisväärse osa alamsegmenti käibest moodustab Harjumaal asuva soomusmanööver laskevälja ja teede ehitamine, Mäeküla–Koeru–Kapu teelõigu rekonstrueerimine, Rail Baltika Tagadi ökodekti ehitamine ning Järva maakonna teehooldepeingu täitmine.

Müügitulu rajatiste segmendis	2024	2023	2022	2021	2020
Teedehitus ja –hooldus	90%	63%	75%	87%	74%
Muud rajatised	10%	30%	20%	6%	21%
Keskkonnaehitus	0%	0%	0%	3%	1%
Inseneriehitus (sh vesiehitus)	0%	7%	5%	4%	4%

## Valik lõpetatud objektidest

Kontserni ettevõtete poolt erinevates alamsegmentides aruandeperioodil lõpetatud olulisemad objektid\*:

Objekti lühikirjeldus	Teostaja	Tellija	Tegevussegment
Kaitsepolitseiameti hoonetekompleks	Nordecon AS	Kaitsepolitseiamet	Ühiskondlikud hooned
Vektori äri- ja eluhoone	Nordecon AS	Triple Net Capital OÜ	Korterelamud/ärihooned
Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse laod ja seonduvad välisvõrgud (Tartumaal Luunja ja Nõo vallas)	Nordecon AS	Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus	Ühiskondlikud hooned
Rahumäe tee F korpus ja kaasnev taristu	Nordecon AS	Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus	Ühiskondlikud hooned
Riigitee nr 2 (E263) Tallinn – Tartu – Võru – Luhamaa km 135,5-141,9 Neanurme – Pikknurme 2+1 teelõigu ehitus	Tariston AS	Transpordiamet	Teedeehitus ja -hooldus
Tagadi ökodukti ehitustööd	Tariston AS	Rail Baltica Estonia	Teedeehitus ja -hooldus
Riigitee 25 Mäeküla–Koeru–Kapu km 21,25-25,30 Koeru-Kapu lõigu rekonstrueerimine	Tariston AS	Transpordiamet	Teedeehitus ja -hooldus
Soomusmanööver laskevälja ja keskpölvgooni tee nr 37KP-1-0300 ehitus	Tariston AS	Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus	Teedeehitus ja -hooldus
Nõlvakaare Selver	Embach Ehitus OÜ	Kaarsilla Kinnisvara OÜ	Ärihooned
Kilingi-Nõmme ühishoone	Embach Ehitus OÜ	Riigi Kinnisvara AS	Ühiskondlikud hooned
Kaitseväe administratiivhoone, õppehoone	Embach Ehitus OÜ	Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus	Ühiskondlikud hooned
Karlova Kool	Embach Ehitus OÜ	Tartu Linnavalitsus	Ühiskondlikud hooned

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

## Galerii valitud lõpetatud objektidest



Kaitsepolitsei ameti hoonetekompleks (teostaja: Nordecon AS, foto: Tõnu Tunnel)



Kaitsepolitsei ameti hoonetekompleks (teostaja: Nordecon AS, foto: Tõnu Tunnel)



Vektori äri- ja eluhoone (teostaja: Nordecon AS, foto: Tõnu Tunnel)



Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse laod ja seonduvad välisvõrgud (Tartumaal Luunja ja Nõo vallas) (teostaja: Nordecon AS, foto: Kermo Pastarus)



Kaitseväge õppe- ja administratiivhoone (teostaja: Embach Ehitus OÜ, foto: veebel Ardi Hallismaa)



Kilingi-Nõmme ühishoone (teostaja: Embach Ehitus OÜ, foto: Marko Mumm)



Karlova kool (teostaja: Embach Ehitus OÜ, foto: Ragnar Vutt)



Nõlvakaare Selver (teostaja: Embach Ehitus OÜ, foto: Joonas Sisask)



Riigitee nr 2 (E263) Tallinn – Tartu – Võru – Luhamaa km 135,5-141,9 Neanurme – Pikknurme 2+1 teelõigu ehitus (teostaja: Tariston AS, foto: Karmo Kaasik)



Riigitee 25 Mäeküla–Koeru–Kapu km 21,25-25,30 Koeru-Kapu lõigu rekonstrueerimine (teostaja: Tariston AS, foto: Oleg Hartshenko)



Tagadi ökodukti ehitustööd (teostaja: Tariston AS, foto: Karl Kohler)

## Finantstulemuste kokkuvõte

### Kontserni kasum

Nordeconi kontserni brutokasum oli 2024. aastal 16 770 tuhat eurot (2023: 3 809 tuhat eurot). Võrreldes 2023. aastaga on kontserni brutokasumlikkus oluliselt paranenud moodustades 7,5% (2023: 2,0%). Kasumlikkus on paranenud mõlemas segmendis. Hoonete segmendi kasumlikkus oli aruandeaastal 8,9% (2023: 3,0%), rajatiste segmendi kasumlikkus oli madalam, moodustades 2024. aastal 4,0% (2023: 1,3%). Kasumlikkuse paranemisele on kaasa aidanud nii peatöövõtulepingutest tulenevate riskide parem maandamine kui ka pikkade, enne sõda sõlmitud lepingute lõppemine 2023. aastal, mida enim mõjutas eelnevate aastate kiire ehituse sisendhindade kasv. Rajatiste segmendi tulemuste paranemist mõjutab muuhulgas käesoleva aasta algul tehtud investering asfaltbetooni tehasesse, mis on vähendanud toodangu omahinda ning ühtlasi on suur samm edasi materjalide taaskasutamisel.

Kontserni üldhalduskulud moodustasid 2024. aastal 7 878 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aastaga on üldhalduskulud suurenenud 20% (2023: 6 564 tuhat eurot). Kulude kasv tuleneb tööjõukulude suurenemisest, mille põhjuseks on majandustulemusest lähtuvalt moodustatud tulemustasu reserv (vt Lisa 28). Üldhalduskulude osakaal müügitulust moodustas 3,5% (2023: 3,5%).

Kontserni ärikasumiks kujunes 2024. aastal 8 061 tuhat eurot (2023: kahjum 3 431 tuhat eurot). Kulumiga korrigeeritud rahavooline ärikasum (EBITDA) moodustas 11 025 tuhat eurot, EBITDA määr müügitulust oli 4,9% (2023: -412 tuhat eurot ja -0,2%).

Kontserni finantstulusid ja -kulusid mõjutavad valuutakursside muutused kontserni välisturgudel, eelkõige Ukraina grivna kursi muutus (vt Finantsriskid). 2024. aastal nõrgenes Ukraina grivna euro suhtes ligikaudu 4% ning kontserni Ukrainas asuvatele tütarettevõtetele eurodes antud laenude ümberhindamisest kohalikku valuutasse saadi vastavalt kursikahjumit kokku 247 tuhat eurot (2023: kahjum 480 tuhat eurot). Kokku moodustasid kursikahjumid 258 tuhat eurot (2023: 480 tuhat eurot).

Kontserni puhaskasumiks kujunes 5 165 tuhat eurot (2023: kahjum 6 418 tuhat eurot), millest kontserni emaettevõtte Nordecon AS aktsionäridele kuuluv puhaskasumi osa moodustas 3 827 tuhat eurot (2023: kahjum 942 tuhat eurot).

### Kontserni rahavood

2024. aasta äritegevuse netorahavoog moodustas 1 075 tuhat eurot (2023: 12 877 tuhat eurot). Oluliselt mõjutab rahavoogusid jätkuvalt ettemaksete puudumine nii riigi- kui ka eratellijate lepingutes, kus samaaegselt tuleb ise tasuda ettemakseid allhankijatele ja materjalide soetamisel. Rahavoogu vähendavad ka ehitusperioodil väljastatud arvetest kinnipeetud summad, mis vabastatakse tellijate poolt alles ehitusperioodi lõpus. Kinnipeetud summad on vahemikus 5-10% lepingu mahust.

Investeeringustegevuse rahavoog oli 2024. aastal -567 tuhat eurot (2023: -1 348 tuhat eurot). Põhivarasse investeeriti kokku 328 tuhat eurot (2023: 362 tuhat eurot) ning materiaalse põhivara müügist laekus 319 tuhat eurot (2023: 431 tuhat eurot). Antud laenud moodustasid 876 tuhat eurot (2023: 531 tuhat eurot) ning saadud intressid 307 tuhat eurot (2023: 50 tuhat eurot). Võrreldava, 2023. aasta rahavoogu mõjutab tütarettevõtte Nordecon Betoon OÜ müük, mille netomõju kontserni rahavoole oli -970 tuhat eurot.

Finantseerimistegevuse rahavoog oli 2024. aastal -4 178 tuhat eurot (2023: -6 874 tuhat eurot). Finantseerimistegevuse rahavoogu mõjutavad enim laenu- ja rendimaksud. Saadud laenud moodustasid kokku 1 896 tuhat eurot, mis koosneb arenduslaenude kasutamisest (2023: 1 197 tuhat eurot). Saadud laenude tagasimakseid oli kokku 1 633 tuhat eurot (2023: 2 291 tuhat eurot). Tegemist on pikaajaliste investeerimis- ja arenduslaenude graafikujärgsete tagasimaksetega ning arvelduskrediidi muutusega. Rendimaksud moodustasid 2 220 tuhat eurot (2023: 3 060 tuhat eurot). Dividende maksti 2024. aastal 1 347 tuhat eurot (2023: 1 494 tuhat eurot).

Seisuga 31.12.2024 moodustasid kontserni raha ja raha ekvivalendid 8 195 tuhat eurot (31.12.2023: 11 892 tuhat eurot). Kontserni juhtkond on kommenteerinud likviidsusriske tegevusaruande peatükis „Peamiste riskide kirjeldus“.

## Olulisemad suhtarvud ja näitajad

Suhtarv / näitaja	2024	2023	2022	2021	2020
Müügitulu, tuhat eurot*	223 925	186 464	220 285	214 757	216 619
Müügitulu muutus*	20,1%	-15,4%	2,6%	-0,9%	19,4%
Puhaskasum (kahjum), tuhat eurot*	5 165	-6 418	-4 099	-6 760	1 533
Puhaskasum (kahjum) emaettevõtte aktsionäridele, tuhat eurot	3 827	-942	-3 650	-6 310	2 466
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	0,12	-0,03	-0,12	-0,20	0,08
Üldhalduskulude määr müügitulust*	3,5%	3,5%	2,6%	2,2%	2,7%
EBITDA, tuhat eurot***	11 025	-412	2 791	-2 437	4 105
EBITDA määr müügitulust*	4,9%	-0,2%	1,3%	-1,1%	1,9%
Brutokasumi määr müügitulust*	7,5%	2,0%	1,8%	0,5%	3,2%
Ärikasumi (kahjumi) määr müügitulust*	3,6%	-1,8%	-0,2%	-2,7%	0,4%
Ärikasumi (kahjumi) määr ilma põhivara müügi kasumita*	3,5%	-2,0%	-0,4%	-2,8%	0,4%
Puhaskasumi (kahjumi) määr müügitulust*	2,3%	-3,4%	-1,9%	-3,2%	0,7%
Investeeringud kapitali tootlus	15,6%	8,0%	-0,5%	-6,5%	9,3%
Omakapitali tootlus	21,0%	8,3%	-5,2%	-16,8%	11,8%
Omakapitali osakaal	23,4%	18,7%	19,8%	20,8%	27,6%
Vara tootlus	4,4%	1,6%	-1,1%	-4,1%	3,3%
Finantsvõimendus	22,6%	16,6%	32,0%	28,3%	21,1%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (lisa 5)	0,94	0,95	0,88	0,94	1,01
	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Ehituslepingute teostamata tööd, tuhat eurot*	209 489	216 732	127 618	213 223	181 773

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 + Firmavääratuse 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	

\*Tulenevalt Nordecon Betoon OÜ ja NOBE Rakennus OY müügist 2023. aasta detsembri algul kajastatakse võrdlusandmetena ainult jätkuvat tegevust. Mittejätkuva tegevuse tulemus on aruandeperioodi võrreldavate perioodide kohta kajastatud konsolideeritud koondkasumiaruandes eraldi real „Aruandeperioodi kasum mittejätkuvast tegevusest“

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

## Ehituslepingute teostamata tööde mahud

Kontserni ettevõtete poolt sõlmitud ehituslepingute teostamata tööde maht seisuga 31.12.2024 oli 209 489 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aastaga on teostamata tööde maht vähenenud ligikaudu 3%. 2024. aastal sõlmiti uusi lepinguid kokku 181 437 tuhande euro väärtuses (2023: 276 901 tuhat eurot).

Tööde portfelli jaotuse osas kahe põhisegmendi vahel on võrreldes eelmise aasta lõpuga toimunud rajatiste segmendi osakaalu suurenemine. Hoonete segmendi osakaal moodustab 82% teostamata tööde portfelist, rajatised moodustavad 18% (31.12.2023: vastavalt 96% ja 4%). Hoonete segmendi portfell koosneb valdavalt äri- ja ühiskondlike hoonete alamsegmentide lepingutest. Avaliku sektori investeeringute mahud hoonete segmendis tervikuna on vähenenud, teatav aktiivsus on kohalikes omavalitsustes. Ehituse sisendhindade stabiliseerumine ning intressimäärade langus ei ole senini oluliselt hoogustanud erasektori investeeringuid. Võrreldes seisuga 31.12.2023 on hoonete

segmendi tööde portfelli vähenenud 17% ning rajatise segmendi teostamata tööde portfelli suurenenud ligikaudu neli korda, mida on eelkõige mõjutanud Rail Baltica sõlmitud leping.

EUR '000	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Ehituslepingute teostamata tööd	209 489	216 732	127 618	213 223	181 773

Suuremahulisemad 2024. aastal sõlmitud lepingud olid:

- Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse Harjumaal asuva soomusmanööver laskevälja ja teede ehitamine, maksumusega ligikaudu 5 450 tuhat eurot.
- Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse kaasaegse sõja- ja katastroofimeditsiinikeskuse rajamine Tartusse. Lepingu kogumaksumus on ligikaudu 15 000 tuhat eurot, kontsern osaleb lepingus ühispakkujana.
- Lidl kaupluse ehitamine Võru linnas, maksumusega ligikaudu 3 900 tuhat eurot.
- Tallinna Lennujaama E-klassi lennukite seisuplatside ehitamine, maksumusega ligikaudu 7 500 tuhat eurot.
- Port Athena kvartali hoonetekompleksi ehitamine Tartus, Väike-Turu 7. Hoonete grupp koosneb neljast kuuekorruselisest ja ühest seitsmekorruselisest hoonest ning ühisest maa-alusest korrusest, mis on suuremas osas kasutusel autoparklana. Lepingu ligikaudne maksumus on 26 000 tuhat eurot.
- Rail Baltica Raplamaa põhitrassi raudteetaristu III etapi Hagudi-Alu lõigu ehitamine, maksumusega ligikaudu 30 500 tuhat eurot.
- LEED keskkonnasertifikaadi kuldtaseme kvaliteedinõuetele vastava Uusküla spaahotelli ehitamine Alutaguse vallas Peipsi järve põhjakaldal, maksumusega ligikaudu 28 300 tuhat eurot.
- Hoone rekonstrueerimine sisepõgenikele mõeldud korterelamuks Ukrainas, Žtomõri oblastis, Ovrutši linnas, maksumusega ligikaudu 1 800 tuhat eurot.
- Eesti Rahvusringhäälingu uue telemaja ehitamine Tallinnas, maksumusega ligikaudu 40 100 tuhat eurot.
- Tallinnas Vabaduse väljak 6/8 asuva Tallinna Kunstihoone renoveerimine, maksumusega ligikaudu 7 990 tuhat eurot.

Tuginedes teostamata tööde portfelli mahule ning üldisele majanduse ja ehitusturu väljavaatele prognoosib kontserni juhtkond 2025. aastal tegevusmahutunde jäämist olulisel osal samale tasemele 2024. aastaga. Kontserni juhtkond on äärmiselt tihedas konkurentsiolekorrast 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 konkurentsieeliseid.

## Kontserni investeeringud

### Investeeringud teistesse äriühingutesse

Aruandeperioodil asutati kinnisvara arendusprojekti jaoks sidusettevõtte Ööbikusalu OÜ. Investeeringud on kirjeldatud tegevusaruande peatükis „Kontserni struktuur ja toimunud muudatused“ ja raamatupidamise aastaaruande lisa 6.

### Kinnisvarainvesteeringute soetamine

Aruandeperioodil ja võrreldaval 2023. aastal ei soetanud kontsern uusi kinnisvarainvesteeringuid (s.o kinnistud, mida hoitakse edasimüügi, renditulu teenimise või väärtuse kasvu eesmärgil). 2023. aastal müüdi kinnistu, mis 2022. aastal klassifitseeriti varudest ümber kinnisvarainvesteeringuks (vt raamatupidamise aastaaruande lisa 12).

### Investeeringud põhivarasse

Kontsern investeeris 2024. aastal materiaalsesse põhivarasse 2 402 tuhat eurot, millest rendivara moodustab 1 800 tuhat eurot (2023: 3 038 tuhat eurot, rendivara 2 084 tuhat eurot) (lisa 13). 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 14).



**Pikaajaliste investeeringute raamatupidamisväärtuse muutus aruandeperioodil**

<b>Investeeringu liik (EUR '000)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 12)	0	-2 830
Materiaalne põhivara (jääkväärtus) (lisa 13)	-1 045	-3 377
Immateriaalne põhivara (jääkväärtus) (lisa 14)	-13	-169

2025. aastal jääb kontserni investeeringute maht põhivarasse võrreldes 2024. aastaga samale tasemele. Tehtavad investeeringud on vajalikud nii amortiseerunud põhivara asendamiseks kui ka põhitegevuse efektiivsuse tõstmiseks.

**Taksonoomia**

Euroopa Liidu (EL) jätkusuutliku majanduskasvu rahastamise põhieesmärgiks on suunata finantseeringud ümber jätkusuutlikesse investeeringutesse. Sellega seoses jõustus 2020. aasta keskel EL-i taksonoomiamäärus ((EU) 2020/852), millega määratakse kindlaks, milliseid majandustegevusi peetakse EL-is keskkonناسäästlikuks. Taksonoomiamäärus ei kohaldu kõikidele majandusvaldkondadele, vaid keskendub suurima keskkonnamõjuga tegevustele, millest üheks on ehitus- ja kinnisvaraala tegevus. Taksonoomiamääruse artikkel 9 määrab kindlaks järgmised kuus keskkonnaeesmärki:

- a) kliimamuutuste leevendamine;
- b) kliimamuutustega kohanemine;
- c) vee- ja mereressursside säästev kasutamine ja kaitse;
- d) üleminek ringmajandusele;
- e) reostuse vältimine ja kontroll;
- f) bioloogilise mitmekesisuse ja ökosüsteemide kaitse ja taastamine.

Aruandes peab avalikustama taksonoomiaga kooskõlas oleva majandustegevuse osakaalud müügitulus, kapitalikuludes ja tegevuskuludes ehk mis osa majandustegevusest on keskkonناسäästlik. Taksonoomiaga kooskõlas olemiseks peab majandustegevus esmalt vastama taksonoomia regulatsiooni etteantud teaduspõhiste kriteeriumitele. Lisaks peab majandustegevus vastama "ei kahjusta oluliselt" põhimõttele ning olema kooskõlas minimaalsete sotsiaalsete kaitsemeetmetega. „Ei kahjusta oluliselt“ põhimõtte kohaselt ei tohi majandustegevus takistada teiste keskkonna eesmärkide täitmist ning selle hindamiseks on regulatsioonis toodud samuti hindamiskriteeriumid. Minimaalsete sotsiaalsete kaitsemeetmete täitmiseks peab majandustegevus vastama põhilisi inimõigusi ning järgima häid juhtimis põhimõtteid. Taksonoomias käsitletud suhtarv näitab millises ulatuses on kontserni müügitulu, kapitalikulud ning tegevuskulud seotud taksonoomia määrustes kirjeldatud majandustegevustega, arvestamata kas antud majandustegevus vastab taksonoomias kehtestatud hindamiskriteeriumitele

**Müügitulu**

Taksonoomias käsitletud kontserni müügitulu määramisel on aluseks võetud kontserni müügitulu jaotumine segmentide lõikes. Segmentide müügitulu koosneb erinevate projektide/lepingute müügitulust. Müügitulu hõlmab IFRS 15 kohaselt kajastatud konsolideeritud müügitulu (vt lisa 26). Topelt arvestuse vältimine on tagatud lähtudes analüüsi ülesehitusest ning sisemiselt peetavast projektipõhisest arvestusest tulude üle. Kapitalikulude ja tegevuskulude puhul põhineb kõlblikkuse hinnang protsendil tervikust, mis tagab topelt arvestuse vältimise.

Taksonoomias käsitletu on hoonete segmentide peatöövõtulepingute alusel kajastatud müügitulu (7.1. Uute hoonete ehitamine) ning rajatiste segmentide teedeehituse taastusremondi müügitulu (6.13 Isikliku liikuvuse ja jalgrattaveo taristu).

Taksonoomiaga kooskõlas oleva müügitulu leidmiseks analüüsisime taksonoomias käsitletud müügitulu segmentis olevate projektide/hoonete vastavust tehnilistele sõelumiskriteeriumitele ja ei kahjusta oluliselt põhimõtetele ning minimaalsete sotsiaalsete kaitsemeetmete täitmist. Analüüsi tulemusel tuvastasime, et 1,9% (2023: 1,5%) taksonoomias käsitletud müügitulu puhul olid tehnilised sõelumiskriteeriumid täidetud, kuid antud majandustegevuse puhul ei olnud täidetud „ei kahjusta oluliselt“ kriteeriumid, mistõttu puudub kontsernil taksonoomiaga kooskõlas olev müügitulu (ja ka kapitalikulud ning tegevuskulud).

## Kapitalikulud

Kapitalikulud on materiaalse ja immateriaalse põhivara lisandumised majandusaasta jooksul enne kulumit, amortisatsiooni ja võimalikke ümberhindlusi vastaval majandusaastal, välja arvatud õiglase väärtuse muutused (vt lisad 13 ja 14). Eraldi on kapitalikuludest välja toodud alates 2024. aastast kohustuslik jaotus „Vedu mootorrattastega, sõiduaudodega ja väikeste tarbesõidukitega“, mis sisaldab M1 ja N1 sõidukite soetust. Kontserni tegevus on projekti-põhine ning kapitalikulu ei ole võimalik kõikehõlmavalt seostada konkreetse projektiga. Kontserni taksonoomias käsitletud kapitalikulu leidmisel on lähtutud iga kontserni ettevõtte majandustegevuse taksonoomias käsitletud müügitulu osakaalust ettevõtte kogu kontsernivälisest müügitulust. Aruandeaasta kapitalikulu on korrutatud taksonoomias käsitletud müügitulu osakaaluga ning saadud taksonoomias käsitletud kapitalikulu. Kuna oluline osa kontserni kapitalikulud on seotud kontserni ettevõtete majandustegevusega, millel käive ei ole taksonoomias käsitletud, siis on taksonoomias käsitletud kapitalikulude osakaal võrreldes müügitulu osakaaluga tunduvalt väiksem.

## Tegevuskulud

Tegevuskuludena kajastatakse taksonoomia käsitluses otseseid kapitaliseerimata kulusid uurimis- ja arenduskuludeks (s.h koolituskulud), hoonete renoveerimiseks, lühiajalisteks liisingu-, hooldus- ja remondikuludeks ning mis tahes muudeks otsesteks kuludeks, mis on seotud materiaalse põhivara igapäevase teenindamisega. Taksonoomias käsitletud tegevuskulude leidmisel on kasutatud sama arvutuskäiku, nagu kapitalikulude leidmisel.

Müügitulu osakaal/kogu müügitulu

	Taksonoomiaga kooskõlas, eesmärkide kaupa	Taksonoomias käsitletud, eesmärkide kaupa
CCM	0%	80,4%
CCA	-	-
WTR	-	-
CE	-	-
PPC	-	-
BIO	-	-

Kapitalikulude osakaal/kogu kapitalikulu

	Taksonoomiaga kooskõlas, eesmärkide kaupa	Taksonoomias käsitletud, eesmärkide kaupa
CCM	0%	59,6%
CCA	-	-
WTR	-	-
CE	-	-
PPC	-	-
BIO	-	-

Tegevuskulude osakaal/kogu tegevuskulu

	Taksonoomiaga kooskõlas, eesmärkide kaupa	Taksonoomias käsitletud, eesmärkide kaupa
CCM	0%	53,0%
CCA	-	-
WTR	-	-
CE	-	-
PPC	-	-
BIO	-	-

Majandustegevus (1)	Kood (2)	2024		Olulise panuse kriteeriumid							Põhimõtte „ei kahjusta olulist“ kriteeriumid							Taksonoomiaga kooskõlas olevate (A.1) või taksonoomias käsitletute (A.2) müügitulu osakaal, aasta 2023 (18)	Kategorooria (toetav tegevus) (19)	Kategorooria (liemine tegevus) (20)								
		Müügitulu osakaal, aasta 2024 (4)	Müügitulu (3)	Kliimamuutuste leevendamise (5)	Kliimamuutustega kohalemine (6)	Vesi (7)	Saastus (8)	Ringmajandus (9)	Eetika (10)	Kliimamuutuste leevendamise (11)	Kliimamuutustega kohalemine (12)	Vesi (13)	Saastus (14)	Ringmajandus (15)	Eetika (16)	WIR-muutuste leevendamise (17)												
		tEUR	%	JAH; EI; Käsitlemata	JAH; EI; Käsitlemata	JAH; EI; Käsitlemata	JAH; EI; Käsitlemata	JAH; EI; Käsitlemata	JAH; EI; Käsitlemata	JAH; EI; Käsitlemata	JAH; EI; Käsitlemata	JAH; EI; Käsitlemata	JAH; EI; Käsitlemata	JAH; EI; Käsitlemata	JAH; EI; Käsitlemata	JAH; EI; Käsitlemata	JAH; EI; Käsitlemata	%	E	T								
<b>A. TAKSONOOMIAS KÄSITLETUD TEGEVUS</b>																												
<b>A.1. Keskkonnasäästlik tegevus (mis on taksonoomiaga kooskõlas)</b>																												
Keskkonnasäästlike tegevuste (mis on taksonoomiaga kooskõlas) (A.1) müügitulu		-	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	EI	EI	EI	EI	EI	EI	EI	-			
Millest toetav tegevus		-	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	EI	EI	EI	EI	EI	EI	EI	-	E	T	
Millest üleminekutegevus		-	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	EI	EI	EI	EI	EI	EI	EI	-			
<b>A.2. Taksonoomias käsitletud, kuid mitte keskkonnasäästlik tegevus (mis ei ole taksonoomiaga kooskõlas)</b>																												
Uute hoonete ehitus		CM/7.1	178 084	79,5%	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	%								71,2%		
Isikliku liikuvuse ja jalgrattaveo taristu		CM/6.13	1 842	0,8%	Käsitletud	Käsitletud	Käsitlemata	Käsitlemata	Käsitlemata	Käsitlemata	Käsitlemata	Käsitlemata	Käsitlemata	Käsitlemata	Käsitlemata	Käsitlemata	Käsitlemata									0,9%		
Taksonoomias käsitletud, kuid mitte keskkonnasäästlik tegevuse (mis ei ole taksonoomiaga kooskõlas) (A.2)			179 926	80,4%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%								72,1%		
A. Taksonoomias käsitletud tegevuse müügitulu (A.1 + A.2)			179 926	80,4%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%								72,1%		
<b>B. TAKSONOOMIAS KÄSITLEMATA TEGEVUS</b>																												
Taksonoomias käsitlemata tegevuse müügitulu			43 999	19,6%																						27,9%		
<b>KOKKU</b>			<b>223 925</b>	<b>100 %</b>																								

Taksoneomiaga kooskõlas oleva majandustegevusega seotud kapitalikulude osakaal																				
Majandusaasta 2024	2024			Olulise panuse kriteeriumid						Põhimõtte „ei kahjusta oluliselt“ kriteeriumid					Taksonoomia	Kate-	Kategooria			
Majandustegevus (1)	Kood (2)	Kapitalikulud (3)	Tegevuskulude osakaal, aasta 2024 (4)	Kõikumatusaste leevendamise (5)	Kõikumatusaste leevendamise (6)	Vesi (7)	Saastus (8)	Reeglirajandus (9)	Kuurihügis (10)	Kõikumatusaste leevendamise (11)	Kõikumatusaste leevendamise (12)	Vesi (13)	Saastus (14)	Reeglirajandus (15)	Kuurihügis (16)	Muud olulised kriteeriumid (17)	miagi kooskõlas olevate (A.1) või taksoneomias käsitletute (A.2) kapitalikulude osakaal, aasta 2023(18)	goria (toetav tegevus) (19)	(üleminne-kutgevus) (20)	
		EUR	%	JAH; EI; Käsitlemata	JAH; EI; Käsitlemata	JAH; EI; Käsitlemata	JAH; EI; Käsitlemata	JAH; EI; Käsitlemata	JAH; EI; Käsitlemata	JAH; EI; Käsitlemata	JAH; EI; Käsitlemata	JAH; EI; Käsitlemata	JAH; EI; Käsitlemata	JAH; EI; Käsitlemata	JAH; EI; Käsitlemata	JAH; EI; Käsitlemata	%	E	T	
<b>A. TAKSONOOMIAS KÄSITLETUD TEGEVUS</b>																				
<b>A.1. Keskkonnasäästlik tegevus (mis on taksoneomiaga kooskõlas)</b>																				
Keskkonnasäästlike tegevuste (mis on taksoneomiaga kooskõlas) (A.1) tegevuskulud																				
Millest toetav tegevus																				
Millest üleminnekutgevus																				
<b>A.2. Taksonoomias käsitletud, kuid mitte keskkonnasäästlik tegevus (mis ei ole taksoneomiaga kooskõlas)</b>																				
Uute hoonete ehitus	CCM/7.1	127	5,3%	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud				
Isiikliku liikuvuse ja jalgrattaveo taristu	CCM/6.13	28	1,2%	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud				
Vedu mootorrattas, sõiduaudoga ja väikeste tarbesõidukitega	CCM/6.5	1 275	53,1%	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud				
Taksonoomias käsitletud, kuid mitte keskkonnasäästliku tegevuse (mis ei ole taksoneomiaga kooskõlas) (A.2) kapitalikulud		1 430	59,6%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%				
A. Taksonoomias käsitletud tegevuse kapitalikulud (A.1 + A.2)		1 430	59,6%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%				
<b>B. TAKSONOOMIAS KÄSITLEMATA TEGEVUS</b>																				
Taksonoomias käsitletamat tegevuse kapitalikulud																				
KOKKU																				
2 402 100%																				

Taksoneomiaga kooskõlas oleva majandustegevusega seotud tegevuskulude osakaal																				
Majandusaasta 2024	2024			Olulise panuse kriteeriumid						Põhimõtte „ei kahjusta oluliselt“ kriteeriumid					Taksonoomia	Kate-	Kategooria			
Majandustegevus (1)	Kood (2)	Tegevuskulud (3)	Tegevuskulude osakaal, aasta 2024 (4)	Kõikumatusaste leevendamise (5)	Kõikumatusaste leevendamise (6)	Vesi (7)	Saastus (8)	Reeglirajandus (9)	Kuurihügis (10)	Kõikumatusaste leevendamise (11)	Kõikumatusaste leevendamise (12)	Vesi (13)	Saastus (14)	Reeglirajandus (15)	Kuurihügis (16)	Muud olulised kriteeriumid (17)	miagi kooskõlas olevate (A.1) või taksoneomias käsitletute (A.2) tegevuskulude osakaal, aasta 2023	goria (toetav tegevus) (19)	(üleminne-kutgevus) (20)	
		EUR	%	JAH; EI; Käsitlemata	JAH; EI; Käsitlemata	JAH; EI; Käsitlemata	JAH; EI; Käsitlemata	JAH; EI; Käsitlemata	JAH; EI; Käsitlemata	JAH; EI; Käsitlemata	JAH; EI; Käsitlemata	JAH; EI; Käsitlemata	JAH; EI; Käsitlemata	JAH; EI; Käsitlemata	JAH; EI; Käsitlemata	JAH; EI; Käsitlemata	%	E	T	
<b>A. TAKSONOOMIAS KÄSITLETUD TEGEVUS</b>																				
<b>A.1. Keskkonnasäästlik tegevus (mis on taksoneomiaga kooskõlas)</b>																				
Keskkonnasäästlike tegevuste (mis on taksoneomiaga kooskõlas) (A.1) tegevuskulud																				
Millest toetav tegevus																				
Millest üleminnekutgevus																				
<b>A.2. Taksonoomias käsitletud, kuid mitte keskkonnasäästlik tegevus (mis ei ole taksoneomiaga kooskõlas)</b>																				
Uute hoonete ehitus	CCM/7.1	1 593	51,2%	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud				
Isiikliku liikuvuse ja jalgrattaveo taristu	CCM/6.13	58	1,9%	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud	Käsitletud				
Taksonoomias käsitletud, kuid mitte keskkonnasäästliku tegevuse (mis ei ole taksoneomiaga kooskõlas) (A.2) tegevuskulud		1 651	53,0%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%				
A. Taksonoomias käsitletud tegevuse tegevuskulud (A.1 + A.2)		1 651	53,0%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%				
<b>B. TAKSONOOMIAS KÄSITLEMATA TEGEVUS</b>																				
Taksonoomias käsitletamat tegevuse tegevuskulud																				
KOKKU																				
3 113 100%																				

## Tuumaenergiaga ja maagaasiga seotud tegevused

### Rida Tuumaenergiaga seotud tegevus

1.	Ettevõtja tegeleb tuumaprotsessidest minimaalsete kütusetsükli jäätmetega energiat tootvate uuenduslike elektritootmisrajatiste uurimise, arendamise, tutvustamise ja kasutuselevõtmisega, rahastab neid või on nendega seotud.	EI
2.	Ettevõtja tegeleb parimat võimalikku tehnoloogiat kasutades uute tuumaseadmete ehitamise ja ohutu käitamisega elektri tootmiseks või soojusenergia töötlemiseks, sealhulgas kaugkütteks või sellisteks tööstuslikeks protsessideks nagu vesiniku tootmine, ning nende ohutuse suurendamisega, rahastab neid või on nendega seotud.	EI
3.	Ettevõtja tegeleb selliste olemasolevate tuumaseadmete ohutu käitamisega, mis toodavad elektrit või töötlevad soojusenergiat, sealhulgas kaugkütteks või sellisteks tööstuslike protsessideks nagu tuumaenergiast vesiniku tootmine, ning nende ohutuse suurendamisega, rahastab neid või on nendega seotud.	EI
<b>Maagaasiga seotud tegevus</b>		
4.	Ettevõtja tegeleb fossiilsetest gaaskütustest elektri tootmise rajatiste ehitamise või käitamisega, rahastab neid või on nendega seotud.	EI
5.	Ettevõtja tegeleb fossiilseid gaaskütuseid kasutavate soojus-/jahutus- ja elektrienergia koostootmise rajatiste ehitamise, taastamise ja käitamisega, rahastab neid või on nendega seotud.	EI
6.	Ettevõtja tegeleb fossiilsetest gaaskütustest soojus-/jahutusenergiat tootvate rajatiste ehitamise, taastamise ja käitamisega, rahastab neid või on nendega seotud.	EI

## Kontserni kestlikkus ja vastutus ühiskonnas

Tähelepanu vastutustundliku ettevõtluse teemadele on aasta aastalt selgelt tõusvas trendis. Euroopa Liidu poolt seatavad nõuded survestavad ettevõtete omanikke ja juhtkondi aina teadlikumalt mõtestama oma äritegevuse mõjusid ning neid täpsemalt eesmärgistama. Suurettevõtted valmistuvad lähiaastatel oluliselt laienevaks aruandluskoostuseks. Eesti riik võttis Euroopa Liidu kestlikkusaruandluse direktiivi raamatupidamise seaduse muudatusena vastu 2024. aasta lõpus ning hetkel kehtivate nõuete kohaselt laieneb 2025. majandusaastal aruandluskoostus ka Nordeconi kontsernile.

