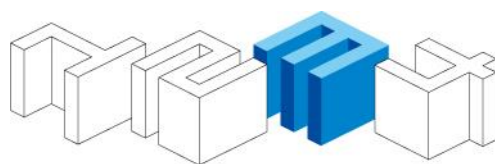




**2020. aasta III kvartali ja 9 kuu
konsolideeritud vaearuanne
(auditeerimata)**





2020. aasta III kvartali ja 9 kuu konsolideeritud vahearuanne (auditeerimata)

Ärinimi	Nordecon AS
Äriregistri kood	10099962
Adress	Toompuiestee 35, 10149 Tallinn
Asukohamaa	Eesti Vabariik
Telefon	+ 372 615 4400
Elektronpost	nordecon@nordecon.com
Interneti kodulehekülg	www.nordecon.com
Põhitegevusalad	Elamute ja mitteeluhoonete ehitus (EMTAK 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. september 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	27
LISA 5. Laenukohustused	27
LISA 6. Rendikohustused	27
LISA 7. Puhaskasum aktsia kohta	28
LISA 8. Segmendiaruandlus – tegevussegmentid	28
LISA 9. Segmendiaruandlus – geograafilised segmentid	30
LISA 10. 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 ehitusalase kogemuse innovatsiooni poolt pakutavate võimalustega.

Usaldusväärsus

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

Avatus

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

Töötajad

Soodustame töötajate arengut, 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 projekteerimis- ja digitaliseerimisvõimekust.
- Lihtsustatakse ja automatiseeritakse töö- ja otsustusprotsesse.
- Jälgitakse tööde portfelli tasakaalu erinevate ärisegmentide vahel.
- Väärtustatakse tasakaalus meeskonnatööd, kus pikaajalist töökogemust täiendab nooruslik energia ja teotaha.
- Märgatakse ja tunnustatakse iga töötaja isiklikku panust ja initsiatiivi.

Finantseesmärgid

- Müügitulu kasvab vähemalt 10% aastas.
- Välisturgude osakaal tõuseb 20%-ni müügitulust.
- Kinnisvaraarenduse osakaal kasvab 10%-ni Eesti müügitulust.
- Ärikasum müügitulust ületab püsivalt 3%.
- Töötaja ärikasumitootlikkus tõuseb vähemalt 10 tuhande 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 järgnevasse aastasse.
- Konkurents on tihe kõikides ehitusturu valdkondades, teravnedes segmentiti tulenevalt muutuvast olukorrast. Seda näitab jätkuvalt suur ehitushangetel osalejate arv, mis majanduslanguse taustal on veelgi kasvanud. Uute eratellimuste oluline vähenemine on valdavalt peatanud viimaste aastate kiire sisendhindade tõusu ning ehitusturu mahtude languse jätkudes võib see lühiajaliselt alandada üldehituse ja materjalide hindu. On selge, et muutunud keskkonnas on lisaks tavapärastele konkurentsivõimet kasvatavatele tegevustele väga oluline kulude juhtimine ja võime kiirelt reageerida turumuudatustele.
- 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 kvalifitseerumishõuete 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 võivad lähiajal teatud tööliikides ajutiselt langeda, kuna püsib teadmatus COVID-19 viiruse pandeemiast tuleneva negatiivse mõju kestuse ja ulatuse osas. Turumaht on languses ja kuni see jätkub, kasvab ka surve sisendhindade langetamiseks.
- Oskustööjõu (sh projekti- ja objektijuhid) puudus võib lühiajaliselt turumahu langedes leeveneda, kuid pikaajaliselt vajab sektor juurde erialase ettevalmistusega pädevaid töötajaid, sealhulgas ka võõrtööjõudu, kelle toel viimastel aastatel on turg kasvanud. COVID-19 viiruse pandeemiaga seotult on hetkel piiratud inimeste vaba liikumine ning kodumaale lahkunud võõrtöölised on kohati põhjustanud ajutisi ehitustööde viivitusi ning need võivad mõjutada planeeritud tööde graafikuid.

Ukraina

Kontsern tegeleb Ukrainas peamiselt ehituse peatöövõtu ja projektijuhtimisega hoonete valdkonnas. Ebastabiilne poliitiline ja majanduslik olukord piirab jätkuvalt äritegevuseks vajalike otsuste vastuvõtmist, kuid ehitustegevus 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. Viimasel aastal on sellele lisandunud ka väiksemamahulised peatöövõtu lepingud. 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 algused. Elamuehituse mahud on võrreldes tipuga 2017. aastal langenud ligikaudu kolmandiku. Enim on langus mõjunud Stockholmi piirkonda ja kuigi suurem langus on peatunud, siis turg ei näita veel kasvu märke ning eelduslikult langevad elamuehituse mahud 2020. aastal veelgi. Seda trendi mõjutab ka COVID-19 pandeemia, mistõttu on näha tellijate investeerimisotsuste edasi lükkamist olukorra selginemiseni.



Peamiste riskide kirjeldus

Äririskid

Kontserni äritegevuse mahtusid ja kasumlikkust mõjutab enim ehitusturul valitsev konkurents ning muutused ehitusteenuse nõudluses. Ehitusteenuse nõudluse suurimaks mõjutajaks on jätkuvalt avaliku sektori investeeringute maht, mis on omakorda osaliselt sõltuvuses EL struktuurifondidest saadavast kaasrahastamisest. Lisaks mõjutab ehitusturgu oluliselt COVID-19 pandeemia, mis on vähendanud eratellijate investeeringute mahtu.

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

Tegevusriskid

Igapäevaste ehitusteenuse 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 ilmneva võivate ehitajast tingitud puuduste kõrvaldamiseks on moodustatud garantiikulude eraldis, mis tugineb varasematel perioodidel saadud kogemustele. 30.09.2020 seisuga moodustas garantiieraldis (lühijärgne ja pikaajaline osa) kokku 1 475 tuhat eurot. Võrreldava perioodi vastav näitaja oli 728 tuhat eurot.

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



Finantsriskid

Krediidirisk

Aruandeperioodil moodustasid Kontserni krediidikahjumid 64 tuhat eurot. Eelmise aasta võrreldaval perioodil moodustasid krediidikahjumid 10 tuhat eurot. Krediidiriski kogu nõuete portfelli suhtes hoiab madalal potentsiaalsete klientide maksevõime hindamine, oluline avaliku sektori klientide osakaal ning lepinguliste klientide maksekäitumise pidev monitooring. Krediidiriski realiseerumise peamiseks tunnuseks on nõude laekumistähtaja ületamine rohkem kui 180 päeva ning tellija poolt laekumist kinnitava tegevuse puudumine.

Likviidsusrisk

Kontsern tegutseb jätkuvalt tavapärasest kõrgema likviidsusriski tasemel. Kontserni käibevara ületas lühiajalisi kohustusi 1,0 kordselt (30.09.2019: 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 8 196 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 30.09.2020 on Kontsernil lühiajalisi laenukohustusi 19 196 tuhat eurot (30.09.2019: 17 243 tuhat eurot).

Aruandeperioodi lõpu seisuga oli Kontsernil vabu rahalisi vahendeid 7 640 tuhat eurot (30.09.2019: 8 630 tuhat eurot).

Intressirisk

Kontserni intressikandvad võlakohustused pankade ees on nii fikseeritud kui ka ujuvate intressimääradega. Rendilepingud on valdavalt ujuva intressimääraga. Ujuva intressimäär baasiks on enamiku lepingute puhul Euribor. Kontserni intressikandvad võlakohustused on eelmise aasta sama perioodiga võrreldes suurenenud 1 567 tuhat eurot. Suurenenud on peamiselt rendikohustused. Seisuga 30.09.2020 oli Kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 27 379 tuhat eurot (30.09.2019: 25 812 tuhat eurot). Intressikulud olid 2020. aasta 9 kuuga 792 tuhat eurot (9 kuud 2019: 738 tuhat eurot).

