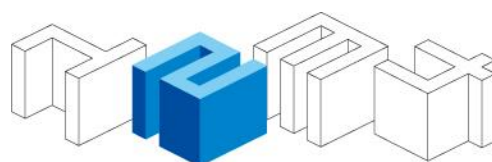




**2020. aasta II kvartali ja 6 kuu
konsolideeritud vahearuanne
(auditeerimata)**





2020. aasta II kvartali ja 6 kuu konsolideeritud vahearuanne (auditeerimata)

Ärinimi	Nordecon AS
Äriregistri kood	10099962
Address	Toompuiestee 35, 10133 Tallinn
Asukohamaa	Eesti Vabariik
Telefon	+ 372 615 4400
Elektronpost	nordecon@nordecon.com
Interneti kodulehekül	www.nordecon.com
Põhitegevusalad	Elamute ja mitteeluhoonete ehitus (EMTAK 4120) Teede ja kiirteede ehitus (EMTAK 4211) Teehoole (EMTAK 4211) Vee- ja kanalisatsioonivõrkude ehitus (EMTAK 4221) Vesiehitus (EMTAK 4291) Muude liigitamata rajatiste ehitus (EMTAK 4299)
Majandusaasta	1. jaanuar 2020 – 31. detsember 2020
Aruandeperiood	1. jaanuar 2020 – 30. juuni 2020
Nõukogu	Toomas Luman (nõukogu esimees), Andri Hõbemägi, Andre Luman, Vello Kahro, Sandor Liive
Juhatus	Gerd Müller (juhatuse esimees), Priit Luman, Maret Tambek
Audiitor	KPMG Baltics OÜ



Sisukord

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



Kontserni lühitutvustus

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

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

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

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

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

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

VISIOON

Olla ehitusala eelistatuim partner kliendile, alltöövõtjale, töötajale.

MISSIOON

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

JAGATUD VÄÄRTUSED

Professionaalsus

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

Usaldusväarsus

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

Avatus

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

Töötajad

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



Tegevusaruanne

Kontserni strateegilised lähtekohad aastatel 2019-2022

Kontserni äritegevuse strateegilised lähtekohad ja eesmärgid aastatel 2019-2022

Äritegevuse valdkonnad ja turud

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

Tegevused strateegia elluviimiseks

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

Finantseesmärgid

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



Väljavaated Kontserni tegutsemisturgudele

Eesti

Eesti ehitusturgu iseloomustavad protsessid/sündmused:

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

Ukraina

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

Soome

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



Rootsi

Kontsern osutab Rootsi turul peamiselt elamute ja mitteeluhoonete ehitusteenust eelkõige Kesk-Rootsi regioonis. Tulenevalt järjest omandatavatest kogemustest uuel turul on Kontsern pidanud olulisimaks sõlmitud lepingute kvaliteetset ja tähtaegset täitmist ning maksnud seetõttu ka lõivu kasumlikkusele. 2018. aastal aset leidnud kinnisvarahindade langus on vähendanud nõudlust elamuehituse valdkonnas, mistõttu lükkuvad edasi paljude projektide alused. Elamuehituse mahud on võrreldes tipuga 2017. aastal langenud ligikaudu kolmandiku. Enim on langus mõjutanud Stockholmi piirkonda ja kuigi suurem langus on peatunud, siis turg ei näita veel kasvu märke ning eelduslikult langevad elamuehituse mahud 2020. aastal veelgi. Seda trendi mõjutab ka COVID-19 pandeemia, mistõttu on näha tellijate investeerimisotsuste edasi lükkamist olukorra selginemiseni.



Peamiste riskide kirjeldus

Äririsikid

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

Konkurents on kõikides segmentides jätkuvalt väga tugev. Konkurentsist tulenev hinnasurve ehituse pakkumishindadele on selgelt tuntav. Lisaks peatöövõtjatest konkurentidele osalevad pakkumistel üha enam ka senised alltöövõtjad, seda tingituna eelkõige riiklike ja omavalitsuse tellijate jätkuvast poliitikast hoida riigihangetel kvalifitseerumise nõudeid madalal, tuues nii kohati odavamale hinnale ohvriks kvaliteedi ja tähtaegadest kinnipidamise. Kontsern teadvustab riske, mis kaasnevad tihedas konkurentsisis ja tekkinud ebakindlas majandusolukorras sõlmitud lepingute täitmisega. Kontsern seab sellistes tingimustes ehitusteenuse hinnakujundusel tähtsale kohale lepingu täitmisega kaasnevate riskide mõistliku tasakaalu ja range kulude kontrolli.

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

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

Tegevusriskid

Igapäevaste ehitustegevuse riskide haldamiseks sõlmivad Kontserni ettevõtted ehituse koguriskikindlustuse lepinguid. 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 ilmneva võivate ehitajast tingitud puuduste kõrvaldamiseks on moodustatud garantiikulude eraldis, mis tugineb varasematel perioodidel saadud kogemustele. 30.06.2020 seisuga moodustas garantiieraldis (lühiaja- ja pikaajaline osa) kokku 1 419 tuhat eurot. Võrreldava perioodi vastav näitaja oli 789 tuhat eurot.

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

Finantsriskid

Krediidirisk

Aruandeperioodil moodustasid krediidikahjumid kokku 62 tuhat eurot. Eelmise aasta võrreldaval perioodil krediidikahjumid puudusid. Krediidiriski kogu nõueteportfelli 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 ületas lühiajalisi kohustusi 1,0 kordselt (30.06.2019: 0,93 korda). 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 laenuõuded Ukrainas asuva sidusettevõtte vastu kajastatud aruandeperioodi lõpu seisuga pikaajalistena summas 8 135 tuhat eurot.



Rahavoogude paremaks juhtimiseks kasutab Kontsern arvelduskrediiti tellijate ja alltöövõtjate maksetähtaegade erinevuse tasakaalustamiseks. Vastavalt IFRS EL nõuetele tuleb laenude tagasimaksete jagamisel lühi- ja pikaajaliseks lähtuda aruandeperioodi lõpus kehtinud lepingulistest tingimustest. Seisuga 30.06.2020 on Kontsernil lühiajalisi laenukohustusi 17 215 tuhat eurot (30.06.2019: 18 093 tuhat eurot).

Aruandeperioodi lõpu seisuga oli Kontsernil vabu rahalisi vahendeid 9 421 tuhat eurot (30.06.2019: 6 220 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 aasta sama perioodiga võrreldes vähenenud 1 533 tuhat eurot. Vähenenud on laenukohustused ning suurenenud rendikohustused. Seisuga 30.06.2020 oli Kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 25 987 tuhat eurot (30.06.2019: 27 520 tuhat eurot). Intressikulud olid 2020. aasta I poolaastal 507 tuhat eurot (I poolaasta 2019: 446 tuhat eurot). Intressikulude suurenemine on tingitud intressimäärade kasvust.

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

Valuutariskid

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

2014. aasta algul Ukraina ja Venemaa vahel puhkenud erimeelsuste tõttu pingestunud Ukraina poliitiline ja majanduslik keskkond ning 2015. aasta algul Ukraina keskpanga poolt indikatiivse valuutakursi määramise lõpetamine on tinginud UAH kursi ebastabiilsuse. 2020. aasta I poolaastal on UAH kurss euro suhtes nõrgenenud ligikaudu 11,8%. Kontserni Ukrainas asuvatele tütarettevõtetele tähendas see eurodes saadud laenude ümberhindamist kohaliku valuutasse ning sealt tekkivat täiendavat kursikahjumit summas 704 tuhat eurot (I poolaasta 2019: kasum 377 tuhat eurot). Finantsinstrumentidega seotud kursikasumid ja -kahjumid kajastuvad koondkasumiaruande kirjetel „finantsitulud“ ja „finantskulud“. Põhitegevusega seotud nõuete ja kohustuste ümberhindamisest valuutakursi kasumit või kahjumit ei saadud.

