



2018. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

Ärinimi	Nordecon AS
Äriregistri kood	10099962
Aadress	Pärnu mnt 158/1, 11317 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 2018 – 31. detsember 2018
Nõukogu	Toomas Luman (nõukogu esimees), Andri Hõbemägi, Vello Kahro, Sandor Liive, Meelis Milder
Juhatus	Gerd Müller (juhatuse esimees), Priit Luman, Maret Tambek, Ando Voogma
Audiitor	KPMG Baltics OÜ

Sisukord

Kontserni lühitutvustus	4
2018. aasta võtmenäitajad	5
Nõukogu esimehe pöördumine	6
Juhatuse esimehe pöördumine	7
Tegevusaruanne	9
Kontserni vastutus ühiskonnas	10
Turgu mõjutavad trendid	12
Peamiste riskide kirjeldus	14
Äritegevuse ja finantstulemuste ülevaade	17
Kvaliteetne teenus ja kliendikogemus	26
Töötajad ja töajukulud	31
Tööohutus ja tervishoid	35
Tarnijad ja alltöövõtjad	37
Keskkonnamõju	39
Ühiskondlik panus	43
Juhtimine	46
Aksia ja aktsionärid	57
Kontserni raamatupidamise aastaaruanne	63
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	63
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	64
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	65
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	66
LISA 1. Kontserni üldine informatsioon	67
LISA 2. Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused	67
LISA 3. Olulisemad arvestuspõhimõtted	70
LISA 4. Uued rahvusvahelised finantsaruandluse standardid, avaldatud standardite muutused ja tõlgendused	82
LISA 5. Finantsriskide juhtimine	84
LISA 6. Kontserni ettevõtted	90
LISA 7. Muutused Kontserni struktuuris	91
LISA 8. Raha ja raha ekvivalendid	92
LISA 9. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	92
LISA 10. Ettemaksud	93
LISA 11. Varud	94
LISA 12. Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	95
LISA 13. Kinnisvarainvesteeringud	96
LISA 14. Materiaalne põhivara	97

LISA 15. Immateriaalne põhivara	98
LISA 16. Laenukohustused	101
LISA 17. Kapitali- ja kasutusrent	102
LISA 18. Võlad hankijatele	103
LISA 19. Muud võlad	103
LISA 20. Ettemaksud	103
LISA 21. Eraldised	104
LISA 22. Omakapital	104
LISA 23. Puhaskasum aktsia kohta	105
LISA 24. Aktsiapõhised maksed	105
LISA 25. Segmendiaruanded	106
LISA 26. Lõpetamata ehituslepingud	108
LISA 27. Osalemine ühissettevõtmistes	109
LISA 28. Müügitulu	109
LISA 29. Müüdnud teenuste ja kaupade kulu	109
LISA 30. Üldhalduskulud	110
LISA 31. Muud äritulud ja -kulud	110
LISA 32. Finantstulud ja -kulud	110
LISA 33. Tulumaksukulu	111
LISA 34. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine	111
LISA 35. Tingimuslikud kohustused	115
LISA 36. Tagatised ja panditud vara	116
LISA 37. Tehingud seotud osapooltega	117
LISA 38. Emaettevõtte põhjaruanded	119
Kinnitused ja allkirjad 2018. aasta majandusaasta aruandele	123
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	124
Kasumi jaotamise ettepanek	132
GRI sisukord	133

Kontserni lühituvustus

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. Ettevõtte põhitegevuse toetamiseks on teenuste valikusse järk-järgult lisandunud erinevaid tegevusi: teeholdus, betoonitööd jms, mis annavad lisaväärtust, tõhusust ning aitavad juhtida riske.

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

Lisaks Eestile tegutsevad Kontserni ettevõtted hetkel aktiivsemalt 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 seeläbi 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.

2018. aasta võtmenäitajad

223 mln. EUR müügitulu (2017: 231 mln. EUR)	-3% müügitulu kasv aastas (2017: 26%)
100 mln. EUR teostamata tööde portfelli aruandeaasta lõpul (2017: 144 mln. EUR)	134 mln. EUR sõlmitud uusi lepinguid (2017: 211 mln. EUR)
122 klientidele üle antud objekti (2017: 127)	687 töötajat (2017: 735)
17/0 tööõnnetust/surmaga lõppenud tööõnnetust (s.h. alltöö- võtjad) (2017: 17/0)	0 keskkonnareostust, diskrimineerimis- ja korrupsiooni- juhtumit (2017: 0)
298 tuhat EUR kogukondlike projektide toetuseks ja heategevuseks (2017: 300 tuhat EUR)	

Auhinnad ja tunnustused

2018. aastal sai Kontsern mitme märkimisväärse tunnustuse ja auhinna osaliseks, sh näiteks:

- Tehnikaerialade tudengid valisid Nordecon AS-i 2018. aastal Instar EBC atraktiivsete tööandjate uuringus viiendaks kõige atraktiivsemaks tööandjaks Eestis.
- Nordecon AS saavutas Eesti Kaubandus-Tööstuskoja konkurentsivõimelisemate ehitusettevõtete edetabelis 3. koha.
- Nordecon AS-i poolt aastatel 2016-2017 restaureeritud Lutheri vineerivabriku masinasaal sai ka 2018 aasta rohkelt auhindu: 2018. aasta puitehitise vineeripreemia ja Sisearhitektide liidu aastapreemia ning 2017. aasta betoonehitise eriauhind.



Nõukogu esimehe pöördumine

Ehitussektor on viimastel aastatel olnud selgelt Eesti majandusarengu esirinnas. Tugev sisenõudlus, millele meie koduriigi majanduskasv ja loodav lisandväärtus on toetunud, tähendab tugevat ehitusnõudlust ja suurenevaid ehitusmahte. Kahtlemata head ajad, kuid ometigi omade agadega. Kiire kasvu tingimustes leiab peatöövõtja ennast sageli tasakaalustamas kaalu, mille ühes kaalukausis on madalaima hinnapakumisega võidetud pikaajaline töö ja teises piiratud (tööjõu)ressursist tingitud igakuiselt kasvavad sisendhinnad. Arusaadavalt paneb selline olukord kasumimarginaalid täiendava surve alla.