Ehitussektoris on lähimate aastate jooksul kohustatud oma kestlikkuse strateegia välja töötamisega tegelema vaid suuremad ettevõtted. Arvestades sektori toimemehhanismi, mõjutavad suured peatöövõtuettevõtted ja peamised materjalitootjad küll kogu valdkonda, aga ei ole põhjust oodata, et see protsess oleks väga kiire või spontaanne. Valdavalt reguleerib ehitussektoris investeringuid turunõudlus ning kestlike valikutega kaasnevaid suurenevaid kulusid arvestades ei ole hetkel nõudluse olulist kasvu põhjust prognoosida.

Kontserni vastutustundliku tegevuse alustalaks on kohustuslike nõuete täitmine – alates seadustest ja regulatsioonidest kuni ausate lepinguliste suheteni. Lisaks on kontsern alates aastast 2017 lähtunud rahvusvaheliselt tunnustatud GRI standardist, et kestlikkust edendada.

2024. aasta alguses alustas kontsern ettevalmistusi Euroopa Liidu jätkusuutlikkuse aruandluse direktiivi (CSRD) nõuetele vastava kestlikkusaruande koostamiseks. Ettevalmistuste hulka kuulus jätkusuutlikkuse tööühma moodustamine, olulisemate sidusrühmadega kontserni mõjude, riskide ja võimaluste kaardistamine ning ulatusliku kahese olulisuse analüüsi läbi viimine. Valmistades ette kontserni kahese olulisuse analüüsiga kooskõlas olevat ESG strateegiat ja kaasates sellesse protsessi olulisemaid koostööpartnereid ning tarnijaid, on kontsern suunanäitajaks ka teistele turuosalistele.

Investorite, töötajate, tellijate, allhankijate ning tarnijatega ollakse regulaarselt otsesuhtluses, tehes kokkuleppeid koostöö osas ja viies läbi tagasiside küsitlusi. Vajadusel on kaasatud ka ehitusobjektide naabruses elavad inimesed ja ka kohalik omavalitsus. Kontsern on suhtlemisel proaktiivne ja läbipaistev, et ennetada probleemide tekkimist ja nende ilmnmisel keskenduda osapoolte huve arvestavatele kiiretele lahendustele.

Seadusandjate ja järelevalveasutustega on kontserni suhtlus seadustele vastav ning koostööle ja lahendustele orienteeritud. Koolide, erialaliitude ja vabaühendustega tehakse koostööd, et jagada teadmisi ning olla kaasatud erinevates ühiskondlikult olulistest teemades.

Kuni ESG strateegia valmimiseni, lähtub kontsern kestlikkuse fookusteemade raporteerimisel varasemalt kokku lepitud olulisuse jaotusest (võttes arvesse teema olulisust kontsernile ja huvigruppidele). Kuivõrd kontserni põhitegevuste osas ei ole olulisi muutusi toimunud, on kaardistatud fookusteemad jätkuvalt relevantssed:

1. Kõige olulisemad teemad:
  - Kvaliteet, kliendikogemus ja valmis ehitiste ohutus;
  - Majandustulemused;
  - Ausad äritavad – seadusekuulekus, läbipaistvus ja eetilisuus;
  - Juhtimisvõimekus ja töötajate arendamine.
2. Väga olulised teemad:
  - Koostöö alltöövõtjate ja tarnijatega;
  - Ehitustegevuse vahetu mõju elanikele;
  - Innovatsioon, digiehitus ja tehnoloogilised lahendused;
  - Töötervishoid ja ohutus;
  - Töötajate rahulolu ja kaasamine;
  - Tööjõu kättesaadavus ja järelkasv;
  - Valmis ehitiste keskkonnamõju.
3. Olulised teemad:
  - Ühiskondlik panus ja toetustegevus;
  - Tegevuse otsene keskkonnamõju;
  - Mitmekesisus ja õiglane kohtlemine.

## Kestlikkuse juhtimine

Juhatus roll on algatada, eest vedada ning tagada ettevõttes kestlikkuse teemadega tegelemine, et kontserni missioon, väärtused, strateegiad, eesmärgid ja poliitikad oleksid jätkusuutliku säästva arenguga kooskõlas. Kõige tihedamalt on kestlikkuse teemadega seotud kontserni emaeetevõtte juhatuses, kes kannab hoolt kestlikkuse valdkonnaga seotud kohustuste täitmise ja nende tulemuslikkuse eest. Täpsemate kestlikkusega seotud valdkondade juhtimine on delegeeritud erinevate tugiteenustega seotud osakondade juhtidele.

2024. aastal keskendus juhatus kestlikkuse aruandluse ettevalmistavatele tegevustele, kaasates tütarettevõtete juhte, valdkondade spetsialiste ja sidusrühmi oluliste teemade tuvastamise ja hindamise. Aasta alguses loodi emaeetevõttes uus ametikoht jätkusuutlikkuse spetsialistile, kelle kaasabil viidi aruandeaasta jooksul läbi kahese olulisuse hindamise töötoad, mille käigus määratleti ettevõtte jaoks prioriteetsed kestlikkuse teemad. Tulemused on sisendiks jätkusuutlikkuse strateegia väljatöötamisel, et suunata tulevasi tegevusi.

Kestlikkuse teemade juhtimist toetab kontserni juhtimissüsteem, mis tugineb rahvusvaheliste kvaliteedi-, keskkonna-, töötervishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteemi standardite nõuetele (ISO 9001\*, ISO 14001\*, ISO 45001\*\*). Juhtimissüsteemi eesmärk on tagada nõuetekohane, kliendiga kokku lepitud kvaliteedile vastav ning õigeaegselt valminud tööde teostus, vähendada mittevastavuste ja kaebuste hulka, aga ka hoolsuskohustuste ning ettevaatusprintsiipide täitmine (kontserni tegevusest tulenevate tõsiste mõjude ära hoidmine keskkonnale, inimestele ning majandusele). Vastutustundlikkus kajastub samuti kontserni juhtpõhimõtetes ning põhiväärtustes. Iga ehitusobjekti jaoks valmib keskkonnakava ja ohutusplaan, kus on keskkonnamõjude ning töötervishoiu ja -ohutuse riskid toodud välja koos ohjamismeetmetega. Seotud töötajaid ja koostööpartnereid teavitatakse objekti olulistest aspektidest ning vajalikest meetmetest enne tööde alustamist. Alltöövõtjaid juhivad ja nende üle teostab järelevalvet projekti meeskond ning iga projekti lõppedes antakse koostööpartnerile hinnang, mida võetakse arvesse tulevastes töodes allhankija valimisel. 2024. a juhatuse kinnitatud Nordecon AS juhtpõhimõtted koos juhtimissüsteemi kirjeldustega on leitavad [kodulehel](#).

Kontsern austab inimõigusi ning selle tagamisega seotud põhimõtted on kirjeldatud ettevõtete töökorralduse reeglites. Eraldi poliitikat inimõiguste tagamise osas ei ole kontsernis seatud. Töökorralduse reegleid tutvustatakse igale töötajale koolituse käigus ametisse asumisel. Töökorralduse reeglite seadusega vastavuse eest vastutavad kontserni ettevõtete personalijuhid, kes teevad vajadusel ettepanekud uuendusteks. Iga töötaja vastutab töökorralduse reeglite täitmise eest ning järelevalvet selle üle teostavad vahetud juhid. Ehitusplatsil kehtib vastava ehitusobjekti sisekorraeeskiri, mille täitmist jälgib iga ehitusobjekti projektijuht.

Juhtimissüsteemist tulenevalt toimib kontsernis sisemine raporteerimise süsteem, mis võimaldab juhatusel lisaks põhitegevuse näitajatele jooksvalt hallata ning jälgida ka kestlikkusega seotud teemade peamisi tulemusi (nt tööohutus, keskkonnanahid). Kestlikkusega seotud teemad on integreeritud kontserni põhitegevuse juhtimisse ning neid käsitletakse tavapärase juhtimistegevuse osana. Juhtide tasustamine ei ole seotud kestlikkuse eesmärkide tagamise ega tulemuslikkusega.

Ehitusprojektide ja objektipersonaliga seotud teemade järjepidevaks käsitlemiseks ja ülevaatuseks on kontserni ettevõtetes loodud erinevad ehitustegevuse juhtimise vormid, näiteks:

- Iga ehitusobjekti põhised regulaarsed projektinõukogud ja lõpunõupidamised, et tuvastada põhilised tähelepanekud ja arenduskohad järgmisteks projektideks (sh sotsiaalse ja keskkonnamõjuga seotud teemad);
- Igakuised ehitustegevuse juhtimise koosolekud juhtkonnaliikmete osavõtul;
- Kvartaalsed fokuseeritud kvaliteedikooosolekud, kus vaadatakse üle eesmärkide täitmine, esile kerkinud muud ja laekunud kaebused.

Igal ehitusobjektil on puuduste tuvastamiseks ja probleemide ennetamiseks tagatud sõltumatu ehitusjärelevalve.

Töötajatel on kohustus teavitada kriitilistest probleemidest ja kaebustest juhtkonda viivitamatult. Lisaks vahetule suhtlusele on kontserni ettevõtete töötajatel ja välistel huvigruppidel võimalik puudustele tähelepanu juhtida ja kaebusi esitada ka kontserni kodulehel üles seatud anonüümse vihjeliini kaudu. Vihjeliinile saadetud andmetele pääseb ligi vaid väline partner Ernst & Young Baltic AS, pöördujatele tagatakse soovi korral anonüümsus. Vihjeliin ja selle viited on välja toodud kontserni ettevõtete kodulehtedel.

\* rakendatakse kõikides kontserni ettevõtetes

\*\*rakendatakse Nordecon AS ja Embach Ehitus OÜ tegevuses

Juhtimissüsteemi tulemuslikkust ja mõjusust vaatab tippjuhtkond põhjalikumalt üle kord aastas toimival juhtimissüsteemi juhtkonnapoolsel ülevaatusel. Ülevaatus eesmärk on veenduda juhtimissüsteemi toimivuses, analüüsida tulemusi, samuti tagada selle jätkuv tõhusus ja joendus kontserni strateegiaga. Hinnatakse riske, parendusvõimalusi ning juhtpõhimõtete ja eesmärkide muutmise vajadust.

Nõukogu koosolekud toimuvad tavapäraselt regulaarsusega kord kvartalis, kus juhatus esitleb kvartali majandustulemusi ning tõstatab vajadusel ka kestlikkusega seotud kriitilisi teemasid, et selgitada välja edasised tegevused.

Kord aastas kontrollivad välisaudiitorid ettevõtte tegevuse vastavust juhtimissüsteemi nõuetele, sh vaadeldakse nõuete täitmist ka ehitusobjektidel. Juhtimissüsteemi vastavust ja toimimist vastavate ISO standardite nõuetele kinnitavad sertifitseerimisasutuse poolt iga kolme aasta järel uuendatavad sertifikaadid.

Juhatus tegevuse tulemuslikkust kontrollib sõltumatu auditikomitee, kuid kestlikkuse teemasid eraldi arvesse ei võeta. 2024. aastal olulisi puudujääke kestlikkuse teemade juhtimises ei tuvastatud ning seetõttu ei ole organisatsiooni juhtimispraktikates olulisi muudatusi tehtud.

Iga-aastase konsolideeritud majandusaasta aruande jaoks koondatakse kõikide kontserni ettevõtete tulemused. Aruande auditeerib sõltumatu vandeaudiitor, kes kontrollib auditi käigus esitatud numbriliste andmete õigsust. Eraldi kestlikkusega seotud informatsiooni aruandes ettevõtteväliselt ei auditeerita (näiteks aruande vastavust GRI standarditele). Juhatus on kontserni kestlikkuse aruandlusega vahetult seotud. Nõukogu vaatab üle ja kinnitab majandusaasta aruande (sh kestlikkusega seotud teabe).

## Kvaliteet ja kliendikogemus

Ehitustegevus on rangelt reguleeritud valdkond, kus esmase kvaliteedi mõõdupuu on objektidel tagatud läbi ehitustegevust reguleerivate õigusaktide ja normide järgimise. Kontserni eesmärgiks ja ülesandeks on pakkuda oma tellijatele kõrget ehituskvaliteeti ja väärtust loovat koostöösuhet. Kontserni võimekus ja oskused avalduvad eelkõige suuremahulistes ja komplekssetes projektides läbi kõikide segmentide, eristudes sellega mitmetest ehitusturu konkurentidest. See on võimalik eelkõige läbi süsteemse kvaliteetse juhtimise ning kontsernis töötavate mitmekülgsete kogemuste ja kõrge professionaalse tasemega inseneride.

Kontserni edu peamiseks mõõdupuuks on korrektselt juhitud projektid, tähtaegselt ja nõutud kvaliteediga valminud ehitusobjektid ning kogu ehitusprotsessi raamiv ohutus. Kontserni vastutus on ehitada ohutuid ja turvalisi hooneid ning rajatisi. Objektide ohutust puudutavates küsimustes ei tehta ühtegi järeleandmist. Kontserni juhtimissüsteem tugineb vastavate rahvusvaheliste kvaliteedi-, keskkonna-, töötervishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteemi standardite (ISO 9001, ISO 14001, ISO 45001) nõuetele.

Kõigi projektide puhul järgitakse tellija esitatud nõudeid ja projektdokumentatsiooni, ehitustegevust reguleerivaid õigusakte ja norme ning kontserni enda juhtimissüsteemi. Kõrge kliendirahulolu on võimalik saavutada nõuetele vastava ehituskvaliteediga ning läbipaistva tegevuse ja avatud suhtlusega kogu ehitusprotsessi ajal. Parim tulemus saavutatakse, kui ühtsetel põhimõtetel pingutavad ehitusobjekti kõik osapooled – tellija, arhitekt, projekteerija, omanikujärelevalve ja ehitajad.

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

Kontserni ettevõtetes uuritakse tellijate rahulolu töö lõppedes. Emaettevõttes määratakse täiendavalt igale valminud objektile kvaliteedikoeffitsient, millest sõltub projektmeeskondade tulemustasu. Kvaliteedikoeffitsient lähtub tööohutusest, tähtaegadest, vigade tulemuslikust lahendamisest ja kliendi tagasisidest.

## 2024. aastat iseloomustavad näited

### Teadmuse register

Aasta esimeses pooles võeti emaettevõttes kasutusele teadmuse register. See keskkond võimaldab operatiivselt talitada ja leida teavet nii positiivsetest kui ka negatiivsetest näidetest, mida saab kasutada tulevastes projektides nii eelarvestamise kui ka teostuse poolel.

### Hausingu kasutuse laiendamine Nordeconis

Emaettevõttes laiendati Hausing keskkonna kasutust garantiitööde haldamiseks, keskkond võimaldab paremat ülevaadet garantiiprobleemidest ja kuludest. Kui 2023. aastal kasutati Hausing keskkonda vaid ühe projekti garantiitööde juhtimiseks, siis 2024. aasta maiks viidi kõik aktiivsed garantiitööd uude süsteemi üle.

### AI põhine koduhaldusplatvorm

Embach Ehitus kasutas pilootprojektina 2024. aastal Mõisavahe arenduses 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 tehisarv täpsustab ja kategoriseerib garantiijuhtumeid. Pilootprojekt pälvis Digitaalhituse Klatri „Aasta innovatsiooniprojekt 2024“ nominatsiooni.

### Tehnosüsteemide juhendvideod korteriomanikele

2024. aastal emaettevõttes valminud Vektori äri- ja eluhoone korteriomanikele töötati lisaks korteri hooldusraamatu välja ka audiovisuaalsed juhendvideod, mis näitasid olulisemate elektri- ja tehnoseadmete asukohti korteris ning kirjeldasid nende hooldust.

## Tulemusnäitajad

	2024	2023
<b>Kliendirahulolu määr</b>		
Nordecon AS	81%	90%
Tariston AS	89%	83%
Eurocon Ukraine TOV	95%	94%
Embach Ehitus OÜ	88%	93%
<b>Mittevastavused regulatsioonidele ja kvaliteedisüsteemi järgimisele</b>		
Valmis ehitusobjektide mittevastavuste arv tervise ja ohutuse alastele regulatsioonidele ja/või vabatahtlikele koodeksitele	0	0
Siseauditite raames tuvastatud mittevastavuste arv juhtimissüsteemi järgimises, mis takistavad eesmärkide saavutamist	0	0

## Koostöö alltöövõtjate ja 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 – see toetab omavaheliste usalduslike suhete tekkimist ning aitab probleeme ennetada ja lahendada.

On tähtis, et koostööpartnerid oleksid oma valdkonnas tunnustatud spetsialistid ning vastaksid tellija ja kontserni ootustele. Kontsern ei tee koostööd partneritega, kes teadaolevalt on varem kasutanud ebaausaid võtteid.

Kontserni ülesanne on tagada ehitusobjektidel kasutatavate materjalide kvaliteet. Kuigi üldjuhul kehtivad ehitusmaterjalidele ja -toodetele kõrged normid ja nõuded, kontrollitakse lisaks järjepidevalt kõiki materjale ja tooteid, et vältida hilisemaid riske. Kontsern pakub tellijale ehitusprojektist lähtuvalt oma kogemuse ja teadmiste põhjal kõige sobivaimaid, kestlikumaid ja tõhusamaid lahendusi.

Koostööpartnerite valik tehakse nende tausta, varasema kogemuse, tehnilise ja kvaliteedivõimekuse, tarnekindluse ja tähtaegadest kinnipidamise ning pakutava hinna alusel. Emaettevõttes hinnatakse pärast töö või tellimuse täitmist iga tarnijat ja alltöövõtjat. Selle jaoks on loodud eraldi andmebaas. Kontserni teistes ettevõtetes antakse hinnang valdavalt kord aastas, kuid ka tütarettevõttes astuvad samme, et hakata oma koostöö partnereid hindama suurema sageduse ja täpsusega.

## 2024. aastat iseloomustavad näited

### Ehitusobjektidel olevate töötajate registreerimine

2024. aastal rakendus täies mahus riiklik ehitusobjektidele töötajate elektroonilise registreerimise nõue, mida kontsern rakendas kõikidel objektidel. Jätkus erialaliidu koostöö Maksu- ja Tolliametiga, et tuvastada uue süsteemi võimalikke kitsaskohti ning koostöös neile parimaid lahendusi otsida.

### Tulemusnäitajad

	2024	2023
Alltöövõtjate osakaal, kellega on sõlmitud töötervishoiu ja tööohutuse kokkulepe	94%	98%
Alltöövõtjate arv, kelle puhul on avastatud olulisi rikkumisi, riske või negatiivset mõju töötervishoiu ja tööohutuse osas, mis on viinud koostöö katkestamiseni või ametliku otsuseni edaspidi koostööd vältida	0	0
Alltöövõtjate osakaal, kellega on sõlmitud keskkonnakriteeriumite tagamise kokkulepe	94%	95%
Alltöövõtjate arv, kelle puhul on avastatud olulisi rikkumisi, riske või negatiivset mõju keskkonnaaspektide osas, mis on viinud koostöö katkestamiseni või ametliku otsuseni edaspidi koostööd vältida	0	0

Sõlmitud kokkulepped määravad ära kummagi poole kohustused töö-, tule-, elektri- ja keskkonnaohutuse tagamisel.

## Innovatsioon, digiehitus ja tehnoloogilised lahendused

Digiehitus ehk mitmesugused lahendused ehitusprotsesside automatiseerimiseks või digiteerimiseks on loomulik osa kontserni igapäevasest tööst. Digilahenduste eesmärk on tõsta töö efektiivsust, läbipaistvust ja süsteemsust, võimaldades protsessi automatiseerida, oma tegevusi paremini analüüsida ja teha targemaid 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. Nordecon on valdkonna arendamisega seotud erinevaid huvigruppe koondava digitaalehituse klatri liige, soovides panustada digiehituse arengusse Eestis laiemalt.

Kontsern kasutab BIM (*Building Information Modelling*) ehk mudelprojekteerimist kõikidel objektidel, kus see on võimalik, 2024. aastal aina enam ka taristuehituse objektidel. Ainsaks erandiks on kõrge riigisaladuse nõudega objektid, millel on enamasti täiendavad piirangud pilvepõhiste lahenduste kasutamiseks. 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.

## 2024. aastat iseloomustavad näited

### Pilootprojekt andmete maksimaalseks kasutamiseks

Emaettevõtte osales Tehnopoly AI arenguprogrammis projektiga, mille eesmärk oli uurida, kas objektide olemasolevate andmete põhjal saab luua tehisintellekti rakendust ehitustööde planeerimiseks ja juhtimiseks. Programmi käigus valiti koostöös tehnoloogiapartneriga MindTitan üks konkreetne kasutusjuht ja töötati välja prototüüp, et testida lahenduse toimivust.

### SimpleBIM rakendamine

Tütarettevõtte Embach Ehitus piloteeris SimpleBIM tarkvara nii eelarvestuses kui ka suuremate objektide ehitusplatsidel nagu näiteks Väike-Turu 7 ärihooned. SimpleBIM on tarkvara, mis on mõeldud BIM andmete töötlemiseks ja standardiseerimiseks.



### **Kaasaegse masinjuhtimise tehnoloogia kasutamine teedehituse pilootprojekti**

Tütarettevõtte Tariston kasutas Mäeküla-Koeru-Kapu pilootprojekti kaasaegset masinjuhtimise tehnoloogiat. Ehitustööde teostamisel kasutati kolmemõõtmelisi ruumimudeleid, mis kiirendasid ehitustööde vastuvõtmist ja dokumenteerimist. Täpsuse tagamiseks paigaldati objektile kohalik baasjaam ja kasutati masinjuhtimist tahhümeetriga.

### **Uus tööriist garantiialuste objektide staatuse jälgimiseks**

Tütarettevõtte Tariston võttis 2024. aastal kasutusele Buildocsi, et hallata garantiialuste objektide registreid ja jälgida nende objektide staatust või tähtaegu. Buildocs lihtsustab ehitusprotsessi juhtimist, tagades info operatiivse kättesaadavuse ja täpsuse.

### **Tehnoloogiliste lahenduste laienemine**

Ematavõttes võeti aasta varem Vektori elu- ja ärihoone ehitusel piloteeritud AI-põhine rakendus Buildots kasutusele Saku põhikooli ehitusel. Buildots on ehituse progressi täpsemaks hindamiseks kasutatav peatöövõtja tehnoloogiline lahendus. Golden Gate objektil kasutati täiendavalt Daluxi funktsionaalsust 360 kraadi piltide jäädvustamiseks.

## **Töötajad ja töökeskkond**

### **Töötajate ülevaade**

Kontserni edu kese on töötajate kõrge professionaalne tase ja pühendumus kontserni eesmärkide täitmisele, mistõttu on töötajatele kaasaegse ja turvalise töökeskkonna ning motiveerivate töötingimuste pakkumine läbivalts fookus kõikides kontserni kuuluvates ettevõtetes. Kontsern pöörab süvendatud tähelepanu töötajate toetamisele nende professionaalses arengus ja tunnustab tulemuslikku tööd.

Kontsernis töötab mitmekülgse kogemusega spetsialiste. Suureteavõtte mastaabid loovad töötajatele häid võimalusi eneseteostuseks ja isiklikuks arenguks. Kontserni ematavõtte on liitunud Peresõbraliku tööandja programmiga ning omab esimese ehitusettevõtte Eestis alates 2022. aastast selles valdkonnas hõbemärgist.

Kontsern austab inimõigusi ning selle tagamisega seotud põhimõtted on kirjeldatud ettevõtte töökorralduse reeglites. Kõiki inimesi koheldakse võrdselt ning töötajate seas on nii eri vanuses, eri soost, erineva rahvusliku taustaga kui ka erivajadustega inimesi. Kontserni ettevõtte töötajatele pakutakse mitmesugust soodustuste paketti ning enesearengu võimalusi. Tulenevalt ehitusvaldkonna eripärast on naiste osakaal võrreldes meestega madalam, vastavalt naised 16% ja mehed 84%.

Kontserni ettevõtte tegelevad järjepidevalt tööandja maine kujundamisega ning panustavad ehituse valdkonna populariseerimisse. Seejuures pööratakse suurt tähelepanu noorte suunal ning igal aastal toimuvad tegevused, millega toetatakse töötajaskonna järelkasvu arendamist. Osaletakse tudengimessidel ja -seminaridel, korraldatakse avatud uste päevi ja objektikülastusi. Samuti panustavad kontserni töötajad mitmete valdkonna arengule orienteeritud erialaliitude tegevusse.

### **2024. aastat iseloomustavad näited**

Statistikaameti andmetel tõusis ehitushinnaindeks 2024. aastal võrreldes 2023. aasta keskmisega 1,6% ning muutuse üheks olulisemaks komponendiks on jätkuvalt tugev palgasurve. Samal ajal kui ehitusmahud ei ole langeva majanduskasvu tingimustes tõusule pööranud ning ehitussektori ettevõtte töötajate arv vähenes 4,7%, kallines sektoriülevalt tööjõud aastases võrdluses 6,3%. Ehitusettevõtte vahel valitseb ka tööjõuturul tihe konkurents ning sobiva inimese värbamisel tehakse jõulisi pakkumisi.

### **Kõrge tulemus atraktiivsete tööandjate konkurssidel**

Nordecon AS sai Instar EBC poolt kõrgkoolide ja kutsekoolide õppurite seas läbi viidud atraktiivsete tööandjate uuringu tulemuse põhjal 2024. aastal tehnikatudengite arvestuses kõrge 2. koha. Samuti pälvis ematavõtte tööportaali CVkeskus.ee poolt läbi viidud Eesti ihaldusväärseimate tööandjate sektoripõhilises brändiuringus 2024. aastal ehitussektoris 3. koha.

## Kontserni juhtide ja töötajate kaasamine ESG strateegia ettevalmistusse

Erinevad kontserni võtmetöötajad ja juhid osalesid kontserni ESG strateegia loomisel, kaardistades ja hinnates olulisemad mõjuvaldkonnad. Lisaks tutvustati emaettevõttes 2024. aasta sügise infotunnis töötajatele oluliste huvigruppide, sealhulgas tellijate ja alltöövõtjate seas läbi viidud ESG-küsitluse tulemusi. Samuti toimusid 2024. aasta lõpus valdkonnajuhtide osavõtul mitmed kontserni ESG strateegia töötoad, mille käigus seati esmased eesmärgid ja mõõdikud.

### Tulemusnäitajad

	2024	2023	2022	2021	2020
<b>Töötajate arv</b>					
Töötajate keskmine arv kontsernis kokku	435	558	658	685	708
s.h. inseneritehniline personal (ITP)	283	374	432	434	450
töölised	152	184	226	251	258
Töötajate arvu muutus aastases võrdluses	-22%	-15%	-4%	-3%	3%
<b>Sooline mitmekesisus</b>					
Naiste osakaal töötajate seas	16%	17%	16%	16%	15%
Meeste osakaal kontserni töötajate seas	84%	83%	84%	84%	85%
Naiste osakaal kontserni ettevõtete juhatuse liikmete seas	11%	7%	8%	8%	8%
Meeste osakaal kontserni ettevõtete juhatuse liikmete seas	89%	93%	92%	92%	92%
<b>Vanuseline mitmekesisus</b>					
Kuni 30-aastaste töötajate osakaal kontserni töötajate seas	15%	20%	21%	21%	21%
30-49 aastaste töötajate osakaal kontserni töötajate seas	59%	55%	57%	57%	56%
50-aastaste ja vanemate töötajate osakaal kontserni töötajate seas	26%	25%	22%	22%	23%
<b>Tootlikkus</b>					
Töötajate nominaaltootlikkus, tuhat eurot*	514,3	499,3	490,4	420,8	422,9
Muutus võrreldava aasta suhtes, %	3,0%	1,8%	16,5%	-0,5%	24,2%
Tööjõukulude nominaaltootlikkus, eurot**	9,3	10,3	11,8	11,5	10,9
Muutus võrreldava aasta suhtes, %	-9,7%	-13,4%	2,9%	5,5%	18,0%
<b>Tööjõukulud</b>					
Tööjõukulud koos kõikide maksudega, tuhat eurot***	27 145	19 637	19 165	18 234	20 145
Nõukogu liikmete teenistustasud, tuhat eurot	199	179	150	150	165
Nõukogu liikmete teenistustasudelt maksatud sotsiaalmaks, tuhat eurot	66	59	50	50	54
Juhatusel liikmete teenistustasud, tuhat eurot	524	775	417	369	432
Juhatusel liikmete teenistustasudelt maksatud sotsiaalmaks, tuhat eurot	173	255	138	122	143
<b>Muu</b>					
Praktikantide arv	25	19	28	45	21
Rikkumiste arv, mis viitab töötajate diskrimineerimisele või inimõiguste rikkumisele	0	0	0	0	0
Keskmine tööstaaž aastates kontserni ettevõttes	10,4	9,0	8,0	7,5	7,0

\*Töötajate nominaaltootlikkus = Müügitulu / Töötajate keskmine arv aastas

\*\*Tööjõukulude nominaaltootlikkus = Müügitulu / Tööjõukulud aastas

\*\*\*jätkuvad tegevused

Võrreldavate perioodide andmed sisaldavad nii jätkuvaid kui mittejätkuvaid tegevusi, kui ei ole märgitud teisiti.

### Töötajate arv tegevusriikides 2024. aasta keskmine

	Eesti	Ukraina	Rootsi
<b>Kokku</b>	<b>350</b>	<b>84</b>	<b>1</b>
Alla 30 aastased töötajad	63	3	0
30-49 aastased töötajad	191	67	1
50 aastased ja vanemad töötajad	96	14	0
Tähtajatu töölepinguga töötajad	334	84	1
Tähtajaliste lepingutega töötajad	16	0	0
Täiskoormusega töötajad	333	73	1
Osakoormusega töötajad	17	11	0

**Töötajate arv erinevates töötajate kategooriates 2024. aasta keskmine**

	Insenertehniline personal		Töölised	
	Naised	Mehed	Naised	Mehed
<b>Kokku</b>	<b>63</b>	<b>220</b>	<b>7</b>	<b>145</b>
Alla 30 aastased töötajad	13	39	1	13
30-49 aastased töötajad	35	138	2	83
50 aastased ja vanemad töötajad	15	43	4	49
Tähtajatu töölepinguga töötajad	60	207	9	143
Tähtajaliste lepingutega töötajad	4	11	0	1
Täiskoormusega töötajad	55	206	7	139
Osakoormusega töötajad	9	12	2	5
<b>Uued/lahkunud töötajad (tööjõu voolavus %)</b>	<b>11/21 (33%)</b>	<b>32/43 (19%)</b>	<b>4/3 (43%)</b>	<b>48/43 (30%)</b>
Alla 30 aastased töötajad	6/7	13/16	1/1	15/13
30-49 aastased töötajad	5/12	17/23	2/1	31/23
50 aastased ja vanemad töötajad	0/2	2/4	1/1	2/7

Käsunduslepingu ja renditöötajate arv, keda ei arvestata töötajate hulka: 7

Kollektiivlepingutega on kaetud 0% kontserni töötajatest.