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

Rootsi krooni kurss ei ole 2020. aasta I poolaastal euro suhtes oluliselt muutunud. Kontserni Rootsis asuval tütarettevõttele eurodes antud laenu ümberhindamisest kohaliku valuutasse (laenu andmise hetke ning aruandekuupäeval kehtinud valuutakursi erinevus) saadi kursikasumit 132 tuhat eurot (I poolaasta 2019: kahjum 206 tuhat eurot). Kursi muutuste mõju kajastub koondkasumiaruande kirjetel „finantsitulud“ ja „finantskulud“.

Kontsern ei ole soetanud tuletisinstrumente valuutariski maandamiseks.

Töötajate ja töökeskkonna riskid

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

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



Keskkonnariskid

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

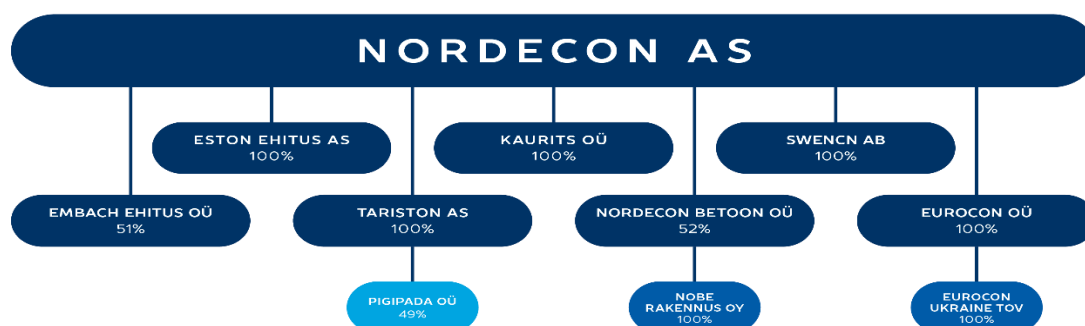
Korruptsiooni- ja eetikariskid

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



Kontserni struktuur ja toimunud muudatused

Kontserni struktuur seisuga 30.06.2020 koos osalustega tütar- ja sidusettevõtetes*



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

Olulisemad muutused Kontserni struktuuris

Osaluse suurendamine Embach Ehitus OÜ-s

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



Kontserni äritegevuse korraldus Eestis ja välisturgudel

Toimunud muudatused äritegevuses Eestis

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

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

Uusi tegevussegmente Eestis aruandeperioodil ei lisandunud.

Toimunud muudatused äritegevuses välisturgudel

Ukraina

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

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

Soome

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

Rootsi

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



Majandustegevus geograafiliste turgude lõikes

Kontserni välisurgude osakaal on jätkuvalt suurenenud. 2020. aasta I poolaastal moodustas väljaspool Eestit teenitud müügitulu ligikaudu 12% kogu müügitulust. Samal perioodil aasta tagasi oli välisurgude osakaal müügitulust 9%.

	6k 2020	6k 2019	6k 2018	2019
Eesti	88%	91%	93%	89%
Rootsi	6%	2%	2%	5%
Soome	5%	4%	1%	4%
Ukraina	1%	3%	4%	2%

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

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

2020. aasta I poolaasta majandustegevus tegevusvaldkondade lõikes

Segmentide müügitulu

Kontserni 2020. aasta I poolaasta müügitulu oli 136 798 tuhat eurot. Võrreldes eelmise perioodiga, mil vastav näitaja oli 100 441 tuhat eurot, suurenes müügitulu ligikaudu 36%. Müügitulu kasv võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on, tulenevalt teostamata tööde portfelli mahust 2019. aasta lõpul, igati ootuspärane (vt „Ehituslepingute teostamata tööde mahud“) ning kasv tugineb hoonete segmendi kasvule, mis moodustas 48%. Rajatiste segmendi maht jäi võrreldavale tasemele 2019. aasta I poolaastaga.

Üldist ehitusturgu mõjutanud rajatiste valdkonna ehituse väike maht avaldas mõju ka Kontserni müügitulu jaotusele. 2020. aasta I poolaastal oli müügitulu hoonete ja rajatiste segmendis vastavalt 112 607 ja 24 106 tuhat eurot. Aasta tagasi olid vastavad näitajad 76 065 ja 24 213 tuhat eurot (vt Lisa 8).

Tegevussegmentid*	6k 2020	6k 2019	6k 2018	2019
Hooned	81%	74%	76%	70%
Rajatised	19%	26%	24%	30%

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



Segmendisisene müügitulu

Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on suurenenud kõikide hoonete segmendi alamsegmentide mahud. Valdava osa müügitulust annavad ühiskondlike- ja ärihoonete ning korterelamute alamsegmentide mahud, jätkuvalt on aga tagasihoidlik tööstus- ja laohoonete alamsegmenti maht.

Suurima käibega on hoonete segmendis ühiskondlike hoonete alamsegment, kus on võrreldes 2019. aasta 6 kuuga toimunud ka suurim müügitulu kasv, suurenedes üle kahe korra. Suuremad objektid olid: Sisekaitseakadeemia ja Tartu Ülikooli Narva õppekeskus, Tapa kaitsevälinnaku hoidlakompleks, Tallinna lähistel Järveküla aleviku põhikool – Kindluse Kool ning Tartu Annelinna Gümnaasium.

Ärihoonete alamsegmenti aruandeperioodil töös olnud suuremad objektid asuvad Tallinnas: Vanasadamas D-terminali hoone rekonstrueerimine- ja laiendus, Admiraliteedi basseini kõrval oleva Porto Franco kinnisvaraarenduse I etapi ehitus ja II etapi betoneerimistööd ning Rotermann City seitsmekorruselise ärihoone ja aadressil Sepapaja 1 parkimismaja ehitus.

Oluline osa Kontserni poolt Eestis ehitatavatest korterelamutest asub Tallinnas. Neist suuremahulisemad olid aruandeperioodil Kalaranna Kvartali kahe esimese etapi projekteerimine ja ehitamine ning Tallinna läänepiirile rajatava Tiskreoja elurajooni projekteerimine ja ehitamine. Jätkuvalt annab olulise panuse alamsegmenti müügitulusse korterelamute ehitus Rootsisis.

Kontsern jätkab omaarenduste ehitust (kajastub korterelamute segmendis) nii Tallinnas kui ka Tartus. Aruandeperioodil lõpetati Tallinnas, aadressil Võidujooksu 8c, 24 korteriga 5-korruselise korterelamu ehitus (www.voidujooksu.ee). 2020. aasta I poolaasta omaarenduste müügitulu moodustas kokku 2 354 tuhat eurot (I poolaasta 2019: 3 792 tuhat eurot). Arendades jätkuvalt oma kinnisvara jälgib Kontsern tähelepanelikult võimalikke riske elamuarenduse turul.

Tööstus- ja laohoonete alamsegmenti maht ning ka osakaal on suurenenud võrreldes 2019. aasta I poolaastaga. Samas on töös olevate objektide maksumused vähenenud, moodustades keskmiselt 2 mln. eurot. Teostamata tööde portfelli alusel võib eeldada, et ka käesoleval aastal jääb alamsegmenti maht tagasihoidlikuks.