2018. aasta tulemuse pinnalt otsustades on Nordecon kontsern sellega korralikult hakkama saanud. Tõsi, Kontserni brutokasumi marginaal ei saavutanud eesmärgiks seatud 6% taset, mis peab olema Kontsernile kahtlemata jõukohane. Samas on toimunud paranemine 2017. aasta suhtes, mis peale uue juhatuse esimest täisaastat on loonud kindlustunde, et riskide hindamises nii pakumiste koostamisel, kui ka reaalse eluga kohanemisel uuel välisturul, Rootsis, on tehtud edusamme. Paranenud on müügi ja kasumlikkuse tootlikkusnäitajad – arvestades, et müüginahud 2018. aastal veidi langesid, on tegu tubli saavutusega. Samuti tasub eraldi ära märkimist omaarenduste mahu arvestatav kasv.

Ettevaatavalt peame siiski arvestama, et kuigi ehitusturu näitajad eurodes on veel kasvutrendis, ei ole me koduturul Eestis nii mõneski lõikes mahuliselt aastate taguse buumi tasemel - väljastatud ehituslubade arvu järgi ehitatakse meil vähem nii rajatisi kui ka eluhooneid, müüakse vähem kaubabetooni, majanduse investeerimismäär hoonete ja rajatiste osas on tervikuna madalam. Seega on Kontserni vaade Eestis selgelt suunatud mõõdukale kasvule läbi efektiivsuse kasvu koos jätkuvalt kasvava rõhuasetusega välisturgudele. See kombinatsioon peab looma tugeva pinnase selleks, mis oluline – olla koduturu esinumbri positsiooniga regionaalne ehitusettevõtte, kes pakub oma aktsionäridele püsivat ja atraktiivset dividenditootlust.

Toomas Luman

Nõukogu esimees

Juhatuse esimehe pöördumine

Nordeconi kontserni jaoks oli 2018. aasta kvalitatiivse kasvu aasta ehk ehitusmahtude kasvust olulisemaks seadsime tegevuse kasumlikkuse kasvu ja tasakaalu meie poolt ehitatavate segmentide vahel.

Eesti ehitusturg jätkas 2018. aastal kasvumist ja üldine nõudlus püsis tugev kogu perioodi vältel. Ehitusmahtude kasvu peamiseks põhjuseks oli üldine majanduskasv ja tarbijate kõrge kindlustunne, mis soodustasid nii suuremahulisi investeringuid eluasemeturul, kui äri- ja ühiskondlike pindade arendusi. Väga oluline roll on jätkuvalt avaliku sektori tellimustel, seda eelkõige Tallinnast väljaspool. Kasv oli nii hoonete kui ka rajatiste segmendis ning üle pika aja ka keskkonna ehituse vallas.

Vaatamata ehitusmahtude kiirele kasvule on sektoris jätkuvalt väga tugev konkurents. Töötajate palgakasv, materjalide kallinemine ja uute ehitiste tehnoloogilisest keerukusest kasvav ehitusmaksumus on kasvatanud erinevust tellijate hinnaootuse ja tegeliku ehitusmaksumuse vahel. Paljude uute projekte puhul toimub ümberprojekteerimine, et leida leevendust ehitusmaksumuse tõusule. See omakorda vähendab energiatõhusate ja säästlike lahenduste laiemat kasutuselevõttu, kuna sellisel viisil ehitamine ei ole kulu mõistes tellijatele otstarbekas.

Ehitussektori tõsisem probleem on tööjõu kvalifitseeritus ja nappus. Ilmselt ei suuda Eesti haridussüsteem koolitada piisaval hulgal oskustöölisi ega insenere, eriti sellises kiire kasvu faasis nagu viimased aastad. Ehitusettevõtetele on koostöös haridusasutustega palju ära teha ehitusinseneri elukutse ja karjäärivõimaluste populariseerimisel. Õnneks on digitaliseerimine ja uued tehnoloogilised lahendused jõuliselt läbi murdnud ka traditsioonides elavasse ehitussektorisse. Oleme Kontsernis seadnud selge eesmärgi olla valdkonna innovatsiooni eeskõnelejad ja esmased rakendajad. Näeme selles oma panust ehitussektori maine tõstmise ja loodame noortes talentides tekitada huvi ehitusinseneri karjääri vastu näidates selle elukutse tuleviku võimalusi.

Kontserni müügitulu 2018. aastal jäi võrreldes eelmise perioodiga sisuliselt samaks. Kuna üldine kasumlikkus selgelt paranes, siis üldjoontes võib tulemusega rahule jääda. Meie eesmärk on 3%-se ärikasumi marginaali saavutamine ja hoidmine. 2018. aastal jäi see saavutamata ühe suure Eesti elamuehitusobjekti ebaõnnestumise ja Rootsi turu mahutude languse tõttu. Täitsime eesmärgi saavutada hoonete ehituse portfelli tasakaal äri-, ühiskondlike-, elukondlike- ja tööstushoonete vahel. Hea aasta oli rajatiste ehituse segmendis (valdavalt teedehitus), kus saavutati planeeritud suurem maht ja kõrgem marginaal.

Kontserni strateegia üks alustala on laiapõhjaline tegevus ehk olla esindatud enamuses ehitussegmentidest selleks, et tagada pikaajaline tasakaalustatud kasv. 2018. aastal valminud tööd ilmestavad seda hästi: Haabersti ringristmik Tallinnas, Metsä Woodi vineeritehas Pärnus, Omniva logistikakeskus Rae vallas, büroohoone ja parkimismaja Ülemiste Citys, WoHo äri- ja eluhoone Tallinnas, Tapa kaitsevälinnaku ehitised, Meerhofi korterelamud Pirital, Tallinn-Pärnu-Ikla ja Tallinn-Tartu-Luhamaa riigimaanteede 2+1 möödasõidulad. Lisaks veel paljud teised tööd.

Tegevus valitud välisturgudel on oluline Nordeconi kontserni pikaajalise eesmärkide saavutamisel. Ettevõtte eesmärk on aastal 2022 teenida 20% tulust väljaspool Eestit, fookusega kasvule Rootsi turul. Oleme sealsel turul tegutsenud 3 aastat ja algusest peale peatöövõtjana, mis ei ole Baltimaadest või Ida-Euroopast tulevate ehitusettevõtetele tavapärane. Meie Rootsi tegevusstrateegia ei näe ette hinnaliidriks olemist, vaid oma erialaste insenerioskuste ja -kogemuste kaudu parima ja teostuselt kiire tehnilise lahenduse pakkumist. Rootsi elamuehitusturg, kus Kontserni 100%-line tütarettevõtte SWENCN AB valdavalt tegutseb, on ilmselt oma kasvutsükli lae küll saavutanud, kuid ka langeva turu maht annab häid võimalusi kasvuks, kuna nii Rootsi riik kui eriti Stockholmi ümbrus kasvab nii rahvaarvult kui sissetulekutelt.