**Töötajate rahulolu ja kaasamine**

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.

Kontsern väärtustab ausat ja avatud suhtlust ning töötajate hea informeerituse nimel tehakse pidevalt pingutusi. Läbimõeldud juhtimisotsused aitavad kontsernil olla paindlik ning arvestada majanduskeskkonnas toimuvat.

**2024. aastat iseloomustavad näited****Töötajate rahulolu**

2024. aasta sügisel viidi läbi kontsernilene rahuolu uuring. Uuringu vastamismäär oli kõrgem kui eelmisel aastal. Võrreldes eelmise aastaga tõusis pühendumuse koondnäitaja oluliselt kogu kontsernis. Uuringus üles kerkinud muukohtadega tegelemiseks luuakse juhtide kaasatusel eelolevaks aastaks eraldi tegevusplaan.

Esmakordselt küsiti töötajate peegeldust jätkusuutlikkuse teemadel, uurides hinnangut nende olulisusele kontserni jaoks kui tunnetuslikult praegusele tasemele. Kõige olulisemate teemadena toodi välja kvaliteetne töö ja kliendirahulolu, personali poliitika ning tööohutus ja -tervisehoid.

**Töötajate tunnustamine**

Emaettevõttes on traditsioon aasta tegijate tunnustamiseks aasta lõpus. Aasta töötajaid valitakse mitmes kategoorias ja ettevõtte kõigil töötajatel on võimalus hääletada ning oma arvamust avaldada.

Kord aastas toimuv kontserni talveseminaril antakse välja kontserni auhindu, millega tunnustatakse mõnda kontserniülest saavutust, projekti või inimest, kes väärib esile tõstmist kas väga suurepärase ettevõtete vahelise koostöö näitena, mõne uuendusliku või väga eduka saavutuse poolest või pikaajalise sihikindla töö eest.

**Ideesalv**

Emaettevõtte käivitas aasta lõpus virtuaalse postkasti „Ideesalv“, mille eesmärk on innustada töötajaid ettevõtte heaolu ja igapäevaste protsesside osas kaasa mõtlema ja oma ideedega panustama. Postkasti ettepanek sündis 2023. aasta pühendumuse uuringu järgsest tegevuskavast.

**Teadusturniir Rakett69 ehitusettevõtetele**

Juba teist korda (esimene kord 2022. aastal) pani emaettevõtte kokku 5-liikmelise meeskonna, kes esindas Nordeconi Rakett69 Teadusstudio korraldatud ehitusettevõtete teadusväljakutsel. Teadusväljakutseturniiri eesmärk on teadus- ja tehnoloogiahariduse populariseerimine nii laste kui ka täiskasvanute seas.

## Töötajate laste kaasamine

Emaettevõtte korraldas joonistamisvõistluse töötajate kuni 15-aastastele lastele. Kõigi osalenud laste joonistusi kasutati ettevõtte virtuaalses jõulukaardis ning võitjatööst, mis selgitati välja töötajate hääletuse käigus, valmis 2025. aasta seinakalender.

## Tulemusnäitajad

	2024	2023	2022	2021	2020
Töötajate pühendumuse koondnäitaja (TRI*M indeks)	72	73	Andmeid ei kogutud	54	54
Uuringusse osalema kutsutud töötajate arv	243	345		372	370
Uuringule vastanud töötajate osakaal	83%	77%		87%	88%

## Töötajate arendamine

Kontserni töötajate professionaalsed teadmised ja oskused on eelduseks kvaliteetse teenuse pakkumisele. Töötajate asjatundlikkus mängib suurt rolli ettevõtte edus, seetõttu panustab kontsern töötajate koolitamisest süsteemselt ja sihipäraselt. Kontserni töötajate arengusoovide ja -vajaduste tuvastamine tugineb eelkõige aastavestlustel, mille käigus selgitatakse välja koolitusvajadus, planeeritakse kutsete taotlemisega seonduv ning saadakse lisaks väärtuslikku tagasisidet ettevõtte ja selle juhtimise kohta.

### 2024. aastat iseloomustavad näited

#### Kutsekvalifikatsioonide uuendamine

Ehitusinseneride pädevust tõendavatel kutsetunnistustel on oluline roll avalikel ehitushangetel kvalifitseerumiseks. Seetõttu innustavad kontserni ettevõtted oma töötajaid järjepidevalt oma kutsetaset hoidma ja tõstma. 2024. aastal omistas või uuendas kontsernis 7. või 8. kutsetaset 7 töötajat.

#### Töötajate tervisekäitumise edendamine

Kontserni ettevõtted pööravad aasta aastalt aina enam tähelepanu töötajate tervise edendamisele. Emaettevõttes korraldatakse aasta jooksul erinevaid tervist edendavaid ühisüritusi, kutsutakse töötajaid osalema nii ühises liikumisväljakutses (100 miljonit sammu), ajujoogas (ehk mälumängul) kui propageeritakse tervislikku toitumist. Koos osaleti erinevatel võistlustel ja heategevuslikel üritustel nagu näiteks Sinilillejooks. Tütarettevõtte Embach Ehitus korraldas töötajatele erinevaid sportlikke väljakutseid ja premeeris nendes osalemist.

## Tulemusnäitajad

	2024	2023
Juhtide ja insenertehniliste töötajate keskmine koolitustundide arv kokku	19,2	8,5
s.h naised	29,6	8,0
mehed	16,2	9,0
Tööliste keskmine koolitustundide arv kokku	2,43	0,75
s.h. naised	0,3	0,0
mehed	2,53	1,5
Insenertehniliste töötajate osakaal, kellel on kehtiv kutsetunnistus	54%	49%
Insenertehniliste töötajate osakaal, kellega viidi läbi aastavestlused	47,8%	42%

Kontserniüleselt osales aasta jooksul erinevatel juhtimisalastel koolitusel 67% kontserni ettevõtete juhatuse liikmetest.

## Tööohutus ja tervishoid

Ehitussektor on valdkond, 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 kutsehajusi nii enda kui ka koostööpartnerite töötajate seas.

Töötervishoiu ja -ohutuse valdkond on seaduste ja õigusaktidega selgelt reguleeritud. Nende järgimiseks on kõigis kontserni ettevõtetes määratud vastutavad isikud, kehtestatud tegevusjuhised hädaolukordadeks, tehakse riskianalüüsi, viiakse läbi tervisekontrollid ning töötajaid koolitatakse ja informeeritakse. Ehitusobjektidel on vastavad tegevusplaanid, kõigile on tagatud korralikud töö- ja isikukaitsevahendid ning ohuolukordi ja tööõnnetusi analüüsitakse

edasiste juhtumite vältimiseks. Regulaarselt viiakse läbi hädaolukorraõppusi, mis on seotud tulekahju või muu hädaolukorraga. Tööohutuskultuuri tõstmisel on oluline osa ka juhtide eestvedamisel, mis julgustab töötajaid teemaga rohkem tegelema.

Emaettevõtte kasutab oma tegevuse hindamiseks tööohutusmõdikut TOM, millega teostatakse ehitusobjektidel kahtasandilist tööohutuse hindamist. TOM kontrolle rakendatakse igal objektil kaks korda aastas. Keskmine TOM tulemus oli 2024. aastal emaettevõttes 94%.

Kontserni emaettevõtte ning tütarettevõtte Embach Ehitus OÜ tegevus vastab töötervishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteemi standardi ISO 45001:2018 nõuetele.

## 2024. aastat iseloomustavad näited

### Parima tööohutuse ja heakorra ehitusplats

Emaettevõttes valitakse iga kalendriaasta lõpus aasta tegijaid. 2024. aastal anti juhatuse poolt esmakordselt välja tiitel „Parima tööohutuse ja heakorra ehitusplats“, soovides sellega tunnustada ehitusplatsidel tööohutuse ja heakorra eest vastutavaid koordinaatoreid ja platsimeeskondi.

### Objektisoojakute kaasajastamine

2024. aastal renoveeris tütarettevõtte Embach Ehitus 15 objektisoojakut. Renoveerimise käigus korrastati soojakute välisilme, paigaldati uued põrandad, soojustus, ventilatsioon ning konditsioneerid. Renoveeritud soojakutes on uus mööbel koos tõstetavate laudadega.

## Tulemusnäitajad

	2024	2023	2022	2021	2020
<b>Tööõnnetused kontserni töötajate seas*</b>					
Tööohutuse alaste vahejuhtumite arv/määr	1/1,38	13/15,3	6/5,9	8	3
Kergeste tööõnnetuste arv/määr	0/0	2/2,35	5/4,9	5	6
Raskete tööõnnetuste arv/määr	1/1,38	0/0	1/1,0	0	2
Surmaga lõppenud tööõnnetuste arv	0/0	0/0	0/0	0	0
Töötatud tundi (miljon)	0,72	0,85	1,02		
<b>Tööõnnetused alltöövõtjate seas</b>					
Tööohutuse alaste vahejuhtumite arv	8	11	11	12	35
Kergeste tööõnnetuste arv	1	2	5	7	8
Raskete tööõnnetuste arv	2	2	6	2	3
Surmaga lõppenud tööõnnetuste arv	0	0	0	0	0
<b>Haiguspäevade arv kontserni töötajate seas</b>					
Kontserniülene haiguspäevade arv	1 583	2 795	3 345	4 301	4 743
Haiguspäevade arv keskmiselt iga töötaja kohta	3,6	4,2	5,1	6,3	6,9
Haiguspäevade osakaal kõigist plaanitud tööpäevadest**	1,43%	2,7%	2,0%	2,5%	2,7%

\* Vahejuhtumite ja tööõnnetuste määrad on arvatud miljoni töötunni kohta. Varasemate perioodide kohta puudub arvestus.

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

Alltöövõtjatega juhtunud õnnetused olid seotud töö- ning töökaitsevahendite vale kasutamise ja hooletusega.

## Ehitustegevuse vahetu mõju elanikele

Üks vastutustundliku ehitusprotsessi osa on ehitusobjekti ümbritseva kogukonna võimalikult vähene häirimine. Ehitustegevusega kaasnev müra, vibratsioon, tolmu, transport ja muutunud liikluskorraldus on aga enamasti paratamatud ning mõjutavad ümberkaudsete elanike heaolu.

Häirivaid tegureid täielikult vältida ei ole võimalik, kuid nende mõju saab vähendada ja igal juhul saab järgida avatud kommunikatsiooni põhimõtteid. Head suhted kohalike elanikega toetavad nii kontserni mainet kui võimalikke edasisi tegevusi samas piirkonnas.

Projekti spetsiifikat arvesse võttes, informeerib kontsern elanikke kavandatavatest töödest etteulatuvalt erinevate kanalite vahendusel (meedia, otsesuhtlus, infotahvel). Kohalike omavalitsustega suheldakse tihedalt ning vajadusel viiakse läbi kohaliku kogukonda kaasavaid koosolekuid, et ennetada probleemide tekkimist ja vastata inimeste küsimustele. Igal ehitusobjektil on nõuetekohased ehitusinfotahvlid koos kontaktandmetega. Kõik laekunud pöördumised ja kaebused registreeritakse ning suunatakse vastutavatele isikutele lahendamiseks. Ühtegi laekunud pretensiooni ei jäeta tähelepanuta ja neile vastatakse esimesel võimalusel.

Probleemide ennetamiseks on igal ehitusobjektil keskkonnajuhtimise kava, mis sisaldab ka häiringute vähendamise meetmeid. Võimalusel planeeritakse mürarikkad tööd kellaaegadele, mil see häirib kohalikke elanikke võimalikult vähe. Häiriva perioodi lühendamiseks on kontsern mõnel objektil palunud elanikelt ja omavalitsuselt luba pikema-tekst tööpäevadeks. Ehitustööde käigus püütakse vältida igasugust kahju ümberkaudsetele hoonetele ja rajatistele, nende ilmnemisel katab aga kontsern tekitatud kahjude paranduskulud. Selliste riskide ja muude taoliste ootamatute olukordade jaoks on igal objektil eraldi vastutuskindlustus, et kahju ei jääks korvamata.

Üldiselt on kontsernil ehitusobjektide naabruskonna elanikega head suhted. Inimesed on vastutulelikud ja mõistvad ning väiksemad mured lahendatakse jooksvalt.

## 2024. aastat iseloomustavad näited

### Kommunikatsioonikanali loomine kohalike elanikega suhtlemiseks

Emaettevõtte alustas aasta viimases kvartalis Eesti Rahvusringhäälingu uue telemaja ehitustöid. Arvestades objekti paiknemist kesklinnas, on ehitustööde vältel oluline regulaarne suhtlus naaberkogukonnaga. Selleks loodi spetsiaalne kommunikatsioonikanal – err@nordecon.com, mis võimaldab ümbruskonna elanikel mugavalt esitada küsimusi ja ehitajal saada teavet ehitustegevuse kohta. See lahendus koondab suhtluse ühte kanalisse, tagades kiire ja tõhusa infovahetuse.

### Püsiva väärtusega kunstiprojektid

Suuremate ehitusobjektide valmimisel on emaettevõttes pikk traditsioon rikastada valminud hoonet avalikkusele nähtava ning hoone (sise)arhitektuurse ilmega haakuva kunstiteosega. 2024. aastal kingiti E-Piimale uue tehasekompleksi valmimise puhul piimatööstust sümboliseeriv metallist taies.

## Tulemusnäitajad

	2024	2023
Põhjendatud ametlikud kaebused ehitusobjektide ümbruskonna elanikelt	1	1

Kaebus oli seotud ehitusobjektini viiva ja elurajooni läbiva tee korrashoiuga märjal hooajal.

## 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 ehitusinseneride igapäevatoole. Selleks, et meie tehiskeskond oleks turvaline, kvaliteetne ning looduskeskkonda säästev, vajame pädevaid ehitusinseneri. Peame oluliseks, et lisaks kontserni ettevõtetes täna töötavatele pädevatele ehitusinseneridele, toetaksime otseselt inseneride järelkasvu ja laiemalt selleks vajalikke eeldusi loova ühiskonna väärtushinnanguid.

Kontserni ettevõtted panustavad ühiskonda järgmistes valdkondades:

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

## 2024. aastat iseloomustavad näited

### Järelkasvuga seotud tegevused

Tudengitele pakuti tasustatud praktikavõimalusi enamikus kontserni ettevõtetes. 2024. aastal korraldati emettevõttes praktikantidele praktikasuve raames 3 kohtumist, kus tutvustati neile ettevõtte toimimist suures pildis, külastati objekte ning vahetati mõtteid Nordeconi töötajatega.

2024. aastal toimus palju objektikülastusi erinevatest koolidest. Esmakordselt kombineeriti objektikülastus akadeemilise loenguga valmivas Saku Põhikoolis.

### Inseneeria valdkonna populariseerimine

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

- Emaettevõttel 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 nii rahalise toetusega kui esinejatega Liidu loengusarjas erinevates Eesti koolides.
- Kolmandat aastat järjest osales emettevõtte ühe ellukutsuja ettevõttena põhikooli füüsikaõpetajate jõustamisele suunatud haridusprogrammi „Lae end“ elluviimises. 2024. aastal lisandusid programmi keemiaõpetajad ning programmi lõpetas rekordiliselt 20 õpetajat.
- Tallinna Tehnikaülikooli Arengufondi raames anti välja kaks Nordeconi inseneriõppe stipendiumi, tütarettevõtte Tariston panustas Peep Sürje nimelise teedeehituse eriala tudengite stipendiumifondi.

### Ehitusvaldkonna ja erialade edendamine

- Toetati erialakonverentside, samuti tudengitele suunatud karjäärisündmuste elluviimist: Võti Tulevikku, Inseneeria Karjääripäev, BIM Summit
- Nii emettevõtte kui tütarettevõtte Embach Ehitus olid 2024. aastal esindatud erialaorganisatsiooni Eesti Ehitusettevõtjate Liidu juhtorganites
- Tütarettevõtte Tariston panustas aktiivselt Transpordiameti ja Eesti Taristuehituse Liidu koostöös toimiva Teehoiu nõuandekogu asfaltbetooni ja -katete komisjoni töösse.

### Muud toetustegevused

- Emaettevõttes korraldati terve kalendriaasta vältel väljakutse teha kollektiivselt 35 heategu. Koos tehti ära 23 heategu.
- Koostöös Uuskasutuskeskuse ja Toompuiestee 35 ärihoone ettevõtetega koguti teise ringi esemeid.
- Emaettevõttel täitus 2024. aastal 20 aastat Tallinna Linnateatri toetamist. Samuti anti 16. korda välja ka Nordeconi teatritöötajapreemia kahele Tallinna Linnateatri teatritöötajale.
- Emaettevõtte jätkas jõuluannetuse traditsiooniga, 2024. aasta pühadeaegne rahaline panus läks Ukrainasse Ovrutši lasteaeda.

### Liikmelisus

- **Kontserni ettevõtted kuuluvad järgmistesse organisatsioonidesse:**
  - Eesti Kaubandus-Tööstuskoda
  - Eesti Ehitusettevõtjate Liit
  - Eesti Taristuehituse Liit
  - Eesti Vee-ettevõtete Liit
  - Eesti Personalijuhtimise Ühing
- **Mitmed kontserni töötajad kuuluvad üksikisikute erialaühendustesse, sh näiteks:**
  - Eesti Ehitusinseneride Liit
  - Eesti Geodeetide Ühing
  - Eesti Mäeselts
  - Eesti Elektroenergeetika Selts
  - Eesti Kütte- ja Ventilatsiooninseneride Ühendus
  - Eesti Veevarustuse ja Kanalisatsiooni Inseneride Selts

- **Nordeconi kontserni töötajad osalevad komiteedes ja töögruppides, sh näiteks:**
  - Kutsekoda (insenerikutse ja täiendõppe propageerimine, standardite väljatöötamine)
  - Eesti Ehitusinseneride Liidu volikogu ja kutsekomisjon
  - Eesti Ehitusettevõtjate Liidu kutsekomisjon
  - Ehitusvaldkonna kutsekoolide kutsekomisjon
  - Teehoiu nõuandekogu komisjonid

## Tulemusnäitajad

	2024	2023	2022	2021	2020
Kontserni makstud toetussummad (tuhat eurot)	164	258	204	232	240

## Keskkonnamõju

Muutuvate regulatsioonide ja ühiskonna keskkonnateadlikkuse kasvust tingituna tuleb ehitustegevuses keskkonnaaspektidele üha suuremat tähelepanu pöörata. Kontsern järgib hoolikalt kõiki seadusest tulenevaid keskkonnakoostõusid, et tagada korrektne käitumine, vältida võimalikke sanktsioone ja kogukondade pahameelt. Eesmärk on vältida riske ja negatiivset keskkonnamõju ning hoida ümbritsev keskkond puhtana.

Kontsern haldab oma tegevusega kaasnevaid keskkonnamõjusid. Kõikides kontserni ettevõtetes kasutatakse ISO 14001 standardile vastavat keskkonnajuhtimissüsteemi. Iga objekti jaoks koostatakse keskkonnakava, mille täitmist kontrollitakse ja mida täiendatakse regulaarselt. Täpsemalt on keskkonnaalased juhtpõhimõtted kirjeldatud [Nordecon AS juhtimissüsteemis](#).

Kontserni tegevusega seotud kõige olulisemad keskkonnaaspektid on:

- ehitustegevuse käigus kasutatavad materjalid ja tekkivad jäätmed;
- võimalik pinnase- ja veereostuse oht ning mõju elusloodusele ja taimestikule;
- asfaldi tootmisest tekkivad heitgaaside emissioonid.

Hinnatundliku valdkonnana on ehituses võimalik vähendada keskkonnamõju majanduslikult mõistlikes või tellijate nõuetest lähtuvates aspektides ning täiendav vabatahtlik keskkonnamõju vähendamine või taaskasutusvõimaluste leidmine on pigem keeruline. Samal ajal tehakse pingutusi ka alltöövõtjate teadlikkuse tõstmiseks ja käitumise suunamiseks (nt jäätmemajanduse korraldus platsil).

Keskkonnasäästlikumate ehitiste trend on selgelt kasvav. Seda tingivad eelkõige üleeuroopalised energiatõhususe meetmed ja üldine roheteemade olulisuse kasv ning tellijate soov vähendada ehitiste ülalpidamiskulusid. Arengud mõjutavad peamiselt projekteerimise faasi. Kontserni eesmärk on tagada kollektiivi valmisolek säästlikumate lahenduste elluviimiseks nii töös olevates kui ka tulevastes projektides. Selleks osalevad kontserni projektijuhid keskkonnateadlikkuse loengutel ja pakutakse nõustamist klientidele, kellel on soov koos leida keskkonda säästvamaid võimalusi.

## 2024. aastat iseloomustavad näited

### Täiendav investering

Vastates turu ootustele ning järjest karmistuvatele hanke nõuetele investeeris tütarettevõtte Tariston 2024. aastal 400 tuhat eurot jätkusuutlikkuse erinevate masinate ja seadmete kujul.

### Heitgaaside emissioonide hindamine

2024. aasta teisel poolel alustati koostöös välise konsultandiga ettevalmistusi kontserni heitgaaside emissioonide hindamiseks ning vastava andmekogumise süsteemi loomiseks alates 2025. aastast.

### Loodusmaja

2024. aasta alguses alustas ematettevõtte Tallinnas Riigi Kinnisvara AS tellimusel Loodusmaja ehitus. Tegemist on uuendusliku liginullenergia standardiga ning ca 3900 tonni CO<sub>2</sub>-e siduva puitehitisega, mis aitab nutikate tehnoloogiate abil kohaneda kliimamuutustega ning on referents Eesti puitehitussektorile ja väärtuslik keskus loodusaridusele.



## Tulemusnäitajad

	2024	2023
<b>Keskkonnanõuete järgimine</b>		
Järelevalveorganite poolt saadud oluliste ettekirjutuste või trahvide arv keskkonnala- laste nõuete rikkumise eest	0	0
Kontserni ettevõtete poolt põhjustatud oluliste keskkonnareostuste arv	0	0
Objektide ja püasukohtade arv, mis asuvad looduskaitse aladel või kõrge bioloogilise mitmekesisuse väärtusega piirkonnas	0	0
<b>Energiatarbimine*</b>		
Asfaltbetoontehase tööks tarbitud elektrienergia kogus, MWh	451	402
Asfaltbetoontehase tööks tarbitud kütuste kogus, tuhat liitrit	1 633	1 329
Asfaltbetoontehase tööks tarbitud maagaasi kogus, tuhat m <sup>3</sup>	0	0
Taastuvatest allikates pärit energia osakaal asfaltbetoontehase töös, %	3%	3%
<b>Süsiniku emissioonid</b>		
Otsese süsiniku emissiooni kogus asfaltbetoontehase töös, tonni CO <sub>2</sub>	4 598	3 741
Süsinikheite suhtarv (CO <sub>2</sub> heide tonnides/toodetud asfaltbetooni kogus tuhandetes tonnides)	24,7	22,3
<b>Muu</b>		
Aasta jooksul tellijatele üle antud tavapärasest kõrgematele keskkonnanõuetele vasta- vate hoonete arv	11	36

\*Kajastatud on Tariston AS tulemused. Ülejäänud tegevuse energiatarbimist kontserni ettevõtteid ühtsetel alustel ei mõõda.

## Materjalid ja jäätmed

Ehitusel kasutatavate materjalide valik ja kogus on enamasti ära määratud ehitusprojekti. Kontsernis väärtustatakse materjalide efektiivset kasutust ja jälgitakse, et ehituse käigus tekkivad ülekulud oleksid arvestatud mõistlikult. Taoline arvestus tagab ka väiksema jäätmetekke. Kontserni eesmärk on pakkuda klientidele kestvamaid lahendusi, mis lõppkokkuvõttes on lisaks kuluefektiivsusele ka keskkonnanõuetele vastavad.

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

Materjalimahukas teedeehitus kasutatakse võimalikult palju ära olemasolevat aluspinnast, mis vähendab vajadust kaevandada uut materjali. Tekkivat freespuru taaskasutatakse võimalusel asfaltbetoonsegudes või teede aluskihis. Ka asfaldi tootmisel üle jääv tolmu kasutatakse asfaldisegus ära ligi 50% ulatuses. Karjäärides pestakse spetsiaalse masinaga ebasobivast pinnasest välja peenosised, mis annab lisamaterjali teedeehitusse ning vähendab karjääride laiendamise vajadust.

Kontsern korraldab tekkivate jäätmete käitlemise vastavalt seadustele ja kohalikele eeskirjadele. Kõige enam tekib kontserni tegevuse käigus kivi-, pinnase-, betooni-, bituumenisegude- ja mineraaljätmeid ning ehituse ja lammutuse segaprahti (vähesel määral ka puidu-, metalli-, paberi-, plasti- ja segaolmejäätmeid ning erinevaid pakendeid). Selliselt sorteeritud jäätmed antakse üle jäätmekäitlejatele. Ohtlikud jäätmed ning saastunud pinnas antakse üle vastavat keskkonnanõuet omavatele käitlusfirmadele.

### 2024. aastat iseloomustavad näited

#### Jäätmete sorteerimine kontoris

2024. aastal kaotas tütarettevõtte Embach kontoris töötajate algatusel personaalsed prügikastid. Nende asemele loodi kaks „jäätmejaama“, kus on eraldatud biojäätmed, pandipakend, patareid, paber, pakend, segaolmejäätmed. Õigeks jäätmekäitlemiseks kommenteeriti muutust ka jooksvalt töötajatega.

#### Pilootprojekt ehitusplatsil jäätmete sorteerimiseks

2024. aastal alustas emettevõtte Saku Põhikooli ehitusobjektidel pilootprojektina jäätmete ehitusplatsil sorteerimise teenuse kasutamist, mis aitab oluliselt vähendada sorteerimata jäätmete üleandmise hulka ja võimaldab eraldi sorteeritud jäätmeid paremini ringlusse suunata.

## Pinnase ja eluslooduse kaitse

Eluslooduse, maapinna ja veekogude reostuse riskid kontsernis tulenevad eelkõige teedeehitusest ning asfalditehaste ja karjääride tööst. Erinevate õlide, kütuste ja reovee lekete risk on väiksem.

Keskonnareostuste ohtu aitab vältida töötajate teadlikkus keskkonnanohiust, töökorras masinate ja seadmete ning õigete töövõtete kasutamine. Lisaks meetmetele ohtude ennetamiseks on koostatud tegevusplaanid ja meetmed ohtude ilmnmisel tegutsemiseks. Ehitustöödel välditakse haljastuse põhjendamatut kahjustamist, samuti kaitstakse tööde käigus taimestikku.

Erilise tähelepanu all on asfalteerimisel bituumenemulsiooni lekete ja mahavalgumiste vältimine nii objektile kohale toomise kui ka asfalteerimise käigus.

Kontserni ettevõtete jaoks on lubamatu saastunud pinnase segamine muu jääkpinnasega, samuti selle taaskasutamine. Saastunud pinnas töödeldakse või veetakse nõuetekohaselt ära.

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

### 2024. aastat iseloomustavad näited

#### Konnad Arukülas

Tütarettevõtte Embach Ehitus kinnistul avastati täitematerjali vedamise käigus tiigis elavad erinevat liiki konnad. Konnade elupaikade säilimiseks muudeti detailplaneeringut, samuti rajatakse uue loodava tänava alla tunnel, et konnad saaksid liikuda Emajõe pool asuvale kaitsealale.

#### Kivisalisikud Seljametsa karjääris

Tütarettevõtte Tariston AS Seljametsa karjäärist avastati kivisalisike elupaigad, mille tulemusena muudeti korrastamisprojekti.

#### Betooni ülejäägi kasutamine

Tütarettevõtte Embach Ehitus tagastas Väike-Turu ärihoone objektile kasutamata jäänud betoonisegu koos pesuveega tootjale, misjärel läksid need uuesti tootmisele, kahe kuu jooksul tagastati u 120 kanti. Emaettevõtte Uusküla objektile jäid üle betoonblokid, mis leidsid utiliseerimise asemel kasutust, blokid purustati ning ettevõtte kasutas seda teetäitena oma objektile.

## Energia ja emissioonid

Kontserni suurimad energiatarbijad on asfaltbetoonitehased ja karjäärid. Kuigi kontserni poolt kasutatavad kaks asfaltbetoonitehast on tänapäevase tehnoloogia abil keskkonnasäästlikud ning pidevalt investeeritakse keskkonnasäästlikumatesse lahendustesse, on need siiski kontserni jaoks suurima keskkonnamõju allikad ning neis peitub kontserni kõige olulisem energiasäästu võimalus. Tehastes mõõdetakse pidevalt saasteainete kogust vastavalt välisõhu saasteloas toodud tingimustele ja esitatakse Keskkonnaametile regulaarseid aruandeid.

Asfaltbetoonitootmiseks kasutatud kütuste ning emiteeritud süsinikeite kogused sõltuvad aruandeaasta asfalditoodangu mahust. Kontsern on teinud samme kütusekulu ja CO<sup>2</sup> heitmete vähendamiseks ning plaanib sellega ka jätkata.

Alates 2022. aastast kehtib kontsernil kuni 2030. aasta lõpuni koostöölepe Eesti Energiaga, mille sõlmimisel viidi kõikide kontserni ettevõtete elektrienergia tarbimine 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 süsinikeiteid.

Väiksema olulisusega on ehitatavate hoonete ajutine kütmine ehitustööde ajal. Hoonete ehituses proovitakse energiaefektiivsuse tagamiseks ühineda esimesel võimalusel keskküttesüsteemiga, et kasutada vähem ajutisi küttelehendusi. Kontsernis eelistatakse energia- ja kütusesäästlikumat ehitustehnikat. Peatöövõtjana puudub kontsernil otsene kontroll koostööpartnerite poolt tehtavate tööde energiatarbimise üle.

## 2024. aastat iseloomustavad näited

### Kõrgemate energiamärgistega hooned

2024. aastal valmis emaettevõttes Vektori äri- ja eluhoone, mida tunnustati sama aasta detsembris LEED GOLD sertifikaadiga. LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*) on maailmas enim kasutatav roheliste hoonete hindamissüsteem. Tegemist on rahvusvahelise sertifikaadiga, millega tunnustatakse hooneid, mis järgivad projekteerimisel, ehitamisel ja opereerimisel keskkonna säästu ja säästva arengu põhimõtteid.

## 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 36 aastat. Lisaks ehitusettevõtetele on Toomas Luman osalenud mitmete teiste ettevõtete (Tallinna Kaubamaja Grupp AS, AS E-Betoonement, OÜ Väokivi, AS Eesti Energia jt) juhtimises ja nõukogude töös. Toomas Lumani ühiskondlik tegevus on keskendunud peamiselt ettevõtluskeskkonna, hariduse ning riigikaitse erinevate valdkondade arendamisele. Juba üle 29 aasta on ta juhtinud Eesti Kaubandus- ja Tööstuskoda, ning osalenud aastaid ehitusettevõtjaid koondavas erialaliidus. Ta on Kaubanduskoja juhatuse esimehena aktiivselt osalenud Eesti liitumise ettevalmistamisel nii Euroopa Liiduga kui ka eurotsooniga. Sealhulgas Euroopa Liiduga ühinemise eel tegutses ta neli aastat Eesti Euroopa Liiduga ühinemise läbirääkimiste delegatsiooni juhi (välisministri) Konsultatiivkomitee esimehena. Toomas Luman juhtis kümme aastat Tallinna Tehnikaülikooli kuratooriumi tööd selle esimehena. Ta on Eesti Kaitseväe kolonelleitnant (reservis) ning Eesti Reservohvitseride Kogu vanematekogu esimees ja olnud aastatel 2022-2024 NATO Reservohvitseride Konföderatsiooni (CIOR) president. Talle on omistatud Eesti Vabariigi Valgetähe V, III ja I klassi teenetemärk ning mitmeid autasusid Eesti Kaitseväe, Kaitseliidu ja mitmete teiste riiklike ja ühiskondlike organisatsioonide poolt. Samuti on teda autasustatud mitmete välisriikide riiklike teenetemärkidega. Ta on Tallinna Tehnikaülikooli audoktor.

**Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse:** OÜ Luman ja Pojad ning selle tütar- ja sidusettevõtted (sh AS Nordic Contractors juhatuse esimees), Eesti Kaubandus-Tööstuskoda (juhatuse esimees), Nõmme Erahariduse Sihtasutus (nõukogu esimees), Riigikaitse Edendamise Sihtasutus (nõukogu esimees), Eesti Laskurliit (asepresident), Eesti Reservohvitseride Kogu (vanematekogu esimees).

**Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes:** OÜ Luman ja Pojad ning selle tütar- ja sidusettevõtted (sh AS Nordic Contractors 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 magistriraad andmeteaduses Tartu Ülikoolist. Töölalasel moodusid 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 tütar- ja sidusettevõtte, 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 sidusettevõtte (nõukogu), OÜ Niverto (juhatas) ja OÜ Niveraal (juhatas).

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

### **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 Stanfordini ärikoolides. Aastatel 1992–1995 kuulus ta Kinnisvarabüroo Uus Maa OÜ juhatusse. Aastatel 1995–1998 oli ta Tallinna Sadam AS finantsosakonna juhataja ja finantsdirektor, aastatel 1996–1998 ka juhatuse liige. Alates 1998. aastast töötas Sandor Liive Eesti Energia AS-is, algul finantsdirektori ja juhatuse liikmena, alates 2005 - 2014 juhatuse esimehena. Alates 2015. aastast on Sandor Liive Nordecon AS-i auditikomitee esimees.

Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse: RB Rail AS (nõukogu), OÜ Inventor (juhatuse), OÜ FinEst Bay Area (juhatuse), 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 teenistusaeg on kolm aastat. 2024. aastal oli Nordecon AS juhatuse kolmeliikmeline kuhu kuulusid Maret Tambek, Priit Luman ning Tarmo Pohlak. Alates 01.01.2025 kutsuti juhatusesse tagasi Priit Luman ning nimetati uueks juhatuse liikmeks Deniss Berman. Aastaaruande kinnitamise kuupäeva seisuga on juhatuse koosseis alljärgnevalt:

### **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 KVVKJ 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 ehitusmajanduse 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“.

## **Ausad äritavad**

Aus ja eetiline käitumine ning tegutsemine kehtivate seaduste ja regulatsioonide alusel on osa kontserni organisatsioonikultuurist. Kontsernis valitseb nulltolerants huvide konflikti, korruptiivse käitumise ja ebaausa konkurentsi vastu. Kontsernile on oluline avatud ja ausameelne suhtlus kõigi oma huvigruppidega. Aus tegevus ja korrektne maksumäärade kasutamine on kontserni jaoks tähtsad kogu ehitussektori arengu seisukohast.

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

Vältimaks korruptsioonijuhtumeid ja ennetamiseks küsitava väärtusega olukordadesse sattumist on kontsernis kehtestatud korrad ja juhendid hangete läbiviimise, ettevõtte vara heaperemeheliku kasutamise, ärisaladuse hoidmise, siseteabega ümberkäimise kohta ning üldise ausa ja eetilise käitumise osas. Emaettevõtte kodulehel on anonüümsust võimaldav vihjeliin, kuhu saab anda infot nii korruptsioonikahtluse, ausa ja eetilise äritava rikkumise kahtluse kui ka ebaõiglase kohtlemise korral.

Ehitusobjekte kontrollivate Maksu- ja Tolliamet, Tööinspektsiooni, Politsei- ja Piirivalveameti ning Keskkonnainspektsiooni esindajatega tehakse avatud koostööd. Peatöövõtjana tagab kontsern ligipääsu objekti alltöövõtjate ning nende töötajate kontrollimiseks, ent ei vastuta nende seadusekuulekuse eest.

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

2024. aastal ning ka võrreldaval 2023. aastal ei ole kontserni juhtkonnale teada ühtegi korruptsioonijuhtumit, s.h. kontserni ettevõtete ja töötajate või reageerimist vajavaid juhtumeid alltöövõtjate või klientidega; kaebust (uurimist vajavat korruptsiooni, ebaeetilise või ebaõiglase käitumise ega seaduste rikkumise kahtlust); süüdimõistvat otsust kontserni ettevõtete suhtes seoses tõsisema seadustele või regulatsioonidele mittevastavuse tõttu. Kontsern ei toetanud 2024. aasta jooksul rahaliselt ka ühtegi poliitilist erakonda.

## Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne

Nordecon AS järgib Nasdaq Tallinna börsi poolt kinnitatud Head Ühingujuhtimise Tava (HÜT) alates oma aktsiate noteerimisest 18. mail 2006. Käesolev aruanne kirjeldab Nordecon AS-i juhtimist 2024. aastal ning selle vastavust HÜT juhistele. Hea ühingujuhtimise nõuded on emitendile järgimiseks soovituslikud ning nendest eemaldumist selgitab emitent HÜT aruandes. Nordecon AS järgis 2024. 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. 2024. 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 2024. aastal aktsionäride õiguste teostamisel HÜT punkti 1.1 alapunktide juhiseid.

## Üldkoosoleku kokkukutsumine ja avaldatav teave

Nordecon AS-i aktsionäride korraline üldkoosolek toimus 22. mail 2024. 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](http://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 2024. 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 2024. 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.

2024. 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 2024. 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 liikmega sõlmib tema ülesannete täitmiseks teenistuslepingu nõukogu esimees.

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



2024. aastal oli juhatuse koosseis alljärgnev:

	<b>Amet/vastutusvaldkond</b>	<b>Teenistusaja algus</b>	<b>Teenistusaja lõpp</b>
Maret Tambek	<b>Juhatusesimees</b> Nordecon AS-i ja kontserni üldjuhtimine ning finants- ja tugiteenused	01.05.2017	30.04.2027
Priit Luman	<b>Juhatuseliige</b> Kinnisvaraarendus ja väliturud	01.05.2017	31.12.2024
Tarmo Pohlak	<b>Juhatuseliige</b> Müük ja ettevalmistus ning ehitustegevus	05.06.2023	04.06.2026

\*Juhatusesimehe Gerd Mülleri teenistusleping lõppes 07.01.2024.

### Juhatuses tasustamine

Juhatuses tasustamise info on toodud Tasustamisaruandes.

Nordecon AS on 2024. aastal täitnud juhatuse koosseisu ja tasu osas HÜT punkti 2.2 alapunktide juhiseid.

### Huvides konflikt

Juhatuses 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.

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

Juhatuses 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 huvides 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 2024. aastal juhatuse huvides 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. Juhatusesimees 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. 2024. aastal toimus kokku 4 nõukogu koosolekut ning lisaks toimus kaks elektroonilist otsustamist. Nõukogu osales koosolekutel ja elektroonilistel hääletamistel täies koosseisus.

Nordecon AS täitis 2024. 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.

23.05.2023 toimunud korralisel üldkoosolekul otsustati määrata 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 2024. aastal 199 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 66 tuhat eurot (2023: vastavalt 179 tuhat eurot ja 59 tuhat eurot).

2024. aastal oli nõukogu koosseis alljärgnev:

Nimi	Amet	Teenistusaja algus	Teenistusaja lõpp	2024 arvestatud tasud (tuhat eurot)	2023 arvestatud tasud (tuhat eurot)
Toomas Luman	Nõukogu esimees, AS Nordic Contractors esindaja	09.01.2006	20.05.2025	114	103
Andri Hõbemägi	Nõukogu aseesimees, AS Nordic Contractors esindaja	25.05.2013	24.05.2028	37	34
Vello Kahro	Nõukogu liige, sõltumatu liige	20.05.2015	20.05.2025	16	14
Sandor Liive	Nõukogu liige, sõltumatu liige	20.05.2015	20.05.2025	16	14
Andre Luman	Nõukogu liige, AS Nordic Contractors esindaja	20.05.2020	20.05.2025	16	14

Aruandeperioodil oli moodustatud nõukogu liikmete tulemustasu reserv summas 198 tuhat eurot, s.h. nõukogu esimees 132 tuhat eurot ja nõukogu aseesimees 66 tuhat eurot (2023: 0 eurot), millele lisandus sotsiaalmaks 65 tuhat eurot. Moodustatud tulemustasu reservist kuulub 2025. aasta väljamaksmisele 125 tuhat eurot (nõukogu esimees 83 tuhat eurot ja nõukogu aseesimees 42 tuhat eurot), ülejäänud tulemustasu väljamaksmine on seotud 2025. aasta eesmärkide täitmisega.

Nordecon AS täitis 2024. 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 pakumisi, mis on suunatud emitendile.

Nõukogu liige ei tohi hääletada nõukogu koosolekul, kui otsustatakse tema ja Nordecon AS-i vahelise tehingu teostamiseks nõusoleku andmist või kui sarnane huvide konflikt on tingitud tehingust nõukogu liikmega seotud osapoollega. Nõukogu liikmel on keelatud ilma aktsionäride üldkoosoleku loata konkureerida Nordecon AS-iga.

Nordecon AS täitis 2024. aastal nõukogu ülesannete osas HÜT punkti 3.3 alapunktide juhiseid.

## Juhatus ja nõukogu koostöö

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

Juhatus ja nõukogu on teinud 2024. aastal aktiivset koostööd, et jälgida emitendi arengukava täitmist ning strateegiliste eesmärkide saavutamist. Juhatus lähtub emitendi juhtimisel nõukogu poolt antud strateegilistest juhustest ning arutab nõukoguga strateegilisi juhtimisküsimusi kindlate ajavahemike tagant.

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

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

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

Nordecon AS täitis 2024. aastal juhatuse ja nõukogu koostöö osas HÜT punktide 4.1-4.3 alapunktide juhiseid.

## Mitmekesisuspoliitika rakendamine

Eesti Raamatupidamisseaduse § 24<sup>2</sup> lg 4 kohaselt peab suurettevõtja, kelle emiteeritud hääleõigust andvad väärt-paberid on võetud kauplemisele Eesti või muu lepinguriigi reguleeritud väärt-paberiturule, ühingujuhtimise aruandes kirjeldama äriühingu juhatuses ja kõrgemas juhtorganis ellu viidavat mitmekesisuspoliitikat ning selle rakendamise tulemusi aruandeaastal. Kui mitmekesisuspoliitikat aruandeaastal rakendatud ei ole, tuleb selle põhjuseid selgitada ühingujuhtimise aruandes.

Kontsern ei rakendanud 2024. 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 põhimõtte ei võta emitendilt õigust viivitada siseteabe avaldamisega ega edastada avalikustamata siseteavet selle saamiseks õigustatud isikutele. Emitendi peamised infokanalid aktsionäride ja investorite teavitamisel on Nasdaq Tallinna börsi infosüsteem ja emitendi veebileht [www.nordecon.com](http://www.nordecon.com). Kasutatavates infokanalites avalikustatakse teave üheaegselt nii eesti kui ka inglise keeles.

Avalikustatava teabe osas lähtutakse Nasdaq Tallinna börsi reglemendist ja väärt-paberituru seadusest. Ettevõtte on määranud olulistest ehituslepingutest teavitamise piirmääraks 2024. aastal 2,3 miljonit eurot. 2024. aastal avalikustas Nordecon AS 22 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 avalikustamisaeg. Lisaks on emitendi veebilehel avalikustatud HÜT punktis 5.3 märgitud info, mis puudutab konkreetseid aruandeid või informatsiooni.

### Kohtumised investorite ja finantsanalüütikutega

Investoritega kokkusaamised toimuvad jooksvalt investorite soovidele vastu tulles. Nordecon AS korraldab andmevahetuse ajakirjanike ja analüütikutega läbimõeldult ja hoolikalt läbi selleks määratud kõneisikute. Ettevõtte hoidub suhtlemisel analüütikutega tegudest, mis võivad seada ohtu analüütikute sõltumatuse või emitendi sõltumatuse

analüütikutest. Ettevõtte ei korraldanud kohtumisi analüütikutega ega teinud investoritele esitlusi vahetult enne finantsaruannete (vahearuanded, majandusaasta aruanne) avalikustamise kuupäevi.

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

Nordecon AS täitis 2024. aastal teabe avaldamise osas HÜT peatükk 5 juhiseid.

2024. aastal ei toimunud kohtumisi investoritega.

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

Ettevõtte on arvamusel, 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, väärtipaberibörsi reeglistikes, äriseadustikus ning muudes seadusaktides sätestatud nõuete kohaselt.

Nordecon AS avaldab oma kvartaalsed vahearuanded pärast nende valmimist ning juhatuse poolt heaks kiitmist ning majandusaasta aruande vahetult pärast nõukogu poolt 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 11) finantsinfo nende ettevõtete kohta, mis ei ole konsolideeritud, kuid milles emitendil on oluline osalus ning tehingud aktsionäridega (lisa 35).

Nordecon AS täitis 2024. 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 2024. aastal audiitoritele teenuste eest kokku 103 tuhat eurot.

Audiitor andis nõukogu poolt moodustatud auditikomiteele kirjaliku ülevaate ettevõtte 2024. aasta auditeerimise käigust, tehtud tähelepanekutest ning muudest olulistest temadest, mida arutati ettevõtte juhatusega.

Nordecon AS täitis 2024. aastal auditeerimise osas HÜT punkti 6.2 alapunktide juhiseid.

## 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 Põhinimekiri
<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 euronil ning soetas samas mahus ning hinnaga omaaktsiad. Nordecon AS-i aktsiakapital jaguneb 32 375 483 nimiväärtuseta nimeliseks lihtaktsiaks.

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

### Aktsiatega kauplemise koondtulemused

#### Väärtpaberi kauplemisajalugu

Hind (EUR)	2024	2023	2022	2021	2020
Avamishind	0,62	0,69	1,21	1,15	1,04
Kõrgeim	0,74	0,93	1,29	1,84	1,21
Keskmine	0,57	0,75	0,88	1,29	1,04
Madalaim	0,48	0,61	0,65	1,08	0,78
Viimane sulgemishind	0,67	0,62	0,69	1,20	1,14
Kaubeldud aktsiaid (tk)	1 923 109	1 749 055	2 599 303	7 037 117	6 021 881
Tehingute maht, mln EUR	1,10	1,30	2,40	9,32	5,99
Noteeritud aktsiate arv (31.12.), tuhat tk	32 375	32 375	32 375	32 375	32 375
Turuvärtus (31.12.), mln EUR	21,76	20,14	22,34	38,85	36,91

#### Aksia väärtuse suhtarvud

Suhtarv	2024	2023	2022	2021	2020
P/E	5,5	-20,8	-6,0	-6,0	14,6
P/B	0,8	0,9	0,9	1,5	1,1

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

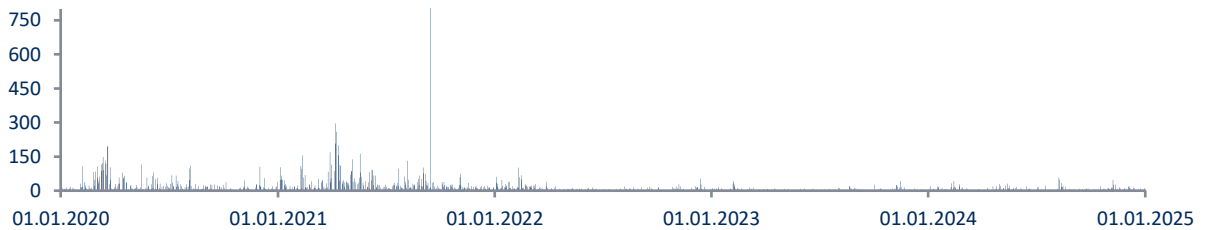
P/B = aktsia aasta viimane sulgemishind / (emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital/ aktsiate arv)

## Nordecon AS-i aktsia hinna ja tehingute mahtude dünaamika aastatel 2020-2024

### Aktisahinna liikumine eurodes



### Tehingute päevakäibed tuhandetes eurodes



### Aktisahinna muutumine võrreldes peamise võrdlusindeksiga OMX Tallinn aastatel 2020-2024



Indeks/aktsia	01.01.2020*	31.12.2024	+/-%
OMX Tallinn	1 279,70	1 733,00	+35,42%
NCN1T	1,03 EUR	0,67 EUR	-34,76%

\* Nasdaq Tallinna börsi sulgemishind ja OMXT indeksi väärtus seisuga 31.12.2019.

## Aktsionäride struktuur

### Nordecon AS-i suurimad aktsionärid seisuga 31.12.2024

Aktsionär	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
AS Nordic Contractors	16 563 145	51,16
Lüksusjaht AS	4 332 342	13,38
Toomas Luman	806 650	2,49
Olegs Radcenko	574 200	1,77
Nõmme Erahamariduse SA	370 370	1,14
Lembit Talpsepp	363 099	1,12
SEB Pank AS kliendid	300 000	0,93
OÜ Alar Invest	255 000	0,79
Genadi Bulatov	250 600	0,77
Endel Palla	200 000	0,62

### Nordecon AS-i aktsionäride struktuur seisuga 31.12.2024

	Aktsionäride arv (tk)	Osalus (%)
Aktsionärid osalusega > 5%	2	64,54
Aktsionärid osalusega 1%-5%	4	6,53
Aktsionärid osalusega < 1%	6 271	26,31
Omaaktsiad	1	2,62
<b>Kokku</b>	<b>6 278</b>	<b>100</b>

### Aktsionäride struktuur tegevusalade ja juriidilise vormi järgi seisuga 31.12.2024:

Tegevusala ja juriidiline vorm	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Juriidilistest isikutest ettevõtted	23 679 580	73,14
Füüsilised isikud	7 709 207	23,81
Finantsasutused (pangad, investeerimisfondid)	986 696	3,05
<b>Kokku</b>	<b>32 375 483</b>	<b>100</b>

### Aktsionäride struktuur aktsionäride asukohamaa järgi seisuga 31.12.2024:

Asukohamaa	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Eesti	30 955 877	95,61
Läti	755 041	2,33
Leedu	370 160	1,14
Soome	231 217	0,71
Saksamaa	18 240	0,06
Ameerika Ühendriigid	14 080	0,05
Rootsi	11 159	0,03
Holland	10 710	0,03
Taani	2 477	0,01
Muud	6 522	0,03
<b>Kokku</b>	<b>32 375 483</b>	<b>100</b>

### Nordecon AS-i nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad seisuga 31.12.2024

Nõukogu		Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Toomas Luman (AS Nordic Contractors, OÜ Luman ja Pojad)*	Nõukogu esimees	17 534 795	54,16
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
<b>Kokku</b>		<b>17 619 795</b>	<b>54,42</b>

\* Erasiku poolt kontrollitud ettevõtted

**Nordecon AS juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad seisuga 31.12.2024:**

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

**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 väärtpaberiturü üldise kapitalitootlusega.

**Nordecon AS-i poolt eelmistel aastatel aktsionäridele makstud dividendid:**

Väljamaksmise aasta	Väljamakstud dividendid EUR '000	Aktsiate arv tuhandedes	Dividend aktsia kohta EUR	Dividendi määr puhaskasumist*
2020	0	31 529	0	0
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

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



## Tasustamisaruanne

Tasustamisaruanne kajastab teavet Nordecon AS juhatusele 2024. aastal makstud tasude ja muude hüvitiste kohta.

Tasustamis põhimõtete 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 eesmärgi 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 rakendamisega 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 2024

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud moodustasid 2024. aastal 527 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 174 tuhat eurot (2023: vastavalt 775 tuhat eurot ja 255 tuhat eurot). 2023. aasta tasud sisaldasid juhatuse liikme teenistuslepingu lõppemise tasusid summas 222 tuhat eurot.

Aruandeperioodil oli moodustatud juhatuse liikmete tulemustasu reserv summas 741 tuhat eurot (2023: 0 eurot), millele lisandus sotsiaalmaks 245 tuhat eurot. Moodustatud tulemustasu reservist kuulub 2025. aasta väljamaksmisele 467 tuhat eurot, ülejäänud tulemustasu väljamaksmine on seotud 2025. aasta eesmärkide täitmisega.

EUR'000	Teenistustasu	Muud hüved	Tulemustasu reserv	Tasu kokku
Maret Tambek (juhatuse esimees)	215	17	344	576
Priit Luman (juhatuse liige)	143	15	183	341
Tarmo Pohlak (juhatuse liige)	166	16	214	396
Gerd Müller (juhatuse esimees)	3	-	-	3

**Tulemustasu reservi jagunemine:**

EUR'000	Tasutakse 2025 aastal	Tasutakse 2025. aasta EBITDA eesmärkide saavutamisel 2026. aastal
Maret Tambek (juhatuse esimees)	217	127
Priit Luman (juhatuse liige)	115	68
Tarmo Pohlak (juhatuse liige)	135	79

Muude hüvedena on juhatusel kasutada ametiauto, telefonikompensatsioon, täiendav tasustatud puhkus, koolitused, jms. 2024. aasta muude hüvede kuludena on kajastatud ametiauto, telefoni ja koolituste kulud.

**Juhatuse teenustasu, emaettevõtte töötajate täistööaja keskmine tasu ning kontserni tulemuslikkus**

EUR'000	2024	2023	2022	2021	2020
<b>Juhatuse teenistustasu*</b>					
Maret Tambek (juhatuse esimees)	215	137	126	111	109
Priit Luman (juhatuse liige)	143	118	103	90	93
Tarmo Pohlak (juhatuse liige)	166	86	-	-	-
Gerd Müller (juhatuse esimees)	3	212	188	168	169
Ando Voogma	-	-	-	-	61
<b>Juhatuse lahkumishüvitis</b>					
Gerd Müller	-	222	-	-	-
<b>Juhatuse kontserni tütarettevõtte juhtimise tasu</b>					
Maret Tambek	-	-	-	0,09	0,09
Kontserni EBITDA	11 025	-412	2 791	-2 437	4 105
Töötajatele keskmine aasta tasu	39	35	31	29	30

\*Juhatuse liikmete teenistusperioodid:

Maret Tambek	01.05.2017 – 30.04.2027
Priit Luman	01.05.2017 – 31.12.2024
Tarmo Pohlak	05.06.2023 – 04.06.2026
Gerd Müller	08.01.2018 – 07.01.2024
Ando Voogma	01.08.2017 – 31.07.2020

Muutuvtasu tagasinõudmise võimalust ettevõttes ei rakendata.

Tasusüsteemist kõrvale kalduvaid erandeid juhatuse tasustamisel tehtud ei ole.

## Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne

## Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

EUR '000	Lisa	31.12.2024	31.12.2023
<b>VARA</b>			
<b>Käibevara</b>			
Raha ja raha ekvivalendid	7	8 195	11 892
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	8	29 449	37 010
Ettemaksed	9	3 543	1 789
Varud	10	28 091	25 879
<b>Käibevara kokku</b>		<b>69 278</b>	<b>76 570</b>
<b>Põhivara</b>			
Pikaajalised finantsinvesteeringud		77	76
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	8	10 681	9 113
Kinnisvarainvesteeringud	12	5 517	5 517
Materiaalne põhivara	13	13 247	14 292
Immateriaalne põhivara	14	14 951	14 964
<b>Põhivara kokku</b>		<b>44 473</b>	<b>43 962</b>
<b>VARA KOKKU</b>		<b>113 751</b>	<b>120 532</b>
<b>KOHUSTUSED</b>			
<b>Lühiajalised kohustused</b>			
Laenukohustused	15	12 626	10 188
Võlad hankijatele	17	36 819	39 855
Muud võlad	18	10 260	9 241
Ettemaksed	19	12 472	20 602
Eraldised	20	1 333	1 129
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>73 510</b>	<b>81 015</b>
<b>Pikaajalised kohustused</b>			
Laenukohustused	15	5 720	8 563
Võlad hankijatele	17	5 091	6 011
Eraldised	20	2 826	2 405
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>13 637</b>	<b>16 979</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>87 147</b>	<b>97 994</b>
<b>OMAKAPITAL</b>			
Aktsiakapital	21	14 379	14 379
Omaaktsiad		-660	-660
Ülekurss		635	635
Kohustuslik reservkapital	21	2 554	2 554
Realiseerumata kursivahed	21	4 034	3 786
Jaotamata kasum		4 746	919
<b>Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital</b>		<b>25 688</b>	<b>21 613</b>
<b>Mittekontrolliv osalus</b>		<b>916</b>	<b>925</b>
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>26 604</b>	<b>22 538</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>113 751</b>	<b>120 532</b>

Lisad lehekülgedel 62-113 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks

## Konsolideeritud koondkasumiaruanne

EUR´000	Lisa	12k 2024	12k 2023
Müügitulu	24	223 925	186 464
Müüdnud toodangu, teenuste ja kaupade kulu	27	-207 155	-182 655
<b>Brutokasum</b>		<b>16 770</b>	<b>3 809</b>
Turunduskulud		-422	-497
Üldhalduskulud	28	-7 878	-6 564
Muud äritulud	29	286	286
Muud ärikulud	29	-695	-465
<b>Äri kasum (kahjum)</b>		<b>8 061</b>	<b>-3 431</b>
Finantstulud	30	678	613
Finantskulud	30	-3 011	-3 356
<b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>		<b>-2 333</b>	<b>-2 743</b>
<b>Maksustamiseelne kasum (-kahjum)</b>		<b>5 728</b>	<b>-6 174</b>
Tulumaks	31	-563	-244
<b>Puhaskasum (-kahjum) jätkuvatest tegevustest</b>		<b>5 165</b>	<b>-6 418</b>
<b>Aruandeperioodi kasum mittejätkuvast tegevusest</b>		<b>-</b>	<b>8 474</b>
<b>Perioodi puhaskasum</b>		<b>5 165</b>	<b>2 056</b>
<b>Muu koondkasum:</b>			
<b>Tulevikus ümber klassifitseeritavad kirjed puhaskasumisse või -kahjumisse</b>			
Realiseerumata kursivahed		248	470
<b>Kokku muu koondkasum</b>		<b>248</b>	<b>470</b>
<b>KOKKU KOONDKASUM</b>		<b>5 413</b>	<b>2 526</b>
<b>Puhaskasum (-kahjum):</b>			
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa		3 827	-942
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		1 338	2 998
<b>Kokku puhaskasum</b>		<b>5 165</b>	<b>2 056</b>
<b>Koondkasum (-kahjum):</b>			
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa		4 075	-472
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		1 338	2 998
<b>Kokku koondkasum</b>		<b>5 413</b>	<b>2 526</b>
<b>Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta emaettevõtte aktsionäridele jätkuvatest tegevustest:</b>			
Tavapuhaskasum (- kahjum) aktsia kohta eurodes		0,12	-0,31
Lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta eurodes		0,12	-0,31
<b>Aruandeperioodi puhaskasum aktsia kohta emaettevõtte aktsionäridele mittejätkuvatest tegevusest:</b>			
Tavapuhaskasum (- kahjum) aktsia kohta eurodes		-	0,28
Lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta eurodes		-	0,28

Lisad lehekülgedel 62-113 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

EUR'000	Lisa	2024	2023
<b>Rahavood äritegevusest</b>			
Laekumised ostjatelt <sup>1</sup>		273 153	345 372
Maksud hankijatele <sup>2</sup>		-242 605	-294 828
Makstud käibemaks		-9 272	-12 337
Maksud töötajatele ja töötajate eest		-19 964	-24 715
Makstud tulumaks		-237	-615
<b>Netorahavoog äritegevusest</b>		<b>1 075</b>	<b>12 877</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>			
Materiaalse põhivara soetamine		-328	-362
Materiaalse põhivara müük		319	431
Tütarettevõtte müük, neto rahavoog	23	0	-970
Antud laenud		-876	-531
Antud laenude laekumised		5	22
Saadud dividendid		6	12
Saadud intressid		307	50
<b>Netorahavoog investeerimistegevusest</b>		<b>-567</b>	<b>-1 348</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>			
Saadud laenud	15	1 896	1 197
Saadud laenude tagasimaksud	15	-1 633	-2 291
Rendikohustuse põhiosa tagasimaksud	15, 16	-2 220	-3 060
Rendimaksetega seotud intressimaksud		-339	-430
Makstud intressid		-651	-802
Makstud dividendid		-1 347	-1 494
Muud laekumine		116	6
<b>Netorahavoog finantseerimistegevusest</b>		<b>-4 178</b>	<b>-6 874</b>
<b>Rahavoog kokku</b>		<b>-3 670</b>	<b>4 655</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul</b>		<b>11 892</b>	<b>7 238</b>
Valuutakursimuutused		-27	-1
Raha jäägi muutus		-3 670	4 655
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul</b>		<b>8 195</b>	<b>11 892</b>

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

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

Lisad lehekülgedel 62-113 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			
<b>Saldo seisuga 31.12.2022</b>	<b>14 379</b>	<b>-660</b>	<b>2 554</b>	<b>635</b>	<b>3 316</b>	<b>2 691</b>	<b>22 915</b>	<b>4 345</b>	<b>27 260</b>
Perioodi kasum (-kahjum)	0	0	0	0	0	-942	-942	2 998	2 056
Muu koondkasum	0	0	0	0	470	0	470	0	470
<b>Aruandeperioodi koondkasum (-kahjum) kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>470</b>	<b>-942</b>	<b>-472</b>	<b>2 998</b>	<b>2 526</b>
Tütarettevõtte müügiga seotud vähemusosaluse muutus	0	0	0	0	0	0	0	-4 915	-4 915
Muud liikumised	0	0	0	0	0	-830	-830	0	-830
<b>Tehingud omanikega</b>									
Väljamakstud dividendid	0	0	0	0	0	0	0	-1 503	-1 503
<b>Tehingud omanikega kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 503</b>	<b>-1 503</b>
<b>Saldo seisuga 31.12.2023</b>	<b>14 379</b>	<b>-660</b>	<b>2 554</b>	<b>635</b>	<b>3 786</b>	<b>919</b>	<b>21 613</b>	<b>925</b>	<b>22 538</b>
Perioodi kasum	0	0	0	0	0	3 827	3 827	1 338	5 165
Muu koondkasum	0	0	0	0	248	0	248	0	248
<b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>248</b>	<b>3 827</b>	<b>4 075</b>	<b>1 338</b>	<b>5 413</b>
<b>Tehingud omanikega</b>									
Väljamakstud dividendid	0	0	0	0	0	0	0	-1 347	-1 347
<b>Tehingud omanikega kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 347</b>	<b>-1 347</b>
<b>Saldo seisuga 31.12.2024</b>	<b>14 379</b>	<b>-660</b>	<b>2 554</b>	<b>635</b>	<b>4 034</b>	<b>4 746</b>	<b>25 688</b>	<b>916</b>	<b>26 604</b>

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 21.

Lisad lehekülgedel 62-113 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 enamusaktsionär 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) 31.12.2024 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne hõlmab emaettevõtet ja tema tütarettevõtteid (edaspidi koos nimetatuna kontsern) ning osalusi kontserni sidusettevõtetes. Kontserni peamised tegevusalad on hoonete ja rajatiste ehituse peatöövõtt, strateegiliselt kehtestatud piirides ka kinnisvara arendustegevus. Tütarettevõtete ning sidusettevõtte kaudu tegutseb kontsern lisaks Eestile Ukrainas ja Rootsis. Leedus registreeritud tütarettevõtte tegevus on peatatud.

2024. aastal ei toimunud olulisi muudatusi kontserni struktuuris.

## LISA 2. Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused

### Vastavuse kinnitus

Nordecon AS-i 2024. 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 21.04.2025.

### 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 2024. aastal olulises osas Eestisse. 2024. aastal majanduslangus Eestis pidurdus, kuid oli siiski väikses languses (0,3%). Suurima positiivse mõjuga olid peamiselt info ja side, põllumajandus ning kinnisvaraala tegevus. Majandust pidurdasid enim ehitus, töötlev tööstus ja kaubandus.

Ehitusmaht vähenes 2024. aastal 2023. aastaga võrreldes kokku 6%, ainult kohaliku ehitusturgu arvestades vähenes ehitusmaht 7%. Statistikaameti esialgsetel andmetel ehitasid Eesti ehitusettevõtted 2024. aastal Eestis ja välisriikides kokku 3,9 miljardi euro eest, millest hooned moodustasid 2,4 ja rajatised 1,5 miljardit eurot. Võrreldes 2023. aastaga ehitati hooneid 9% ja rajatisi (s.h teed, sadamad, magistraalorustikud, side- ja elektriliinid) 2% vähem.

2024. aastal tõusis ehitushinna indeks võrreldes 2023. aastaga 1,6%. Indeksi kasvu mõjutajaks on olnud peamiselt tööjõukulude kasv, samas on odavnenud ehitusmaterjalide hinnad. Ehitushinna oluliseks mõjutajaks on jätkuvalt vähene nõudlus, mis ei ole vaatamata sisendhindade stabiliseerumisele taastunud. Kuigi intressimäärade langus ning pigem madalad ehitushinnad, milles täiendav oluline langus ei ole tõenäoline, on muutnud investeeringute tegemise pigem soodsaks, ei ole näha erainvesteeringute olulist kasvu.

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.

### **Esitusviisi muutused**

Alates 2024. aastast esitatakse konsolideeritud koondkasumiaruandes rida-realt konsolideerituna ainult jätkuvate tegevuste tulemused, samas kui 2023.a aruandes esitati eraldi veerus nii kogutulemused (sisaldades ka mittejätkuvate tegevuste tulemust) kui ka jätkuvate tegevuste tulemused.

Kontserni mittejätkuvad tegevused ei oma mõju 2024.a aruandeperioodile ja selle tulemustele, mistõttu on käesolevas aastaaruandes mittejätkuvate tegevuste esitusviisi konsolideeritud koondkasumiaruandes muudetud, sest selles antud tulemuste konsolideerimine rida-realt ei anna enam täiendavat olulist informatsiooni aruande kasutajatele.