Müügitulu jaotus hoonete segmendis	6k 2020	6k 2019	6k 2018	2019
Ühiskondlikud hooned	34%	24%	26%	29%
Ärihooned	30%	35%	36%	36%
Korterelamud	27%	33%	23%	27%
Tööstus- ja laohooned	9%	8%	15%	8%

Rajatiste segmendis on ülekaalus jätkuvalt teedeehituse- ja hoolduse alamsegment. Olulise osa käibest moodustab 2019. aastal sõlmitud ehituslepingute täitmine: Tallinn-Pärnu-Ikla maanteel asuva Kernu ümbersõidu ning Kernu tankla ja Haiba liiklussõlmede, Võru-Räpina maanteel asuva Vinso-Kirmsi teelõigu rekonstrueerimine ja Kaitseväge keskpõlügeni põhja- ja lõunaosa teede ehitus. Kontsern jätkas teehooldelepingute teostamist Järva ja Hiiu maakonnas ning Harju maakonnas Kose hooldepiirkonnas.

Muude rajatiste alamsegmenti mahtu mõjutab eelkõige Põhja-Rootsi Sundsvalli lähedusse rajatava Nysäter tuulepargi 73 tuulegeneraatori vundamendi ehitamine.

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

Müügitulu jaotus rajatiste segmendis	6k 2020	6k 2019	6k 2018	2019
Teedeehitus ja -hooldus	80%	77%	90%	78%
Muud rajatised	14%	20%	7%	18%
Insenerehitus (s.h. vesiehitus)	5%	0%	0%	1%
Keskkonnaehitus	1%	3%	3%	3%



Finantstulemuste kokkuvõte

Kontserni kasum

Nordeconi kontserni brutokasum 2020. aasta I poolaastal oli 6 007 tuhat eurot (I poolaasta 2019: 3 294 tuhat eurot). Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga paranes brutokasumlikkus tuntuvalt, moodustades I poolaastal 4,4% (I poolaasta 2019: 3,3%) ning II kvartalis 5,9% (II kvartal 2019: 4,9%). Mõlemad ärisegmendid, nii hooned kui rajatised, olid I poolaastal ja II kvartalis kasumlikud. Hoonete segmendi kasumlikkus, mis moodustas I poolaastal 5,0% ning II kvartalis 5,5%, vähenes mõnevõrra võrreldes 2019. aasta sama perioodiga (I poolaasta 2019 5,5% ja II kvartal 6,1%). Kasumlikkuse vähenemise peamiseks põhjuseks oli Rootsisis lõpetatud kahjumlik elamuehituse projekt. Rajatiste segmendi kasumlikkust suudeti aga tuntuvalt parandada, mida toetas varasem teedeehituse hooaja algus ning tugev tööde portfelli. Asfaltbetooni tootmismahut on II kvartalis võrreldes eelmise aasta sama perioodiga kasvanud, andes katet püsikuludele, millest suurema osa moodustavad asfaltbetooni tootmiseks ja paigaldamiseks vajaliku tehnika kulud. Rajatiste segmendi kasumlikkus oli I poolaastal 3,4% ja II kvartalis 8,7%, 2019 sama periood vastavalt -1,4% ja 3,5%.

Kontserni üldhalduskulud moodustasid 2020. aasta I poolaastal 3 860 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on üldkulud suurenenud ligikaudu 27% (I poolaasta 2019: 3 048 tuhat eurot). Suurenemise põhjuseks on kasvanud tööjõukulud ja kulum (vt Lisa 11). Lisaks mõjutab üldkulude kasvu Embach Ehitus OÜ muutumine Kontserni tütarettevõtteks (vt „Kontserni struktuur ja toimunud muudatused“). 12 kuu libisev üldhalduskulude osakaal müügitulust on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga vähenenud, moodustades 2,8% (I poolaasta 2019: 2,9%).

Kontserni äriksumiks kujunes 2020. aasta I poolaastal 2 013 tuhat eurot (I poolaasta 2019: kahjum 205 tuhat eurot). Kulumiga korrigeeritud rahavooline äriksum (EBITDA) moodustas 3 694 tuhat eurot (I poolaasta 2019: 1 281 tuhat eurot).

Finantstulusid ja –kulusid mõjutasid aruandeperioodil jätkuvalt valuutakursi muutused Kontserni välisturgudel. Ukrainas grivna nõrgenes aruandeperioodil euro suhtes 11,8% ning Kontserni kajastas Ukrainas asuvatele tütarettevõtetele eurodes antud laenude ümberhindamisest valuutakursi kahjumit aruandeperioodil summas 704 tuhat eurot (I poolaasta 2019: kasum 377 tuhat eurot). Rootsi krooni kurs ei ole 2020. aasta I poolaastal euro suhtes oluliselt muutunud. Finantstuludes on Rootsi krooni kursikasumit kajastatud summas 132 tuhat eurot (I poolaasta 2019: kahjum 206 tuhat eurot), mis tekkis Rootsisis asuvale tütarettevõttele eurodes antud laenu ümberhindamisest. Arvestustehniliselt tähendas valuutakursside muutus teisalt omakapitali koosseisus kajastatud realiseerumata kursivahede reservi positiivset muutumist 815 tuhande euro võrra (I poolaasta 2019: -262 tuhat eurot).

Kontserni puhaskasumiks kujunes 1 419 tuhat eurot (I poolaasta 2019: kahjum 574 tuhat eurot), millest Kontserni emaettevõtte Nordecon AS aktsionäridele osa moodustas -156 tuhat eurot (I poolaasta 2019: kahjum 793 tuhat eurot).

Kontserni rahavood

2020. aasta I poolaasta äritegevuse netorahavoog moodustas 1 787 tuhat eurot (I poolaasta 2019: 1 502 tuhat eurot). Äritegevuse rahavoo peamiseks mõjutajaks on tellijate ja hankijate maksetähtaegade erinevused. Oluliselt mõjutab rahavoogusid jätkuvalt ka ettemaksete puudumine nii riigi- kui ka eratellijate lepingutes, kus samaaegselt tuleb ise tasuda ettemakseid allhankijatele, materjalide soetamisel, jne. Rahavoogu vähendavad ka ehitusperioodil väljastatud arvetest kinnipeetud summad, mis vabastatakse tellijate poolt alles ehitusperioodi lõpus. Kinnipeetud summad on vahemikus 5-10% lepingu mahust.

Investeeringutegevuse rahavoog 2020. aasta I poolaastal oli 3 929 tuhat eurot (I poolaasta 2019: 175 tuhat eurot). Enim mõjutab rahavoogu Embach Ehitus OÜ muutumine Kontserni sidusettevõttest tütarettevõtteks, mille mõju oli 3 605 tuhat eurot. Rahavoogu mõjutasid lisaks veel materiaalse põhivara investeeringud summas 102 tuhat eurot (I poolaasta 2019: 165 tuhat eurot) materiaalse põhivara müük summas 165 tuhat eurot (I poolaasta 2019: 99 tuhat eurot) ning saadud dividendid, mis moodustasid 251 tuhat eurot (I poolaasta 2019: 244 tuhat eurot).

Finantseerimisegevuse rahavoog 2020. aasta I poolaastal oli -3 316 tuhat eurot (I poolaasta 2019: -3 121 tuhat eurot). Finantseerimisegevuse rahavoogu mõjutavad enim laenu- ja rendimaksud ning tasutud dividendid. Saadud laenud moodustasid kokku 1 228 tuhat eurot, mis koosneb arvelduskrediidi ning arenduslaenu kasutamisest (I poolaasta 2019: 3 328 tuhat eurot). Saadud laenu tagasimakseid oli kokku 2 077 tuhat eurot (I poolaasta 2019: 2 265 tuhat eurot). Tegemist on pikaajaliste investeeringu- ja arenduslaenu graafikujärgsete tagasimaksetega. Rendimaksud moodustasid 1 487 tuhat eurot (I poolaastal 2019: 1 574 tuhat eurot). Dividende maksti 2020. aasta I poolaastal 472 tuhat eurot (I poolaasta 2019: 2 129 tuhat eurot).