Meie prognoos 2019. aastaks on, et Eesti üldise majanduskasvu taustal püsib kõrge nõudlus nii uute ehitiste rajamiseks kui ka olemasolevate laiendamiseks ja rekonstrueerimiseks. Jätkub tihe konkurents ehitusettevõtete vahel, kuid surve ehitushindade kasvule ei lange. Ehitusmahtude kasv aeglustub ainult juhul, kui kiiresti kasvanud nõudlus kergitab ka oluliselt ehitushindu. Seni on hinnakasvu suures osas leevendatud valdavalt läbi ehitiste ümberprojekteerimise ning soodsamate ja lihtsamate materjalide kasutamise. Kahjuks ka kohati kvaliteedi arvelt, kuna kvalifitseeritud tööjõudu napib, kuid töö vajab tegemist ning maksumus on liiga sageli ainuke valiku kriteerium.

Nordeconi kontserni majandusprognoos käesolevaks aastaks näeb ette mõõdukat mahtude kasvu fookusega kasumlikkuse kasvatamisel. Peame jätkuvalt oluliseks kontserni erinevate tegevusvaldkondade tasakaalus hoidmist ja kontserni üleste ressursside arvelt konkurentsieelise saavutamist. Investeeri oma tegevuse digitaliseerimisse ja projekteerimisvõimekuse kasvatamisse, et hoida oma konkurentsieeliseid.

Kontserni emaettevõtte Nordecon AS tähistab 2019. aastal oma 30. tegevusaastat. Oleme traditsioonidega ja pikaajaliste eesmärkidega ettevõtte, mis pakub sadadele inimestele tööd ja kindlustunnet. Ühise eesmärgi nägemine ja iga inimese arusaam oma rollist selle saavutamisel on väärtused, mille suunas liigume.

Täna kõik Nordeconi kontsernis töötavaid inimesi panuse eest, mida olete Kontserni arengusse andnud, kõiki koostööpartnereid, kellega loome ühiselt terviklikku ja paremat elukeskkonda ning aktsionäre nende usalduse eest Nordeconi investeerida.

Gerd Müller

Juhatuse esimees

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 digitaliseerimisevõimekust.
- 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 vähemalt 10%-ni Eesti müügitulust.
- Ärikasum müügitulust ületab iga-aastaselt 3%.
- Töötaja ärikasumitootlikkus tõuseb vähemalt 10 tuhande euroni töötaja kohta aastas.
- Dividendid moodustavad keskmiselt aasta puhaskasumist vähemalt 30%.

Kontserni vastutus ühiskonnas

Ehitussektor on üks suuremaid majandusharusid ning tööandjaid nii Eestis kui ka teistel turgudel, kus Kontsern tegeleb. Arenenud ühiskonnas on tavapärane, et neilt, kel on inimeste elule ja majandusele suurem mõju, oodatakse ka suuremat panust ja vastutust. Kontsern tunnetab ühiskondliku aktiivsuse ja nõudlikkuse kasvu ettevõtluse vastutustundlikku juhtimist ning positiivset mõju puudutavates küsimustes.

Ehitustegevus on avalikus ruumis hästi nähtav. Kontsern on organisatsioonina osa ümbritsevast ning seose loomine enda tegevuse ja ühiskondlike teemade vahel on vajalik. Ühiskondlike trendide parem tunnetamine ning panus jätkusuutliku ühiskonna, äri-, elu- ja looduskeskkonna loomisesse tuleb kasuks Kontserni pikaealisusele. Iseäranis on see oluline nooremale põlvkonnale ning tellijatele ja koostööpartneritele välisriikidel. Rahvusvahelistumine ning noore põlvkonna usalduse võitmine on mõlemad Kontserni tulevase edu tegurid.

Kontsern arvestab oma põhitegevusega kaasneva sotsiaalse ja keskkonnamõjuga ning peab oluliseks ausameelset juhtimiskultuuri kõigis oma ettevõtetes. Selline käitumine on kaasaegse juhtimiskultuuri lahutamatu osa, mis aitab kaasa usalduslike suhete loomisele kõigi oluliste huvigruppidega. Kuigi suurema osa eraisikutest lõpptarbivate silmis ei ole keskkonnasõbralik ehitus ja vastutustundlik äritegevus täna veel määrav müügiargument, on Kontserni ülesanne kujundada oma tegevust tulevikku silmas pidades ning maandada tänaseid riske ja libastumisi loodus- ja töökeskkonna, ausameelsuse ja eetika osas.

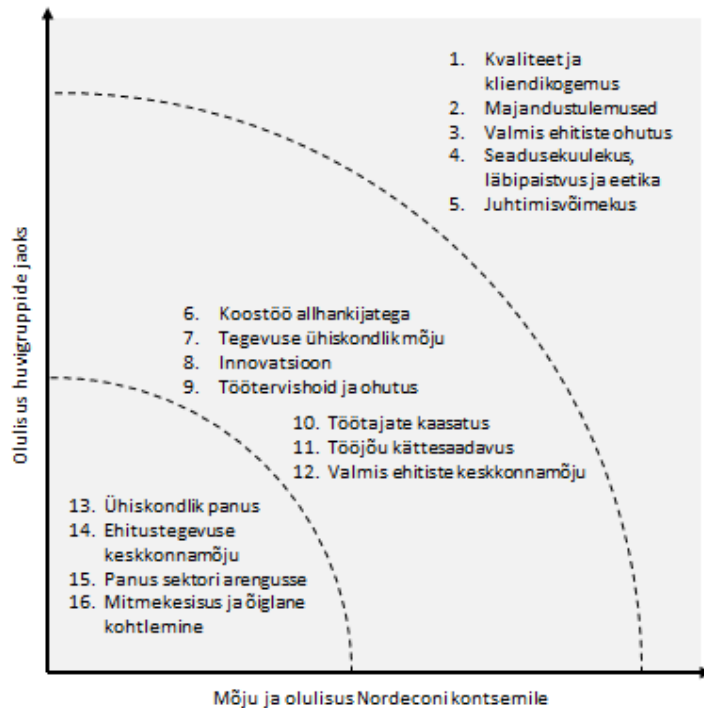
Fookuse seadmine:

Kontserni ühiskondliku mõju mõistmisel ning prioriteetsete aspektide tuvastamisel on oluline silmas pidada väliskeskkonna trende ja huvigruppide ootusi Kontserni tegevusele. Kontserni tegevusele kõige lähemal seisvate huvigruppidega suheldakse regulaarselt – omanike, töötajate, klientide, allhankijate ja tarnijate arvamus, rahulolu ja ootused on keskselt tähtsad. Ka ehitusobjektide naabruses elavad inimesed ning kohalik omavalitsus on vajadusepõhiselt igasse projekti kaasatud. Regulaatorite ja järelevalveasutustega on Kontserni suhtlus seadusandluse ja teiste normide järgimisest juhitud. Koostööd tehakse koolide, teadusasutuste, erialaliitude ja vabaühendustega.