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

Valuutariskid

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

2014. aasta algul Ukraina ja Venemaa vahel puhkenud erimeelsuste tõttu pingestunud Ukraina poliitiline ja majanduslik keskkond ning 2015. aasta algul Ukraina keskpanga poolt indikaatiivse valuutakursi määramise lõpetamine on tinginud UAH kursi ebastabiilsuse. 2020. aasta 9 kuuga on UAH kurs euro suhtes nõrgenenud ligikaudu 20%. Kontserni Ukrainas asuvatele tütarettevõtetele tähendas see eurodes saadud laenude ümberhindamist kohaliku valuutasse ning sealt tekkinud täiendavat kursikahjumit summas 1 255 tuhat eurot (9 kuud 2019: kasum 1 040 tuhat eurot). Finantsinstrumentidega seotud kursikasum kajastub koondkasumiaruande kirjel „finantstulud“ ning kursikahjum „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 antud eurodes laenudelt.



Rootsi kroon nõrgenes 2020. aasta 9 kuuga euro suhtes ligikaudu 1%. Kontserni Rootsis asuvalle tütarettevõttele eurodes antud laenu ümberhindamisest kohalikku valuutasse saadi kursikasumit 84 tuhat eurot (9 kuud 2019: kahjum 258 tuhat eurot). Kursikasum kajastub koondkasumiaruande kirjel „finantstulud“ ning kursikahjum „finantskulud“.

Kontsern ei ole soetanud tuletisinstrumente valuutariski maandamiseks.

Töötajate ja töökeskkonna riskid

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

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

Keskkonnariskid

Kuna ehitustegevus puutub vahetult kokku eluslooduse, pinnase ja füüsilise ruumiga, on Kontserni eesmärk teha oma tööd ümbritsevat keskkonda ja loodust igakülgset kaitstes. Kontserni tegevuste hulgas on suurem keskkonnamõju ja -risk asfalditehastel, puistematerjalide karjääridel ja 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.

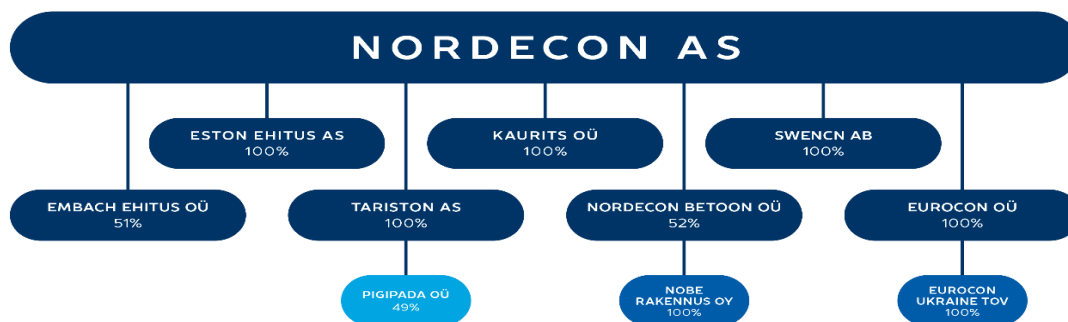
Korruptsiooni- ja eetikariskid

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.



Kontserni struktuur ja toimunud muudatused

Kontserni struktuur seisuga 30.09.2020 koos osalustega tütar- ja sidusettevõtetes*



*Kontserni struktuuris ei kajastu tütaretevõtte 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 BudTOV, Technopolis-2 TOV ning sidusettevõtte V.I. Center TOV kus ei toimu hetkel olulises mahus majandustegevust. Neli esimesena nimetatud ettevõtet on asutatud ärinimede kaitseks. Samuti ei kajastu struktuuris Kontserni finantsinvesteeringud (osalus alla 20%).

Olulisemad muutused Kontserni struktuuris

Osaluse suurendamine Embach Ehitus OÜ-s

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

Olulisemad muutused Kontserni struktuuris pärast aruandeperioodi lõppu

Eston Ehitus AS ühendamine Nordecon AS-ga

Nordecon AS ja Nordecon AS-i 100%-line tütaretevõtte Eston Ehitus AS sõlmisid 02.09.2020 ühinemislepingu, ühinemise eesmärgiks on kontserni sisemise efektiivsuse parandamine ja juhtimisstruktuuri lihtsustamine. Vastavalt ühinemislepingule on ühendavaks ühinguks Nordecon AS. Ühinemise tulemusel lõppes Eston Ehitus AS ja Nordecon AS jätkab Eston Ehitus AS õigusjärglasena. Ühinemine viidi lõpule 15.10.2020.



Kontserni äritegevuse korraldus Eestis ja välisriigides

Toimunud muudatused äritegevuses Eestis

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

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 välisriigides

Ukraina

Kontserni äritegevuses ei ole toimunud aruandeperioodil muutusi võrreldes 2019. aasta lõpuga. Tegevusmahud on 2020. aasta 9 kuuga võrreldes eelmise aasta sama perioodiga vähenenud. Sõlmitud lepingute osas ollakse jätkuvalt konservatiivne. Sõlmitud on vaid lepinguid, mille puhul on juhtkond veendunud, et kaasnevad riskid on asjaolusid arvestades mõistlikud.

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

Soome

Kontserni tütarettevõtte Nordecon Betoon OÜ koos Soomes registreeritud tütarettevõttega NOBE Rakennus Oy jätkas alltöövõtu korras betoonitööde teostamist Soomes. Lisaks alltöövõtule on sõlmitud esimesed peatöövõtulepingud.

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 2020. aasta 9 kuuga võrreldes eelmise aasta sama perioodiga suurenenud, moodustades kogu müügitulust ligikaudu 12%

	9k 2020	9k 2019	9k 2018	2019
Eesti	88%	91%	94%	89%
Rootsi	6%	3%	2%	5%
Soome	5%	4%	1%	4%
Ukraina	1%	2%	3%	2%

Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on oluliselt suurenenud Rootsi turu osakaal müügitulus. Töös oli kolm hoonete ehituse valdkonna peatöövõtulepingut ning üks betoonitööde alltöövõtuleping. Müügitulu osakaal Soomes on mõnevõrra suurenenud ning koosneb betoonitööde alltöövõtust hoonete segmendis ja kahest põllumajandussektori peatöövõtu lepingust. 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 9 kuu majandustegevus tegevusvaldkondade lõikes

Segmentide müügitulu

Kontserni 2020. aasta 9 kuu müügitulu oli 217 664 tuhat eurot. Võrreldes eelmise perioodiga, mil vastav näitaja oli 172 237 tuhat eurot, suurenes müügitulu ligikaudu 26%. Müügitulu kasv tugineb hoonete segmendi olulisel, 38%lisel kasvul. Tuginedes teostamata tööde portfelli mahule on müügitulu kasv hoonete segmendis igati ootuspärane (vt „Ehituslepingute teostamata tööde mahud“). Samas on rajatiste segmendis toimunud võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 2%line mahtude langus.

Üldist ehitusturgu jätkuvalt mõjutanud rajatiste valdkonna ehituse väike maht avaldas mõju ka Kontserni müügitulu jaotusele. 2020. aasta 9 kuuga oli müügitulu hoonete ja rajatiste segmendis vastavalt 169 439 ja 48 025 tuhat eurot. Aasta tagasi olid vastavad näitajad 122 825 ja 49 138 tuhat eurot (vt Lisa 8).