Seisuga 30.06.2020 moodustasid Kontserni raha ja raha ekvivalendid 9 421 tuhat eurot (30.06.2019: 6 220 tuhat eurot). Kontserni juhtkond on kommenteerinud likviidsusriske tegevusaruande peatükis „Peamiste riskide kirjeldus“.

Olulisemad suhtarvud ja näitajad

Suhtarv / näitaja	6k 2020	6k 2019	6k 2018	2019
Müügitulu, tuhat eurot	136 798	100 441	105 658	234 071
Müügitulu muutus	36%	-5%	2%	4,7%
Puhaskasum (-kahjum), tuhat eurot	1 419	-574	-524	4 149
Puhaskasum (-kahjum) emaettevõtte aktsionäridele, tuhat eurot	-156	-793	-532	3 378
Kaalutud keskmine aktsiate arv, tk	31 528 585	31 528 585	30 986 585	31 528 585
Puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (EPS), eurot	0,00	-0,03	-0,02	0,11
Üldhalduskulude määr müügitulust	2,8%	3,0%	3,2%	2,9%
Libisev üldhalduskulude määr müügitulust	2,8%	2,9%	3,1%	2,9%
EBITDA, tuhat eurot	3 694	1 281	606	7 311
EBITDA määr müügitulust	2,7%	1,3%	0,6%	3,1%
Brutokasumi määr müügitulust	4,4%	3,3%	3,0%	5,0%
Ärikasumi määr müügitulust	1,5%	-0,2%	-0,4%	1,8%
Ärikasumi määr ilma varamüügi kasumita	1,5%	-0,3%	-0,4%	1,7%
Puhaskasumi määr müügitulust	1,0%	-0,6%	-0,5%	1,8%
Investeeritud kapitali tootlus	3,3%	0,6%	0,5%	10,0%
Omakapitali tootlus	4,1%	-1,8%	-1,6%	12,5%
Omakapitali osakaal	25,8%	25,5%	25,4%	27,9%
Vara tootlus	1,1%	-0,5%	-0,4%	3,7%
Finantsvõimendus	26,8%	36,7%	35,2%	33,8%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,00	0,93	0,98	1,01
	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2019
Ehituslepingute teostamata tööd, tuhat eurot	187 018	179 691	131 552	227 545

Müügitulu muutus = (Aruandeperioodi müügitulu/Eelmise perioodi müügitulu) – 1*100	Puhaskasumi määr müügitulust = (Perioodi puhaskasum / Müügitulu)*100
Puhaskasum aktsia kohta (EPS) = Emaettevõtte aktsionäride osa puhaskasumist/Kaalutud keskmine aktsiate arv	Investeeritud kapitali tootlus = ((Kasum enne tulumaksustamist + intressikulud) / Perioodi keskmine (Intressi kandvad kohustused + omakapital))*100
Üldhalduskulude määr müügitulust = (Üldhalduskulud / Müügitulu)*100	Omakapitali tootlus = (Aruandeperioodi puhaskasum / Perioodi keskmine omakapital kokku)*100
Libisev üldhalduskulude määr müügitulust = (Viimase 4 kvartali üldhalduskulud / Viimase 4 kvartali 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 varamüügi kasumita = ((Ärikasum – Põhivara müügikasum – Kinnisvara müügikasum) / Müügitulu)*100	



Ehituslepingute teostamata tööde mahud

Kontserni ettevõtete poolt sõlmitud ehituslepingute teostamata tööde maht seisuga 30.06.2020 oli 187 018 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on teostamata tööde maht suurenenud 4%. II kvartalis sõlmiti uusi lepinguid kokku 47 850 tuhande euro väärtuses (II kvartal 2019: 65 901 tuhat eurot). Aruandeperioodi lõpust (30.06.2020) kuni käesoleva vahearuaude avalikustamiseni on Kontserni ettevõtted sõlminud täiendavalt ehituslepinguid ligikaudu 62 679 tuhande euro väärtuses, millest suuremad on Saaremaa Gümnaasiumi õppehoone ja Tartu Ülikooli Kliinikumi Maarjamõisa meditsiinilinnaku III etapi ehitustööde lepingud.

	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2019
Ehituslepingute teostamata tööde mahud, tuhat eurot	187 018	179 691	131 552	227 545

Tööde portfellis moodustavad hoonete segmendiga seotud projektid 76% ja rajatiste omad 24% (30.06.2019: vastavalt 81% ja 19%). Võrreldes seisuga 30.06.2019 on hoonete segmendi tööde portfelli vähenenud ligikaudu 3% ning rajatiste segmendi portfelli on suurenenud 33%.

Hoonete segmendis moodustavad võrdselt kolmandiku korterelamute ja ühiskondlike hoonete alamsegmendi teostamata tööde portfelli, vastavalt 32% ja 30%. Kortereelamute teostamata tööde portfelli koosneb olulises osas Tallinnas Kalaranna kvartali kahe esimese etapi projekteerimis- ja ehitustöödest, mille kogumaht on ligikaudu 40 mln. eurot. Mainitud lepingule lisandub teostamata tööde maht Rootsis, kus Uppsala keskuse lähedal ning Stockholmi Bromma linnaosas jätkub kahe korterelamu ehitus. Olulise osa ühiskondlike hoonete mahust moodustavad 2019. aastal sõlmitud lepingud: Kohtla-Järve spordi- ja tervisekeskus, Tapa kaitsevälinnaku hoidlakompleks ning Tallinna lähisel Järveküla aleviku põhikool – Kindluse Kool. 2020. aastal on lisandunud lepingud Välisluureametibürooahoone laiendamiseks Rahumäe teel Tallinnas ning Tartu Kesklinna Perearstikeskus tervisekeskuse ja parkimismaja ehitamiseks ning kaks lepingut kahe kooli rekonstrueerimiseks Ida-Ukrainas kokku maksumusega 3,5 mln. eurot. Tööstus- ja laohoonete alamsegmendi portfelli mahust olulise osas moodustab E-Piima Paidesse ehitatava tehasekompleksi ning Soome kahe laudakompleksi ehitamiseks sõlmitud lepingud. Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on oluliselt vähenenud ärihoonete alamsegmendi portfelli. Suuremamahulisemaks pooleliolevaks tööks on Tallinnas Roter-mann City'sse uue seitsmekorruselise ärihoone ehitamine.

Rajatiste segmendi teostamata tööde portfelli moodustavad 65% teedeehituse ja -hoolduse alamsegmendi lepingud. Oluliselt mõjutab mahtu 2020. aasta II kvartalis sõlmitud leping Tallinna idapiirile jääva Vao liiklussõlme ehitamiseks. Nimetatule lisaks on 2020. aastal sõlmitud viis 2-3 mln. euro suurust lepingut Maanteeametiga, kokku 12 mln. euro väärtuses. Jätkub kolme teehooldepiirkonna, Järva, Hiiu ja Kose, hooldetööde lepingute täitmine. 24% rajatiste portfelli moodustab muude rajatiste alamsegmendi maht, millest oluline osa on 2019. aastal sõlmitud lepingul, mille alusel ehitatakse Põhja-Rootsi Sundsvalli lähedusse Nysäter tuulepargi 73 tuulegeneraatori vundamenti.