2016. aasta lõpus analüüsisid Kontserni ematöötajad ja suuremate tütarettevõtete juhid, kuidas huvigruppide võimalikud ootused vastutustundlikule äritegevusele haakuvad Kontserni nägemusega erinevate teemade olulisusest. Kvaliteetse ja usaldusväärse tulemuse tagamiseks juhtisid analüüsi läbiviimist sõltumatud nõustajad. Teostatud analüüsi tulemused on ajakohased ka 2018. aastal.

Kaardistamise tulemust väljendab Kontserni ühiskondliku vastutuse fookusteemade maatriks. See asetab kolme olulisse gruppi need aspektid, mida igapäevatoõ kujundamisel ja oma tegevusest ülevaadete tegemisel arvestada.

Kuna fookusteemad on endiselt suuremal või vähemal määral tähtsad kõigi Kontserni ettevõtete jaoks, kajastab Kontserni aastaaruanne kõigi nende valdkondade juhtimispõhimõtteid ja arenguid 2018. aastal.



Kontserni roll ja vastutus ühiskonnas on eelkõige:

- Anda positiivne panus ühiskonna arengusse läbi töökohtade loomise, maksude tasumise, kaupade ja teenuste ostmise, investorite kapitali kasvatamise ja ühiskondlike algatuste toetamise.
- Tegutseda avatult ja ausalt, eetiliselt ja läbipaistvalt, mis on eelduseks koostööpartnerite usalduse võitmisel, suurte ehitusprojektide juhtimisel ning võimalus börsiettevõtteks ärikultuuri laiemalt edendada.
- Arendada ja hoida häid kliendisidemeid ning teha tellijate ja koostööpartneritega koostööd avatud ja asjatundliku hoiakuga, olles eksperdi ja nõuandja rollis ning otsides ehitusprojektide elluviimiseks parimaid olemasolevaid lahendusi.
- Otsida pidevalt tõhusamaid töökorralduslikke ja inseneritehnilisi lahendusi läbi innovatsiooni, tehnoloogilise võimekuse ja juhtimisvõimekuse kasvu.
- Ehitada kvaliteetseid ja ohutuid objekte, sh tagades efektiivsuse ka hinnasurve tingimustes, kus üha keerukamate lahenduste puhul ootab tellija korralikku lõpptulemust kiiresti ja soodsalt.
- Ehitada looduskeskkonda säästvalt ning tõsta pidevalt enda võimekust viia vajadusel ellu tellijate kõige kõrgematele keskkonناسõbraliku hoone ootustele vastavaid projekte.
- Aidata kaasa terviklikult ja maitsekalt disainitud hoonete ja avaliku ruumi loomisele, rääkides võimalusel tellija ja projekteerijatega kaasa arhitektuurilahenduse ja materjalide valiku osas.
- Luua töötajatele ohutu ja motiveeriv töökeskkond, soodustada töötajate arengut, et kujundada kvalifitseeritud ning sujuvast töökorraldusest ühtse arusaamaga meeskondi.
- Läbi valdkonna haridusse panustamise populariseerida inseneri elukutset, leevendada kvalifitseeritud tööjõu puudust ja tugevdada Kontserni mainet hästi juhitud tööandjana, kus töötajatel on võimalik tegeleda ambitsioonikate projektidega.

Turgu mõjutavad trendid

Oluline osa Kontserni tegevusest aruandeaastal toimus Eestis ning koduturul toimuv mõjutas enam Kontserni tulemust.

Eesti ehitusturg 2018. aastal

Eesti Statistikaameti esialgse kiirstatistika kohaselt moodustasid Eesti ehitusettevõtete omal jõul tehtud tööd Eestis ja välisriikides kokku jooksevhindades ligikaudu 2 992 miljonit eurot, mis oli 18% rohkem kui 2017. aastal. Hoonete ehitus moodustas sellest ligikaudu kaks miljardit. Ehitusmahud suurenesid Eestis kolmandat aastat järjest, kasv moodustas 21%. Ka kohaliku ehitusturgu mõjutas enim hoonete ehitus. 2017. aastaga võrreldes suurenes hoonete ehitusmaht nii uusehituste kui ka remondi- ja rekonstrueerimistööde puhul. Kasvu toetas jätkuvalt ka juba 2017. aasta alguses taas tõusule pööranud rajatiste ehitus. Välisriikides tegutsevate Eesti ehitusettevõtete ehitusmaht vähenes 2018. aastal eelmise aastaga võrreldes 13%, seda põhiliselt hoonete ehitustööde mahu kahanemise arvelt. Välisriikidesse tehtud ehitusmahtude osatähtsus kogu ehitusmahus oli 2018. aastal 6%.

Hoonete valdkonnas tugineb kasv pigem eratellijate investeringutele ja kinnisvaraturule. Seitsmendat aastat järjest kasvas uute eluruumide arv, kuid kasv on võrreldes 2017. aastaga vähenenud. 2018. aastal lubati kasutusse 6 472 uut eluruumi, mis on 582 eluruumi rohkem kui eelmisel aastal (2017: 5 890 eluruumi ning kasv 1 158 eluruumi võrreldes 2016. aastaga). Suurem osa valminud eluruumidest asub korterelamutes ning enim valmis uusi eluruumi Tallinnas, selle lähiümbruses ning Tartus. Nõudlus uute, hea asukohaga ja kvaliteetsete elamispindade järele püsib. Eluruumide ehitamiseks väljastatud ehituslubade arv vähenes võrreldes 2017. aastaga. Ehituslubasid anti 2018. aastal välja 6 990 uue eluruumi ehitamiseks (2017: 7 877). 2018. aastal lubati kasutusse 1 000 mitteamut kasuliku pinnaga 1 100 000 ruutmeetrit (2017: vastavalt 1 251 ja 804 000). Enim lisandus uusi tööstus-, kaubandus- ja kontoripindasid.

