



## 2022. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne





## 2022. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

<b>Ärinimi</b>	Nordecon AS
<b>Äriregistri kood</b>	10099962
<b>Adress</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 2022 – 31. detsember 2022
<b>Nõukogu</b>	Toomas Luman (nõukogu esimees), Andri Hõbemägi, Vello Kahro, Sandor Liive, Andre Luman
<b>Juhatus</b>	Gerd Müller (juhatuse esimees), Priit Luman, Maret Tambek
<b>Audiitor</b>	KPMG Baltics OÜ

Ühingu konsolideeritud majandusaasta aruanne .pdf formaadis Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) märgistuseta. 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>2022. aasta võtmenäitajad</b> .....	<b>5</b>
<b>Nõukogu esimehe pöördumine</b> .....	<b>6</b>
<b>Juhatuse esimehe pöördumine</b> .....	<b>7</b>
<b>Tegevusaruanne</b> .....	<b>8</b>
Turgu mõjutavad trendid .....	9
Peamiste riskide kirjeldus .....	11
Äritegevuse ja finantstulemuste ülevaade .....	14
Taksonoomia .....	23
Kontserni kestlikkus ja vastutus ühiskonnas .....	25
Kestlikkuse juhtimine .....	25
Kvaliteet ja kliendikogemus .....	27
Koostöö alltöövõtjate ja tarnijatega .....	28
Innovatsioon, digiehitus ja tehnoloogilised lahendused .....	29
Töötajad ja töökeskkond .....	30
Ehitustegevuse vahetu mõju elanikele .....	35
Ühiskondlik panus, toetustegevus ja tööjõu järelkasv .....	36
Keskkonnamõju .....	37
Juhtimine .....	40
Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne .....	44
Aksia ja aktsionärid .....	50
<b>Tasustamisaruanne</b> .....	<b>54</b>
<b>Kontserni raamatupidamise aastaaruanne</b> .....	<b>57</b>
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne .....	57
Konsolideeritud koondkasumiaruanne .....	58
Konsolideeritud rahavoogude aruanne .....	59
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne .....	60
LISA 1. Kontserni üldine informatsioon .....	61
LISA 2. Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused .....	61
LISA 3. Uued rahvusvahelised finantsaruandluse standardid, avaldatud standardite muutused ja tõlgendused .....	64
LISA 4. Olulisemad arvestuspõhimõtted .....	66
LISA 5. Finantsriskide juhtimine .....	78
LISA 6. Kontserni ettevõtted .....	83
LISA 7. Raha ja raha ekvivalendid .....	85
LISA 8. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded .....	85
LISA 9. Ettemaksed .....	86

LISA 10. Varud.....	86
LISA 11. Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud .....	87
LISA 12. Kinnisvarainvesteeringud.....	88
LISA 13. Materiaalne põhivara.....	90
LISA 14. Immateriaalne põhivara.....	91
LISA 15. Laenukohustused .....	94
LISA 16. Rendivara ja kohustused .....	95
LISA 17. Võlad hankijatele .....	97
LISA 18. Muud võlad .....	97
LISA 19. Ettemaksud .....	97
LISA 20. Eraldised.....	97
LISA 21. Omakapital.....	98
LISA 22. Puhaskasum aktsia kohta.....	99
LISA 23. Aktsiapõhised maksed .....	99
LISA 24. Segmendiaruanded .....	100
LISA 25. Lõpetamata ehituslepingud .....	102
LISA 26. Osalemine ühissetevõtmistes .....	102
LISA 27. Müügitulu.....	103
LISA 28. Müüdü teenuste ja kaupade kulu .....	103
LISA 29. Üldhalduskulud .....	104
LISA 30. Muud äritulud ja -kulud .....	104
LISA 31. Finantstulud ja -kulud .....	104
LISA 32. Tulumaksukulu .....	105
LISA 33. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine .....	105
LISA 34. Tingimuslikud kohustused.....	109
LISA 35. Tagatised ja panditud vara .....	109
LISA 36. Tehingud seotud osapooltega.....	110
LISA 37. Emaettevõtte põhjaruanded.....	112
Kinnitused ja allkirjad 2022. aasta majandusaasta aruandele.....	116
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne.....	117
Kasumi jaotamise ettepanek .....	123
GRI sisukord .....	124

## Kontserni lühitutvustus

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

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

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

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

Nordecon AS on Eesti Ehitusettevõtjate Liidu ja Eesti Kaubandus-Tööstuskoja liige. Nordecon AS-s on loodud ja kasutusel 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 ehituslase kogemuse innovatsiooni poolt pakutavate võimalustega.

### Usaldusväärsus

Usaldusväärse partnerina peame kinni oma lubadustest. Koostöös lahendame parima tulemuse nimel kõik ehituslased 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.

## 2022. aasta võtmenäitajad

<p><b>323 mln EUR</b> müügitulu (2021: 289 mln EUR)</p>	<p><b>11.9%</b> müügitulu muutus aastas (2021: -2,5%)</p>	<p><b>150 mln EUR</b> teostamata tööde portfelli aruan- deaasta lõpul (2021: 267 mln EUR)</p>
<p><b>163 mln EUR</b> sõlmitud uusi lepinguid (2021: 315 mln EUR)</p>	<p><b>154</b> klientidele üle antud objekti (2021: 114)</p>	<p><b>658</b> töötajat (2021: 685)</p>
<p><b>17/0</b> tööõnnetust/surmaga lõppenud tööõnnetust (s.h. alltöövõtjad) (2021: 14/0)</p>	<p><b>0</b> keskkonnareostust, diskrimineeri- mis- ja korrupsioonijuhtumit (2021: 0)</p>	<p><b>0,2 mln EUR</b> kogukondlike projektide toetu- seks ja heategevuseks (2021: 0,2 mln EUR)</p>

## Auhinnad ja tunnustus

- **Atraktiivne tööandja 2022.** Instari korraldatud tööandjate maine uuringus oli Nordecon AS tehnikatuden-  
gite arvestuses TOP 10 seas.
- **Peresõbraliku ettevõtte hõbemärgis.** 2022. aasta lõpus pärjati Nordecon AS esimese ehitusettevõtte-  
na Eestis peresõbraliku tööandja hõbemärgisega.
- **Riigi kaitseinvesteeringute Keskuse tunnustus.** Nordecon AS pälvis RKIKi poolt tänukirja kui "Aasta ehitaja  
2022". Tariston AS vääriskirik tunnistust kui "Aasta innovatsioonipartner 2022".
- **Tallinna linna parima ja korrektseima heakorraga ehitusettevõtte 2022.** Tallinna Linnavalitsus tunnistas  
Nordecon AS Roseni maja ehitusobjekti Rotermanni kvartalis (Ahtri 4) 2022. aasta parimaks ja kõige kor-  
rektseimaks ehitusplatsiks.
- **Aasta tegu 2022.** Digitaalehituse klasteri „Aasta tegu 2022“ konkursi võitis Nordecon AS poolt ehitatud Tal-  
linna Sadama D-terminali väliruum. Tegemist oli märkimisväärse projektiga, kus esimest korda kasutati inf-  
rastruktuuri ehitamisel põhjalikke BIM mudelprojekteerimise nõudeid.
- **Aasta parim ehitusprojekt 2022.** Eesti Ehituskonsultantsiooniettevõtete Liidu konkursi „Aasta ehitusprojekt  
2022“ nominentide seas oli hoonete ning rajatiste kategooriates vastavalt Nordecon AS poolt ehitatud Saa-  
remaa Gümnaasium ja Vao liiklussõlm.
- **Aasta innovatsiooniprojekt 2022.** Digitaalehituse klasteri konkursi „Aasta innovatsiooniprojekt 2022“ nomi-  
nentide seas oli Nordecon AS ja tütarettevõtte NOBE poolt ehitatud Alma Tominga nimeline büroohoone.
- **Aasta ehitaja 2022.** Eesti Ehitusettevõtjate Liidu konkursi Aasta ehitaja kolme finalisti seas oli Nordecon  
AS-i projektijuht Marek Soomlais, kes juhtis IKEA kontseptsioonipoe ehitust.
- **Aasta noor ehitusinsener 2022.** Eesti Ehitusinseneride Liidu konkursi Aasta noor ehitusinseneri kahe fina-  
listi seas oli Nordecon AS kaitseotstarbeliste objektide objektijuht Richard Raudla.
- **Positiivne muutus.** Haridusprogramm Lae End, mille üks ellukutsuja ning partner on Nordecon AS, pälvis 1.  
koha Turundajate Liidu poolt korraldataval tulemuskonkursil TULImust kategoorias „Positiivne muutus“.

## Nõukogu esimehe pöördumine

1996. aasta Nobeli majandusauhind anti välja panuse eest teadustöösse, mis käsitles juhtimisotsuste tegemist olukordades, kus erinevate otsustajate käsutuses on erinev info, kuid otsus tuleb teha ja seda olemasoleva teabe alusel. Sellist majanduses tavapärast situatsiooni esineb eelkõige ettevõtete vaheliselt – tellija ja peatöövõtja informatsioonid kattuvad osaliselt, peatöövõtja ei oma täpselt sama teavet mis alltöövõtja. Lisaks kehtib see ka ettevõtte siseselt. Omanik on sarnastes olukordades informeeritud juhatusest erinevas ulatuses ning sama on see suhetes juhatus vs divisjonijuhid, divisjonijuhid vs projektijuhid jne.

Eesti 2022. aasta ehitushinnaindeksi oli võrreldaval kõrgel tasemel – ligikaudu 18% aastast – viimati 1996. aastal. Majanduslik ebakindlus, mis kiire hinnatõusuga paratamatult kaasneb, on tugevate välimiste šokkide mõjul lihtne tekkima hoolimata sellest, et iga ettevõtja teab täna enda hinnangul oma ettevõtte, äripartnerite ja majanduskeskkonna kohta tervikuna kordades rohkem kui eile, eelmisel aastal või kümnendil. Nordecon tegi esimese suure investeeringu terviklikku IT lahendusse üle 20 aasta tagasi, kuna me tahtsime teada operatiivset platside seisuga igapäevaselt igal juhtimistasandil. Ja seda igas olukorras; teadmaks kas pakkumine, hange vms meie juhtimisotsus on asümmeetrilise info tingimustes olnud hea või vähem hea. Usun, see asjaolu, et Nordeconi kontsern oli niivõrd heitlikul aastal nagu 2022 oma põhitegevuse tulemiga kasumis, on viimati mainituga otseselt seotud – nii töötaja kui ka organisatsiooni pädevuse osa on olla teavitatud ja teadlik oma asjade seisust igal ajahetkel.

Kontsern jätkas 2022. aastal oma tavapärase rollis Eesti peatöövõtu turu liidrina. Siiski, panemaks meie läbi aegade suurima müügitulu, 322,9 miljonit eurot, ajalisse konteksti, siis tollel samal varem mainitud 1996. aastal oli kogu Eesti ehitusturg Nordeconi tänasest ärimahust vaid napp 63% suurem. Teisisõnu – me teeme täna oma kontserni ettevõtetes ja platsidel sellise kaaluga majandusotsuseid, mis veel mitte nii väga ammu oleks võinud mõjutada tervet sektorit. Jah, olles paremini informeeritud, kuid samas olles sama avatud välistele riskidele, olgu need hinnad, tarnekindlus või üldine julgeolekuolukord. Ühest küljest on kvaliteetse otsuse eelduseks parem olukorrateadlikkus – hoomata visuaalselt ja arvuliselt kiiresti ning võimalikult tõepäraselt oma platside olukorda ning võetud riske – kuid teisipidi peame olema oma protsessidega targalt avatud nii tellijate kui alltöövõtjate suunas. Peatöövõtjana lasub just meil lõplik vastutus ehitise või rajatise kui terviku kvaliteetse valmimise eest.

**Toomas Luman**

Nõukogu esimees



## Juhatuse esimehe pöördumine

2022. aasta möödus erakordsete muutuste keskel, mille mõju ühiskonnale ja majandusele on ilmselt pöördumatud. Sõda Ukrainas ja sellega seonduvad sanktsioonid Venemaale ja Valgevenele muutsid nii energia kui toorainete turgu ning on põhjustanud kõrge inflatsiooni, mis hüppeliselt kasvatas ettevõtete jaoks sisendite hindu. Inflatsioon kasvas kogu 2022. aasta jooksul tavatult kiiresti ning keskpangad üritasid leevendada, tõstes hüppelistelt baasintresse. Rekordiline inflatsioon ja hüppeliselt kasvanud baasintressid jahutasid majandust ning löid segamini investeerimisplaanid.

Ehitussektorile oli aasta väga suurte väljakutsetega, et kiiresti muutunud olukorras säilitada kasumlikkust ja jätkusuutlikkust. Üldjuhul on ehituslepingud fikseeritud hinnaga ja risk tööde teostaja kanda. Kuna ka aasta varem oli toimunud kiire sisendhindade kasv, siis oli 2022. aastal turul tavatult palju avatud arvetega ehk juhtimistasuga ehituslepinguid, mis aitasid osaliselt jagada riske tööde tellija ja teostaja vahel. Aasta peamine märgusõna oligi tekkinud erakorralises olukorras osapoolte vahel lahenduse leidmine.

Ehitusturg oli 2022. aasta esimeses pooles eluasemete tugeva nõudluse toel veel kasvav. Kiire intresside tõus jahutas turgu oluliselt ja aasta lõpuks vähenes nõudlus ehitusteenuste järgi märgatavalt. On oluline mainida, et nii nagu turu kasvu vedas aasta varem eluasemete ehituse kõrval avaliku sektori raha, nii oli avaliku sektori tellimused need, mis ka koheselt Ukraina sõja puhkemise järel turul järsult vähenesid ja mille tõttu turg langusele pööras. Eriti olulise mõjuga on olnud Transpordiameti kui suurima taristuehituse tellija drastiline investeringute vähendamine.

Kuna Nordeconi kontsern on Eestis mahtudelt suurim ehitusturuosaline, siis mõjutasid kiired muutused turul otseselt meie tegevust ja tulemusi. Kontserni inseneride juhtimisel valmisid ja on valmimas mitmed suuremahulised ja keerulised ehitised, mille planeerimine ja juhtimine nõuab juba tavaolukorras väga täpset ja süsteemset lähenemist. Sisendhindade kiire kasv ja mitmete materjalide tavapärasest halvem kättesaadavus mõjutasid esialgseid ehitusgraafikuid ning mõjusid negatiivselt kasumimarginaalile. Keeruline turuolukord on survestanud meid tegema täiendavaid pingutusi oma digilahenduste arenduses ja kasutuselevõtus. Näeme, et just täpsemas protsesside juhtimises peitub peatöövõtja jaoks võti suurema efektiivsuse saavutamiseks. Vaatamata ehitusteenuse pakkuja jaoks äärmiselt keerulisele majanduskeskkonnale suutsime jõuda ärikasumisse. Puhaskasumisse jõudmist takistas Ukraina investeringute ümberhindlusest ja valuutakursi kahjumist tekkinud erakorralised finantskulud, mis ei oma mõju kontserni rahavoole.

Kontserni strateegia üks alustala on laiapõhjaline tegevus ehk olla esindatud enamuses ehitussegmentidest selleks, et tagada pikaajaline tasakaalustatud kasv. Meil on olemas oluline lepingute portfelli 2023. aastaks, et tagada jätkusuutlik areng ning liikuda edasi pikaajaliste eesmärkide täitmise suunas.

Ehitussektoris on digitaliseerimise kaudu toimumas olulised muutused, et parandada sektori tootlikkust ja efektiivsust tervikuna, kuid ka selleks, et vähendada materjalikulu ja jäätmete teket. Arusaamine, et igal ettevõttel on vastutus ühiskonna ja keskkonna ees, peab käivitunud rohepöörde raames jõudma kõigi osapoolteni. Eesti ehitussektor alles õpib aru saama oma tegelikust mõjust ja jäljest keskkonnale ning Nordeconi kontsern tunneb sektori suurima osalisena selget vastutust olla nende muutuste eestvedajate hulgas. Plaanime 2023. aasta jooksul sõnastada Nordeconi kestlikkuse strateegia, et seda siis ühiselt koos oma partneritega hakata ellu viima. Eesmärgiks jätkusuutlik ettevõtlus, mis arvestab kõigi kogukonna osapooltega.

Täna kõiki Nordeconi kontserni töötajaid panuse eest, mida olete ettevõtte arengusse andud, kõiki koostööpartnereid, kellega loome ühiselt terviklikku ja paremat elukeskkonda ning aktsionäre nende usalduse eest Nordeconi investeerida.

**Gerd Müller**

Juhatuse esimees





## Tegevusaruanne

### Kontserni strateegilised lähtekohad 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 (Soome, Rootsi, Ukraina) 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 2022. aastal

Ehitusmaht vähenes 2022. aastal 2021. aastaga võrreldes 1%. Statistikaameti esialgsetel andmetel ehtasid Eesti ehitusettevõtted 2022. aastal Eestis ja välisriikides kokku 4,2 miljardi euro eest, millest hooned moodustasid 2,8 ja rajatised 1,4 miljardit eurot. Võrreldes 2021. aastaga ehitati hooned 6% vähem ja rajatisi (s.h teed, sadamas, magistraalorustikud, side- ja elektriliinid) 6% rohkem. Hoonete uusehituste maht jäi 2022. aastal aasta varasemaga samale tasemelt, kuid vähem tehti remondi- ja rekonstrueerimistöid. Rajatiste puhul kasvas remondi- ja rekonstrueerimistööde maht ning uusehituste osas toimus vähenemine. Välisriigides tehtud ehitustööde osatähtsus kogu ehitusmahust moodustas 5%. Välismaal tegutsevate Eesti ehitusettevõtete mahud suurenesid 2022. aastal 2021. aastaga võrreldes 5%, vähem tehti hoonete ehitustöid ning rohkem ehitati rajatisi.

Ehitisregistri andmetel lubati 2022. aastal kasutusse 6 521 uut eluruumi, mis on 3% vähem kui aasta varem. Uute eluruumide pind oli keskmiselt 87 ruutmeeri suurune. Suurem osa (65%) uutest eluruumidest asub korterelamutes. Populaarseim elamutüüp oli jätkuvalt 3–5-korruselise korterelamu. Enim valmis kahe- ja neljatoalisi eluruumi. Kui neljatoalised eluruumid on olnud ülekaalus aastaid, siis mullu suurenes enim kahetoaliste eluruumide osa. Suurem osa valminud eluruumidest asuvad Tallinnas, Tallinna lähiümbruse valdades ja Tartumaal.

Ehitusluba väljastati 2022. aastal 6 763 eluruumi ehitamiseks, mida on ligikaudu neljandiku võrra vähem kui 2021. aastal. Kasutusse lubati 977 mitteamut kasuliku pinnaga 666 800 ruutmeetrit. Enim lisandus uut lao-, tööstus- ja kaubandushoonete pinda. Võrreldes 2021. aastaga suurenes nii kasutusse lubatud mitteamute pind kui ka maht.

## Väljavaated kontserni tegutsemisturgudele

### Eesti

#### Eesti ehitusturgu iseloomustavad protsessid/sündmused:

- Ehitusturg on olnud väga kiires muutuses. Turgu mõjutavad jätkuvalt oluliselt avaliku sektori investeeringud. Kuna sisendhinnad on kiirelt tõusnud, Statistikaameti andmetel tõusis ehitushinnaindeks 2022. aastal 17,8%, siis 2023. aastal avaliku sektori investeeringud tervikuna vähenevad, sest planeeritud ressursidega ei ole võimalik enam kavandatud mahus ehitistesse investeerida. Kui Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse investeeringute maht on tulevalt valitsevast julgeolekuolukorrast suurenenud, siis samas on Transpordiameti investeeringute maht oluliselt vähenenud, mis paneb suure surve alla rajatiste segmendis tegutsevad ettevõtted ning mõjutab otseselt asfaltbetooni tootmismahute olukorras, kus turul pakkumine juba ületab tuntavalt nõudlust. On eeldada Rail Baltica hangete mahu suurenemist, mis peaksid osaliselt korvama Transpordiameti maanteede ehituse ja remondi mahtude olulise vähenemise. Majanduse üldise kasvu aeglustumise taustal on prognoosida ka ehitusturu langust 2023. aastal.
- Kui rajatiste segmendis on konkurents olnud kogu 2022. aasta jooksul väga tihe, siis üldise majanduslanguse olukorras on IV kvartalis oluliselt kasvanud konkurents ka hoonete segmendis. Kuigi sisendhindade tõus on aeglustunud, on jätkuvalt häiritud mitmete kaubagruppide tärned, mis lisaks hinnatõusule on survestanud ehitustööde lepingulisi tähtaegu. Kokkuvõtvalt oli 2022. aasta hinnatõus selline, mis väljub tavamõistes äririski raamidest ja mitte ainult ei tõstnud ehitusmaterjalide ja -tööde hinda, vaid seadis surve alla töös olevate ehitiste valmimise. Oluline osa hinnatõusul on Venemaale ja Valgevenele kehtestatud sanktsioonide tõttu kallinenud materjalidel, kuid järjest enam mõjutab ka tööjõukulude kiire kasv ja suur tööjõu nappus, kallinenud energia ning suurenenud intressimäärad. Tegemist ei ole selgelt ajutise hinnatõusuga. Selline hinnatõus on jahutanud nõudlust ning sunnib osasid investeeringuid, kus ei suudeta äriplaani realiseerida, edasi lükkama või oluliselt muutma. Milline saab olema pikemaajaline mõju ehitusteenuse nõudlusele, on hetkel väga keeruline prognoosida, kuid lühiajaliselt on nõudlus ehitusteenuste järele languses.
- Avaliku sektori tellijatega sõlmitud lepingute tingimustes sisalduvad ehitusettevõtetele ranged nõudmised, sh ehitaja poolt võetavate kohustuste suurenemine ja kaasnevad sanktsioonid, erinevad finantstagatised jms. on sageli kontrastses vastuolus tagasihoidlike osalemisnõuetega. Lepingu saamine madala hinna eelduse ning väheste kvalifitseerumisenõuete tõttu on muutunud üha laiemale ringile ehitajatele suhteliselt lihtsaks, kasvatades samas oluliselt riske tellijatele lepingu täitmisel ja sellele järgneval garantiiperioodil. Seda nii finantsiliselt, tähtaegades kui ka kvaliteedis.

- Oskustööjõu (sh projekti- ja objektijuhid) puudus ei ole leevenenud ja sektor vajab jätkuvalt juurde erialase ettevalmistusega pädevaid töötajaid, sealhulgas ka võõrtööjõudu, kelle toel on viimastel aastatel turg kasvanud.

## 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 teadmatuses selle lõppemise aja osas, ei ole võimalik hinnata milliseks kujuneb olukord 2023. aastal Ukraina majanduses tervikuna ning ehitusturul.

## Soome

Kontsern on Soome turul keskendunud seni peamiselt betoonitööde alltöövõtule. Kohalik betoonitööde töövõtuturg võimaldab konkureerida valitud projektides, kus tellijale on tähtis saada kõik betoonitööd ühe kindla taustaga ettevõtte käest. Viimaste aastate jooksul on sellele lisandunud ka väiksemamahulised peatöövõtu lepingud. Kontsern tegutseb Soomes tasakaalukalt ja püüdes vältida ülemääraseid riske.

## Rootsi

Kontsern osutab Rootsi turul peamiselt elamute ja mitteeluhoonete ehitusteenust eelkõige Kesk-Rootsi regioonis. Kiire inflatsioon ja intressimäärade kiire kasv on 2022. aastal vähendanud nõudlust Rootsi ehitusturul. 2023. aastal on oodata ehitusmahtude langust, seda eriti elamuehituse valdkonnas. Keerulises 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, muutused ehitusteenuse nõudluses ning kiiresti kallinevad sisendhinnad. Ehitusteenuse nõudluse suurimaks mõjutajaks on jätkuvalt avaliku sektori investeringute maht, seda eelkõige rajatiste segmendis.

Konkurentsist tulenev hinnasurve ehituse pakkumishindadele on selgelt tuntav nii rajatiste kui ka hoonete segmendis. Lisaks peatöövõtjatest konkurentidele osalevad pakkumistel üha enam ka senised alltöövõtjad, seda tingituna eelkõige riiklike ja omavalitsuse tellijate jätkuvast poliitikast hoida riigihangetel kvalifitseerumise nõudeid madalal, tuues nii kohati odavamale hinnale ohvriks kvaliteedi ja tähtaegadest kinnipidamise. Kontsern teadvustab riske, mis kaasnevad tihedas konkurentsist 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. Samuti kasutavad kontserni ettevõtted jätkuvalt võimalusel erinevaid tehnilisi lahendusi, mis lubaksid töötada tõhusamalt ka muutuvas tingimustes. Oluliselt on kasvanud kontserni investeringud digitaalsetesse lahendustesse, mis võimaldavad täpsemalt planeerida ja juhtida ehitusprotsesse. Ehitussektori peamisi väljakutseid on madal tootlikkus, mida põhjustavad ettevalmistuse ja planeerimise ajanappus ning ehitusprotsessi juhtimise aegunud meetodid.

### 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. 31.12.2022 seisuga moodustas garantiieraldis (lühia- ja pikaajaline osa) kokku 1 604 tuhat eurot. Eelmise majandusaasta vastav näitaja oli 1 335 tuhat eurot.

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

### Finantsriskid

#### Krediidirisk

Aruandeaastal moodustasid krediidikahjumid kokku 319 tuhat eurot. Eelmisel aastal moodustasid krediidikahjumid 2 144 tuhat eurot, mis olulises osas koosnes Rootsi tütaretevõtte tellijale esitatud nõuete kuludesse kandmisest tekkinud kahjumiga. Üldise krediidiriski kogu nõuete portfelli suhtes hoiab madalal potentsiaalsete klientide maksevõime hindamine, oluline avaliku sektori klientide osakaal ning lepinguliste klientide maksekäitumise pidev monitoring. Krediidiriski realiseerumise peamiseks tunnuseks on nõude laekumistähtaja ületamine rohkem kui 180 päeva ning tellija poolt laekumist kinnitava tegevuse puudumine.

#### Likviidsusrisk

Kontsern tegutseb jätkuvalt tavapärasest kõrgema likviidsusriski tasemel. Kontserni käibevara ja lühiajaliste kohustuste suhe oli 0,88 (31.12.2021: 0,94). 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 7 899 tuhat eurot.

Rahavoogude paremaks juhtimiseks kasutab kontsern arvelduskrediiti ning faktooringteenust tellijate ja alltöövõtjate maksetähtaegade erinevuse tasakaalustamiseks. Vastavalt IFRS EL nõuetele tuleb laenude tagasimaksete jagamisel lühi- ja pikaajaliseks lähtuda aruandeperioodi lõpus kehtinud lepingulistest tingimustest. Seisuga 31.12.2022 on kontsernil lühiajalisi laenukohustusi 17 193 tuhat eurot (31.12.2021: 16 289 tuhat eurot). Olulise osa lühiajalistest laenukohustustest moodustavad arvelduslaenud, kokku 11 071 tuhat eurot, mille pikendamine bilansipäeva järgselt on kontserni hinnangul tõenäoline.

Aruandeperioodi lõpu seisuga oli kontsernil vabu rahalisi vahendeid 7 238 tuhat eurot (31.12.2021: 9 031 tuhat eurot).

### **Intressirisk**

Kontserni intressikandvad võlakohustused pankade ees on nii fikseeritud kui ka ujuvate intressimääradega. Rendilepingud on valdavalt ujuva intressimääraga. Ujuva intressimäära baasiks on enamiku lepingute puhul Euribor. Kontserni intressikandvad võlakohustused on eelmise aastaga võrreldes samas suurusjärgus. Seisuga 31.12.2022 oli kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 23 504 tuhat eurot (31.12.2021: 23 694 tuhat eurot). Intressikulud olid 2022. aastal 929 tuhat eurot (2021: 982 tuhat eurot).

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 enamjaolt sõlmitud lepingud ujuvate intressimääradega.

### **Valuutariskid**

Ehitus- ja allhankelepungud 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. Juulis devalveeriti Ukraina grivna ning kokku on UAH kurss euro suhtes nõrgenenud 2022. aastal ligikaudu 21%. Kontserni Ukrainas asuvatele tütarettevõtetele tähendas see eurodes saadud laenude ümberhindamist kohalikku valuutasse ning sealt tekkivat täiendavat kursikahjumit summas 1 416 tuhat eurot (2021: kasum 711 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 kroon nõrgenes 2022. aastal euro suhtes ligikaudu 8%. Kontserni Rootsis asuvale tütarettevõttele eurodes antud laenu ümberhindamisest kohalikku valuutasse saadi kursikahjumit 112 tuhat eurot (2021: kasum 16 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.

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 tööloogi ja töötajate osas ning kontserni ülesanne on luua ohutusnõuete täitmiseks vajalikud tingimused ja koostöö.

### **Keskkonnariskid**

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

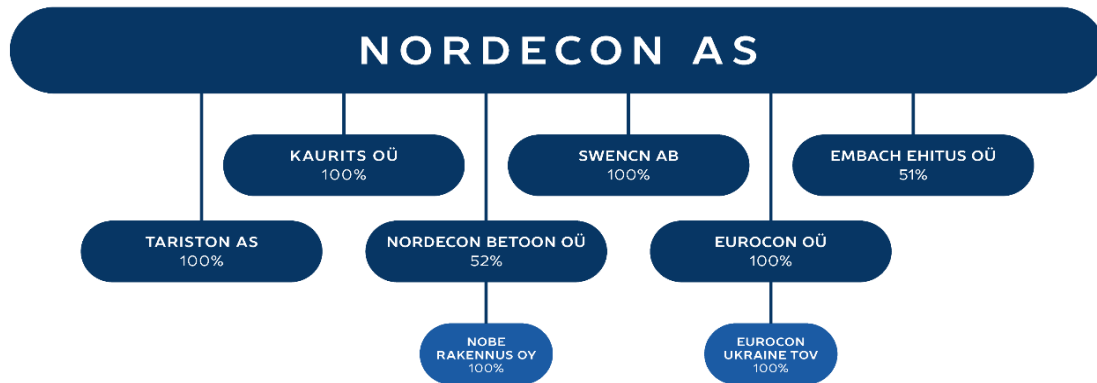
### **Korruptsiooni- ja eetikariskid**

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

## Äritegevuse ja finantstulemuste ülevaade

### Kontserni struktuur ja toimunud muudatused

Kontserni struktuur seisuga 31.12.2022 koos osalustega tütar- ja sidusettevõtetes\*



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

### Kontserni äritegevuse korraldus Eestis ja välisriikides

#### Eesti

Võrreldes eelmiste aastatega ei toimunud aruandeaastal kontserni äritegevuses Eestis muudatusi. Kontsern tegutses hoonete ja rajatiste ehitamise valdkonnas, kus tegevus ulatus pea kõikidesse turu alamsegmentidesse. Olulise osa põhitegevusest viis läbi emaettevõtte Nordecon AS, mis on ühtlasi kontserni olulisemate tütaretevõtete valdusettevõtteks. Lisaks emaettevõttele osutasid põhitegevusena ehitus projektijuhtimisteenust ka tütaretevõtted Nordecon Betoon OÜ (kaubamärk NOBE) ning Embach Ehitus OÜ.

Muude põhitegevuse teenuste osas jätkas Nordeconi kontsern betoonitööde teostamist (Nordecon Betoon OÜ), raske ehitustehnika rentimist (Kaurits OÜ) ja regionaalse teehooldusteenuse osutamist (Tariston AS).

Uusi tegevussegmente Eestis aruandeperioodil ei lisandunud.

#### Välisriigid

##### Ukraina

Seoses Venemaa sõjalise sissetungiga Ukrainasse 24. veebruaril 2022 on kontserni tütaretevõtte Eurocon Ukraine TOV tegevus olulises mahus peatatud. Eurocon Ukraine tegevus ei oma olulist mõju kontserni müügitulule, kasumile ja varadele. Kontsernil on investeeringud kahes Ukrainas asuvas kinnisvaraprojektis, kus arendustegevuse algus on sõja tõttu edasi lükkunud.

##### Soome

Kontserni tütaretevõtte Nordecon Betoon OÜ koos Soomes registreeritud tütaretevõttega NOBE Rakennus Oy jätkas alltöövõtu korras betoonitööde teostamist Soomes. Alltöövõtule on viimase kahe aasta jooksul lisandunud ka väiksemamahulised peatöövõtulepingud.

##### Rootsi

22. juulil 2021 esitas Swencn AB Rootsis, Stockholmis Nacka ringkonnakohtule avalduse, et alustada saneerimismenetlust. Ettevõtte soovis läbi saneerimismenetluse ületada raskused arvete tasumisega, kujundada ümber võlaausaldajate nõuded ja parandada Swencn AB likviidsust. Nacka ringkonnakohtu algatas saneerimismenetluse 22. juulil 2021 ning 19. augustil 2021 toimus võlaausaldajate esimene koosolek, kus tutvustati Swencn AB poolt esitatud saneerimiskava. Saneerimise eesmärk oli võlaausaldajatele võrdse kohtlemise ja Swencn AB tegevuse jätkamise tagamine. 21.

veebuaril 2022 kinnitas Stockholmis Nacka ringkonnakohus Swencn AB võlausaldajate poolt heakskiidetud saneerimiskava, mille kohaselt kuulusid Swencn AB võlausaldajate nõuded tasumisele 25% ulatuses 6 kuu jooksul alates saneerimiskava kohtu poolt kinnitamisest. Swencn AB täitis saneerimiskavast tulenevad kohustused 2022. aasta augustis.

Seisuga 31.12.2022 ei ole Swencn AB-l projekte töös, kuid otsitakse uusi võimalusi, et Rootsi turul edasi tegutseda

## Äritegevuse jaotus geograafiliste turgude lõikes

2022. aastal on väljaspool Eestit teenitud müügitulu võrreldes aasta taguse perioodiga oluliselt vähenenud, moodustades 4% kogu kontserni müügitulust. Tingituna Venemaa sõjalisest sissetungist Ukrainasse, on kontserni tütarettevõtte Eurocon Ukraine TOV tegevusmahud oluliselt vähenenud. Peale tööde täielikku peatamist sõja esimestel kuudel jätkati alates II kvartalist tööd ühe Kiievis asuva poolelioleva objektiga ning lisaks taastatakse sõjas kannatata saanud Kiievi teletorni administratiivhoonet. Aruandeaasta lõpul sõlmis kontsern lepingu Ovrutši linna moodullasteaia betoonkonstruktsioonide, varjumiskoha ja väliala ehitamiseks. Ukraina müügitulu moodustas aruandeaastal 1 202 tuhat eurot. Müügitulu puudus Rootsis, aruandeperioodil ei olnud töös ühtegi ehituslepingut. Kontsern tegutseb projektipõhiselt ka Lätis ja Leedus, kus aruandeperioodil ehitati kahte tuuleparki. Soome müügitulu koosneb peamiselt betooni alltöövõtudest.

	2022	2021	2020	2019	2018
Eesti	96%	94%	82%	89%	93%
Soome	2%	3%	6%	4%	1%
Leedu	1%	0%	0%	0%	0%
Läti	1%	1%	0%	0%	0%
Ukraina	0%	2%	1%	2%	4%
Rootsi	0%	0%	11%	5%	2%

## Äritegevus tegevusvaldkondade lõikes

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

Kontserni 2022. aasta müügitulu moodustas 322 860 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aastaga, mil vastav näitaja oli 288 534 tuhat eurot, suurenes müügitulu ligikaudu 12%. Segmentide lõikes on müügitulu võrreldes eelmise aastaga suurenenud hoonete segmendis (21%) ning vähenenud rajatiste segmendis (-14%). Rajatiste müügitulu vähenemine on otseselt seotud peamise tellija, Transpordiameti, poolsete investeeringute vähendamisega, mille põhjuseks on Ukraina sõja mõjudest tulenev erakordselt kiire sisendhindade kallinemine. Hoonete segmendi müügitulu kasvu toetavad peamiselt 2021. aasta sõlmitud suuremahulised lepingud.

Kontserni üheks eesmärgiks on hoida tegevussegmentide (hooned ja rajatised) esindatus müügitulus tasakaalustatuna arvestades turul toimuvaid muutusi, kuna see võimaldab hajutada riske ja tagada paremad võimalused ehitustegevuseks ka raskemates turutingimustes, kus mõnda tegevussegmenti tabab tegevusmahtude suurem langus ja mõni teine võib kasvada kiiremini.

### Segmentide müügitulu

2022. aastal oli müügitulu hoonete ja rajatiste segmendis vastavalt 260 585 ja 62 048 tuhat eurot. Aasta tagasi olid vastavad näitajad 216 070 ja 72 115 tuhat eurot (vt Lisa 24). Üldist ehitusturgu jätkuvalt mõjutanud rajatiste valdkonna ehituse väike maht avaldas mõju ka kontserni müügitulu jaotusele.

Tegevussegmentid*	2022	2021	2020	2019	2018
Hooned	81%	75%	72%	70%	72%
Rajatised	19%	25%	28%	30%	28%

\* 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 rajatiste segmendis, on raamatupidamisaruandes kajastatud vastavas segmendis. Tegevusaruandes on tütarettevõtte poolt tehtud tööd kajastatud vastavalt nende sisule. Erinevused kahe aruande vahel ei ole olulised, kuna Kontserni ettevõtted on spetsialiseerunud pigem konkreetsetele valdkondadele. Nordecon Betoon OÜ ja ematöövõtte näitajad on mõlemas aruandes jagatud lähtuvalt tööde sisust.



## Alamsegmentide müügitulu

Võrreldes eelmise aastaga on ärihoonete mahud jäänud sisuliselt samale tasemele, teiste alamsegmentide mahud on suurenenud. Suurima osakaaluga on ühiskondlike hoonete alamsegment, mille maht on suurenenud ligikaudu 31% ning ligikaudu 21% on suurenenud korterelamut müügitulu. Enim (57%) on suurenenud tööstus- ja laohoonete müügitulu, mis moodustab 18% hoonete segmendi mahust.

Ühiskondlike hoonete alamsegmenti mahud on võrreldes eelmise aastaga oluliselt kasvanud. Aruandeperioodi suu-remad objektid olid: Tartu Ülikooli kliinikum, Kaitsepolitsei ameti peahoone ehitus Tallinnas, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse ladude ja seonduvate välisvõrkude projekteerimine ja ehitamine Harjumaal ning Tartu lähistel, Kambja vallas Ülenurme Gümnaasiumi spordihoone projekteerimine ja renoveerimine.

Korterelamute alamsegmenti tulu koosneb valdavalt kolmandatele osapooltele ehitatavatest korterelamutest. Neist suuremahulisemad olid Tallinna läänepiirile rajatava Tiskreoja ja Luccaranna elurajooni projekteerimine ja ehitamine. Samas on suurenenud ka omaarenduste maht (kajastub korterelamute segmendis). Kontsern jätkab omaarendustega nii Tallinnas kui ka Tartus. Aruandeperioodil jätkus Tartus Mõisavahe Kodu (<https://moisavahe.ee>) elurajooni arenduse ehitus. Tallinnas toimus Nõmmel asuva Kivimäe Süda uue elurajooni kruntide arendus ning alustatud on II etapi, korterelamu ehituse ettevalmistusega (<https://www.kivimaesuda.ee>). Alustati ka Pärnus asuva Seileri Kvartali projekteerimisega (<https://seileri.ee>). Omaarenduste müügitulu moodustas aruandeperioodil 11 459 tuhat eurot (2021: 3 097 tuhat eurot). Arendades jätkuvalt oma kinnisvara, jälgib kontsern tähelepanelikult võimalikke riske elamuarenduse turul.