Tuginedes Kontserni teostamata tööde portfelli, millest ligikaudu poole moodustavad üleminevad tööd 2021. ja 2022. aastasse, prognoosib Kontserni juhtkond 2020. aastal tegevusmahtude kasvu võrreldes 2019. aastaga. Samas on uute eratellimuste maht oluliselt langenud. Tellijate poolne hinnalanguse surve peatöövõtuettevõtetele on suurenenud, kuid alltöövõtjate poolt pakutavate sisendhindade oodatud langust ei ole toimunud. Tekkinud olukord on pannud kasumimarginaali tugeva surve alla. Kontserni juhtkond on äärmiselt tihedas konkurentsiolukorras vältinud põhjendamata riskide võtmist, mis võiksid lepingute täitmisel suure tõenäosusega realiseeruda ettevõttele negatiivselt. Eelistatult hoitakse jätkuvalt püsikulud kontrolli all ning jälgitakse kriitiliselt turul toimuvaid muutusi.



Töötajad

Töötajad ja tööjõukulud

2020. aasta I poolaastal töötas Kontserni emaettevõttes ja tütarettevõtetes kokku keskmiselt 707 inimest, kellest insenertehniline personal (ITP) moodustas 442 inimest. Võrreldes aastataguse perioodiga on töötajate arv suurenenud ca 4%. Suurenenud on insenertehniline personal, mis osaliselt on tingitud Kontserni struktuuri muutusest, Embach Ehitus OÜ muutumine Kontserni tütarettevõtteks (vt „Kontserni struktuur ja toimunud muudatused“).

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

	6k 2020	6k 2019	6k 2018	2019
ITP	442	405	426	414
Töölised	265	273	268	273
Keskmine kokku	707	678	694	687

Kontserni 2020. aasta I poolaastal tööjõukulud koos kõikide maksudega moodustasid 13 703 tuhat eurot, eelmise majandusaasta samal perioodil olid tööjõukulud kokku 11 036 tuhat eurot. Tööjõukulud kasvanud eelmise aasta sama perioodiga võrreldes ligikaudu 24%, mille põhjuseks on nii tulemustasude maksmine kui ka eelpool kirjeldatud Embach Ehitus OÜ tütarettevõtteks muutumise mõju.

Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud moodustasid 2020. aasta I poolaastal 93 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 31 tuhat eurot (I poolaasta 2019: vastavalt 94 tuhat eurot ja 31 tuhat eurot).

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud moodustasid 2020. aasta I poolaastal 266 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 88 tuhat eurot (I poolaasta 2019: vastavalt 278 tuhat eurot ja 93 tuhat eurot).

Töö tootlikkuse mõõtmine

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

	6k 2020	6k 2019	6k 2018	2019
Töötajate nominaaltootlikkus (libisev), tuhat eurot	385,4	321,5	327,4	340,6
Muutus võrreldava perioodi suhtes, %	19,9%	-1,8%	10,4%	4,7%
Tööjõukulude nominaaltootlikkus (libisev), eurot	9,7	9,3	9,9	9,2
Muutus võrreldava perioodi suhtes, %	3,7%	-6,3%	-2,1%	-5,0%

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

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

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



Aksia ja aktsionärid

Aktsiainformatsioon

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

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

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

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

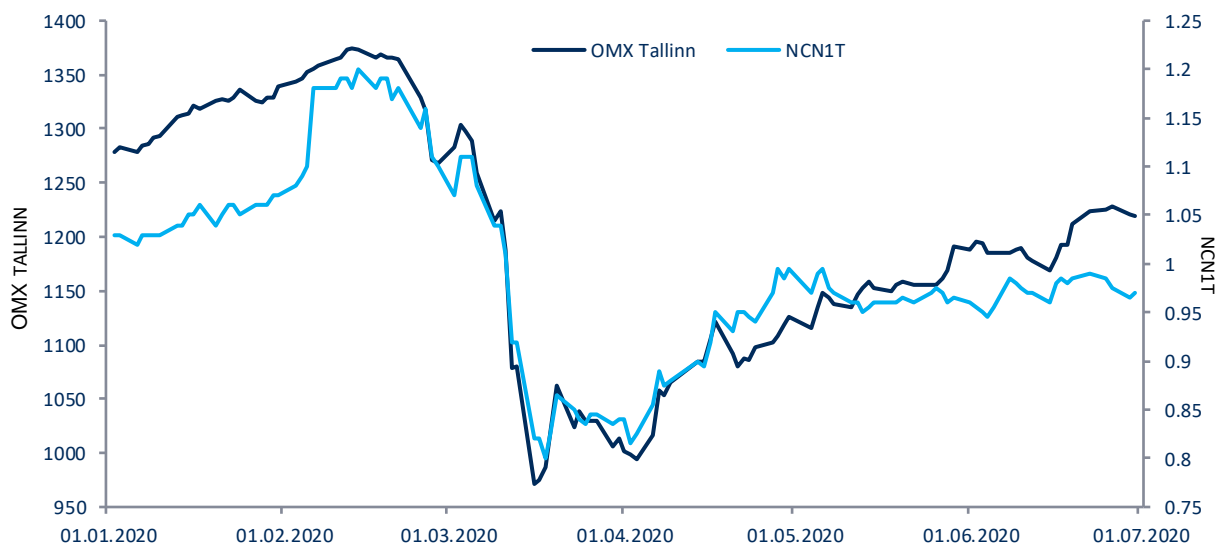
Nordecon AS aktsia hinna ja tehingute mahtude dünaamika 2020. aasta I poolaastal

Aktisahinna liikumine eurodes/tulpdiaagrammil tehingute päevakäibed tuhandetes eurodes





Aktsiahinna muutumine võrreldes peamise võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2020. aasta I poolaastal



Indeks/aktsia	01.01.2020*	30.06.2020	+/-
OMX Tallinn	1 279,70	1 219,97	-4,67%
NCN1T	1,03 EUR	0,97 EUR	-5,83%

* Nasdaq Tallinna börsi poolt kasutatav sulgemishind seisuga 31.12.2019

Aktsiatega kauplemise koondtulemused

Väärtpaberi kauplemisajalugu (EUR)

Hind	6k 2020	6k 2019	6k 2018
Avamishind	1,04	0,91	1,25
Kõrgeim	1,20	1,05	1,29
Madalaim	0,78	0,89	1,08
Viimane sulgemishind	0,97	0,93	1,08
Kaubeldud aktsiaid (tk)	4 158 595	2 428 642	1 103 785
Käive, mln	3,96	2,41	1,32
Noteeritud aktsiate arv (30.06), tuhat tükki	32 375	32 375	32 375
Turuväärtus (30.06), mln	31,40	30,11	34,97

Aktsionäride struktuur

Nordecon AS suurimad aktsionärid seisuga 30.06.2020:

Aktsionär	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
AS Nordic Contractors	17 507 464	54,08
Lüksusjaht AS	4 288 403	13,25
SEB Pank AS kliendid	553 188	1,71
Olegs Radcenko	517 029	1,60
Mati Kalme	490 000	1,51
Lembit Talpsepp	349 786	1,08
ASM Investments OÜ	310 000	0,96
SEB Life and Pension Baltic SE Eesti filiaal	255 000	0,79
Genadi Bulatov	250 600	0,77
Svenska Handelsbanken kliendid	211 112	0,65



Nordecon AS aktsionäride struktuur seisuga 30.06.2020:

	Aktsionäride arv (tk)	Osalus (%)
Aktsionärid osalusega > 5%	2	67,32
Aktsionärid osalusega 1%-5%	4	5,90
Aktsionärid osalusega < 1%	2 986	24,16
Omaaktsiad	1	2,62
Kokku	2 993	100

Nordecon AS nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad seisuga 30.06.2020:

Nõukogu		Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Toomas Luman (AS Nordic Contractors, OÜ Luman ja Pojad)*	Nõukogu esimees	17 579 144	54,30
Andri Hõbemägi	Nõukogu liige	50 000	0,15
Andre Luman	Nõukogu liige	25 000	0,08
Vello Kahro	Nõukogu liige	10 000	0,03
Sandor Liive	Nõukogu liige	0	0,00
Kokku		17 664 144	54,56

* Eraisiku poolt kontrollitud ettevõtted

Nordecon AS juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad seisuga 30.06.2020:

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

Aktsiaoptsioonid

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

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

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

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

Seisuga 30.06.2020 on realiseeritud ja kehtivuse kaotanud aktsiaoptsioone vastavalt 229 857 ja 800 398 aktsia ulatuses ning realiseerimata on aktsiaoptsioone 588 500 aktsia ulatuses.