Tegevussegmentid*	9k 2020	9k 2019	9k 2018	2019
Hooned	75%	70%	71%	70%
Rajatised	25%	30%	29%	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 ettevõtted 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 suuremal või vähemal määral kõikide hoonete segmendi alamsegmentide mahud. Enim on suurenenud ühiskondlike hoonete alamsegmenti müügitulu, mis on ka suurima käibega alamsegment, moodustades ligikaudu kolmandiku kogu segmendi müügitulust. Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on alamsegmenti müügitulu kasvanud 78%. Aruandeperioodil lõpetati ja anti tellijatele tähtaegselt üle Sisekaitseakadeemia ja Tartu Ülikooli Narva õppekeskus, Tallinna lähistel Järveküla aleviku põhikooli – Kindluse Kooli – esimene etapp ning Tartus Annelinna Gümnaasium. Suuremad objektid, kus jätkuvad ehitustööd, on Tapa kaitseväelinnaku hoidlakompleks, Kohtla-Järve spordi- ja tervisekeskus, Tartu kesklinna Perearstikeskus, Välisluureamet büroohoone laiendamine Rahumäe teel Tallinnas ning kahe kooli rekonstrueerimine Ida-Ukrainas.

Ärihoonete alamsegmenti aruandeperioodil töös olnud suuremad objektid asuvad Tallinnas. Tööd jätkuvad Rotermandi City seitsmekorruselise ärihoone ehitusel. Lõpetati ja tellijatele anti tähtaegselt üle Tallinna Vanasadama D-terminali hoone, Admiraliteedi basseini kõrval oleva Porto Franco kinnisvaraarenduse I etapp ja Tallinnas Sepapaja 1 parkimismaja.

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 Rootsis.

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 9 kuu omaarenduste müügitulu moodustas kokku 2 455 tuhat eurot (9 kuud 2019: 6 388 tuhat eurot). Arendades jätkuvalt oma kinnisvara jälgib Kontsern tähelepanelikult võimalikke riske elamuarenduse turul.

Kuigi tööstus- ja laohoonete alamsegmenti maht võrreldes ülejäänud alamsegmentide mahtudega on jäänud tagasihoidlikuks, on võrreldes 2019. aasta 9 kuuga müügitulu suurenenud üle kahe korra. Samas on töös olevad objektid maksumuselt väikesed, moodustades keskmiselt 2 mln. eurot. Teostamata tööde portfelli alusel võib eeldada, et ka käesoleval aastal jääb alamsegmenti maht siiski tagasihoidlikuks.

Müügitulu jaotus hoonete segmendis	9k 2020	9k 2019	9k 2018	2019
Ühiskondlikud hooned	36%	28%	27%	29%
Korterelamud	28%	30%	22%	27%
Ärihooned	25%	35%	36%	36%
Tööstus- ja laohooned	11%	7%	15%	8%

Kuigi rajatiste segmendis on ülekaalus jätkuvalt teedehituse- ja hoolduse alamsegment, on selle osakaal segmendis ning ka müügitulu kokku eelmise aastaga võrreldes vähenenud. Olulise osa käibest moodustavad 2-3 mln. maksumusega taastusremonti objektid. Suurimad töös olevad objektid on 2019. aastal sõlmitud leping Tallinn-Pärnu-Ikla maanteel asuva Kernu ümbersõidu ning Kernu tankla ja Haiba liiklussõlme ehitamiseks ja käesoleval aastal sõlmitud leping Tallinna idapiirile jääva Vao liiklussõlme ehitamiseks. Lisaks maantee ehitusele ja remondile, annavad lisamahtu kaitseväge rajatiste ehitus ning erinevad väiksemahulised Riigimetsa Majandamise Keskusele metsateede korrastamise tööd. 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 inseneriehituse alamsegmenti mahust.

Müügitulu jaotus rajatiste segmendis	9k 2020	9k 2019	9k 2018	2019
Teedehitus ja -hooldus	77%	81%	91%	78%
Muud rajatised	18%	16%	6%	18%
Inseneriehitus (s.h. vesiehitus)	4%	0%	0%	1%
Keskonnaehitus	1%	3%	3%	3%



Finantstulemuste kokkuvõte

Kontserni kasum

Nordeconi kontserni brutokasum 2020. aasta 9 kuuga oli 9 515 tuhat eurot (9 kuud 2019: 7 721 tuhat eurot). Bruto-kasumlikkus oli 9 kuuga 4,4% (9 kuud 2019: 4,5%) ning III kvartalis 4,3% (III kvartal 2019: 6,2%). Hoonete segmentis kasumlikkus, mis moodustades 9 kuuga 4,7% ning III kvartalis 4,0%, vähenes võrreldes 2019. aasta võrreldava perioodiga (9k 2019 5,4% ja III kvartal 5,1%). Kasumlikkuse vähenemise peamiseks põhjuseks oli Rootsisis lõpetatud kahjumlik elamuehituse projekt. Rajatiste segmenti 9 kuu kasumlikkus paranes võrreldes 2019. aasta sama perioodiga. Rajatiste segmenti kasumlikkus moodustas 9 kuuga 4,6% ja III kvartalis 5,9%, 2019. aasta sama periood vastavalt 4,0% ja 9,2%. Segmenti 9 kuu tulemust on mõjutanud varasem teedeehituse hooaja algus ning tugev tööde portfelli. Vaatamata sellele, et endiselt valitseb turul olukord, kus töövõtjate asfaltbetooni tootmise võimekuse ületab tunduvalt turu nõudlust, on Kontserni asfaltbetooni tootmismahd võrreldes eelmise aasta sama perioodiga kasvanud, andes katet püsikuludele, millest suurema osa moodustavad asfaltbetooni tootmiseks ja paigalduseks vajaliku tehnika kulud.

Kontserni üldhalduskulud moodustasid 2020. aasta 9 kuuga 5 312 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on üldhalduskulud suurenenud ligikaudu 14% (9 kuud 2019: 4 668 tuhat eurot). Suurenemise põhjuseks on kasvanud tööjõukulud ja kulum (vt Lisa 11). Lisaks mõjutab üldhalduskulude 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 jäänud sisuliselt samaks, moodustades 2,7% (9 kuud 2019: 2,8%).

Kontserni ärikasumiks kujunes 2020. aasta 9 kuuga 3 952 tuhat eurot (9 kuud 2019: 2 498 tuhat eurot). Ärikasumi marginaal on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga suurenenud, moodustades 2020. aasta 9 kuuga 1,8% (9 kuud 2019: 1,5%). Kulumiga korrigeeritud rahavooline ärikasum (EBITDA) moodustas 6 512 tuhat eurot (9 kuud 2019: 4 732 tuhat eurot).

Finantstulusid ja –kulusid mõjutasid aruandeperioodil jätkuvalt valuutakursi muutused Kontserni välisturgudel, eelkõige Ukraina grivna muutus, mis nõrgenes aruandeperioodil euro suhtes ligikaudu 20%. Erinevalt 2019. aasta 9 kuuga, kui Kontsern teenis kursimuutusest kasumit, kajastati aruandeperioodil Ukrainas asuvatele tütarettevõtetele eurodes antud laenude ümberhindamisest valuutakursi kahjumit summas 1 255 tuhat eurot (9 kuud 2019: kasum 1 040 tuhat eurot). Rootsi kroon nõrgenes euro suhtes aruandeperioodil ligikaudu 1%. Finantskuludes on Rootsi krooni kursikasumit kajastatud summas 84 tuhat eurot (9 kuud 2019: kahjum 258 tuhat eurot), mis tekkis Rootsisis asuvale tütarettevõttele eurodes antud laenu ümberhindamisest.

Kontserni puhaskasumiks kujunes 3 004 tuhat eurot (9 kuud 2019: 2 876 tuhat eurot), millest Kontserni emaettevõtte Nordecon AS aktsionäridele kuuluv puhaskasumi osa moodustas 1 040 tuhat eurot (9 kuud 2019: 2 532 tuhat eurot).