Ärihoonete suuremateks töös olevateks objektideks olid Tallinnas, Vektori äri- ja eluhoonekompleks ja Ülemiste Citys asuv Alma Tominga nimelise LEED kuldsertifikaadiga ärimaja ning Tallinna lähedal asuvasse Rae valda ehitatav IKEA kontseptsioonipood. Neist kaks viimast objekti on lõpetatud ja ka tellijale tähtaegselt üleantud.

Tööstus- ja laohoonete alamsegmenti suurim töös olev objekt on E-Piima Paidesse ehitatav tehasekompleks, millele lisanduvad väiksema mahulised objektid, näiteks tootmishoone ehitamine Kurna teel Harjumaal ning Viljandi Aken ja Uks AS-i tootmishoone laienduse projekteerimine ja ehitamine.

Müügitulu hoonete segmendis	2022	2021	2020	2019	2018
Ühiskondlikud hooned	30%	28%	37%	29%	25%
Korterelamud	28%	29%	28%	27%	25%
Ärihooned	24%	29%	23%	36%	35%
Tööstus- ja laohooned	18%	14%	12%	8%	15%

Rajatiste segmendi käivet mõjutab enim teedehituse- ja hoolduse alamsegment, mille mahud on eelmise aastaga võrreldes vähenenud ligikaudu 28%. Märkimisväärse osa käibest moodustab 2021. aastal sõlmitud ehituslepingute täitmine, millest suurimad on: Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee Kärevere- Kardla lõigu 2+2 möödaskõigialade ehitamine ja Tallinnas Vanasadama D-terminaliga piirneva välisruumi projekteerimine- ja ehitamine. 2022. aastal on sõlmitud väiksemad, 2-3 mln. euro suuruseid lepingud. Kontsern jätkas teehooldelepingute teostamist Järva maakonnas.

Võrreldes eelmise aastaga on suurenenud muude rajatiste osakaal, mille müügitulu koosneb olulises osas tuuleparikide ehitusest nii Eestis, Lätis kui ka Leedus.

Insenerehitused müügitulus olulise osa moodustavad Kalana jahisadama ehitus ja Roomassaare sadama laiendustööd.

Müügitulu rajatiste segmendis	2022	2021	2020	2019	2018
Teedehitus ja -hooldus	75%	87%	74%	78%	89%
Muud rajatised	20%	6%	21%	18%	7%
Insenerehitus (sh vesiehitus)	5%	4%	4%	1%	0%
Keskkonnaehitus	0%	3%	1%	3%	4%

## Valik lõpetatud objektidest

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

Objekti lühikirjeldus	Teostaja	Tellijä	Tegevussegment
Väo liiklussõlm	Nordecon AS	Transpordiamet	Teedeehitus
Põhimaantee 2 Kärevere-Kardla lõik	Nordecon AS	Transpordiamet	Teedeehitus
Tallinna Vanasadama D-terminali välialad	Nordecon AS	Tallinna Sadam AS	Teedeehitus
Kalaranna kvartal, I-II etapp	Nordecon AS	Kalaranna Kvartal OÜ	Ärihooned
IKEA kaubanduskeskus	Nordecon AS	Viljandu Real Estate OÜ	Ärihooned
Alma Tominga nimeline ärihoone	Nordecon AS/Nordecon Betoon OÜ	Õpiku Majad OÜ (Mainor Ülemiste AS)	Ärihooned
Allika tee ärihoone	Nordecon Betoon OÜ	MT Varahalduse OÜ	Ärihooned
Tiskreoja elamurajoon	Nordecon Betoon OÜ	Tiskreoja OÜ (Invego OÜ)	Korterelamud
Tabasalu elamurajoon	Nordecon Betoon OÜ	Tabasalu Kodu OÜ (Invego OÜ)	Korterelamud
Ventspilsu tuulepark	Nordecon Betoon OÜ	SIA TCK (Utilitas AS)	Muud rajatised
Ülenurme Gümnaasiumi spordihoone	Embach Ehitus OÜ	Kambja Vallavalitsus	Ühiskondlikud hooned
Äri- ja laohoone, Vana-Kandi 3 (Tartu)	Embach Ehitus OÜ	Kaarsilla Kinnisvara OÜ	Tööstus- ja laohooned
Viljandi Aken ja Uks AS juurdeehitus	Embach Ehitus OÜ	Viljandi Aken ja Uks AS	Tööstus- ja laohooned
Mõisavahe elamukvartal	Embach Ehitus OÜ	<i>omaarendus</i>	Korterelamud
Kalana jahisadama süvendus ja ehitustööd	Tariston AS	SA Hiiumaa Sadamad	Inseneriehitus
Riigitee 81 Kärkla-Käina km 4,9-11,36 Tubala - Tammela lõigu rekonstrueerimine	Tariston AS	Transpordiamet	Teedeehitus
Leetse ja Kadaka tee rekonstrueerimine	Tariston AS	Lääne-Harju Vallavalitsus	Teedeehitus
Läpi-Aru-Ojaküla tee rekonstrueerimine	Tariston AS	Tapa Vallavalitsus ja Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus	Teedeehitus
Roomassaare sadama kai nr 1 laiendus	Kaurits OÜ	Saarte Liinid AS	Inseneriehitus
Rail Baltica Urge ökodukti ehitustööd	Kaurits OÜ	GRK Eesti AS	Teedeehitus

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

## Galerii valitud lõpetatud objektidest



IKEA kaubanduskeskus (teostaja: Nordecon AS, foto: Riho Kirss)



Kalaranna kvartal, I-II etapp (teostaja: Nordecon AS, foto: Tõnu Tunnel)



Ülenurme Gümnaasiumi spordihoone (teostaja: Embach Ehitus OÜ, foto: Timo Arbeiter)



Tiskreoja elamurajoon (teostaja: Nordecon Betoon OÜ, foto: Kristian Kruuser)



Mõisavahe elamukvartal (teostaja: Embach Ehitus OÜ, foto: Timo Arbeiter)



Alma Tominga nimeline ärihoone (teostajad: Nordecon AS, Nordecon Betoon OÜ; foto: Kristian Kruuser)

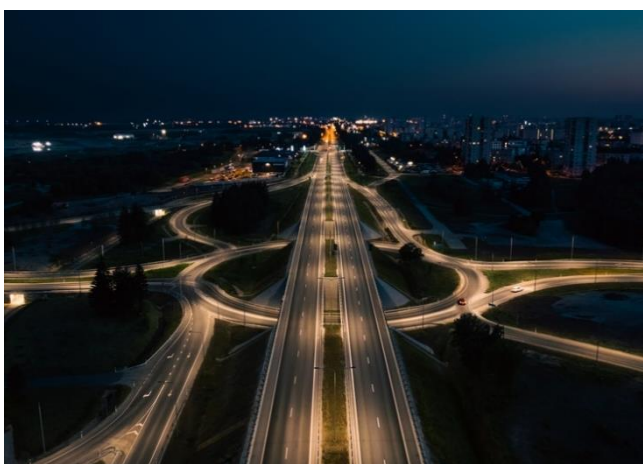




Allika tee ärihoone (teostaja: Nordecon Betoon OÜ, foto: Kristian Kruuser)



Tabasalu elamurajoon (teostaja: Nordecon Betoon OÜ, foto: Kristian Kruuser)



Vao liiklussõlm (teostaja: Nordecon AS, foto: Harry Auväärt)



D-terminali välialad (teostaja: Nordecon AS, foto: Kaupo Kalda)



Roomassaare sadama kai nr 1 laiendus (teostaja: Kaurits OÜ, foto: Olev Mihkelmaa)



Ventspils tuulepark (teostaja: Nordecon Betoon OÜ)

## Finantstulemuste kokkuvõte

### Kontserni kasum

Nordeconi kontserni brutokasum oli 2022. aastal 8 495 tuhat eurot (2021: 4 021 tuhat eurot) ning brutokasumlikkus 2,6% (2021: 1,4%). Kasumlikkuse suurenemine tugineb oluliselt hoonete segmendi kasumlikkuse paranemisele. Samas ei saa olla rahul rajatiste segmendi tulemusega, mis oli aruandeaastal kahjumlik. Hoonete segmendi 2022. aasta brutomarginaal oli 4,1% (2021. aasta 2,0%) ning rajatiste segmendis -2,4% (2021. aastal 1,0%). Mõlema segmendi tulemust mõjutasid peamiselt:

- Jätkuv sisendhindade tõus, ehitushinnaindeks kasvas eelmise majandusaastaga võrreldes 17,8%, mis eelkõige mõjutas suuremahulisi ja pikki ehituslepinguid, mis olid sõlmitud enne 2022. aastat;
- jätkuvad materjalide tarneprobleemid, mis avaldavad survet ehituslepingute tähtaegadele. Tähtaegade piknemisega kaasnevad lisakulud.

Peamine tellija, Transpordiamet, tühistas 2022. aastal mitmed juba välja kuulutatud hanked ning on oluliselt vähenanud investeeringute mahtu. See mõjutab oluliselt kõrgete püsikuludega rajatiste segmendi tulemust. Teedeehituse tehtavate investeeringute järsust vähenemisest tingituna on kontsern teinud ka juba ümberkorraldusi, reorganiseerides kontserni teedeehituse valdkonna, et läbi dubleerivate tegevuste kaotamise tagada ressursside efektiivsem kasutus ning kasumlikkus.

Kontserni üldhalduskulud moodustasid 2022. aastal 7 287 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aastaga on üldhalduskulud suurenenud 20% (2021: 6 053 tuhat eurot), kulude kasv tuleneb ostetud teenuste ja kaupade üldisest kallinemisest ning tööjõukulude kasvust (vt lisa 29). 12 kuu libisev üldhalduskulude osakaal müügitulust moodustas 2,3% (2021: 2,1%).

Kontserni ärikasumiks kujunes 2022. aastal 2 305 tuhat eurot (2021: kahjum 4 336 tuhat eurot). Kulumiga korrigeeritud rahavooline ärikasum (EBITDA) moodustas 5 766 tuhat eurot, EBITDA määr müügitulust oli 1,8% (2021: -797 tuhat eurot ja -0,3%).

Kontserni finantskulud mõjutas oluliselt Ukrainas toimuv. Venemaa sõjaline sissetung Ukrainasse 2022. aasta veebruaris on tugevalt mõjutanud niigi ebastabiilset Ukraina grivna (UAH) kurssi. Juulis devalveeriti UAH ning 2022. aastal kokku nõrgenes Ukraina grivna kurss euro suhtes ligikaudu 21%. Lisaks nõrgenes Rootsi krooni kurss euro suhtes eelmisel aastal ligikaudu 8%. Kontserni tütarettevõtetele eurodes antud laenude ümberhindamisest kohalikku valuutasse saadi kursikahjumit Ukraina grivna kursi muutusest 1 416 tuhat eurot ja Rootsi krooni kursi muutusest 112 tuhat eurot (2021: Ukraina grivna kursikasum 711 tuhat eurot ja Rootsi krooni kursikasum 16 tuhat eurot). Arvestustehniliselt tähendas see kursimuutus samal ajal omakapitali koosseisus kajastatud realiseerumata kursivahede reservi positiivset muutumist 1 368 tuhande euro võrra (2021: - 475 tuhat eurot) ja kursimuutuste netomõju kontserni netovarale oli -160 tuhat eurot (2021: 256 tuhat eurot). Lisaks hinnati alla Ukrainas asuvale sidusettevõttele V.I. Center TOV antud laenu summas 825 tuhat eurot. Antud laenu õiglase väärtuse hindamise aluseks on võetud 2021. aasta lõpu seisuga rahvusvaheliselt tunnustatud sõltumatu hindaja poolt koostatud hindamisaktide sisendid, kuna puuduvad uemad usaldusväärsed andmed. Allahindluse vajadus on tekkinud lähtudes arendusprojekti realiseerimise ajafaktorist ehk arendusprojektide valmimise edasilükkumisest. Nii kursikahjumi kui ka laenu allahindluse puhul ei ole tegemist rahavoolise kahjumiga, mille mõju kokku 2022. aasta puhaskasumile on 2 353 tuhat eurot.

Kontserni puhaskahjumiks kujunes 1 441 tuhat eurot (2021: kahjum 5 506 tuhat eurot), millest kontserni emaettevõtte Nordecon AS aktsionäridele kuuluv puhaskahjumi osa moodustas 3 650 tuhat eurot (2021: kahjum 6 310 tuhat eurot).

### Kontserni rahavood

2022. aasta äritegevuse netorahavoog moodustas 3 466 tuhat eurot (2021: 7 365 tuhat eurot). Järjest enam mõjutab rahavoogusid vajadus tasuda materjalide ettemakseid, seda nii seoses materjalide kiire kallinemisega kui ka jätkuvate tarneraskuste tõttu. Seda olukorras, kus nii riigi- kui ka eratellijate lepingutes ettemaksude saamise võimalus puudub. 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 2022. aastal 21 tuhat eurot (2021: 312 tuhat eurot). Põhivarasse investeeriti kokku 810 tuhat eurot (2021: 251 tuhat eurot) ning materiaalse põhivara müügist laekus 816 tuhat eurot (2021: 489 tuhat eurot).

Finantseerimistegevuse rahavoog oli 2022. aastal -5 259 tuhat eurot (2021: -11 225 tuhat eurot). Finantseerimistegevuse rahavoogu mõjutavad enim laenu- ja rendimaksud. Saadud laenud moodustasid kokku 4 581 tuhat eurot, mis koosneb arvelduskrediidi ning arenduslaenude kasutamisest (2021: 1 922 tuhat eurot). Saadud laenude tagasimakseid oli kokku 4 879 tuhat eurot (2021: 3 766 tuhat eurot). Tegemist on pikaajaliste investeerimis- ja arenduslaenude graafikujärgsete tagasimaksetega. Rendimaksud moodustasid 3 481 tuhat eurot (2021: 3 318 tuhat eurot). Dividende maksti 2022. aastal 488 tuhat eurot (2021: 5 000 tuhat eurot).

Seisuga 31.12.2022 moodustasid kontserni raha ja raha ekvivalendid 7 238 tuhat eurot (31.12.2021: 9 031 tuhat eurot). Kontserni juhtkond on kommenteerinud likviidsusriske tegevusaruande peatükis „Peamiste riskide kirjeldus“.

## Olulisemad suhtarvud ja näitajad

Suhtarv / näitaja	2022	2021	2020	2019	2018
Müügitulu, tuhat eurot	322 860	288 534	296 082	234 071	223 496
Müügitulu muutus	11,9%	-2,5%	26,5%	4,7%	-3,4%
Puhaskasum (kahjum), tuhat eurot	-1 441	-5 506	4 118	4 149	3 821
Puhaskasum (kahjum) emaettevõtte aktsionäridele, tuhat eurot	-3 650	-6 310	2 466	3 378	3 381
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	-0,20	0,08	0,11	0,11
Üldhalduskulude määr müügitulust	2,3%	2,1%	2,4%	2,9%	3,0%
EBITDA, tuhat eurot*	5 766	-797	7 003	7 311	6 021
EBITDA määr müügitulust	1,8%	-0,3%	2,4%	3,1%	2,7%
Brutokasumi määr müügitulust	2,6%	1,4%	3,7%	5,0%	4,5%
Ärikasumi (kahjumi) määr müügitulust	0,7%	-1,5%	1,2%	1,8%	1,8%
Ärikasumi (kahjumi) määr ilma põhivara müügi kasumita	0,6%	-1,6%	1,1%	1,7%	1,3%
Puhaskasumi (kahjumi) määr müügitulust	-0,4%	-1,9%	1,4%	1,8%	1,7%
Investeeritud kapitali tootlus	-0,5%	-6,5%	9,3%	10,0%	8,4%
Omakapitali tootlus	-5,2%	-16,8%	11,8%	12,5%	11,2%
Omakapitali osakaal	19,8%	20,8%	27,6%	27,9%	32,4%
Vara tootlus	-1,1%	-4,1%	3,3%	3,7%	3,5%
Finantsvõimendus	32,0%	28,3%	21,1%	33,8%	28,5%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (lisa 5)	0,88	0,94	1,01	1,01	1,12

31.12.2022 31.12.2021 31.12.2020 31.12.2019 31.12.2018

Ehituslepingute teostamata tööd, tuhat eurot	149 799	266 856	215 796	227 545	100 352
--	---------	---------	---------	---------	---------

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

Müügitulu muutus = (Aruandeperioodi müügitulu/Eelmise perioodi müügitulu) – 1*100	Investeeritud 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 + Kulum + Firmaväärtuse allahindlused	Vara tootlus = (Aruandeperioodi puhaskasum / Perioodi keskmine vara kokku)*100
EBITDA määr müügitulust = (EBITDA / Müügitulu)*100	Finantsvõimendus = ((Intressikandvad kohustused – Raha ja raha ekvivalendid) / (Intressikandvad kohustused + Omakapital))*100
Brutokasumi määr müügitulust = (Brutokasum / Müügitulu)*100	Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = Käibevara kokku / Lühiajalised kohustused kokku
Ärikasumi määr müügitulust = (Ärikasum / Müügitulu)*100	
Ärikasumi määr ilma vara müügi kasumita = ((Ärikasum – Põhivara müügikasum – Kinnisvara müügikasum) / Müügitulu)*100	
Puhaskasumi määr müügitulust = (Perioodi puhaskasum / Müügitulu)*100	



## Ehituslepingute teostamata tööde mahud

Kontserni ettevõtete poolt sõlmitud ehituslepingute teostamata tööde maht seisuga 31.12.2022 oli 149 799 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aastaga on teostamata tööde maht vähenenud ligikaudu 44%. 2022. aastal sõlmiti uusi lepinguid kokku 163 498 tuhande euro väärtuses (2021: 314 758 tuhat eurot). Materjalide hinnatõus ning intressimäärades suurenemine seoses euribori tõusuga on põhjustanud arendusprojektides järsu kallinemise ning uute projektide alustamise edasilükkumise. Nagu eelpool mainitud, siis on oluliselt vähenenud Transpordiameti investeerimiste maht, mis avaldub ka kontserni tööde portfellis rajatiste segmendi mahtude vähenemises. Samas on suurenenud Rail Baltika hangete maht, mis tasandab osaliselt Transpordiameti investeeringute vähenemise. Kui avaliku sektori investeeringute mahud hoonete segmendis tervikuna on samuti vähenenud, siis teadolevalt suurenevad investeeringud riigikaitserajatistesse, kus kontsern on senini olnud väga edukas.

EUR '000	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Ehituslepingute teostamata tööd	149 799	266 856	215 796	227 545	100 352

Tööde portfelli jaotuse osas kahe põhisegmendi vahel ei ole toimunud olulisi muutusi, endiselt on ülekaalus hoonete segmendiga seotud projektid, mis moodustavad 88% teostamata tööde portfelist, rajatised moodustavad 12% (31.12.2021: vastavalt 90% ja 10%). Võrreldes seisuga 31.12.2021 on vähenenud nii hoonete kui ka rajatiste segmendi tööde portfelli, vastavalt 45% ja 32%.

Märkimisväärse osa hoonete segmendi teostamata tööde portfelist moodustavad jätkuvalt 2021. aastal sõlmitud lepingud, millest suuremahulisemad on Tallinnas Kaitsepolitsei peahoone juurdeehitus ja rekonstrueerimine, Vektori äri- ja eluhoonekompleksi projekteerimine ja ehitamine ning Roseni Maja büroohoone ehitamine. Nimetatutele lisanduvad 2022. aastal sõlmitud lepingute mahud, millest suuremad on:

- Rae valda rajatava Uus-Järveküla elurajooni projekteerimine- ja ehitamine (28 ridaelamut ja 8 paarismaja kokku 165 elamuühikut), maksumusega ligikaudu 28 300 tuhat eurot.
- Ülemiste City hariduskompleksi projekteerimine- ja ehitamine. Lepingu maksumus on hinnanguliselt 16 000 tuhat eurot, mis täpsustub projekteerimistöde käigus.
- Tallinna lähedusse Jõelähtme valda, Loo alevikku korterelamute ehitamine. Kastanikodu elurajooni II etapi maksumus on ligikaudu 10 300 tuhat eurot.
- Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse ladude laienduse projekteerimine ja ehitamine Harjumaal, maksumusega ligikaudu 17 700 tuhat eurot.
- Viljandi linnas asuva Karlssoni lasteaia hoone ja territooriumi ehitamine, maksumusega ligikaudu 5 100 tuhat eurot;

Jätkuvalt on rajatiste segmendi teostamata tööde portfellis ülekaalus teedeehituse ja -hoolduse alamsegmenti lepingud, moodustades ligikaudu 85%. Suurimad teostamata tööde mahud on 2022. aastal sõlmitud lepingutest, millest suurimad on:

- Projekteerimis- ja ehitustööd Erra jõe ja Kiviõli kraavi jääkreostuse ohutustamiseks, maksumusega ligikaudu 2 100 tuhat eurot.
- Tagadi ökodukti ehitamine Rail Baltica trassile Harju maakonnas, maksumusega ligikaudu 5 300 tuhat eurot.

Kontsern jätkab Järva hooldepiirkonna 2020. aastal sõlmitud 5 aastase lepingu täitmist.

Arvestades teostamata tööde portfelli suurust, prognoosib kontserni juhtkond 2023. aastal tegevusmahtude vähenemist võrreldes 2022. aastaga. Materjalide ja energiakandjate hinnatõusust ja tööjõukulude kasvust tingitud siendhindade kasv avaldab jätkuvalt survet kasumimarginaalile. Kontserni juhtkond on äärmiselt tihedas konkurentsiolukorras vältinud põhjendamata riskide võtmist, mis võiksid lepingute täitmisel suure tõenäosusega realiseeruda ettevõttele negatiivselt. Fookuses on kontserni püsikulude juhtimine ning aktiivne töö ettevalmistuse ja projekteerimise valdkonnas, et realiseerida oma erialaseid konkurentsieeliseid.

## Kontserni investeeringud

### Investeeringud teistesse äriühingutesse

Aruandeperioodil ei tehtud investeeringuid kontsernivälistesse ettevõtetesse. Investeeringud on kirjeldatud tegevusaruande peatükis „Kontserni struktuur ja toimunud muudatused“ ja raamatupidamise aastaaruande lisas 6.

### Kinnisvarainvesteeringute soetamine

Aruandeperioodil ja võrreldaval 2021. aastal ei soetanud kontsern uusi kinnisvarainvesteeringuid (s.o kinnistud, mida hoitakse edasimüügi, renditulu teenimise või väärtuse kasvu eesmärgil), samuti ei müüdnud kinnisvarainvesteeringuid (vt raamatupidamise aastaaruande lisa 12). 2022. aastal klassifitseeriti varudest kinnisvarainvesteeringuks ümber kinnistu maksumusega 2 000 tuhat eurot.

### Investeeringud põhivarasse

Kontsern investeeris 2022. aastal materiaalsesse põhivarasse 4 903 tuhat eurot, millest rendivara moodustab 4 035 tuhat eurot (2021: 3 291 tuhat eurot, rendivara 2 861 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

Investeeringu liik (EUR '000)	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 12)	2 748	-40
Materiaalne põhivara (jäakväärtus) (lisa 13)	236	-620
Immateriaalne põhivara (jäakväärtus) (lisa 14)	83	85

Tulenevalt majanduskeskkonna jahtumisest ning investeeringute mahu vähenemisest ehitussektoris on 2023. aastal kavas kontserni investeeringute mahtu põhivarasse võrreldes 2022. aastaga vähendada. Tehtavad investeeringud on vajalikud nii amortiseerunud põhivara asendamiseks kui ka põhitegevuse efektiivsuse tõstmiseks.

## Taksonoomia

Euroopa Liidu (EL) jätkusuutlikku 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 keskkonnasäästlikuks. 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:

- kliimamuutuste leevendamine;
- kliimamuutustega kohanemine;
- vee- ja mereressursside säästev kasutamine ja kaitse;
- üleminek ringmajandusele;
- reostuse vältimine ja kontroll;
- bioloogilise mitmekesisuse ja ökosüsteemide kaitse ja taastamine.

Kahe esimese keskkonnaeesmärgi jaoks on EL välja töötanud ka tehnilised sõelumiskriteeriumid. Järgmise nelja keskkonnaeesmärgi osas avaldatakse kriteeriumid eelduslikult 2023. aasta jooksul.

2021. aasta kohta avalikustati EL-i poolt antud avalikustamiskohustuse kohaselt ainult taksonoomiakõlbliku majandustegevuse osakaalud müügitulus, kapitalikuludes ja tegevuskuludes. Taksonoomiakõblikus näitab seda kas majandustegevus on kirjeldatud EL Taksonoomia regulatsioonis.

2022. aasta kohta peab avalikustama taksonoomiaga kooskõlas oleva majandustegevuse osakaalud müügitulus, kapitalikuludes ja tegevuskuludes ehk mis osa majandustegevusest on keskkonnasäästlik. 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.

### Müügitulu

Kontserni müügitulu taksonoomia kõlblikkuse määramisel on aluseks võetud kontserni müügitulu jaotumine segmentide lõikes. Segmentide müügitulu koosneb erinevate projektide/lepingute müügitulust. Müügitulu hõlmab IFRS 15 kohaselt kajastatud konsolideeritud müügitulu (v.t lisa 27). 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.

Taksonoomiakõlblik on hoonete segmentide peatöövõtulepingute alusel kajastatud müügitulu (7.1. Uute hoonete ehitamine). Taksonoomiaga kooskõlas oleva müügitulu leidmiseks analüüsime taksonoomiakõlbliku müügitulu segmentis olevate projektide/hoonete vastavust tehnilistele sõelumiskriteeriumitele ja ei kahjusta oluliselt põhimõtetele ning minimaalsete sotsiaalsete kaitsemeetmete täitmist.

Analüüsi tulemusel tuvastasime, et 1,9% taksonoomiakõlbliku 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).

Taksonoomiakõlbliku müügitulu osakaal on võrreldes 2021. aastaga suurenenud (2021: 67%) seoses rajatiste segmentide müügitulu osakaalu vähenemisega kontserni kogu müügitulust.

### Kapitalikulud

Kapitalikulud on materiaalse ja immateriaalse põhivara lisandumised majandusaasta jooksul enne kulumit, amortisatsiooni ja võimalikke ümberhindlusi vastaval majandusaastal, välja arvatud õiglase väärtuse muutused (v.t lisad 13 ja 14). Kontserni tegevus on projektipõhine ning kapitalikulu ei ole võimalik kõikehõlmavalt seostada konkreetse projektiga. Kontserni taksonoomiakõlbliku kapitalikulu leidmisel on lähtutud iga kontserni ettevõtte majandustegevuse taksonoomiakõlbliku müügitulu osakaalust ettevõtte kogu kontsernivälisest müügitulust. Aruandeaasta kapitalikulu on korrutatud taksonoomiakõlbliku müügitulu osakaaluga ning saadud taksonoomiakõlblik kapitalikulu. Kuna oluline osa kontserni kapitalikulud on seotud kontserni ettevõtete majandustegevusega, millel käive ei ole taksonoomiakõlblik, siis on taksonoomiakõlblike 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. Taksonoomiakõlblike tegevuskulude leidmisel on kasutatud sama arvutuskäiku, nagu kapitalikulude leidmisel.

## Tulemusnäitajad

### 2022

	Kokku (EUR'000)	Taksonoomiakõlblik (EUR'000)	Osakaal %
Müügitulu	322 860	239 410	74%
Kapitalikulud	5 026	2 203	44%
Tegevuskulud	3 473	1 239	36%

Taksonoomiakõlbliku müügitulu osakaal (%)=taksonoomiakõlblik müügitulu/müügitulu kokku

Taksonoomiakõlbliku kapitalikulu osakaal (%)=taksonoomiakõlblik kapitalikulu/kogu kapitalikulu

Taksonoomiakõlblike tegevuskulude osakaal (%)=taksonoomiakõlblikud tegevuskulud/kogu tegevuskulu

## Kontserni kestlikkus ja vastutus ühiskonnas

Suurettevõtete roll vastutustundliku ettevõtluse eestvedamisel kasvab koos Euroopa Liidu tasemel seatud eesmärkide ja riigisisest juurutatavate protsessidega. Eelolev kümnend toob siin kindlasti märgatavaid arenguid, mille esimesteks rakendajateks on läbi regulatiivsete kohustuste just börsiettevõtted. Ehitussektoris loob see hea võimaluse oma mõju täpsemaks defineerimiseks ja kestlikkuse strateegiate väljatöötamiseks.

Kontserni vastutustundliku tegevuse vundament tugineb kohustuslike nõuete täitmisele – alates seadustest ja regulatsioonidest kuni ausate lepinguliste suheteni. Avaliku ettevõtte peab kontsern oma ülesandeks olla nõuetest ka sammu võrra ees. See on võimalus võtta aktiivsemat rolli, et panustada kogu ehitussektori arengusse ning olla suunanäitajaks teistele turuosalistele.

Kontsern arvestab huvigruppidega, keda organisatsiooni tegevus enim mõjutab ning kes enim mõjutavad kontserni tegevust. Olulisemad huvigrupid on omanikud, töötajad, tellijad, allhankijad, tarnijad, seadusandjad, järelevalveasutused, kohalikud elanikud, omavalitsused, koolid, erialaliidud ja vabaühendused.

Omanike, töötajate, tellijate, allhankijate ning tarnijatega ollakse regulaarselt otsesuhtluses, tehes kokkuleppeid koostöö osas ja viies läbi tagasiside küsitlusi. Ehitusobjektide naabruses elavad inimesed ja ka kohalik omavalitsus on vajadusel igasse projekti kaasatud. Kontsern on suhtlemisel proaktiivne ja läbipaistev, et ennetada probleemide tekkimist. Seadusandjate ja järelevalveasutusega 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.

Kontsern on analüüsinud, kuidas haakuvad huvigruppide ootused kestlikule äritegevusele kontserni nägemusega. Kvaliteetse ja usaldusväärse tulemuse tagamiseks juhtisid analüüsi sõltumatud nõustajad. Analüüsi tulemusel määrati kontserni kestlikkuse fookusteemad olulisuse alusel kolme gruppi (võttes arvesse teema olulisust huvigruppidele ning olulisust kontsernile):

### 1. Kõige olulisemad teemad:

- Kvaliteet, kliendikogemus ja valmis ehitiste ohutus;
- Majandustulemused;
- Ausad äritavad – seadusekuulekus, läbipaistvus ja eetilisus;
- 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.

Kontserni tegevusaruande sisu keskendub esile toodud kestlikkuse fookusteemade juhtimise põhimõtete, aruandeperioodi tulemuste, seotud tegevuste ja näidete kajastamisele. Fookusteemade valiku ja ulatuse osas ei ole sisulisi muudatusi eelnevate perioodide aruannetega võrreldes tehtud. Kuivõrd kontserni põhitegevuste osas ei ole olulisi muutusi toimunud, on kaardistatud fookusteemad jätkuvalt relevantssed.

## Kestlikkuse juhtimine

Juhatuse roll on algatada, eest vedada ning tagada kestlikkuse teemadega tegelemine ettevõttes, et kontserni missioon, väärtused, strateegiad, eesmärgid ja poliitikad oleksid jätkusuutliku säästva arenguga kooskõlas. Kõige tihedamalt on kestlikkuse teemadega seotud kontserni emaettevõtte finants- ja tugiteenuste eest vastutav juhatuse liige,

kes kannab hoolt kestlikkuse valdkonnaga seotud kohustuste täitmise ja nende tulemuslikkuse eest. Täpsemate kestlikkusega seotud valdkondade juhtimine on delegeeritud erinevate tugiteenustega seotud osakondade juhtidele. 2022. aastal oli juhatuse üheks fookuseks kontserni strateegiliste eesmärkide seadmine perioodiks 2023-2027, mis muuhulgas hõlmas ka kestlikkuse teemade üle vaatamist ning arenduste planeerimist. Kavas on kestlikkusega seotud koolitused kõikide kontserni ettevõtete juhtivtöötajatele, et tõsta organisatsiooni teadlikkust seoses säästva arenguga. Eeloleval strateegiaperioodil töötatakse välja ka kontserni kestlikkuse strateegia.

Kestlikkuse teemade juhtimist toetab kontserni kvaliteedi-, keskkonna-, töötervishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteem, mis tugineb rahvusvaheliste 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 ettevaatusprintsipi 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 ohjamineetmetega. Seotud töötajaid ja koostööpartnereid teavitatakse objekti olulistest aspektidest ning vajalikest meetmetest enne tööde alustamist. Alltöövõtjate üle teostavad järelevalvet projekti meeskond ja iga projekti lõppedes antakse koostööpartnerile ka nendes aspektides hinnang, mida võetakse arvesse tulevastes töödes allhankija valimisel. 2022. a juhatuse kinnitatud Nordecon AS juhtimissüsteemi kirjeldus ja juhtpõhimõtted on leitavad kontserni kodulehelt [siit](#).

Kontsern austab inimõigusi ning selle tagamisega seotud põhimõtted on kirjeldatud ettevõtete töökorralduse reeglites. Eraldi poliitikat inimõiguste tagamise osas ei ole kontsernis seatud. Töökorraldusreegleid tutvustatakse igale töötajale koolituse käigus ametisse asumisel ja need allkirjastatakse. Töökorraldusreeglite seadusega vastavuse eest vastutavad kontserni ettevõtete personalijuhid, kes teevad vajadusel ettepanekud uuendusteks. Iga töötaja vastutab töökorraldusreeglite täitmise eest ning järelevalvet selle üle teostavad vahetud juhid. Ehitusplatsil tegutsevatele alltöövõtjatele kehtib 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, keskkonnanõud). Kestlikkusega seotud teemad on integreeritud kontserni põhitegevuse juhtimisse ning neid käsitletakse tavapärase juhtimistegevuse osana. Juhtide tasustamine ei ole seotud kestlikkuse eesmärkide tagamisega tulemuslikkusega.

Igakuiselt toimuvad juhtkonna osavõtul ehitustegevuse juhtimise koosolekud, mis tagavad kõikide ehitusobjektide ja objektpersonaliga seotud teemade järjepideva käsitlemise ja ülevaatuse. Iga ehitusprojekti lõpus toimuvad ka eraldiseisvad nõupidamised, et tuvastada põhilised tähelepanekud ja arenduskohad järgmisteks projektideks (sh sotsiaalse ja keskkonnamõjuga seotud teemad). Kord kvartalis toimuvad fookuseeritud kvaliteedikoolesolekud, kus vaadatakse esile kerkinud mured ja üle laekunud kaebused. Kvaliteedikoolesolekutel osalevad lisaks valdkonna eest otsest vastutavatele isikutele ka juhatuse liikmed.

Juhtimissüsteemi tulemuslikkust ja mõjusust vaatab tippjuhtkond põhjalikumalt üle kord aastas toimival juhtimissüsteemi juhtkonnapoolsel ülevaatusel. Ülevaatus eesmärk on veenduda juhtimissüsteemi tulemuste õigsuses, samuti tagada selle jätkuv sobivus, piisavus, tõhusus ja joendus kontserni strateegiaga. Ebamäärasuste ilmnemisel täpsustatakse esitatud andmed seotud töötajatega. Töötajatel on kohustus teavitada kriitilistest probleemidest ja kaebustest juhtkonda viivitamatult ning vajadusel korraldatakse täiendavaid erakorralisi koosolekuid.

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

Igal ehitusobjektil on puuduste tuvastamiseks ja probleemide ennetamiseks tagatud sõltumatu ehitusjärelvalve. Kord aastas teostatakse majaväline audit, mis kinnitab juhtimissüsteemide vastavuse ISO standarditele. Auditi raames külastatakse ka 1-2 ehitusobjekti.

\* rakendatakse kõikides kontserni ettevõtetes

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

Kontserni ettevõtete töötajatel on võimalik lisaks vahetule suhtlusele puudustele tähelepanu juhtida ja kaebusi esitada ka siseveebis üles seatud kontsernisisesse anonüümse vihjeliini kaudu (siseveebile on ligipääs Nordecon AS, Nordecon Betoon OÜ, Tariston AS ja Embach Ehitus OÜ töötajatel). Vihjeliinile saadetud sõnumitele on ligipääs auditikomitee liikmel ja pöördujatele tagatakse soovi korral anonüümsus. Välistel huvigruppidel on võimalik kaebusi esitada kontserni üldisele meiliaadressile, kus tõstatatud probleemid registreeritakse ja menetletakse vastavalt pöördumise sisule. Kontaktandmed on välja toodud kontserni kodulehel, iga ehitusobjekti teadetetahvilil ning kõikides kontserniga seotud lepingutes.

Juhatus tegevuse tulemuslikkust kontrollib sõltumatu auditikomitee, kuid kestlikkuse teemasid eraldi arvesse ei võeta. 2022. aastal ei tuvastatud olulisi puudujääke kestlikkuse teemade juhtimises 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 (sh kestlikkusega seotud andmed). Eraldi kestlikkusega seotud informatsiooni aruandes ettevõtteväliselt ei auditeerita (näiteks aruande vastavust GRI standarditega). Juhatus on kontserni kestlikkuse aruandlusega vahetult seotud. Nõukogu vaatab üle ja kinnitab majandusaasta aruande (sh kestlikkusega seotud teabe).

## Kvaliteet ja kliendikogemus

Nordeconi kontserni tugevuseks on jätkuvalt teenuse kõrge kvaliteet ja professionaalsed insenerid. Kontserni võimekus ja oskused avalduvad eelkõige suuremahulistes ja komplekssetes projektides. Kontserni tegevuse peamiseks mõõdupuuks on korrektselt juhitud projektid ning tähtaegselt ja nõutud kvaliteediga valminud hooned ja rajatised. Parim tulemus saavutatakse, kui ühtsetel põhimõtetel pingutavad nii tellija, arhitekt, projekterija, omaniku järelevalve kui ka ehitajad. Kõrge kliendirahulolu tagab ehituskvaliteet, läbipaistev tegevus ja avatud suhtlus tellijaga kogu ehitusprotsessi ajal. Parim tulemus saavutatakse, kui ühtsetel põhimõtetel pingutavad nii tellija, arhitekt, projekterija, omaniku järelevalve kui ka ehitajad.

Kontserni põhitegevuses on töö aluseks teadlik ja süsteemne kvaliteedijuhtimine, selle tagamise osas ei tehta ühtegi järeleandmist. Kõigi projektide puhul järgitakse tellija esitatud nõudeid ja projektdokumentatsiooni, ehitustegevust reguleerivad õigusakte ja norme ning kontserni enda juhtimissüsteemi. Lisaks probleemide ennetamisele ja vigade avastamisele pööratakse kvaliteedijuhtimises tähelepanu ka sellele, kui midagi on tehtud väga hästi. Positiivseid leide märgatakse ning jagatakse kontsernis, et aidata parimaid näiteid kinnistata ning teadmisi töötajate vahel jagada.