Esitusviisi muutuse tulemusena on mittejätkuvate tegevuste mõju konsolideeritud kasumiaruandes esitatud eraldi kokku netona real "Aruandeperioodi kasum mittejätkuvast tegevusest".

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

#### **Ehituslepingute tulu kajastamine valmidusastme meetodil (lisa 25) (H)**

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

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

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

#### **Varude neto realiseerimisväärtuse määramine (lisa 10) (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 müüdüd 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.

### **Kinnisvarainvesteeringute klassifitseerimine (O) ja hindamine (H) (lisad 4, 12)**

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 õiglases 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 sõjalukorras on kaasa toonud olukorra, kus seisuga nii 31.12.2024 kui ka 31.12.2023 puudus võimalus saada kontserni Ukrainas asuva kinnistu kohta rahvusvaheliselt tunnustatud sõltumatute hindajate hinnanguid. 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. Kinnistu ei ole saanud sõjategevuses kahjustada ning kontsernil on territoriaalne kontroll kinnistu üle.

### **Eraldised ja tingimuslikud kohustused (lisad 20, 33) (H)**

Eraldiste 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 teedeehituses 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.

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

### Firmaväärtuse hindamine (lisa 14) (H)

Kontsern hindab vähemalt kord aastas tütarettevõtete soetamisest tekkinud firmaväärtuse kaetava väärtuse võimaliku 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 11,1% ja 11,4%. Seisuga 31.12.2024 ja 31.12.2023 firmaväärtuste allahindlusvajadust ei tuvastatud. Firmaväärtuse testimisel kasutatud diskontomäärade muutuse mõju kasutusväärtusele on esitatud lisa 14.

### Laenuõuete hindamine (lisa 8) (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 laenusaja 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 hinnanud 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 31.12.2024 ja 31.12.2023 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.

## 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 01.01.2024. Muudatuste rakendamine ei toonud kaasa olulist mõju kontserni konsolideeritud finantsaruannetele.

- Standard IAS 1 „Kohustiste liigitamine lühi- või pikaajaliseks“ muudatused.
- Standard IAS 1 „Eritingimustega pikaajalised kohustised“ muudatused.
- Standard IAS 7 ja IFRS 7 „Tarnijate rahastamise kokkulepped“ muudatused.

### 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“ ning see keskendub kasumiaruande uuendamisele, peamised uued mõisted on seotud:

- struktureeritum kasumiaruanne
- kohustusliku avalikustamisega finantsaruannetes teatud kasumi või kahjumi tulemuslikkuse näitajate kohta, mis on esitatud väljaspool ettevõtte finantsaruandeid (st juhtkonna määratletud tulemusnäitajad)
- täiustatud agregeerimise ja jaotamise põhimõtetega, mida kohaldatakse peamiste finantsaruannete ja lisade suhtes üldiselt.

IFRS 18 ei mõjuta finantsaruannete kirjete kajastamist ega mõõtmist, kuid see võib muuta seda, mida ettevõtte kajastab oma „ärikasumi või -kahjumina“. Kontsern tegeleb võimaliku mõju hindamisega.

#### **Muud jõustumata standardid, tõlgendused ja avaldatud standardite muudatused**

Järgnevad uued standardid, tõlgendused ja muudatused ei kohaldu veel 31. detsembril 2024 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.

- „Vahetatavuse puudumine“ (IAS 21 muudatused)
- „Finantsinstrumentide liigitamise ja mõõtmise muudatused“ (IFRS 9 ja IFRS 7 muudatused)\*
- IFRS 19 „Avaliku aruandekohustuseta tütarettevõtted: avalikustatav teave“\*
- 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, Ukraina ja Soome tütarettevõtted vastavalt Rootsi, Ukraina ja Soome raamatupidamistava arvestuspõhimõtteid. Erinevuse korral ühtlustatakse konsolideerimisel arvestuspõhimõtted kontsernis kasutatavate põhimõtetega.

#### **Sidusettevõtted**

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

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

Kontserni konsolideeritud finantsaruannetes kajastub kontserni proportsionaalne osa kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute tuludest, kuludest ja omakapitali muudatustest pärast nende kooskõlla viimist kontserni arvestuspõhimõtetega alates olulise mõju tekke kuupäevast kuni selle lõppemise kuupäevani. Kui kontserni osa kahjumist ületab investeeringu raamatupidamisväärtust, siis vähendatakse investeeringu väärtus nullini ning edasiste kahjumite kajastamine finantsaruannetes lõpetatakse, välja arvatud ulatuses, mille osas on kontsernil 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.

## Ühiselt kontrollitavad tegevused

Ühiselt kontrollitavad tegevused on ühissettevõtmise liik, kus iga ühissettevõtja kasutab ühise tegevuse läbiviimiseks oma ettevõtte vara ning ühiseks ettevõtmiseks ei asutata ühissettevõtjate poolt eraldi äriühingut ega soetata ühiselt kontrollitavaid varaobjekte. Konsolideeritud raamatupidamisaruanded sisaldavad seega varaobjekte, mis on kontserni kontrolli all, kohustusi, mida kontsern on võtnud kanda seoses oma osaga ühiselt kontrollitava tegevuse läbiviimisel. Samuti sisalduvad konsolideeritud aruannetes kontserni poolt tehtud kulutused ja proportsionaalne osa tuludest seoses ühiselt kontrollitava tegevuse läbiviimisega.

## Välisriikides asuvate tütarettevõtete finantsaruannete teisendamine

Välisriikides asuvate tütarettevõtete vara ja kohustused (sealhulgas äriühenduse käigus soetatud varaobjektide ümberhindamiste tulemused) on ümber teisendatud eurodesse aruandeperioodi lõpus kehtinud valuutakursside alusel. Tulu ja kulud on teisendatud eurodesse tehingu kuupäeval kehtinud valuutakursside alusel või aruandeperioodi keskmisi kursside kasutades, kui vahetuskurss euro ja välisvaluuta vahel on olnud stabiilne. Ümberhindamisel kasutatud erinevate kuupäevade valuutakursside mõjul tekkinud kursivahed on kajastatud muus koondkasumis või -kahjumis. Välisriigis asuva tütarettevõtte täielikul või osalisel võõrandamisel, millega kaasneb kontrolli lõppemine, kajastatakse vastav osa realiseerumata kursivahedest aruandeperioodi tulu või kuluna.

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

	Kuupäev	Rootsi kroon (SEK)	Ukraina grivna (UAH)*
1 euro (EUR)	31.12.2024	11,459	43,9266
1 euro (EUR)	31.12.2023	11,096	42,2079

\* Euroopa Keskpank ei avalda UAH vahetuskurssi. 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 võlainstrumentide korrigeeritud soetusmaksumuse arvutamiseks ja intressitulude jaotamiseks vastavale lepinguperioodile. Sisemine intressimäär on määr, millega diskonteeritakse oodatavad tulevased laekumised võlainstrumentide eeldatava kehtivusaja või vajadusel lühema perioodi jooksul täpselt võlainstrumentide 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 õiglasest väärtusest, mis hõlmab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit, välja arvatud finantskohustused, mida kajastatakse õiglasest väärtusest läbi perioodi kasumi või kahjumi. Finantskohustused kajastatakse tehingupäeval, s.o finantskohustuse tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise) päeval.

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

Kui ettevõtte kavatseb 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 muidu 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 soetamiskulutusi ning kaasnevaid kulutusi, 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 tootmismahinnas, 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 tavapärasest äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote lõpetamiseks ja müümiseks.

## Kinnisvarainvesteeringud

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

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

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

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

## Materiaalne põhivara

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

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest (sh laenukasutuse kulud). Soetamise järel kajastatakse materiaalsel põhivara finantsseisundi aruandes soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kui materiaalse põhivara objekt koosneb selgesti eristatavatest ja erineva eeldatava kasuliku elueaga komponentidest, võetakse komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena. Iga komponendi kuluminorm määratakse eraldi, lähtudes komponendi eeldatavast kasulikust elueast.

Arvele võetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud, nt mõne varaobjekti osade asendamine, lisatakse vara raamatupidamisväärtusele siis, kui on tõenäoline, et kontsern saab sellest väljaminekust tulevikus majanduslikku kasu ning väljaminekuga seotud vara soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Selliselt asendatud osad eemaldatakse finantsseisundi aruandest. Kõik muud põhivaraga seotud väljaminekud kajastatakse kulutuste tegemise perioodi kuludes.

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

Põhivara rühm	Kasulik eluiga aastates	Põhivara rühm	Kasulik eluiga aastates
Maa	Ei amortiseerita	Masinad ja seadmed	3-12
Ehitised	33	Muu põhivara	3-10

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

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

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

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

## Laenukasutuse kulud

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

## Immateriaalne põhivara

Kontserniväliste osapoolte käest soetatud immateriaalne vara võetakse arvele soetusmaksumuses. Arvele võtmise järel kajastatakse immateriaalsel vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud 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 kasulik eluiga on muutunud piiratuks, alustatakse vara amortiseerimist muutuse kuupäevast edasiulatuvalt.

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

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

#### Firmaväärtus

Äriühenduse tulemusena tekkinud firmaväärtus võetakse algselt arvele soetusmaksumuses.

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

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

#### Uurimis- ja arendusväljaminekud

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

Arendusväljaminekud on kulutused, mida tehakse uurimistulemuste rakendamisel uute konkreetsete toodete, teenuste, protsesside või süsteemide väljatöötamiseks, kujundamiseks või testimiseks. Arendusväljaminekuid kapitaliseeritakse immateriaalse põhivarana juhul, kui arendusväljaminekute suurus on võimalik usaldusväärset 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 krediitkahjumina nõuete esmasel kajastamisel. Kontsern kasutab allahindluste maatriksit, kus allahindlus arvutatakse nõuetele, lähtudes erinevatest aegumiste perioodidest.

#### *Mittefinantsvara*

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

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

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

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

#### *Allahindluse tühistamine*

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

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

#### **Eraldised ja tingimuslikud kohustused**

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

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

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

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

Eraldised rekultiveerimiskohustuse täitmiseks pärast kaevandustegevuse lõpetamist moodustatakse alates hetkest, millal kontsernil on tekkinud siduv kohustus teha vastavaid väljaminekuid või töid. Eeldatavad väljaminekud kajastatakse eraldisena vastavalt proportsioonile, mis valitseb tegelikult kaevandatud tooraine ja 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 reaalseks kohustuseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

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

## Rendiarvestus

### Kontsern kui rentnik

Rendid kajastatakse renditava varana varades ning rendikohustusena võlakohustuste hulgas alates hetkest, mil kontsern saab õiguse vara kasutada. Varad ja kohustused kajastatakse finantsseisundi aruandes rendimaksete nüüdisväärtuses. Rendimaksed jaotatakse rendikohustuse põhiosa tagasimakseteks ja finantskuluks (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 optioonide kasutamisega kaasnevad maksed (juhul, kui juhtkond on hinnanud optiooni kasutamist piisavalt kindlaks ning nende optioonide kasutamine on võetud arvesse rendiperioodi pikkuse arvestamisel).

Rendimakseid diskonteeritakse, kasutades rendi sisemist intressimäära või rentniku alternatiivset laenuintressimäära. Alternatiivne intressimäär on intressimäär, mida kontsern peaks maksma kui ta finantseeriks sarnase vara kasutusõiguse ostu laenuga. 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 pikendamis- ja katkestamisoptionide realiseerimise tõenäosust, võttes arvesse kõiki teadaolevaid asjaolusid, mis tekitavad majandusliku stiimuli optionide kasutamiseks. Rendilepingu pikendamisoptionidega hõlmatud perioodid (või perioodid pärast katkestamisoptioni) arvatakse rendiperioodi hulka siis, kui on piisavalt kindel, et pikendamisoptioni kasutatakse (või katkestamisoptioni ei kasutata). Juhtkond vaatab oma hinnangud seoses pikendamis- ja katkestamisoptionidega üle, kui juhtkonna otsusel on toimunud oluline sündmus, mis mõjutab tema algset hinnangut optionide kasutamise tõenäosuse osas või kui on muutunud rendilepingu katkestamatu periood.

## Kontsern kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse finantsseisundi aruandes tavakorras, analoogselt põhivara. Väljarenditava vara amortiseerimisel lähtutakse ettevõttes sama tüüpi varade suhtes rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksud 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 emaettevõtte aktsionäridele kuuluva osa jagamisel perioodi kaalutud keskmise ringluses olevate aktsiate arvuga. Lahustatud puhaskasum aktsia kohta leitakse jagades aruandeaasta puhaskasumi perioodi kaalutud keskmise ringluses olevate aktsiate arvuga, võttes arvesse ka potentsiaalsete lahustava toimega omakapitaliinstrumentide arvu. Perioodi kaalutud keskmise aktsiate arvu leidmisel arvestatakse fondi emissiooni teel emiteeritud aktsiate mõju ning puhaskasum aktsia kohta esitatakse võrreldava perioodi kohta arvutatuna samadel 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 maksamise kohustus tekib kasumi jaotamisel ning see kajastatakse kuluna (perioodi kasumis või kahjumis) dividendide väljakuulutamisel. Maksustamissüsteemi olemusest tulenevalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksuvarasid ega -kohustisi, välja arvatud võimalik edasilükkunud tulumaksukohustus ettevõtte investeeringutelt tütar-, sidus, ja ühisettevõtetesse ning filiaalidesse.

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

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

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

2024. aastal oli kehtiv tulumaksumäär 20% (20/80 makstavatest netodividendidest) ning kehtis erikord, mis nägi ette madalama tulumaksumäära 14% (14/86 dividendide netosummast) rakendamise regulaarsetele kasumijaotistele. Alates 1. jaanuarist 2025 on dividendide tulumaksumäär 22% (22/78 makstavatest netodividendidest). Regulaarsetele kasumijaotistele varem kehtinud soodumäär 14% (14/86) on kaotatud ning kõigile dividendidele rakendub ühtne maksustamine.

Füüsilistele isikutele makstavatelt dividendidelt, millele oli varem rakendatud 14% maksumäära, tuleb endiselt kinni pidada täiendav 7% tulumaksu. 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.

### **Julgeolekumaks**

Alates 1. jaanuarist 2026 kehtestatakse Eestis ajutine julgeolekumaks, mis koosneb järgmistest komponentidest:

- Käibemaksu standardmäär tõuseb 22%-lt 24%-le alates 1. juulist 2025.
- Füüsiliste isikute maksustatavale tulule rakendub täiendav 2% maks alates 2026. aastast.
- Ettevõtete kasumile rakendub täiendav 2% maks alates 2026. aastast, mis tähendab, et ettevõtete kasumite maksustamise kogumäär on 24% (22% tulumaks + 2% julgeolekumaks).

Julgeolekumaksu eesmärk on katta kulutusi riigi kaitsevõime tugevdamiseks ja muude julgeolekuga seotud investeringute tegemiseks. Ettevõtted peavad arvestama, et see maks tasutakse avansiliste maksetena alates 2026. aastast, lähtudes eelmise majandusaasta (või teatud juhtudel kvartali) kasumist.

### **Välismaised tütar- ja sidusettevõtted**

Ukrainas, Rootsis ja Leedus on ettevõtte puhaskasum tulumaksuga maksustatav. Vastavad tulumaksumäärad nendes riikides on: Ukrainas 18% (2023: 18%), Rootsis 20,6% (2023: 20,6%) ja Leedus 15% (2023: 15%). Maksustatav kasum arvutatakse ettevõtete kasumist enne tulumaksu, mida korrigeeritakse tulumaksu deklaratsioonides kohalike tulumaksuseaduste nõuetest lähtuvalt ajutiselt või püsivalt lubatud tulu- ja kulutäiendustega.

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

### **Segmendiaruandlus**

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

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

### **Mittejätkuvad tegevused**

Mittejätkuvate tegevustena kajastatakse kontserni äritegevuse osa, mille tegevus ja rahavood on selgelt eristatavad ülejäänud kontsernist ning mis esindab kontsernist bilansikuupäeva seisuga võõrandatud oluliste tütarettevõtete äritegevust. Mittejätkuvaks tegevuseks klassifitseerimine toimub võõrandamisel või kui tegevus vastab müügiks olevaks varaks liigitamise kriteeriumitele, olenevalt sellest, kumb toimub varem. Mittejätkuvate tegevuste tulemus näidatakse eraldi jätkuvate tegevuste tulemustest konsolideeritud kasumiaruandes netona real „Aruandeperioodi kasum mittejätkuvast tegevusest“.

## 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 teehooledepingud) tulud ja kulud teenuse müügist kajastatakse niipea, kui neid on võimalik valmidusastme meetodil usaldusväärsetl mōōta. Lepingu tulu koosneb lepingus algselt kokkulepitud summast, millele võivad lisanduda lisa- ja muudatustōōd, nōōded ja tulemustasud müügituluna kajastatavas ja usaldusväärsetl hinnatavas ulatuses. Ehituslepingu valmidusaste mōōratakse 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 arvestuspōōhimōōte „Lōōpetamata ehituslepingud“).

### Tulu kaupade ja valmistoodangu müügist

Kaupade ja valmistoodangu, s.h. kontserni omaarenduste müügist tekkinud tulu kajastatakse siis, kui müüdava varaobjekti omandiōōigusega seotud oluline kontroll on üle lōōnud ostjale, hōōvitise laekumine tehingust on tōōenōōline, tehinguga seotud kulud ning vōōimalikke tagastuste suurust saab usaldusväärsetl hinnata, puudub mōōjja jōōtkuv seos varaobjektiga ja müügitulu summat on vōōimalik usaldusväärsetl mōōradata.

Riskide ja hōōvede üleminek mōōjalt ostjale sõltub eelkōōige tehingu tōōübist ja lepingu tingimustest. Kaupade mōōjil on üleminekumomendiks üldjuhul kauba fōōüsiline üleandmine ostjale. Arendustegevuse käigus valminud ja arendustegevuseks soetatud kinnisvara omandiōōiguse üleminek fikseeritakse üldjuhul notariaalse asjaōōiguslepingu sõlmimisega. Summad, mis kliendid on maksnud enne lepingu sõlmimist, kajastatakse ettemaksetena.

### Finantstulu

Intressitulu kajastatakse tekkepōōhiselt, kasutades sisemise intressimōōra meetodit. Dividenditulu kajastatakse nōōudeōōiguse tekkimise hetkel.

### Lōōpetamata ehituslepingud

Lōōpetamata ehituslepingute tulud ja kulud kajastatakse valmidusastme meetodil. Ehituslepingu valmidusaste mōōratakse 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 lōōhiajalise kohustusena (kirjel „Ettemaksed“). Kui tellijatele on arveid esitatud vōōhem kui on arvestatud tulu valmidusastme meetodil, kajastatakse vahe finantsseisundi aruandes kōōibevarana (kirjel „Nōōded ostjate vastu ja muud nōōded“).

Kui saadavat tulu ei ole vōōimalik tōōpselt prognoosida, kajastatakse ehituslepingu tulu ainult tehtud kulude ulatuses. Kui on tōōenōōline, et ehituslepingu eeldatavad kogukulud ületavad eeldatavaid lepingulisi tulusid, kajastatakse kogu oodatav kahjum perioodi kasumis vōōi kahjumis.

### Investeeringud tōōtar-, sidus- ja ūhisettevōōtetesse Eesti raamatupidamise seadusega nōōtud emaeettevōōtte konsolideerimata finantsaruannetes

Emaettevōōtte konsolideerimata pōōhiaruanded esitatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tōōiendava informatsioonina kooskōōlas Eesti raamatupidamise seadusega ning emaeettevōōtte ei koosta IAS 27 mōōistes tōōiendavaid eraldiseisvaid finantsaruandeid.

Emaettevōōtte konsolideerimata finantsaruannetes kajastatakse investeeringud tōōtar-, sidus- ja ūhisettevōōtetesse soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodi kohaselt kajastatakse investeering algselt soetusmaksu- mused ehk omandamisel makstud tasu ūōōglases vōōärtuses ning hiljem korrigeeritakse vajadusel vōōärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Vōōärtuse langemisele viitavate asjaolude ilmnmisel vōōi minimaalselt kord aruandeperioodi lõpus viiakse lōōbi investeeringute kaetava vōōärtuse hindamise testi (arvestuspōōhimōōte „Vara vōōärtuse langus“). Allahindlused on kajastatud perioodi kasumis vōōi kahjumis.

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

## LISA 5. Finantsriskide juhtimine

Finantsinstrumentide kasutamisega kaasnevad kontsernile järgmised finantsriskid:

- Krediidirisk
- Likviidsusrisk
- Tururisk

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

Riskide maandamiseks töötatakse välja põhimõtted ning tegevuskavad, mille eesmärgiks on riskide tuvastamine ja analüüsimine, riskitaseme jälgimine, riskide hajutamine ajaliselt, tegevusalade lõikes ning geograafiliselt. Finantsriskide juhtimisel on keskne roll Nordecon AS-i finants- ja raamatupidamisosakonnal, kelle pädevusse kuulub riskihinnangute andmine ning erinevate riskihindamise ja -juhtimise tegevuskavade väljatöötamine ja juurutamine. Nordecon AS-i poolt välja töötatud riskijuhtimise põhimõtted kehtivad üldjuhul ka tütaretevõtetes. 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 tegevikkude 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 2023. aastaga on aruandeaastal avaliku sektori osa müügitulust suurenenud, moodustades ligikaudu 68% (2023: ligikaudu 41%). Suurimateks avaliku sektori klientideks on Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus ja Riigi Kinnisvara moodustades vastavalt ligikaudu 38% ja 8% kogu müügitulust (2023: Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus 13% ja Transpordiamet 10%). Krediidiriski juhtimisel tegeletakse nii ennetava tegevusega (lepingupartnerite krediitkõlblikkuse analüüs) kui ka riskide kontsentreerumise ja akumulatsiooniga. Kontserni ettevõtted teevad tehinguid vaid eelnevalt juhtkonna poolt krediitkõlblikuks tunnistatud uute osapooltega. Olemasolevate klientidega tehingute tegemisel tuginetakse krediitkõlblikkuse hindamisel peamiselt varasemale maksekäitumisele, aga ka jooksvale monitoorimisele. Kõrge krediitkõlblikkusega osapooltega toimub teenuse osutamine või kaupade müük ainult ettemaksuga.

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

Oodatavate krediitkahjumite osas kajastatakse nõuete ja laenude allahindlused. Kontserni arvestuspõhimõtete kohaselt kajastatakse kuludes kõik nõuded, mis on ületanud 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 ostjatele kui ka ehituslepingutest tulenevaid nõudeid tellijatele. Varade eeldatava krediitkahjumi hindamiseks kasutatakse eraldiste moodustamise maatriksit, mis põhineb kontserni ajaloolisel krediitkahjumi kogemusel, mida korrigeeritakse konkreetsete deebitoridega seotud tegurite, üldiste majandustingimuste, aruandekuupäeval finantsvarale rakenduvate tegelike ja prognoositavate

tingimuste ja nende suuna hinnanguga ning vajadusel ka raha ajaväärtusega. Kehtivusaja jooksul eeldatav krediidi- kahjum on eeldatav krediidikahjum, mis tuleneb kõigist finantsinstrumendi kehtivusajal võimalikest kohustuste täit- mata jätmise juhtudest. Teostatud analüüsi tulemusena 31.12.2024 ja 31.12.2023 reservi ei moodustatud (lisa 8).

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 as- jaolud:

- Kontserni äritegevus on sesoonne, eriti rajatiste valdkonnas. I kvartalis on äritegevuse mahud ja ka- sumlikkus aasta madalaimal tasemel ning kontsern peab põhi- ja administratiivtegevusega seotud ku- lude 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 puudu- vad 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 va- hendeid 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 väl- tida avatud finantseerimispositsioonide teket (st investeringu tasuvusaeg on pikem kui hangitud finantseerimise kestvus).

#### *Kontserni likviidsuspositsioon 2025. aastal*

Kontserni käibevara ja lühiajalised kohustused 2024 a. aruandeperioodi lõpus olid vastavalt 69 278 tuhat eurot ja 73 510 tuhat eurot, lühiajaliste kohustuste kattekordaja 0,94 (31.12.2023 vastavalt 76 570 ja 81 015 tuhat eurot ning 0,95). Lühiajalistest kohustustest moodustavad laenukohustused 12 626 tuhat eurot (31.12.2023: 10 188 tuhat eu- rot). Olulise osa lühiajalistest laenukohustustest moodustavad arvelduslaenu, kokku 9 546 tuhat eurot, mille pikendamine bilansipäeva järgselt on kontserni hinnangul tõenäoline.

Kontserni juhtkond on veendumusel, et kontserni likviidsuspositsioon 2025. aastal on piisav jätkusuutliku ja kasum- liku põhitegevuse läbiviimiseks ning kolmandate osapoolte kohustuste tähtaegselt tasumiseks. Kasumlikkuse taga- miseks on oluline reageerida kiirelt turu muutustele. Ehitusprotsessi täpsemaks juhtimiseks ja seeläbi ka kulude kok- kuhoiu saavutamiseks jätkatakse erinevate infotehnoloogiliste lahenduste kasutuselevõttu. Kontsern kasutab likviid- suse tagamiseks arvelduskrediiti tellijate ja alltöövõtjate maksetähtaegade erinevuse tasakaalustamiseks ning tege- vuse sesoonsuse mõjude vähendamiseks. Lisaks on juhtkond hinnanud mitmeid stsenaariume, sealhulgas makseko- hustuste 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 väljendub turuhindade võimalikus muutuses valuuta vahetuskursside, intressimäärade ja väärtpaperite hin- namuutuste 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 arves- tusvaluuta.

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. 2024. aastal nõrgenes UAH kurss euro suhtes ligikaudu 4%. Kontserni Ukrainas asuvatele tütarettevõtetele tähendas see eurodes saadud laenude ümberhindamist kohalikku valuutasse ning sealt tekkivat täiendavat kursikahjumit summas 247 tuhat eurot (2023: kahjum 480 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 nõrgenes 2024. aastal ligikaudu 3% ning kontserni Rootsis asuvale tütarettevõttele eurodes antud laenu ümberhindamisest kohalikku valuutasse saadi kursikahjumit 11 tuhat eurot. Võrreldaval aastal kursikahjumit ega kasumit ei saadud. Finantsinstrumentidega seotud kursikasumid ja -kahjumid kajastuvad koondkasumiaruande kirjetel „finantstulud“ ja „finantskulud“. Põhitegevusega seotud nõuete ja kohustuste ümberhindamisest kasumit või kahjumit ei saadud (2023: kahjum 37 tuhat eurot).

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

Täiendav info tururiski mõjudest on toodud lisa 32.

### Riigirisk

Välisriikidest tegutses kontsern aruandeperioodil Ukrainas. Ukrainas teeniti müügitulu 2024. aastal ligikaudu 2% kontserni müügitulust (2023: Ukrainas 2%, Soomes 1%, Leedus alla 1%). Aruandeperioodi lõpus oli Ukrainas 14% ja Rootsis 0,6% kontserni varast (2023: Ukraina 11%, Rootsi 0,6%).

Väljaspool Eestit teenitud müügitulu on 2024. aastal võrreldes eelmise aastaga jäänud sisuliselt samaks. Vaatamata jätkuvalle sõjaolukorrale on kontserni tegevusmaht Ukrainas viimasel aastal stabiliseerunud ning ületab sõjajärgset 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 investeeringuid nõudvad tegevused kinnisvaraarendusprojektidega (kontsernil on osalus hetkel kahes konserveeritud arendusprojektis) on jätkuvalt peatatud. Kindlustamiseks tehtud investeeringut, 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 8, 12).

### Õiglaste väärtuse määramine

Kontserni juhtkonna hinnangul ei erine kontserni finantsvarade ja -kohustuste raamatupidamisväärtus oluliselt nende õiglastest väärtusest. Kontsern klassifitseerib finantsinstrumendid lähtudes nende ümberhindlusest kolmele eri tasemele:

- Tase 1: Finantsinstrumendid, mida hinnatakse börsi või muu aktiivse reguleeritud turu korrigeerimata hinnas. Turgu peetakse aktiivseks, kui noteeritud hinnad on lihtsalt ja regulaarselt kättesaadavad börsilt, vahendajalt, maaklerilt, tööstusharu grupilt, hindamisteenistusest või regulatiivselt organilt ja need kujutavad tegelike ja regulaarselt aset leidvate turutingimustel toimivate tehingute hindasid.

- Tase 2: Finantsinstrumendid, mida hinnatakse hindamismeetodiga, mis põhinevad jälgitavatel sisenditel. Näiteks finantsinstrumendid, mis on hinnatud kasutades sarnaste instrumentide hindasid aktiivsel reguleeritud turul, või mille ümberhindluseks kasutatakse reguleeritud turu hinda, kuid mille likviidsus börsil on madal. Hindamismeetodis kasutatakse nii palju kui võimalik jälgitavaid turuandmeid, kui need on kättesaadavad, ja toetutakse nii vähe kui võimalik kontserni enda hinnangutele. Instrument liigitatakse tasemele 2, kui kõik olulised sisendandmed, mis on vajalikud õiglase väärtuse määramiseks, on jälgitavad. Kui üks või mitu olulist sisendit ei baseeru jälgitavatel turuandmetel, liigitatakse instrument tasemele 3.
- Tase 3: Finantsinstrumendid, mille ümberhindluseks kasutatavad hindamismeetodid põhinevad mittejälgitavatel sisenditel.

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

### Finantsinstrumendid

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

Avalikustamise eesmärgil leitud õiglase väärtuse määramine toimus järgnevalt:

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

Finantsinstrumentide õiglase väärtuse võrdlus raamatupidamisväärtusega on esitatud lisas 32.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kontsern kajastab kinnistud, mis on klassifitseeritud kinnisvarainvesteeringuteks, nende õiglasel 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 õiglase väärtus tuletatakse läbi toimunud tehingute võrreldava ruutmeetri hinna. Võrdlusmeetodit kasutatakse kinnisvaraobjektide puhul, mis renditulu ei teeni ning mida hoitakse edasimüügi või väärtuse kasvu eesmärgil;
- objekti võlaõigusliku müügilepingu hind aruandeperioodi lõpu seisuga – kinnisvarainvesteeringute puhul, mille müügiks on aruandeperioodi lõpu seisuga sõlmitud võlaõiguslik müügileping, kuid asjaõigusleping<sup>3</sup> on veel sõlmimata, võetakse õiglase väärtuse kajastamisel aluseks müügihind võlaõiguslikus müügilepingus.

<sup>3</sup> Eesti õiguse kohaselt lepatakse 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.



Võlaõiguslik lepingus toodud müügihinda 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 aastaruande avalikustamist). Antud meetodit kasutatakse ka siis, kui võlaõigusliku lepingu sõlmimine on toimunud aruandeperioodi lõpu järgselt, kuid tehingutingimustes on kokku lepitud enne majandusaasta lõppemist ning need ei ole tehingu toimumise hetkeks oluliselt muutunud.

Kontsern hindas kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust võrdlusmeetodil ja diskonteeritud rahavoogude meetodil. Hindamise viisid läbi kontserni kinnisvaraspetsialistid. Hindamise tulemusena aruandeperioodil kinnistuste ümberhindlusi ei toimunud. Hinnangute muutuse võimalik mõju kinnisvara väärtusele on toodud lisas 12.

EUR '000	31.12.2024	31.12.2023
Intressikandvad kohustused kokku (lisa 15)	18 346	18 751
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 7)	-8 195	-11 892
Neto intressikandvad kohustused	10 151	6 859
Omakapital kokku	26 604	22 538
Investeeringud kapital (intressikandvad kohustused + omakapital)	44 905	41 289
Finantsvõimendus*	23%	17%

\*Finantsvõimendus = Neto intressikandvad kohustused / Investeeringud kapital

### Miinimumnõuded kapitalile

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

### 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*
2020	0	31 529	0	0
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

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

## LISA 6. Kontserni ettevõtted

Nordeconi kontserni on 31.12.2024 seisuga konsolideeritud 16 tütarettevõtet (2023: 17 tütarettevõtet), neist 11 tegutsevad Eestis (2023: 12 ettevõtet), 3 Ukrainas (2023: 3 ettevõtet), 1 Leedus (2023: 1 ettevõte), 1 Rootsis (2023: 1 ettevõte).

Kontserni emaettevõtte osalused tütarettevõtetes aruandeperioodi lõpu seisuga:

Ettevõtte nimi	Peamine tegevusala	Asukohariik	Osalus 2024 (%)	Osalus 2023 (%)
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 <sup>4</sup>	Valdusettevõtte (UKR)	Eesti	100	100
SweNCN OÜ <sup>4</sup>	Valdusettevõtte (SE)	Eesti	100	100
Eurocon Ukraine TOV	Hoonete ehitus	Ukraina	100	100
Eurocon BUD TOV	Hoonete ehitus	Ukraina	100	100
Tehnopolis-2 TOV <sup>4</sup>	Kinnisvaraarendus	Ukraina	100	100
Nordecon Statyba UAB <sup>4</sup>	Hoonete ehitus	Leedu	80	80
SweNCN AB	Hoonete ehitus (SE)	Rootsi	100	100

<sup>4</sup> 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.