Kontserni rahavood

2020. aasta 9 kuu äritegevuse netorahavoog moodustas -279 tuhat eurot (9 kuud 2019: 6 189 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 ja materjalide soetamisel. Ettemaksete osakaal on käesoleval aastal seoses COVID-19 pandeemiaga suurenenud. 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 9 kuuga oli 3 948 tuhat eurot (9 kuud 2019: 489 tuhat eurot). Enim mõjutab rahavoogu Embach Ehitus OÜ muutumine Kontserni sidusettevõttest tütarettevõtteks, mille mõju oli 3 605 tuhat eurot. Lisaks mõjutasid rahavoogu materiaalse põhivara investeeringud summas 184 tuhat eurot (9 kuud 2019: 216 tuhat eurot) ning põhivara müük summas 246 tuhat eurot (9 kuud 2019: 215 tuhat eurot). Saadud dividendid moodustasid 251 tuhat eurot (9 kuud 2019: 489 tuhat eurot).

Finantseerimisegevuse rahavoog 2020. aasta 9 kuuga oli -3 045 tuhat eurot (9 kuud 2019: -5 713 tuhat eurot). Finantseerimisegevuse rahavoogu mõjutavad enim laenu- ja rendimaksud ning makstud dividendid. Saadud laenud moodustasid kokku 2 333 tuhat eurot, mis koosneb arvelduskrediidi ning arenduslaenude kasutamisest (9 kuud 2019: 3 036 tuhat eurot). Saadud laenude tagasimakseid oli kokku 1 949 tuhat eurot (9 kuud 2019: 3 245 tuhat eurot). Tegemist on pikaajaliste investeeringis- ja arenduslaenude graafikujärgsete tagasimaksetega. Rendimaksud



moodustasid 2 167 tuhat eurot (9 kuud 2019: 2 400 tuhat eurot). Dividende maksti 2020. aasta 9 kuuga 472 tuhat eurot (9 kuud 2019: 2 360 tuhat eurot).

Seisuga 30.09.2020 moodustasid Kontserni raha ja raha ekvivalendid 7 640 tuhat eurot (30.09.2019: 8 630 tuhat eurot). Kontserni juhtkond on kommenteerinud likviidsusriske tegevusaruande peatükis „Peamiste riskide kirjeldus“.

Olulisemad suhtarvud ja näitajad

Suhtarv / näitaja	9k 2020	9k 2019	9k 2018	2019
Müügitulu, tuhat eurot	217 664	172 237	167 588	234 071
Müügitulu muutus	26,4%	2,8%	-4,2%	4,7%
Puhaskasum, tuhat eurot	3 004	2 876	2 154	4 149
Puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele, tuhat eurot	1 040	2 532	1 972	3 378
Kaalutud keskmine aktsiate arv, tk	31 528 585	31 528 585	30 986 585	31 528 585
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot	0,03	0,08	0,06	0,11
Üldhalduskulude määr müügitulust	2,4%	2,7%	3,0%	2,9%
Libisev üldhalduskulude määr müügitulust	2,7%	2,8%	2,9%	2,9%
EBITDA, tuhat eurot	6 512	4 732	3 879	7 311
EBITDA määr müügitulust	3,0%	2,7%	2,3%	3,1%
Brutokasumi määr müügitulust	4,4%	4,5%	4,0%	5,0%
Ärikasumi määr müügitulust	1,8%	1,5%	1,4%	1,8%
Ärikasumi määr ilma varamüügi kasumita	1,8%	1,4%	0,8%	1,7%
Puhaskasumi määr müügitulust	1,4%	1,7%	1,3%	1,8%
Investeeritud kapitali tootlus	6,2%	5,8%	5,4%	10,0%
Omakapitali tootlus	8,5%	8,8%	6,4%	12,5%
Omakapitali osakaal	25,8%	25,9%	28,6%	27,9%
Vara tootlus	2,3%	2,5%	1,9%	3,7%
Finantsvõimendus	30,2%	30,0%	29,1%	33,8%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,00	0,93	0,96	1,01
	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2018	31.12.2019
Ehituslepingute teostamata tööd, tuhat eurot	215 494	196 493	131 953	227 545

Müügitulu muutus = $(\text{Aruandeperioodi müügitulu} / \text{Eelmise perioodi müügitulu}) - 1 * 100$	Puhaskasumi määr müügitulust = $(\text{Perioodi puhaskasum} / \text{Müügitulu}) * 100$
Puhaskasum aktsia kohta (EPS) = $\text{Emaettevõtte aktsionäride osa puhaskasumist} / \text{Kaalutud keskmine aktsiate arv}$	Investeeritud kapitali tootlus = $((\text{Kasum enne tulumaksustamist} + \text{intressikulud}) / \text{Perioodi keskmine (Intressi kandvad kohustused} + \text{omakapital)}) * 100$
Üldhalduskulude määr müügitulust = $(\text{Üldhalduskulud} / \text{Müügitulu}) * 100$	Omakapitali tootlus = $(\text{Aruandeperioodi puhaskasum} / \text{Perioodi keskmine omakapital kokku}) * 100$
Libisev üldhalduskulude määr müügitulust = $(\text{Viimase 4 kvartali üldhalduskulud} / \text{Viimase 4 kvartali müügitulu}) * 100$	Omakapitali osakaal = $(\text{Omakapital kokku} / \text{Kohustused ja omakapital kokku}) * 100$
EBITDA = $\text{Ärikasum} + \text{Kulum} + \text{Fimaväärtuse allahindlused}$	Vara tootlus = $(\text{Aruandeperioodi puhaskasum} / \text{Perioodi keskmine vara kokku}) * 100$
EBITDA määr müügitulust = $(\text{EBITDA} / \text{Müügitulu}) * 100$	Finantsvõimendus = $((\text{Intressikandvad kohustused} - \text{Raha ja raha ekvivalendid}) / (\text{Intressikandvad kohustused} + \text{Omakapital})) * 100$
Brutokasumi määr müügitulust = $(\text{Brutokasum} / \text{Müügitulu}) * 100$	Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = $\text{Käibevara kokku} / \text{Lühiajalised kohustused kokku}$
Ärikasumi määr müügitulust = $(\text{Ärikasum} / \text{Müügitulu}) * 100$	
Ärikasumi määr ilma varamüügi kasumita = $((\text{Ärikasum} - \text{Põhivara müügi kasum} - \text{Kinnisvara müügi kasum}) / \text{Müügitulu}) * 100$	



Ehituslepingute teostamata tööde mahud

Kontserni ettevõtete poolt sõlmitud ehituslepingute teostamata tööde maht seisuga 30.09.2020 oli 215 494 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on teostamata tööde maht suurenenud 10%. III kvartalis sõlmiti uusi lepinguid kokku 87 751 tuhande euro väärtuses (III kvartal 2019: 69 894 tuhat eurot).

	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2018	31.12.2019
Ehituslepingute teostamata tööde mahud, tuhat eurot	215 494	196 493	131 953	227 545

Tööde portfelli jaotus kahe segmendi vahel ei ole olulisel muutunud, endiselt on tugevalt ülekaalus hoonete segmendiga seotud projektid, moodustades 79% ja rajatiste omad 21% kogu portfelli mahust (30.09.2019: vastavalt 80% ja 20%). Võrreldes seisuga 30.09.2019 on suurenenud mõlema segmendi teostamata tööde mahud, hoonete segmenti mahud 7% ning rajatiste 20%. Ligikaudu kaks kolmandikku tööde portfelist moodustavad üleminevad tööd 2021. ja 2022. aastasse.