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

### 2022. aastat iseloomustavad näited

Vaatamata ebataavalisele ning pingete rohkele aastale ehitusturul hoidis kontsern tellijate seas kõrget kliendirahulolu taset. Kõigis tütarettevõtetes oli kliendirahulolu määr 90% või enam. Üksikute ehitusprojektide puhul oodatud taset siiski ei saavutatud, mis andis põhjuse täiendavaks analüüsiks. Kliendirahulolu tõstmise võtmekohtadeks on kliendiga kokkulepete ühiselt mõistetavuse, allhankijate juhtimise ning inimeste vahetumisel tööde ülevõtmise parendamine.

#### Kvaliteedijuhtimise arendamine

Tütarettevõttes Nordecon Betoon võeti 2022. aastal kasutusele uus garantiipuuduste haldamise digisüsteem Housing. Süsteemi juurutamisega jätkatakse ka tütarettevõttes Embach Ehitus ja emaettevõttes tehakse ettevalmistusi süsteemi rakendamiseks. Samuti on kavas tõhustada kontserniülest kogemuste jagamist läbi objektide lõppnõupidamise süsteemsemaks muutmise koos digilahenduste arendamisega.

#### Ohutute ehitiste tagamine

Ehitustegevuse insenertehniline kõrge tase ja valminud ehitiste ohutuse tagamine on kontserni jaoks prioriteet nr 1. Seetõttu reageeritakse võimendusega igas olukorras, kus ohutuse osas võib olla väiksemadki ohumärke. Möödunud aastal esines emaettevõttes olukord, kus ühe valminud hoone kasutajate poolt tellitud eksperthinnang viitas potentsiaalsele ohule hoone konstruktsioonis. Kuigi kontrollhinnang ohtu ei kinnitanud ning potentsiaalne viga oli seotud

kontsernivälise projekteerimisettevõtte tööga, reageeriti kiirelt ja hoones viidi elanike kindluse tagamiseks läbi täiendustööd. Kuivõrd sama projekti alusel oli ehitusjärgus veel üks hoone, siis võeti projekteerimisviga seal juba ennetavalt arvesse ning rakendati täiendavaid ehitusmeetmeid.

## Tulemusnäitajad

	2022	2021
<b>Kliendirahulolu määr*</b>		
Nordecon AS	83%	92%
Tariston AS	91%	93%
Kaurits OÜ	95%	90%
Eurocon Ukraine TOV	96%	94%
Embach Ehitus OÜ	90%	87%
<b>Mittevastavused regulatsioonidele ja kvaliteedisüsteemi järgimisele</b>		
Valmis ehitusobjektide mittevastavuste arv tervise ja ohutuse alastele regulatsioonidele ja/või vabatahtlikele koodeksitele	1	0
Siseauditite raames tuvastatud mittevastavuste arv juhtimissüsteemi järgimises, mis takistavad eesmärkide saavutamist	0	0

\*Igal ettevõttel on kasutusel oma meetodika. Tulemus on taandatud 100% skaalale. Arvesse on võetud märgitud aastal laekunud tagasisidet. Eraldi arvestust ei peeta tütarettevõtetes NOBE Rakennys Oy ning Nordecon Betoon OÜ

## 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. Koostööpartnerite valik tehakse nende tausta, varasema kogemuse, tehnilise, kvaliteedivõimekuse, tarnekindluse ja tähtaegade kinnipidamise ning pakutava hinna alusel.

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

Emaettevõttes hinnatakse pärast töö või tellimuse täitmist iga tarnijat ja alltöövõtjat. Selle jaoks loodud andmebaasis on alltöövõtjate hindamise kriteeriumiteks aeg, kvaliteet, koostöö, meeskond, dokumenteerimine ning tööohutus ja keskkond. Kontserni teistes ettevõtetes antakse hinnang valdavalt kord aastas, kuid ka tütarettevõttes astuvad samme, et hakata oma koostööpartnereid hindama suurema sageduse ja täpsusega.

### 2022. aastat iseloomustavad näited

Kolme järjestikuse aasta erinevate kriiside mõju ehitusturul on olnud tunda igal ehitusobjektil ning on sundinud tavapärasest oluliselt rohkem tegelema mitmesuguste keeruliste olukordade lahendamiseks. Aasta jooksul langesid investeringud ehitustegevusse ning tellijad otsivad soodsamaid lahendusi, et maandada järsult tõusnud majanduslikke riske. Ukraina sõja tõttu on jätkuvalt esil sisendmaterjalide ja energiakandjate hinnatõus, mille mõju tõstab ka ehitusmaksumust. Keeruline olukord on alltöövõtjate leidmisel, kes kõrge inflatsiooniga keskkonnas soodsamate tellimustega kaasa tuleksid. Keerukuse taustal on kontserni jaoks jätkuvalt olulisel kohal hoida häid suhteid ning olla alltöövõtjatele mõistev koostööpartner.

### Alltöövõtjate juhendamine

Möödunud aastal oli fookuses alltöövõtjate juhendamine ehitusplatsil enne töödega alustamist. Kui varasemalt läbisid juhendamise valdavalt vaid koostööpartnerite esindajad, siis 2022. aastast alates on kaasatud alltöövõtjate kõik

töötajad. Kohtumisel antakse ülevaade sisekorraeskirjadest, tööohutusest, ehitusobjektiga seotud keskkonnakavast ning ehitusplaanist. Juhendatuist kiire ülevaate saamiseks ja olukorra jälgimiseks paigutatakse iga juhendamise läbinud tööliste kiivri peale vastav kleeps. Alltöövõtjate tahe vastutustundlikult tööd teostada on järjepidevalt paranenud ning seda ka möödunud aastal.

### Ehitusobjektidel olevate töötajate registreerimine

Kontserni emattevõtte on teinud aktiivselt koostööd Maksu- ja Tolliametiga seoses uute nõuetega, mis hakkavad 2023. aasta 1. oktoobrist ehitusobjektidele kohalduma. Nimelt hakatakse koguma andmeid ehitusplatsidel viibivate töötajate kohta, et tõsta läbipaistvust ja aidata tuvastada võimalikke maksupettusi. Kontsern näeb uues loodavas süsteemis võimalust siduda andmete kogumine kontserni sisemiste digisüsteemidega, et parendada ehitusprojektide juhtimist ja progressi jälgimist.

Aasta jooksul viidi läbi pilootprojekt, kus kõik ehitusobjekti töötajad registreerisid isikustatud kaartidega oma tööaega. Süsteemi testimine võimaldas anda Maksu- ja Tolliametile väärtuslikku sisendinformatsiooni riigipõhise IT-lahenduse loomiseks ja tagada juriidiline kooskõla.

### Tulemusnäitajad

	2022	2021
Alltöövõtjate osakaal, kellega on sõlmitud töötervishoiu ja tööohutuse kokkulepe	100%	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	97%	96%
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 digitaliseerimiseks on muutunud viimaste aastatega loomulikuks osaks kontserni igapäevases tööst. Digilahenduste eesmärk on tõsta töö efektiivsust, läbipaistvust ja süsteemsust, võimaldades tegevusi paremini analüüsida ja teha targemaid otsuseid. Kontserni ambitsioon on olla digiehituse vallas Eestis liider ja eestkõneleja ning anda oma panus, et mõistlikud digilahendused muutuksid üha enam standardiks kõikides ehitusvaldkonna ettevõtetes. Digiehitus aitab ehitusvaldkonda kaasajastada ja muudab sektori kuvandi atraktiivsemaks ka eriala valivate noorte seas.

Nordecon on tegev digitaalehituse klasteri juhatuses, et panustada digiehituse arengusse Eestis laiemalt. Klaster koondab valdkonna arendamisega seotud erinevaid huvigruppe.

Tänapäevase digiehituse peamine töövahend on BIM (*Building Information Modelling*) ehk mudelprojekteerimine, mis võimaldab luua ehitusobjektidest digitaalseid 3D mudeleid. Mudelipõhine projektijuhtimine loob läbipaistvust ja tõhustab kommunikatsiooni – kõik osapooled (sh arhitekt, projekteerija, eelarvestaja, ehitaja) on samas infoväljas ja on loodud kõik eeldused üksteise vajadustest lihtsamini aru saamiseks. BIM-i rakendamine tõstab kogu projekti kvaliteeti, kuna vigu suudetakse avastada ja parandada enne ehitusplatsile jõudmist ning tellijal on parem ülevaade ja arusaamine toimuvast.

Muuhulgas on ehitusprotsessi eelnevalt virtuaalselt läbi mängides näha, kus tekivad töö käigus ohutsoonid ning on eelnevalt võimalik läbi mõelda, kuidas neid ehitusplatsil turvaliselt märgistada. Samuti aitab mudelprojekteerimine töötada välja targemaid lahendusi energiatarbimise, ruumiplaneerimise, valguse, sisekliima jt valdkondades.

Kõikides kontserni ettevõtetes on kasutusel tarkvara Bauhub, mis on elektrooniline platvorm kogu ehitusplatsi dokumentatsiooni digitaalselt haldamiseks. Ühine infokeskkond suurendab objektide juhtimises kiirust, lihtsust, läbipaistvust ja süsteemsust. Dokumendid luuakse ja need allkirjastatakse digikeskkonnas. Selleks, et kasutada digikeskkonna potentsiaali maksimaalselt, on oluline, et töövõtjad tuleksid uuendusega kaasa.

Kontsern on võtnud ka teiste tööetappide kiiremaks ja nutikamaks teostamiseks kasutusele erinevaid infotehnoloogilisi programme. Näiteks Simple-BIM eelarvestajatele, Dalux 3D mudeli vaatamiseks ja kontrollimiseks nutiseadmes otse ehitusplatsil või BlueBeam, mis hõlbustab PDF-dokumentidel põhinevat infovahetust. Tütarettevõttes NOBE ja Embach Ehitus kasutavad elektroonilist juhtimistööriista Hausing, mis annab hea ülevaate garantiitöödest nii ettevõttele endale kui klientidele.

## 2022. aastat iseloomustavad näited

### Andmepõhine juhtimine

Kontsernis jätkus erinevate digitaliseeritud ning automaatsete lahenduste arendustegevused ning seotud protsesside juurutamine, mis aitab suurendada läbipaistvust ning teadmiste jagamist inimeste vahel:

- Kontserni emaettevõttes arendati ehitustegevuse võtmenäitajate andmetöölaud, mis võimaldab vahetult jälgida ehitusprojektide rahalist ja ajagraafikus püsimise seisu.
- Kontserni emaettevõttes valmis finantsandmete töölaua arendus. Samuti tegeleti ettevalmistustega, et tulevikus võtta sama süsteem kasutusele kontserni tütarettevõtetes.
- Alates 2022. aastast on emaettevõtte kõik uued projektid viidud projektide ajaplaneerimise ja -juhtimise keskkonda Microsoft Project Online. Keskkond on pilvepõhine, andes võimaluse ühtsetel alustel andmeid analüüsida ja kasutada tekkinud teadmist ära tulevastes projektides ning pakumiste tegemistel.

### BIM pilootprojekt infrastruktuuri ehitamisel

Valmis Tallinna Sadama D-terminali uus väliala, mille käigus anti tellijale üle kõige põhjalikum ja kõrgematele nõuetele vastav BIM teostusmudel, mis Eestis infrastruktuuri ehitamise valdkonnas senimaani on tehtud. Samuti kasutati projekti käigus vaatlusandmete operatiivseks kogumiseks droone. Projekt pälvis digitaalehituse klatri „Aasta tegu 2022” auhinna.

### Tulemusnäitajad

	2022	2021	2020	2019	2018
Ehitusprojektide arv, kus BIM oli kasutusel	86	51	51	41	47

## Töötajad ja töökeskkond

### Töötajate ülevaade

Kontsern pakub oma töötajatele kaasaegset ja ohutut töökeskkonda. Meie pädevatel ja motiveeritud inimestel on kogu kontserni edu juures täita võtmeroll. Suurettevõtte mastaabid loovad töötajatele häid võimalusi eneseteostuseks ja tulemuslikuks tööks ning professionaalseks arenguks.

Kontserni ettevõtte tegelevad teadlikult tööandja maine kujundamisega ning panustavad ehituse valdkonna populariseerimisse. Seejuures pööratakse suurt tähelepanu noortele ning igal aastal toimuvad tegevused, millega toetatakse töötajaskonna järelkasvu arendamist. Osaletakse tudengimesseidel ja -seminaridel, korraldatakse avatud uste päevi ja objektikülastusi.

Kontsern austab inimõigusi ning selle tagamisega seotud põhimõtted on kirjeldatud ettevõtete töökorralduse reeglites. Kõiki inimesi koheldakse võrdselt ning töötajate seas on nii eri vanuses, eri soost, erineva rahvusliku taustaga kui ka erivajadustega inimesi. Kõikidele töötajatele pakutakse ühesugust soodustuste paketti ning enesearengu võimalusi. Tulenevalt ehitusvaldkonna eripärast on kontsernis naistöötajate osakaal madalam. Populariseerime ehituseriala ning inseneria elukutse valimist ja õppimist naiste hulgas läbi naiskolleegide edulugude jagamise.



## 2022. aastat iseloomustavad näited

Personalijuhtimises oli aasta jooksul jätkuvalt üks suuremaid väljakutseid pädevate ehitusinseneride ning spetsialistide leidmine ja hoidmine. Ehitusettevõtete vahel valitseb töötajate suhtes tihe konkurents ning sõltuvalt ametikohtast võib sobiva inimese värbamine kesta mitu kuud.

Samuti mõjutas aastat oluliselt kõrge inflatsioon, mis omakorda hoogustas palgasurvet, töötajate ootusi ning tööjõukulusid. Kui üldjuhul vaadatakse kontsernis töötasusid üle kord aastas, siis möödunud aastal tehti seda tihedamini, vastavalt vajadusele.

Töötajate arvu langemist mõjutas käimasolevate tööde mahu vähenemine, taristuehituse reorganiseerimisest tingitud töökohtade vähenemine ning omal soovil töötajate lahkumine. Ühtlasi lõpetas aasta lõpus Nordecon AS projekterimise ja geodeesia osakond, mille teenuseid ostavad kontserni ettevõtted edaspidi väljastpoolt sisse.

## Tulemusnäitajad

	2022	2021	2020	2019	2018
<b>Töötajate arv</b>					
Töötajate keskmine arv kontsernis kokku	658	685	708	687	687
s.h. inseneritehniline personal (ITP)	432	434	450	414	419
töölised	226	251	258	273	268
Töötajate arvu muutus aastases võrdluses	-4%	-3%	3%	0%	-6,5%
<b>Sooline mitmekesisus</b>					
Naiste osakaal töötajate seas	16%	16%	15%	16%	17%
Meeste osakaal kontserni töötajate seas	84%	84%	85%	84%	83%
Naiste osakaal kontserni ettevõtete juhatuse liikmete seas	8%	8%	8%	7%	13%
Meeste osakaal kontserni ettevõtete juhatuse liikmete seas	92%	92%	92%	93%	87%
<b>Vanuseline mitmekesisus</b>					
Kuni 30-aastaste töötajate osakaal kontserni töötajate seas	21%	21%	21%	21%	23%
30-49 aastaste töötajate osakaal kontserni töötajate seas	57%	57%	56%	54%	51%
50-aastaste ja vanemate töötajate osakaal kontserni töötajate seas	22%	22%	23%	25%	26%
<b>Tootlikkus</b>					
Töötajate nominaaltootlikkus, tuhat eurot*	490,4	420,8	422,9	340,6	325,4
Muutus võrreldava aasta suhtes, %	16,5%	-0,5%	24,2%	4,7%	3,3%
Tööjõukulude nominaaltootlikkus, eurot**	11,8	11,5	10,9	9,2	9,7
Muutus võrreldava aasta suhtes, %	2,9%	5,5%	18,0%	-5,0%	-3,8%
<b>Tööjõukulud</b>					
Tööjõukulud koos kõikide maksudega, tuhat eurot	27 248	25 054	27 130	25 323	22 964
Nõukogu liikmete teenistustasud, tuhat eurot	150	150	165	187	187
Nõukogu liikmete teenistustasudelt maksutud sotsiaalmaks, tuhat eurot	50	50	54	62	62
Juhatusel liikmete teenistustasud, tuhat eurot	417	369	432	480	656
Juhatusel liikmete teenistustasudelt maksutud sotsiaalmaks, tuhat eurot	138	122	143	158	217
<b>Muu</b>					
Praktikantide arv	28	45	21	40	26
Rikkumiste arv, mis viitab töötajate diskrimineerimisele või inimõiguste rikkumisele	0	0	0	0	0
Keskmine tööstaaž aastates kontserni ettevõttes	8,0	7,5	7,0	6,9	8,5

\*Töötajate nominaaltootlikkus = Müügitulu / Töötajate keskmine arv aastas

\*\*Tööjõukulude nominaaltootlikkus = Müügitulu / Tööjõukulud aastas



## Töötajate arv tegevusriikides 2022. aasta keskmine

	Eesti	Soome	Ukraina	Rootsi
<b>Kokku</b>	<b>571</b>	<b>35</b>	<b>51</b>	<b>1</b>
Alla 30 aastased töötajad	122	16	1	0
30-49 aastased töötajad	318	15	41	1
50 aastased ja vanemad töötajad	131	4	9	0
Tähtajatu töölepinguga töötajad	546	35	51	1
Tähtajaliste lepingutega töötajad	25	0	0	0
Täiskoormusega töötajad	535	35	26	1
Osakoormusega töötajad	36	0	25	0

## Töötajate arv erinevates töötajate kategooriates 2022. aasta keskmine

	Inseneritehniline personal		Töölised	
	Naised	Mehed	Naised	Mehed
<b>Kokku</b>	<b>96</b>	<b>336</b>	<b>4</b>	<b>222</b>
Alla 30 aastased töötajad	26	78	0	33
30-49 aastased töötajad	51	212	1	113
50 aastased ja vanemad töötajad	19	46	3	76
Tähtajatu töölepinguga töötajad	87	322	3	221
Tähtajaliste lepingutega töötajad	9	14	1	1
Täiskoormusega töötajad	76	312	1	208
Osakoormusega töötajad	20	24	3	14
<b>Uued/lahkunud töötajad (tööjõu voolavus %)</b>	<b>16/15 (15,6%)</b>	<b>42/80 (24%)</b>	<b>1/2 (50%)</b>	<b>45/69 (31%)</b>
Alla 30 aastased töötajad	8/4	21/26	0/0	27/23
30-49 aastased töötajad	8/9	17/43	1/0	10/31
50 aastased ja vanemad töötajad	0/2	4/11	0/0	8/15

Käsunduslepingu ja renditöötajate arv, keda ei arvestata töötajate hulka: 21

## 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. Alates 2022. aastast viiakse kontserniülest rahulolu uuringut läbi iga kahe aasta järel.

Kontsern väärtustab ausat ja avatud suhtlust ning töötajate hea informeerituse nimel tehakse pidevalt pingutusi. Läbimõeldud personalipoliitika aitab kontsernil olla paindlik ning arvestades majanduskeskkonnas toimuvat, teha parimaid võimalikke otsuseid.

Kollektiivlepingutega on kaetud tütarettevõtte NOBE Rakennus OY töötajad, mis moodustab 5% kontserni töötajatest.

### 2022. aastat iseloomustavad näited

#### Peresõbraliku ettevõtte hõbemärgis

Nordecon AS-ile omistati esimese ehitusettevõtte Eestis peresõbraliku tööandja hõbemärgis. Sotsiaalministeeriumi eestvedamisel toimivas programmis on osaletud juba aastast 2020, et arendada töötajate heaoluga seotud teemasid kogu töösuhte elukaare ulatuses. Olulisel kohal on nii töötajate tunnustamine, professionaalse arengu toetamine, töö- ja eraelu tasakaalu hoidmine kui ka hea organisatsioonikultuuri ning suhtluskeskkonna tagamine. Tegemist on kestva protsessiga, et käia kaasas tööturu muutustega ning järjepidevalt arendada töötajate heaolu.

## Töötajate rahulolu

2022. aastal ei tehtud tavapäraselt Kantar Emorist tellitud kontserniüleste rahulolu uuringut. Embach Ehitus viis oma töötajate seas uuringu läbi lühendatud versioonis. Emaettevõttes küsiti töötajate käest tagasisidet pere- ja töötaja-sõbralikkuse, üksuste vahelise koostöö ning tööstressi taseme osas. Kontserniüleste rahuolu uuringu läbiviimine on plaanis 2023. aastal.

## Ühisüritused

Kontsernis peetakse oluliseks lisaks töö tegemisele ka ühtse meeskonnana edu tähistamist ning energiavarude taastamist. Koroonaviirustega seotud piirangute lõppemisel said paljud töötajad üle pika aja osa võtta füüsilisel kujul toimunud ühisüritustest. Kõigile kontserni töötajatele toimus traditsiooniline talveseminar, mis erandkorras korraldati kevadel, et vältida koroonaviirusega seotud terviseriske. Samuti toimusid mitmes kontserni ettevõttes suvised ühissündmused ja jõuluüritused ning erinevad muud meeskonnaüritused väiksemates ja suuremates gruppides. Emaettevõttes tegutsevatele projektijuhtidele toimus ka traditsiooniline projektijuhtide päev.

## Töötajate terviseedendamine

Novembris toimus kontserniülene tervisekuu, mille fookuses olid seekord eelkõige vaimse tervisega seotud teemad. Tervisekuu raames korraldati töötajatele erinevaid tervisega seotud loenguid, töötubasid kui ka aktiivsemaid ühis-tegevusi. Tervisekuu eesmärk on teadvustada ning tõsta meie töötajate teadlikkust füüsilise ja vaimse tervise ning heaolu teemadel.

## Tulemusnäitajad

		2022	2021	2020	2019	2018
Töötajate pühendumuse koondnäitaja (TRI*M indeks)	Andmeid ei kogutud		54	54	66	61
Uuringusse osalema kutsutud töötajate arv			372	370	367	347
Uuringule vastanud töötajate osakaal			87%	88%	75%	81%

## 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 iga-aastastel arenguevestlustel, mille käigus selgitatakse välja koolitusvajadus, planeeritakse kutsete taotlemisega seonduv ning saadakse li-saks väärtuslikku tagasisidet ettevõtte ja selle juhtimise kohta.

### 2022. aastat iseloomustavad näited

Inimeste arendamine oli jätkuvalt fookuses ning koolituste valimisel lähtuti eelkõige töötajate soovidest ning arenguevestluste käigus tõstatatud vajadustest. Erialaoskuste hoidmiseks ning pädevuse tõstmiseks oli samuti olulisel ko-hal nii kutsekvalifikatsioonide tõstmine kui täiendõppe võimaldamine. Lisaks osalesid emaettevõtte uued juhid men-torlusprogrammis, et tõsta oma juhtimisalast pädevust.

## Tulemusnäitajad

	2022	2021
Juhtide ja inseneritehniliste töötajate keskmine koolitustundide arv kokku	8,5	9,5
s.h naised	9,0	Andmeid ei kogutud
mehed	8,0	
Tööliste keskmine koolitustundide arv kokku	7,5	8,7
s.h. naised	1,0	Andmeid ei kogutud
mehed	7,0	
Inseneritehniliste töötajate osakaal, kellel on kehtiv kutsetunnistus	52%	43%
Inseneritehniliste töötajate osakaal, kellel viidi läbi arenguevestlused	41%	61%

Kontserniüleste osales aasta jooksul erinevatel juhtimisalastel koolitusel 64% juhtidest, kes kuuluvad emaettevõtte ning tütarettevõtete juhatusse.

## 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 jaoks on üks suuremaid vastutusi tagada objektidel turvalisus ning luua ohutu ja ergonoomiline töökeskkond, vältimaks

õnnetusi ja kutsehaigusi nii enda kui ka koostööpartnerite töötajate seas. Samuti on võetud eesmärgiks toetada oma töötajate füüsiliselt ja vaimselt tervislikke eluviise. Näiteks kontserniülesed tervisekuu loengud, sportimise kompen-seerimine või tervisekindlustuse lahendus emaettevõttes.

Töötervishoiu ja -ohutuse valdkond on seaduste ja õigusaktidega selgelt reguleeritud. Nende järgimiseks on kõigis kontserni ettevõtetes määratud vastutavad isikud, kehtestatud tegevusjuhised hädaolukordadeks, tehakse riskiana-lüüse, viiakse läbi tervisekontrollid ning töötajaid koolitatakse ja informeeritakse. Ehitusobjektidel on vastavad tege-vusplaanid, kõigile on tagatud korralikud töö- ja isikukaitsevahendid ning ohuolukordi ja tööõnnetusi analüüsitakse edasiste juhtumite vältimiseks. Igal ehitusobjektil viiakse vähemalt korra aastas läbi tuleohutuse õppus. Tööohutus-kultuuri tõstmisel on oluline osa ka juhtide eestvedamisel, mis julgustab töötajaid teemaga rohkem tegelema.

Kontserni emaettevõtte ning tütarettevõtete Nordecon Betoon OÜ ja Embach Ehitus OÜ tegevus vastab töötervis-hoiu ja tööohutuse juhtimissüsteemi standardi ISO 45001:2018 nõuetele.

## 2022. aastat iseloomustavad näited

### Tööohutuskultuuri kõrge tase

Ehitussektor on kõrge ohuindeksiga valdkond ning tööinspeksiooni poolt kõige regulaarsemalt kontrollitav tegevu-sala. Viimastel aastatel on tööõnnetuste arv kogu sektoris olnud langustrendis ning ehitussektor ei ole enam enim tööõnnetustega tegevusvaldkond nagu see ajalooliselt on olnud.

Tööinspeksiooni sihtuuringu kontrollide käigus tuvastati aasta jooksul kokku kõikidel Eesti ehitusobjektidel 527 rik-kumist. Nendest rikkumistest 27 olid seotud kontserni emaettevõtte objektidega. Arvestades kontserni turuosa, töö-mahtusid ning keskmisest keerukamaid ehitusobjekte, kinnitab rikkumiste väike osakaal kontserni kõrget tööohu-tuskultuuri. 2022. aastal ei määratud emaettevõtte ehitusobjektidel tööinspeksiooni pool ühtegi ettekirjutust täie-likult tööde peatamiseks. Kogu aasta vältel esines kolm lühiajalist tööseisakut väiksematel tööloikudel, mis olid seo-tud üksikute töötajate hooletusega töövahendite kasutamisel ning need olukorrad oli võimalik koheselt lahendada.

2022. aastast alates kuulub Nordecon AS töökeskkonnanõukogusse kaks juhatuse liiget (varasemalt 1).

Tütarettevõttes Embach Ehitus alustas möödunud aastal tööd kvaliteedi- ja tööohutusjuht, kelle eestvedamisel te-geletakse edaspidi tööohutuse teemadega süvendatult. Iganädalaste tööohutuskontrollide tarbeks kasutatakse Em-bach'is nüüdsest Bauhubi digikeskkonda ning samuti lisatakse sinna ehitusobjektide ringkäikudelt kvaliteedi- ja tööo-hutusjuhi poolt avastatud tähelepanekud.

### Tulemusnäitajad

	2022	2021	2020	2019	2018
<b>Tööõnnetused kontserni töötajate seas*</b>					
Tööohutuse alaste vahejuhtumite arv/määr	6/5,9	8	3	5	2
Kergeste tööõnnetuste arv/määr	5/4,9	5	6	10	8
Raskete tööõnnetuste arv/määr	1/1,0	0	2	2	1
Surmaga lõppenud tööõnnetuste arv	0/0	0	0	0	0
Töötatud tundi (miljon)	1,02				
<b>Tööõnnetused alltöövõtjate seas</b>					
Tööohutuse alaste vahejuhtumite arv	11	12	35	24	18
Kergeste tööõnnetuste arv	5	7	8	6	6
Raskete tööõnnetuste arv	6	2	3	1	2
Surmaga lõppenud tööõnnetuste arv	0	0	0	0	0
<b>Haiguspäevade arv kontserni töötajate seas</b>					
Kontserniülene haiguspäevade arv	3 345	4 301	4 743	3 686	2 467
Haiguspäevade arv keskmiselt iga töötaja kohta	5,1	6,3	6,9	5,4	3,6
Haiguspäevade osakaal kõigist plaanitud tööpäeva-dest**	2,0%	2,5%	2,7%	2,1%	1,4%

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

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

Töötajatega juhtunud tööõnnetused olid seotud redelil libastumise ja kukkumistega. Alltöövõtjatega juhtunud õnnetused olid seotud kukkumistega, töö- ning töökaitsevahendite vale kasutamise ja hooletusega.

## Ehitustegevuse vahetu mõju elanikele

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

Häirivaid tegureid täielikult vältida ei ole võimalik, kuid nende mõju saab vähendada. Head suhted kohalike elanikega toetavad kontserni edasisi tegevusi samas piirkonnas.

Kontsern informeerib elanikke kavandatavatest töödest etteulatuvalt meedia, otsesuhtluse ja külastuste kaudu. Kohalike omavalitsustega suheldakse tihedalt ning vajadusel viiakse läbi kohaliku kogukonda kaasavaid koosolekuid, et ennetada probleemide tekkimist ja vastata inimeste küsimustele. Igal ehitusobjektile on samuti nõuetekohased teavitustahvlid koos kontaktandmetega. Kõik laekunud pöördumised ja kaebused registreeritakse ning suunatakse vastutavatele isikutele lahendamiseks. Süsteem ei võimalda jätta tähelepanuta ühtegi laekunud pretensiooni.

Probleemide ennetamiseks on igal ehitusobjektile 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 objektile palunud elanikelt ja omavalitsuselt luba pikemaajaks tööpäevadeks. Võimalusel planeeritakse mürarikkad tööd kellaaegadele, mil see häirib kohalikke elanikke võimalikult vähe. Püütakse vältida igasugust kahju ümberkaudsetele hoonetele ja rajatistele, vajadusel katab aga kontsern tekitatud kahjude paranduskulud.

Üldiselt on kontsernil ehitusobjektide naabususkonna elanikega head suhted. Inimesed on vastutulelikud ja mõistvad ning väiksemad mured lahendatakse jooksvalt. Teatud mastaapsetel objektidel, kus kohalik kogukond on aktiivne, kavandatakse teavitustegevused võimalikult proaktiivselt ja ollakse kõrgendatud valmisolekus.

### 2022. aastat iseloomustavad näited

#### Pealinna parim ehitusplats

Tallinna Linnavalitsus tunnistas 2022. aasta parimaks ja kõige korrektsemaks ehitusplatsiks kontserni emattevõtte poolt ehitatava Roseni maja ehitusobjekti Rotermanni kvartalis (Ahtri 4). Parim ehitusplats valiti 69 ehitusobjekti seast, millele teostati mitmeid heakorra kontrollreide. Kuigi ehitusplatsi asukoha tõttu oli heakorra tagamine raskendatud, suudeti sellele vaatamata tagada eeskujulik ohutusmärgistus, elanike teavitus, ehitusmaterjalide ladustamine, rasketehnika kasutus ning tolmu, mustuse ja müra leevendamise meetmed.

#### Kõrgendatud tähelepaneku all olevad ehitusobjektid

Möödunud aastal asusid ka mitmed teised suured ehitusobjektid Tallinna kesklinnas magistraalide ääres, kus on kõrgendatud avalik tähelepanu ja tundlikkus. Erilist tähelepanu pöörati otseste negatiivsete mõjude vähendamisel ehitusobjektidel:

- Vektori äri- ja eluhoone (Pärnu maantee 137)
- Alma Tominga maja (Sepise 7)
- Kaitsepolitsei peamaja ehitus (Toompuiestee 3/Endla tn 2)

Ühtegi suuremat probleemi kohalike elanikega ei tõstatunud. Kontsernis on keskkonnajuhtimise kavade täitmise osas saavutatud kõrge kvaliteet ning põhjendatud probleeme objektimeeskondadega esineb harva. Samuti on kontsernis jätkunud ehitusplatside ülevaatused koos divisjonijuhtidega ning toimuvad korralised töökeskkonnanõukogu koosolekud, kuhu on kaasatud ka juhatuse liikmed.

#### Tulemusnäitajad

	2022	2021
Põhjendatud ametlikud kaebused ehitusobjektide ümbruskonna elanikelt	7	8

Kaebused olid seotud liikluskorralduse häirimise ning ehitustööde käigus tekkiva tolmu ja poriga. Kõik teemad lahendati elanikega suhtlemise käigus ning suuremaid probleeme ei esinenud.

## Ühiskondlik panus, toetustegevus ja tööjõu järelkasv

Kontserni suurim otsene ühiskondlik mõju avaldub hästi planeeritud ja ohutute ehitusprotsesside ning kvaliteetse lõpptulemuse kaudu. Samas panustatakse ka laiemalt ühiskondlikult olulistest kohtades:

- edendatakse ja populariseeritakse ehituse ja inseneeria valdkondi, tehes koostööd ülikoolide ja kutsekodadega, osaledes karjäärimeessidel, pakkudes praktikavõimalusi ning toetades noortega seotud ettevõtmisi;
- ehitusvaldkonnaga seotud teemadel räägitakse aktiivselt kaasa ning tehakse ettepanekuid läbi erinevate erialaliitude ja ühenduste;
- toetatakse sporti, haridust, kultuuri ning kohalike kogukondade tegemisi.

Nordecon on sõlminud koostööleppe Tallinna Tehnikaülikooliga, et tagada kontserni sisuline koostöö ülikooliga Eesti ehitusinseneride koolitamisel. Samuti rahastab Nordecon ülikooli, et luua ehitusinseneriks õppijatele paremaid võimalusi. Tudengitele pakutakse praktikakohti kõikides kontserni ettevõtetes ja ülikooliga tehakse koostööd ka ehitusega seonduvas teadustöös.

### 2022. aastat iseloomustavad näited

#### Järelkasvuga seotud tegevused ja inseneeria valdkonna populariseerimine

Tudengitele pakuti tasustatud praktikavõimalusi erinevates kontserni ettevõtetes ja üksustes, nii ehitusobjektidel kui ehituse ettevalmistuses. Nii ehitustudengitele kui praktikantidele korraldati mitmeid eriüritusi, et kontserni tegemisi laiemalt tutvustada. Mitmed praktika läbinud tudengid jätkasid peale praktika lõppu koosseisuliste töötajatena, mille toetuseks pakub kontsern võimalust paindlikuks tööajaks ja osakoormuseks. Nordecon AS oli jätkuvalt Instari korraldatud tööandjate maine uuringus tehnikatudengite arvestuses kümne kõige atraktiivsema tööandja hulgas.

Leidsid aset mitmed järelkasvu ning valdkonna populariseerimisega seotud tegevused väljaspool kontserni:

- Ettevõtete ja haridusentusiastide koostöös aidati algatada ja ellu viia haridusprogramm „Lae end”, mille eesmärk on tunnustada ja arendada põhikoolide füüsikaõpetajaid ning seeläbi populariseerida füüsikaõpetaja elukutset ja suurendada õppijate huvi õppeaine vastu. Lisaks rahalisele toetusele soetati koostöös kuue teise ettevõttega moodsaid töövahendeid ning õpetajatele viidi läbi koolitussari. Programm võitis Turundajate Liidu poolt korraldatava konkursi TULLmust kategoorias „Positiivne muutus”;
- Inseneriameti populariseerimiseks alustas kontserni tütarettevõtte Embach Ehitus koostööd läbi Eesti Inseneride Liidu;
- Töötajad viisid ehitusvaldkonna õppe rikastamiseks läbi loenguid Tallinna Tehnikaülikooli ja Tallinna Tehnika-kõrgkooli ehituseriala tudengitele, korraldati ehitusobjekti külastus;
- Tallinna Tehnikaülikooli Arengufondi raames anti välja üks inseneriõppe ning üks doktorikraadiga noore õppejõu stipendium;
- Osaleti tudengitele suunatud karjäärimeessidel.

#### Rohetiigri koostööpartner

Oldi aktiivselt kaasatud Rohetiigri tegemistes läbi ehituse teekaardi koostamise töörühmas osalemise. Tegemist on ehitussektori visiooniga aastaks 2040, milles tuuakse välja ettepanekud nii riigile kui erasektorile, et tagada valdkonna konkurentsivõime, kvaliteetne elukeskkond ning rohepöörde eesmärkide täitmine. Ehituse teekaarti on kaasatud 15 erinevat ettevõtet, ülikooli ning erialaliitu ning see valmib 2023. aastal.

#### Digitaalehituse klaster

Panustati BIM töörühma loomisesse ja töösse, et jagada teadmisi BIM-i kasutamise parimatest praktikatest ning probleemidest. Lisaks ehitusettevõtjatele osalevad töörühmas tellijad, projekterijad kui ka konsultandid ja ülikoolid.

## Muud toetustegevused

- Toetati sporti, haridust ja kultuuri: Nõmme Erahariduse SA; Tallinna Linnateater, Klubi Tartu Maraton.
- Ukrainas alanud sõja kannatanute hüvanguks panustas kontsern peamiselt läbi Riigikaitse Edendamise SA. Samuti suunati emattevõtte aasta jõuluannetus MTÜ Slava Ukraini toetamiseks;
- Jõuluannetuse formaati kasutab ka tütarettevõtte Embach Ehitus, kes 2022. aastal toetas vähiraivifondi „Kingitud Elu“ tegevust
- Toetati kohalikkude kogukonda - Tariston toetas Järva maakonna rannavolle turniire, samuti ehitati Paide tehisjärve kaldale statsionaarsed tribüünid pealtvaatajatele.

## Liikmelisus

- **Kontserni ettevõtted kuuluvad järgmistesse organisatsioonidesse:**
  - Eesti Kaubandus-Tööstuskoda
  - Eesti Ehitusettevõtjate Liit
  - Eesti Taristuehituse Liit
  - Eesti Betooniühing
  - Eesti Vee-ettevõtete Liit
  - Eesti Personalijuhtimise Ühing
- **Mitmed kontserni töötajad kuuluvad üksikisikute erialaühendustesse, sh näiteks:**
  - Eesti Ehitusinseneride Liit
  - Eesti Geodeetide Ühing
  - Eesti Mäeselts
  - Eesti Elektroenergeetika Selts
  - Eesti Kütte- ja Ventilatsiooniinseneride 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
  - Digitaalehituse klaster
  - Rohetiiger

## Tulemusnäitajad

	2022	2021	2020	2019	2018
Kontserni makstud toetussummad (tuhat eurot)	204	232	240	290	298

## Keskkonnamõju

Muutuvate regulatsioonide ja ühiskonna keskkonnateadlikkuse kasvust tingituna tuleb ehitustegevuses keskkonnaaspektidele üha suuremat tähelepanu pöörata. Kontsern järgib hoolikalt kõiki seadusest tulenevaid keskkonnainõudeid, 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 spetsiaalses registris. Kõikides kontserni ettevõtetes kasutatakse ISO 14001 standardile vastavat keskkonnajuhtimissüsteemi. Iga objekti jaoks koostatakse keskkonnakava, mille täitmist kontrollitakse ja 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).