Ehitusmahud*	2017	2016	2015	2014	2013
Omal jõul tehtud ehitustööd Eestis, mln EUR	2 793	2 197	2 114	2 186	2 221
sh hooned	1 844	1 478	1 366	1 384	1 332
sh rajatised	949	719	748	802	889

* Allikas: Eesti Statistikaamet. Tabelis on toodud ehitusmahtude korrigeeritud aastastatistika, mis on täpsem kui kvartaalne kiirstatistika.

Väljavaated Kontserni tegutsemisturgudele

Eesti

Eesti ehitusturgu iseloomustavad protsessid/sündmused:

- Ehitusturgu oluliselt mõjutavad avalikud investeringud 2019. aastal võrreldes 2018. aastaga oluliselt ei suurene. Suurimate riiklike tellijate (nt Riigi Kinnisvara AS, Maanteeamet, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus jt) 2019. aastal ehituslepingute sõlmimiseni jõudvad investeringud kogu turu kontekstis oluliselt ei kasva. Samuti ei ole erasektori tellimuste mahus märgata olulist muutust võrreldes 2018. aastaga, seega on oodata peale kahte kiiret kasvuaastat Eesti ehitusturul rahunemist.
- Konkurents on tihe kõikides ehitusturu valdkondades, teravnedes segmenti tulenevalt muutuvast olukorrast. Seda näitab jätkuvalt suur ehitushangetel osalejate arv. 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 ning krediidiastutuste poolne ostjate piiratum finantseerimine pikendab kinnisvara müügiperioodi. Eelkõige mõjutab see keskmisest kallima hinnaklassi eluasemeid. Samas, kui Tallinnas on märgata mõningast turu küllastumist, siis teisel Eesti arvestataval turul, Tartus, on arenguks piisavalt potentsiaali.
- Avaliku sektori tellijatega sõlmitud lepingute tingimustes sisalduvad ehitusettevõtetele ranged nõudmised, sh ehitaja poolt võetavate kohustuste suurenemine ja kaasnevad sanktsioonid, erinevad finantstagatised, pikad maksetähtajad jms on üha kontrastsemas vastuolus tagasihoidlike osalemisnõuetega. Lepingu saamine madala hinna eelduse ning väheste kvalifitseerumisnõuete 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 jätkavad mõõdukat kasvu, seda eelkõige tööjõukulude kasvu toel. Peatöövõtjad on püüdnud pehmenendada järeleandmistega marginaalides, kuid tänaseks on nimetatud võimalused sisuliselt ammen-
dunud. Üha enam on ehitusturul valdkondi, kus hinna tõus võib toimuda järsemalt tulenevalt keskkonnas toimu-
vatest muutustest (sh ka materjalitootjate hoogne ja edukas areng välisturgudele).
- Ehitushindade kasv on tinginud olukorra, kus esitatud hinnapakumised ületavad avaliku sektori tellijate planeeritud eelarvelised vahendid või ei mahu eratellijate koostatud äriplaani. See on viinud olukorrani, kus ehitushanked tühistatakse või venib hankeprotsess esialgselt kavandatust tunduvalt pikemaks.
- Oskustööjõu (sh projekti- ja objektijuhid) jätkuv puudus on piiramas üha enam ettevõtete teostusvõimekust, mõ-
jutades ehitusprotsessi erinevaid tahke, sh kvaliteeti. Põhjamaade suunal liikuva tööjõu osakaal on samuti stabiilne ning ei ole oodata olulist tööjõu naasmist Eesti ehitusturule ning tekkinud tühimikku ei suuda täita ka omakorda Eestisse liikuv välistööjõud. Koosmõjus eelnevaga jätkub surve töötasude tõstmisele, seda eelkõige noorema ja kogemusi alles omandava töötajaskonna puhul, kus liikuvus on loomulikum ning valmisolek ametikohta vahetada suurem.

Ukraina

Kontsern tegutseb Ukrainas peamiselt eratellijatele suunatud ehituse peatöövõtu ja projektijuhtimisega hoonete valdkonnas. Ebastabiilne poliitiline ja majanduslik olukord piirab jätkuvalt äritegevuseks vajalike otsuste vastuvõt-
mist, kuid ehitustegevus Kiievis ja selle lähiümbruses on viimastel aastatel kasvanud. Rasked olud on vähendanud ebaefektiivsete (ehitus)ettevõtete arvu ning normaalse majanduse taastudes on Kontsernil tulevikus tunduvalt pa-
remad väljavaated mahtude ja ka kasumlikkuse kasvatamiseks. Kontserni äritegevus Ukrainas 2019. aastal jätkub peamiselt Kiievi regioonis. Vaatamata sõjalisele konfliktile Ida-Ukrainas on turuolukord Kontserni jaoks viimastel aastatel paranenud ning Kontserni juhtkond prognoosib ärimahtude jäämist 2019. aastal 2018. aastaga võrreldavale tasemele. Kontserni juhtkond hindab regulaarselt ja kriitiliselt kohaliku ehitusturu seisu ning restruktureerib vajadusel vastavalt ka Ukraina äritegevusega seotud tegevust. Kontsern jätkab võimaluste otsimist kahest konserveeritud kinnisvaraprojektist lõplikult väljumiseks või ehituslepingu sõlmimiseks võimaliku uue omanikuga. 2018. aasta lõpul suurendas Kontsern osalust Technopolis-2 TOV-is 100%le seniselt 50%lt (vt Kontserni struktuur ja toimunud muudatused). Ettevõtte omab ühte nimetatud kinnisvaraprojektidest. Ainusosalus projektis annab võimaluse selle paindlikumat realiseerimist.

Soome

Kontserni tegevus Soome turul on keskendunud seni peamiselt betoonitööde alltöövõtule, kuid möödunud aastate kogemusele tuginedes on Kontsern alustamas ettevalmistustöödega, laiendamaks tegevust ka peatöövõtuturule. 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 pöördumine kasvule on avaldanud oodatult positiivset mõju ka ehitussektorile. Prognooside kohaselt püsib ehitussektori kasvutrend ka 2019. aastal.