Hoonete segmendis moodustab ligikaudu poole ühiskondlike hoonete alamsegmenti teostamata tööde portfelli. Mahu kasvu põhjuseks on eelkõige III kvartali algu sõlmitud leping Tartu Ülikooli Kliinikumi Maarjamõisa meditsiinilinnaku III etapi ehitustööde teostamiseks. Meditsiinilinnaku III ehitusjärgus ehitatakse L. Puusepa 8 hoonete kompleksile juurde kaks uut korpust: M-korpus, millest saab uus lastehaigla ning uus C-korpus kõrvakliiniku, naistekliiniku, perekeskuse ning päevakirurgia jaoks. Lepingu maksumuseks on 47,3 mln. eurot. Lisaks sõlmiti III kvartalis lepingud Saaremaa Gümnaasiumi õppehoone ehituseks Kuressaares ning Paldiski sõjaväelinnakusse 300-kohalise kasarmu projekteerimis- ja ehitustöödeks. Korterelementide ning tööstus- ja laohoonete alamsegmentide teostamata tööde portfelli mahud on jäänud võrreldes 30.09.2019 seisuga samale tasemele. Korterelementide alamsegment koosneb olulises osas Tallinnas Kalaranna kvartali kahe esimese etapi projekteerimis- ja ehitustöödest, mille kogumaht on ligikaudu 40 mln. eurot. Tööstus- ja laohoonete alamsegmenti 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 alamsegmenti portfelli. Suuremamahulisemaks pooleliolevaks tööks on Tallinnas Rotermann City'sse uue seitsmekorruselise ärihoone ning Lidl Eesti OÜ-le kaubandushoone ehitamine Tartus.

Rajatiste segmendi teostamata tööde portfelist moodustavad 74% teedehituse ja -hoolduse alamsegmenti lepingud. Oluliselt mõjutab mahtu 2020. aasta II kvartalis sõlmitud leping Tallinna idapiirile jääva Väo liiklussõlme ehitamiseks. Jätkub kolme teehooldepiirkonna, Järva, Hiiu ja Kose, hooldetööde lepingute täitmine. Järva hooldepiirkonnas sõlmiti uus 5 aastane riigiteede korrashoiuleping. Lepingu mahtu kuulub ligikaudu 950 kilomeetri ulatuses riigimaanteed aastaringset hooldamist Järva maakonnas. Võttes aluseks 2020. aasta maksumuse, on lepingu kogumaksumus ligikaudu 10,7 mln. eurot. 15% rajatiste portfelist moodustab muude rajatiste alamsegmenti maht, millest oluline osa on 2019. aastal sõlmitud lepingul, mille alusel ehitatakse Põhja-Rootsi Sundsvalli lähedusse Nysäter tuulepargi 73 tuulegeneraatori vundamenti.

Oluline osa III kvartalis sõlmitud lepingutest on avaliku sektori tööd. Uute eratellimuste maht on oluliselt langenud ning paljude pakkumuses olevate objektide ehitustegevuse algus on lükkunud tulevikku. Tellijate poolne hinnalanguse surve peatöövõtu ettevõtetele on suurenenud, kuid alltöövõtjate poolt pakutavate sisendhindade oodatud langust ei ole oluliselt 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. Fookuses on ettevõtte püsikulude juhtimine ning aktiivne töö ettevalmistuse ja projekteerimise valdkonnas, et realiseerida oma erialaseid konkurentsieelseid.

Aruandeperioodi lõpust (30.09.2020) kuni käesoleva vahearuaande avalikustamiseni on Kontserni ettevõtted sõlminud täiendavalt ehituslepingud ligikaudu 16 640 tuhande euro väärtuses.



Töötajad

Töötajad ja tööjõukulud

2020. aasta 9 kuuga töötas Kontserni emaettevõttes ja tütarettevõtetes kokku keskmiselt 703 inimest, kellest insenertehniline personal (ITP) moodustas 422 inimest. Võrreldes aastataguse perioodiga on töötajate arv suurenenud ca 2%. Suurenenud on insenertehniline personal, mis on tingitud Kontserni struktuuri muutusest, Embach Ehitus OÜ muutumine Kontserni tütarettevõtteks, mille tulemusena lisandus 40 töötajat (vt „Kontserni struktuur ja toimunud muudatused“).

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

	9k 2020	9k 2019	9k 2018	2019
ITP	422	413	425	414
Töölised	261	276	272	273
Keskmine kokku	703	689	697	687

Kontserni 2020. aasta 9 kuu tööjõukulud koos kõikide maksudega moodustasid 19 476 tuhat eurot, eelmise majandusaasta samal perioodil olid tööjõukulud kokku 17 772 tuhat eurot. Tööjõukulud on kasvanud eelmise aasta sama perioodiga võrreldes ligikaudu 10%, mille põhjuseks on peamiselt eelpool kirjeldatud Embach Ehitus OÜ tütarettevõtteks muutumise mõju kui ka projektipõhiste tulemustasude maksmine.

Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud moodustasid 2020. aasta 9 kuuga 135 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 45 tuhat eurot (9 kuud 2019: vastavalt 140 tuhat eurot ja 46 tuhat eurot).

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud moodustasid 2020. aasta 9 kuuga 357 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 118 tuhat eurot (9 kuud 2019: vastavalt 356 tuhat eurot ja 117 tuhat eurot).

Töö tootlikkuse mõõtmine

Kontsern kasutab põhitegevuse efektiivsuse hindamisel järgmisi töötajate arvule ja nendele makstud töötasudele tuginevaid tootlikkussuhtarve:

	9k 2020	9k 2019	9k 2018	2019
Töötajate nominaaltootlikkus (libisev), tuhat eurot	400,4	335,0	318,6	340,6
Muutus võrreldava perioodi suhtes, %	19,5%	5,1%	3,4%	4,7%
Tööjõukulude nominaaltootlikkus (libisev), eurot	10,3	9,5	9,6	9,2
Muutus võrreldava perioodi suhtes, %	8,4%	-0,6%	-6,7%	-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 aastaga, kasvu on tingitud peamiselt müügitulu kasv.



Aksia ja aktsionärid

Aktsiainformatsioon

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

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

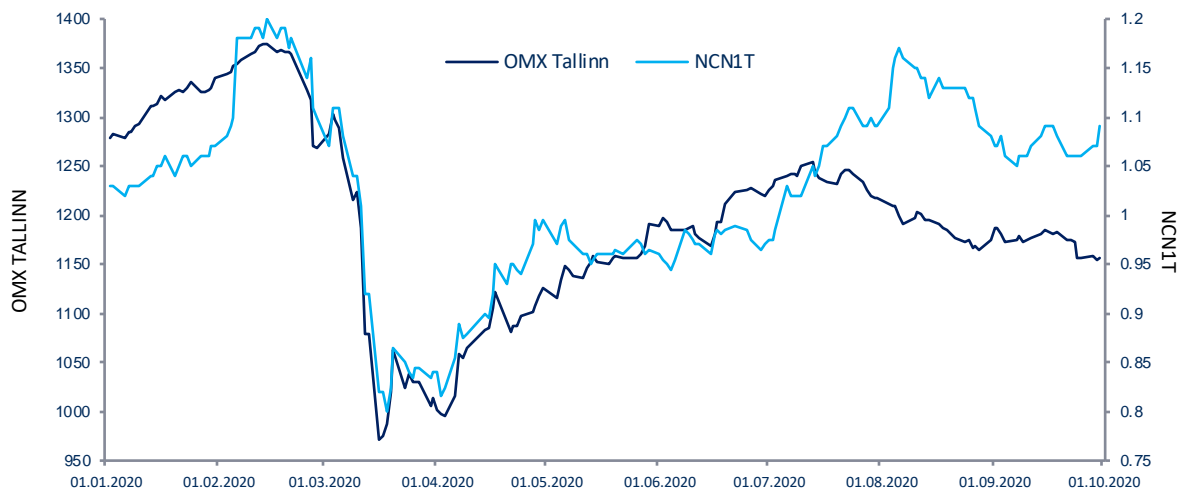
Nordecon AS aktsia hinna ja tehingute mahtude dünaamika 2020. aasta 9 kuuga

Aktisahinna liikumine eurodes/tulpdiaagrammil tehingute päevakäibed tuhandetes eurodes.