Kontsern on motiveeritud leidma asjakohaseid väljundeid ka ringmajanduses. Üha rohkem kasutatakse ehitustegevuses taaskasutatavaid materjale, kuid kokkuvõttes oleneb siin väga palju siiski tellija eelistustest ja soovidest.

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.

## 2022. aastat iseloomustavad näited

Seoses energiahinna järsu tõusuga on tellijad hakanud varasemast rohkem otsima parimaid lahendusi hoone kasutuskulude vähendamiseks. Samuti kerkib järjest enam arutlusel esile ehitiste süsinikujalajälje hindamine, kuid üheselt kokku lepitud meetodika puudumise tõttu ei ole selle arvestamine tellimustesse veel jõudnud.

Kontsernis tehti aasta jooksul tellijatele mitmeid ettepanekuid keskkonnahoidlikumate lahenduste valimiseks ning projekti muutmiseks, millega paljudel juhtudel ka nõustuti. Ettepanekud olid seotud näiteks ventilatsiooni-, energianing valgustusüsteemide projektlahenduse muutmisega.

Kontsernis on kasvanud eritöödele spetsialiseeruvate töötajate arv, kes aitavad projektijuhtidel efektiivselt planeerida ning teostada erinevate kestlikkuse teemadega seonduvaid protsesse. Näiteks kõrgema energiamärgise tagamine või õhulekke testide tegemine.

### Valmis Euroopas ainulaadne rohemaja

Aasta lõpus valmis kahe kontserni ettevõtte, Nordeconi ja NOBE, koostöös ehitatud Alma Tominga nimeline ärihoone Ülemiste City's, millele kavandati energia- ja keskkonnasäästlikkuse LEED kuldsertifikaat. Inseneritehnilise poole pealt kasutati projektis mitmeid keerulisi lahendusi, mida kohtab ehituses harva nagu näiteks hoonesisene botaanikaed, maa-alused energiavaiad ning rohekatus. Lisaks valiti ehituseks kestlikumad materjalid ning lühendati tarneahelate pikkust, et vähendada ehitustegevuse keskkonnamõju. Samuti kasutati hoone ehitusel ehitusprotsesside juhtimiseks BIM infomudelit. Arendajale anti üle *as-built* mudel, mis võimaldab hoonet hallata efektiivsemalt ning madalamate elukaare kuludega.

### Taastuenergia tootmisvõimsuste rajamisele panustamine

Tütarettevõttes Nordecon Betoon töötab tuuleparkide ehitamisele spetsialiseerunud meeskond. Omandatud on laiapõhjalised teadmised tuulikute vundamentide rajamisest ning projektijuhtimisest nii Rootsis, kui Baltikumis. Tuulikute ehitamine on Eestis ning naaberriikide seas muutunud üha populaarsemaks ning ettevõtte soovib olla selles valdkonnas parim koostööpartner. 2022. aastal lõppes Targale (Läti) ning Ventspilsis (Leedu) tuulepargi ehitus. 2023. aastal jätkub Saarde tuulepargi ning alustatakse Baltimaade võimsama Sopi-Tootsi tuulepargi ehitusega. Samuti valmis keskkonnasõbraliku biometaanitootmisüksus Aravetes ning ehitamisel on sarnane projekt Ebaveres, kus Nordecon Betoon ehitab ja projekteerib kogu kompleksi konstruktiivsed ehitised.

## Tulemusnäitajad

	2022	2021
<b>Keskkonnanõuete järgimine</b>		
Järelevalveorganite poolt saadud oluliste ettekirjutuste või trahvide arv keskkonnalaaste nõuete rikkumise eest	0	0
Kontserni ettevõtete poolt põhjustatud oluliste keskkonnareostuste arv	0	0
Objektide ja püsiasiukohtade arv, mis asuvad looduskaitse aladel või kõrge bioloogilise mitmekesisuse väärtusega piirkonnas	2	2
<b>Energiatarbimine*</b>		
Asfaltbetoontehase ja karjääride tööks tarbitud elektrienergia kogus, MWh	418	1 131
Asfaltbetoontehase ja karjääride tööks tarbitud kütuste kogus, tuhat liitrit	1 376	722
Asfaltbetoontehase ja karjääride tööks tarbitud maagaasi kogus, tuhat m <sup>3</sup>	0	640
Taastuvatest allikatest pärit energia osakaal asfaltbetoontehase ja karjääride tööks, %	0%	0%
<b>Süsiniku emissioonid</b>		
Otsese süsiniku emissiooni kogus asfaltbetoontehase tööst, tonni CO <sub>2</sub>	2 239	1 234
Süsinikeite suhtarv (CO <sub>2</sub> heide tonnides/toodetud asfaltbetooni kogus tuhandetes tonnides)	21,4	15,4
<b>Muu</b>		
Aasta jooksul tellijatele üle antud tavapärasest kõrgematele keskkonnanõuetele vastavate hoonete arv	28	17

\*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. Tööline arvestus tagab ka väiksema jäätmetekke. Tellijat nõustatakse enne töödega alustamist ja soovitatakse võimalusel alternatiive. Kontserni eesmärk on pakkuda klientidele kestvamaid lahendusi, mis lõppkokkuvõttes on lisaks kuluefektiivsusele ka keskkonnahoidlikumad.

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

Materjalimahukas teedeehitus kasutatakse võimalikult palju ära olemasolevat aluspinnast, mis vähendab vajadust kaevandada uut materjali. Tekkivat freespuru taaskasutatakse võimalusel asfaltbetoonisegudes või teede aluskihis. Ka asfaldi tootmisel üle jääv tolm 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 selleks litsentseeritud käitlusfirmadele.

## 2022. aastat iseloomustavad näited

- Kontserni emaettevõttes on asunud ettevaatavalt kaardistama jäätmekäitlejaid eesmärgiga valida koostööpartner, kes suudab tekkivaid jäätmeid enim taaskasutada.
- Vektori äri- ja eluhoone (Pärnu mnt 137) ehitusel kaevati välja suures koguses paekivi, millest toodeti kvaliteetset killustikku. Tekkinud materjal suunati taaskasutusse teisel ehitusobjektile.
- Tütarettevõtte Embach Ehitus suunas taaskasutusse olulises koguses Mõisavahe 71 korterelamute ehitamise käigus tekkinud freespuru.

## Pinnase ja eluslooduse kaitse

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



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

Erilise tähelepanu all on asfalteerimisel bituumenemulsiooni lekete ja maha valgumiste 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.

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

## Energia ja emissioonid

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

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

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

### 2022. aastat iseloomustavad näited

2022. aastal saasteainete lubatud koguseid ei ületatud.

#### Roheenergiale üleminek

Kontsern sõlmis 2022. aastal koostööleppe Eesti Energiaga, et viia kõikide kontserni ettevõtete elektrienergia tarbimine üle rohelisele energia. Tegemist on Eesti ehitussektori ettevõtete seas seni kõige ulatuslikuma sammuga riigi kliimaeesmärkidesse panustamisel. Lepinguga on seotud kõik tütarettevõtted ja ehitusobjektid kuni 2030. aasta lõpuni. Tänu roheenergiale üleminekule jääb lepinguperioodi vältel õhku paiskamata üle kümne tuhande tonni süsinikheitmeid. Lepingu sõlmimise ajendiks oli samuti fikseerida pikaks ajaks elektrihinnad.



## 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 Tallinna Tehnikaülikool) tööstus- ja tsiviilehituse inseneri kõrgharidusega Toomas Luman on praeguse Nordeconi kontserni asutajaliige ning olnud seotud kontserni tegevusega läbi juhatuse ja nõukogu 34 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 27 aasta on ta juhtinud Eesti Kaubandus- ja Tööstuskoda, ning osalenud aastaid ehitusettevõtjaid koondavas erialaliidus. Ta on Kaubanduskoja juhatuse esimehena aktiivselt osalenud Eesti liitumise

ettevalmistamisel nii Euroopa Liiduga kui ka eurotsooniga. Sealhulgas Euroopa Liiduga ühinemise eel tegutses ta neli aastat Eesti Euroopa Liiduga ühinemise läbirääkimiste delegatsiooni juhi (välisministri) Konsultatiivkomitee esimehena. Toomas Luman juhtis kümme aastat Tallinna Tehnikaülikooli kuratooriumi tööd selle esimehena. Ta on Eesti Kaitseväge kolonelleitnant (reservis) ning Eesti Reservohvitseride Kogu vanematekogu esimees ja NATO Reservohvitseride Konföderatsiooni (CIOR) president. Talle on omistatud Eesti Vabariigi Valgetähe V, III ja I klassi teenetemärk ning mitmeid autasusid Eesti Kaitseväge, Kaitseliidu ja mitmete teiste riiklike ja ühiskondlike organisatsioonide poolt. Samuti on teda autasustatud mitmete välisriikide riiklike teenetemärkidega. Ta on Tallinna Tehnikaülikooli audoktor.

**Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse:** OÜ Luman ja Pojad ning selle tütar- ja sidusettevõtted (sh AS Nordic Contractors juhatuse esimees), 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, Arealis AS, Arealis Holding AS ja Nordecon AS), TL Holdinginvesteeringud OÜ.

**Andri Hõbemägi** – AS-i Nordic Contractors esindaja

Andri Hõbemägi on majandusalase kõrghariduse omandanud Tallinna Tehnikaülikooli majandusteaduskonnas. Tööalasel moodusel aastad 1993-2001 AS-is Hansapank (hilisem AS Swedbank). Aastatel 2001-2002 tegutses Andri Hõbemägi jalgpalliklubi FC Flora tegevjuhina. Alates 2002. aastast sai Andri Hõbemägist AS Eesti Ehitus (hilisem Nordecon AS) finantsdirektor ning tema ametiajal noteeriti ettevõtte aktsiad Tallinna börsil. Hetkel töötab Andri Hõbemägi Nordecon AS-i enamusaktsionäri AS-i Nordic Contractors peaanalüütikuna. Andri Hõbemägi ühiskondlik tegevus on keskendunud 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 sidusettevõtted (nõukogu), Toidutark OÜ (juhatuse), Silberberg und Frau OÜ (juhatuse), MTÜ Pelgulinna Haridusselts, Nõmme Erahariduse Sihtasutus.

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

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

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

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

**Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes:** OÜ Kaarlaid, OÜ Kaarlaid Eriveod, OÜ Niverto ja OÜ Niveraalis.

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

Sandor Liive on 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), Tulundusühistu Tuleva (nõukogu), Fermi Energia OÜ (nõukogu) ja Gridio 2.0 OÜ (juhatuse).

**Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes:** OÜ Inventor, OÜ Callisto Group, OÜ FinEst Bay Area, Fermi Energia OÜ, Gridio 2.0 OÜ, PAKRI Teadus- ja Tööstuspark 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. Alates 2019. aastast on Andre Luman AS Arealis ja Arealise kontserni tütarettevõtete juhatus liige. Andre on alates 2020. aastast Nordecon AS-i auditikomitee 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. Juhatus liikmed valib ja kinnitab ametisse nõukogu. Juhatus liikme teenistusaeg on kolm aastat.

### Gerd Müller, juhatuse esimees

Gerd Müller on alates 08. jaanuarist 2018 Nordecon AS-i juhatuse esimees ning vastutab Nordecon AS-i emaettevõtte ja kontserni üldjuhtimise eest. Gerd on varasemalt töötanud panganduses ja makseteenuste valdkonnas: Hansapangas (hilisem Swedbank) erinevate valdkondade juhi ja juhatuse liikmena (1992-2001), EuroProcessing Internationalis (hilisem First Data) piirkondliku juhina (2002-2008), TAG Systems Finland (hilisem EVRY Card Services) Balti piirkonna juhina (2009-2015) ja Nordea Balti arendusjuhi ja Eesti filiaali juhatajana (2015-2017). Gerd on lõpetanud Tallinna Tehnikaülikooli majandusteaduskonna.

**Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse:** Eesti Ehitusettevõtjate Liit (juhatuse), MTÜ Eesti Jalgpalli Liit, Nordecon AS-i tütarettevõtted (juhatuse/nõukogu).

**Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes:** Adviseum OÜ.

### Priit Luman, juhatuse liige

Priit Luman on alates 1. maist 2017 Nordecon AS-i juhatuse liige, tema vastutusvaldkonnaks on ettevõtte tegevus välisriikides. Ta on töötanud Nordecon kontserni kuuluvates ettevõtetes alates 2006. aastast erinevatel ehitustööde juhtimisega seotud ametipositsioonidel. 2013. aastast alates oli ta hoonete ehituse divisjoni direktor. Priit lõpetas 2010. aastal Tallinna Tehnikaülikooli tööstus- ja tsiviilehituse õppe omandades tehnikateaduste magistrikraadi *cum laude* ning 2018. aastal Aalto ülikooli EMBA programmi. Priit Luman on Eesti Ehitusinseneride Liidu poolt volitatud ehitusinsener, tase 8.

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

**Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes:** puudub

### Maret Tambek, juhatuse liige

Maret Tambek töötab kontsernis alates 2007 aastast, kui ta alustas tööd Nordecon Infra AS-i finantsjuhina. Kontserni pearaamatupidaja ametikohale asus ta 2010. aasta kevadel ning alates juulist 2014 on ta kontserni finantsdirektor. Varasemalt on Maret töötanud üksteist aastat audiitorina KPMG Baltics OÜs. 1992–1996 töötas ta spetsialistina Eesti Pangas. Maret lõpetas 1989. aastal Tallinna Polütehnilise Instituudi (praeguse Tallinna Tehnikaülikooli) tööstuse juhtimise ja planeerimise eriala. Maret on vandeaudiitor ning Eesti Audiitorkogu liige. Juhatus liikmena, alates 1. maist 2017, vastutab Maret Tambek Nordecon AS-i finants- ja tugiteenuste valdkonna eest.

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

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

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 maksukäitumine 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. Siseveebis on anonüümsust võimaldav vihjeliin, kuhu kontserni töötajad saavad anda infot nii korruptsioonikahtluse, ausa ja eetilise äritava rikkumise kahtluse kui ka ebaõiglase kohtlemise korral.

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

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

2022. aastal ning ka võrreldaval 2021. aastal ei ole kontserni juhtkonnale teada ühtegi korruptsioonijuhtumit, s.h. kontserni ettevõtete ja töötajatega või reageerimist vajavaid juhtumeid alltöövõtjate või klientidega; sisemiselt vihjeliinile laekunud 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 2022. 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 2022. aastal ning selle vastavust HÜT juhistele. Hea ühingujuhtimise nõuded on emitendile järgimiseks soovituslikud ning nendest eemaldumist selgitab emitent HÜT aruandes. Nordecon AS järgis 2022. 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. 2022. aastal ei esitatud üldkoosoleku eel aktsionäride poolt küsimusi päevakorraküsimuste kohta. Küsimusi ja vastuseid esitatud küsimuste kohta säilitatakse veebilehel kuni järgmise üldkoosoleku kohta teabe avaldamiseni.

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 2022. aastal aktsionäride õiguste teostamisel HÜT punkti 1.1 alapunktide juhiseid.

## Üldkoosoleku kokkukutsumine ja avaldatav teave

Nordecon AS-i aktsionäride korraline üldkoosolek toimus 25. mail 2022. 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, väärtpaperite emiteerimise või muude äriühinguga seotud tehingute (ühinemine, vara müük jms) olulised tingimused ja lepingud või nende kavandid, andmed nõukogu liikme kandidaadi ja audiitori kandidaadi kohta jms.

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

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

Nordecon AS täitis 2022. 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 2022. 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.

2022. 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 2022. 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.



2022. aastal oli juhatuse koosseis alljärgnev:

	<b>Amet/vastutusvaldkond</b>	<b>Teenistusaja algus</b>	<b>Teenistusaja lõpp</b>
Gerd Müller	<b>Juhatuse esimees</b> Nordecon AS-i ja kontserni üldjuhtimine	08.01.2018	07.01.2024
Priit Luman	<b>Juhatuse liige</b> Ehitustegevus ja välisturud	01.05.2017	30.04.2023
Maret Tambek	<b>Juhatuse liige</b> Finants- ja tugiteenused	01.05.2017	30.04.2023

### Juhatuse tasustamine

Juhatuse tasustamise info on toodud Tasustamisaruandes.

Nordecon AS on 2022. aastal täitnud juhatuse koosseisu ja tasu osas HÜT punkti 2.2 alapunktide juhiseid.

### Huvide konflikt

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

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

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

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

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

Nordecon AS täitis 2022. aastal juhatuse huvide konfliktide osas HÜT punkti 2.3 alapunktide juhiseid.

## Nõukogu

### Nõukogu ülesanded

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

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

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

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

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

Nõukogu tööd korraldab nõukogu esimees. Nõukogu esimees määrab kindlaks nõukogu koosoleku päevakorra, juhatab nõukogu koosolekuid, jälgib nõukogu töö tõhusust, korraldab andmete operatiivset edastamist nõukogu liik-

metele, tagab, et nõukogu oleks piisav aeg otsuste ettevalmistamiseks ja andmetega tutvumiseks ja esindab nõukogu suhtlemisel emitendi juhatusega. 2022. aastal toimus kokku 4 nõukogu koosolekut ning lisaks toimus kolm elektroonilist otsustamist. Nõukogu osales koosolekutel ja elektroonilistel hääletamistel täies koosseisus.

Nordecon AS täitis 2022. 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.

20.05.2020 toimunud korralise üldkoosolekul otsustati nõukogu liikmete tasusid vähendada 24.05.2017 toimunud aktsionäride üldkoosolekul määratud tasusid 20% võrra. Alates 01.06.2020 on nõukogu esimehe põhitasuks 7 200 eurot, nõukogu aseesimehe põhitasuks 2 400 eurot ja ülejäänud nõukogu liikmete põhitasuks 960 eurot kuus.

Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud moodustasid 2022. aastal 150 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 50 tuhat eurot (2021: vastavalt 150 tuhat eurot ja 50 tuhat eurot).

2022. aastal oli nõukogu koosseis alljärgnev:

Nimi	Amet	Teenistusaja algus	Teenistusaja lõpp	2022 arvestatud tasud (tuhat eurot)	2021 arvestatud tasud (tuhat eurot)
Toomas Luman	Nõukogu esimees, AS Nordic Contractors esindaja	09.01.2006	20.05.2025	86	86
Andri Hõbemägi	Nõukogu aseesimees, AS Nordic Contractors esindaja	25.05.2013	24.05.2023	28	28
Vello Kahro	Nõukogu liige, sõltumatu liige	20.05.2015	20.05.2025	12	12
Sandor Liive	Nõukogu liige, sõltumatu liige	20.05.2015	20.05.2025	12	12
Andre Luman	Nõukogu liige, AS Nordic Contractors esindaja	20.05.2020	20.02.2025	12	12

Nordecon AS täitis 2022. 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 2022. 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. Juhatus liikmed on reeglina kutsutud ka muudele nõukogu koosolekutele, kus arutatakse emitendi tegevusega seotud küsimusi.

Juhatus ja nõukogu on teinud 2022. aastal aktiivset koostööd, et jälgida emitendi arengukava täitmist ning strateegiliste eesmärkide saavutamist. Juhatus lähtub emitendi juhtimisel nõukogu poolt antud strateegilistest juhistest ning arutab nõukoguga strateegilisi juhtimisküsimusi kindlate ajavahemike tagant.

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

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

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

Nordecon AS täitis 2022. aastal juhatuse ja nõukogu koostöö osas HÜT punktide 4.1-4.3 alapunktide juhiseid.

## Mitmekesisuspoliitika rakendamine

Eesti Raamatupidamise seaduse § 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 juhatuse 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 2022. 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 relemendist ja väärt-paberituru seadusest. Ettevõtte on määranud olulistest ehituslepingutest teavitamise piirmääraks 2022. aastal 2,8 miljonit eurot. 2022. aastal avalikustas Nordecon AS 29 börsiteadet samaaegselt Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemi ning emitendi kodulehe kaudu.

Nordecon AS on avalikustanud oma veebilehel ja börsi infosüsteemis eraldi teadaandena finantskalendri, s.o aasta jooksul avalikustamisele kuuluva teabe (sh aastaaruanne, vahearuanDED, üldkoosoleku kokkukutsumise teade) avalikustamise kuupäevad või avalikustamispäevad. 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 2022. aastal teabe avaldamise osas HÜT peatükk 5 juhiseid.

2022. aasta ei toimunud kohtumisi investoritega.

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

Ettevõtte on 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 finantsarvestuse standarditega, nagu need on Euroopa Liidu poolt kasutamiseks vastu võetud (IFRS EL). Raamatupidamisaruanded koostatakse ja esitatakse kinnitamiseks Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, väärtpapieribörsi reeglites, äriseadustikus ning muudes seadusaktides sätestatud nõuete kohaselt.

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

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 36).

Nordecon AS täitis 2022. aastal aruandluse osas HÜT punkti 6.1 alapunktide juhiseid, v.a 6.1.1.

Emitendi nõukogu ei pidanud vajalikuks alapunkt 6.1.1. kohaselt kutsuda emitendi audiitorit nõukogu koosolekule, kus kinnitati majandusaasta aruanne, kuna majandusaasta aruandele anti märkusteta sõltumatu vandeaudiitori aruanne.

### Auditeerimine

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

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

Audiitoriga sõlmitud lepingus on määratletud audiitori tööülesanded, ajakava ja tasu. Sõlmitud lepingu kohaselt teostab audiitor auditi vastavalt rahvusvahelistele auditeerimisstandarditele (Eesti). Audiitoril on võimaldatud anda hinnang ettevõtte tegevusele ilma ettevõttepoolsete takistusteta. Nordecon AS tasus 2022. aastal audiitoritele teenuste eest kokku 48 tuhat eurot.

Audiitor andis nõukogu poolt moodustatud auditikomiteele kirjaliku ülevaate ettevõtte 2022. aasta auditeerimise käigust, tehtud tähelepanekutest ning muudest olulistest teemadest, mida arutati ettevõtte juhatusega.

Nordecon AS täitis 2022. 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)	2022	2021	2020	2019	2018
Avamishind	1,21	1,15	1,04	0,91	1,25
Kõrgeim	1,29	1,84	1,21	1,09	1,29
Keskmine	0,88	1,29	1,04	0,99	1,10
Madalaim	0,65	1,08	0,78	0,89	0,89
Viimane sulgemishind	0,69	1,20	1,14	1,03	0,89
Kaubeldud aktsiaid (tk)	2 599 303	7 037 117	6 021 881	3 254 930	1 707 399
Tehingute maht, mln EUR	2,40	9,32	5,99	3,24	1,93
Noteeritud aktsiate arv (31.12.), tuhat tk	32 375	32 375	32 375	32 375	32 375
Turuäärtus (31.12.), mln EUR	22,34	38,85	36,91	33,35	28,81

#### Aksia väärtuse suhtarvud

Suhtarv	2022	2021	2020	2019	2018
P/E	-6,0	-6,0	14,6	9,6	8,3
P/B	0,9	1,5	1,1	1,1	0,9

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

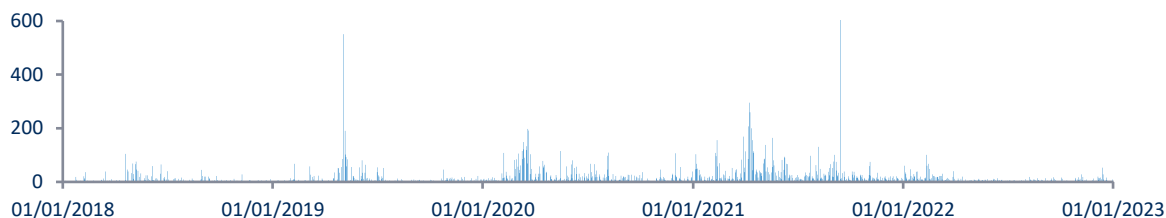
P/B = aktsia aasta viimane sulgemishind / (emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital/ aktsiate arv)

## Nordecon AS-i aktsia hinna ja tehingute mahtude dünaamika aastatel 2018-2022

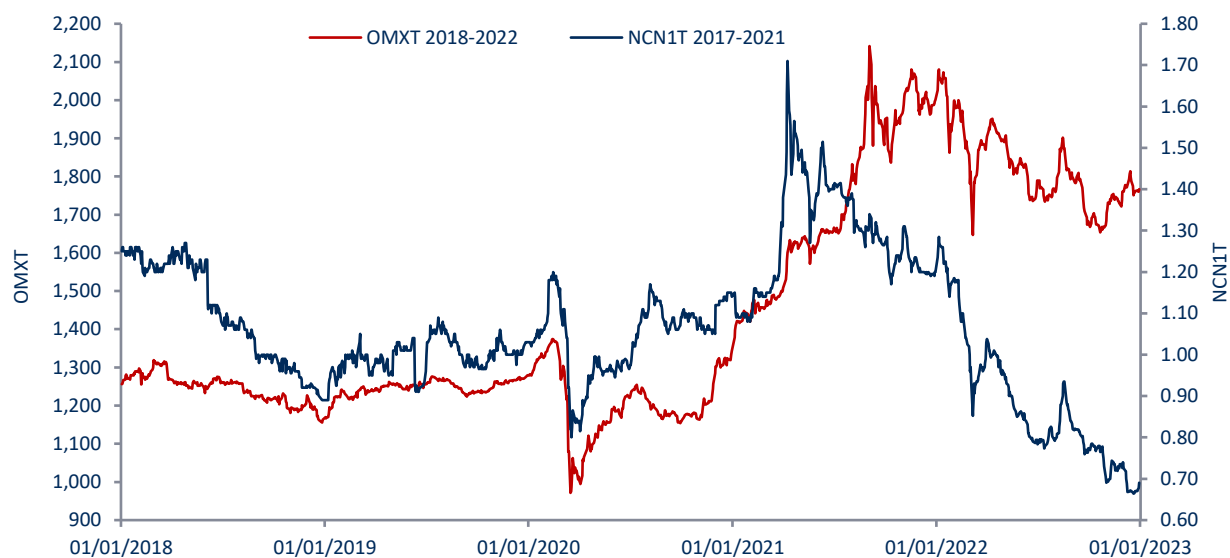
### Aktisahinna liikumine eurodes



### Tehingute päevakäibed tuhandetes eurodes



### Aktisahinna muutumine võrreldes peamise võrdlusindeksiga OMX Tallinn aastatel 2018-2022



Indeks/aktsia	01.01.2018*	31.12.2022	+/-%
OMX Tallinn	1 242,12	1 766,73	42,24%
NCN1T	1,23 EUR	0,69 EUR	-43,9%

\* Nasdaq Tallinna börsi sulgemishind ja OMXT indeksi väärtus seisuga 31.12.2017.



## Aktsionäride struktuur

### Nordecon AS-i suurimad aktsionärid seisuga 31.12.2022

Aktsionär	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
AS Nordic Contractors	16 563 145	51,16
Lüksusjaht AS	4 322 342	13,35
Toomas Luman	700 300	2,16
Olegs Radcenko	574 200	1,77
Lembit Talpsepp	376 239	1,16
Nõmme Erahariduse SA	370 370	1,14
SEB Pank AS kliendid	300 000	0,93
SEB Life and Pension Baltic SE Eesti filiaal	255 000	0,79
Genadi Bulatov	250 600	0,77
Endel Palla	200 000	0,62

### Nordecon AS-i aktsionäride struktuur seisuga 31.12.2022

	Aktsionäride arv (tk)	Osalus (%)
Aktsionärid osalusega > 5%	2	64,51
Aktsionärid osalusega 1%-5%	4	6,23
Aktsionärid osalusega < 1%	6 622	26,64
Omaaktsiad	1	2,62
<b>Kokku</b>	<b>6 629</b>	<b>100</b>

### Aktsionäride struktuur tegevusalade ja juriidilise vormi järgi seisuga 31.12.2022:

Tegevusala ja juriidiline vorm	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Juriidilistest isikutest ettevõtted	23 467 518	72,55
Füüsilised isikud	7 793 261	24,00
Finantsasutused (pangad, investeerimisfondid)	859 704	2,66
Kindlustusseltsid	255 000	0,79
<b>Kokku</b>	<b>32 375 483</b>	<b>100</b>

### Aktsionäride struktuur aktsionäride asukohamaa järgi seisuga 31.12.2022:

Asukohamaa	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Eesti	31 089 056	96,03
Läti	736 132	2,27
Leedu	293 046	0,90
Soome	213 182	0,65
Holland	12 710	0,04
Rootsi	9 931	0,03
Saksamaa	8 232	0,03
Ühendkuningriik	2 661	0,01
Taani	2 627	0,01
Prantsusmaa	2 455	0,01
Muud	5 451	0,02
<b>Kokku</b>	<b>32 375 483</b>	<b>100</b>

### Nordecon AS-i nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad seisuga 31.12.2022

Nõukogu		Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Toomas Luman (AS Nordic Contractors, OÜ Luman ja Pojad)*	Nõukogu esimees	17 288 445	53,40
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>17 373 445</b>	<b>53,66</b>

\* Eraisiku poolt kontrollitud ettevõtted

**Nordecon AS juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad seisuga 31.12.2022:**

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

Aktsioptsioonid v.t „Tasustamisaruanne“.

**Aktsiatega seotud piirangud**

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

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

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

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

Väljamaksmise aasta	Väljamakstud dividendid EUR '000	Aktsiate arv tuhandetes	Dividend aktsia kohta EUR	Dividendi määr puhaskasumist*
2018	1 859	31 529	0,06	133,9%
2019	1 891	31 529	0,06	55,9%
2020	0	31 529	0	0
2021	3 778	31 529	0,12	65%
2022	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 2022. 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. Juhatus tasu määramisel arvestatakse iga juhatuse liikme ülesandeid, vastutuse ulatust ja vastuvõetavate otsuste olulisust ettevõtte tegevuses. Tasustamine sõltub ka kontserni majanduslikust olukorrast ja äritegevuse hetkeseisust. Juhatus tasude üle on otsustamisõigus ettevõtte nõukogul. Tasu määramisel võetakse arvesse ka selliseid kriteeriume nagu ettevõtte mõõdetav tulemuslikkus, lühi- ja pikaajalised eesmärgid ning mitterahaline tulemuslikkus.

### Juhatus tasustamine

Juhatus liikmele makstakse teenistuslepingus fikseeritud igakuist teenistustasu. Juhatus tasustamise otsustamisel lähtub nõukogu hinnangust juhatuse liikmete tegevusele. Juhatus 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 vastavalt juhatuse liikme vastutusvaldkonnale, kas konsolideeritud või kontserni tegevusturu/ettevõtte EBITDA (ärikasum, millele on liidetud majandusaastal arvestatud kulum) tase enne juhatuse liikmete tulemustasu arvutamise mõju. Igale eesmärgistatud EBITDA tasemele on kehtestatud koefitsient, mis korrutatakse teenistustasuga leidmaks tulemustasu summa. Tulemustasu ei maksta, kui vastavaks perioodiks kehtestatud eesmärke ei saavutata või tulemustasu määramisel on tuginetud andmetele, mis osutusid (nt pärast auditeerimist) olulisel määral ebaõigeks.
- Hüvitis teenistuslepingu lõppemise järgselt konkurentsikeelu järgimise eest (juhatuse liikmel kuni 6 kordne ja juhatuse esimehel kuni 12 kordne kuu keskmine teenistustasu koos tulemustasudega). Tasu maksmine on põhjendatud konkurentsikeelu rakendamisega juhatuse liikme edasise tegevuse suhtes perioodil, mille eest hüvitist makstakse.
- Hüvitis teenistuslepingu lõppemisel (juhatuse liikmel kuni 6 kordne ja juhatuse esimehel kuni 12 kordne kuu keskmine teenistustasu koos tulemustasudega). Teenistuslepingu lõppemisel ei maksta hüvitist, kui lepingu lõpetamine toimub juhatuse liikme initsiatiivil, juhatuse liige kutsutakse tagasi seoses seaduse rikkumisega, juhatuse liige rikub teenistuslepingut või juhatuse liige on tekitanud oma tegevusega emitendile otsest kahju. Samuti ei maksta hüvitist, kui juhatuse liikme teenistuslepingut pikendatakse poolte kokkuleppel järgmiseks teenistusperioodiks.

### Aksiaoptsoonid

27.05.2014 toimunud aktsionäride üldkoosolek kiitis heaks aksiaoptiooni programmi, mille eesmärgiks on Nordecon AS-i tegevjuhtkonna motiveerimine aktsionärideks kaasamise kaudu, et tagada ettevõtte juhtimise järjepidevus ja majandustulemuste paranemine ning võimaldada juhtkonnal saada kasu oma töö tulemusel aksia väärtuse suurenemisest. Aksiaoptiooni tingimuste täitmiseks emiteeris Nordecon AS 2014. aasta juulis kokku 1 618 tuhat uut aktsiat maksumusega 1 582 tuhat eurot, suurendades aktsiakapitali 1 035 tuhande euro võrra 20 692 tuhande euroni ning soetas samas mahus ning hinnaga omaaktsiad. 24.05.2017 ja 23.05.2018 toimunud aktsionäride üldkoosolekutel muudeti aksiaoptiooni programmi tingumusi, pikendati aksiaoptiooni teostamise perioodi ning muudeti juhatuse liikmete aksiaoptiooni aktsiate arvu. Aksiaoptiooni programmi tähtaeg oli 2022. aasta septembris.

**Juhatuse teenistustasud aastal 2022**

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud moodustasid 2022. aastal 417 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 138 tuhat eurot (2021: vastavalt 369 tuhat eurot ja 122 tuhat eurot).

EUR'000	Teenistustasu	Muud hüved	Tulemustasu	Tasu kokku
Gerd Müller (juhatuse esimees)	188	16	0	204
Maret Tambek (juhatuse liige)	126	13	0	139
Priit Luman (juhatuse liige)	103	11	0	114

Muude hüvedena on juhatusel kasutada ametiauto, telefonikompensatsioon, täiendav tasustatud puhkus, koolitused, jms. 2022. aasta muude hüvede kuludena on kajastatud ametiauto, telefoni ja koolituste kulud.

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

EUR'000	2022	2021	2020	2019	2018
<b>Juhatuse teenistustasu*</b>					
Gerd Müller (juhatuse esimees)	188	168	169	176	164
Maret Tambek (juhatuse liige)	126	111	109	103	98
Priit Luman (juhatuse liige)	103	90	93	98	87
Ando Voogma (juhatuse liige)	-	-	61	103	98
Erkki Suurorg (juhatuse liige)	-	-	-	-	29
<b>Juhatuse lahkumishüvitis ja konkurentsikeelu tasu</b>					
Erkki Suurorg	-	-	-	-	180
<b>Juhatuse kontserni tütarettevõtte juhtimise tasu</b>					
Maret Tambek	0	0,09	0,09	0,09	0,09
Kontserni EBITDA	5 766	-797	7 003	7 311	6 021
Töötajatele keskmine aasta tasu	31	29	30	26	25

\*Juhatuse liikmete teenistusperioodid:

Gerd Müller	08.01.2018 – 07.01.2024
Maret Tambek	01.05.2017 – 30.04.2023
Priit Luman	01.05.2017 – 30.04.2023
Ando Voogma	01.08.2017 – 31.07.2020
Erkki Suurorg	01.12.2005 – 31.03.2018

Muutuvtasu tagasinõudmise võimalust ettevõttes ei rakendata.

Tasusüsteemist kõrvale kalduvaid erandeid juhatuse tasustamisel tehtud ei ole.