Rootsi

Kontsern on tegutsenud Rootsis alates 2015. aasta juulist. Rootsi turul osutatakse peamiselt elamute ja mitteelu-
hoonete ehitusteenust eelkõige Kesk-Rootsi regioonis. Tulenevalt järjest omandatavatest kogemustest uuel turul on Kontsern pidanud olulisimaks sõlmitud lepingute kvaliteetsset ja tähtaegset täitmist ning maksnud seetõttu ka lõivu kasumlikkusele. Pidades silmas pikemat eesmärki ja soovi ehitada üles elujõuline ning tugev organisatsioon edukaks tegevuseks Rootsi turul, on Kontserni juhtkond jätkuvalt positiivne seniste arengute osas ning näeb võimalusi jätku-
vaks kasvuks ning kasumlikkuse tagamiseks suurel turul, kui tööde portfelli lisanduvate tööde maht on suudetud stabiliseerida soovitud tasemel. 2018. aastal aset leidnud kinnisvarahindade langus on vähendanud nõudlust elamuehituse valdkonnas, mistõttu lükkuvad edasi paljude projektide algused. Prognooside kohaselt langeb elamispinda-
dade rajamine Rootsis järgnevatel aastatel võrreldes 2017. aasta kõrge tasemega. Ehitusturgu mõjutavad positiivselt riiklike investeringute jätkuv kasv ning kõrge nõudlus uute büroopindade järele suurlinnades.

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. Samas toimub see olukorras, kus ehitussisendite hinnad on olnud pidevas tõusutrendis, mille suurimaks mõjutajaks on jätkuvalt tööjõukulude kasv. 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 kvaliteedi ja tähtaegadest kinnipidamise ohvriks odavamale hinnale. Kontsern teadvustab riske, mis kaasnevad tihedas konkurentsiga ja jätkuvalt tõusvate sisendhindade keskkonnas sõlmitud lepingute täitmisega. Olukorras, kus pole võimalik sisendhindu tuntavalt langetada ning valitseb tihe konkurents, on pikaajaliste ehituslepingute sõlmimine ebamõistlikult madala hinnaga riskantne, kuna negatiivsete muutuste korral majanduses võivad need kujuneda kiiresti kahjumlikeks. 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 segmentis.

Samuti mõjutab äritegevust eelkõige aastaaegadest tingitud ehitustegevuse sesoonsus, mis avaldab enim mõju rajatiste ehitamisele välitingimustes (teed, pinnasetööd jms). Valdonna tegevuse hajutamiseks on Kontsern muuhulgas sõlminud teehoolduslepinguid, kus on aastaringne hooldamiskohustus. Kontserni äritegevuse strateegilise ülesehituse kohaselt aitab rajatiste valdkonna hooajalisust kompenseerida hoonete valdkond, kus nimetatud mõjud on väiksemad. Sellest lähtuvalt on Kontserni pikaajaline eesmärk hoida kahte valdkonda paindlikult suhtelises tasakaalus (vt ka tegevusaruande peatükk „Äritegevus tegevusvaldkondade lõikes“). 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 lepingud. Sõltuvalt konkreetse projekti iseloomust kasutatakse nii üldiseid raamlepinguid kui ka konkreetse projekti eripära ning tellija soove arvestavaid projektipõhiseid kindlustuspoliise. Alltöövõtjatega sõlmitud töövõtulepingutest tulenevate alltöövõtjate kohustuste täitmise tagamiseks esitatakse Kontserni ettevõtte kasuks reeglina pangagarantii või rakendatakse kinnipidamisi makstavatelt summadelt. Garantiiperioodil ilmnedu võivate ehitajast tingitud puuduste kõrvaldamiseks on moodustatud garantiikulude eraldis, mis tugineb varasematel perioodidel saadud kogemustele. 31.12.2018 seisuga moodustas garantiieraldis (lühiajaline ja pikaajaline osa) kokku 900 tuhat eurot. Eelmise majandusaasta vastav näitaja oli 1 249 tuhat eurot.

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

Finantsriskid

Krediidirisk

Aruandeperioodil moodustasid krediidikahjumid kokku 16 tuhat eurot. Eelmisel aastal moodustasid krediidikahjumid 37 tuhat eurot. Krediidiriski kogu nõuete portfelli suhtes hoiab madalal potentsiaalsete klientide maksevõime hindamine, oluline avaliku sektori klientide osakaal ning lepinguliste klientide maksekäitumise pidev monitoring. Krediidiriski realiseerumise peamiseks tunnuseks on nõude laekumistähtaja ületamine rohkem kui 180 päeva ning tellija poolt laekumist kinnitava tegevuse puudumine.

Likviidsusrisk

Kontsern tegutseb jätkuvalt tavapärasest kõrgema likviidsusrisi tasemel. Kontserni käibevara lühiajaliste kohustuste suhe oli 1,12 (31.12.2017: 1,11). Likviidsusnäitajat mõjutavad eelkõige Ukraina sidusettevõttele antud laenude kajastamine pikaajalistena ning intressikandvate kohustuste (eelkõige arvelduskrediitide) refinantseerimine pankade poolt reeglina mitte pikemaks perioodiks kui 12 kuud.

Seoses jätkuvalt pingelise poliitilise ja majandusliku olukorraga Ukrainas ei ole Kontserni hinnangul võimalik lühiajalises perspektiivis realiseerida riigis asuvaid kinnisvarainvesteeringuid. Sellest lähtuvalt on laenuõue Ukrainas asuva sidusettevõtte vastu kajastatud aruandeperioodi lõpu seisuga pikaajalistena summas 7 780 tuhat eurot (2017: 8 492 tuhat eurot).

Rahavoogude paremaks juhtimiseks kasutab Kontsern arvelduskrediiti ning faktooringteenust tellijate ja alltöövõtjate maksetähtaegade erinevuse tasakaalustamiseks. Vastavalt IFRS EL nõuetele tuleb laenude tagasimaksete jagamisel lühi- ja pikaajaliseks lähtuda aruandeperioodi lõpus kehtinud lepingulistest tingimustest. Seisuga 31.12.2018 on Kontsernil lühiajalisi laenukohustusi 9 374 tuhat eurot (31.12.2017: 16 197 tuhat eurot).

Aruandeperioodi lõpu seisuga oli Kontsernil vabu rahalisi vahendeid 7 678 tuhat eurot (31.12.2017: 8 915 tuhat eurot).