Aktsiahinna muutumine võrreldes peamise võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2020. aasta 9 kuuga



Indeks/aktsia	01.01.2020*	30.09.2020	+/-
■ OMX Tallinn	1 279,70	1 156,86	-9,6%
■ NCN1T	1,03 EUR	1,09 EUR	5,83%

* Nasdaq Tallinna börsi poolt kasutatav sulgemishind seisuga 31.12.2019

Aktsiatega kauplemise koondtulemused

Väärtpaberi kauplemisjalugu (EUR)

Hind	9k 2020	9k 2019	9k 2018
Avamishind	1,04	0,91	1,25
Kõrgeim	1,21	1,09	1,29
Madalaim	0,78	0,89	0,98
Viimane sulgemishind	1,09	1,00	0,98
Kaubeldud aktsiaid (tk)	5 311 660	2 831 083	1 512 959
Käive, mln	5,21	2,82	1,74
Noteeritud aktsiate arv (30.09), tuhat tükki	32 375	32 375	32 375
Turuväertus (30.09), mln	35,29	32,21	31,73

Aktsionäride struktuur

Nordecon AS suurimad aktsionärid seisuga 30.09.2020:

Aktsionär	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
AS Nordic Contractors	17 507 464	54,08
Lüksusjaht AS	4 288 403	13,25
Olegs Radcenko	516 295	1,59
SEB Pank AS kliendid	503 188	1,55
Lembit Talpsepp	350 786	1,08
ASM Investments OÜ	310 000	0,96
Mati Kalme	294 000	0,91
SEB Life and Pension Baltic SE Eesti filiaal	255 000	0,79
Genadi Bulatov	250 600	0,77
Riivo Pappel	237 500	0,73



Nordecon AS aktsionäride struktuur seisuga 30.09.2020:

	Aktsionäride arv (tk)	Osalus (%)
Aktsionärid osalusega > 5%	2	67,32
Aktsionärid osalusega 1%-5%	3	4,23
Aktsionärid osalusega < 1%	2 968	25,83
Omaaktsiad	1	2,62
Kokku	2 974	100

Nordecon AS nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad seisuga 30.09.2020:

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

* Erasisiku poolt kontrollitud ettevõtte

Nordecon AS juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad seisuga 30.09.2020:

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

Aktsioptsioonid

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

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

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

23.05.2018 toimunud aktsionäride üldkoosolek kiitis heaks aktsioptsiooni programmi muutused, millega anti Nordecon AS-i juhatuse esimehele õigus omandada kuni 200 000 ning juhatuse liikmele kuni 129 500 aktsiat. Optsiooni on õigus teostada pärast kolmeaastase perioodi möödumist optioonilepingu 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 30.09.2020 on realiseeritud ja kehtivuse kaotanud aktsioptsioone vastavalt 229 857 ja 800 398 aktsia ulatuses ning realiseerimata on aktsioptsioone 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

05.11.2020

Priit Luman

juhatuse liige

05.11.2020

Maret Tambek

juhatuse liige

05.11.2020



Raamatupidamise vahearuanne

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

EUR '000	Lisa	30.09.2020	31.12.2019
VARA			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid		7 640	7 032
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2	61 532	37 563
Ettemaksed		4 208	1 813
Varud	3	24 080	21 142
Käibevara kokku		97 460	67 550
Põhivara			
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud		1 802	2 369
Pikaajalised finantsinvesteeringud		26	26
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2	8 615	8 435
Kinnisvarainvesteeringud		6 301	5 530
Materiaalne põhivara		18 451	19 002
Immateriaalne põhivara		14 924	14 736
Põhivara kokku		50 119	50 098
VARA KOKKU		147 579	117 648
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5,6	19 196	11 058
Võlad hankijatele		60 286	40 730
Muud võlad		9 440	7 954
Ettemaksed		7 550	6 391
Eraldised		1 156	716
Lühiajalised kohustused kokku		97 628	66 849
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	5,6	8 187	16 326
Võlad hankijatele		98	98
Muud võlad		2 283	177
Eraldised		1 339	1 425
Pikaajalised kohustused kokku		11 907	18 026
KOHUSTUSED KOKKU		109 535	84 875
OMAKAPITAL			
Aksiakapital		14 379	14 379
Omaaktsiad		-660	-660
Ülekurs		635	635
Kohustuslik reservkapital		2 554	2 554
Realiseerumata kursivahed		2 544	1 169
Jaotamata kasum		14 919	12 383
Maettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital		34 371	30 460
Mittekontrolliv osalus		3 673	2 313
OMAKAPITAL KOKKU		38 044	32 773
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		147 579	117 648



Konsolideeritud koondkasumiaruanne

EUR'000	Lisa	9k 2020	III kv 2020	9k 2019	III kv 2019	2019
Müügitulu	8, 9	217 664	80 866	172 237	71 796	234 071
Müüdüd toodangu, teenuste ja kaupade kulu	10	-208 149	-77 358	-164 516	-67 369	-222 302
Brutokasum		9 515	3 508	7 721	4 427	11 769
Turunduskulud		-386	-184	-635	-137	-784
Üldhalduskulud	11	-5 312	-1 452	-4 668	-1 620	-6 837
Muud äritulud	12	273	95	128	61	315
Muud ärikulud	12	-138	-28	-48	-28	-193
Äri kasum		3 952	1 939	2 498	2 703	4 270
Finantstulud	13	270	21	1 215	720	1 277
Finantskulud	13	-2 102	-861	-1 006	-343	-1 219
Finantstulud ja -kulud kokku		-1 832	-840	209	377	-58
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum		966	487	622	370	585
Maksustamiseelne kasum		3 086	1 586	3 329	3 450	4 913
Tulumaks		-82	0	-453	0	-764
Puhaskasum		3 004	1 586	2 876	3 450	4 149
Muu koondkasum (kahjum):						
Tulevikus ümber klassifitseeritavad kirjed puhaskasumisse või -kahjumisse						
Realiseerumata kursivahed		1 375	557	-777	-514	-823
Kokku muu koondkasum (kahjum)		1 375	557	-777	-514	-823
KOKKU KOONDKASUM		4 379	2 143	2 099	2 936	3 326
Puhaskasum:						
- emattevõtte aktsionäridele kuuluv osa		1 040	1 197	2 532	3 325	3 378
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		1 964	389	344	125	771
Kokku puhaskasum		3 004	1 586	2 876	3 450	4 149
Koondkasum						
- emattevõtte aktsionäridele kuuluv osa		2 415	1 754	1 755	2 811	2 555
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		1 964	389	344	125	771
Kokku koondkasum		4 379	2 143	2 099	2 936	3 326
Aruandeperioodi puhaskasum aktsia kohta						
emattevõtte aktsionäridele:						
Tavapuhaskasum aktsia kohta eurodes	7	0,03	0,04	0,08	0,10	0,11
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta eurodes	7	0,03	0,04	0,08	0,10	0,11