## Juhatus kinnitus ja allkirjad tegevusaruandele

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

Gerd Müller	juhatuse esimees	<i>allkirjastatud digitaalselt</i>	20.04.2023
-------------	------------------	------------------------------------	------------

Priit Luman	juhatuse liige	<i>allkirjastatud digitaalselt</i>	20.04.2023
-------------	----------------	------------------------------------	------------

Maret Tambek	juhatuse liige	<i>allkirjastatud digitaalselt</i>	20.04.2023
--------------	----------------	------------------------------------	------------

## Kontserni raamatupidamise aastaaruanne

## Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

EUR '000	Lisa	31.12.2022	31.12.2021
<b>VARA</b>			
<b>Käibevara</b>			
Raha ja raha ekvivalendid	7	7 238	9 031
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	8	48 084	48 091
Ettemaksed	9	6 728	4 947
Varud	10	25 454	25 637
<b>Käibevara kokku</b>		<b>87 504</b>	<b>87 706</b>
<b>Põhivara</b>			
Pikaajalised finantsinvesteeringud		76	76
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	8	8 604	9 206
Kinnisvarainvesteeringud	12	8 347	5 599
Materiaalne põhivara	13	17 669	17 433
Immateriaalne põhivara	14	15 134	15 051
<b>Põhivara kokku</b>		<b>49 830</b>	<b>47 365</b>
<b>VARA KOKKU</b>		<b>137 334</b>	<b>135 071</b>
<b>KOHUSTUSED</b>			
<b>Lühiajalised kohustused</b>			
Laenukohustused	15	17 193	16 289
Võlad hankijatele	17	65 144	57 324
Muud võlad	18	8 324	7 459
Ettemaksed	19	6 996	11 539
Eraldised	20	1 288	707
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>98 945</b>	<b>93 318</b>
<b>Pikaajalised kohustused</b>			
Laenukohustused	15	6 311	7 405
Võlad hankijatele	17	2 769	4 178
Eraldised	20	2 049	2 044
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>11 129</b>	<b>13 627</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>110 074</b>	<b>106 945</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	3 316	1 948
Jaotamata kasum		2 691	6 341
<b>Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital</b>		<b>22 915</b>	<b>25 197</b>
<b>Mittekontrolliv osalus</b>		<b>4 345</b>	<b>2 929</b>
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>27 260</b>	<b>28 126</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>137 334</b>	<b>135 071</b>

Lisad lehekülgedel 61-115 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks

## Konsolideeritud koondkasumiaruanne

EUR '000	Lisa	2022	2021
Müügitulu	24	322 860	288 534
Müüdnud teenuste ja kaupade kulu	28	-314 365	-284 513
<b>Brutokasum</b>		<b>8 495</b>	<b>4 021</b>
Turunduskulud		-490	-559
Üldhalduskulud	29	-7 287	-6 053
Muud äritulud	30	2 049	519
Muud ärikulud	30	-462	-2 264
<b>Ärikasum (kahjum)</b>		<b>2 305</b>	<b>-4 336</b>
Finantstulud	31	258	958
Finantskulud	31	-3 740	-1 320
<b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>		<b>-3 482</b>	<b>-362</b>
<b>Maksustamiselne kahjum</b>		<b>-1 177</b>	<b>-4 698</b>
Tulumaks	32	-264	-808
<b>Puhaskahjum</b>		<b>-1 441</b>	<b>-5 506</b>
<b>Muu koondkasum (kahjum):</b>			
<b>Tulevikus ümber klassifitseeritavad kirjed puhaskasumisse või -kahjumisse</b>			
Realiseerumata kursivahed		1 368	-475
<b>Kokku muu koondkasum (kahjum)</b>		<b>1 368</b>	<b>-475</b>
<b>KOKKU KOONDKAHJUM</b>		<b>-73</b>	<b>-5 981</b>
<b>Puhaskasum (kahjum):</b>			
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa	22	-3 650	-6 310
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		2 209	804
<b>Kokku puhaskahjum</b>		<b>-1 441</b>	<b>-5 506</b>
<b>Koondkasum (kahjum):</b>			
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa		-2 282	-6 785
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		2 209	804
<b>Kokku koondkahjum</b>		<b>-73</b>	<b>-5 981</b>
<b>Aruandeperioodi puhaskahjum aktsia kohta emaettevõtte aktsionäridele:</b>			
Tavapuhaskahjum aktsia kohta (eurodes)	22	-0,12	-0,20
Lahustatud puhaskahjum aktsia kohta (eurodes)	22	-0,12	-0,20

Lisad lehekülgedel 61-115 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks



## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

EUR '000	Lisa	2022	2021
<b>Rahavood äritegevusest</b>			
Laekumised ostjatelt <sup>1</sup>		390 195	352 378
Maksud hankijatele <sup>2</sup>		-351 483	-310 183
Makstud käibemaks		-8 880	-8 140
Maksud töötajatele ja töötajate eest		-26 075	-25 893
Makstud tulumaks		-291	-797
<b>Netorahavoog äritegevusest</b>		<b>3 466</b>	<b>7 365</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>			
Materiaalse põhivara soetamine		-688	-232
Immateriaalse põhivara soetamine		-122	-19
Materiaalse põhivara müük		816	489
Antud laenud		-25	-34
Antud laenude laekumised		25	96
Saadud dividendid		6	0
Saadud intressid		9	12
<b>Netorahavoog investeerimistegevusest</b>		<b>21</b>	<b>312</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>			
Saadud laenud	15	4 581	1 922
Saadud laenude tagasimaksud	15	-4 879	-3 766
Rendikohustuse põhiosa maksud	15, 16	-3 481	-3 318
Makstud intressid		-984	-1 051
Makstud dividendid		-488	-5 000
Muud maksud		-8	-12
<b>Netorahavoog finantseerimistegevusest</b>		<b>-5 259</b>	<b>-11 225</b>
<b>Rahavoog kokku</b>		<b>-1 772</b>	<b>-3 548</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul</b>			
Valuutakursimuutused		-21	3
Raha jäägi muutus		-1 772	-3 548
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul</b>		<b>7 238</b>	<b>9 031</b>

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

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

Lisad lehekülgedel 61-115 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

EUR`000	Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital							Mitte-kontrolliv osalus	Kokku
	Aktσια-kapital	Oma-aktiad	Reserv-kapital	Üle-kurs	Realiseerumata kursivahed	Jaotamata kasum	Kokku		
<b>Saldo seisuga 31.12.2020</b>	<b>14 379</b>	<b>-660</b>	<b>2 554</b>	<b>635</b>	<b>2 423</b>	<b>14 543</b>	<b>33 874</b>	<b>3 361</b>	<b>37 235</b>
Perioodi kasum (kahjum)	0	0	0	0	0	-6 310	-6 310	804	-5 506
Muu koondkahjum	0	0	0	0	-475	0	-475	0	-475
<b>Tehingud omanikega</b>									
Väljamakstud dividendid	0	0	0	0	0	-1 892	-1 892	-1 236	-3 128
<b>Tehingud omanikega kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 892</b>	<b>-1 892</b>	<b>-1 236</b>	<b>-3 128</b>
<b>Saldo seisuga 31.12.2021</b>	<b>14 379</b>	<b>-660</b>	<b>2 554</b>	<b>635</b>	<b>1 948</b>	<b>6 341</b>	<b>25 197</b>	<b>2 929</b>	<b>28 126</b>
Perioodi kasum (kahjum)	0	0	0	0	0	-3 650	-3 650	2 209	-1 441
Muu koondkasum	0	0	0	0	1 368	0	1 368	0	1 368
<b>Tehingud omanikega</b>									
Väljamakstud dividendid	0	0	0	0	0	0	0	-793	-793
<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>-793</b>	<b>-793</b>
<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>

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

Lisad lehekülgedel 61-115 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks

## LISA 1. Kontserni üldine informatsioon

Nordecon AS on Eestis registreeritud äriühing, mille aadress on Toompuiestee 35, Tallinn 10149, Eesti. Nordecon AS-i enamusaksionär ning Nordeconi kontserni kontrolliv ettevõtte on 51,16% suuruse osalusega AS Nordic Contractors, läbi mille kontsernis lõplikku valitsevat mõju omav isik on Toomas Luman. Nordecon AS-i aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinna börsil alates 2006. aasta 18. maist.

Nordecon AS-i (emaettevõtte) 31.12.2022 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, Soomes ja Rootsis. Leedus registreeritud tütarettevõtte tegevus on peatatud.

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

### Vastavuse kinnitus

Nordecon AS-i 2022. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsarvestuse standarditega, nagu need on Euroopa Liidu poolt vastu võetud (IFRS EL). Emaettevõtte põhjaruanded on aastaaruande lisas 37 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 20.04.2023.

### Väärtuse mõõtmise üldalused

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

### Arvestus- ja esitusvaluuta

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

### Juhtkonnapoolsed hinnangud ning oluliste arvestuspõhimõtete rakendamisel tehtud otsused

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

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

Kontserni äritegevus oli koondunud 2022. aastal olulises osas Eestisse. 2022. aastal langes Eestis majandus võrreldes 2021. aastaga 1,3%. Suurima positiivse mõjuga olid koroonakriisist taastunud majutus ja toitlustus. Tugevama negatiivse panuse andsid kinnisvaraala tegevus, energeetika, kaubandus, põllumajandus ja finantstegevused. Eratarbimine kasvas eelmisel aastal 2,6%, valitsemissektori tarbimine jäi 2021. aasta tasemele. Investeeringud langesid aastaga 10,9%.

Ehitusmaht vähenes 2022. aastal 2021. aastaga võrreldes 1%. Statistikaameti esialgsetel andmetel ehitasid Eesti ehitusettevõtted 2022. aastal Eestis ja välisriikides kokku 4,2 miljardi euro eest, millest hooned moodustasid 2,8 ja rajatised 1,4 miljardit eurot. Võrreldes 2021. aastaga ehitati hooneid 6% vähem ja rajatisi (s.h teed, sadamad, magistraalorustikud, side- ja elektriliinid) 6% rohkem. Hoonete uusehituste maht jäi 2022. aastal aasta

varasemaga samale tasemele, kuid vähem tehti remondi- ja rekonstrueerimistöid. Rajatiste puhul kasvas remondi- ja rekonstrueerimistöde maht ning uusehituste osas toimus vähenemine.

Turgu mõjutavad jätkuvalt oluliselt avaliku sektori investeeringud. Kuna sisendhinnad on kiirelt tõusnud, Statistikaamet andmetel tõusis ehitushinnaindeks 2022. aastal 17,8%, siis 2023. aastal avaliku sektori investeeringud tervikuna vähenevad, sest planeeritud ressursidega ei ole võimalik enam kavandatud mahus ehitistesse investeerida.

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

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

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

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

Lepingulise tulu ja/või hinnanguliste kulude muutuse mõju loetakse raamatupidamisliku hinnangu muutuseks. Muudetud hinnanguid kasutatakse muudatuse tegemise perioodi ja järgnevatel perioodidel 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 ilmnenud projektide osas olukorda, kus lepingulised kulud võivad ületada või juba ületavad lepingulist tulu. Juhtkonna võime anda täpseid hinnanguid on oluline, kuna oodatav kahjum tuleks kajastada kohe. Hinnangut lepingute täitmisega seotud kulude lõpliku suuruse osas mõjutab eelkõige juhtkonna poolt antav hinnang ehitussisendite hindade muutumisele võrreldes esialgselt planeerituga.

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

Arendustegevuseks soetatud kinnistute neto realiseerimisväärtuse hindamisel tugineb kontsern kontsernis töötavate kinnisvaraspetsialistide poolt tehtud arvutustele. Nimetatud kinnistud on valdavas osas kehtestatud detailplaneeringuga või selle menetlemine on pooleli. Kinnistud asuvad Eesti neljas erinevas suuremas tõmbekeskuses (Tallinn, Tartu, Pärnu ja Narva) või lähiümbruses. Kontsern hindas kinnistute neto realiseerimisväärtust kasutades residuaalmeetodit, mis nõuab olulisel osal hinnangute andmist. Residuaalmeetodi järgi on kinnistu väärtuseks summa, mis jääb järele peale kinnistule kavandatava arendusprojekti realiseerimisest saadud tuludest ehitus- ja muude arenduskulude maha arvamisest. Hindamise viisid läbi kontserni kinnisvaraspetsialistid väliste ekspertide kaasabiga. Hindamine viidi läbi iga kinnistu osas eraldi, võttes arvesse iga kinnistu detailplaneeringu või planeeritava ehitusõiguse kohaseid võimalusi ja eripärasid (sh kinnistu piirkondlik asukoht). Tuginedes nimetatud hinnangutele, ei olnud aruandeperioodil vajadust kinnistuid alla hinnata. Hindamiste tundlikkusanalüüsid on toodud aastaaruande lisades.

### Kinnisvarainvesteeringute klassifitseerimine (O) ja hindamine (H) (lisad 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 ja Tallinnas 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 hinnati Eestis asuvad kinnisvara investeeringud aruandeperioodi lõpu seisuga õiglasesse väärtusesse, investeeringute maksumusi suurendati kokku 914 tuhande eurot võrra. Venemaa sõjaline sissetung Ukrainasse 2022. aasta veebruaris ning jätkuv sõjaline tegevus Ukrainas on muutnud sealse majanduse väga ebakindlaks. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutatavate sisendite ebastabiilsus sõja tingimustes on tinginud olukorrast, et seisuga 31.12.2022 puudus võimalus saada rahvusvaheliselt tunnustatud sõltumatute hindajate hinnanguid kontserni Ukrainas asuva kinnistu õiglase väärtuse kohta. Tuginedes 2021. aastal koostatud sõltumatu hindaja hindamisaktile hindas kontserni kinnistu väärtust alla summas 166 tuhat eurot. Allahindluse summa on saadud lähtudes arendusprojekti realiseerimise ajafaktorist ehk arendusprojekti valmimise edasilükkumisest. Hindamiste tundlikkusanalüüsid on toodud aastaruande lisades.

### Eraldised ja tingimuslikud kohustused (lisad 20, 34) (H)

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

Kontserni 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 kuni 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. Rekultiveerimiseraldise moodustamisel jagatakse hinnangulised rekultiveerimisega seotud väljaminekud e. teadaolev karjääri taastamise lõppmaksumus maksimaalselt kaevandada lubatud või planeeritud kaevandatavate kogustega, kui need on väiksemad. Saadud kulusumma tonni kohta on aluseks eraldise moodustamiseks ja hilisemaks korrigeerimiseks vastavalt sellele, millised olid aruandeperioodil tegelikud kaevandusmahud. Juhtkond hindab kord aastas rekultiveerimisväljaminekute ja kaevandatavate koguste suuruseid ning moodustatud rekultiveerimiseraldise piisavust.

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

Kontserni hindab vähemalt kord aastas tütarettevõtete soetamisest tekkinud firmaväärtuse kaetava väärtuse võimalikku vähenemist alla selle raamatupidamisväärtuse. Hindamine toimub firmaväärtust omavate raha teenivate üksuste õiglase väärtuse (miinus müügikulutused) või kasutusväärtuse leidmise kaudu. Kasutusväärtuse leidmiseks peab juhtkond prognoosima raha teenivate üksuste tulevase netorahavooge ning valima sobiva diskontomäära rahavoogude nüüdisväärtuse arvutamiseks. Kontserni juhtkond käsitleb raha teenivate üksustena tütar- ja sidusettevõtteid või ärisegmente, mille soetamisel tehtud ostuanalüüsi tulemusel firmaväärtus tekkis. Kasutusväärtuse hindamisel koostatakse raha teeniva üksuse järgmise nelja aasta kohta detailsed rahavoogude prognoosid. Kontserni on lähtunud eeldusest, et prognoositava perioodi lõpus on raha teeniv üksus stabiilses ja majanduslikult jätkusuutlikus seisundis, mis lubab kasutada kasutusväärtuse hindamisel tegevuse jätkuvuse printsiibile tuginevat terminaalväärtust. Raha teeniva üksuse kasutusväärtust võrreldakse tehtud investeeringu soetusmaksumusega (sisaldab firma väärtust).

Prognoositud netorahavooge, milles on arvesse võetud nii 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 diskontomäärad on vahemikus 10,2-10,7%. Seisuga 31.12.2022 ja 31.12.2021 firmaväärtuste allahindlusvajadust ei tuvastatud.

#### 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 laenusaaaja finantsseisust, rahavoogude prognoosist ning laenu tagamiseks 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 31.12.2022 puudus võimalus saada rahvusvaheliselt tunnustatud sõltumatute hindajate hinnangut kontserni Ukrainasse rajatava arendusprojekti õiglase väärtuse kohta. Tuginedes 2021. aasta lõpu seisuga rahvusvaheliselt tunnustatud sõltumatu hindaja poolt koostatud hindamisaktile hinnati Ukrainas asuvalle sidusettevõttele V.I. Center TOV antud laenu 2022.aastal alla summas 825 tuhat eurot. Allahindluse vajadus on tekkinud lähtudes arendusprojekti realiseerimise ajafaktorist ehk arendusprojektide valmimise edasilükkumisest.

## 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 01.01.2022. Muudatuste rakendamine ei toonud kaasa olulist mõju kontserni konsolideeritud finantsaruannetele.

#### Standardi IFRS 3 „Äriühendused“ muudatused.

Muudatustega ajakohastatakse standardit IFRS 3 nii, et viide 1989. aasta finantsaruandluse kontseptuaalsele raamistikule asendatakse viitega 2018. aasta raamistikule. Samal ajal lisatakse muudatustega IFRS 3 uus lõik, milles on selgitatud, et tingimuslikke varasid ei saa omandamise kuupäeval kajastada.

#### Standardi IAS 16 „Materiaalsed põhivarad“ muudatused.

IAS 16 muudatustega nõutakse, et materiaalse põhivara objektide vajalikku asukohta ja tööseisundisse viimise jooksul toodetud esemete müügist saadud tulu tuleb kajastada kasumiaruandes koos nende esemetega seotud kuludega ning nende kulude suurust tuleb mõõta vastavalt IAS 2 mõõtmisnõuetele. Muudatusi tuleb rakendada tagasiulatuvalt, kuid ainult nende materiaalsete põhivara objektide suhtes, mis viiakse vajalikku asukohta ja tööseisundisse kõige varasema perioodi alguses, mis on esitatud aruandes, mille koostamisel ettevõtte muudatusi esmakordselt rakendab, või pärast seda. Muudatuse esialgse rakendamise kumulatiivset mõju kajastatakse jaotamata kasumis (või vajaduse korral mõnel muul asjakohasel omakapitali kirjel) algsaldo korrigeerimisena kõnealuse varaseima esitatud perioodi alguses (kui see on vajalik).

#### Standardi IAS 37 „Eraldised, tingimuslikud kohustised ja tingimuslikud varad“ muudatused.

Lepingu täitmiseks tehtavate kulutuste kindlaksmääramiseks nõutakse muudatustega ettevõttelt kõigi otseselt lepingu täitmiseks tehtavate kulude arvesse võtmist. Muudatustega selgitatakse, et lepingu täitmise kulud hõlmavad nii konkreetse lepingu täitmiseks tehtavaid vältimatuid kulutusi kui ka osa muudest kuludest, mis on otseselt seotud lepingute täitmisega. Ettevõtte rakendab neid muudatusi lepingutele, mille osas ta ei ole veel täitnud kõiki oma kohustusi selle aruandeperioodi alguses, mil ta muudatusi esimest korda rakendab (esmase rakendamise

kuupäeval). Ettevõtte ei korrigeeri võrdlusperioodi informatsiooni. Selle asemel kajastab ettevõtte muudatuste esialgse rakendamise kumulatiivset mõju jaotamata kasumi või vastavalt vajadusele mõne muu asjakohase omakapitali kirje algsaldo korrigeerimisena esmase rakendamise kuupäeval.

### Tulevikus jõustuvad standardid, tõlgendused ja nende muudatused

Seisuga 31.12.2022 on välja antud IFRS EL standardeid, standardite muudatusi ja tõlgendusi, mida ei ole käesoleva aruande koostamisel rakendatud, kuna nende jõustumine jääb järgmistesse majandusaastatesse.

Kontserni aruannetele mõju avaldada võivad muudetud standardid ja tõlgendused:

#### Standardi IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ muudatused

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2023 või hiljem; rakendatakse tagasiulatuvalt. Lubatud on varasem rakendamine.)

Muudatustega selgitatakse, et kohustiste liigitamine lühi- või pikaajaliseks põhineb üksnes ettevõtte õigusel arveldamist aruandeperioodi lõpus edasi lükata. Ettevõtte õigus lükata arveldamist edasi vähemalt 12 kuud alates aruandekuupäevast ei pea olema tingimusteta, kuid sellel peab olema sisu. Klassifitseerimist ei mõjuta juhtkonna kavatsused ega ootused selle kohta, kas ja millal ettevõtte oma õigust kasutab. Muudatustega selgitatakse ka olukordi, mida peetakse kohustise tasumiseks.

Kontserni hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel kontserni raamatupidamise aruandele olulist mõju.

#### Standardi IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ ja IFRSi rakendusjuhendi nr 2 „Olulisuse üle otsustamine“ muudatused

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2023 või hiljem. Lubatud on varasem rakendamine.)

Standardi IAS 1 muudatuste eesmärk on aidata ettevõtetel avalikustada arvestuspõhimõtete kohta kasulikumat teavet:

- nõudes ettevõtetelt vaid oluliste arvestuspõhimõtete avalikustamist;
- selgitades, et ebaoluliste tehingute, muude sündmuste või tingimustega seotud arvestuspõhimõtted on samuti ebaolulised ega vaja seetõttu avalikustamist, ja
- selgitades, et ka mitte kõik oluliste tehingute, muude sündmuste või tingimustega seotud arvestuspõhimõtted ei ole ettevõtte raamatupidamise aruande seisukohalt olulised.

Rahvusvaheliste Raamatupidamisstandardite Nõukogu muutis ka IFRSi rakendusjuhendit nr 2, lisades juhise ja kaks lisanäidet olulisuse mõiste rakendamise kohta arvestuspõhimõtete avalikustamisel. Muudatused on kooskõlas mõiste „olulisus“ täpsustatud määratlusega: „Teave arvestuspõhimõtete kohta on oluline, kui seda koos ettevõtte raamatupidamise aruandes sisalduva muu teabega käsitledes võib mõistlikult eeldada, et see mõjutab otsuseid, mida üldotstarbelise raamatupidamise aruande põhikasutajad selle raamatupidamise aruande alusel teevad“.

Kontserni hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel kontserni raamatupidamise aruandele mõju.

#### Standardi IAS 8 „Arvestuspõhimõtted, arvestushinnangute muutused ja vead“ muudatused

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2023 või hiljem; rakendatakse edasiulatuvalt. Lubatud on varasem rakendamine.)

Muudatustega võetakse kasutusele mõiste „arvestushinnangud“ uus määratlus: selgitatakse, et need on raamatupidamise aruandes esitatud rahalised summad, mille mõõtmisega kaasneb määramatus. Muudatustega selgitatakse ka arvestuspõhimõtete ja arvestushinnangute vahelist seost: täpsustatakse, et ettevõtte annab arvestushinnangu selleks, et saavutada arvestuspõhimõttega kehtestatud eesmärki.

Muudatused ei avalda eeldatavasti kontsernile olulist mõju, kuna nendega antakse juhiseid selle kohta, kas muutusi tuleb käsitada hinnangute muutustena, arvestuspõhimõtete muutustena või vigadena.

#### Standardi IAS 12 „Tulumaks“ muudatused.

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2023 või hiljem. Lubatud on varasem rakendamine.)



Muudatused selgitavad sellistest tehingutest tuleneva edasilükkunud tulumaksu arvestamist, mille puhul kajastatakse nii vara kui ka kohustist ning mõlema suhtes rakendatakse ühesugust maksustamist. Muudatustega kitsendatakse esmase kajastamise erandi rakendusala nii, et kõnealune erand ei kehti tehingutele, millest tekivad võrdsed ja tasaarvestatavad ajutised erinevused. Seetõttu peavad ettevõtted kajastama edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustisi ajutiste erinevuste suhtes, mis tekivad rendilepingu ja kasutuselt kõrvaldamise eraldise esmasel kajastamisel.

Kontserni hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel kontserni raamatupidamise aruandele olulist mõju.

#### **Standard IAS 1 “Kohustuste liigitamine lühi- või pikaajaliseks, jõustumiskuupäeva edasilükkamine” muudatused**

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2023 või hiljem.) *Euroopa Liit ei ole muudatusi veel heaks kiitnud.*

IAS 1 muudatused kohustuste lühi- ja pikaajaliseks liigitamise kohta anti välja 2020. aasta jaanuaris. Esialgne jõustumiskuupäev oli 01. jaanuar 2022. COVID-19 pandeemia reageerides lükati aga jõustumiskuupäeva ühe aasta võrra edasi, et anda ettevõtetele rohkem aega muudatuste rakendamiseks.

Kontserni hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel kontserni raamatupidamise aruandele olulist mõju.

#### **Standard IFRS 16 „Rendid“: Rendikohustus müük-tagasirent muudatused**

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2024 või hiljem; rakendatakse tagasiulatuvalt perioodidele alates IFRS 16 rakendamisest. Lubatud on varasem rakendamine.) *Euroopa Liit ei ole muudatusi veel heaks kiitnud.*

Standardi IFRS 16 „Rendid“ muudatused mõjutavad seda, kuidas müüja-rentnik kajastab müügi-tagasirendi tehingust tulenevaid muutuvaid rendimakseid. Muudatustega kehtestatakse muutuvaltele maksetele uus arvestusmudel. Muudatustega kinnitatakse järgmist:

- Esmasel kajastamisel võtab müüja-rentnik müügi-tagasirendi tehingust tuleneva rendikohustise mõõtmisel arvesse muutuvaid rendimakseid.
- Pärast esmast kajastamist rakendab müüja-rentnik rendikohustise hilisema arvestusega seotud üldisi nõudeid selliselt, et ta ei kajasta temale allesjääva kasutusõigusega seotud kasumit ega kahjumit.

Müüja-rentnik võib kasutada teistsuguseid lähenemisviise, mis on kooskõlas uute hilisema mõõtmise nõuetega.

Kontserni hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel kontserni raamatupidamise aruandele olulist mõju.

## **LISA 4. Olulisemad arvestuspõhimõtted**

### **Konsolideerimise alused**

#### **Äriühendused sõltumatute osapoolte vahel ja firmaväärtuse teke**

Sõltumatute osapoolte vahelisi äriühendusi kajastatakse ostumeetodil, mille kasutamisel hinnatakse soetatud ja eraldiseisvalt identifitseeritud vara, kohustused ja tingimuslikud kohustused (edaspidi koos ka "netovara") nende õiglasest väärtusest kontrolli tekkimise kuupäeva seisuga. Vahet omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglasest väärtuse vahel kajastatakse firmaväärtusena. Soetusmaksumuse hulka ei loeta äriühendusega seotud tehingukulusid (v.a soetamiseks emiteeritud võla- või omakapitaliinstrumentidega seotud kulud) ning need kajastatakse koheselt perioodi kasumis või kahjumis. Alates omandamise kuupäevast kajastatakse omandatud ettevõtte tulusid ja kulusid kontserni perioodi kasumis või kahjumis ning tekkinud firmaväärtust kontserni finantsseisundi aruandes.

Positiivne firmaväärtus on summa, mille võrra kontserni omandatud osaluse soetusmaksumus on suurem omandatud netovara õiglasest väärtusest, peegeldades seda osa soetusmaksumusest, mis tasuti omandatud ettevõtte selliste varaobjektide eest, mida ei ole võimalik teistest eristada ja eraldi arvele võtta. Positiivne firmaväärtus on seotud raha teeniva üksuse või nende grupiga ning seda ei amortiseerita, vaid iga aruandeperioodi lõpus viiakse läbi raha

teeniva üksuse kaetava väärtuse test. Edasisel kajastamisel mõõdetakse firmaväärtust tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud väärtuse langusest tulenevad allahindlused (vt „Vara väärtuse langus“ arvestuspõhimõte).

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

#### **Äriühendused ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel**

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

#### **Tütarettevõtted**

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle kontsernil on kontroll. Kontsern kontrollib majandusüksust, kui ta saab või tal on õigused majandusüksuses osalemisest tulenevale muutuvale kasumile ja ta saab mõjutada kasumi suurust kasutades oma mõjuvõimu majandusüksuse üle. Konsolideeritud aruanded sisaldavad tütaretevõtete finantsaruandeid alates kontrolli omandamise kuupäevast kuni kontrolli lõppemise kuupäevani.

Eestis asuvad tütaretevõtted kasutavad Eesti finantsaruandluse standardit ning Rootsi, Ukraina ja Soome tütaretevõtted 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 tütaretevõtete kaudu 20% kuni 50% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiatest 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 ühisettevõtmise liik, kus iga ühisettevõtja kasutab ühise tegevuse läbiviimiseks oma ettevõtte vara ning ühiseks ettevõtmiseks ei asutata ühisettevõtjate poolt eraldi äriühingut ega soetata ühiselt kontrollitavaid varaobjekte. Konsolideeritud raamatupidamisaruanded sisaldavad seega varaobjekte, mis on kontserni kontrolli all, kohustusi, mida kontsern on võtnud kanda seoses oma osaga ühiselt kontrollitava tegevuse läbiviimisel. Samuti sisalduvad konsolideeritud aruannetes kontserni poolt tehtud kulutused ja proportsionaalne osa tuludest seoses ühiselt kontrollitava tegevuse läbiviimisega.

### Konsolideerimisel elimineeritavad tehingud

Konsolideeritud aruannete koostamisel on elimineeritud kõik kontserni emaettevõtte ja tütarettevõtete omavahe- lised tehingud, vastastikused saldod ja realiseerumata kasumid ning kahjumid.

Kapitaliosaluse meetodil kajastatud sidusettevõtete realiseerumata kasumid elimineeritakse proportsionaalselt emaettevõtte investeringuga. Tehingutest sidusettevõtetega tekkinud kahjumid elimineeritakse samal moel kui realiseerumata kasumid, kuid ainult ulatuses, mis ei anna tunnistust investeringu enda väärtuse langusest ja vaja- dusest kajastada vastav investeringu allahindlus.

### Välisriikides asuvate tütarettevõtete finantsaruannete teisendamine

Välisriikides asuvate tütarettevõtete vara ja kohustused (sealhulgas äriühenduse käigus soetatud varaobjektide üm- berhindamiste 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 kasuta- tud erinevate kuupäevade valuutakursside mõjul tekkinud kursivahed on kajastatud muus koondkasumis või -kahju- mis. Välisriigis asuva tütarettevõtte täielikul või osalisel võõrandamisel, millega kaasneb kontrolli lõppemine, kajas- tatakse vastav osa realiseerumata kursivahedest aruandeperioodi tulu või kuluna.

Euro vahetuskursid kontserni välisriikides asuvate äriüksuste arvestusvaluutade suhtes aruandeperioodi lõpu sei- suga olid järgmised:

	Kuupäev	Rootsi kroon (SEK)	Ukraina grivna (UAH)*
1 euro (EUR)	31.12.2022	11,1218	38,9510
1 euro (EUR)	31.12.2021	10,2503	30,9226

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

### Tehingud välisvaluutas

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

Kursierinevused kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis. Kursimuutused põhitegevusega seotud varadelt ja ko- hustustelt kajastatakse muude äritulude/muude ärikuludena. Kursimuutused finantseerimis- ja investeerimistege- vusega seotud välisvaluutas nõuetel ja kohustustelt kajastatakse finantstulude ja -kulude kirjetel.

Välisvaluutas mittemonetaarsed varad ja kohustused hinnatakse aruandeperioodi lõpus arvestusvaluutasse ümber, kasutades soetuskuupäeval kehtinud valuutakursse, välja arvatud õiglasest väärtuses mõõdetav vara, mille puhul ka- sutatakse õiglasest väärtuse määramise päeval kehtinud valuutakurssi.

### Finantsvara

Tavapärasel turutingimustel toimuv finantsvara (v.a nõuded ja antud laenud) ost ja müük kajastatakse tehingupäe- val. 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 õigusakti- dega ette nähtud.

Kõiki kajastatud finantsvarasid mõõdetakse pärast esmast kajastamist tervikuna kas korrigeeritud soetusmaksumu- ses või õiglasest väärtuses, vastavalt konkreetse finantsvara liigile.

### Finantsvara liigitamine

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

#### a) Korrigeeritud soetusmaksumuses mõõdetavad finantsvarad

Võlainstrumente mõõdetakse pärast algset kajastamist korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intres- simäära 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 põ- hiosa 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 võlainstrumendi korrigeeritud soetusmaksumuse arvutamiseks ja intressitulude jaotamiseks vastavale lepinguperioodile. Sisemine intressimäär on määr, millega diskonteeritakse oodatavad tulevased laekumised võlainstrumendi eeldatava kehtivusaja või vajadusel lühema perioodi jooksul täpselt võlainstrumendi esmasel kajastamisel mõõdetud bruto raamatupidamisväärtusesse (võttes arvesse kõiki makstud või saadud tasusid, mis on sisemise intressimäära olemuslikeks komponentideks, tehingukulutusi ja muid lisatasusid või allahindlusi, kuid jättes arvestusest välja eeldatavad tulevased krediidikahjumid).

Intressitulu kajastatakse koondkasumiaruandes kirjel „Finantstulud“.

b) Õiglasest väärtuses läbi muu koondkasumi mõõdetavad finantsvarad

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

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

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

c) Õiglasest väärtuses läbi kasumiaruande mõõdetavad finantsvarad

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

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

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

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

Kui vara on määratletud õiglasest väärtuses läbi kasumiaruande mõõdetavaks finantsvaraks, siis selle õiglase väärtuse muutustest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse nende tekkimise perioodil koondkasumiaruandes kirjel „Finantstulud“ või „Finantskulud“.

### **Nõuded ja antud laenud**

Nõuded ja laenud, millega kaasnevad kindlaksmääratud maksed ja mis ei ole soetatud edasimüügi eesmärgil, võetakse arvele nende õiglasest väärtuses koos otseselt soetamisega kaasnevate kuludega. Edaspidiselt kajastatakse nõudeid ja antud laenusid korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Nõuetelt ja antud laenudelt saadud intressitulu kajastatakse perioodi kasumi või kahjumi koosseisus. Nõuded ja laenud kajastatakse lühiajalistena, v.a. need, mille laekumine toimub eeldatavasti pikema perioodi kui 12 kuu jooksul.

### **Müügivalmis finantsvara**

Mittederiviivne finantsvara, mis ei ole raha ja raha ekvivalendid ning mis ei kuulu ka teistesse finantsvara klassidesse, loetakse müügivalmis finantsvaraks. Finantsvara võetakse algselt arvele selle õiglasest väärtuses koos otseselt soetamisega kaasnevate kuludega. Edaspidiselt kajastatakse müügivalmis finantsvara õiglasest väärtuses, välja arvatud juhul kui vara õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata. Õiglase väärtuse mõõtmise võimaluse puudumise korral kasutatakse soetusmaksumuse meetodit.

Müügivalmis finantsvara õiglase väärtuse muutusest tulenev kasum või kahjum kajastatakse muus koondkasumis või -kahjumis omakapitali koosseisus. Omakapitalis kajastatud ümberhindluse reservi jääk kajastatakse pärast vara realiseerimist finantstulu või -kuluna või pärast väärtuse languse tuvastamist finantskuluna. Vara kajastatakse üldjuhul pikaajalisena, v.a. juhul, kui investering realiseeritakse eeldatavasti 12 kuu jooksul.

### Raha ja raha ekvivalendid

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

### Finantskohustused

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

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

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

### Faktooring

Tavapärase äritegevuse käigus tekkinud nõuete edasimüügil (nõuete faktooring) laekunud summade kajastamine sõltub sellest, kas nõude ostjal (faktoori) on õigus see müüjale selle mittelaekumise korral tagasi loovutada (regressiõigusega faktooring).

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

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

### Varud

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

Lõpetamata toodang võetakse arvele tootmisomahinnas, mille moodustavad need otsesed ja kaudsed tootmisväljaminekud, mille 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 soetusmaksumusel või neto realiseerimisväärtusel, olenevalt sellest, kumb on madalam. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärasel äritegevuses

kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote lõpetamiseks ja müümiseks.

### Kinnisvarainvesteeringud

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

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

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine finantsseisundi aruandes lõpetatakse objekti 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 kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Iga põhivaraobjekti kuluminorm määratakse eraldi, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast. Põhivara rühmade eluead on järgmised:

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

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

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

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

## Laenukasutuse kulud

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

## Immateriaalne põhivara

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

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

### Põhivara rühm

Litsentsid, patendid

### Kasulik eluiga aastates

3-5

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

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

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

## Firmaväärtus

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

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

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

## Uurimis- ja arendusväljaminekud

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

Arendusväljaminekud on kulutused, mida tehakse uurimistulemuste rakendamisel uute konkreetsete toodete, teenuste, protsesside või süsteemide väljatöötamiseks, kujundamiseks või testimiseks. Arendusväljaminekuid kapitaliseeritakse immateriaalse põhivarana juhul, kui arendusväljaminekute suurust on võimalik usaldusväärsetl 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 akumuleeritud amortisatsioon ja vara väärtuse vähenemisest tingitud kahjumid. Arendusväljaminekud kajastatakse kuludes lineaarselt eeldatava kasuliku eluea jooksul, mille maksimumpikkus ei ületa üldjuhul 5 aastat. Amortiseerimist alustatakse, kui arendusprojekti tulemusel on alustatud planeeritud äritegevust.



## Vara väärtuse langus

Õiglase väärtuse arvestus on kirjeldatud lisas 5.

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

### *Finantsvara*

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

Eeldatava krediidikahju mõõtmine võtab arvesse:

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

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

### *Mittefinantsvara*

Piiramata 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 õiglane väärtus tõuseb ja seda tõusu saab objektiivselt seostada sündmusega, mis toimus pärast vara väärtuse langusest tuleneva kahjumi kajastamist kasumiaruandes, siis tühistatakse vara väärtuse langusest tulenev kahjum ja tühistamise summa kajastatakse kasumiaruandes.

## Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Finantsseisundi aruandes kajastatakse eraldised siis, kui kontsernil oli aruandeperioodi lõpu seisuga toimunud sündmustest tulenev juriidiline või oma tegevusest tingitud kohustus, mille täitmine nõuab tulevikus tõenäoliselt varast loobumist usaldusväärset määratavas summas. Pikaajalised eraldised kajastatakse diskonteeritud nüüdisväärtuses,

kasutades maksustamiseelset diskontomäära, mis iseloomustab hetke turul valitsevat hinnangut raha ajaväärtuse ja kohustusega seotud spetsiifiliste riskide kohta. Järgmistel perioodidel kajastatakse diskonteerimisperioodi vähenemisest tekkiv eraldise suurenemine perioodi kasumis või kahjumis. Eraldised kajastatakse diskonteeritud nüüdisväärtuses juhul, kui diskonteerimise mõju on oluline.

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

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

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

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

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

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

### Lühiajalised töötajate hüvitised

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

Töösuhete lõpetamise hüvitisi makstakse töötajale, kui kontsern lõpetab töösuhete töötajaga enne tavapärasest pensionile jäämise kuupäeva või kui töötaja lahkub vabatahtlikult, saades vastutasuks nimetatud hüvitised. Kohustus tekib eeskätt töösuhete lõpetamise tagajärjel, seetõttu peab kontsern kajastama töösuhete lõpetamise hüvitisi ainult siis, kui kontsern on selgelt kohustunud lõpetama töösuhete töötaja või töötajatega enne nende tavapärasest pensionile jäämise kuupäeva või maksuma töösuhete lõpetamise hüvitisi, et soodustada vabatahtlikku töölt lahkumist. Kui hüvitis kuulub väljamaksmisele enam kui 12 kuud pärast aruandeperioodi lõppu, on hüvitist diskonteeritud selle nüüdisväärtuseni.

Kasumi jagamise ja boonusskeemide kohane kohustus tuleneb tööalasest teenistusest, mitte tehingutest ettevõtja omanikega. Seetõttu ei kajasta kontsern kasumiosaluse plaanide ja boonusskeemide väljaminekuid mitte puhaskasumi jagamisena, vaid kuluna. Antud lühiajalist kohustust ei diskonteerita.

Kasumi jagamise ja tulemustasu skeemide kohaselt kajastab kontsern eeldatava kasumi jagamise ja tulemustasu maksmise kulu ja kohustust vastavalt hüvitise summa määramise valemitele, mis on juhatuse või nõukogu poolt kinnitatud. Kontsern kajastab kasumiosalusega ja tulemustasude maksimisega seotud eeldatavaid kulusid siis ja ainult siis, kui tal on juriidiline või oma tegevusest tingitud kohustus teha selliseid makseid ja kui kohustuse suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

### Aktsiapõhised maksed

Kontserni võtmetöötajatega sõlmitud optioonilepinguid kajastatakse kui tasusid omakapitali instrumentide näol kontsernile osutatud teenuste eest. Kontsernile osutatud teenuste õiglase väärtuse otsese mõõtmise keerukuse tõttu mõõdetakse kontserni võtmetöötajate poolt osutatud teenuste õiglast väärtust omakapitaliinstrumentide õiglasest väärtuses nende väljastamise kuupäeval. Omakapitaliinstrumentidega arveldatavate aktsiapõhiste maksetehingute soetusmaksumus kajastatakse kuluna ning korrespondeerivalt omakapitali suurenemisena omakapitaliinstrumentide üleandmise kuupäeval. Aktsiaoptsoonide võimaldamine on tingimuslik lähtudes kehtivast töösuhetest üleandmise kuupäeval ja teatud tulemuslikkuse tingimustest.

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

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

## 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 järgnevat 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.

Renditava vara (rendivara) soetusmaksumus sisaldab alljärgnevat komponente:

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

Lühiajalisi rente ja väheväärtusliku vara rente kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt koondkasumiaruandes kuluna. Rendilepingu pikkuse määramisel hindab juhtkond pikendamise- ja katkestamisoptioonide realiseerimise tõenäosust, võttes arvesse kõiki teadaolevaid asjaolusid, mis tekitavad majandusliku stiimuli optioonide kasutamiseks. Rendilepingu pikendamisoptioonidega hõlmatud perioodid (või perioodid pärast katkestamisoptiooni) arvatakse rendiperioodi hulka siis, kui on piisavalt kindel, et pikendamisoptiooni kasutatakse (või katkestamisoptiooni ei kasutata). Juhtkond vaatab oma hinnangud seoses pikendamise- ja katkestamisoptioonidega üle, kui juhtkonna otsusel on toimunud oluline sündmus, mis mõjutab tema algset hinnangut optioonide 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 amortiseerimispehmõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

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

## Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital peab Eesti Vabariigi äriseadustiku kohaselt olema vähemalt 10% ettevõtte aktsiakapitalist. Sellest lähtudes eraldab emaettevõtte igal aastal vähemalt 5% puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali. Eraldiste tegemist jätkatakse, kuni reservkapital saavutab nõutava suuruse.

Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada akumulatsioonid kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks fondiemissiooni teel. Kontserni reservkapitalina kajastatakse ka tütar-ettevõtete reservkapitale, mis on moodustatud tütar-ettevõtetes ajal, millal emaettevõttel oli nende üle kontroll.

## Puhaskasum aktsia kohta

Tavapuhaskasum aktsia kohta leitakse aruandeaasta puhaskasumi emaettevõtte aktsionäridele kuuluva osa jagamisel perioodi kaalutud keskmise ringluses olevate aktsiate arvuga. Lahustatud puhaskasum aktsia kohta leitakse jagades aruandeaasta puhaskasumi perioodi kaalutud keskmise ringluses olevate aktsiate arvuga, võttes arvesse ka potentsiaalsete lahustava toimega omakapitaliinstrumentide arvu. Perioodi kaalutud keskmise aktsiate arvu leidmisel arvestatakse fondiemissiooni teel emiteeritud aktsiate mõju ning puhaskasum aktsia kohta esitatakse võrreldava perioodi kohta arvutatuna samadel alustel.

## Tulumaks

### Edasilükkunud tulumaks

Edasilükkunud tulumaksu kajastatakse ajutiste erinevuste suhtes, mis tekivad kontserni varade ja kohustuste 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 investeringutelt tütar-, sidus, ja ühisettevõtetesse ning filiaalidesse.

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

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

Kuna kontsern kontrollib tütar-ettevõtete dividendipoliitikat, on tal võimalik kontrollida ka kõnealuse investeringuga seotud ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist. Kui emaettevõtte on otsustanud tütar-ettevõtete kasumit ettenähtavas tulevikus mitte jaotada, ei kajasta ta edasilükkunud tulumaksukohustist. Kui emaettevõtte hindab, et dividend makstakse välja ettenähtavas tulevikus, mõeldakse 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.

Ettevõtte tulumaksu kehtiv maksumäär Eestis on 20% (tasumisele kuuluv maksusumma moodustab 20/80 netoväljamaksest). Alates 2019. aastast rakendub regulaarselt makstavale dividendile madalam maksumäär 14% (14/86 netoväljamaksest). Madalamat maksumäära saab igal kalendriaastal rakendada dividendide ja muude kasumieraldiste väljamaksetele ulatuses, mis ei ületa viimase kolme kalendriaasta keskmist väljamakstud maksustatud dividendide ja muude kasumieraldiste summat ning maksustatud omakapitali väljamakseid.

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 lisa 32.

## Välismaised tütar- ja sidusettevõtted

Ukrainas, Soomes, Rootsis ja Leedus on ettevõtte puhaskasum tulumaksuga maksustatav. Vastavad tulumaksuäärad nendes riikides on: Ukrainas 18% (2021: 18%), Soomes 20% (2021: 20%), Rootsis 22% (2021:22%) ja Leedus 15% (2021: 15%). Maksustatav kasum arvutatakse ettevõtete kasumist enne tulumaksu, mida korrigeeritakse tulumaksu deklaratsioonides kohalike tulumaksuseaduste nõuetest lähtuvalt ajutiselt või püsivalt lubatud tulu- ja kulutäiendustega.

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

## Segmendiaruandlus

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

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

## Müügitulu kajastamine

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

## Ehituslepingute tulu kajastamine

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

## Tulu kaupade ja valmistoodangu müügist

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

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

## Finantstulu

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

## Lõpetamata ehituslepingud

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

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

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

### **Investeeringud tütar-, sidus- ja ühissettevõtetesse Eesti raamatupidamise seadusega nõutud emaeettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes**

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

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

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

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

## **LISA 5. Finantsriskide juhtimine**

Finantsinstrumentide kasutamisega kaasnevad kontsernile järgmised finantsriskid:

- Krediidirisk
- Likviidsusrisk
- Tururisk

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

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

### **Krediidirisk**

Krediidirisk väljendab potentsiaalset kahju, mis võiks tekkida juhul, kui kontserniga majandustehingus osalev vastaspool ei suuda täita oma lepingulisi kohustusi tagada finantsinstrumendist tulenevad rahavood. Krediidirisk kaasneb põhiliselt nõuetega ostjate vastu ja kontserni poolt antud laenudega.

Kontserni krediidiriski suurust mõjutavad enim iga kliendiga seotud spetsiifilised asjaolud. Samas lähtub kontserni juhtkond krediidiriski hindamisel ka üldisematest asjaoludest. Näiteks kliendi juriidiline staatus (era- või riiklik ettevõtte), klientide geograafiline paiknemine, tegevusharu või riigi majanduslik seisund, mis kõik võivad kontserni teraviklikku 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 2021. aastaga on aruandeaastal avaliku sektori osa müügitulust mõnevõrra vähenenud, moodustades ligikaudu 35% (2021: ligikaudu 37%). Suurimateks avaliku sektori klientideks on Transpordiamet ja Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus, moodustades vastavalt ligikaudu 9% ja 6% kogu müügitulust (2021: 15% ja 3%). Krediidiriski juhtimisel tegeletakse nii ennetava tegevusega (lepingupartnerite krediidikõlblikkuse analüüs) kui ka riskide kontsentreerumise ja akumuleerumise piiramisega. Kontserni ettevõtted teevad tehinguid vaid eelnevalt juhtkonna poolt krediidikõlblikuks tunnistatud uute osapooltega. Olemasolevate klientidega tehingute tegemisel tuginetakse krediidiriski hindamisel peamiselt varasemale maksekäitumisele, aga ka jooksvale monitoorimisele. Kõrge krediidiriskiga osapooltega toimub teenuse osutamine või kaupade müük ainult ettemaksuga.

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

Oodatavate krediidikahjumite osas kajastatakse nõuete ja laenude allahindlused. Kontserni arvestuspõhimõtete kohaselt kajastatakse kuludes kõik nõuded, mis on ületanud maksetähtaja rohkem kui 180 päeva ja mille osas puuduvad täiendavad kokkulepped klientidega võlgnevuste tasumiseks või tagatised. Lisaks analüüsitakse tulevikus tekkida võivate kahjumite tõenäosust. Nõuete analüüs hõlmab nii nõudeid ostajatele kui ka ehituslepingutest tulenevaid nõudeid tellijatele. Varade eeldatava krediidikahjumi hindamiseks kasutatakse eraldiste moodustamise maatriksit, mis põhineb kontserni ajaloolisel krediidikahjumi kogemusel, mida korrigeeritakse konkreetsete deebitoridega seotud tegurite, üldiste majandustingimuste, aruandekuupäeval finantsvarale rakenduvate tegelike ja prognoositavate tingimuste ja nende suuna hinnanguga ning vajadusel ka raha ajaväärtusega. Kehtivusaja jooksul eeldatav krediidikahjum on eeldatav krediidikahjum, mis tuleneb kõigist finantsinstrumendi kehtivusajal võimalikest kohustuste täitmata jätmise juhtudest. Teostatud analüüsi tulemusena 31.12.2022 ja 31.12.2021 reservi ei moodustatud (lisa 8).

Krediidiriski ulatust on kirjeldatud lisa 33.

#### Likviidsusrisk

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

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

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

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

#### Kontserni likviidsuspositsioon 2023. aastal

Kontserni käibevara ja lühiajalised kohustused 2022 a. aruandeperioodi lõpus olid vastavalt 87 504 tuhat eurot ja 98 945 tuhat eurot, lühiajaliste kohustuste kattekordaja 0,88 (31.12.2021 vastavalt 87 706 ja 93 318 tuhat eurot ning 0,94). Lühiajalistest kohustustest moodustavad laenukohustused 17 193 tuhat eurot (31.12.2021: 16 289 tuhat eurot). Olulise osa lühiajalistest laenukohustustest moodustavad arvelduslaenu summas 11 472 tuhat eurot (2021: 10 248 tuhat eurot).



Kontserni juhtkond on veendumusel, et kontserni likviidsuspositsioon 2023. aastal on piisav jätkusuutliku ja kasumliku põhitegevuse läbiviimiseks ning kolmandate osapoolte kohustuste tähtaegseks tasumiseks. Kasumlikkuse tagamiseks on oluline reageerida kiirelt turu muutustele. Teedeehituse tehtavate investeeringute järsust vähenemisest tingituna on kontsern teinud 2022. aastal ümberkorraldusi, reorganiseerides teedeehituse valdkonna, et läbi dubleerivate tegevuste kaotamise tagada ressursside efektiivsem kasutus ning kasumlikkus. Ehitusprotsessi täpsemaks juhtimiseks ja seeläbi ka kulude kokkuhoiu saavutamiseks jätkatakse erinevate infotehnoloogiliste lahenduste kasutusele võtmist. Kontsern kasutab likviidsuse tagamiseks arvelduskrediiti ning faktooringteenust tellijate ja alltöövõtjate maksetähtaegade erinevuse tasakaalustamiseks.

Ülevaade maksevõimest on üksikasjalikumalt esitatud lisa 33.

### **Tururisk**

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

### **Valutarisk**

Valutarisk 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.

Venemaa sõjaline sissetung Ukrainasse 2022. aasta veebruaris ning eelnev Ukraina ebastabiilne poliitiline ja majanduslik keskkond on tinginud UAH kursi ebastabiilsuse. Juulis devalveeriti Ukraina grivna ning kokku on UAH kurss euro suhtes nõrgenenud 2022. aastal ligikaudu 21%. Kontserni Ukrainas asuvatele tütarettevõtetele tähendas see eurodes saadud laenude ümberhindamist kohalikku valuutasse ning sealt tekkivat täiendavat kursikahjumit summas 1 416 tuhat eurot (2021: kasum 711 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 kroon nõrgenes 2022. aastal euro suhtes ligikaudu 8%. Kontserni Rootsis asuvale tütarettevõttele eurodes antud laenu ümberhindamisest kohalikku valuutasse saadi kursikahjumit 112 tuhat eurot (2021: kasum 16 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.

Kontsern ei ole soetanud tuletisinstrumente valutariski maandamiseks.

### **Intressirisk**

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

Täiendav info tururiski mõjudest on toodud lisa 33.

### **Riigirisk**

Välisriikidest tegutses kontsern aruandeperioodil Rootsis, Soomes, Lätis, Leedus ning Ukrainas. Soomes teeniti müügitulu 2022. aastal 2% ja Ukrainas alla 1% kontserni müügitulust, Rootsis müügitulu puudus (2021: Rootsi alla 1%, Soome 3%, Ukraina 2%). Aruandeperioodi lõpus oli Rootsis 0,1%, Soomes 2% ja Ukrainas 8% kontserni varast (2021: Rootsi 0,4%, Soome 2%, Ukraina 9%). Lätis ja Leedus tegutseb kontsern projektipõhiselt ning 2022. aastal teostati töid kahes projektis.

2022. aastal on väljaspool Eestit teenitud müügitulu võrreldes aasta taguse perioodiga oluliselt vähenenud. Tingituna Venemaa sõjalisest sissetungist Ukrainasse, on kontserni tütarettevõtte Eurocon Ukraine TOV tegevusmahud oluliselt vähenenud. Venemaa- Ukraina sõjaline konflikt on Ukrainaga seotud riigiriski kontserni jaoks oluliselt tõstnud. Ning see avaldab negatiivset mõju ehitus- ja kinnisvaraturule ning samuti Ukrainaga seotud finantsinstrumentide väärtusele (lisa 36). Mahukaid investeeringuid nõudvad tegevused kinnisvaraarendusprojektidega (kontsernil

on osalus hetkel kahes konserveeritud arendusprojektis) on jätkuvalt peatatud. Kindlustamaks tehtud investeerin-  
gut, on kontsern koos kaasomanikega erastanud sidusettevõttele V.I. Center TOV kinnistu ning seadnud sellele kont-  
serni ja kaasomanike laenude tagamiseks hüpoteegid.

Eelnevat arvesse võttes on kontserni juhtkonna hinnangul Ukrainaga seotud finantsinstrumendid ning kinnisvarain-  
vesteeringud kõrgendatud riskiga ning tõenäosus, et nende väärtus võib tulevikus langeda, keskmisest suurem (lisa  
8, 12).

### Õiglase väärtuse määramine

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

- Tase 1: Finantsinstrumendid, mida hinnatakse börsi või muu aktiivse reguleeritud turu korrigeerimata  
hinnas. Turgu peetakse aktiivseks, kui noteeritud hinnad on lihtsalt ja regulaarselt kättesaadavad bör-  
silt, vahendajalt, maaklerilt, tööstusharu grupilt, hindamisteenistusest või regulatiivselt organilt ja need  
kujutavad tegelike ja regulaarselt aset leidvate turutingimustel toimuvate tehingute hindasid.
- Tase 2: Finantsinstrumendid, mida hinnatakse hindamismeetodiga, mis põhinevad jälgitavatel sisendi-  
tel. Näiteks finantsinstrumendid, mis on hinnatud kasutades sarnaste instrumentide hindasid aktiivsel  
reguleeritud turul, või mille ümberhindluseks kasutatakse reguleeritud turu hinda, kuid mille likviidsus  
börsil on madal. Hindamismeetodis kasutatakse nii palju kui võimalik jälgitavaid turuandmeid, kui need  
on kättesaadavad, ja toetatakse nii vähe kui võimalik kontserni enda hinnangutele. Instrument liigita-  
takse 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 kasutatakse hindamismeetodid põhinevad mitte-  
jälgitavatel sisenditel.

Tulenevalt kontserni arvestuspõhimõtetest ning IFRS EL avalikustamissoetetest, tuleb kontsernil avalikustada hin-  
nangud finantsinstrumentide ja kinnisvarainvesteeringute õiglaste väärtuste kohta. Õiglased väärtused on leitud ka-  
sutades allkirjeldatud meetodeid:

### Finantsinstrumendid

Kontserni ettevõtete finantsinstrumendid on kajastatud finantsseisundi aruandes ning kontsern ei oma märkimis-  
väärseid 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 ehi-  
tuslepingutest) tugineb finantsvara tulevaste rahavoogude aruandeperioodi lõpus kehtinud turuintres-  
siga diskonteeritud nüüdisväärtusele. Pikaajalise fikseeritud intressimääraga finantsvara diskontee-  
rimisel on kasutatud keskmist turuintressi aruandeperioodi lõpu seisuga.
- Pikaajalised finantsinvesteeringud – hinnang õiglasele väärtusele tugineb investeerimisobjekti diskon-  
teeritud netorahavoogude nüüdisväärtusele.
- Finantskohustused – hinnang õiglasele väärtusele tugineb finantskohustuste tulevaste põhiosa- ning  
intressimaksete diskonteeritud nüüdisväärtusele. Diskontomääraks on aruandeperioodi lõpus kehti-  
nud sarnaste finantskohustuste keskmine turuintress vastavalt Eesti Panga poolt avalikustatud statisti-  
kale.

Finantsinstrumentide õiglase väärtuse võrdlus raamatupidamisväärtusega on esitatud lisa 33.

### Kinnisvarainvesteeringud

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

- diskonteeritud rahavoogude meetod – diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal  
prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase rendituluseid (sh rendihind ruutmeetri kohta ning rendipindade  
täituvus) ja kaasnevaid tegevuskulusid. Sõltuvalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja tõenäosu-

sest 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. Võlaõiguslikus lepingus toodud müügihinna kasutatakse objekti õiglase väärtuse määramiseks vaid juhul, kui kontsernil on piisav kindlus, et asjaõiguslik müügileping sõlmitakse samadel tingimustel (näiteks ostja on teinud aruandeperioodi lõpu seisuga arvestatavas summas ettemakse objekti soetamiseks või asjaõiguslik leping on sõlmitud pärast aruandeperioodi lõppu, kuid enne raamatupidamise aastaaruande avalikustamist). Antud meetodit kasutatakse ka siis, kui võlaõigusliku lepingu sõlmimine on toimunud aruandeperioodi lõpu järgselt, kuid tehingutingimustes on kokku lepitud enne majandusaasta lõppemist ning need ei ole tehingu toimumise hetkeks oluliselt muutunud.

Kontsern hindas kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust võrdlusmeetodil ja diskonteeritud rahavoogude meetodil. Hindamise viisid läbi kontserni kinnisvaraspetsialistid väliste ekspertide kaasabiga. Hindamistulemuste põhjal suurendati Eestis asuvate investeeringute maksumust 914 tuhande euro võrra ning Ukrainas asuva investeeringu maksumust vähendati 166 tuhande euro võrra. Hinnangute muutuse võimalik mõju kinnisvara väärtusele on toodud lisas 12.

EUR '000	31.12.2022	31.12.2021
Intressikandvad kohustused kokku (lisa 15)	23 504	23 694
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 7)	-7 238	-9 031
Neto intressikandvad kohustused	16 266	14 663
Omakapital kokku	27 260	28 126
Investeeringud kapital (intressikandvad kohustused + omakapital)	50 764	51 820
Finantsvõimendus*	32%	28%

\*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, aga mitte vähem kui 25 tuhat eurot.

### 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.

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

**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*
2018	1 859	31 529	0,06	133,9%
2019	1 891	31 529	0,06	55,9%
2020	0	31 529	0	0
2021	3 778	31 529	0,12	65%
2022	0	31 529	0	0

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

**LISA 6. Kontserni ettevõtted**

Nordeconi kontserni on 31.12.2022 seisuga konsolideeritud 20 tütarettevõtet (2021: 20 tütarettevõtet), neist 14 tegutsevad Eestis (2021: 14 ettevõtet), 3 Ukrainas (2021: 3 ettevõtet), 1 Leedus (2021: 1 ettevõtte), 1 Rootsis (2021: 1 ettevõtte) ja 1 Soomes (2021: 1 ettevõtte).

Kontserni emaeetevõtte osalused tütarettevõtetes aruandeperioodi lõpu seisuga:

Ettevõtte nimi	Peamine tegevusala	Asukohariik	Osalus 2022 (%)	Osalus 2021 (%)
Nordecon Betoon OÜ	Betoonitööd	Eesti	52	52
Tariston OÜ	Teedehooldus ja -ehitus	Eesti	100	100
Kaurits OÜ	Rasketehnika rent ja ehituse alltöövõtt	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
NOBE Rakennus OY	Betoonitööd	Soome	52	52
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 NOBE, Eston Ehitus OÜ (kõik asutatud eelmiste ärinimede kaitsmiseks) ja Infra Ehitus OÜ. Kõik eelinimetatud tütarettevõtted asuvad Eestis ning neis puudub aktiivne majandustegevus.

31.12.2022 seisuga kuulus kontserni 2 sidusettevõtet (2021: 2 sidusettevõtet). Täpsem info kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute kohta on toodud lisas 11.

**Finantsinformatsioon olulise mittekontrolliva osalusega tütaretevõtete kohta:**

EUR '000 Ettevõtte	2022			Kokku
	Nordecon Betoon OÜ	NOBE Rakennus OY	Embach Ehitus	
Käibevara	27 505	2 490	13 538	43 533
Põhivara	1 746	0	915	2 661
Lühiajalised kohustused	20 617	1 948	9 335	31 900
Pikaajalised kohustused	1 577	3	1 019	2 599
Omakapital	7 056	539	4 099	11 694
Tulud	96 600	6 330	37 567	140 497
Kasum (-kahjum)	2 786	-222	2 002	4 566
Mittekontrollivale osalusele kuuluv osa	1 337	-107	981	2 211
Mittekontrolliv osalus	48%	48%	49%	
Äritegevuse rahavood	1 178	335	168	1 681
Finantseerimistegevuse rahavood	-1 154	110	-1 062	-2 106
Investeeringustegevuse rahavood	-418	0	0	-418
Netorahavoog	-394	445	-894	-843

EUR '000 Ettevõtte	2021			Kokku
	Nordecon Betoon OÜ	NOBE Rakennus OY	Embach Ehitus	
Käibevara	23 732	2 608	10 107	36 447
Põhivara	652	0	534	1 073
Lühiajalised kohustused	17 226	1 844	6 852	25 922
Pikaajalised kohustused	2 052	3	892	2 947
Omakapital	5 105	761	2 897	8 763
Tulud	65 894	8 281	27 821	101 996
Kasum	1 056	136	481	1 673
Mittekontrollivale osalusele kuuluv osa	507	65	236	808
Mittekontrolliv osalus	48%	48%	49%	
Äritegevuse rahavood	4 892	-733	-431	3 728
Finantseerimistegevuse rahavood	-2 030	750	-1 338	-2 618
Investeeringustegevuse rahavood	-970	0	1	-719
Netorahavoog	1 892	17	-1 768	391

Seisuga 31.12.2022 on kontserni omakapitalis mittekontrolliv osalus kokku 4 345 tuhat eurot (31.12.2021: 2 929 tuhat eurot), sh. Embach Ehitus OÜ 469 tuhat eurot, Nordecon Betoon OÜ 3 394 tuhat eurot ja NOBE Rakennus OY 489 tuhat eurot (31.12.2021: Embach Ehitus OÜ -120 tuhat eurot, Nordecon Betoon OÜ 2 457 tuhat eurot ja NOBE Rakennus OY 595 tuhat eurot). Ülejäänud ettevõtete mittekontrollivad osalused moodustavad kokku -7 tuhat eurot (31.12.2021: -3 tuhat eurot), mis ei ole kontserni jaoks eraldiseisvalt olulise tähtsusega.

## LISA 7. Raha ja raha ekvivalendid

EUR '000	31.12.2022	31.12.2021
Arveldusarved pangas	7 238	9 031
<b>Kokku raha ja raha ekvivalendid</b>	<b>7 238</b>	<b>9 031</b>

Kontsern hoiustab arveldusarvetel olevaid summasid pankade üleöö deposiitides. Üleöö deposiitide intressimäär oli aruandeperioodil 0,01% (2021: 0,01%). 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 lisa 33.

## LISA 8. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

EUR '000		31.12.2022	31.12.2021
<b>Lühiajaline osa</b>	<b>Lisa</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Nõuded ostjate vastu	33	31 882	31 160
Garantiinõuded teostusperioodil	25, 33	6 501	6 063
Nõuded seotud osapoolte vastu	33, 36	373	211
Muud lühiajalised nõuded	33	147	78
<b>Kokku nõuded</b>		<b>38 903</b>	<b>37 512</b>
Nõuded tellijatele ehituslepingutest	25,33	9 181	10 579
<b>Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded</b>		<b>48 084</b>	<b>48 091</b>
<b>EUR '000</b>			
<b>Pikaajaline osa</b>	<b>Lisa</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Antud laenu seotud osapooltele	33, 36	7 899	8 481
Nõuded seotud osapoolte vastu	33, 36	235	328
Muud pikaajalised nõuded	33	470	397
<b>Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded</b>		<b>8 604</b>	<b>9 206</b>

Nõuded ostjate vastu on kajastatud netosummas, millest ebatõenäoliselt laekuvad nõuded moodustavad aruandeperioodi lõpu seisuga -102 tuhat eurot (31.12.2021: -546 tuhat eurot). Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete saldost on toodud lisa 33.

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 kinni peetud mitteresidendi tulumaksu. Vastavalt Ukraina seadusandlusele, peetakse mitteresidendi väljamakstud laenuintressidelt kinni 10% väljamakse summast, mida saab kasutada ainult Eestis väljamakstavate dividendide tulumaksu taasarveldamiseks.

Pikaajalised seotud osapooltele antud laenu koosnevad Ukraina sidusettevõttele antud laenust koos intressidega (lisa 36).

Seisuga 31.12.2022 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 õiglane väärtus, mis on klassifitseeritud standardi IFRS 13 – Õiglase väärtuse määramise põhimõtetest tulenevalt õiglase väärtuse hindamise tasemele 3.

Laenu raamatupidamisväärtus on 31.12.2022 7 899 tuhat eurot (31.12.2021: 8 481 tuhat eurot), laenu põhiosa ja kogunenud intressid moodustavad kokku 11 652 tuhat eurot (31.12.2021: 11 408 tuhat eurot) ning eelmistel perioodidel on laenu hinnatud alla kokku summas 3 753 tuhat eurot, millest 2022. aastal tehtud allahindlus moodustab 826 tuhat eurot (2021: allahindlust ei toimunud). 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 31.12.2022 puudus võimalus saada rahvusvaheliselt tunnustatud sõltumatute hindajate hinnangut kontserni Ukrainasse rajatava arendusprojekti õiglase väärtuse kohta. 2022. aastal tehtud allahindlus tuginedes 2021. aasta lõpu seisuga rahvusvaheliselt tunnustatud sõltumatu hindaja poolt koostatud hindamisaktil. Allahindluse vajadus on tekkinud lähtudes arendusprojekti realiseerimise ajafaktorist ehk arendusprojektide valmimise edasilükkumisest. Kinnistu ei ole saanud sõjategevuses kahjustada ning kontsernil on territoriaalne kontroll kinnistu üle.

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

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

## LISA 9. Ettemaksed

EUR '000	31.12.2022	31.12.2021
Ettemaksed hankijatele	5 951	4 042
Maksude ettemaksed	620	665
Ettemakstud kulud	157	240
<b>Kokku ettemaksed</b>	<b>6 728</b>	<b>4 947</b>

Ettemaksed hankijatele koosnevad ettemaksetest teenuste eest summas 4 779 tuhat eurot (2021: 2 624 tuhat eurot) ja ehitusmaterjalide eest summas 1 172 tuhat eurot (2021: 1 418 tuhat eurot).

## LISA 10. Varud

EUR '000	31.12.2022	31.12.2021
Tooraine ja materjal	4 228	3 885
Lõpetamata toodang	10 793	8 619
Müügiks olevad korterid ja parkimiskohad	223	230
Arendustegevuseks ostetud kinnistud ja ettevalmistuskulud	10 210	12 903
<b>Kokku varud</b>	<b>25 454</b>	<b>25 637</b>

2022. aastal kajastati müüdud teenuste ja kaupade kuludena varusid 282 865 tuhat eurot (2021: 250 912 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	31.12.2022	31.12.2021
Kinnistute arendustegevuse ettevalmistamise kapitaliseeritud kulud	865	883
Ostetud kinnistud	9 345	12 020
<b>Kokku</b>	<b>10 210</b>	<b>12 903</b>
sh laenukasutuskulud	921	844

Kapitaliseeritud laenukasutuskulud moodustasid 2022. aastal 8% kogu kontserni laenukasutuskuludest (2021: 8%).



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 9 345 tuhat eurot (2021: 12 020 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 31.12.2022 on kinnistud kajastatud nende soetusmaksumuses. Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil kinnisvara allahindlusi ei tehtud. Kontserni juhtkond hindab, et 31.12.2022 seisuga on kontsernil ühe aasta jooksul arendusse minevaid kinnistuid kokku summas 4 147 tuhat eurot ja selliseid, mille arendamine võtab aega rohkem kui üks aasta 5 236 tuhat eurot. Kontsern hindab arendustegevuse (alates kinnistu soetamisest kuni arenduse müügini) normaalseks ajaperioodiks 10-15 aastat.

Info panditud varude kohta on toodud lisas 35.

### 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 31.12.2022 ja 31.12.2021 allahindlusvajadust ei tuvastatud. Tundlikkuse analüüs näitas, et juhul kui tegelikud laekumised oleks 10% väiksemad prognoositustest, tuleks kinnistuid alla hinnata ligikaudu 5 957 tuhat eurot.

## LISA 11. Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud

### Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute üldinformatsioon:

Ettevõtte nimi ja investeeringu liik	Asukohamaa	Kontserni osalus		Tegevusala	
		31.12.2022	31.12.2021		
V.I. Center TOV	Sidusettevõtte	Ukraina	44%	44%	Kinnisvaraarendus
Kastani Kinnisvara OÜ	Sidusettevõtte	Eesti	26%	26%	Kinnisvaraarendus

Kontsernil ei ole sidusettevõtetega seotud finantsseisundi aruande väliseid kohustusi. Seisuga 31.12.2022 investeeringute bilansiline maksumus on 0 eurot ning kajastub bilansiväliselt.

### Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute finantsnäitajad

2022

#### Sidusettevõtete finantsnäitajad, esitatuna eraldiseisva ettevõtena:

EUR '000

Ettevõtte	V.I. Center		Kokku
	TOV	Kastani Kinnisvara OÜ	
Käibevara	277	2	279
Põhivara	7 251	0	7 251
Lühiajalised kohustused	24 551	0	24 551
Omakapital	-17 024	2	-17 022
Tulud	0	0	0
Kulud	5 685	0	5 685
Kasum (-kahjum)	-5 685	0	-5 685
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 31.12.2022 kohustused kontserni vastu 11 653 tuhat eurot (31.12.2021 11 412 tuhat eurot) (lisa 8).

Kastani Kinnisvara OÜ osanikud võtsid 15.11.2022 vastu otsuse lõpetada ettevõtte tegevus ja alustada likvideerimis menetlus. Aruandekuupäeva seisuga on likvideerimismenetlus pooleli.

## 2021

### Sidusettevõtete finantsnäitajad, esitatuna eraldiseisva ettevõtteena:

EUR '000

Ettevõtte	V.I. Center TOV	Kastani Kinnisvara OÜ	Kokku
Käibevara	350	15	365
Põhivara	8 624	0	8 624
Lühiajalised kohustused	24 072	38	24 110
Omakapital	-15 097	-24	-15 121
Tulud	0	0	0
Kulud	0	0	0
Kasum (-kahjum)	2 901	0	2 901
Raamatupidamis- väärtus	0	0	0

### Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasumid ja kahjumid:

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

EUR '000	Kajastatud 2022			Kajastatud 2021		
	Kasum / (kahjum)	Perioodi kasu- mis (kahjumis)	Aruande- väliselt	Kasum / (kahjum)	Perioodi kasumis (kahjumis)	Aruande- väliselt
V.I. Center TOV	-5 685	0	-5 685	2 901	0	2 901
Kastani Kinnisvara OÜ	0	0	0	0	0	0
<b>Kokku</b>	<b>-5 685</b>	<b>0</b>	<b>-5 685</b>	<b>2 901</b>	<b>0</b>	<b>2 901</b>

## LISA 12. Kinnisvarainvesteeringud

EUR '000	2022	2021
<b>Kinnisvarainvesteeringud 01.jaanuar</b>	<b>5 599</b>	<b>5 639</b>
Ümberkvalifitseerimine varudest	2 000	0
Kinnisvarainvesteeringute üleshindlus	914	128
Kinnisvarainvesteeringute allahindlus	-166	-168
<b>Kinnisvarainvesteeringud 31.detsember</b>	<b>8 347</b>	<b>5 599</b>

Aruandeperioodil teeniti kinnisvarainvesteeringutelt renditulu 6 tuhat eurot (2021: 6 tuhat eurot) ning haldamisega seotud kulud olid 3 tuhat eurot (2021: 3 tuhat eurot). Kinnisvarainvesteeringutega, mis ei teeni renditulu, ei kaasnenud olulisi haldamisega seotud väljaminekuid. Finantskohustuste tagatiste informatsioon on toodud lisa 35.

Detsembris 2018 omandas Nordecon AS osaluse Ukrainas registreeritud sidusettevõttes Technopolis-2 TOV, ettevõttele kuulub kinnistu Kiieviga külnevas Shastlivi külas. Venemaa sõjaline sissetung Ukrainasse 2022. aasta veebruaris ning jätkuv sõjaline tegevus Ukrainas on muutnud sealse majanduse väga ebakindlaks. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutatavate sisendite ebastabiilsus sõja tingimustes on tinginud olukorra, et seisuga 31.12.2022 puudus võimalus saada rahvusvaheliselt tunnustatud sõltumatute hindajate hinnanguid kontserni Ukrainas asuva kinnistu õiglase väärtuse kohta. Tuginedes 2021. aastal koostatud sõltumatu hindaja hindamisaktile hindas kontsern kinnistu väärtust alla summas 166 tuhat eurot (2021: kasum 2 tuhat eurot). Allahindluse summa on

saadud lähtudes arendusprojekti realiseerimise ajafaktorist ehk arendusprojekti valmimise edasilükkumisest. Kinnistu ei ole saanud sõjategevuses kahjustada ning kontsernil on territoriaalne kontroll kinnistu üle. Seisuga 31.12.2022 on kinnistu väärtuseks 1 812 tuhat eurot.

Eestis asuvate kinnistuste õiglasesse väärtusesse hindamise tulemusena kajastati aruandeperioodil kasumit summas 914 tuhat eurot (2021: kasum 128 tuhat eurot ning kahjum 168 tuhat eurot).

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

Diskonteeritud rahavoogude meetodil hinnatavatel kinnisvarainvesteeringutel on kehtivad detailplaneeringud ning sihtotstarbelt on tegemist äri- ja 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 559-850 eurot vastavalt ehitatava hoone sihtotstarbele (vastavalt tootmis- ja büroohooneid). Ärimaadele rajatavate hoonete ehitushinna suhtelise väiksuse tingivad asukohast tulenevad madalamad nõuded hoonete funktsionaalsusele;
- Diskontomäär 13%;
- Vakantsus 5%;
- Rendihind äripindadel keskmiselt 9,5-10 eurot ruutmeeter, tootmispindadel ja ladudes keskmiselt 5,8 eurot ruutmeeter;
- Prognoosi periood 2023-2032
- Rendi- ja muude tulude indekseeritud kasv on kuni 2,5% aastas (tulenevalt kontserni senisest kogemusest).

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

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

### **Hinnangute muutuste võimalik mõju**

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

- Kui rendihinnad langeksid 5% madalamale hinnangutes kasutatutest - ligikaudu 1 044 tuhat eurot;
- Kui ehitushinnad kallineksid 5% hinnangutes kasutatutest – ligikaudu 738 tuhat eurot;
- Kui kasutatud diskontomäär suureneks 1 protsendipunkti võrra – ligikaudu 459 tuhat eurot.

## LISA 13. Materiaalne põhivara

EUR '000	Maa ja ehitised	Masinaid ja seadmed	Muu põhivara	Lõpetamata ehitus ja ettemak-	Rendivara	Kokku
<b>Soetusmaksumus</b>						
<b>Saldo 31.12.2020</b>	<b>2 949</b>	<b>17 671</b>	<b>4 894</b>	<b>355</b>	<b>15 951</b>	<b>41 820</b>
Soetamine ja parendused	17	184	209	20	2 861	3 291
Müük ja mahakandmine	0	-1 264	-308	-18	-514	-2 104
Ümberklassifitseerimine	219	1 014	680	-218	-1 695	0
Valutakursside muutuste mõju	0	-3	2	0	0	-1
<b>Saldo 31.12.2021</b>	<b>3 185</b>	<b>17 602</b>	<b>5 477</b>	<b>139</b>	<b>16 603</b>	<b>43 006</b>
Soetamine ja parendused	0	286	412	170	4 035	4 903
Müük ja mahakandmine	-13	-1 646	-384	-107	-1 413	-3 563
Ümberklassifitseerimine	0	4 668	-122	-51	-4 545	-50
<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>
<b>Akumuleeritud kulum</b>						
<b>Saldo 31.12.2020</b>	<b>1 087</b>	<b>16 207</b>	<b>2 843</b>	<b>0</b>	<b>3 630</b>	<b>23 767</b>
Aruandeperioodi kulum	202	592	207	0	2 498	3 499
Müük ja mahakandmine	0	-1 219	-252	0	-222	-1 693
Ümberklassifitseerimine	0	120	841	0	-961	0
Valutakursside muutuste mõju	0	-1	1	0	0	0
<b>Saldo 31.12.2021</b>	<b>1 289</b>	<b>15 699</b>	<b>3 640</b>	<b>0</b>	<b>4 945</b>	<b>25 573</b>
Aruandeperioodi kulum	236	953	126	0	2 095	3 410
Müük ja mahakandmine	-15	-1 370	-222	0	-749	-2 356
Ümberklassifitseerimine	-20	3 003	-111	0	-2 872	0
<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>
<b>Jääkmaksumus</b>						
<b>Saldo 31.12.2020</b>	<b>1 862</b>	<b>1 464</b>	<b>2 051</b>	<b>355</b>	<b>12 321</b>	<b>18 053</b>
<b>Saldo 31.12.2021</b>	<b>1 896</b>	<b>1 903</b>	<b>1 837</b>	<b>139</b>	<b>11 658</b>	<b>17 433</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>

Rendivara jaotus põhivara liikide lõikes on toodud lisa 16.

Kohustuste tagamiseks on kontserni ettevõtted seadnud hüpoteeke olemasolevatele kinnistutele ja hoonetele. Kohustuste tagamiseks seatud vara kohta on täiendav info toodud lisa 35.

Põhivara müüdi kokku 816 tuhande euro väärtuses (vt rahavoogude aruanne). 2021.a müüdi põhivara kokku 489 tuhande euro väärtuses. Materiaalse põhivara müügitehingutest saadud kasum kokku moodustas 458 tuhat eurot (2021: 280 tuhat eurot) (Lisa 30).

Materiaalse põhivara kulum kajastati koondkasumiaruande kirjetel „Müüdnud teenuste ja kaupade kulu“ summas 2 514 tuhat eurot (2021: 2 621 tuhat eurot) (lisa 28) ja „Üldhalduskulud“ summas 896 tuhat eurot (2021: 878 tuhat eurot) (lisa 29).

2022. aastal sõlmiti uusi rendilepinguid kokku 3 589 tuhande euro ulatuses (2021: 2 997 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 31.12.2020</b>	<b>18 773</b>	<b>365</b>	<b>863</b>	<b>457</b>	<b>60</b>	<b>20 518</b>
Soetamine ja parendused	0	168	0	16	-60	124
Müük ja mahakandmine	0	0	0	0	0	0
<b>31.12.2021</b>	<b>18 773</b>	<b>534</b>	<b>863</b>	<b>473</b>	<b>0</b>	<b>20 643</b>
Soetamine ja parendused	0	123	0	0	12	135
Müük ja mahakandmine	0	-3	-115	0	0	-118
<b>31.12.2022</b>	<b>18 773</b>	<b>654</b>	<b>748</b>	<b>473</b>	<b>12</b>	<b>20 660</b>
<b>Akumuleeritud kulum ja alla- hindlused</b>						
<b>Saldo 31.12.2020</b>	<b>4 597</b>	<b>92</b>	<b>863</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 552</b>
Aruandeperioodi kulum	0	40	0	0	0	40
Müük ja mahakandmine	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo 31.12.2021</b>	<b>4 597</b>	<b>132</b>	<b>863</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 592</b>
Aruandeperioodi kulum	0	51	0	0	0	51
Müük ja mahakandmine	0	-2	-115	0	0	-117
<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>
<b>Jääkmaksumus</b>						
<b>Saldo 31.12.2020</b>	<b>14 176</b>	<b>273</b>	<b>0</b>	<b>457</b>	<b>60</b>	<b>14 966</b>
<b>Saldo 31.12.2021</b>	<b>14 176</b>	<b>402</b>	<b>0</b>	<b>473</b>	<b>0</b>	<b>15 051</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>

Arendustegevuse kapitaliseeritud väljaminekud on seotud ettevalmistustöödega alustamaks merepõhjust liiva kaevandamist. Ettevalmistustööd jätkuvad 2023. aastal.