Intressirisk

Kontserni intressikandvad võlakohustused pankade ees on nii fikseeritud kui ka ujuvate intressimääradega. Kapitalirendi lepingud on valdavalt ujuva intressimääraga. Ujuva intressimäära baasiks on enamiku lepingute puhul Euribor. Kontserni intressikandvad võlakohustused on eelmise aastaga võrreldes vähenenud 5 786 tuhat eurot. Vähenenud on faktooringu- ja lühiajalised laenukohustused (vt lisaks „Likviidsusrisk“). Seisuga 31.12.2018 oli Kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 24 204 tuhat eurot (31.12.2017: 29 990 tuhat eurot). Intressikulud olid 2018. aastal 781 tuhat eurot (2017: 655 tuhat eurot). Intressikulud on suurenenud arvelduskrediidi suuremamahulises kasutamisest võrreldes eelmise aruandeperioodiga.

Kontserni intressirisk väljendub eelkõige ujuvintresside baasmäärade võimalikus tõusus, millega kaasneks Kontserni suhteliselt suure laenukoormuse juures intressikulude märgatav suurenemine koos negatiivse mõjuga kasumile. Riski maandamiseks on Kontsern lähtunud põhimõttest, et madalate turuintresside korral sõlmitakse lepingud võimalusel fikseeritud intressimääraga, kuid see on pankade poolt pakutud laenutoodete osas osutunud keeruliseks. Seega on uued lepingud sõlmitud enamjaolt ujuvate intressimääradega. Kontsern on sõlminud tuletistehingu lepingu, et juhtida 2016. aastal ostetud asfaltbetoonitehase kapitalirendilepingu intressimäära 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 indikaativse valuutakursi määramise lõpetamine on tinginud UAH kursi ebastabiilsuse. 2018. aastal on UAH kurss euro suhtes tugevnenud ligikaudu 5,6%. Kursi tugevnenemine tähendas Kontserni Ukrainas asuvalle tüdarettevõttele eurodes saadud laenude ümberhindamist kohaliku valuutasse ning sealt tekkivat täiendavat kursikasumit summas 147 tuhat eurot (2017: kahjum 416 tuhat eurot). Finantsinstrumentidega seotud kursikasumid ja -kahjumid kajastuvad koondkasumiaruande kirjetel „finantstulud“ ja „finantskulud“. Põhitegevusega seotud nõuete ja kohustuste ümberhindamisest valuutakursi kasumit või kahjumit ei saadud.

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

Rootsi kroon nõrgenes 2018. aastal euro suhtes ligikaudu 4,0%. Kursimuutusest euro suhtes saadi aruandeperioodil põhitegevusega seotud nõuete ja kohustuste ümberhindamisest valuutakursi kahjumit 76 tuhat eurot (2017: 15 tuhat eurot). Kursikahjum kajastub koondkasumiaruande kirjel „muu ärikulu“. Kontserni Rootsis asuvalle tüdarettevõttele eurodes antud laenu ümberhindamisest kohaliku valuutasse saadi kursikahjumit 121 tuhat eurot (2017: 35 tuhat eurot). Kursikahjum kajastub koondkasumiaruande kirjel „finantskulud“.

Kontsern ei ole soetanud tuletisinstrumente valuutariski maandamiseks.

Töötajate ja töökeskkonna riskid

Püsiva tööjõu leidmine on kogu ehitussektori jaoks tõsine väljakutse ja üks peamisi äritulemusi mõjutavaid tegureid. Kontsern teeb tööandja maine tugevdamiseks ja järelkasvu tagamiseks koostööd haridusasutustega. Lisaks sõltub Kontsern suuresti alltöövõtjate võimekusest tagada vajalike oskustega tööjõu olemasolu.

Juhtimisväljakutsetega edukalt toime tulemiseks ja tellijate ootustega professionaalselt kaasa käimiseks on oluline töötajate pidev arendamine. Kontsern panustab võtmeisikute juhtimisvõimekuse kasvatamisesse ja töötajate kutsealase pädevuse arendamisesse läbi koolituste ja kutsetunnistuste olemasolu tagamise.

Ehitusettevõtteks on Kontserni eesmärk minimeerida tervise ja tööohutuse riske nii oma töötajate kui ka objektidel töötavate alltöövõtjate meeskondades. Eesmärk on tagada seadusega ette nähtud meetmete täielik rakendamine, lisaks vastab emaettevõtte tegevus töötervisehoiu ja tööohutuse juhtimissüsteemi standardi OHSAS 18001 nõuetele. Alltöövõtjate töötajate osas lasub vastutus tööohutuse nõuete tagamisel alltöövõtjatel ning Kontserni ülesanne on luua nende täitmiseks vajalikud tingimused ja koostöö.

Keskkonnariskid

Kuna ehitustegevus muudab maastikke ja füüsilist ruumi linnades ning asulates, on Kontserni eesmärk teha oma tööd looduskeskkonda igakülgselt kaitstes. Kontserni tegevuste hulgas omavad suuremat keskkonnamõju ja –riski asfalditehased, puistematerjalide karjäärid ja teedeehitus. Keskkonnahoidu ehitusobjektidel aitavad tagada eelkõige tõhus materjalikasutus ja korrektne jäätmekäitlus. Liigse raiskamise, lekete, reostuste, eluslooduse hävitamise või muu keskkonnakahju vältimiseks järgitakse seadustega ette nähtud nõudeid. Kontserni ehitusettevõtetes on rakendatud keskkonnanjuhtimissüsteemi standard ISO 14001.

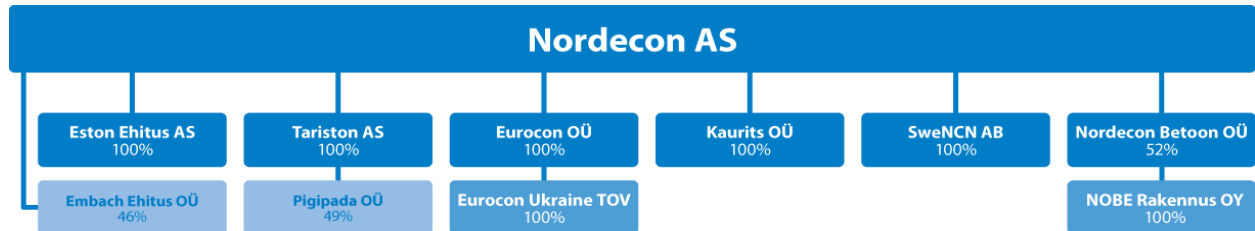
Korruptsiooni- ja eetikariskid

Turu ühe juhtiva tegijana on Kontserni jaoks oluline teadvustada ausate ja eetiliste äritavade rikkumisest tulenevaid riske, tagada Kontserni ettevõtetes juhtimiskvaliteet, organisatsioonikultuur ja sisekommunikatsioon, mis rõhutavad nulltolerantsi ebaausa, ebaeetilise ja korruptiivse käitumise osas. Läbipaistvate otsuste ja suhtluse aluseks on koostöö tõhustamine Kontserni enda üksuste siseselt ning suhtluses koostööpartneritega, samuti avatust suurendavate infotehnoloogiliste vahendite rakendamine. Kontsernis on kehtestatud sisemised korrad ja juhised, järgitakse börsireguleerimist tulenevaid nõudeid, tehakse koostööd audiitorite, siseaudiitorite ja järelevalveasutustega.