Konsolideeritud rahavoogude aruanne

EUR'000	Lisa	9k 2020	9k 2019
Rahavood äritegevusest			
Laekumised ostjatelt ¹		267 488	193 567
Maksud hankijatele ²		-238 592	-165 291
Makstud käibemaks		-8 245	-4 606
Maksud töötajatele ja töötajate eest		-20 849	-17 332
Makstud tulumaks		-81	-149
Netorahavoog äritegevusest		-279	6 189
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetamine		-184	-216
Materiaalse põhivara müük	4	246	215
Immateriaalse põhivara soetamine		-2	0
Tütarettevõtte soetus		-2	0
Tütarettevõtte soetusega saadud raha		3 605	0
Antud laenud		-17	-14
Antud laenude laekumised		43	9
Saadud dividendid		251	489
Saadud intressid		8	6
Netorahavoog investeerimistegevusest		3 948	489
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		2 333	3 036
Saadud laenude tagasimaksud		-1 949	-3 245
Rendimaksud	6	-2 167	-2 400
Makstud intressid		-790	-744
Makstud dividendid		-472	-2 360
Netorahavoog finantseerimistegevusest		-3 045	-5 713
Rahavoog kokku		624	965
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul		7 032	7 678
Valuutakursimuutused		-16	-13
Raha jäägi muutus		624	965
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul		7 640	8 630

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
	Aktsia-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	0	0	0	0	0	2 532	2 532	344	2 876	
Muu koondkahjum	0	0	0	0	-777	0	-777	0	-777	
Tehingud omanikega										
Väljamakstud dividendid	0	0	0	0	0	-1 891	-1 891	-479	-2 370	
Aktsiakapitali vähendamine	-1 942	33	0	17	0	0	-1 892	0	-1 892	
Tehingud omanikega kokku	-1 942	33	0	17	0	-1 891	-3 783	-479	-4 262	
Saldo seisuga 30.09.2019	14 379	-660	2 554	635	1 215	11 537	29 660	1 886	31 546	
Saldo seisuga 31.12.2019	14 379	-660	2 554	635	1 169	12 383	30 460	2 313	32 773	
Perioodi kasum	0	0	0	0	0	1 040	1 040	1 964	3 004	
Muu koondkasum	0	0	0	0	1 375	0	1 375	0	1 375	
Mittekontrolliva osaluse muutused	0	0	0	0	0	1 496	1 496	-604	815	
Saldo seisuga 30.09.2020	14 379	-660	2 554	635	2 544	14 919	34 371	3 673	38 044	



Raamatupidamise vahearuaude lisad

LISA 1. Arvestus- ja aruandluspõhimõtted

Nordecon AS on Eestis registreeritud äriühing, mille aadress on Toompuiestee 35, 10149 Tallinn, Eesti. Nordecon AS-i enamusaktsionär on 54,08% suuruse osalusega AS Nordic Contractors, kes on Nordeconi kontserni kontrolliv ettevõte. Nordecon AS-i aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinna börsil alates 2006. aasta 18. maist.

Seisuga 30.09.2020 koostatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvahelise finantsarvestuse standardiga (IFRS) IAS 34 "Vahearuauded" nagu see on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Vahearuanne ei sisalda kogu informatsiooni, mis on vajalik raamatupidamise aastaaruande esitamiseks ning seda tuleb lugeda koos Kontserni viimase avalikustatud aastaaruandega seisuga 31.12.2019.

Juhatuse hinnangul kajastab Nordecon AS-i 2020. aasta III kvartali ja 9 kuu vahearuanne õigesti ja õiglaselt Kontserni majandustulemust. Konsolideeritud aruandesse hõlmatud emettevõtte ning tütarettevõtted on jätkuvalt tegutsenud. Käesolev vahearuanne ei ole auditeeritud ega muul moel kontrollitud audiitorite poolt ja sisaldab ainult kontserni konsolideeritud aruandeid.

LISA 2. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

EUR'000	Lisa	30.09.2020	31.12.2019
Lühiajaline osa			
Nõuded ostjate vastu		38 006	29 141
Garantiinõuded teostusperioodil		1 106	763
Nõuded seotud osapoolte vastu	14	500	739
Muud lühiajalised nõuded		87	46
Kokku nõuded		39 699	30 689
Nõuded tellijatele ehituslepingutest		21 833	6 874
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		61 532	37 563

EUR'000	Lisa	30.09.2020	31.12.2019
Pikaajaline osa			
Antud laenud seotud osapooltele	14	8 196	8 015
Muud pikaajalised nõuded		419	420
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		8 615	8 435

LISA 3. Varud

EUR'000	30.09.2020	31.12.2019
Tooraine ja materjal	3 715	3 149
Lõpetamata toodang	6 719	6 964
Müügiks olevad korterid	230	230
Arendustegevuseks ostetud kinnistud ja ettevalmistuskulud	13 416	10 799
Kokku varud	24 080	21 142



LISA 4. Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara

2020. aasta 9 kuuga soetati uut põhivara kokku 1 678 tuhat euro väärtuses (9 kuud 2019: 1 543 tuhat eurot). Tege- mist on Kontserni põhitegevuseks vajaminevate seadmete ja ehitusmasinate soetamisega.

Põhivara müügist laekus 246 tuhat eurot (vt rahavoogude aruanne) ning tehingutest saadud kasum moodustas 102 tuhat eurot (Lisa 12). 2019. aasta 9 kuuga laekus põhivara müügist 215 tuhat eurot ning tehingutest saadud kasum moodustas 101 tuhat eurot.

Immateriaalne põhivara

2020. aasta 9 kuuga ei toimunud olulisi tehinguid immateriaalse põhivaraga.

LISA 5. Laenukohustused

Lühiajalised laenukohustused:

EUR'000	Lisa	30.09.2020	31.12.2019
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil		9 140	3
Rendikohustus	6	3 300	2 670
Lühiajalised pangalaenud		6 756	8 385
Lühiajalised laenukohustused kokku		19 196	11 058

Pikaajalised laenukohustused:

EUR'000	Lisa	30.09.2020	31.12.2019
Pikaajalised pangalaenud		1 295	8 418
Tuletisinstrumentid		4	6
Rendikohustus	6	6 888	7 902
Pikaajalised laenukohustused kokku		8 187	16 326

LISA 6. Rendikohustused

Rendikohustus

EUR'000	30.09.2020	31.12.2019
Rendikohustus aruandeperioodi lõpus	10 188	10 572
sh. maksetähtaeg alla 1 aasta	3 300	2 670
sh. maksetähtaeg 1-5 aastat	6 888	7 902
Alusvaluuta EUR	4 722	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	9k 2020	9k 2019
Aruandeperioodil tasutud põhiosamaksud	2 167	2 400
Aruandeperioodil tasutud intressid	255	177

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	9k 2020	9k 2019
Perioodi puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele	1 040	2 532
Perioodi keskmine aktsiate arv (tuhandetes aktsiates)	31 521	31 521
Tavapuhaskasum aktsia kohta eurodes	0,03	0,08
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta eurodes	0,03	0,08

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

LISA 8. Segmentiaruandlus – 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.

Segmentiaruannete 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 segmentiaruandes eristatud.