Juhatus kinnitus ja allkirjad tegevusaruandele

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

Gerd Müller

juhatuse esimees

06.08.2020

Priit Luman

juhatuse liige

06.08.2020

Maret Tambek

juhatuse liige

06.08.2020



Raamatupidamise vahearuanne

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

EUR '000	Lisa	30.06.2020	31.12.2019
VARA			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid		9 421	7 032
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2	53 272	37 563
Ettemaksed		3 987	1 813
Varud	3	22 856	21 142
Käibevara kokku		89 536	67 550
Põhivara			
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeringud		1 316	2 369
Pikaajalised finantsinvesteeringud		26	26
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2	8 575	8 435
Kinnisvarainvesteeringud		6 301	5 530
Materiaalne põhivara		18 401	19 002
Immateriaalne põhivara		14 815	14 736
Põhivara kokku		49 434	50 098
VARA KOKKU		138 970	117 648
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5,6	17 215	11 058
Võlad hankijatele		51 339	40 730
Muud võlad		10 492	7 954
Ettemaksed		9 824	6 391
Eraldised		628	716
Lühiajalised kohustused kokku		89 498	66 849
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	5,6	8 776	16 326
Võlad hankijatele		2 889	98
Muud võlad		177	177
Eraldised		1 731	1 425
Pikaajalised kohustused kokku		13 573	18 026
KOHUSTUSED KOKKU		103 071	84 875
OMAKAPITAL			
Aktsiakapital		14 379	14 379
Omaaktsiad		-660	-660
Ülekurss		635	635
Kohustuslik reservkapital		2 554	2 554
Realiseerumata kursivahed		1 984	1 169
Jaotamata kasum		13 723	12 383
Maettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital		32 615	30 460
Mittekontrolliv osalus		3 284	2 313
OMAKAPITAL KOKKU		35 899	32 773
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		138 970	117 648



Konsolideeritud koondkasumiaruanne

EUR´000	Lisa	6k 2020	II kv 2020	6k 2019	II kv 2019	2019
Müügitulu	8, 9	136 798	81 874	100 441	65 917	234 071
Müüdnud toodangu teenuste ja kaupade kulu	10	-130 791	-77 055	-97 147	-62 669	-222 302
Brutokasum		6 007	4 819	3 294	3 248	11 769
Turunduskulud		-202	-74	-498	-152	-784
Üldhalduskulud	11	-3 860	-2 061	-3 048	-1 555	-6 837
Muud äritulud	12	178	29	67	11	315
Muud äriksulud	12	-110	-57	-20	-7	-193
Äriksulud (kahjum)		2 013	2 656	-205	1 545	4 270
Finantstulud	13	249	193	495	224	1 277
Finantskulud	13	-1 241	338	-663	-299	-1 219
Finantstulud ja -kulud kokku		-992	531	-168	-75	58
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum		479	510	252	302	585
Maksustamiseelne kasum (kahjum)		1 500	3 697	-121	1 772	4 913
Tulumaks		-81	-81	-453	-453	-764
Puhaskasum (kahjum)		1 419	3 616	-574	1 319	4 149
Muu koondkasum (kahjum):						
Tulevikus ümber klassifitseeritavad kirjed puhaskasumisse või -kahjumisse						
Realiseerumata kursivahed		815	-434	-262	-218	-823
Kokku muu koondkasum (kahjum)		815	-434	-262	-218	-823
KOKKU KOONDKASUM (KAHJUM)		2 234	3 182	-836	1 101	3 326
Puhaskasum (kahjum):						
- emattevõtte aktsionäridele kuuluv osa		-156	2 513	-793	1 169	3 378
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		1 575	1 103	219	150	771
Kokku puhaskasum (kahjum)		1 419	3 616	-574	1 319	4 149
Koondkasum (kahjum):						
- emattevõtte aktsionäridele kuuluv osa		659	2 079	-1 055	951	2 555
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		1 575	1 103	219	150	771
Kokku koondkasum (kahjum)		2 234	3 182	-836	1 101	3 326
Aruandeperioodi puhaskasum aktsia kohta						
emattevõtte aktsionäridele:						
Tavapuhaskasum aktsia kohta eurodes	7	-0,01	0,08	-0,03	0,04	0,11
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta eurodes	7	-0,01	0,08	-0,03	0,04	0,11



Konsolideeritud rahavoogude aruanne

EUR´000	Lisa	6k 2020	6k 2019
Rahavood äritegevusest			
Laekumised ostjatelt ¹		154 207	108 300
Maksud hankijatele ²		-132 626	-93 163
Makstud käibemaks		-6 055	-2 104
Maksud töötajatele ja töötajate eest		-13 658	-11 385
Makstud tulumaks		-81	-146
Netorahavoog äritegevusest		1 787	1 502
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetamine		-102	-165
Materiaalse põhivara müük	4	165	99
Tütarettevõtte soetus		-2	0
Tütarettevõtte soetusega saadud raha		3 605	0
Antud laenud		-14	-14
Antud laenude laekumised		21	6
Saadud dividendid		251	244
Saadud intressid		5	5
Netorahavoog investeerimistegevusest		3 929	175
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		1 228	3 328
Saadud laenude tagasimaksud		-2 077	-2 265
Rendimaksud	6	-1 487	-1 574
Makstud intressid		-508	-481
Makstud dividendid		-472	-2 129
Netorahavoog finantseerimistegevusest		-3 316	-3 121
Rahavoog kokku		2 400	-1 444
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul		7 032	7 678
Valuutakursimuutused		-11	-14
Raha jäägi muutus		2 400	-1 444
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul		9 421	6 220

¹ Laekumised ostjatelt sisaldab ostjate poolt tasutud käibemaksu

² Maksud hankijatele sisaldab tasutud käibemaksu



Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

EUR`000	Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital							Kokku	Mitte-kontrolliv osalus	Kokku
	Aksia-kapital	Oma-aktsiad	Reserv-kapital	Üle-kurs	Realiseeru-mata kursivahed	Jaotamata kasum	Kokku			
Saldo seisuga 31.12.2018	16 321	-693	2 554	618	1 992	10 896	31 688	2 021	33 709	
Perioodi kasum (kahjum)	0	0	0	0	0	-793	-793	219	-574	
Muu koondkasum	0	0	0	0	-262	0	-262	0	-262	
Tehingud omanikega										
Väljamakstud dividendid	0	0	0	0	0	-1 891	-1 891	-479	-2 370	
Tehingud omanikega kokku	0	0	0	0	0	-1 891	-1 891	-479	-2 370	
Saldo seisuga 30.06.2019	16 321	-693	2 554	618	1 730	8 212	28 742	1 761	30 503	
Saldo seisuga 31.12.2019	14 379	-660	2 554	635	1 169	12 383	30 460	2 313	32 773	
Perioodi kasum (kahjum)	0	0	0	0	0	-156	-156	1 575	1 419	
Muu koondkasum	0	0	0	0	815	0	815	0	815	
Mittekontrollitava osaluse muutused	0	0	0	0	0	1 496	1 496	-604	892	
Saldo seisuga 30.06.2020	14 379	-660	2 554	635	1 984	13 723	32 615	3 284	35 899	



Raamatupidamise vahearuaude lisad

LISA 1. Arvestus- ja aruandluspõhimõtted

Nordecon AS on Eestis registreeritud äriühing, mille aadress on Toompuiestee 35, Tallinn 10133, Eesti. Nordecon AS-i enamusaktsionär on 54,08% suuruse osalusega AS Nordic Contractors, kes on Nordeconi kontserni kontrolliv ettevõtte. Nordecon AS-i aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinna börsil alates 2006. aasta 18. maist.