31.12.2024 seisuga kuulus kontserni 2 sidusettevõtet (2023: 1 sidusettevõte). Täpsem info kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute kohta on toodud lisas 11.

### Finantsinformatsioon olulise mittekontrolliva osalusega tütarettevõtete kohta:

EUR '000 Ettevõtte	2024		Embach Ehitus	Kokku
	Nordecon Beton OÜ	NOBE Rakennus OY		
Käibevara	-	-	20 192	20 192
Põhivara	-	-	2 929	2 929
Lühiajalised kohustused	-	-	15 989	15 989
Pikaajalised kohustused	-	-	2 124	2 124
Omakapital	-	-	5 008	5 008
Tulud	-	-	51 468	51 468
Kasum (-kahjum)	-	-	2 738	2 738
Mittekontrollivale osalusele kuuluv osa	-	-	1 342	1 342
Mittekontrolliv osalus	-	-	49%	
Äritegevuse rahavood	-	-	-939	-939
Finantseerimistegevuse rahavood	-	-	-2 791	-2 791
Investeerimistegevuse rahavood	-	-	351	351
Netorahavoog	-	-	-3 379	-3 379

EUR '000 Ettevõtte	2023 Nordecon Betoon OÜ	NOBE Rakennus OY	Embach Ehitus	Kokku
Käibevara	-	-	26 253	26 253
Põhivara	-	-	1 314	1 314
Lühiajalised kohustused	-	-	20 817	20 817
Pikaajalised kohustused	-	-	1 731	1 731
Omakapital	-	-	5 019	5 019
Tulud	90 662	1 336	42 360	134 358
Kasum	4 630	-849	2 420	6 201
Mittekontrollivale osalusele kuuluv osa	2 222	-407	1 186	3 001
Mittekontrolliv osalus	48%	48%	49%	
Äritegevuse rahavood	8 767	-178	8 009	16 598
Finantseerimistegevuse rahavood	-1 902	0	-1 811	-3 713
Investeeringutegevuse rahavood	-595	0	79	-516
Netorahavoog	6 270	-178	6 277	12 369

Seisuga 31.12.2024 on kontserni omakapitalis mittekontrolliv osalus kokku 916 tuhat eurot (31.12.2023: 925 tuhat eurot), sh. Embach Ehitus OÜ 914 tuhat eurot (31.12.2023: 920 tuhat eurot). Ülejäänud ettevõtete mittekontrollivad osalused moodustavad kokku 2 tuhat eurot (31.12.2023: 5 tuhat eurot), mis ei ole kontserni jaoks eraldiseisvalt olulise tähtsusega.

#### Nordecon Betoon OÜ osaluse müük

29.11.2023 toimunud Nordecon AS aktsionäride erakorraline üldkoosolek otsustas võõrandada Nordecon AS-le kuuluva 52%lise osaluse Nordecon Betoon OÜ-s. Tehing viidi lõpule 2023. aasta detsembri algul. Nordecon Betoon OÜ osaluse võõrandamisega väljus Nordeconi kontserni kasumlikel tingimustel omajõududega tehtavate betoonitööde alltöövõtuturul ning keskendub edaspidi oma peamistele teenustele ehituse peatöövõtu ja projekteerimise juhtimise valdkonnas. Koos Nordecon Betoon OÜ müügiga väljus kontsern ka Soome turult, kus tegutses Nordecon Betoon OÜ tütarettevõtte NOBE Rakennus OY kaudu. Täpsem informatsioon toodud lisas 23.

## LISA 7. Raha ja raha ekvivalendid

EUR '000	31.12.2024	31.12.2023
Arveldusarved pangas	8 195	11 892
<b>Kokku raha ja raha ekvivalendid</b>	<b>8 195</b>	<b>11 892</b>

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. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

EUR '000 Lühiajaline osa	Lisa	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ostjate vastu	32	24 581	28 053
Garantiinõuded teostusperioodil	25, 32	479	3 042
Nõuded seotud osapoolte vastu	32, 35	261	262
Muud lühiajalised nõuded	32	292	217
<b>Kokku nõuded</b>		<b>25 613</b>	<b>31 574</b>
Nõuded tellijatele ehituslepingutest	25,32	3 836	5 436
<b>Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded</b>		<b>29 449</b>	<b>37 010</b>

EUR '000			
Pikaajaline osa	Lisa	31.12.2024	31.12.2023
Antud laenuid seotud osapooltele	32, 35	9 387	8 146
Nõuded seotud osapoolte vastu	32, 35	89	172
Muud pikaajalised nõuded	32	1 205	795
<b>Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded</b>		<b>10 681</b>	<b>9 113</b>

Nõuded ostjate vastu on kajastatud netosummas, ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid aruandeperioodi lõpul ei olnud (31.12.2023: ei olnud). Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete saldost on toodud lisa 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 tütarettevõtte kinnipeetud mitteresidendi tulumaksu. Vastavalt Ukraina seadusandlusele, peetakse mitteresidendile väljamakstud laenuintressidelt kinni 10% väljamakse summast, mida saab kasutada ainult Eestis väljamakstavate dividendide tulumaksu taasarveldamiseks.

Pikaajalised seotud osapooltele antud laenuid koosnevad Ukrainas asuvalle sidusettevõttele antud laenust koos intressidega summas 8 544 tuhat eurot ning Eestis asuvalle sidusettevõttele antud laenust koos intressidega summas 843 tuhat eurot (lisa 35). Seisuga 31.12.2024 finantsseisundi aruandes kajastatud laenu on antud sidusettevõttele kinnistu omandamiseks ja arendamiseks. Kinnistu asub Kiieviga külgnevas Shastlivi külas, Kiiev - Borispol kiirtee ääres. V.I. Center TOV laenu tagatiseks on seatud hüpoteek maksumusega 7 000 tuhat eurot. Kontsern on panustanud sidusettevõttesse vastavalt oma osalusele koos teiste osanikega. Sidusettevõtte ainukesed kohustused on tema osanike ees ja iga osaniku nõude suurus on proportsionaalne tema osalusele sidusettevõttes. Sidusettevõtte peamine vara on eelnimetatud kinnistu. Seetõttu on laenu kaetava väärtuse hindamiseks sidusettevõttes oleva kinnistu õiglase väärtuse, mis on klassifitseeritud standardi IFRS 13 – Õiglase väärtuse mõõtmise põhimõtetest tulenevalt õiglase väärtuse hindamise tasemele 3.

Laenu raamatupidamisväärtus on 31.12.2024 8 544 tuhat eurot (31.12.2023: 8 146 tuhat eurot), laenu põhiosa ja kogunenud intressid moodustavad kokku 12 297 tuhat eurot (31.12.2023: 11 899 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 31.12.2024 ja 31.12.2023 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 laenu 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 peatükkides „Kontserni äritegevuse korraldus Eestis ja välisriikides“ ja „Väljavaated kontserni tegutsemisturgudele“ ning lisa 5.

## LISA 9. Ettemaksed

EUR '000	31.12.2024	31.12.2023
Ettemaksed hankijatele	2 500	1 515
Maksude ettemaksed	947	190
Ettemakstud kulud	96	84
<b>Kokku ettemaksed</b>	<b>3 543</b>	<b>1 789</b>

Ettemaksed hankijatele koosnevad ettemaksetest teenuste eest summas 2 366 tuhat eurot (2023: 1 348 tuhat eurot) ja ehitusmaterjalide eest summas 134 tuhat eurot (2023: 167 tuhat eurot).

## LISA 10. Varud

EUR '000	31.12.2024	31.12.2023
Tooraine ja materjal	6 591	5 749
Lõpetamata toodang	11 807	10 440
Müügiks olevad korterid ja parkimiskohad	215	223
Arendustegevuseks ostetud kinnistud ja ettevalmistuskulud	9 478	9 467
<b>Kokku varud</b>	<b>28 091</b>	<b>25 879</b>

2024. aastal kajastati müüdüd teenuste ja kaupade kuludena varusid 158 509 tuhat eurot (2023: 145 452 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	31.12.2024	31.12.2023
Kinnistute arendustegevuse ettevalmistamise kapitaliseeritud kulud	597	867
Ostetud kinnistud	8 881	8 600
<b>Kokku</b>	<b>9 478</b>	<b>9 467</b>
sh laenukasutuskulud	1 203	1 030

Kapitaliseeritud laenukasutuskulud moodustasid 2024. aastal 17% kogu kontserni laenukasutuskuludest (2023: 10%).

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 8 881 tuhat eurot (2023: 8 600 tuhat eurot). Kinnistuid kajastatakse varude alamkirjel „Arendustegevuseks ostetud kinnistud ja ettevalmistuskulud“ kuni nende müügini eraldiseisva varaobjektina või arendustegevuse jõudmisel staadiumini, kus kinnistul asuv elamu on valmis müümiseks ja kinnistu või selle osa kajastatakse valmistoodanguna. Kõik kinnistute arendustegevuse ettevalmistamisega seotud kapitaliseerimiskõlbulikud kulutused on kajastatud varude alamkirjel „Lõpetamata toodang“. Seisuga 31.12.2024 on kinnistud kajastatud nende soetusmaksumuses. Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil kinnisvara allahindlusi ei tehtud. Kontserni juhtkond hindab, et 31.12.2024 seisuga on kontsernil ühe aasta jooksul arendusse minevaid kinnistuid kokku summas 4 616 tuhat eurot ja selliseid, mille arendamine võtab aega rohkem kui üks aasta 4 264 tuhat eurot. Kontsern hindab arendustegevuse (alates kinnistu soetamisest kuni arenduse müügini) 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 2 000 – 3 500 eurot). Seisuga 31.12.2024 ja 31.12.2023 allahindlusvajadust ei tuvastatud. Tundlikkuse analüüs näitas, et juhul kui tegelikud laekumised oleks 10% väiksemad prognoositutest, tuleks kinnistuid alla hinnata ligikaudu 2 526 tuhat eurot.

## LISA 11. Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud

### Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute üldinformatsioon:

Ettevõtte nimi ja investeeringu liik	Asukohamaa	Kontserni osalus		Tegevusala	
		31.12.2024	31.12.2023		
V.I. Center TOV	Sidusettevõtte	Ukraina	44%	44%	Kinnisvaraarendus
Ööbikusalu OÜ	Sidusettevõtte	Eesti	26%	-	Kinnisvaraarendus

Kontsernil ei ole sidusettevõtetega seotud finantsseisundi aruande väliseid kohustusi. Seisuga 31.12.2024 investeeringute bilansiline maksumus on 0 eurot ning kajastub bilansiväliselt.

Kontserni sidusettevõtte Ööbikusalu OÜ asutati 2024. aasta novembris soetatud kinnistu arendamiseks.

### Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute finantsnäitajad

#### 2024

#### Sidusettevõtete finantsnäitajad, esitatuna eraldiseisva ettevõtena:

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
Kasum (-kahjum)	-1 009	0	-1 009
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 31.12.2024 kohustused kontserni ees 12 297 tuhat eurot (31.12.2023 11 899 tuhat eurot) (lisa 8).

#### 2023

#### Sidusettevõtete finantsnäitajad, esitatuna eraldiseisva ettevõtena:

EUR '000

Ettevõtte	V.I. Center TOV	Kokku
Käibevara	256	256
Põhivara	7 121	7 121
Lühiajalised kohustused	25 035	25 035
Omakapital	-17 658	-17 658
Tulud	0	0
Kulud	1 999	1 999
Kasum (-kahjum)	-1 999	-1 999
Raamatupidamisväärtus	0	0

Kastani Kinnisvara OÜ osanikud võtsid 15.11.2022 vastu otsuse lõpetada ettevõtte tegevus ja alustada likvideerimis menetlusega. Ettevõtte likvideeriti 2023. aastal.

**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 2024			Kajastatud 2023		
	Kasum / (kahjum)	Perioodi kasu- mis (kahjumis)	Aruande- väliselt	Kasum / (kahjum)	Perioodi kasumis (kahjumis)	Aruande- väliselt
V.I. Center TOV	-1 009	0	-1 009	-1 999	0	-1 999
Ööbikusalu OÜ	0	0	0	-	-	-
<b>Kokku</b>	<b>-1 009</b>	<b>0</b>	<b>-1 009</b>	<b>-1 999</b>	<b>0</b>	<b>-1 999</b>

**LISA 12. Kinnisvarainvesteeringud**

EUR '000	2024	2023
<b>Kinnisvarainvesteeringud 01.jaanuar</b>	<b>5 517</b>	<b>8 347</b>
Kinnisvarainvesteeringute müük	0	-2 800
Kinnisvarainvesteeringute üleshindlus	0	31
Kinnisvarainvesteeringute allahindlus	0	-61
<b>Kinnisvarainvesteeringud 31.detsember</b>	<b>5 517</b>	<b>5 517</b>

Aruandeperioodil teeniti kinnisvarainvesteeringutelt renditulu 6 tuhat eurot (2023: 6 tuhat eurot) ning haldamisega seotud kulud olid 3 tuhat eurot (2023: 3 tuhat eurot). Kinnisvarainvesteeringutega, mis ei teeni renditulu, ei kaasne- nud olulisi haldamisega seotud väljaminekuid. Finantskohustuste tagatiste informatsioon on toodud lisas 34.

Detsembris 2018 omandas Nordecon AS osaluse Ukrainas registreeritud sidusettevõttes Technopolis-2 TOV, ette- võttele kuulub kinnistu Kiieviga külgnevas Shastlivi külas. Venemaa sõjaline sissetung Ukrainasse 2022. aasta veeb- ruaris ning jätkuv sõjaline tegevus Ukrainas on muutnud sealse majanduse väga ebakindlaks. Kinnisvarainvesteeri- n- gute õiglase väärtuse hindamisel kasutatavate sisendite ebastabiilsus sõja tingimustes on tinginud olukorra, et sei- suga 31.12.2024 ja 31.12.2023 puudus võimalus saada rahvusvaheliselt tunnustatud sõltumatute hindajate hinnan- guid 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 31.12.2024 on kinnistu väärtuseks 1 812 tuhat eurot (31.12.2023: 1 812 tuhat eurot).

Aruandeperioodil Eestis asuvate kinnistuste ümberhindlusi ei toimunud. 2023. aastal kajastati kinnistute õiglasesse väärtusesse hindamise tulemusena kasumit summas 31 tuhat eurot ning kahjumit 61 tuhat eurot.

Kontsern hindas Eestis asuvate kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust võrdlusmeetodil ja diskonteeritud raha- voogude meetodil (vt meetodi kirjeldus lisas 2).

Diskonteeritud rahavoogude meetodil hinnatavatel kinnisvarainvesteeringutel on kehtivad detailplaneeringud ning sihtotstarbelt on tegemist äri- ja tootmismaadega. Eestis asuvate kinnistute suurused on ligikaudu 15 ja 42 tuhat ruutmeetrit ning ehitatavat pinda vastavalt 14, 20 ja 27 tuhat ruutmeetrit.

Kinnistute hindamisel kasutatud olulisemad sisendid:

- Ehitushind ruutmeetri kohta ligikaudu 600-900 eurot vastavalt ehitatava hoone sihtotstarbele (vasta- valt tootmis- ja büroohooned). Ärimaadete rajatavate hoonete ehitushinna suhtelise väiksuse tingivad asukohast tulenevad madalamad nõuded hoonete funktsionaalsusele;
- Diskontomäär 13%; mis on määratud, võttes arvesse arendustegevusega seotud riske, sh turu volatiil- sust, arendusperioodi pikkust, piirkondlikke eripärasid ning ettevõtte kapitali hinda.
- Vakantsus 5%, mis lähtub kontserni senisest kogemusest;
- Rendihind äripindadel keskmiselt 10-11,5 eurot ruutmeeter, tootmispindadel ja ladudes keskmiselt 6,5 eurot ruutmeeter;
- Prognoosi periood 2027-2034
- Rendi- ja muude tulude indekseeritud kasv on kuni 2,5% aastas (tulenevalt kontserni senisest kogemu- sest).

Kinnisvarainvesteeringud on õiglase väärtuse mõõtmise seisukohalt klassifitseeritud standardi IFRS 13 - Õiglase 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 1 183 tuhat eurot;
- Kui ehitushinnad kallineksid 5% hinnangutes kasutatutest – ligikaudu 878 tuhat eurot;
- Kui kasutatud diskontomäär suureneks 1 protsendipunkti võrra – ligikaudu 500 tuhat eurot.

## LISA 13. Materiaalne põhivara

EUR '000	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Lõpetamata ehitus ja ettemakset	Rendivara	Kokku
<b>Soetusmaksumus</b>						
<b>Saldo 31.12.2022</b>	<b>3 172</b>	<b>20 910</b>	<b>5 383</b>	<b>151</b>	<b>14 680</b>	<b>44 296</b>
Soetamine ja parendused	50	362	337	205	2 084	3 038
Müük ja mahakandmine	0	-1 587	-482	0	-1 512	-3 581
Ümberklassifitseerimine	17	1 088	-119	-20	-966	0
Tütarettevõtete kajastamise lõpetamine (lisa 23)	0	-712	-873	-25	-1 615	-3 225
<b>Saldo 31.12.2023</b>	<b>3 239</b>	<b>20 061</b>	<b>4 246</b>	<b>311</b>	<b>12 671</b>	<b>40 528</b>
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
<b>Saldo 31.12.2024</b>	<b>3 264</b>	<b>22 341</b>	<b>4 120</b>	<b>114</b>	<b>10 033</b>	<b>39 872</b>
<b>Akumuleeritud kulum</b>						
<b>Saldo 31.12.2022</b>	<b>1 490</b>	<b>18 285</b>	<b>3 433</b>	<b>0</b>	<b>3 419</b>	<b>26 627</b>
Aruandeperioodi kulum	204	761	212	0	2 128	3 305
Müük ja mahakandmine	0	-1 408	-428	0	-707	-2 543
Ümberklassifitseerimine põhivaraks	0	551	0	0	-551	0
Tütarettevõtete kajastamise lõpetamine (lisa 23)	0	-287	-528	0	-338	-1 153
<b>Saldo 31.12.2023</b>	<b>1 694</b>	<b>17 902</b>	<b>2 689</b>	<b>0</b>	<b>3 951</b>	<b>26 236</b>
Aruandeperioodi kulum	196	964	120	0	1 600	2 880
Müük ja mahakandmine	0	-1 675	-168	0	-648	-2 491
Ümberklassifitseerimine põhivaraks	0	2 146	0	0	-2 146	0
<b>Saldo 31.12.2024</b>	<b>1 890</b>	<b>19 337</b>	<b>2 641</b>	<b>0</b>	<b>2 757</b>	<b>26 625</b>
<b>Jääkmaksumus</b>						
<b>Saldo 31.12.2022</b>	<b>1 682</b>	<b>2 625</b>	<b>1 950</b>	<b>151</b>	<b>11 261</b>	<b>17 669</b>
<b>Saldo 31.12.2023</b>	<b>1 545</b>	<b>2 159</b>	<b>1 557</b>	<b>311</b>	<b>8 720</b>	<b>14 292</b>
<b>Saldo 31.12.2024</b>	<b>1 374</b>	<b>3 004</b>	<b>1 479</b>	<b>114</b>	<b>7 276</b>	<b>13 247</b>

Rendivara jaotus põhivara liikide lõikes on toodud lisas 16.



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

Põhivara müüdi kokku 319 tuhande euro väärtuses (vt rahavoogude aruanne). 2023.a müüdi põhivara kokku 431 tuhande euro väärtuses. Materiaalse põhivara müügitheingutest saadud kasum kokku moodustas 202 tuhat eurot (2023: 277 tuhat eurot) (Lisa 29).

Materiaalse põhivara kulum kajastati koondkasumiaruande kirjetel „Müüdüd teenuste ja kaupade kulu“ summas 2 187 tuhat eurot (2023: 2 229 tuhat eurot) (lisa 27) ja „Üldhalduskulud“ summas 693 tuhat eurot (2023: 713 tuhat eurot) (lisa 28).

2024. aastal sõlmiti uusi rendilepinguid kokku 1 884 tuhande euro ulatuses (2023: 1 869 tuhat eurot). (lisa 16)

## LISA 14. Immateriaalne põhivara

EUR '000	Firma- väärtus	Tarkvara litsentsid	Kauba- märgid	Arendus- tegevus	Ettemak- sed	Kokku
<b>Soetusmaksumus</b>						
<b>Saldo 31.12.2022</b>	<b>18 773</b>	<b>654</b>	<b>748</b>	<b>473</b>	<b>12</b>	<b>20 660</b>
Soetamine ja parendused	0	1	0	0	112	113
Müük ja mahakandmine	0	-25	0	0	0	-25
Ümberkvalifitseerimine	0	120	0	0	-120	0
Tütarettevõtete kajastamise lõpetamine (lisa 23)	-181	-74	0	0	0	-255
<b>31.12.2023</b>	<b>18 592</b>	<b>676</b>	<b>748</b>	<b>473</b>	<b>4</b>	<b>20 493</b>
Soetamine ja parendused	0	69	0	1	1	71
Ümberkvalifitseerimine	0	5	0	0	-5	0
<b>31.12.2024</b>	<b>18 592</b>	<b>750</b>	<b>748</b>	<b>474</b>	<b>0</b>	<b>20 564</b>
<b>Akumuleeritud kulum ja alla- hindlused</b>						
<b>Saldo 31.12.2022</b>	<b>4 597</b>	<b>181</b>	<b>748</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 526</b>
Aruandeperioodi kulum	0	77	0	0	0	77
Tütarettevõtete kajastamise lõpetamine (lisa 23)	0	-74	0	0	0	-74
<b>Saldo 31.12.2023</b>	<b>4 597</b>	<b>184</b>	<b>748</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 529</b>
Aruandeperioodi kulum	0	84	0	0	0	84
<b>Saldo 31.12.2024</b>	<b>4 597</b>	<b>268</b>	<b>748</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 613</b>
<b>Jääkmaksumus</b>						
<b>Saldo 31.12.2022</b>	<b>14 176</b>	<b>473</b>	<b>0</b>	<b>473</b>	<b>12</b>	<b>15 134</b>
<b>Saldo 31.12.2023</b>	<b>13 995</b>	<b>492</b>	<b>0</b>	<b>473</b>	<b>4</b>	<b>14 964</b>
<b>Saldo 31.12.2024</b>	<b>13 995</b>	<b>482</b>	<b>0</b>	<b>474</b>	<b>0</b>	<b>14 951</b>

Arendustegevuse kapitaliseeritud väljaminekud on seotud ettevalmistustöödega alustamiseks merepõhjust liiva kaevandamist. Ettevalmistustööd jätkuvad 2025. aastal.

Immateriaalse põhivara amortisatsioon kajastati koondkasumiaruande kirjel „Üldhalduskulud“ summas 84 tuhat eurot (2023: 77 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	Osalus	31.12.2024	EUR '000
	2024	2023		31.12.2023
<b>Nordecon AS</b>	-	-	9 216	9 216
<b>Tütarettevõtted</b>				
Tariston AS	100%	100%	4 779	4 779
<b>Kokku</b>			<b>13 995</b>	<b>13 995</b>

## 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 2025-2028, 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 41% ja 59%.
- Võõrkapitali hind tugineb RTÜ tegelikele laenuintressidele ja on vahemikus 2,6-7,9%. Omakapitali nõutava tulunormina on kasutatud 15%.
- Müügitulu muutus järgmistel perioodidel tugineb RTÜ tegevusplaanidele järgmiste perioodide kohta (sh juhtkonna poolt koostatud eelarve 2025. 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 2025. aastaks) ning hinnangule turuolukorrale segmendis, kus RTÜ tegutseb.
- Äritegevuse rahavoogu mõjutavate üldhalduskulude prognoosil on lähtutud juhtkonna poolt kinnitatud eelarvest 2025. aastaks.
- Käibekapitali tehtavate investeeringute muutuse leidmise aluseks on müügitulu muutus võrreldava perioodi suhtes. Müügitulu absoluutmuutusest on leitud osa (5%), mis hinnanguliselt läheb tarvis käibekapitali täiendavaks kaasamiseks müügitulu kasvuga või vabaneb seoses müügitulu langusega.
- Põhivarasse tehtavate investeeringute muutuse leidmise aluseks on juhtkonna poolt kinnitatud investeeringute eelarve 2025. aastaks, millele on rakendatud edasistel perioodidel sobivat kasvumäära vastavalt hinnangule RTÜ edasise tegevuse kohta.

Nordecon AS	Kasutatud eeldused
Prognooosi periood	2025-2028 + terminaalaasta
Diskontomäär	11,4%
Müügitulu muutus	2025: -3%, 2026-2028: aastane liitkasvutempo 6,6% (CAGR), 1,0% terminaalaastal
Brutokasumi määr	2025 eelarve põhjal ning 2026-2028 ja terminaalaastal 5,5%
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 3,0-3,2% müügitulust.
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara investeeringud	vt üldised põhimõtted

Tariston AS	Kasutatud eeldused
Prognooosi periood	2025-2028 + terminaalaasta
Diskontomäär	11,1%
Müügitulu muutus	2025: 12%, 2026-2028: aastane liitkasvutempo 9,8% (CAGR), 1,0% terminaalaastal
Brutokasumi määr	2025 eelarve põhjal ning 2026-2028 ja terminaalaastal 4,6%
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 1,7% müügitulust
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara investeeringud	vt üldised põhimõtted, 2025-2028 arvestavad masinapargi jätkuva uuendamisega.

Kaetava väärtuse testi tulemusel 2023. 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.

Firmaväärtusega seotud raha teenivate üksuste koondkasutusväärtus ületab teiste muutujate konstantseks jäämise korral investeeringute ja firmaväärtuste summat seni, kuni diskontomäär suurenemine ei ületa täiendavat protsendipunkti vastavalt: Tariston AS 0,6, Nordecon AS firmaväärtuste arvutustele diskontomäär muutumine mõju ei avalda.

Müügitulu muutuse vähenemisel 5 protsendipunkti võrra, teiste muutujate konstantseks jäämise korral, tuleks firmaväärtust hinnata alla järgmiselt: Tariston AS 609 tuhat eurot, Nordecon AS firmaväärtustel allahindamise vajadust ei teki.

Brutokasumi määra muutuse vähenemisel 1 protsendipunkti võrra, teiste muutujate konstantseks jäämise korral, tuleks firmaväärtust hinnata alla järgmiselt: Tariston AS 4 120 tuhat eurot, Nordecon AS firmaväärtustel allahindamise vajadust ei teki.

## LISA 15. Laenukohustused

### Lühiajalised laenukohustused:

EUR '000	Lisa	31.12.2024	31.12.2023
Arvelduskrediit		5 285	5 372
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil, sh		7 341	4 816
Pangalaenu		1 070	1 300
Arvelduskrediit		4 262	1 404
Rendikohustused	16	2 009	2 112
<b>Lühiajalised laenukohustused kokku</b>		<b>12 626</b>	<b>10 188</b>

**Pikaajalised laenukohustused:**

EUR '000	Lisa	31.12.2024	31.12.2023
Pikaajalised laenukohustused kokku		13 061	13 379
sh laenukohustuste lühiajaline osa		7 341	4 816
<b>Pikaajaliste laenukohustuste pikaajaline osa,</b>		<b>5 720</b>	<b>8 563</b>
sh arvelduskrediit		0	4 164
sh pangalaenu		1 888	0
sh rendikohustused	16	3 832	4 399

Informatsioon laenude tagatiste kohta on toodud lisas 34.

**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
<b>Laenud kokku</b>			<b>10 617</b>	<b>1 888</b>	<b>0</b>	<b>12 505</b>	

Kontsernil on kohustus kooskõlastada dividendimaksed kontserni tegevust finantseerivate pankadega.

**Laenukohustuste ülevaade 31.12.2023:**

EUR '000	Alus-		Kuni 1	1-2	Üle 3	Laen	Tagastamise
Laenu liik	valuuta	Intressimäär	aasta	aastat	aasta	kokku	lõpptähtaeg
Arvelduskrediit	EUR	5%	1 404	4 164	0	5 568	30.03.2025
Arvelduskrediit	EUR	7,95%	4 942	0	0	4 942	10.10.2024
Arvelduskrediit	EUR	7%	430	0	0	430	09.09.2024
Investeeringislaen	EUR	6k Euribor+ 5,0%	1 300	0	0	1 300	05.06.2024
<b>Laenud kokku</b>			<b>8 076</b>	<b>4 164</b>	<b>0</b>	<b>12 240</b>	

**Finantskohustuste seostamine rahavooga:**

EUR '000	Lisa	2024	2023
<b>Finantskohustuste saldo aruandeperioodi algul</b>		<b>18 751</b>	<b>23 504</b>
Saadud laenud		1 896	1 197
Saadud laenude tagasimaksed		-1 633	-2 291
Tasaarveldused		2	-763
Rendimaksed	16	-2 220	-3 060
Sõlmitud rendilepingud	16	1 884	1 869
Rendilepingute lõpetamine	16	-334	-479
Tütarettevõtte kajastamise lõpetamine	23	0	-1 226
<b>Finantskohustuste saldo perioodi lõpul</b>		<b>18 346</b>	<b>18 751</b>

Kontsernil on laenulepingust tulenev kohustus omakapitali osakaalule varadest, mis peab olema 20%. Seisuga 31.12.2024 täitis kontsern antud laenulepingu tingimust.