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

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



III kvartal

	Hooned	Rajatised	Kokku
EUR'000			
III kvartal 2020			
Müügitulu kokku	56 832	24 427	81 259
sh peatöövõtt	52 781	22 569	75 350
alltöövõtt	3 950	525	4 475
omaarendus	101	0	101
teehoole	0	800	800
rent	0	533	533
Segmentide vaheline müügitulu	0	-508	-508
Müügitulu välistelt klientidelt	56 832	23 919	80 751
Segmendi brutokasum	2 247	1 400	3 647
EUR'000			
III kvartal 2019			
Müügitulu kokku	46 760	24 979	71 739
sh peatöövõtt	40 507	22 845	63 352
alltöövõtt	3 657	1 095	4 752
omaarendus	2 596	0	2 596
teehoole	0	627	627
rent	0	358	358
Segmentide vaheline müügitulu	0	-54	-54
Müügitulu välistelt klientidelt	46 760	24 925	71 685
Segmendi brutokasum	2 399	2 295	4 694

9 kuud

	Hooned	Rajatised	Kokku
EUR'000			
9 kuud 2020			
Müügitulu kokku	169 439	48 601	218 040
sh peatöövõtt	155 402	43 486	198 888
alltöövõtt	10 232	1 098	11 330
omaarendus	2 455	0	2 455
teehoole	0	2 839	2 839
rent	0	1 178	1 178
kinnistu müük	1 350	0	1 350
Segmentide vaheline müügitulu	0	-576	-576
Müügitulu välistelt klientidelt	169 439	48 025	217 464
Segmendi brutokasum	7 908	2 221	10 129
EUR'000			
9 kuud 2019			
Müügitulu kokku	122 831	49 241	172 072
sh peatöövõtt	108 755	40 138	148 893
alltöövõtt	7 682	5 646	13 328
omaarendus	6 388	0	6 388
teehoole	0	2 550	2 550
rent	0	804	804
Segmentide vaheline müügitulu	-6	-103	-109
Müügitulu välistelt klientidelt	122 825	49 138	171 963
Segmendi brutokasum	6 582	1 945	8 527



Segmentide müügitulu seostamine konsolideeritud müügituluga

EUR'000	9k 2020	III kv 2020	9k 2019	III kv 2019
Raporteeritavate segmentide müügitulu	218 040	81 259	172 072	71 739
Segmentide vaheline müügitulu	-576	-508	-109	-54
Muu müügitulu	200	115	274	111
Kokku müügitulu	217 664	80 866	172 237	71 796

Segmendikasumi seostamine äri- ja maksustamiseelse kasumiga

EUR'000	9k 2020	III kv 2020	9k 2019	III kv 2019
Raporteeritavate segmentide kasum	10 129	3 647	8 527	4694
Raporteeritavate segmentide jagamatu kasum (kahjum)	-614	-139	-806	-267
Brutokasum kokku	9 515	3 508	7 721	4427
Jagamata kulud:				
Turunduskulud	-386	-184	-635	-137
Üldhalduskulud	-5 312	-1 452	-4 668	-1620
Muud äritulud (kulud)	135	67	80	33
Äri kasum	3 952	1 939	2 498	2703
Finantstulud	270	21	1 215	720
Finantskulud	-2 102	-861	-1 006	-343
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute kasum (kahjum)	966	487	622	370
Maksustamiseelne kasum	3 086	1 586	3 329	3450

LISA 9. Segmendiaruandlus – geograafilised segmendid

EUR'000	9k 2020	III kv 2020	9k 2019	III kv 2019
Eesti	191 049	70 453	159 573	66 551
Ukraina	2 512	1 377	3 312	562
Soome	10 232	3 951	7 683	3 658
Rootsi	13 871	5 085	4 758	2 583
Segmentide vahelised elimineerimised	0	0	-3 089	-1 558
Müügitulu kokku	217 664	80 866	172 237	71 796

LISA 10. Müüdnud toodangu, teenuste ja kaupade kulu

EUR'000	9k 2020	9k 2019
Teenus, kaup, materjal	189 346	147 012
Tööjõukulud	16 502	15 259
Kulum	1 909	2 053
Muud kulud	392	192
Kokku müüdnud teenuste ja kaupade kulu	208 149	164 516

LISA 11. Üldhalduskulud

EUR'000	9k 2020	9k 2019
Tööjõukulud	2 917	2 450
Teenus, kaup, materjal	1 609	1 910
Kulum	651	181
Muud kulud	135	127
Kokku üldhalduskulud	5 312	4 668



LISA 12. Muud äritulud ja -kulud

EUR'000	9k 2020	9k 2019
Äritulud		
Negatiivne firmaväärtus	139	0
Kasum materiaalse põhivara müügist	102	101
Muud äritulud	32	27
Kokku muud äritulud	273	128

EUR'000	9k 2020	9k 2019
Ärikulud		
Kahjum valuutakursi muutustest	0	10
Kahjum materiaalse põhivara mahakandmisest	7	0
Neto kahjum (kasum) nõuete allahindamisest ja allahindluse tühistamisest	64	10
Muud ärikulud	67	28
Kokku muud ärikulud	138	48

LISA 13. Finantstulud ja -kulud

EUR'000	9k 2020	9k 2019
Finantstulud		
Intressitulud laenudelt	168	175
Kasum valuutakursi muutusest	84	1 040
Muud finantstulud	18	0
Kokku finantstulud	270	1 215

EUR'000	9k 2020	9k 2019
Finantskulud		
Intressikulud	792	738
Kahjum valuutakursi muutustest	1 255	258
Muud finantskulud	55	10
Kokku finantskulud	2 102	1 006

LISA 14. Tehingud seotud osapooltega

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

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



Kontserni aruandeperioodi ostu- ja müügitehingud seotud osapooltega:

EUR'000	9k 2020		9k 2019	
Aruandeperioodi tehingute maht	Ost	Müük	Ost	Müük
AS Nordic Contractors	196	0	216	0
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	2 111	7	15	7
AS Nordic Contractors omanikega seotud ettevõtted	86	0	369	0
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud ettevõtted	1 140	1 368	2 457	17
Nõukogu liikmetega seotud ettevõtted	88	0	67	0
Kokku	3 621	1 375	3 124	24

EUR'000	9k 2020		9k 2019	
Aruandeperioodi tehingute maht	Ost	Müük	Ost	Müük
Ehitusteenuse osutamine	1 140	0	2 457	0
Kauba ost	86	0	369	0
Rendi- ja muud teenused	307	315	231	24
Muud tehingud	2 088	1 350	67	0
Kokku	3 621	1 375	3 124	24

Antud laenudelt arvestatud intressid olid aruandeperioodil sidusettevõtelt 163 tuhat eurot (9 kuud 2019: 162 tuhat eurot).

Kontserni nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega:

EUR '000	30.09.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
AS Nordic Contractors	0	15	0	10
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted – nõuded	496	1 211	495	660
AS Nordic Contractors omanikega seotud ettevõtted	0	49	0	316
Sidusettevõtted – nõuded ja kohustused	4	473	244	1
Sidusettevõtte – laenu ja intressid	8 196	0	8 015	0
Kokku	8 696	1 748	8 754	987

Nõukogu ja juhatuse liikmetele arvestatud tasud

Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud moodustasid 2020. aasta 9 kuuga 135 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 45 tuhat eurot (9 kuud 2019: vastavalt 140 tuhat eurot ja 46 tuhat eurot).

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud moodustasid 2020. aasta 9 kuuga 357 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 118 tuhat eurot (9 kuud 2019: vastavalt 356 tuhat eurot ja 117 tuhat eurot).

LISA 15. Sündmused pärast aruandeperioodi lõppu

Eston Ehitus AS ühendamise Nordecon AS-ga

Nordecon AS ja Nordecon AS-i 100%-line tütarettevõtte Eston Ehitus AS sõlmisid 02.09.2020 ühinemislepingu, ühinemise eesmärgiks on kontserni sisemise efektiivsuse parandamine ja juhtimisstruktuuri lihtsustamine. Vastavalt ühinemislepingule on ühendavaks ühinguks Nordecon AS. Ühinemise tulemusel lõpetab Eston Ehitus AS ja Nordecon AS jätkab Eston Ehitus AS õigusjärglasena. Ühinemine viidi lõpule 15.10.2020.



Kinnitused ja allkirjad

Juhatuse kinnitus

Nordecon AS juhatus deklareerib oma vastutust Kontserni 2020. aasta III kvartali ja 9 kuu konsolideeritud vahearuande koostamise eest ja kinnitab, et:

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

Gerd Müller

juhatuse esimees

05.11.2020

Priit Luman

juhatuse liige

05.11.2020

Maret Tambek

juhatuse liige

05.11.2020