Immateriaalse põhivara amortisatsioon kajastati koondkasumiaruande kirjel „Üldhalduskulud“ summas 51 tuhat eurot (2021: 40 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	31.12.2022	EUR '000
	2022	2021		31.12.2021
<b>Nordecon AS</b>				
Firmaväärtus	-	-	11 973	11 973
s.h. hooned			9 216	9 216
rajatised			2 757	2 757
<b>Tütarettevõtted</b>				
Nordecon Betoon OÜ	52%	52%	181	181
Kaurits OÜ	100%	100%	2 022	2 022
<b>Kokku</b>			<b>14 176</b>	<b>14 176</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. 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 2023-2026, millele lisandub terminaalaasta.
- Rahavoogude nüüdisväärtuse leidmisel on diskontomäärana kasutatud kapitali kaalutud keskmist hinda (WACC). Kaaludena kasutatud võõr- ja omakapitali suhe tugineb sarnaste ettevõtete keskmistele turuväärtuses kapitalistruktuuridele, mis Damodarani andmebaasi kohaselt on vastavalt 44% ja 56%.
- Võõrkapitali hind tugineb RTÜ tegelikele laenuintressidele ja on vahemikus 2,6-7,4%. Omakapitali nõutava tulunormina on kasutatud 15%.
- Müügitulu muutus järgmistel perioodidel tugineb RTÜ tegevusplaanidele järgmiste perioodide kohta (sh juhtkonna poolt koostatud eelarve 2023. 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 2023. aastaks) ning hinnangule turuolukorrale segmendis, kus RTÜ tegutseb.
- Äritegevuse rahavoogu mõjutavate üldhalduskulude prognoosil on lähtutud juhtkonna poolt kinnitatud eelarvest 2023. aastaks.
- Käibekapitali tehtavate investeeringute muutuse leidmise aluseks on müügitulu muutus võrreldava perioodi suhtes. Müügitulu absoluutmuutusest on leitud osa (5%), mis hinnanguliselt läheb tarvis käibekapitali täiendamaks kaasamiseks müügitulu kasvuga või vabaneb seoses müügitulu langusega.
- Põhivarasse tehtavate investeeringute muutuse leidmise aluseks on juhtkonna poolt kinnitatud investeeringute eelarve 2023. aastaks, millele on rakendatud edasistel perioodidel sobivat kasvumäära vastavalt hinnangule RTÜ edasise tegevuse kohta.

### Nordecon AS rajatised\*

### Kasutatud eeldused

Prognoosi periood	2023-2026 + terminaalaasta
Diskontomäär	10,3%
Müügitulu muutus	2023: 6%, 2024-2026: aastane liitkasvutempo 12,9% (CAGR), 1,0% terminaalaastal
Brutokasumi määr	2023 eelarve põhjal ning 2024-2026 ja terminaalaastal 5,0%
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 2,0% müügitulust.
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara investeeringud	vt üldised põhimõtted

### Nordecon AS hooned

### Kasutatud eeldused

Prognoosi periood	2023-2026 + terminaalaasta
Diskontomäär	10,7%
Müügitulu muutus	2023: -23,5%, 2024-2026: aastane liitkasvutempo 3,3 (CAGR), 1,0% terminaalaastal
Brutokasumi määr	2023 eelarve põhjal ning 2023-2025 ja terminaalaastal 5,5-6,0%
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 3,5% müügitulust.
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara investeeringud	vt üldised põhimõtted

### Nordecon Betoon OÜ

### Kasutatud eeldused

Prognoosi periood	2023-2026 + terminaalaasta
Diskontomäär	10,7%
Müügitulu muutus	2023: -21%, 2024-2026: aastane liitkasvutempo 3,6% (CAGR), 1,0% terminaalaastal
Brutokasumi määr	2023 eelarve põhjal ning 2024-2026 ja terminaalaastal 5,5-6,0%
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 2,5% müügitulust
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara investeeringud	vt üldised põhimõtted

### Kaurits OÜ

### Kasutatud eeldused

Prognoosi periood	2023-2026 + terminaalaasta
Diskontomäär	10,2%
Müügitulu muutus	2023: 54%, 2024-2026: aastane liitkasvutempo 9,8% (CAGR), 1,0% terminaalaastal
Brutokasumi määr	2023 eelarve põhjal ning 2024-2026 ja terminaalaastal 6,0-7,0%
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 3,0% müügitulust
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara investeeringud	vt üldised põhimõtted, 2023-2026 arvestavad masinapargi jätkuva uuendamisega.

\* alates 01.01.2023 on Nordecon AS teedeehituse segmendi äritegevus viidud kontserni tütarettevõttesse Tariston AS. Nordecon AS rajatiste firmaväärtuse kasutusväärtuse hindamisel on kasutatud Tariston AS prognoose.

Kaetava väärtuse testi tulemusel 2021. ning 2022. 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.

Firmaväärtusega seotud raha teenivate üksuste koondkasutusväärtus ületab teiste muutujate konstantseks jäämise korral investeeringute ja firmaväärtuste summat seni, kuni diskontomäär suureneb üle täiendavat protsendipunkti vastavalt: Kaurits OÜ 0,4 ja Nordecon AS rajatised 0,7. Ülejäänud firmaväärtuste arvutustele diskontomäärade muutumine mõju ei avalda.

Müügitulu muutuse vähenemisel 5 protsendipunkti võrra, teiste muutujate konstantseks jäämise korral, tuleks firmaväärtust hinnata alla järgmiselt: Kaurits OÜ 973 tuhat eurot ja Nordecon AS rajatised 1 964 tuhat eurot. Ülejäänud firmaväärtustel allahindamise vajadust ei teki.



Brutokasumi määra muutuse vähenemisel 1 protsendipunkti võrra, teiste muutujate konstantseks jäämise korral tuleks firmaväärtust hinnata alla järgmiselt: Kaurits OÜ 1 657 tuhat eurot ja Nordecon AS rajatised 2 757 tuhat eurot. Ülejäänud firmaväärtustel allahindamise vajadust ei teki.

## LISA 15. Laenukohustused

### Lühiajalised laenukohustused:

EUR '000	Lisa	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskrediit		11 472	10 248
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil, sh		5 721	6 041
Pangalaenu		2 625	3 074
Rendikohustused	16	3 096	2 967
<b>Lühiajalised laenukohustused kokku</b>		<b>17 193</b>	<b>16 289</b>

### Pikaajalised laenukohustused:

EUR '000	Lisa	31.12.2022	31.12.2021
Pikaajalised laenukohustused kokku		8 936	13 445
sh laenukohustuste lühiajaline osa		2 625	6 041
<b>Pikaajaliste laenukohustuste pikaajaline osa,</b>		<b>6 311</b>	<b>7 405</b>
sh pangalaenu		0	1 073
sh rendikohustused	16	6 311	6 332

### Laenukohustuste ülevaade 31.12.2022:

EUR '000	Alus-		Kuni 1	1-2	Üle 3	Laen	Tagastamise
Laenu liik	valuuta	Intressimäär	aasta	aastat	aasta	kokku	lõpptähtaeg
Arvelduskrediit	EUR	4%	6 230	0	0	6 230	30.05.2023
Arvelduskrediit	EUR	6,5%	4 840	0	0	4 840	20.10.2023
Arvelduskrediit	EUR	5%	402	0	0	402	08.09.2023
Käibekapitali laen	EUR	6k Euribor+5,5%	1 075	0	0	1 075	10.10.2023
Investeeringislaen	EUR	6k Euribor+ 4,0%	1 550	0	0	1 550	05.06.2023
<b>Laenu kokku</b>			<b>14 097</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14 097</b>	

Kontsernil on kohustus kooskõlastada dividendimaksed kontserni tegevust finantseerivate pankadega.

### Laenukohustuste ülevaade 31.12.2021:

EUR '000	Alus-		Kuni 1	1-2	Üle 3	Laen	Tagastamise
Laenu liik	valuuta	Intressimäär	aasta	aastat	aasta	kokku	lõpptähtaeg
Arvelduskrediit	EUR	4%	5 400	0	0	5 400	31.05.2022
Arvelduskrediit	EUR	5,5%	4 790	0	0	4 790	20.10.2022
Arvelduskrediit	EUR	4%	58	0	0	58	08.09.2022
Käibekapitali laen	EUR	6k Euribor+5,5%	1 224	1 073	0	2 297	10.10.2023
Investeeringislaen	EUR	6k Euribor+ 4,0%	1 850	0	0	1 850	05.06.2022
<b>Laenu kokku</b>			<b>13 322</b>	<b>1 073</b>	<b>0</b>	<b>14 395</b>	

### Finantskohustuste seostamine rahavooga:

EUR '000	Lisa	2022	2021
<b>Finantskohustuste saldo aruandeperioodi algul</b>		<b>23 694</b>	<b>25 860</b>
Saadud laenu		4 581	1 922
Saadud laenu tagasimaksed		-4 879	-3 766
Rendimaksed	16	-3 481	-3 318
Sõlmitud rendilepingud	16	3 589	2 997
Tuletisinstrumentide väärtuse muutus		0	-1
<b>Finantskohustuste saldo perioodi lõpul</b>		<b>23 504</b>	<b>23 694</b>

## 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	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Kokku
<b>Soetusmaksumus</b>					
<b>Saldo 31.12.2020</b>		<b>2 773</b>	<b>13 178</b>	<b>0</b>	<b>15 951</b>
Soetamine ja parendused		62	2 777	22	2 861
Müük ja mahakandmine		0	-514	0	-514
Ümberklassifitseerimine põhivaraks		0	-1 695	0	-1 695
<b>Saldo 31.12.2021</b>		<b>2 835</b>	<b>13 746</b>	<b>22</b>	<b>16 603</b>
Soetamine ja parendused		988	3 047	0	4 035
Müük ja mahakandmine		-404	-1 009	0	-1 413
Ümberklassifitseerimine põhivaraks		0	-4 545	0	-4 545
<b>Saldo 31.12.2022</b>		<b>3 419</b>	<b>11 239</b>	<b>22</b>	<b>14 680</b>
<b>Akumuleeritud kulum</b>					
<b>Saldo 31.12.2020</b>		<b>588</b>	<b>3 042</b>	<b>0</b>	<b>3 630</b>
Aruandeperioodi kulum		571	1 921	6	2 498
Müük ja mahakandmine		0	-222	0	-222
Ümberklassifitseerimine põhivaraks		0	-961	0	-961
<b>Saldo 31.12.2021</b>		<b>1 159</b>	<b>3 780</b>	<b>6</b>	<b>4 945</b>
Soetamine ja parendused		0	0	0	0
Aruandeperioodi kulum		484	1 604	7	2 095
Müük ja mahakandmine		-195	-554	0	-749
Ümberklassifitseerimine põhivaraks		0	-2 872	0	-2 872
<b>Saldo 31.12.2022</b>		<b>1 448</b>	<b>1 958</b>	<b>13</b>	<b>3 419</b>
<b>Jääkmaksumus</b>					
<b>Saldo 31.12.2020</b>		<b>2 185</b>	<b>10 136</b>	<b>0</b>	<b>12 321</b>
<b>Saldo 31.12.2021</b>		<b>1 676</b>	<b>9 966</b>	<b>16</b>	<b>11 658</b>
<b>Saldo 31.12.2022</b>		<b>1 971</b>	<b>9 281</b>	<b>9</b>	<b>11 261</b>

## Rendikohustused

### Kontsern rentnikuna

EUR '000	Lisa	2022	2021
<b>Rendikohustus aruandeperioodi algul</b>		<b>9 299</b>	<b>9 655</b>
Lisandumine aruandeperioodil		3 589	2 997
Tasaarveldused		0	-35
Aruandeperioodil tasutud põhiosamaksed		-3 481	-3 318
<b>Rendikohustus aruandeperioodi lõpus</b>		<b>9 407</b>	<b>9 299</b>
sh maksetähtaeg alla 1 aasta	15	3 096	2 967
sh maksetähtaeg 1-5 aastat	15	6 311	6 332
Alusvaluuta EUR		9 407	9 299
Intressimäär EUR põhistel lepingutel*		2,9%- 5,9%	1,9%- 4,2%
Kaalutud keskmine intressimäär		4,1%	2,8%
Aruandeperioodi intressikulu		291	300
Rendilepingutega seotud raha väljamaksed		-3 772	-3 618

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

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

EUR '000	2022			2021		
	Kohustuse tagasimaksmine	Rendimaksete miinimumsumma*	Intress	Rendimaksete miinimumsumma	Rendimaksete miinimumsumma	Intress
Kuni 1 aasta	3 435	339	3 096	3 201	234	2 967
1-5 aastat	6 742	432	6 311	6 611	279	6 332
<b>Kokku</b>	<b>10 177</b>	<b>771</b>	<b>9 407</b>	<b>9 812</b>	<b>513</b>	<b>9 299</b>

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

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

## Kasumiaruandes kajastatud lühiajalised rendid

EUR '000	
<b>2022- rendilepingud IFRS 16 kohaselt</b>	
Intressikulu rendilepingutelt	291
Väheväärtuslike varade ja lühiajaliste rendilepingute rendikulu	6403
<b>2021 – rendilepingud IFRS 16 kohaselt</b>	
Intressikulu rendilepingutelt	300
Väheväärtuslike varade ja lühiajaliste rendilepingute rendikulu	9 760

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	31.12.2022	31.12.2021
Võlad hankijatele		46 121	44 752
Ehituslepingute tekkepõhised kulud		18 754	12 400
Võlad seotud osapooltele	36	269	172
<b>Kokku võlad hankijatele lühiajaline osa</b>	<b>33</b>	<b>65 144</b>	<b>57 324</b>
Võlad hankijatele	33	2 769	4 178
<b>Kokku võlad hankijatele pikaajaline osa</b>		<b>2 769</b>	<b>4 178</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	31.12.2022	31.12.2021
Võlad töövõtjatele		4 556	4 094
Maksuvõlad		3 607	2 708
Dividendivõlad		14	14
Viitvõlad		89	44
Muud võlad		58	599
<b>Kokku muud võlad lühiajaline osa</b>	<b>33</b>	<b>8 324</b>	<b>7 459</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		31.12.2022	31.12.2021
Käibemaks		1 416	722
Üksikisiku tulumaks		622	484
Sotsiaalmaks		990	831
Muud maksuvõlad		253	411
Edasilükkunud tulumaksukohustus		326	260
<b>Kokku maksuvõlad</b>		<b>3 607</b>	<b>2 708</b>

## LISA 19. Ettemaksed

EUR '000	Lisa	31.12.2022	31.12.2021
Võlad tellijatele ehituslepingutest	25	3 600	4 179
Ettemaksed kaupade ja teenuste eest		3 396	7 360
<b>Kokku ettemaksed</b>		<b>6 996</b>	<b>11 539</b>

## LISA 20. Eraldised

EUR '000		31.12.2022	31.12.2021
Lühiajalised eraldised		1 288	707
Pikaajalised eraldised		2 049	2 044
<b>Kokku eraldised</b>		<b>3 337</b>	<b>2 751</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.

<b>Garantiieraldis (EUR '000)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Algsaldo</b>	<b>1 335</b>	<b>1 309</b>
Eraldise kasutamine ja tühistamine	-1 334	-1 020
Moodustatud garantiitööde eraldis	1 603	1 046
<b>Lõppsaldo</b>	<b>1 604</b>	<b>1 335</b>
sh lühiajaline osa	685	421
sh pikaajaline osa	919	914
<b>Rekultiveerimiseraldis (EUR '000)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Algsaldo</b>	<b>1 280</b>	<b>1 017</b>
Eraldise kasutamine ja tühistamine	-202	-34
Moodustatud rekultiveerimiseraldis	221	297
<b>Lõppsaldo</b>	<b>1 299</b>	<b>1 280</b>
sh lühiajaline osa	169	150
sh pikaajaline osa	1 130	1 130

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

<b>Muud eraldised (EUR '000)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Algsaldo</b>	<b>136</b>	<b>380</b>
Eraldise moodustamine	600	136
Eraldise kasutamine	-302	-380
<b>Lõppsaldo</b>	<b>434</b>	<b>136</b>
sh lühiajaline osa	434	136
sh pikaajaline osa	0	0

Muud eraldised sisaldavad eraldisi ressursitasude, teadaolevate kohtukulude ja kahjunõuete ning pooleliolevate kahjumlike ehituslepingute katteks. Kahjumlike ehituslepingute eraldist seisuga 31.12.2022 ei ole moodustatud (31.12.2021: 136 tuhat eurot).

## LISA 21. Omakapital

### Aktsiakapital

<b>EUR '000</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
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 fondi emissiooni teel.

## Reservkapital

Vastavalt Eesti äriseadustikule moodustavad äriühingud seaduses ette nähtud kohustusliku reservkapitali. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitali summast. Reservkapitali võib kasutada ettevõtte kahjumi katmiseks ning aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist on keelatud teha aktsionäridele väljamakseid. Kohustuslik reservkapital aasta lõpus moodustas 2 554 tuhat eurot (31.12.2021: 2 554 tuhat eurot).

## Realiseerumata kursivahed

Realiseerumata kursivahed koosnevad valuutakursside erinevustest, mis tekivad seoses välismaal asuvate tütar-ettevõtete finantsaruannete ümberarvutamise ja kontserni esitusvaluutasse. Realiseerumata kursivahed aasta lõpus moodustasid 3 316 tuhat eurot (31.12.2021: 1 948 tuhat eurot). Muudatus on tingitud Ukrainas ning Rootsis asuvate tütar-ettevõtete arvestusvaluuta kursi muutustest euro suhtes.

## Dividendid

01.06.2021 toimunud aktsionäride erakorralisel koosolekul otsustati maksta seisuga 31.12.2020 jaotamata kasumi arvelt dividende 0,06 eurot aktsia kohta. Kokku moodustas dividendimakse 1 889 tuhat eurot ning dividendid maksti aktsionäridele välja 29.09.2021 (lisa 5).

2022. aasta dividende ei makstud.

## LISA 22. Puhaskasum aktsia kohta

Tavapuhaskasum aktsia kohta leitakse jagades emaeettevõtte 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.

	2022	2021
Perioodi puhaskasum (kahjum) emaeettevõtte aktsionäridele tuhandetes eurodes	-3 650	-6 310
Perioodi keskmine aktsiate arv tuhandetes	31 528	31 528
Tavapuhaskasum aktsia kohta eurodes	-0,12	-0,20
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta eurodes	-0,12	-0,20

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

## LISA 23. Aktsiapõhised maksed

27.05.2014 toimunud aktsionäride üldkoosolek kiitis heaks aktsiaoptiooni programmi, mille eesmärgiks on Nordecon AS-i tegevjuhtkonna motiveerimine aktsionärideks kaasamise kaudu, et tagada ettevõtte juhtimise järjepidevus ja majandustulemuste paranemine ning võimaldada juhtkonnal saada kasu oma töö tulemusel aktsia väärtuse suurenemisest. Aktsiaoptiooni tingimuste täitmiseks emiteeris Nordecon AS 2014. aasta juulis kokku 1 618 tuhat uut aktsiat maksumusega 1 582 tuhat eurot, suurendades aktsiakapitali 1 035 tuhande euro võrra 20 692 tuhande euroni ning soetas samas mahus ning hinnaga omaaktsiad. 24.05.2017 ja 23.05.2018 toimunud aktsionäride üldkoosolekutel muudeti aktsiaoptiooni programmi tingumusi, pikendati aktsiaoptiooni teostamise perioodi ning muudeti juhataste liikmete aktsiaoptiooni aktsiate arvu. Aktsiaoptiooni programmi tähtaeg oli 2022. aasta septembris. Programmi raames realiseeriti aktsiaoptioone 229 857 aktsia ulatuses ning kehtivuse on kaotanud aktsiaoptioone 1 388 898 aktsia ulatuses.

## 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 segmendi müügitulus ning vastavad näitajad on segmendiaruandes eristatud. Info suurima kliendi müügitulu osakaalu kohta on toodud lisas 5 alapeatükis „Krediidirisk“.

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

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

## 2022

EUR '000

	Lisa	Hooned	Rajatised	Kokku
<b>Müügitulu kokku</b>		<b>260 585</b>	<b>62 848</b>	<b>323 433</b>
Segmentide vaheline müügitulu		0	-800	-800
<b>Müügitulu välistelt klientidelt</b>	27	<b>260 585</b>	<b>62 048</b>	<b>322 633</b>
<b>Segmendi brutokasum</b>		<b>10 725</b>	<b>-1 480</b>	<b>9 245</b>
Kulum		-734	-2 123	-2 857
<b>Segmendi vara</b>		<b>111 194</b>	<b>20 102</b>	<b>131 296</b>
Investeeringud põhivarasse		2 319	2 370	4 689

## 2021

EUR '000

	Lisa	Hooned	Rajatised	Kokku
<b>Müügitulu kokku</b>		<b>216 070</b>	<b>72 200</b>	<b>288 270</b>
Segmentide vaheline müügitulu		0	-85	-85
<b>Müügitulu välistelt klientidelt</b>	27	<b>216 070</b>	<b>72 115</b>	<b>288 185</b>
<b>Segmendi brutokasum</b>		<b>4 250</b>	<b>712</b>	<b>4 962</b>
Kulum		-668	-2264	-2 932
<b>Segmendi vara</b>		<b>103 185</b>	<b>25 761</b>	<b>128 946</b>
Investeeringud põhivarasse		515	2 698	3 213

2022. aastal ei moodustanud ühegi tellija valmidusastme põhine müügitulu üle 10% kontserni müügitulust. Võrreldaval, 2021. aastal, moodustas üle 10% müügitulust Transpordiametilt, 38 810 tuhat eurot, mis kajastub rajatiste segmendis.



Hoonete segmendi müügitulu sisaldab kontserni omaarenduste müügitulu aruandeaastal 11 459 tuhat eurot ning brutokasumit 2 395 tuhat eurot (2021: vastavalt 3 097 ja 562 tuhat eurot).  
Ehituslepingute müügitulu moodustas 2022. aastal kokku 305 307 tuhat eurot (2021: 280 073 tuhat eurot).

## Segmentide müügitulu seostamine konsolideeritud müügituluga

EUR '000	2022	2021
Raporteeritavate segmentide müügitulu	323 433	288 270
Segmentide vaheline müügitulu	-800	-85
Raporteeritavate segmentide jagamatu müügitulu	227	349
<b>Konsolideeritud müügitulu</b>	<b>322 860</b>	<b>288 534</b>

## Segmendikasumi seostamine äri- ja maksustamiseelse kasumiga

EUR '000	2022	2021
Raporteeritavate segmentide kasum	9 245	4 962
Raporteeritavate segmentide jagamatu kahjum	-750	-941
<b>Brutokasum kokku</b>	<b>8 495</b>	<b>4 021</b>
Jagamata kulud:		
Turunduskulud	-490	-559
Üldhalduskulud	-7 287	-6 053
Muud äritulud (kulud)	1 587	-1 745
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>2 305</b>	<b>-4 336</b>
Finantstulud	258	958
Finantskulud	-3 740	-1 320
<b>Maksustamiseelne kasum (kahjum)</b>	<b>-1 177</b>	<b>-4 698</b>

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

## Segmendi vara seostamine koguvaraga

EUR '000	31.12.2022	31.12.2021
Raporteeritavate segmentide vara	131 296	128 946
Segmentide vahelised elimineerimised	-28	0
Raporteeritavate segmentide jagamatu vara	6 066	6 125
<b>Konsolideeritud vara</b>	<b>137 334</b>	<b>135 071</b>

## Geograafiline informatsioon

Müügitulu (EUR '000)	2022	2021
Eesti	308 982	272 051
Ukraina	1 202	4 263
Soome	6 684	8 293
Rootsi	0	126
Läti	2 574	3 801
Leedu	3 418	0
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>322 860</b>	<b>288 534</b>
<b>Vara paiknemine* (EUR '000)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Eesti	39 320	21 488
Ukraina	1 830	2 017
<b>Vara kokku</b>	<b>41 150</b>	<b>23 505</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 finantsinfo:

Lõpetamata ehituslepingud alates projekti algusest (EUR '000)	31.12.2022	31.12.2021
Lõpetamata ehituse kulud	241 257	207 407
Projektide brutokasum	10 100	7 715
Müügitulu valmidusastme meetodil	251 357	215 121
Esitatud nõuded tellijatele	245 776	208 721
<b>Esitatud nõuete ja valmidusastme meetodil arvestatud tulu erinevus</b>	<b>-5 581</b>	<b>-6 400</b>
sh nõuded tellijatele (lisa 8)	9 181	10 579
sh võlad tellijatele (lisa 19)	3 600	4 179

### Esitatud nõuete ja kohustuste olulisemad muutused

EUR '000	Nõuded tellijatele	Võlad tellijatele
<b>Saldo 01.01.2021</b>	<b>14 974</b>	<b>2 200</b>
Aruandeperioodil kajastatud müügitulu, mis sisaldus perioodi algul võlad tellijatele saldoss	-	-2 168
Aruandeperioodil kajastatud nõuded, mis sisaldasid perioodi algul nõuded tellijatele saldoss	-14 285	-
Ülejäänud tekkepõhise tulu ja esitatud arvete vahe	9 890	4 146
<b>Saldo 31.12.2021</b>	<b>10 579</b>	<b>4 179</b>
Aruandeperioodil kajastatud müügitulu, mis sisaldus perioodi algul võlad tellijatele saldoss	-	-4 116
Aruandeperioodil kajastatud nõuded, mis sisaldasid perioodi algul nõuded tellijatele saldoss	-9 746	-
Ülejäänud tekkepõhise tulu ja esitatud arvete vahe	8 348	3 537
<b>Saldo 31.12.2022</b>	<b>9 181</b>	<b>3 600</b>

Aruandeperioodi lõpu seisuga on ehituslepingutega seotud garantiiperioodiaegseid lepingulisi kinnipidamisi 6 501 tuhat eurot (31.12.2021: 6 063 tuhat eurot) (lisa 8).

Seisuga 31.12.2022 ehituslepingute teostamata tööde portfelist, summas 149 799 tuhat eurot, realiseerub 2023. aastal 85% ning 2024. aastal ja hiljem 15%.

## LISA 26. Osalemine ühissettevõtmistes

Kontsern osaleb ühissettevõtmistes, mille aluseks on ühissettevõtmise läbiviimiseks sõlmitud seltsinguleping. Seltsingulepingus on kirjeldatud, millises osas on seltsingu osapooltel õigus ühissettevõtmise käigus tekkinud tulule ja millises osas peavad nad kandma kulusid. Kuna seltsingulepingute täitmiseks ei ole asutatud äriühinguid, siis ehitustegevuse läbiviimiseks kasutusel olev vara, kaasnevad kohustused ning teenitud tulud ja kulud on kajastatud ühissettevõtja finantsaruannetes vastavalt majandusüksuse printsiibile ning konsolideeritud finantsaruannetes ei ole tehtud korrigeerimisi ega muid konsolideerimistoiminguid. Vanessa tuulepargi ehitus toimub Lätis, ülejäänud ühissettevõtmised on Eestis.

Ühissettevõtmise nimetus EUR '000	Osalus ühissettevõtmises		Lepingu kogumaht	
	2022	2021	2022	2021
Pakendikeskuse logistikakeskus	-	50%	-	5 335
Porto Franco kaubandus- ja ärihoone II etapi betooni tööd	-	39%	-	21 240
Jahu 4/ Suur-Patarei 13 ärihooned	-	50%	-	6 550
Vanessa tuulepark	38%	38%	15 773	13 961
Porto Franco H4 ehitustööd	50%	50%	9 326	7 652

## LISA 27. Müügitulu

2022

EUR '000	Hooned	Rajati-	Kokku
<b>Müügitulu kliendilepingutest</b>	<b>259 671</b>	<b>62 848</b>	<b>322 519</b>
sh peatöövõtt	241 882	49 279	291 161
alltöövõtt	6 330	7 816	14 146
omaarendus	11 459	0	11 459
teehoole	0	4 465	4 465
Rent	0	1 288	1 288
Segmentide vaheline müügitulu	0	-800	-800
<b>Muu müügitulu</b>	<b>914</b>	<b>0</b>	<b>914</b>
sh kinnisvarainvesteeringud	914	0	914
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>260 585</b>	<b>62 048</b>	<b>322 633</b>
<b>Müügitulu kliendilepingutest</b>	<b>259 671</b>	<b>62 848</b>	<b>322 519</b>
s.h. müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	11 459	0	11 459
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	248 212	62 848	311 060

2021

EUR '000	Hooned	Rajatised	Kokku
<b>Müügitulu kliendilepingutest</b>	<b>216 070</b>	<b>72 200</b>	<b>288 270</b>
sh peatöövõtt	204 692	53 171	257 863
alltöövõtt	8 281	13 929	22 210
omaarendus	3 097	0	3 097
teehoole	0	3 814	3 814
rent	0	1 285	1 285
Segmentide vaheline müügitulu	0	-84	-84
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>216 070</b>	<b>72 115</b>	<b>288 185</b>
<b>Müügitulu kliendilepingutest</b>	<b>216 070</b>	<b>72 200</b>	<b>288 270</b>
s.h. müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	3 097	0	3 097
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	212 973	72 200	285 173

## LISA 28. Müüdnud teenuste ja kaupade kulu

EUR '000	2022	2021
Teenus, kaup, materjal	287 791	259 320
Tööjõukulud	23 609	22 019
Kulum (lisa 13)	2 514	2 621
Muud kulud	451	553
<b>Kokku müüdnud toodangu kulud</b>	<b>314 365</b>	<b>284 513</b>

Aruandeperioodil töötas kontsernis keskmiselt 658 töötajat (2021: 685 töötajat), lisaks võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutavaid isikuid (välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtjad) 21 ning juriidilise isiku juhtimis- või kontrollor-gani liikmeid 17 (2021: vastavalt 23 ja 17).

## LISA 29. Üldhalduskulud

EUR '000	2022	2021
Teenus, kaup, materjal	2 534	1 959
Tööjõukulud	3 574	2 973
Kulum (lisa 13, 14)	947	918
Muud kulud	232	203
<b>Kokku üldhalduskulud</b>	<b>7 287</b>	<b>6 053</b>

## LISA 30. Muud äritulud ja -kulud

## Muud äritulud

EUR '000	Lisa	2022	2021
Kasum materiaalse põhivara müügist	13	458	280
Kinnisvara müügikasum		0	28
Muud äritulud		1 591	211
<b>Kokku muud äritulud</b>		<b>2 049</b>	<b>519</b>

Swencn AB võlausaldajate poolt heakskiidetud saneerimiskava kohaselt kuulus võlausaldajatele tasumiseks 25% esitatud nõuetest, mille tulemusena on 2022. aastal kajastatud muu ärituluna 1 560 tuhat eurot. V.t ka peatükk „Kontserni äritegevuse korraldus Eestis ja välisriigides“

## Muud ärikulud

EUR '000	Lisa	2022	2021
Materiaalse põhivara müük ja maha kandmine		14	8
Neto kahjum (-kasum) nõuete allahindamisest ja tühistamisest	33	319	2 144
Kahjum valuutakursi muutustest		3	0
Muud ärikulud		126	112
<b>Kokku muud ärikulud</b>		<b>462</b>	<b>2 264</b>

## LISA 31. Finantstulud ja -kulud

## Finantstulud

EUR '000	2022	2021
Intressitulu antud laenudelt	237	213
Kasum valuutakursi muutustest	0	731
Muud finantstulud	21	14
<b>Kokku finantstulud</b>	<b>258</b>	<b>958</b>

Aruandeperioodi intressitulu antud laenudelt koosneb seotud osapooltele antud laenude intressitulust summas 218 tuhat eurot (2021: 213 tuhat eurot) (lisa 36).

## Finantskulud

EUR '000	2022	2021
Intressikulud	929	982
Kahjum valuutakursi muutustest	1 528	0
Muud finantskulud	1 283	338
<b>Kokku finantskulud</b>	<b>3 740</b>	<b>1 320</b>

2022. a kahjum valuutakursi muutustest summas 1 528 tuhat eurot koosneb kontserni Ukrainas ja Rootsis asuvalle tütarettevõttele eurodes antud laenude ümberhindamisest kohalikku valuutasse. Eelmisel aruandeperioodil saadi ümberhindamisest kursikasumit 731 tuhat eurot. 2022. aasta muud finantskulud sisaldavad Ukrainas asuvalle siduettevõttele V.I. Center TOV antud laenu allahindlust summas 825 tuhat eurot.

## LISA 32. Tulumaksukulu

EUR '000	2022	2021
Puhaskasum (kahjum)	-1 441	-5 506
Tulumaksukulu makstud dividendidelt	-200	-810
Edasilükkunud tulumaksukohustus	-64	2
<b>Maksustamiseelne kasum (kahjum)</b>	<b>-1 177</b>	<b>-4 698</b>
Tulumaks kasutades emattevõtte maksumäära	-64	-1
Dividendide tulumaks Eesti äriühingute poolt makstud dividendidelt	-200	-767
Välisriikide ettevõtete tulumaks	0	-40
<b>Kokku tulumaks</b>	<b>-264</b>	<b>-808</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 31.12.2022 on kajastatud bilansis dividendide edasilükkunud tulumaksukohustus summas 325 tuhat eurot, (31.12.2021: 261 tuhat eurot). 31.12.2022 seisuga on kontserni tütar- ja sidusettevõtete ajutiste erinevuste summa 18 993 tuhat eurot. (31.12.2021: 16 751 tuhat eurot). 2022. aastal maksid kontserni Eesti tütaretevõtted netodividendidena 1 635 tuhat eurot, millega kaasnes tulumaksukulu 200 tuhat eurot (2021: vastavalt 4 952 tuhat eurot ja 767 tuhat eurot). Kontserni mittekontrollivale osalusele tasutud osa dividendidest moodustas 793 tuhat eurot (2021: 1 236 tuhat eurot).

## LISA 33. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine

## Krediidirisk

## Maksimaalne krediidirisk aruandeperioodi lõpu seisuga:

EUR '000	Lisa	2022	2021
Raha ja raha ekvivalendid	7	7 238	9 031
Nõuded ostjate vastu	8	31 882	31 160
Garantiinõuded teostusperioodil	8	6 501	6 063
Nõuded seotud osapoolte vastu	8	608	539
Antud laenud seotud osapooltele	8	7 899	8 481
Muud nõuded	8	617	475
Nõuded tellijatele ehituslepingutest	8	9 181	10 579
<b>Kokku</b>		<b>63 926</b>	<b>66 328</b>

Nõuded kolmandatele osapooltele on tagamata, v.a. V.I. Center TOV antud laen summas 7 899 tuhat eurot (31.12.2021: 8 481 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 määrast, madalaks. Kontserni klientideks on olulises osas avaliku sektori ettevõtted ning suured äriühingud, kellel on piisav krediitvõime. Krediidasutustest on kontserni põhilisteks koostööpartneriteks Swedbank AS, Luminor Bank AS, SEB Pank AS ja Coop Pank AS. Swedbank AS'ile ja SEB Pank AS'ile eraldi reitingut ei tehta. Swedbank AS-i emattevõtte Swedbank AB omab Moody'se pikaajalist krediidireitingut Aa3. SEB Pank AS-i emattevõtte Skandinaviska Enskilda Banken AB omab Moody'se pikaajalist krediidireitingut Aa2. Luminor Bank AS omab Moody'se krediidireitingut A2 ning Coop Pank AS Baa1.

## Finantsvara jagunemine geograafilise tekkekoha järgi aruandeperioodi lõpu seisuga:

EUR '000	2022	2021
Eesti	53 176	54 466
Ukraina	8 271	9 415
Rootsi	516	490
Soome	1 963	1 957
<b>Kokku</b>	<b>63 926</b>	<b>66 328</b>

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

EUR '000	Nõuded ostjate vastu	31.12.2022		31.12.2021	
		Allahindlus	Nõuded ostjate vastu	Allahindlus	
Maksetähtaeg pole saabunud	26 979	0	27 019	0	
Hilinenud 0-30 päeva	2 065	0	1 805	0	
Hilinenud 31-180 päeva	996	0	377	0	
Hilinenud üle 180 päeva*	1 945	-103	2 505	-546	
<b>Kokku</b>	<b>31 985</b>	<b>-103</b>	<b>31 706</b>	<b>-546</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 ebatõenäoliselt laekuvate nõuete saldos aasta jooksul:**

EUR '000	2022	2021
Algsaldo	-546	-153
Kahjum nõuete väärtuse langusest	-319	-2 144
Aruandeaastal lootusetuks tunnistatud nõuded	762	1 751
<b>Kokku</b>	<b>-103</b>	<b>-546</b>

Netokahjum aruandeperioodi nõuete allahindamisest ja hinnangute muutumisest moodustas 319 tuhat eurot (2021: 2 144 tuhat eurot) (lisa 30).

Aruandeperioodil tunnistati varem alla hinnatud nõudeid lootusetult laekuvateks 762 tuhande euro väärtuses (2021: 1 751 tuhat eurot).

**Likviidsusrisk**

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

EUR '000	Raamatupidamisväärtus	Lepingulised rahavood	Kuni 6 kuud	6-12 kuud	1-2 aastat	31.12.2022
						Üle 3 aasta
<b>Finantskohustus*</b>						
Arvelduskrediit (lisa 15)	11 472	11 847	6 334	5 513	0	0
Panga- ja muud laenud (lisa 15)	2 625	2 765	2 305	460	0	0
Rendikohustused (lisa 16)	9 407	10 177	1 716	1 718	4 569	2 174
Võlad hankijatele (lisa 17)	67 913	67 913	64 306	838	2 769	0
Muud võlad (lisa 18)	8 324	8 324	8 324	0	0	0
<b>Kokku</b>	<b>99 741</b>	<b>101 026</b>	<b>82 985</b>	<b>8 529</b>	<b>7 338</b>	<b>2 174</b>

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

EUR '000	Raamatupidamisväärtus	Lepingulised rahavood	Kuni 6 kuud	6-12 kuud	1-2 aastat	31.12.2021
Finantskohustus*						Üle 3 aasta
Arvelduskrediit (lisa 15)	10 248	10 555	5 491	5 064	0	0
Panga- ja muud laenud (lisa 15)	4 147	4 507	2 613	715	1 179	0
Rendikohustused (lisa 16)	9 299	9 812	1 788	1 413	4 538	2 073
Võlad hankijatele (lisa 17)	61 502	61 502	51 734	5 590	4 178	0
Muud võlad (lisa 18)	7 459	7 459	7 459	0	0	0
<b>Kokku</b>	<b>92 655</b>	<b>93 835</b>	<b>69 085</b>	<b>12 782</b>	<b>9 895</b>	<b>2 073</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 188 tuhat eurot, fikseeritud intressimääraga 4,0% aastas;
- Arvelduskrediit summas 160 tuhat eurot, fikseeritud intressimääraga 6,5% aastas;
- Arvelduskrediit summas 198 tuhat eurot, fikseeritud intressimääraga 5,0% aastas.