## LISA 16. 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	Lisa	Maa ja ehitised	Masina- ja seadmed	Muu põhivara	Kokku
<b>Soetusmaksumus</b>					
<b>Saldo 31.12.2022</b>		<b>3 419</b>	<b>11 239</b>	<b>22</b>	<b>14 680</b>
Soetamine ja parendused		535	1 549	0	2 084
Müük ja mahakandmine		-468	-1 022	-22	-1 512
Ümberklassifitseerimine põhivaraks		-66	-900	0	-966
Tütarettevõtte kajastamise lõpetamine	23	-884	-731	0	-1 615
<b>Saldo 31.12.2023</b>		<b>2 536</b>	<b>10 135</b>	<b>0</b>	<b>12 671</b>
Soetamine ja parendused		26	1 774	0	1 800
Müük ja mahakandmine		0	-1 040	0	-1 040
Ümberklassifitseerimine põhivaraks		0	-3 398	0	-3 398
<b>Saldo 31.12.2024</b>		<b>2 562</b>	<b>7 471</b>	<b>0</b>	<b>10 033</b>
<b>Akumuleeritud kulum</b>					
<b>Saldo 31.12.2022</b>		<b>1 448</b>	<b>1 958</b>	<b>13</b>	<b>3 419</b>
Aruandeperioodi kulum		534	1 590	4	2 128
Müük ja mahakandmine		-138	-552	-17	-707
Ümberklassifitseerimine põhivaraks		0	-551	0	-551
Tütarettevõtte kajastamise lõpetamine	23	-113	-225	0	-338
<b>Saldo 31.12.2023</b>		<b>1 731</b>	<b>2 220</b>	<b>0</b>	<b>3 951</b>
Aruandeperioodi kulum		302	1 298	0	1 600
Müük ja mahakandmine		0	-648	0	-648
Ümberklassifitseerimine põhivaraks		0	-2 146	0	-2 146
<b>Saldo 31.12.2024</b>		<b>2 033</b>	<b>724</b>	<b>0</b>	<b>2 757</b>
<b>Jääkmaksumus</b>					
<b>Saldo 31.12.2022</b>		<b>1 971</b>	<b>9 281</b>	<b>9</b>	<b>11 261</b>
<b>Saldo 31.12.2023</b>		<b>805</b>	<b>7 915</b>	<b>0</b>	<b>8 720</b>
<b>Saldo 31.12.2024</b>		<b>529</b>	<b>6 747</b>	<b>0</b>	<b>7 276</b>

## Rendikohustused

### Kontsern rentnikuna

EUR '000	Lisa	2024	2023
<b>Rendikohustus aruandeperioodi algul</b>		<b>6 511</b>	<b>9 407</b>
Lisandumine aruandeperioodil	15	1 884	1 869
Rendilepingute lõpetamine	15	-334	-479
Aruandeperioodil tasutud põhiosamaksed	15	-2 220	-3 060
Tütarettevõtte kajastamise lõpetamine	23	0	-1 226
<b>Rendikohustus aruandeperioodi lõpus</b>		<b>5 841</b>	<b>6 511</b>
sh maksetähtaeg alla 1 aasta	15	2 009	2 112
sh maksetähtaeg 1-5 aastat	15	3 832	4 399
Alusvaluuta EUR		5 841	6 511
Intressimäär EUR põhistel lepingutel*		2,5%- 7,2%	2,9%- 7,2%
Kaalutud keskmine intressimäär		5,1%	5,7%
Aruandeperioodi intressikulu		338	430
Rendilepingutega seotud raha väljamaksed		-2 220	-3 060

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

### Olemasolevate rendilepingute alusel on hinnangulised tulevased maksed alljärgnevad:

EUR '000 Kohustuse tagasimaksmine	2024		2023	
	Rendimaksete miinimum- summa*	Intress	Rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus	Rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus
Kuni 1 aasta	2 258	249	2 009	2 112
1-5 aastat	4 091	314	3 777	4 399
Üle 5 aasta	55	0	55	0
<b>Kokku</b>	<b>6 404</b>	<b>563</b>	<b>5 841</b>	<b>6 511</b>

\* Rendimaksete miinimumsumma ujuva intressimääruga 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	2024	2023
Intressikulu rendilepingutelt		338	430
Väheväärtuslike varade ja lühiajaliste rendilepingute rendikulu		2 838	4 634
Amortisatsioonikulu	13	1 600	2 128

Mittekatkestatavate rentide tulevaste perioodide maksete miinimumsumma on arvatud võttes arvesse rendilepingute katkestamatuid perioode ja renditasu kasvamist 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 17. Võlad hankijatele

EUR '000	Lisa	31.12.2024	31.12.2023
Võlad hankijatele		28 427	28 683
Ehituslepingute tekkepõhised kulud		8 338	11 114
Võlad seotud osapooltele	35	54	58
<b>Kokku võlad hankijatele lühiajaline osa</b>	<b>32</b>	<b>36 819</b>	<b>39 855</b>
Võlad hankijatele	32	5 091	6 011
<b>Kokku võlad hankijatele pikaajaline osa</b>		<b>5 091</b>	<b>6 011</b>

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

## LISA 18. Muud võlad

EUR '000	Lisa	31.12.2024	31.12.2023
Võlad töövõtjatele		7 933	4 626
Maksuvõlad		2 242	4 569
Viitvõlad		41	46
Muud võlad		44	0
<b>Kokku muud võlad lühiajaline osa</b>	<b>32</b>	<b>10 260</b>	<b>9 241</b>

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	31.12.2024	31.12.2023
Käibemaks	310	2 964
Üksikisiku tulumaks	452	450
Sotsiaalmaks	789	782
Muud maksuvõlad	115	123
Ettevõtte tulumaks	350	0
Edasilükkunud tulumaksukohustus	226	250
<b>Kokku maksuvõlad</b>	<b>2 242</b>	<b>4 569</b>

## LISA 19. Ettemaksed

EUR '000	Lisa	31.12.2024	31.12.2023
Võlad tellijatele ehituslepingutest	25	11 345	18 735
Ettemaksed kaupade ja teenuste eest		1 127	1 867
<b>Kokku ettemaksed</b>		<b>12 472</b>	<b>20 602</b>

## LISA 20. Eraldised

EUR '000	31.12.2024	31.12.2023
Lühiajalised eraldised	1 333	1 129
Pikaajalised eraldised	2 826	2 405
<b>Kokku eraldised</b>	<b>4 159</b>	<b>3 534</b>

### Muutused eraldiste väärtuses:

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

Garantiieraldis (EUR '000)	2024	2023
<b>Algsaldo</b>	<b>1 880</b>	<b>1 604</b>
Eraldise kasutamine ja tühistamine	-829	-1 012
Moodustatud garantiitööde eraldis	1 500	2 163
Tütarettevõtete müügiga välja läinud kohustus	0	-875
<b>Lõppsaldo</b>	<b>2 551</b>	<b>1 880</b>
sh lühiajaline osa	1 205	483
sh pikaajaline osa	1 346	1 397
<b>Rekultiveerimiseraldis (EUR '000)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Algsaldo</b>	<b>1 048</b>	<b>1 299</b>
Eraldise kasutamine ja tühistamine	-41	-56
Moodustatud rekultiveerimiseraldis	-31	112
Diskonteerimise mõju	65	-307
<b>Lõppsaldo</b>	<b>1 041</b>	<b>1 048</b>
sh lühiajaline osa	128	141
sh pikaajaline osa	913	907

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

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

Muud eraldised (EUR '000)	2024	2023
<b>Algsaldo</b>	<b>606</b>	<b>434</b>
Eraldise moodustamine	466	275
Eraldise kasutamine	-505	-103
<b>Lõppsaldo</b>	<b>567</b>	<b>606</b>
sh lühiajaline osa	0	505
sh pikaajaline osa	567	101

Muud eraldised sisaldavad eraldisi ressursitasude ning juhatuse ja nõukogu liikmete tulemustasu reservi, mille väljamaksmine on seotud 2025.a eesmärkide täitmisega (lisa 35).

Kahjumlike ehituslepingute eraldist seisuga 31.12.2024 ning 31.12.2023 ei ole moodustatud.

## LISA 21. Omakapital

Aktsiakapital	2024	2023
EUR '000	2024	2023
Seisuga 1. jaanuar	14 379	14 379
<b>Seisuga 31. detsember</b>	<b>14 379</b>	<b>14 379</b>

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 (31.12.2023: 2 554 tuhat eurot).

### Realiseerumata kursivahed

Realiseerumata kursivahed koosnevad valuutakursside erinevustest, mis tekivad seoses välismaal asuvate tütarettevõtete finantsaruannete ümberarvutamise ja kontserni esitusvaluutasse. Realiseerumata kursivahed aasta lõpus moodustasid 4 034 tuhat eurot (31.12.2023: 3 786 tuhat eurot). Muudatus on tingitud Ukrainas ning Rootsis asuvate tütarettevõtete arvestusvaluuta kursi muutustest euro suhtes.

### Dividendid

2024. ja 2023. aastal dividende ei makstud.

## LISA 22. 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.

	2024	2023
Perioodi puhaskasum (kahjum) emaettevõtte aktsionäridele tuhandetes eurodes	3 827	-942
Perioodi keskmine aktsiate arv tuhandetes	31 528	31 528
Tavapuhaskasum aktsia kohta eurodes	0,12	-0,03
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta eurodes	0,12	-0,03

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

## LISA 23. Mittejätkev tegevus

### Nordecon Betoon OÜ osaluse müük

29.11.2023 toimunud Nordecon AS aktsionäride erakorraline üldkoosolek otsustas võõrandada Nordecon AS-ile kuuluva 52%lise osaluse Nordecon Betoon OÜ-s. Tehing viidi lõpule 2023. aasta detsembri algul. Müüdud ettevõtte on klassifitseeritud mittejätkevaks tegevuseks, mille tulud ja kulud on käesoleva aruande võrreldaval perioodil 2023.aasta kohta kajastatud konsolideeritud koondkasumiaruandes eraldi netotulemusena real „Kasum/-kahjum mittejätkevast tegevusvaldkonnast“. Konsolideeritud rahavoogude aruandes sisalduvate mittejätkevate tegevuste rahavoogude mõju on esitatud allpool.

Nordecon Betoon OÜ osaluse võõrandamisega väljus Nordeconi kontsern kasumlikel tingimustel omajõududega teostatavate betoonitööde alltöövõtuturul ning keskendub edaspidi oma peamistele teenustele ehituse peatöövõtu ja projekteerimise juhtimise valdkonnas. Koos Nordecon Betoon OÜ müügiga väljus kontsern ka Soome turult, kus teetseti Nordecon Betoon OÜ tütarettevõtte NOBE Rakennus OY kaudu.

**Müügi mõju kontserni 2023.a finantsseisundile**

EUR'000	Kokku
Osade müügihind	9 050
Tütarettevõtete netovarad võõrandamise hetkel	-9 119
Mittekontrolliv osalus võõrandamise hetkel	4 914
<b>Kasum tütarettevõtte müügist</b>	<b>4 845</b>

2023. aasta eeltoodud müügitehingu rahaline mõju on esitatud konsolideeritud rahavoogude aruandes real „Tütarettevõtete müük, neto rahavoog“.

**Mittejätkuva tegevuse mõju kontserni 2023.a rahavoogude aruandele**

EUR'000	2023
Rahavoog äritegevusest	8 589
Rahavoog investeerimistegevusest	-595
Rahavoog finantseerimistegevusest	-1 902
<b>Rahavood kokku</b>	<b>6 092</b>

**Mittejätkuva tegevuse mõju kontserni 2023.a koondkasumiaruandele**

EUR'000	2023
<b>Mittejätkuv tegevus</b>	
Müügitulu	91 918
Müüdud toodangu, teenuste ja kaupade kulu	-85 401
<b>Brutokasum</b>	<b>6 517</b>
Turustuskulud	-218
Üldhalduskulud	-2 351
Muud äritulud	63
Muud ärikulud	-24
<b>Ärikasum</b>	<b>3 987</b>
Finantstulud	4 897
Finantskulud	-58
<b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>	<b>4 839</b>
<b>Maksustamiseelne kasum</b>	<b>8 826</b>
Tulumaks	-352
<b>Puhaskasum mittejätkuvast tegevusest</b>	<b>8 474</b>
Tavapuhaskasum aktsia kohta mittejätkuvast tegevusest (eurodes)	0,28

**LISA 24. Segmendiaruanded**

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

### Segmendiaruannete koostamine

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

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

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

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

2023 EUR '000	Lisa	Hooned	Rajatised	Kokku
Müügitulu välistelt klientidelt	26	138 134	48 263	186 397
Segmenti brutokasum		4 148	646	4 794
Kulum		-779	-1 891	-2 670
Segmenti vara		90 802	24 146	114 948
Investeeringud põhivarasse		673	1 703	2 376

Valmidusastmepõhisest müügitulust moodustavad ligikaudu 38% Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusega sõlmitud lepingutest saadav tulu, mis kajastub hoonete segmentis. 2023. aastal moodustavad valmidusastmepõhisest müügitulust üle 10% nii Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus (ligikaudu 13%, kajastub hoonete segmentis) kui ka Transpordiamet (ligikaudu 10%, kajastub rajatiste segmentis).

Hoonete segmenti müügitulu sisaldab kontserni omaarenduste müügitulu aruandeaastal 7 685 tuhat eurot ning brutokasumit 1 704 tuhat eurot (2023: vastavalt 10 273 ja 2 587 tuhat eurot).

Ehituslepingute müügitulu moodustas 2024. aastal kokku 211 281 tuhat eurot (2023: 167 187 tuhat eurot).

### Segmentide müügitulu seostamine konsolideeritud müügituluga

EUR '000	Lisa	2024	2023
Raporteeritavate segmentide müügitulu	26	223 872	186 397
Muu müügitulu		53	67
<b>Kokku müügitulu</b>		<b>223 925</b>	<b>186 464</b>

## Segmendikasumi seostamine äri- ja maksustamiseelse kasumiga

EUR '000	2024	2023
Raporteeritavate segmentide kasum	18 226	4 794
Raporteeritavate segmentide jagamatu kahjum	-1 456	-985
<b>Brutokasum kokku</b>	<b>16 770</b>	<b>3 809</b>
Jagamata kulud:		
Turunduskulud	-422	-497
Üldhalduskulud	-7 878	-6 564
Muud äritulud (kulud)	-409	-179
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>8 061</b>	<b>-3 431</b>
Finantstulud	678	613
Finantskulud	-3 011	-3 356
<b>Maksustamiseelne kasum (kahjum)</b>	<b>5 728</b>	<b>-6 174</b>

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

## Segmendi vara seostamine koguvaraga

EUR '000	31.12.2024	31.12.2023
Raporteeritavate segmentide vara	108 320	115 001
Segmentide vahelised elimineerimised	0	-53
Raporteeritavate segmentide jagamatu vara	5 431	5 584
<b>Konsolideeritud vara</b>	<b>113 751</b>	<b>120 532</b>

## Geograafiline informatsioon

Müügitulu (EUR '000)	2024	2023
Eesti	218 868	181 527
Ukraina	5 057	4 937
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>223 925</b>	<b>186 464</b>
Vara paiknemine* (EUR '000)	2024	2023
Eesti	31 900	32 956
Ukraina	1 815	1 817
<b>Vara kokku</b>	<b>33 715</b>	<b>34 773</b>

\* Sisaldab kinnisvarainvesteeringuid, materiaalsel ja immateriaalsel põhivara.

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	Nõuded tellijatele	Võlad tellijatele
<b>Saldo 01.01.2023</b>	<b>9 181</b>	<b>3 600</b>
Aruandeperioodil kajastatud müügitulu, mis sisaldus perioodi algul võlad tellijatele saldoss	-	-3 493
Aruandeperioodil kajastatud nõuded, mis sisaldasid perioodi algul nõuded tellijatele saldoss	-8 821	-
Ülejäänud tekkepõhise tulu ja esitatud arvete vahe	7 166	20 236
Tütarettevõtete kajastamise lõpetamine	-2 090	-1 608
<b>Saldo 31.12.2023</b>	<b>5 436</b>	<b>18 735</b>
Aruandeperioodil kajastatud müügitulu, mis sisaldus perioodi algul võlad tellijatele saldoss	-	-18 735
Aruandeperioodil kajastatud nõuded, mis sisaldasid perioodi algul nõuded tellijatele saldoss	-5 436	-
Ülejäänud tekkepõhise tulu ja esitatud arvete vahe	3 836	11 345
<b>Saldo 31.12.2024</b>	<b>3 836</b>	<b>11 345</b>

Aruandeperioodi lõpu seisuga on ehituslepingutega seotud garantiiperioodiaegseid lepingulisi kinnipidamisi 479 tuhat eurot (31.12.2023: 3 042 tuhat eurot) (lisa 8).

Seisuga 31.12.2024 ehituslepingute teostamata tööde portfelist, summas 209 489 tuhat eurot, realiseerub 2025. aastal hinnanguliselt 67% ning 2026. aastal ja hiljem 33%.

## LISA 26. Müügitulu

2024

EUR '000	Lisa	Hooned	Rajatised	Kokku
<b>Müügitulu kliendilepingutest</b>	24	<b>187 573</b>	<b>36 299</b>	<b>223 872</b>
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
<b>Müügitulu kokku</b>		<b>187 573</b>	<b>36 299</b>	<b>223 872</b>
<b>Müügitulu kliendilepingutest</b>		<b>187 573</b>	<b>36 299</b>	<b>223 872</b>
s.h. müügitulu teostamiskohustuse täitmise aja- hetkel		7 685	0	7 685
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul		179 888	36 299	216 187

## 2023

EUR '000	Lisa	Hooned	Rajatised	Kokku
<b>Müügitulu kliendilepingutest</b>	24	<b>135 665</b>	<b>48 262</b>	<b>183 927</b>
sh peatöövõtt		125 392	40 462	165 854
alltöövõtt		0	1 333	1 333
omaarendus		10 273	0	10 273
teehoole		0	3 021	3 021
rent		0	3 446	3 446
<b>Muu müügitulu</b>		<b>2 470</b>	<b>0</b>	<b>2 470</b>
Sh kinnisvarainvesteeringute müük		2 470	0	2 470
<b>Müügitulu kokku</b>		<b>138 135</b>	<b>48 262</b>	<b>186 397</b>
<b>Müügitulu kliendilepingutest</b>		<b>135 665</b>	<b>48 262</b>	<b>183 927</b>
s.h. müügitulu teostamiskohustuse täitmise aja- hetkel		10 273	0	10 273
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul		125 392	48 262	173 654

## LISA 27. Müüdnud teenuste ja kaupade kulu

EUR '000	Lisa	2024	2023
Teenus, kaup, materjal		185 051	163 926
Tööjõukulud		19 247	16 016
Kulum	13	2 187	2 229
Muud kulud		670	484
<b>Kokku müüdnud toodangu kulud</b>		<b>207 155</b>	<b>182 655</b>

Aruandeperioodil töötas kontsernis keskmiselt 435 töötajat (2023: 558 töötajat), lisaks võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutavaid isikuid (välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtjad) 9 ning juriidilise isiku juhtimis- või kontrollor-gani liikmeid 15 (2023: vastavalt 9 ja 15).

## LISA 28. Üldhalduskulud

EUR '000	Lisa	2024	2023
Teenus, kaup, materjal		1 872	2 003
Tööjõukulud		4 831	3 553
Kulum	13, 14	777	790
Muud kulud		398	218
<b>Kokku üldhalduskulud</b>		<b>7 878</b>	<b>6 564</b>

## LISA 29. Muud äritulud ja -kulud

### Muud äritulud

EUR '000	Lisa	2024	2023
Kasum materiaalse põhivara müügist	13	215	284
Muud äritulud		71	2
<b>Kokku muud äritulud</b>		<b>286</b>	<b>286</b>

### Muud ärikulud

EUR '000	Lisa	2024	2023
Materiaalse põhivara müük ja maha kandmine		13	7
Neto kahjum (-kasum) nõuete allahindamisest ja tühistamisest	32	20	0
Kahjum valuutakursi muutustest		0	37
Muud ärikulud		662	421
<b>Kokku muud ärikulud</b>		<b>695</b>	<b>465</b>

## LISA 30. Finantstulud ja -kulud

### Finantstulud

EUR '000	Lisa	2024	2023
Intressitulu antud laenudelt	35	371	520
Intressitulu panga deposiidilt		237	43
Muud finantstulud		70	50
<b>Kokku finantstulud</b>		<b>678</b>	<b>613</b>

Aruandeperioodi intressitulu antud laenudelt koosneb seotud osapooltele antud laenude intressitulust summas 370 tuhat eurot (2023: 219 tuhat eurot) (lisa 35).

### Finantskulud

EUR '000	Lisa	2024	2023
Intressikulud		1 015	978
Kahjum valuutakursi muutustest		258	480
Muud finantskulud	35	1 738	1 898
<b>Kokku finantskulud</b>		<b>3 011</b>	<b>3 356</b>

2024. a kahjum valuutakursi muutustest summas 258 tuhat eurot koosneb kontserni Ukrainas ja Rootsis asuvalle tütarettevõttele eurodes antud laenude ümberhindamisest kohalikku valuutasse. Eelmisel aruandeperioodil saadi ümberhindamisest kursikahjumit 480 tuhat eurot.

Muud finantskulud koosnevad kontserni laenukohtuste tagamiseks esitatud garantiikirjade tasudest.

## LISA 31. Tulumaksukulu

EUR '000	2024	2023
Puhaskasum (kahjum)	5 165	2 056
Tulumaksukulu makstud dividendidelt	-588	-671
Edasilükkunud tulumaksukohustus	25	75
<b>Maksustamiseelne kasum (kahjum)</b>	<b>4 602</b>	<b>2 652</b>
Tulumaks kasutades emettevõtte maksumäära	25	75
Dividendide tulumaks Eesti äriühingute poolt makstud dividendidelt	-588	-671
<b>Kokku tulumaks</b>	<b>-563</b>	<b>-596</b>

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 31.12.2024 on kajastatud bilansis dividendide edasilükkunud tulumaksukohustus summas 225 tuhat eurot, (31.12.2023: 250 tuhat eurot). 31.12.2024 seisuga on kontserni tütar- ja sidusettevõtete ajutiste erinevuste summa 11 169 tuhat eurot. (31.12.2023: 11 066 tuhat eurot). 2024. aastal maksid kontserni Eesti tütarettevõtted netodividendidena 2 750 tuhat eurot, millega kaasnes tulumaksukulu 588 tuhat eurot (2023: vastavalt 3 091 tuhat eurot ja 671 tuhat eurot). Kontserni mittekontrollivale osalusele tasatud osa dividendidest moodustas 1 347 tuhat eurot (2023: 1 503 tuhat eurot).

Kontsernil puudub välisriikides maksustav kasum ja tulumaksukohustus.

## LISA 32. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine

### Krediidirisk

#### Maksimaalne krediidirisk aruandeperioodi lõpu seisuga:

EUR '000	Lisa	2024	2023
Raha ja raha ekvivalendid	7	8 195	11 892
Nõuded ostjate vastu	8	24 581	28 053
<i>s.h. nõuded avaliku sektori ostjate vastu</i>		11 624	19 574
<i>nõuded erasektori ostjate vastu</i>		12 957	8 479
Garantiinõuded teostusperioodil	8	479	3 042
Nõuded seotud osapoolte vastu	8	350	434
Antud laenud seotud osapooltele	8	9 387	8 146
Muud nõuded	8	1 497	1 012
Nõuded tellijatele ehituslepingutest	8	3 836	5 436
<i>s.h. nõuded avaliku sektori tellijatele ehituslepingutest</i>		3 587	4 813
<i>nõuded erasektori tellijatele ehituslepingutest</i>		249	623
<b>Kokku</b>		<b>48 325</b>	<b>58 015</b>

Nõuded seotud osapooltele on tagamata, v.a. V.I. Center TOV antud laen summas 8 544 tuhat eurot (31.12.2023: 8 146 tuhat eurot), mille tagatiseks on sidusettevõttele kuuluv kinnistu (lisa 8). Kontsern hindab nõuete, mille tähtaeg ei ole saabunud või mis on tähtaja ületanud, kuid ei ole allahinnatud, krediidiriski, tulenevalt väga väikesest krediidikahjumite määra, madalaks. Kontserni klientideks on olulises osas avaliku sektori ettevõtted ning suured äriühingud, kellel on piisav 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 ematähtsuse Swedbank AB omab Moody'se pikaajalist krediidireitingut Aa3. SEB Pank AS-i ematähtsuse 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	2024	2023
Eesti	37 997	48 795
Ukraina	10 314	9 197
Rootsi	14	23
<b>Kokku</b>	<b>48 325</b>	<b>58 015</b>

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

EUR '000	Nõuded ostjate vastu	31.12.2024		31.12.2023	
		Allahindlus	Nõuded ostjate vastu	Allahindlus	Nõuded ostjate vastu
Maksetähtaeg pole saabunud	15 500	0	21 112	0	0
Hilinenud 0-30 päeva	1 869	0	3 161	0	0
Hilinenud 31-180 päeva	3 515	0	2 046	0	0
Hilinenud üle 180 päeva*	3 697	0	1 734	0	0
<b>Kokku</b>	<b>24 581</b>	<b>0</b>	<b>28 053</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

#### Muutused ebatähtselt laekuvate nõuete saldos aasta jooksul:

EUR '000	2024	2023
Algsaldo	0	-103
Kahjum nõuete väärtuse langusest	20	0
Aruandeaastal lootusetuks tunnistatud nõuded	-20	0
Tütarettevõtete kajastamise lõpetamine	0	103
<b>Kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Aruandeperioodi netokahjum nõuete allahindamisest ja hinnangute muutumisest moodustas 20 tuhat eurot (2023 aastal kahjumit ei tekkinud) (lisa 29).

Aruandeperioodil tunnistati lootusetuks 20 tuhat eurot varem alla hinnatud nõudeid (2023. aastal lootusetuks tunnistatud nõuded puudusid).



## Likviidsusrisk

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

EUR '000

31.12.2024

Finantskohustus*	Raamatupidamisväärtus	Lepingulised rahavood	Kuni 6 kuud	6-12 kuud	1-2 aastat	Üle 3 aasta
Arvelduskrediit (lisa 15)	9 547	9 924	4 314	5 610	0	0
Panga- ja muud laenud (lisa 15)	2 958	3 225	1 107	0	2 118	0
Rendikohustused (lisa 16)	5 841	6 404	1 089	1 169	4 091	55
Võlad hankijatele (lisa 17)	41 910	41 910	36 576	243	5 091	0
Muud võlad (lisa 18)	10 260	10 260	10 260	0	0	0
<b>Kokku</b>	<b>70 516</b>	<b>71 723</b>	<b>53 346</b>	<b>7 022</b>	<b>11 300</b>	<b>55</b>

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

EUR '000

31.12.2023

Finantskohustus*	Raamatupidamisväärtus	Lepingulised rahavood	Kuni 6 kuud	6-12 kuud	1-2 aastat	Üle 3 aasta
Arvelduskrediit (lisa 15)	10 940	11 950	982	6 732	4 236	0
Panga- ja muud laenud (lisa 15)	1 300	1 351	1 351	0	0	0
Rendikohustused (lisa 16)	6 511	7 198	1 272	1 153	3 491	1 282
Võlad hankijatele (lisa 17)	45 866	45 866	37 667	1 907	6 242	50
Muud võlad (lisa 18)	4 672	4 672	4 672	0	0	0
<b>Kokku</b>	<b>69 289</b>	<b>71 037</b>	<b>45 944</b>	<b>9 792</b>	<b>13 969</b>	<b>1 332</b>

\* 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 86 tuhat eurot, fikseeritud intressimääraga 5,0% aastas;
- Arvelduskrediit summas 130 tuhat eurot, fikseeritud intressimääraga 7,95% aastas;
- Arvelduskrediit summas 185 tuhat eurot, fikseeritud intressimääraga 7,0% aastas.

### Finantskohustuste jagunemine geograafilise tekkekoha järgi aruandeperioodi lõpu seisuga:

EUR '000	2024	2023
Eesti	66 179	71 219
Ukraina	4 246	2 556
Rootsi	91	83
<b>Kokku</b>	<b>70 516</b>	<b>73 858</b>

### Aruandeväliselt kajastatud garantiikohustused

Pangad on väljastanud kontserni eest ehitustegevusega seotud garantiisid summas 39 413 tuhat eurot (31.12.2023: 40 503 tuhat eurot) tähtajaga kuni 2029. aasta. Lisaks on tellijatele antud kindlustusseltsi poolt väljastatud garantiikirju kokku summas 154 tuhat eurot (31.12.2023: 154 eurot). Kontserni juhatuse hinnangul on garantiide realiseerumise risk aruandeperioodi lõpu seisuga madal. Aruandeperioodil ega ka võrreldaval 2023. aastal, ei ole kontserni

vastu realiseeritud ühtegi panga poolt väljastatud garantiid ehitustegevusest tulenevate kohustuste mittetäitmise tõttu.

## Valuutarisk

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

	31.12.2024		
'000	EUR	SEK	UAH
Raha ja raha ekvivalendid	6 695	157	65 277
Lühiajalised nõuded	32 446	2	24 036
Pikaajalised nõuded	10 681	0	0
<b>Kokku</b>	<b>49 822</b>	<b>159</b>	<b>89 313</b>
Lühiajalised kohustused	68 505	7 962	189 334
Pikaajalised kohustused	13 637	0	0
<b>Kokku</b>	<b>82 142</b>	<b>7 962</b>	<b>189 334</b>
<b>Kokku netoposisioon</b>	<b>-32 320</b>	<b>-7 803</b>	<b>-100 021</b>

	31.12.2023		
'000	EUR	SEK	UAH
Raha ja raha ekvivalendid	11 233	257	26 854
Lühiajalised nõuded	38 113	38	28 795
Pikaajalised nõuded	9 112	0	0
<b>Kokku</b>	<b>58 458</b>	<b>295</b>	<b>55 649</b>
Lühiajalised kohustused	77 915	6 316	106 792
Pikaajalised kohustused	16 979	0	0
<b>Kokku</b>	<b>94 894</b>	<b>6 316</b>	<b>106 792</b>
<b>Kokku netoposisioon</b>	<b>-36 436</b>	<b>-6 021</b>	<b>-51 143</b>

**Aruandeperioodi lõpus kehtinud vahetuskursid euro suhtes:**

	Kuupäev	Rootsi kroon (SEK)	Ukraina grivna (UAH)
1 euro (EUR)	31.12.2024	11,4590	43,9266
1 euro (EUR)	31.12.2023	11,0960	42,2079

### 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	31.12.2024	31.12.2023
Euro tugevnemine 10%	129	128
Euro nõrgenemine 10%	-157	-156

## Intressirisk

### Kontserni intressikandvad finantsinstrumendid aruandeperioodi lõpu seisuga:

EUR '000	2024	2023
<b>Fikseeritud intressiga finantsinstrumendid</b>		
Finantsvara (antud laenu seotud osapooltele ja juriidilistele isikutele) (lisa 8)	9 387	8 146
Finantskohustused (lisa 15)	9 547	10 940
<b>Netopositsioon kokku</b>	<b>-160</b>	<b>-2 794</b>
<b>Muutuvosa sisaldava intressiga finantsinstrumendid</b>		
Finantsvara (Raha ja raha ekvivalendid) (lisa 7)	8 195	11 892
Finantskohustused (sh rendikohustus) (lisa 15, 16)	8 799	7 811
<b>Netopositsioon kokku</b>	<b>-604</b>	<b>4 081</b>
<b>Aruandeperioodi lõpu seisuga intressikandvate kohustuste intressimäärade muutuvosad:</b>		
	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
3 kuu Euribor	2,714%	3 905%
6 kuu Euribor	2,597%	3,861%

### Hinnangute muutuse võimalik mõju

Intressimäärade muutuvosa suurenemine või vähenemine 100 baaspunkti võrra suurendaks või vähendaks finantskohustustega seotud tulevaste perioodide intressikuludid summas 147 tuhat eurot (2023: 118 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	2024	Raamatupidamisväärtus	2023
		Õiglase väärtus		Õiglase väärtus
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 7)	8 195	8 195	11 892	11 892
Nõuded ostjate vastu (lisa 8)	24 581	24 581	28 053	28 053
Garantiinõuded teostusperioodil (lisa 8)	479	479	3 042	3 042
Nõuded tellijatele (lisa 8)	3 836	3 836	5 436	5 436
Nõuded seotud osapoolte vastu (lisa 8, 35)	350	350	434	434
Antud laenu seotud osapooltele (lisa 8, 35)	9 387	9 387	8 146	8 146
Muud nõuded (lisa 8)	1 497	1 497	1 012	1 012
Arvelduskrediit (lisa 15)	-9 547	-9 547	-10 940	-10 940
Panga- ja muud laenu (lisa 15)	-2 958	-2 958	-1 300	-1 300
Rendikohustused (lisa 15, 16)	-5 841	-5 841	-6 511	-6 511
Võlad hankijatele (lisa 17)	-41 856	-41 856	-45 808	-45 808
Võlad seotud osapooltele (lisa 17, 35)	-54	-54	-58	-58
Muud võlad (lisa 18)	-8 018	-8 018	-4 672	-4 672

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 intressimäärade muutuvosa kajastab muutusi turuintressides. Panga- ja muud laenu 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	31.12.2024	31.12.2023
Kontserni jaotamata kasum	4 746	919
Potentsiaalne tulumaksukohustus	-1 044	-129
Dividendidena on võimalik välja maksta	3 702	790

Maksimaalse tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku konsolideeritud kasumit aruandeperioodi lõpu seisuga.

2024. aastal oli kehtiv tulumaksumäär 20% (20/80 makstavatest netodividendidest), samuti kehtis erikord, mis võimaldas regulaarsetele kasumijaotistele madalamat, 14% (14/86 dividendide netosummast) maksumäära.

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

Seisuga 31.12.2024 on 2025. 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 väljastatud ematettevõtte. 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 39 413 tuhat eurot (31.12.2023: 40 503 tuhat eurot). Lisaks on tellijatele antud kindlustusseltsi poolt väljastatud garantiikirju kokku summas 154 tuhat eurot (31.12.2023: 154 tuhat eurot).

#### Antud käendused:

Seoses tagatavate kohustuste tähtaegade saabumisega ei ole kontsernile aruandeperioodi lõpu seisuga jõusolevaid käendusi.

#### Juhatuse liikmete teenistuslepingute lõppemisel makstavad tasud

Juhatuse liikmete teenistuslepingutest tulenevalt makstakse teenistuslepingu lõppemisel juhatuse liikmele hüvitist kuni 6 kordne 12 kuu keskmine teenistustasu koos tulemustasudega. Lisaks makstakse teenistuslepingu lõppemise järgselt hüvitist konkurentsikeelu järgimise eest kuni 6 kordne 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 31.12.2024 kokku 556 tuhat eurot. Tegemist on tingimusliku kohustusega, kuna juhatuse liikmete teenistuslepingute ennetähtaegse lõpetamine ei ole tõenäoline.

#### Kohtuvaidlus

09.08.2018 sõlmis SweNCN AB ehituslepingu eratellijaga, lepingu täitmise tagamiseks esitas Nordecon AS garantiikirja. Kuna tellija rikkus lepingu tingimusi, jättes tasumata teostatud tööde eest esitatud arved, siis öeldi SweNCN AB ja Nordecon AS-i poolt nii ehitusleping kui ka garantiikiri juhtkonna hinnangul õiguspäraselt üles. Tellija on lepingu lõpetamise vaidlustanud ning esitanud kohtusse hagi, millele SweNCN AB on omakorda esitanud vastuhagi. Pooled peavad paralleelselt kohtuprotsessile, mille osas ei ole toimunud veel istungit, ka kompromisslääbirääkimisi. Võimalikku lahendust, seal hulgas osapoolte hüvitise summasid ei ole seetõttu usaldusväärselt võimalik hinnata, kuid kontserni juhtkond hindab täiendava rahalise kohustuse tekkimist ebatõenäoliseks.

## LISA 34. Tagatised ja panditud vara

Finantskohustuste tagamiseks on kontsern seadnud kommertsipante vallasvarale ja hüpoteeke kinnistutele, panti-  
nud aktsiaid ning seadnud muid tagatisi:

### Kommertsipandid

Kontserni ema- ja tütarettevõtete poolt seatud kommertsipandid vallasvarale moodustasid aruandeperioodi lõpus  
50 079 tuhat eurot (31.12.2023: 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 aruandep-  
riodi lõpu seisuga moodustas 21 170 tuhat eurot (31.12.2023: 18 626 tuhat eurot). Hüpoteekide alusvara jaguneb  
järgmiste finantsseisundi aruande kirjete vahel:

Finantsseisundi aruande kirje nimetus (EUR '000)	31.12.2024	31.12.2023
Varud	16 619	9 221
Kinnisvarainvesteeringud	639	639
Materiaalne põhivara (maa ja hooned)	780	780
Varakirjete vahel jagamatud hüpoteegid*	3 132	7 986
<b>Kokku</b>	<b>21 170</b>	<b>18 626</b>

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

### Aktsiapandid

Laenukohustuste tagamiseks on seisuga 31.12.2024 ja 31.12.2023 AS Tariston (100%) aktsiaid ning 847 tuhat Nor-  
decon AS omaaktsiat. Tagatiste seadmisega ei kaasne täiendavaid piiranguid ettevõtte kapitalistruktuurile ega oma-  
nike õigustele.