Seisuga 30.06.2020 koostatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuaanne on koostatud kooskõlas rahvusvahelise finantsarvestuse standardiga (IFRS) IAS 34 "Vahearuaanded" nagu see on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Vahearuaanne ei sisalda kogu informatsiooni, mis on vajalik raamatupidamise aastaaruande esitamiseks ning seda tuleb lugeda koos Kontserni viimase avalikustatud aastaaruandega seisuga 31.12.2019.

Juhatuse hinnangul kajastab Nordecon AS-i 2020. aasta II kvartali ja 6 kuu vahearuaanne õigesti ja õiglaselt Kontserni majandustulemust. Konsolideeritud aruandesse hõlmatud emaettevõtte ning tütarettevõtted on jätkuvalt tegutsenud. Käesolev vahearuaanne ei ole auditeeritud ega muul moel kontrollitud audiitorite poolt ja sisaldab ainult kontserni konsolideeritud aruandeid.

LISA 2. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

EUR`000	Lisa	30.06.2020	31.12.2019
Lühiajaline osa			
Nõuded ostjate vastu		34 323	29 141
Garantiinõuded teostusperioodil		557	763
Nõuded seotud osapoolte vastu	14	496	739
Muud lühiajalised nõuded		302	46
Kokku nõuded		35 678	30 689
Nõuded tellijatele ehituslepingutest		17 594	6 874
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		53 272	37 563

EUR`000	Lisa	30.06.2020	31.12.2019
Pikaajaline osa			
Antud laenuid seotud osapooltele	14	8 136	8 015
Muud pikaajalised nõuded		439	420
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		8 575	8 435

LISA 3. Varud

EUR`000	30.06.2020	31.12.2019
Tooraine ja materjal	3 582	3 149
Lõpetamata toodang	4 581	6 964
Müügiks olevad korterid ja parklakohtad	734	230
Arendustegevuseks ostetud kinnistud ja ettevalmistuskulud	13 959	10 799
Kokku varud	22 856	21 142

LISA 4. Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara

2020. aasta I poolaastal soetati uut põhivara kokku 436 tuhat euro väärtuses (6 kuud 2019: 1 334 tuhat eurot). Tegemist on Kontserni põhitegevuseks vajaminevate seadmete ja ehitusmasinate soetamisega.



Põhivara müügist laekus 165 tuhat eurot (vt rahavoogude aruanne) ning tehingutest saadud kasum moodustas 22 tuhat eurot (Lisa 12). 2019. aasta I poolaastal laekus põhivara müügist 99 tuhat eurot ning tehingutest saadud kasum moodustas 60 tuhat eurot.

Immateriaalne põhivara

2020. aasta I poolaastal ei toimunud olulisi tehinguid immateriaalse põhivaraga.

LISA 5. Laenukohustused

Lühiajalised laenukohustused:

EUR´000	Lisa	30.06.2020	31.12.2019
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksud järgmisel perioodil		7 640	3
Rendikohustus	6	3 282	2 670
Lühiajalised pangalaenud		6 293	8 385
Lühiajalised laenukohustused kokku		17 215	11 058

Pikaajalised laenukohustused:

EUR´000	Lisa	30.06.2020	31.12.2019
Pikaajalised pangalaenud		2 024	8 418
Tuletisinstrumentid		4	6
Rendikohustus	6	6 748	7 902
Pikaajalised laenukohustused kokku		8 776	16 326

LISA 6. Rendikohustused

Rendikohustus

EUR´000	30.06.2020	31.12.2019
Rendikohustus aruandeperioodi lõpus	10 030	10 572
sh. maksetähtaeg alla 1 aasta	3 282	2 670
sh. maksetähtaeg 1-5 aastat	6 748	7 902
Alusvaluuta EUR	10 030	10 572
Intressimäär EUR põhistel lepingutel ¹	2,0%-4,0%	2,0%-4,0%
Maksetähtajad	Iga kuu	Iga kuu

¹ sh ujuva intressimääraga rendilepingud

Rendimaksud

EUR´000	6k 2020	6k 2019
Aruandeperioodil tasutud põhiosamaksud	1 487	1 578
Aruandeperioodil tasutud intressid	172	106

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



LISA 7. Puhaskasum aktsia kohta

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

EUR´000	6k 2020	6k 2019
Perioodi puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele	-156	-793
Perioodi kaalutud keskmine aktsiate arv (tuhandetes aktsiates)	31 521	31 521
Tavapuhaskasum aktsia kohta eurodes	-0,01	-0,03
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta eurodes	-0,01	-0,03

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

LISA 8. Segmendiaruandlus – tegevussegmentid

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

Raporteeritavad tegevussegmentid on:

- Hoonete ehitus
- Rajatiste ehitus

Raporteeritavad tegevussegmentid hõlmavad ehitusteenuste osutamist vastavalt hoonete ja rajatiste valdkonnas.

Segmendiaruannete koostamine

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

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

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



II kvartal

	Hooned	Rajatised	Kokku
EUR´000			
II kvartal 2020			
Müügitulu kokku	63 652	18 214	81 866
sh peatöövõtt	57 694	16 768	74 462
alltöövõtt	3 604	279	3 883
omaarendus	2 354	0	2 354
teehoole	0	845	845
rent	0	389	389
Segmentide vaheline müügitulu	0	-67	-67
Müügitulu välistelt klientidelt	63 652	18 214	81 866
Segmendi brutokasum	3 472	1 584	5 056
EUR´000			
II kvartal 2019			
Müügitulu kokku	47 433	18 470	65 903
sh peatöövõtt	41 122	14 568	55 690
alltöövõtt	2 519	2 661	5 180
omaarendus	3 792	0	3 792
teehoole	0	919	919
rent	0	322	322
Segmentide vaheline müügitulu	-5	-49	-54
Müügitulu välistelt klientidelt	47 428	18 421	65 849
Segmendi brutokasum	2 896	643	3 539

6 kuud

	Hooned	Rajatised	Kokku
EUR´000			
6 kuud 2020			
Müügitulu kokku	112 607	24 106	136 713
sh peatöövõtt	102 621	20 917	123 538
alltöövõtt	6 282	573	6 855
omaarendus	2 354	0	2 354
kinnistu müük	1 350	0	1 350
teehoole	0	2 039	2 039
rent	0	645	645
Segmentide vaheline müügitulu	0	-68	-68
Müügitulu välistelt klientidelt	112 607	24 106	136 713
Segmendi brutokasum	5 661	821	6 482
EUR´000			
6 kuud 2019			
Müügitulu kokku	76 070	24 262	100 332
sh peatöövõtt	68 253	17 292	85 545
alltöövõtt	4 025	4 600	8 625
omaarendus	3 792	0	3 792
teehoole	0	1 924	1 924
rent	0	446	446
Segmentide vaheline müügitulu	-5	-49	-54
Müügitulu välistelt klientidelt	76 065	24 213	100 278
Segmendi brutokasum (kahjum)	4 183	-350	3 833