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

EUR '000	2022	2021
Eesti	98 402	88 843
Ukraina	281	370
Rootsi	50	2 966
Leedu	0	1
Soome	1 009	475
<b>Kokku</b>	<b>99 742</b>	<b>92 655</b>

**Aruandevaliselt kajastatud garantiikohustused**

Pangad on väljastanud kontserni eest ehitustegevusega seotud garantiisid summas 40 664 tuhat eurot (2021: 45 605 tuhat eurot) tähtajaga kuni 2026. aasta. Kontserni juhatuse hinnangul on garantiide realiseerumise risk aruandeperioodi lõpu seisuga madal. Aruandeperioodil ega ka võrreldaval 2021. aastal, ei ole kontserni vastu realiseeritud ühtegi panga poolt väljastatud garantiid ehitustegevusest tulenevate kohustuste mittetäitmise tõttu.

## Valuutarisk

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

31.12.2022			
'000	EUR	SEK	UAH
Raha ja raha ekvivalendid	7 192	343	561
Lühiajalised nõuded	53 638	436	44 223
Pikaajalised nõuded	8 604	0	0
<b>Kokku</b>	<b>69 434</b>	<b>779</b>	<b>44 784</b>
Lühiajalised kohustused	97 148	5 390	51 146
Pikaajalised kohustused	11 128	0	0
<b>Kokku</b>	<b>108 276</b>	<b>5 390</b>	<b>51 146</b>
<b>Kokku netopositsioon</b>	<b>-38 842</b>	<b>-4 611</b>	<b>-6 362</b>

31.12.2021			
'000	EUR	SEK	UAH
Raha ja raha ekvivalendid	8 927	56	3 041
Lühiajalised nõuded	51 151	5 486	41 803
Pikaajalised nõuded	9 206	0	0
<b>Kokku</b>	<b>69 284</b>	<b>5 542</b>	<b>44 844</b>
Lühiajalised kohustused	88 911	28 246	51 066
Pikaajalised kohustused	13 627	0	0
<b>Kokku</b>	<b>102 538</b>	<b>28 246</b>	<b>51 066</b>
<b>Kokku netopositsioon</b>	<b>-33 254</b>	<b>-22 704</b>	<b>-6 222</b>

**Aruandeperioodi lõpus kehtinud vahetuskursid euro suhtes:**

	Kuupäev	Rootsi kroon (SEK)	Ukraina grivna (UAH)
1 euro (EUR)	31.12.2022	11,1218	38,9510
1 euro (EUR)	31.12.2021	10,2503	30,9226



### 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	31.12.2022	31.12.2021
Euro tugevnemine 10%	53	220
Euro nõrgenemine 10%	-64	-268

## Intressirisk

Kontserni intressikandvad finantsinstrumendid aruandeperioodi lõpu seisuga:

EUR '000	2022	2021
<b>Fikseeritud intressiga finantsinstrumendid</b>		
Finantsvara (antud laenu seotud osapooltele ja juriidilistele isikutele) (lisa 8)	7 899	8 481
Finantskohustused (lisa 15)	11 472	10 248
<b>Netopositsioon kokku</b>	<b>-3 573</b>	<b>-1 767</b>
<b>Muutuvosa sisaldava intressiga finantsinstrumendid</b>		
Finantsvara (Raha ja raha ekvivalendid) (lisa 7)	7 238	9 031
Finantskohustused (sh rendikohustus) (lisa 15, 16)	12 032	13 446
<b>Netopositsioon kokku</b>	<b>-4 794</b>	<b>-4 415</b>
<b>Aruandeperioodi lõpu seisuga intressikandvate kohustuste intressimäärade muutuvasad:</b>		
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
3 kuu Euribor	2,184%	-0,572%
6 kuu Euribor	2,726%	-0,546%

### Hinnangute muutuse võimalik mõju

Intressimäärade muutuvasa suurenemine või vähenemine 100 baaspunkti võrra suurendaks või vähendaks finantskohustustega seotud tulevaste perioodide intressikuludid summas 196 tuhat eurot (2021: 228 tuhat eurot). Analüüs eeldab, et muud võimalikud muutujad jäävad hinnangu andmisel konstantseks.

## Õiglane väärtus

Finantsinstrumentide õiglane väärtus aruandeperioodi lõpu seisuga võrrelduna raamatupidamisväärtustega:

EUR '000	2022		2021	
	Raamatupidamisväärtus	Õiglane väärtus	Raamatupidamisväärtus	Õiglane väärtus
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 7)	7 238	7 238	9 031	9 031
Nõuded ostjate vastu (lisa 8)	31 882	31 882	31 160	31 160
Garantiinõuded teostusperioodil (lisa 8)	6 501	6 501	6 063	6 063
Nõuded tellijatele (lisa 8)	9 181	9 181	10 579	10 579
Nõuded seotud osapoolte vastu (lisa 8, 36)	608	608	539	539
Antud laenu seotud osapooltele (lisa 8, 36)	7 899	7 899	8 481	8 481
Muud nõuded (lisa 8)	617	617	475	475
Arvelduskrediit (lisa 15)	-11 472	-11 472	-10 248	-10 248
Panga- ja muud laenu (lisa 15)	-2 625	-2 625	-4 147	-4 147
Rendikohustused (lisa 15, 16)	-9 407	-9 407	-9 299	-9 299
Võlad hankijatele (lisa 17)	-67 644	-67 644	-61 330	-61 330
Võlad seotud osapooltele (lisa 17, 36)	-269	-269	-172	-172
Muud võlad (lisa 18)	-4 717	-4 717	-4 751	-4 751

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 laenude õiglase väärtuse hindamise aluseks kinnistute õiglase väärtus (kui see on madalam antud laenu raamatupidamislikust väärtusest). . Pikaajaliste muutuva intressimääraga vara ja kohustuste jääkmaksumus on ligilähedane õiglasele väärtusele, kuna intressimäär muutuvosa kajastab muutusi turuintressides. Panga- ja muud laenud on õiglase väärtuse mõõtmise seisukohalt klassifitseeritud standardi IFRS 13 – Õiglase väärtuse mõõtmise põhimõtetest tulenevalt õiglase väärtuse hindamise tasemele 2. Seotud osapooltele antud laenud on klassifitseeritud tasemele 3 (lisa 5).

## LISA 34. Tingimuslikud kohustused

### Tingimuslik tulumaks

EUR '000	31.12.2022	31.12.2021
Kontserni jaotamata kasum	2 691	6 341
Potentsiaalne tulumaksukohustus	-484	-1 015
Dividendidena on võimalik välja maksta	2 207	5 326

Maksimaalse tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku konsolideeritud kasumit aruandeperioodi lõpu seisuga. Seisuga 31.12.2022 on 2023. aasta võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel kasutatud maksumäär 14/86 võimalikult dividendilt mahus 1/3 2020 ja 2021 aastal jaotatud maksustatud kasumist.

### Antud garantiid ja antud käendused

Kontserni ettevõtete ehitustegevusest tulenevate kohustuste ja finantskohustuste tagamiseks on väljastatud garantiid ja käendusi. Pangad on ehitusteenuse tellijatele väljastanud garantiid kommertsipandi tagatisel. Väljastatud garantiid on kuni viieaastase aegumistähtajaga. Käendused on finantsseisundi aruandes mitte kajastatud kohustuste tagamiseks väljastanud ematettevõtte. Kuna garantiide ja antud käenduste realiseerumise tõenäosus on varasemale praktikale tuginedes väga väike, ei ole nimetatud kohustusi kajastatud finantsseisundi aruandes.

#### Antud pangagarantiid:

Tellijatele antud pangagarantiid kontserni ettevõtete ehitustegevusest tulenevate kohustuste tagamiseks moodustasid aruandeperioodi lõpu seisuga 40 664 tuhat eurot (31.12.2021: 45 605 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 (juhatuse liikmel kuni 6 kordne ja juhatuse esimehel kuni 12 kordne kuu keskmine teenistustasu koos tulemustasudega). Lisaks makstakse teenistuslepingu lõppemise järgselt hüvitist konkurentsikeelu järgimise eest (juhatuse liikmel kuni 6 kordne ja juhatuse esimehel kuni 12 kordne kuu keskmine teenistustasu koos tulemustasudega). Tasu maksmine on põhjendatud konkurentsikeelu rakendamisega juhatuse liikme edasise tegevuse suhtes perioodil, mille eest hüvitist makstakse. Teenistuslepingu lõppemise ja konkurentsikeelu rakendamisel oleks maksimaalne tingimuslik kohustus seisuga 31.12.2022 kokku 619 tuhat eurot.

## LISA 35. Tagatised ja panditud vara

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

### Kommertsipandid

Kontserni ema- ja tütarettevõtete poolt seotud kommertsipandid vallasvarale moodustasid aruandeperioodi lõpus 53 579 tuhat eurot (31.12.2021: 50 979 tuhat eurot).

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

### Hüpoteegid

Kontserni ema- ja tütarettevõtete poolt kinnisvarale (kinnistud ja hooned) seatud hüpoteekide väärtus aruandeperioodi lõpu seisuga moodustas 18 316 tuhat eurot (31.12.2021: 19 317 tuhat eurot). Hüpoteekide alusvara jaguneb järgmiste finantsseisundi aruande kirjete vahel:

Finantsseisundi aruande kirje nimetus (EUR '000)	31.12.2022	31.12.2021
Varud	6 336	9 912
Kinnisvarainvesteeringud	3 214	639
Materiaalne põhivara (maa ja hooned)	780	780
Varakirjete vahel jagamatud hüpoteegid*	7 986	7 986
<b>Kokku</b>	<b>18 316</b>	<b>19 317</b>

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

### Aktsiapandidid

Laenukohustuste tagamiseks on seisuga 31.12.2022 ja 31.12.2021 AS Tariston (100%) aktsiad ning 847 tuhat Nordecon AS omaaktsiat.

### Muud tagatised

Seisuga 31.12.2022 on kontsern finantstkohustuste tagamiseks seadnud deposiidid summas 425 tuhat eurot ning kaevandamislubade pandi väärtuses 5 143 tuhat eurot. Seisuga 31.12.2021 vastavalt 250 tuhat eurot ja 4 527 tuhat eurot.

## LISA 36. Tehingud seatud osapooltega

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

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

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

EUR '000	2022		2021	
Tehingute vastaspool	Ost	Müük	Ost	Müük
AS Nordic Contractors	885	0	509	0
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	247	23	231	8
AS Nordic Contractors omanikega seotud ettevõtted	851	0	740	0
Nõukogu liikmetega seotud ettevõtted	5	639	89	781
<b>Kokku</b>	<b>1 988</b>	<b>662</b>	<b>1 569</b>	<b>789</b>

EUR '000	2022		2021	
Aruandeperioodi tehingute sisu	Ost	Müük	Ost	Müük
Ehitusteenuse osutamine	0	639	0	781
Kauba ost	851	0	740	0
Rendi- ja muud teenused	626	8	546	8
Muud tehingud	511	23	283	0
<b>Kokku</b>	<b>1 988</b>	<b>662</b>	<b>1 569</b>	<b>789</b>

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

EUR '000	31.12.2022		31.12.2021	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
AS Nordic Contractors	0	16	0	16
AS Nordic Contractors omanikega seotud ettevõtted	329	18	130	135
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	278	234	406	21
Sidusettevõtted – nõuded ja kohustused	1	1	3	0
Sidusettevõtted – laenud ja intressid	7 899	0	8 481	0
<b>Kokku</b>	<b>8 507</b>	<b>269</b>	<b>9 020</b>	<b>172</b>

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

**Seotud osapooltele antud laenud ja kogunenud intressid (lisa 8):**

EUR '000	Osapoole kirjeldus	Intress	Valuuta	31.12.2022		31.12.2021	
				Laen	sh intressi nõuded	Laen	sh intressi nõuded
V.I. Center TOV	Sidusettevõtte	3,0%	EUR	7 899	711	8 481	1 318
<b>Kokku</b>				<b>7 899</b>	<b>711</b>	<b>8 481</b>	<b>1 318</b>
sh pikaajaline osa (lisa 8)				7 899	711	8 481	1 318

Antud laenult arvestatud intressid olid aruandeperioodil sidusettevõttelt 218 tuhat eurot (2021: 213 tuhat eurot) (lisa 31). Laenu tagatiseks on seatud hüpoteek maksumusega 7 000 tuhat eurot (lisa 8).

**Nõukogu ja juhatuse liikmetele arvestatud tasud**

Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud moodustasid 2022. aastal 150 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 50 tuhat eurot (2021: vastavalt 150 tuhat eurot ja 50 tuhat eurot).

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud moodustasid 2022. aastal 417 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 138 tuhat eurot (2021: vastavalt 369 tuhat eurot ja 122 tuhat eurot).

Informatsioon juhatuse liikmete aktsioptionsioonide kohta on toodud lisa 23.

## LISA 37. 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	31.12.2022	31.12.2021
<b>VARA</b>		
<b>Käibevara</b>		
Raha ja raha ekvivalendid	1 518	2 436
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	25 601	25 924
Ettemaksed	4 648	2 508
Varud	5 887	9 515
<b>Käibevara kokku</b>	<b>37 654</b>	<b>40 383</b>
<b>Põhivara</b>		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	7 485	7 345
Kinnisvarainvesteeringud	6 463	3 663
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	24 809	24 072
Materiaalne põhivara	3 951	4 648
Immateriaalne põhivara	12 455	12 373
<b>Põhivara kokku</b>	<b>55 163</b>	<b>52 101</b>
<b>VARA KOKKU</b>	<b>92 817</b>	<b>92 484</b>
<b>KOHUSTUSED</b>		
<b>Lühiajalised kohustused</b>		
Laenukohustused	12 991	12 337
Võlad hankijatele	38 307	33 702
Maksuvõlad	1 527	795
Muud võlad	11 369	6 825
Ettemaksed	2 028	6 778
Eraldised	295	323
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>66 517</b>	<b>60 760</b>
<b>Pikaajalised kohustused</b>		
Laenukohustused	1 740	3 422
Muud pikaajalised võlad	2 130	1 756
Eraldised	291	410
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>	<b>4 161</b>	<b>5 588</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>	<b>70 678</b>	<b>66 348</b>
<b>OMAKAPITAL</b>		
Aktsiakapital	14 378	14 378
Oma aktsiad	-660	-660
Ülekurs*	1 204	1 204
Kohustuslik reservkapital	2 540	2 540
Jaotamata kasum	4 677	8 674
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>22 139</b>	<b>26 136</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>92 817</b>	<b>92 484</b>

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

## Koondkasumiaruanne

EUR '000	2022	2021
Müügitulu	158 006	137 981
Müüdnud teenuste ja kaupade kulu	-157 579	-137 200
<b>Brutokasum</b>	<b>427</b>	<b>781</b>
Turunduskulud	-249	-350
Üldhalduskulud	-3 610	-3 144
Muud äritulud	250	131
Muud äriikulud	-307	-108
<b>Äriksam (kahjum)</b>	<b>-3 489</b>	<b>-2 690</b>
Finantstulud	1 486	4 317
Finantskulud	-1 994	-1 078
<b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>	<b>-508</b>	<b>3 239</b>
<b>Maksustamiseelne kasum</b>	<b>-3 997</b>	<b>549</b>
<b>Tulumaks</b>	<b>0</b>	<b>3</b>
<b>Puhaskasum</b>	<b>-3 997</b>	<b>546</b>
<b>Kokku koondkasum</b>	<b>-3 997</b>	<b>546</b>

## Rahavoogude aruanne

EUR '000	2022	2021
<b>Rahavood äritegevusest</b>		
Laekumised ostjatelt <sup>5</sup>	183 370	163 962
Maksud hankijatele <sup>6</sup>	-169 536	-147 646
Maksud töötajatele ja töötajate eest	-9 690	-9 297
Makstud käibemaks	-3 344	-3 151
<b>Netorahavoog äritegevusest</b>	<b>800</b>	<b>3 868</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>		
Põhivara soetamine	-122	-60
Põhivara müük	325	195
Tütarettevõtete kapitali sissemaksed	-140	0
Antud laenud	-1 231	-2 036
Saadud intressid	6	60
Saadud dividendid	1 148	3 716
Muud investeeringud	32	0
<b>Netorahavoog investeerimistegevusest</b>	<b>18</b>	<b>1 875</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>		
Saadud laenud	880	389
Saadud laenude maksed	-1 222	-1 530
Rendimaksud	-728	-918
Makstud intressid	-666	-766
Makstud dividendid	0	-3 778
<b>Netorahavoog finantseerimistegevusest</b>	<b>-1 736</b>	<b>-6 603</b>
<b>Rahavoog kokku</b>	<b>-918</b>	<b>-860</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul	2 436	3 296
Raha jäägi muutus	-918	-860
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul</b>	<b>1 518</b>	<b>2 436</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 ka- sum/kahjum	Kokku
<b>Saldo seisuga 31.12.2020</b>	<b>14 378</b>	<b>-660</b>	<b>1 204</b>	<b>2 540</b>	<b>10 020</b>	<b>27 482</b>
Perioodi kasum	0	0	0	0	546	546
Väljamakstud dividendid	0	0	0	0	-1 892	-1 892
<b>Saldo seisuga 31.12.2021</b>	<b>14 378</b>	<b>-660</b>	<b>1 204</b>	<b>2 540</b>	<b>8 674</b>	<b>26 136</b>
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste raamatupidamisväärtus	-		-	-	-	-7 345
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	-		-	-	-	10 089
<b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2021</b>	<b>-</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>28 880</b>
<b>Saldo seisuga 31.12.2021</b>	<b>14 378</b>	<b>-660</b>	<b>1 204</b>	<b>2 540</b>	<b>8 674</b>	<b>26 136</b>
Perioodi kasum	0	0	0	0	-3 997	-3 997
<b>Saldo seisuga 31.12.2021</b>	<b>14 378</b>	<b>-660</b>	<b>1 204</b>	<b>2 540</b>	<b>4 677</b>	<b>22 139</b>
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste raamatupidamisväärtus	-		-	-	-	-7 485
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	-		-	-	-	10 376
<b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2022</b>	<b>-</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>25 030</b>

## Kinnitused ja allkirjad 2022. aasta majandusaasta aruandele

### Juhatus kinnitus kontserni raamatupidamise aastaaruandele

Nordecon AS-i juhatus deklareerib oma vastutust kontserni 2022. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- Kontserni raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt;
- vastavalt kehtivatele raamatupidamise standarditele koostatud raamatupidamise aastaaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Emaettevõtte ja konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete kui teraviku varast, kohustustest ja finantsseisundist ja kasumist ning rahavoogudest;
- kõik teadaolevad asjaolud, mis on selgunud aruande kinnitamise kuupäevani (20.04.2023), on konsolideeritud raamatupidamise aruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- Nordecon AS ja tema tütaretevõtted on jätkuvalt tegutsevad.

Gerd Müller      juhatusesimees      *allkirjastatud digitaalselt*      20.04.2023

Priit Luman      juhatuseliige      *allkirjastatud digitaalselt*      20.04.2023

Maret Tambek      juhatuseliige      *allkirjastatud digitaalselt*      20.04.2023

# Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

Nordecon AS-i aktsionäridele

## Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta

### Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Nordecon AS-i ja selle tütarettevõtete (koos nimetatud kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2022, konsolideeritud koondkasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet 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 2022 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 2022 kajastatud Ukraina sidusettevõttele V.I. Center TOV antud laen raamatupidamisväärtuses 7 836 tuhat eurot. Laen anti Kiievi lähiümbruses paiknevate kinnistute omandamiseks ja arendamiseks. Tehtud investeeringu kindlustamiseks on kontsern koos V.I. Center TOV kaasomanikega seadnud kinnistutele kontserni ja kaasomanike laenuõuete tagamiseks hüpoteegid. 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 oluliselt keerulisemaks, mistõttu esinevad laenuõude väärtuse langusele viitavad asjaolud. Olukorra ebakindluse tõttu ei olnud juhtkonnal võimalik hinnata laenu tagamiseks 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 2022 on vähemalt võrdne selle raamatupidamisväärtusega ning kas ja millises summas võivad laenuõude väärtuse langusest või laekumise ebatõenäosusest tulenevalt olla Kontserni varad ja omakapital seisuga 31. detsember 2022 ja sel kuupäeval lõppenud aruandeaasta finantstulemus ülehinnatud.

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.

### Peamised auditi asjaolud

Peamised auditi asjaolud on asjaolud, mis olid meie kutsealase otsustuse kohaselt käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi seisukohast kõige märkimisväärsamad. Neid asjaolusid käsitlesime konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku auditi kontekstis ja selle kohta arvamus kujundamisel ning me ei esita nende asjaolude kohta eraldi arvamust. 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

Täiendav informatsioon konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid 2 ja 14.

### Peamine auditi asjaolu

Seisuga 31. detsember 2022 on kontserni konsolideeritud finantsseisundi aruandes firmaväärtus summas 14 176 tuhat eurot, mis on detailsemalt avalikustatud lisas 14. Firmaväärtus on seotud nelja raha teeniva üksusega (RTÜ). Finantsaruandluse standardid nõuavad, et firmaväärtuse kaetava väärtuse võimalikku vähenemist alla selle raamatupidamisväärtuse hinnatakse vähemalt kord aastas.

Firmaväärtuse kaetava väärtuse hindamine nõuab oluliste hinnangute tegemist iga RTÜ tulevaste perioodide tulemuste kohta. Hindamisel leitakse iga RTÜ kasutusväärtus diskonteeritud rahavoogude meetodil, mis nõuab juhtkonnalt olulisi hinnanguid ja otsuseid sisendite kohta, nagu diskontomäär, tulevaste perioodide eeldatavad tulud ja brutokasumi määrad.

Hinnangu andmine selle kohta, kas kontserni firmaväärtuste kaetava väärtuse arvutamisel kasutatud sisemised ja välised sisendid põhinevad mõistlikel ja asjakohastel hinnangutel, nõudis auditi ajal kõrgendatud tähelepanu. Isegi väikesed muutused kasutatud sisendites võivad oluliselt mõjutada firmaväärtuse kaetava väärtuse hinnangut ning seeläbi ka kontserni majandustulemust.

Loetletud asjaoludest tingituna määratlesime firmaväärtuse kaetava väärtuse hindamise peamise auditi asjaoluna.

### Kuidas seda asjaolu auditis käsitleti

Meie auditiprotseduurid hõlmasid selle asjaolu puhul muuhulgas järgmist:

- hindasime juhtkonna poolt määratletud raha teenivate üksustele varade jaotamise asjakohasust lähtudes meie arusaamast kontserni äritegevusest;
- koostöös meie hindamisspetsialistidega kontrollisime firmaväärtuse kaetava väärtuse hindamisel kasutatud meetodika sobivust, võrreldes seda asjakohaste finantsaruandluse standardite nõuetega. Lisaks tegime kättesaadava turuinformatsiooni põhjal alternatiivsed diskontomäära (WACC) arvutused ja võrdlesime seda määradega, mida kasutati kontserni arvutustes;
- valdkondades, kus kontsern lähtus turusisenditest, nagu näiteks kasutatud laenu- ja rendilepingute intressimäärad ning diskontomäärad, võrdlesime neid väliste infoallikatega (nt panga kinnituskirjad ja avaldatud teave turu-uuringute kohta);
- võrdlesime mudelis kasutatud andmeid nõukogu poolt kinnitatud eelarvete ja strateegiaga ning hindasime kontserni ajaloolise eelarvestamise korrektsust võrreldes viimaste aastate tegelikke müügitulemusi ja brutokasumit eelarvestatud summadega;
- hindasime kriitiliselt kaetava väärtuse mudelis kasutatud eelduseid ja hinnanguid (näiteks terminaalperiood, käibekapitali muutused ja investeringud põhivaradesse) võttes arvesse oma arusaama kontserni äritegevusest ja majanduskeskkonnast;
- hindasime, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud informatsioon (sealhulgas teave, mis käsitleb hindamistulemuste tundlikkust peamiste eelduste muutuse suhtes) on asjakohane.

## Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab kontserni lühituvustust, 2022. 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 lahkneb oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või teadmistest, mille auditi käigus omandasime, või kas see näib olevat muul viisil oluliselt väärkajastatud. Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega. Vastavalt väärtpaberituru seaduse §-ile 135<sup>3</sup> on meie kohustus kontrollida tasustamisaruande vastavust seadusega 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 raamatupidamisliku väärtuse. Seetõttu ei ole me suutelised tegema järeldust, kas muu informatsioon on selle asjaoluga seoses oluliselt väärkajastatud või mitte. Välja arvatud märgitud asjaolu, on tegevusaruandes esitatud informatsioon olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega. Meie hinnangul on tasustamisaruanne koostatud vastavalt väärtpaberituru seaduse §-ile 135<sup>3</sup>.

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

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

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

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

## Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- teeme kindlaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid ja hindame neid, kavandame riskidele vastavad auditiprotseduurid ja teostame neid ning hangime piisava ja

- 
- asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, informatsiooni tahtlikku esitamata jätmist või vääresitust või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi jaoks asjakohasest sisekontrollist, et kavandada antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust kontserni sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
  - hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse raamatupidamishinnangute ja nende kohta avalikustatud informatsiooni põhjendatust;
  - teeme järelduse selle kohta, kas arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi kasutamine juhatuse poolt on asjakohane ja kas hangitud auditi tõendusmaterjali põhjal esineb sündmustest või tingimustest tulenevat olulist ebakindlust, mis võib tekitada märkimisväärset kahtlust kontserni jätkuva tegutsemise suhtes. Kui järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, siis oleme kohustatud juhtima 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 4851000D8HSLK854I81-2022-12-31-et.zip.

### Juhatusse 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 alahoidmist.

### Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kogutud tõendusmaterjali põhjal arvamust selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande elektrooniline märgistamine vastab olulises osas ESEF-i regulatiivsetele tehnilistele standarditele (ESEF RTS).

Me rakendame rahvusvahelist kvaliteedikontrolli 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 arvestuseksperide 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 vandeaudiitori otsustest, sealhulgas hinnangust ESEF RTS-i nõuetest pettuse või vea tõttu olulise kõrvalekaldumise riski kohta. Põhjendatud kindlust andev töövõtt sisaldab:

- arusaamise omandamist märgistamisest ja ESEF RTS-ist, sealhulgas töövõtuga hõlmatud märgistamisprotsessi suhtes rakendatud sisekontrollidest;
- märgistatud andmete võrdlemist auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aruandega seisuga 31. detsember 2022;
- 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 2022 lõppenud majandusaasta aastaaruandes sisalduv konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande andmekogumis nimega 4851000D8HSLK854I81-2022-12-31-et.zip märgistatud kooskõlas ESEF-i regulatiivsete tehniliste standarditega (ESEF RTS).

### Muud audiitori aruande nõuded tulenevalt Euroopa Parlamendi ja Nõukogu määrusest (EL) nr 537/2014

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, määrasid meid 20. mail 2020 auditeerima Nordecon AS-i seisuga 31. detsember 2020 kuni 31. detsember 2022 lõppevate majandusaastate konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandeid. Audiitorteenust oleme osutanud katkematult 17 aastat ja see hõlmab perioode, mis lõppesid 31. detsember 2006 kuni 31. detsember 2022.

Meie sõltumatu vandeaudiitori aruande käesolev versioon on PDF-versioon originaalst, mis koostati xhtml formaadis ja esitati Nasdaq Tallinnale koos konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande originaalversiooniga. Tehtud on kõik võimalik, et PDF-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.

---

Me kinnitame, et:

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

Tallinn, 20. aprill 2023

*/digitaalselt allkirjastatud/*

**Liina Randmann**

Vandeauditori number 661

*/digitaalselt allkirjastatud/*

**Ele Pajusaar**

Vandeauditori number 652

**KPMG Baltics OÜ**

Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17

## KPMG Baltics OÜ

Narva mnt 5

Tallinn 10117

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 võimalik, et PDF-versioon oleks originaali täpne esitus, välja arvatud xbrl-sildid, kuid kõigis teabe, seisukohtade või arvamuste tõlgendamise küsimustes on meie aruande algversioon selle PDF-versiooni suhtes ülimuslik.





## Kasumi jaotamise ettepanek

### Nordecon AS-i jaotuskõlblik kasum:

	EUR '000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	6 341
2022. aasta kahjum	-3 650
<b>Kokku jaotuskõlblik kasum 31.12.2022</b>	<b>2 691</b>

Juhatus teeb ettepaneku kasumit mitte jaotada.

Gerd Müller	juhatuse esimees	<i>allkirjastatud digitaalselt</i>	20.04.2023
Priit Luman	juhatuse liige	<i>allkirjastatud digitaalselt</i>	20.04.2023
Maret Tambek	juhatuse liige	<i>allkirjastatud digitaalselt</i>	20.04.2023

## 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 keskkonnaalaseid, sotsiaalseid ning vastutustundliku juhtimise ja turukäitumise teemasid, mis on kõige olulisemad kontserni tegevust, mõju ja huvigruppide ootusi silmas pidades. Allolevas GRI sisukorra tabelis ära märgitud teemad koondavad emaettevõtte Nordecon AS ning tütarettevõtete Nordecon Betoon OÜ, Embach Ehitus OÜ, Tariston AS, Kaurits OÜ, NOBE Rakennus OY, 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 Eesti, Soome, Ukraina, Rootsi turul seal registreeritud ettevõtete kaudu, teistel turgudel tegutsetakse projektipõhiselt.

Finantsaruandluse ja kestlikkusega seotud teabe raporteerimise periood on sama (01.01.2022-31.12.2022) ning aruanne avalikustatakse üks kord aastas.

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

Aruanne avalikustatakse 21.04.2023.

Kasutusavaldus	Nordecon AS on aru andnud vastavalt GRI standarditele perioodi 01.01.2022 – 31.12.2022 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	1; 126				
	2-2 Organisatsiooni jätkusuutlikkuse aruandlusega kaetud üksused	126				
	2-3 Aruandlusperiood, sagedus ja kontaktpunkt	126				
	2-4 Eelnevate aruannete ümbersõnastused	(Ümbersõnastused puuduvad)				
	2-5 Väline kindlus teabe õigsuse osas	27				
	2-6 Tegevused, väärtusahel ja muud ärisuhted	14-19				
	<i>Lisainfo: olulisi muudatusi tegevustes, väärtusahelas ja muudes ärisuhetes aruandlusperioodi jooksul ei toimunud</i>					
	2-7 Töötajad	32	Andmed garanteerimata töötundidega töötajate kohta	Teave puudub	Puudub või marginaalne	
	<i>Lisainfo: aruandeperioodil töötajate arvus olulisi kõikumisi ei esinenud</i>					
	2-8 Töölised, kes ei ole töötajad	32	Teostatud töö tüübid	Teave puudub	Marginaalne, ei jälgita	
<i>Lisainfo: aruandeperioodil ei esinenud olulisi kõikumisi ning näidatud on perioodi keskmine arv</i>						
2-9 Juhtimisstruktuur ja koosseis	40-42; 45-47; 56					

	2-10 Kõrgema juhtimisorgani nimetamine ja valimine	47-48			
	<i>Lisainfo: kõrgema juhtimisorgani valik ei hõlma organisatsiooni keskkonna ning sotsiaalsete mõjude seisukohast oluliste pädevuste eraldi arvestamist</i>				
	2-11 Kõrgema juhtimisorgani esimees	40-43			
	<i>Lisainfo: kõrgema juhtimisorgani esimees ei ole organisatsiooni tegevjuht</i>				
	2-12 Kõrgema juhtimisorgani roll mõjude juhtimise järelevalves	25-26			
	2-13 Mõjude juhtimise vastutuse delegeerimine	25-26			
	2-14 Kõrgema juhtorgani roll jätkusuutlikkuse aruandluses	26-27			
	2-15 Huvide konfliktid	46			
	2-16 Kriitiliste murede edastamine	26; 48	b	Teave puudub	Ei jälgita eraldi
	2-17 Kõrgema juhtorgani kollektiivsed teadmised	26			
	2-18 Kõrgema juhtimisorgani tegevuse hindamine	27			
	2-19 Tasustamispoliitika	26; 55-56			
	2-20 Töötasu määramise protsess	47; 55-56			
	<i>Lisainfo: tasustamise konsultandid ei osale töötasu määramisel</i>				
	2-21 Aastane koguhüvitise suhe		a; b; c	Teave puudub	Ei jälgita eraldi
	2-22 Säätva arengu strateegia avaldus	6-7			
	2-23 Poliitikatega kaetud kohustused	26			
	2-24 Võetud kohustuste kinnistamine organisatsioonis	26			
	2-25 Negatiivsete mõjude korvamismeetmed	27; 43			
	<i>Lisainfo: Kaebuste esitamise mehhanismide tõhusust pole hinnatud, sealhulgas puudub sidusrühmade tagasiside</i>				
	2-26 Nõu küsimise ja murede väljendamise mehhanismid	27			
	2-27 Seaduste ja määruste järgimine	27-28; 39; 43			
	<i>Lisainfo: aruandeperioodil ja eelneval perioodil ei ole olulisi trahve esinenud (üle 10 tuhande euro)</i>				
	2-28 Liikmelisus ühendustes	36-37			
	2-29 Sidusrühmade kaasmise lähenemine	25			
	2-30 Kollektiivlepingud	32			
<b>Jätkusuutlikkuse fookusteemad</b>					
<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	3-1 Oluliste teemade määramise protsess	25			
	3-2 Oluliste teemade nimekiri	25			
<b>Kvaliteet ja kliendikogemus</b>					

<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	3-3 Oluliste teemade juhtimine	27-28			
<b>mitte-GRI</b>	Kliendi rahulolu määr	28			
<b>Juhtimisvõimekus</b>					
<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	3-3 Oluliste teemade juhtimine	33			
<b>mitte-GRI</b>	Juhtimiskoolitused	33			
<b>Innovatsioon</b>					
<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	3-3 Oluliste teemade juhtimine	29-30			
<b>mitte-GRI</b>	BIM kasutus projektides	30			
<b>Ehitatud hoonete keskkonnamõju</b>					
<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	3-3 Oluliste teemade juhtimine	37-38			
<b>mitte-GRI</b>	Kõrgemate keskkonnahoidlikkuse parameetritega ehitatud hoonete arv	39			
<b>Mõju ümbritsevatele elanikele</b>					
<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	3-3 Oluliste teemade juhtimine	35			
<b>mitte-GRI</b>	Ehitusplatside lähiümbruse elanikelt laekunud põhjendatud kaebuste arv	35-36			
<b>Majandustulemused</b>					
<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	3-3 Oluliste teemade juhtimine	15-23			
<b>GRI 201: Majandustulemused 2016</b>	201-1 Loodud ja jaotatud majanduslik väärtus	103			
<b>Korruptsioonivastane tegevus</b>					
<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	3-3 Oluliste teemade juhtimine	13; 43			
<b>GRI 205: Anti-korruptsioon 2016</b>	205-3 Kinnitatud korruptsioonijuhtumid ja meetmed	43			
<b>Energiakasutus</b>					
<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	3-3 Oluliste teemade juhtimine	37-38; 40			Jälgitakse ainult peamisi mõjukohti
<b>GRI 302: Energia 2016</b>	302-1 Organisatsioonisisene energiatarbimine	39	d; e	Teave puudub	
<b>Elurikkus</b>					
<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	3-3 Oluliste teemade juhtimine	37-40			Samad asukohad, mis on põhjalikumalt avatud möödunud perioodi aruan-des
<b>GRI 304: Elurikkus 2016</b>	304-1 Tegevuskohad looduskaitse alal või kõrge bioloogilise mitmekesisusega piirkonnas	39	a	Teave puudub	
<b>Emissioonid</b>					
<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	3-3 Oluliste teemade juhtimine	37-38; 40			Jälgitakse ainult peamisi mõjukohti
<b>GRI 305: Emissioonid 2016</b>	305-1 Otsene (mõjuala 1) kasvuhooonegaaside emissioon	39	c; e; f; g	Teave puudub	
	305-4 Kasvuhooonegaaside emissiooni intensiivsus	39			
<b>Jäätmed</b>					

<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	3-3 Oluliste teemade juhtimine	37-39			
<b>Tarnijate keskkonnaalane hindamine</b>					
<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	3-3 Oluliste teemade juhtimine	28-29			Kõiki alltöövõtjaid kontrollitakse regulaarselt
<b>GRI 308: Tarnijate Keskkonnaalane hindamine 2016</b>	308-2 Negatiivne keskkonnamõju tarneahelas ja meetmed	29	a	Teave puudub	
<b>Tööhõive</b>					
<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	3-3 Oluliste teemade juhtimine	30-33			
<b>GRI 401: Tööhõive 2016</b>	401-1 Värvatud ja lahkunud töötajad	32	Jaotus piirkondade kaupa	Teave puudub	Marginaalne teistes riikides peale Eesti (näidatud koordina)
<b>mitte-GRI</b>	Töötajate rahulolu ja tagasiside	33			
	Praktikantide arv	31			
<b>Töötervihoid ja ohutus</b>					
<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	3-3 Oluliste teemade juhtimine	26; 28-29; 33-34			
<b>GRI 403: Töötervihoid 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 Ärisuhtetega otseselt seotud töötervishoiu ja tööohutuse ennetamine ja leevendamine				
	403-9 Tööga seotud vigastused	34-35	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	33			
<b>GRI 404: Koolitus ja Haridus 2016</b>	404-1 Keskmine koolitustundide maht töötaja kohta	33			
<b>Mitmekesisus ja võrdsed võimalused</b>					
<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	3-3 Oluliste teemade juhtimine	30; 53			
<b>GRI 405: Mitmekesisus ja võrdsed võimalused 2016</b>	405-1 Juhtorganite ja töötajate mitmekesisus	31	a (ii)	Teave puudub	Marginaalne
<b>Mitte-diskrimineerimine</b>					
<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	3-3 Oluliste teemade juhtimine	30; 53			

<b>GRI 406: Mitte-diskrimineerimine 2016</b>	406-1 Diskrimineerimisjuhtumid ja parandusmeetmed	31			
<b>Tarnijate sotsiaalne hindamine</b>					
<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	3-3 Oluliste teemade juhtimine	28-29			Kõiki alltöövõtjaid kontrollitakse regulaarselt
<b>GRI 414: Tarnijate Sotsiaalne Hindamine 2016</b>	414-2 Negatiivsed sotsiaalsed mõjud tarneahelas ja meetmed	29	a	Teave puudub	
<b>Poliitikakujundamine</b>					
<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	3-3 Oluliste teemade juhtimine	43			
<b>GRI 415: Poliitikakujundamine 2016</b>	415-1 Poliitilised toetused	43			
<b>Kliendi tervis ja ohutus</b>					
<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	3-3 Oluliste teemade juhtimine	27-28			
<b>GRI 416: Kliendi Tervis ja Ohutus 2016</b>	416-2 Toodete ja teenuste tervise- ja ohutusega seotud mittevastavused	28			