### Muud tagatised

Seisuga 31.12.2024 on kontsern finantskohustuste tagamiseks seadnud deposiidid summas 910 tuhat eurot ning kae-  
vandamislubade pandi väärtuses 9 771 tuhat eurot. Seisuga 31.12.2023 vastavalt 500 tuhat eurot ja 8 644 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 (eelda-  
takse rohkem kui 20% isiku hääleõigusest) teise osapoole äriiliste 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 müügittehingud seotud osapooltega:

EUR '000	2024		2023	
	Ost	Müük	Ost	Müük
<b>Tehingute vastaspoolel</b>				
AS Nordic Contractors	2 008	8	2 178	0
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	0	11	0	27
AS Nordic Contractors omanikega seotud ettevõtted	372	15	561	0
Nõukogu liikmetega seotud ettevõtted	0	0	5	0
<b>Kokku</b>	<b>2 380</b>	<b>34</b>	<b>2 744</b>	<b>27</b>

EUR '000	Aruandeperioodi tehingute sisu	2024		2023	
		Ost	Müük	Ost	Müük
	Kauba ost	170	8	246	0
	Rendi- ja muud teenused	407	11	475	8
	Garantiitasud (lisa 30)	1 738	0	1 898	0
	Muud tehingud	65	15	125	19
	<b>Kokku</b>	<b>2 380</b>	<b>34</b>	<b>2 744</b>	<b>27</b>

Võrreldes eelmise aruandeperioodiga ei ole seotud osapoolte tehingute sisu muutunud.

#### Kontserni nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega (lisa 8, 17):

EUR '000	31.12.2024		31.12.2023		
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused	
	AS Nordic Contractors	0	11	0	10
	AS Nordic Contractors omanikega seotud ettevõtte	0	0	433	46
	AS Nordic Contractors kontserni ettevõtte	342	43	0	1
	Sidusettevõtte – nõuded ja kohustused	8	0	1	1
	Sidusettevõtte – laenu ja intressid	9 387	0	8 146	0
	<b>Kokku</b>	<b>9 737</b>	<b>54</b>	<b>8 580</b>	<b>58</b>

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

#### Seotud osapooltele antud laenu ja kogunenud intressid (lisa 8):

EUR '000	Osapoolte kirjeldus	Intress	Valuuta	31.12.2024		31.12.2023	
				Laenu	sh intressi nõuded	Laenu	sh intressi nõuded
	V.I. Center TOV	5,0%	EUR	8 544	1 297	8 146	929
	Ööbikusalu OÜ	5,0%	EUR	843	3	-	-
	<b>Kokku</b>			<b>9 387</b>	<b>1 300</b>	<b>8 146</b>	<b>929</b>
	sh pikaajaline osa (lisa 8)			9 387	1 300	8 146	929

Seotud osapooltele antud laenu koosnevad Ukrainas asuvale sidusettevõttele antud laenust koos intressidega summas 8 544 tuhat eurot ning Eestis asuvale sidusettevõttele antud laenust koos intressidega summas 843 tuhat eurot (lisa 8). Aruandeperioodil arvestatud intressitulu sidusettevõttele oli 371 tuhat eurot (2023: 219 tuhat eurot). (lisa 30).

Ukraina sidusettevõttele antud laenu tagamiseks on seotud hüpoteek maksumusega 7 000 tuhat eurot (lisa 8).

#### Nõukogu ja juhatuse liikmetele arvestatud tasud

Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud moodustasid 2024. aastal 199 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 66 tuhat eurot (2023: vastavalt 179 tuhat eurot ja 59 tuhat eurot).

Aruandeperioodil oli moodustatud nõukogu liikmete tulemustasu reserv summas 198 tuhat eurot (2023: 0 eurot), millele lisandus sotsiaalmaks 65 tuhat eurot. Moodustatud tulemustasu reservist kuulub 2025. aasta väljamaksmisele 125 tuhat eurot, ülejäänud tulemustasu väljamaksmine on seotud 2025. aasta eesmärkide täitmisega.

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud moodustasid 2024. aastal 527 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 174 tuhat eurot (2023: vastavalt 775 tuhat eurot ja 255 tuhat eurot). 2023. aasta tasud sisaldasid juhatuse liikme teenistuslepingu lõppemise tasusid summas 222 tuhat eurot.

Aruandeperioodil oli moodustatud juhatuse liikmete tulemustasu reserv summas 741 tuhat eurot (2023: 0 eurot), millele lisandus sotsiaalmaks 245 tuhat eurot. Moodustatud tulemustasu reservist kuulub 2025. aasta väljamaksmisele 467 tuhat eurot, ülejäänud tulemustasu väljamaksmine on seotud 2025. aasta eesmärkide täitmisega.

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	31.12.2024	31.12.2023
<b>VARA</b>		
<b>Käibevara</b>		
Raha ja raha ekvivalendid	2 016	3 122
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	21 967	25 811
Ettemaksed	2 395	1 319
Varud	4 131	6 086
<b>Käibevara kokku</b>	<b>30 509</b>	<b>36 338</b>
<b>Põhivara</b>		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	7 551	7 474
Kinnisvarainvesteeringud	3 663	3 663
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	27 454	26 350
Materiaalne põhivara	2 718	3 085
Immateriaalne põhivara	9 681	9 703
<b>Põhivara kokku</b>	<b>51 067</b>	<b>50 275</b>
<b>VARA KOKKU</b>	<b>81 576</b>	<b>86 613</b>
<b>KOHUSTUSED</b>		
<b>Lühiajalised kohustused</b>		
Laenukohustused	9 672	6 949
Võlad hankijatele	24 211	24 330
Maksuvõlad	632	2 281
Muud võlad	5 891	6 857
Ettemaksed	4 739	10 795
Eraldised	217	135
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>45 362</b>	<b>51 347</b>
<b>Pikaajalised kohustused</b>		
Laenukohustused	1 124	5 377
Muud pikaajalised võlad	5 030	5 966
Eraldised	694	234
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>	<b>6 848</b>	<b>11 577</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>	<b>52 210</b>	<b>62 924</b>
<b>OMAKAPITAL</b>		
Aktsiakapital	14 378	14 378
Omaaktsiad	-660	-660
Ülekurss*	1 204	1 204
Kohustuslik reservkapital	2 540	2 540
Jaotamata kasum	11 904	6 227
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>29 366</b>	<b>23 689</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>81 576</b>	<b>86 613</b>

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

## Koondkasumiaruanne

EUR '000	2024	2023
Müügitulu	134 904	99 928
Müüdüd teenuste ja kaupade kulu	-123 552	-100 860
<b>Brutokasum (-kahjum)</b>	<b>11 352</b>	<b>-932</b>
Turunduskulud	-319	-360
Üldhalduskulud	-5 386	-4 397
Muud äritulud	264	192
Muud ärikulud	-466	-559
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>5 445</b>	<b>-6 056</b>
Finantstulud	2 578	10 500
Finantskulud	-2 346	-2 894
<b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>	<b>232</b>	<b>7 606</b>
<b>Maksustamiseelne kasum</b>	<b>5 677</b>	<b>1 550</b>
<b>Puhaskasum</b>	<b>5 677</b>	<b>1 550</b>
<b>Kokku koondkasum</b>	<b>5 677</b>	<b>1 550</b>



## Rahavoogude aruanne

EUR '000	2024	2023
<b>Rahavood äritegevusest</b>		
Laekumised ostjatelt <sup>5</sup>	159 864	130 491
Maksud hankijatele <sup>6</sup>	-144 594	-125 657
Maksud töötajatele ja töötajate eest	-9 173	-7 765
Makstud käibemaks	-5 497	-3 503
<b>Netorahavoog äritegevusest</b>	<b>600</b>	<b>-6 434</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>		
Põhivara müük	151	115
Tütaretevõtete kapitali sissemaksed	0	-820
Tütaretevõtete müük	0	9 050
Antud laenud	-657	-377
Antud laenude laekumised	0	546
Saadud intressid	16	274
Saadud dividendid	1 409	1 609
<b>Netorahavoog investeerimistegevusest</b>	<b>919</b>	<b>10 397</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>		
Saadud laenude maksed	-1 378	-872
Rendimaksud	-577	-813
Makstud intressid	-670	-674
<b>Netorahavoog finantseerimistegevusest</b>	<b>-2 625</b>	<b>-2 359</b>
<b>Rahavoog kokku</b>	<b>-1 106</b>	<b>1 604</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul	3 122	1 518
Raha jäägi muutus	-1 106	1 604
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul</b>	<b>2 016</b>	<b>3 122</b>

<sup>5</sup> Laekumised ostjatelt sisaldab ostjate poolt tasutud käibemaksu

<sup>6</sup> Maksud hankijatele sisaldab tasutud käibemaksu

## Omakapitali muutuste aruanne

EUR '000	Aksia- kapital	Oma aktsiad	Üle- kurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<b>Saldo seisuga 31.12.2022</b>	<b>14 378</b>	<b>-660</b>	<b>1 204</b>	<b>2 540</b>	<b>4 677</b>	<b>22 139</b>
Perioodi kasum	0	0	0	0	1 550	1 550
<b>Saldo seisuga 31.12.2023</b>	<b>14 378</b>	<b>-660</b>	<b>1 204</b>	<b>2 540</b>	<b>6 227</b>	<b>23 689</b>
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste raamatupidamisväärtus	-		-	-	-	-7 474
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	-		-	-	-	9 402
<b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2023</b>	-		-	-	-	<b>25 617</b>
<b>Saldo seisuga 31.12.2023</b>	<b>14 378</b>	<b>-660</b>	<b>1 204</b>	<b>2 540</b>	<b>6 227</b>	<b>23 689</b>
Perioodi kasum	0	0	0	0	5 677	5 677
<b>Saldo seisuga 31.12.2024</b>	<b>14 378</b>	<b>-660</b>	<b>1 204</b>	<b>2 540</b>	<b>11 904</b>	<b>29 366</b>
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste raamatupidamisväärtus	-		-	-	-	-7 474
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	-		-	-	-	6 818
<b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2024</b>	-		-	-	-	<b>28 710</b>

## Kinnitused ja allkirjad 2024. aasta majandusaasta aruandele

### Juhatus kinnitus kontserni raamatupidamise aastaaruandele

Nordecon AS-i juhatus deklareerib oma vastutust kontserni 2024. 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 (21.04.2025), 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>	21.04.2025
Deniss Berman	juhatuse liige	<i>allkirjastatud digitaalselt</i>	21.04.2025
Tarmo Pohlak	juhatuse liige	<i>allkirjastatud digitaalselt</i>	21.04.2025

# 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 2024, 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 asjaolu võimalik mõju, kajastab eespool mainitud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt kontserni konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2024 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud.

### Märkusega arvamuse alus

Kontserni konsolideeritud finantsseisundi aruandes on seisuga 31. detsember 2024 kajastatud Ukraina sidusettevõttele V.I. Center TOV antud laen raamatupidamisväärtuses 8 544 tuhat eurot (seisuga 31. detsember 2023 8 146 tuhat eurot). Laen anti Kiievi lähiumbruses paiknevate kinnistute omandamiseks ja arendamiseks. Tehtud investeeringu kindlustamiseks on kontsern koos V.I. Center TOV kaasomanikuga seadnud kinnistutele kontserni ja kaasomanike laenuõuete tagamiseks hüpooteegid. Ukraina sidusettevõtte võime laenu tagasi maksta sõltub kinnistutele rajatavate arendusprojektide realiseerumisest ja seeläbi sõltub laenuõude kaetav väärtus ka kinnistute õiglasest väärtusest. 24. veebruaril 2022 alanud Venemaa sõjaline rünnak Ukraina vastu on muutnud Ukraina poliitilise ja majandusliku olukorra keeruliseks, mistõttu esinevad laenuõude väärtuse langusele viitavad asjaolud. Olukorra ebakindluse tõttu ei olnud juhtkonnal võimalik hinnata laenu tagatiseks seatud kinnistute õiglast väärtust, mistõttu meil ei olnud võimalik viia läbi auditi protseduure, mis võimaldaksid meil saada piisavat asjakohast tõendusmaterjali kinnistute õiglase väärtuse ja seeläbi laenuõude väärtuse kohta. Eeltoodust tulenevalt ei ole meil võimalik hinnata, kas laenuõude kaetav väärtus seisuga 31. detsember 2024 on vähemalt võrdne selle raamatupidamisväärtusega ning kas ja millises summas võivad laenuõude väärtuse langusest tulenevalt olla Kontserni varad ja omakapital seisuga 31. detsember 2024 ja sel kuupäeval lõppenud aruandeaasta finantstulemus ülehinnatud. Seisuga 31. detsember 2023 koostatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta väljastatud vandeaudiitori aruanne oli sama asjaolu tõttu märkusega.

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 arvestusekspertide 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.

Meie sõltumatu vandeaudiitori aruande käesolev versioon on PDF-versioon originaalist, mis koostati xhtml formaadis ja esitati Nasdaq Tallinnale koos konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande originaalversiooniga. Tehtud on kõik või- 115/126 malik, 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.

## Peamised auditi asjaolud

Peamised auditi asjaolud on asjaolud, mis olid meie kutsealase otsustuse kohaselt käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi seisukohast kõige märkimisväärsamad. Neid asjaolusid käsitlesime konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku auditi kontekstis ja selle kohta 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 lisasid 2 ja 14.	
<b>Peamine auditi asjaolu</b> <p>Seisuga 31. detsember 2024 on kontserni konsolideeritud finantsseisundi aruandes firmaväärtus summas 13 995 tuhat eurot, mis on detailsemalt avalikustatud lisas 14. Rahvusvahelised finantsaruandluse standardid nõuavad, et firmaväärtuse kaetava väärtuse võimalikku vähenemist alla selle raamatupidamisväärtuse hinnataks vähemalt kord aastas.</p> <p>Firmaväärtuse kaetava väärtuse hindamine nõuab oluliste hinnangute tegemist iga raha teeniva üksuse (RTÜ) tulevaste perioodide tulemuste kohta. Hindamisel leitakse iga RTÜ kasutusväärtus diskonteeritud rahavoogude meetodil, mis nõuab juhtkonnalt olulisi hinnanguid ja otsuseid sisendite kohta, nagu diskontomäär, tulevaste perioodide eeldatav tulu ja brutokasumi määr.</p> <p>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.</p> <p>Loetletud asjaoludest tingituna määratlesime firmaväärtuse kaetava väärtuse hindamise peamise auditi asjaoluna.</p>	<b>Kuidas seda asjaolu auditis käsitleti</b> <p>Meie auditiprotseduurid hõlmasid selle asjaolu puhul muuhulgas järgmist:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• hindasime juhtkonna poolt määratletud raha teenivate üksustele varade jaotamise asjakohasust lähtudes meie arusaamast kontserni äritegevusest;</li><li>• koostöös meie hindamisspetsialistidega kontrollisime firmaväärtuse kaetava väärtuse hindamisel kasutatud mudeli sobivust, võrreldes seda asjakohaste finantsaruandluse standardite nõuetega. Lisaks tegime kättesaadava turuinformatsiooni põhjal alternatiivsed diskontomäära (WACC) arvutused ja võrdlesime seda määradega, mida kasutati kontserni arvutustes;</li><li>• 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);</li><li>• võrdlesime mudelis kasutatud andmeid nõukogu poolt kinnitatud eelarvete ja strateegiaga ning hindasime kontserni ajaloolise eelarvestamise korrektsust võrreldes viimaste aastate tegelikke müügitulemusi ja brutokasumit eelarvestatud summadega;</li><li>• hindasime kriitiliselt kaetava väärtuse mudelis kasutatud eelduseid ja hinnanguid (näiteks terminaalperiood, käibekapitali muutused ja investeeringud põhivaradesse) võttes arvesse oma arusaama kontserni äritegevusest ja majanduskeskkonnast;</li><li>• hindasime, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud informatsioon (sealhulgas teave, mis käsitleb hindamistulemuste tundlikkust peamiste eelduste muutuse suhtes) on asjakohane.</li></ul>

Meie sõltumatu vandeaudiitori aruande käesolev versioon on PDF-versioon originaalist, mis koostati xhtml formaadis ja esitati Nasdaq Tallinnale koos konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande originaalversiooniga. Tehtud on kõik või- 116/126  
mälik, 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.

## Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab kontserni lühituvustust, 2024. aasta võtmenäitajaid, nõukogu esimehe pöördumist, juhatuse esimehe pöördumist, tegevusaruannet ja tasustamisaruannet, 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 lahknub 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 väärtpaberituru seadusele on meie kohustus kontrollida tasustamisaruande vastavust § 135<sup>3</sup> 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 arvamuse alus“ kirjeldatud, ei olnud meil võimalik hankida piisavat asjakohast tõendusmaterjali veendumaks, kas Ukraina sidusettevõttele antud laenu kaetav väärtus võib olla langenud alla selle raamatupidamisväärtuse. 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 väärtpaberituru seaduse § 135<sup>3</sup> lõikele 3.

## Juhatus ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud, ja sellise sisekontrolli eest, mida juhatus peab vajalikuks, et oleks võimalik koostada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama, kas kontsern suudab oma tegevust jätkata, esitama infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta, kui see on asjakohane, ja kasutama arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb kontserni likvideerida või selle tegevuse lõpetada või kui tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad kontserni finantsaruandlusprotsessi järelevalve eest.

## Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta ja anda välja vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise esinemisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) teostatud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamisest 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;

*Meie sõltumatu vandeaudiitori aruande käesolev versioon on PDF-versioon originaalist, mis koostati xhtml formaadis ja esitati Nasdaq Tallinnale koos konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande originaalversiooniga. Tehtud on kõik või- 117/126 mälik, 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.*

- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse raamatupidamishinnangute ja nende kohta avalikustatud informatsiooni põhjendatust;
- teeme järelduse selle kohta, kas arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi kasutamine juhatuse poolt on asjakohane ja kas hangitud auditi tõendusmaterjali põhjal esineb sündmustest või tingimustest tulenevat olulist ebakindlust, mis võib tekitada märkimisväärset kahtlust kontserni jätkuva tegutsemise suhtes. Kui järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, siis oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud informatsioonile või kui avalikustatud informatsioon on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad kuni vandeaudiitori aruande kuupäevani hangitud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad põhjustada seda, et kontsern ei jätkka 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 märkimisväärsemad 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 4851000D8HSLK854I81-2024-12-31-0-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.

### **Vandeauditiitori 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 on kehtestanud mitmekülgse kvaliteedikontrollisüsteemi, mis sisaldab dokumenteeritud poliitikaid ja protseduure vastavuse osas eetikanõuetele, kutsstandarditele 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. Protseuuride olemuse, ajastuse ja ulatuse valik sõltub vandeauditiitori 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;
- märgistatud andmete võrdlemist auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aruandega seisuga 31. detsember 2024;
- 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 2024 lõppenud majandusaasta aastaaruandes sisalduv konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne andmekogumis nimega 4851000D8HSLK854I81-2024-12-31-0-et.xbri märgistatud kooskõlas ESEF-i regulatiivsete tehniliste standarditega (ESEF RTS).

*Meie sõltumatu vandeauditiitori aruande käesolev versioon on PDF-versioon originaalst, mis koostati xhtml formaadis ja esitati Nasdaq Tallinnale koos konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande originaalversiooniga. Tehtud on kõik või- 119/126 mälk, 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.*



## 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 19 aastat ja see hõlmab perioode, mis lõppesid 31. detsember 2006 kuni 31. detsember 2024.

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 kontsernist sõltumatud.

Tallinn, 21. aprill 2025

*/digitaalselt allkirjastatud/*

**Liina Randmann**

Vandeauditori number 661

*/digitaalselt allkirjastatud/*

**Mirjam Jäämees**

Vandeauditori number 705

**KPMG Baltics OÜ**

Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17

# KPMG Baltics OÜ

Ahtri 4  
Tallinn 10151  
Estonia

Tel +372 626 8700

[www.kpmg.ee](http://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 või- 120/126 mälid, 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.

## Kasumi jaotamise ettepanek

### Nordecon AS-i jaotuskõlblik kasum:

	EUR '000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	919
2024. aasta kasum	3 827
<b>Kokku jaotuskõlblik kasum 31.12.2024</b>	<b>4 746</b>

Juhatus teeb ettepaneku kasumit mitte jaotada.

Maret Tambek	juhatuse esimees	<i>allkirjastatud digitaalselt</i>	21.04.2025
Deniss Berman	juhatuse liige	<i>allkirjastatud digitaalselt</i>	21.04.2025
Tarmo Pohlak	juhatuse liige	<i>allkirjastatud digitaalselt</i>	21.04.2025

## GRI sisukord

Kontsern on aastaaruande koostamisel järginud rahvusvaheliselt kõrgelt tunnustatud ja laialt kasutatud Global Reporting Initiative (GRI) standardite nõudeid. Käesolev aastaaruanne on viidud kooskõlla 2022. aastast rakendunud uute GRI 2021 standardite nõuetega. GRI nõuetest tulenevad teemad on integreeritud ülejäänud tegevusaruandega ühtseks tervikuks.

Aruanne kajastab neid keskkonnavalaseid, sotsiaalseid ning vastutustundliku juhtimise ja turukäitumise teemasid, mis on kõige olulisemad kontserni tegevust, mõju ja huvigruppide ootusi silmas pidades. Allolevas GRI sisukorra tabelis ära märgitud teemad koondavad ematettevõtte Nordecon AS ning tütarettevõtete Embach Ehitus OÜ, Tariston AS, SweNCN AB ja Eurocon Ukraine TOV tegevusi ja koondandmeid juhul kui ei ole märgitud teisiti. Kuigi nende teemade juhtimine on kontserni ettevõtetes erinevalt korraldatud, püüab aastaaruanne kajastada ühisosa, sarnaseid põhimõtteid või tugevamaid näiteid.

Nordecon AS on Nasdaq Tallinna börsil noteeritud aktsiaselts ning kontsern tegutseb Eestis, Ukrainas ja Rootsis seal registreeritud ettevõtete kaudu.

Finantsaruandluse ja kestlikkusega seotud teabe raporteerimise periood on sama (01.01.2024-31.12.2024) ning aruanne avalikustatakse üks kord aastas.

Kontaktisik aruandega seotud küsimustes on Andri Hõbemägi, andri.hobemagi@nordiccontractors.com

Aruanne avalikustatakse 24.04.2025.

Kasutusavaldus	Nordecon AS on aru andnud vastavalt GRI standarditele perioodi 01.01.2024 – 31.12.2024 kohta.
Kasutatud GRI 1 versioon	GRI 1: Foundation 2021
Kohalduvad GRI sektori(te) standard(id)	Ei kehti

GRI Standard	Nimetus	Asukoht (lehekülje number)	Väljajätmine			
			Välja jäetud nõuded	Põhjus	Selgitus	
<b>Üldine informatsioon</b>						
<b>GRI 2: Üldine informatsioon 2021</b>	2-1 Organisatsiooni üldinfo	4; 63; 127				
	2-2 Organisatsiooni jätkusuutlikkuse aruandlusega kaetud üksused	127				
	2-3 Aruandlusperiood, sagedus ja kontaktpunkt	127				
	2-4 Eelnevate aruannete ümbersõnastused	(Ümbersõnastused puuduvad)				
	2-5 Väline kindlus teabe õigsuse osas	29				
	2-6 Tegevused, väärtusahel ja muud ärisuhted	15-17				
	2-7 Töötajad	32-34	Andmed garanteerimata töötundidega töötajate kohta	Teave puudub	Puudub või marginaalne	
	Lisainfo: aruandeperioodil töötajate arvus olulisi kõikumisi ei esinenud					
	2-8 Töölised, kes ei ole töötajad	34	Teostatud töötüübid	Teave puudub	Marginaalne, ei jälgita	
	Lisainfo: aruandeperioodil ei esinenud olulisi kõikumisi ning näidatud on perioodi keskmine arv					
2-9 Juhtimisstruktuur ja koosseis	43-45; 47-50; 57-58					

	2-10 Kõrgema juhtimisorgani nimetamine ja valimine	47, 49			
	<i>Lisainfo: kõrgema juhtimisorgani valik ei hõlma organisatsiooni keskkonna ning sotsiaalsete mõjude seisukohast oluliste pädevuste eraldi arvestamist</i>				
	2-11 Kõrgema juhtimisorgani esimees	43			
	<i>Lisainfo: kõrgema juhtimisorgani esimees ei ole organisatsiooni tegevjuht</i>				
	2-12 Kõrgema juhtimisorgani roll mõjude juhtimise järelevalves	28-29			
	2-13 Mõjude juhtimise vastutuse delegeerimine	28-29			
	2-14 Kõrgema juhtorgani roll jätkusuutlikkuse aruandluses	28-29			
	2-15 Huvide konfliktid	48; 49-50			
	2-16 Kriitiliste murede edastamine	28-29; 50-51	b	Teave puudub	Ei jälgita eraldi
	2-17 Kõrgema juhtorgani kollektiivsed teadmised	28-29			
	2-18 Kõrgema juhtimisorgani tegevuse hindamine	29			
	2-19 Tasustamispoliitika	57-58			
	2-20 Töötasu määramise protsess	47, 49; 57-58			
	2-21 Aastane koguhüvitise suhe		a; b; c	Teave puudub	Ei jälgita eraldi
	2-22 Säätva arengu strateegia avaldus	9			
	2-23 Poliitikatega kaetud kohustused	28-29			
	2-24 Võetud kohustuste kinnistamine organisatsioonis	28-29			
	2-25 Negatiivsete mõjude korvamismeetmed	28-29; 45			
	<i>Lisainfo: Kaebuste esitamise mehhanismide tõhusust pole hinnatud, sealhulgas puudub sidusrühmade tagasiside</i>				
	2-26 Nõu küsimise ja murede väljendamise mehhanismid	28-29			
	2-27 Seaduste ja määruste järgimine	28-29; 35-36; 40; 45			
	<i>Lisainfo: aruandeperioodil ja eelneval perioodil ei ole olulisi trahve esinenud (üle 10 tuhande euro)</i>				
	2-28 Liikmelisus ühendustes	38-39			
	2-29 Sidusrühmade kaasmise lähenemine	27			
	2-30 Kollektiivlepingud	34			
<b>Jätkusuutlikkuse fookusteemad</b>					
<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	3-1 Oluliste teemade määramise protsess	27			
	3-2 Oluliste teemade nimekiri	27			
<b>Kvaliteet ja kliendikogemus</b>					
<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	3-3 Oluliste teemade juhtimine	28-29			

<b>mitte-GRI</b>	<i>Kliendi rahulolu määr</i>	30			
<b>Juhtimisvõimekus</b>					
<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	<i>3-3 Oluliste teemade juhtimine</i>	34-36			
<b>mitte-GRI</b>	<i>Juhtimiskoolitused</i>	35			
<b>Innovatsioon</b>					
<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	<i>3-3 Oluliste teemade juhtimine</i>	31-32			
<b>Ehitatud hoonete keskkonnamõju</b>					
<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	<i>3-3 Oluliste teemade juhtimine</i>	39-40			
<b>mitte-GRI</b>	<i>Kõrgemate keskkonnanahkuse parameetritega ehitatud hoonete arv</i>	40			
<b>Mõju ümbritsevatele elanikele</b>					
<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	<i>3-3 Oluliste teemade juhtimine</i>	36-37			
<b>mitte-GRI</b>	<i>Ehitusplatside lähiümbruse elanikelt laekunud põhjendatud kaebuste arv</i>	37			
<b>Majandustulemused</b>					
<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	<i>3-3 Oluliste teemade juhtimine</i>	15-24			
<b>GRI 201: Majandustulemused 2016</b>	<i>201-1 Loodud ja jaotatud majanduslik väärtus</i>	102			
<b>Korruptsioonivastane tegevus</b>					
<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	<i>3-3 Oluliste teemade juhtimine</i>	45			
<b>GRI 205: Anti-korruptsioon 2016</b>	<i>205-3 Kinnitatud korruptsioonijuhumid ja meetmed</i>	45			
<b>Energiakasutus</b>					
<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	<i>3-3 Oluliste teemade juhtimine</i>	39-40			<i>Jälgitakse ainult peamisi mõjukohti</i>
<b>GRI 302: Energia 2016</b>	<i>302-1 Organisatsioonisisene energiatarbimine</i>	40	d; e		
<b>Elurikkus</b>					
<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	<i>3-3 Oluliste teemade juhtimine</i>	41			<i>Samad asukohad, mis on põhjalikumalt avatud möödunud perioodi aruandes</i>
<b>GRI 304: Elurikkus 2016</b>	<i>304-1 Tegevuskohad looduskaitselise alal või kõrge bioloogilise mitmekesisusega piirkonnas</i>	41	a		
<b>Emissioonid</b>					
<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	<i>3-3 Oluliste teemade juhtimine</i>	41-42			<i>Jälgitakse ainult peamisi mõjukohti</i>
<b>GRI 305: Emissioonid 2016</b>	<i>305-1 Otsene (mõjuala 1) kasvuhoonegaaside emissioon</i>	41	c; e; f; g	<i>Teave puudub</i>	
	<i>305-4 Kasvuhoonegaaside emissiooni intensiivsus</i>	41			
<b>Jätmed</b>					
<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	<i>3-3 Oluliste teemade juhtimine</i>	40			
<b>Tarnijate keskkonnanalane hindamine</b>					
<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	<i>3-3 Oluliste teemade juhtimine</i>	30-31			

<b>GRI 308: Tarnijate Keskonnaalane hindamine 2016</b>	308-2 Negatiivne keskkonnamõju tarneahelas ja meetmed	30-31	a	Teave puudub	Kõiki alltöövõtjaid kontrollitakse regulaarselt
<b>Tööhõive</b>					
<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	3-3 Oluliste teemade juhtimine	32-35			
<b>GRI 401: Tööhõive 2016</b>	401-1 Värvatud ja lahkunud töötajad	34	Jaotus piirkondade kaupa		Marginaalne teistes riikides peale Eesti (näidatud koordina)
<b>mitte-GRI</b>	Töötjate rahulolu ja tagasiside	34-35			
	Praktikantide arv	33			
<b>Töötervishoid ja ohutus</b>					
<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	3-3 Oluliste teemade juhtimine	28-29; 30-31; 35-36			
<b>GRI 403: Töötervishoid ja Ohutus 2018</b>	403-1 Töötervishoiu ja ohutuse juhtimissüsteem				
	403-2 Ohtude tuvastamine, riskihindamine ja juhtumite uurimine				
	403-3 Töötervishoiuteenused				
	403-4 Töötajate osalemine, konsulteerimine ja suhtlus töötervishoiu ja tööohutuse alal				
	403-5 Töötajate koolitus töötervishoiu ja tööohutuse alal				
	403-6 Töötajate tervise edendamine				
	403-7 Ärisuhetega otseselt seotud töötervishoiu ja tööohutuse ennetamine ja leevendamine				
	403-9 Tööga seotud vigastused	36	b(v); c; d	Teave puudub	Alltöövõtjate töötunde eraldi ei jälgita
<b>Koolitus ja haridus</b>					
<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	3-3 Oluliste teemade juhtimine	35			
<b>GRI 404: Koolitus ja Haridus 2016</b>	404-1 Keskmise koolitustundide maht töötaja kohta	35			
<b>Mitmekesisus ja võrdsed võimalused</b>					
<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	3-3 Oluliste teemade juhtimine	32; 50			
<b>GRI 405: Mitmekesisus ja võrdsed võimalused 2016</b>	405-1 Juhtorganite ja töötajate mitmekesisus	33	a (ii)	Teave puudub	Marginaalne
<b>Mitte-diskrimineerimine</b>					
<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	3-3 Oluliste teemade juhtimine	32; 50			
<b>GRI 406: Mitte-diskrimineerimine 2016</b>	406-1 Diskrimineerimisjuhtumid ja parandusmeetmed	28			
<b>Tarnijate sotsiaalne hindamine</b>					
<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	3-3 Oluliste teemade juhtimine	30-31			

<b>GRI 414: Tarnijate Sotsiaalne Hindamine 2016</b>	414-2 Negatiivsed sotsiaalsed mõjud tarneahelas ja meetmed	30	a	Teave puudub	Kõiki alltöövõtjaid kontrollitakse regulaarselt
<b>Poliitikakujundamine</b>					
<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	3-3 Oluliste teemade juhtimine	46-47			
<b>GRI 415: Poliitikakujundamine 2016</b>	415-1 Poliitilised toetused	45			
<b>Kliendi tervis ja ohutus</b>					
<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	3-3 Oluliste teemade juhtimine	29-30			
<b>GRI 416: Kliendi Tervis ja Ohutus 2016</b>	416-2 Toodete ja teenuste tervise- ja ohutusega seotud mittevastavused	30			