Segmentide müügitulu seostamine konsolideeritud müügituluga

EUR´000	6k 2020	II kv 2020	6k 2019	II kv 2019
Raporteeritavate segmentide müügitulu	136 781	81 868	100 332	65 903
Segmentide vaheline müügitulu	-68	-67	-54	-54
Muu müügitulu	85	73	163	68
Kokku müügitulu	136 798	81 874	100 441	65 917

Segmendikasumi seostamine äri- ja maksustamiseelse kasumiga

EUR´000	6k 2020	II kv 2020	6k 2019	II kv 2019
Raporteeritavate segmentide kasum	6 482	5 056	3 833	3 539
Raporteeritavate segmentide jagamatu kasum (kahjum)	-475	-237	-539	-291
Brutokasum kokku	6 007	4 819	3 294	3 248
Jagamata kulud:				
Turunduskulud	-202	-74	-498	-152
Üldhalduskulud	-3 860	-2 061	-3 048	-1 555
Muud äritulud (kulud)	68	-28	47	4
Äri kasum (kahjum)	2 013	2 656	-205	1 545
Finantstulud	249	193	495	224
Finantskulud	-1 241	338	-663	-299
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute kasum (kahjum)	479	510	252	302
Maksustamiselne kasum (kahjum)	1 500	3 697	-121	1 772

LISA 9. Segmendiaruandlus – geograafilised segmendid

EUR´000	6k 2020	II kv 2020	6k 2019	II kv 2019
Eesti	120 596	73 063	93 022	61 601
Ukraina	1 135	721	2 750	1 058
Soome	6 281	3 604	4 025	2 518
Rootsi	8 786	4 486	2 176	1 714
Segmentide vahelised elimineerimised	0	0	-1 532	-974
Müügitulu kokku	136 798	81 874	100 441	65 917

LISA 10. Müüdnud teenuste ja kaupade kulu

EUR´000	6k 2020	6k 2019
Teenus, kaup, materjal	117 847	86 245
Tööjõukulud	11 394	9 405
Kulum	1 286	1 369
Muud kulud	264	128
Kokku müüdnud toodangu kulud	130 791	97 147

LISA 11. Üldhalduskulud

EUR´000	6k 2020	6k 2019
Tööjõukulud	2 267	1 584
Teenus, kaup, materjal	1 102	1 252
Kulum	395	117
Muud kulud	96	95
Kokku üldhalduskulud	3 860	3 048



LISA 12. Muud äritulud ja -kulud

EUR´000	6k 2020	6k 2019
Äritulud		
Negatiivne firmaväärtus	139	0
Kasum materiaalse põhivara müügist	28	60
Muud äritulud	11	7
Kokku muud äritulud	178	67

EUR´000	6k 2020	6k 2019
Ärikulud		
Kahjum valuutakursi muutustest	1	4
Kahjum materiaalse põhivara müügist	6	0
Kahjum nõuete allahindlusest	62	0
Muud ärikulud	41	16
Kokku muud ärikulud	110	20

LISA 13. Finantstulud ja -kulud

EUR´000	6k 2020	6k 2019
Finantstulud		
Intressitulud laenudelt	111	117
Kasum valuutakursi muutusest	132	377
Muud finantstulud	6	1
Kokku finantstulud	249	495

EUR´000	6k 2020	6k 2019
Finantskulud		
Intressikulud	507	446
Kahjum valuutakursi muutustest	710	206
Muud finantskulud	24	11
Kokku finantskulud	1 241	663

LISA 14. Tehingud seotud osapooltega

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

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

Kontserni aruandeperioodi ostu- ja müügitehingud seotud osapooltega:

EUR´000	6k 2020		6k 2019	
Aruandeperioodi tehingute maht	Ost	Müük	Ost	Müük
AS Nordic Contractors	121	0	143	0
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	72	7	1	5
AS Nordic Contractors omanikega seotud ettevõtted	42	0	318	0
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud ettevõtted	374	293	1 464	3
Nõukogu liikmetega seotud ettevõtted	44	0	42	0
Kokku	653	300	1 968	8



EUR´000	6k 2020		6k 2019	
	Ost	Müük	Ost	Müük
Aruandeperioodi tehingute maht				
Ehitusteenuse osutamine	374	0	1 464	0
Kauba ost	42	0	318	0
Rendi- ja muud teenused	193	7	143	8
Muud tehingud	44	293	42	0
Kokku	653	300	1 967	8

Antud laenudelt arvestatud intressid olid aruandeperioodil sidusettevõttelt 108 tuhat eurot (6 kuud 2019: 107 tuhat eurot).

Kontserni nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega:

EUR´000	30.06.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
AS Nordic Contractors	0	8	0	10
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted – nõuded	493	1 509	0	316
AS Nordic Contractors omanikega seotud ettevõtted	0	0	495	660
Sidusettevõtted – nõuded ja kohustused	3	202	244	1
Sidusettevõtte – laenuid ja intressid	8 136	0	8 015	0
Kokku	8 632	1 719	8 754	987

Nõukogu ja juhatuse liikmetele arvestatud tasud

Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud moodustasid 2020. aasta I poolaastal 93 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 31 tuhat eurot (I poolaasta 2019: vastavalt 94 tuhat eurot ja 31 tuhat eurot).

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud moodustasid 2020. aasta I poolaastal 266 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 88 tuhat eurot (I poolaasta 2019: vastavalt 278 tuhat eurot ja 93 tuhat eurot).

LISA 15. Sündmused pärast aruandeperioodi lõppu

Muutused Nordecon AS juhatuse koosseisus ja prokuristide määramine

Seoses Nordecon AS-is läbi viidava struktuurimuudatusega, mille tulemusena jaguneb müügi ja ettevalmistuse valdkond kaheks divisjoniks – projekteerimine ja kinnisvaraarendus ning eelarvestamine ja eriosad – otsustas 20.07.2020 toimunud Nordecon AS-i nõukogu lõpetada 31.07.2020 seisuga Ando Voogma volitused Nordecon AS juhatuse liikmena. Et tagada ehituse ettevalmistustegevuse ning kinnisvaraarenduse paindlikkus ettevõtte esindamisel, määras Nordecon AS nõukogu alates 01.08.2020 Ando Voogma ja Avo Amburi ettevõtte prokuristideks.

Alates 01.08.2020 jätkab Nordecon AS-i juhatus kolmeliikmelisena.






Kinnitused ja allkirjad

Juhatuse kinnitus

Nordecon AS juhatus deklareerib oma vastutust Kontserni 2020. aasta II kvartali ja 6 kuu konsolideeritud vahearuaude koostamise eest ja kinnitab, et:

Kontserni vahearuaude koostamisel rakendatud põhimõtted on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt (IFRS EL);

vastavalt kehtivatele raamatupidamise standarditele koostatud raamatupidamise vahearuaanne annab õige ja õiglase ülevaate Emaettevõtte ja konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete kui terviku varast, kohustustest ja finantsseisundist ja kasumist ning rahavoogudest.

Gerd Müller	juhatuse esimees		06.08.2020
Priit Luman	juhatuse liige		06.08.2020
Maret Tambek	juhatuse liige		06.08.2020