Äritegevuse ja finantstulemuste ülevaade

Kontserni struktuur ja toimunud muudatused

Kontserni struktuur seisuga 31.12.2018 koos osalustega tütar- ja sidusettevõtetes*



*Kontserni struktuuris ei kajastu tütaretevõtted OÜ Eesti Ehitus, OÜ Aspi, OÜ Linnaehitus, OÜ NOBE, Infra Ehitus OÜ, Kalda Kodu OÜ, Magasini 29 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 ärinimedele kaitseks. Samuti ei kajastu struktuuris Kontserni finantsinvesteeringud (osalus alla 20%).

Olulisemad muutused Kontserni struktuuris

Tütaretevõtete ühendamine

Augustis 2018 viidi lõpuni Nordecon AS-i 100%liste tütaretevõtete Eurocon Vara OÜ ja Eurocon OÜ ühinemine, mille käigus Eurocon OÜ ühendati Eurocon Vara OÜ-ga. Ühinemine kanti äriregistrisse 7.08.2018 ning ettevõtte jätkab tegevust ärinime Eurocon OÜ all.

Tütaretevõtte nimevahetus

Septembris 2018 muudeti Nordecon Betoon OÜ Soomes registreeritud 100%lise tütaretevõtte Estcon OY ärinimi. Uueks ärinimeks on NOBE Rakennus OY ning nime muutuse põhjuseks on soov kasutada ühtset kaubamärki NOBE, mille all tegutseb Nordecon Betoon OÜ Eestis.

Osaluste omandamine

OÜ Kaurits

Oktoobris 2018 omandas Nordecon AS 34% suuruse vähemusosaluse tütaretevõttes OÜ Kaurits, milles seni kuulus Nordecon AS-ile 66% suurune osalus. Tehingu eesmärk oli Kontserni ehitustegevuse juhtimise efektiivsuse tõstmine taristuehituse valdkonnas. Tehingu järgselt kuulub Nordecon AS-ile OÜ-s Kaurits 100%line osalus.

SWENCN OÜ

Detsembris 2018 omandas Nordecon AS 40% suuruse vähemusosaluse tütaretevõttes SWENCN OÜ. SWENCN OÜ omas 100% Nordeconi kontserni kuuluva Rootsis registreeritud ja tegutseva ehituse peatöövõtu ettevõtte SWENCN AB aktsiastest. Tehingu eesmärk oli täisosaluse omandamine Nordecon AS-i jaoks olulisel väliturul tegutsevas tütaretevõttes. Tehingu järgselt kuulub Nordecon AS-ile SWENCN OÜ 100%-line osalus. Osaluse omandamise järgselt ostis Nordecon AS tütaretevõttelt SWENCN OÜ-lt 100%lise osaluse SWENCN AB-s.

Technopolis-2 TOV

Detsembris 2018 omandas Nordecon AS-i 100%line tütaretevõtte Eurocon OÜ 50%lise osaluse Ukrainas registreeritud sidusettevõttes Technopolis-2 TOV, milles seni kuulus Nordecon AS-ile läbi tütaretevõtete 50% suurune osalus. Tehingu tulemusena sai Nordecon AS-ist läbi 100%-liste tütaretevõtete Technopolis-2 TOV 100%line omanik. Tehingu eesmärk on täisosaluse omandamine arendusprojektis kontsernile atraktiivsetel tingimustel.

Kontserni äritegevuse korraldus Eestis ja välisriikides

Eesti

Kontsern tegutses hoonete ja rajatiste ehitamise valdkonnas, kus tegevus ulatus pea kõikidesse turu alamsegmentidesse. Olulise osa põhitegevusest viis läbi emaettevõtte Nordecon AS, mis on ühtlasi Kontserni olulisemate tütar-ettevõtete valdusettevõtteks. Lisaks emaettevõttele osutasid põhitegevusena ehituse projektijuhtimisteenust ka tütar-ettevõtted Nordecon Betoon OÜ 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.

Välisriigid

Ukraina

2014. aasta algul Ukraina ja Venemaa vahel puhkenud erimeelsused mõjutasid Ukraina poliitilist ja majanduslikku keskkonda ka 2018. aastal. Kontserni tegevus Ukrainas on viimasel aastal kasvanud, kuid sõlmitud lepingute osas ollakse jätkuvalt konservatiivne. Tegevus on peamiselt koondunud pealinna Kiievisse ning selle ümbrusesse. 700 km kaugusel Ida-Ukrainas toimuv sõjaline konflikt ei ole avaldanud ettevõtte tegevusele otsest mõju. Sõlmitud on vaid lepinguid, mille puhul on juhtkond veendunud, et kaasnevad riskid on asjaolusid arvestades mõistlikud. Olukord Kiievi regioonis on, arvestades taustsüsteemi, stabiilne ning ettevõtjad on muutunud keskkonnaga kohanenud. Kontserni tegevusmahud on 2018. aastal võrreldes 2017. aastaga kahekordistunud.

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

Aruandeperioodil ei toimunud Kontserni äritegevuses Soomes muudatusi. Kontserni tütar-ettevõtte Nordecon Betoon OÜ koos Soomes registreeritud tütar-ettevõttega NOBE Rakennus Oy jätkas alltöövõtu korras betoonitööde teostamist Soomes.

Rootsi

Võrreldes 2017. aastaga ei toimunud aruandeperioodil Kontserni tegevuses Rootsis olulisi muutusi. Kontserni tütar-ettevõtte SWENCN AB jätkas sõlmitud hoonete ehituse peatöövõtu lepingute täitmist. Jätkus organisatsiooni arendamine ning aktiivne müügitöö uute lepingute sõlmimiseks.

Äritegevuse jaotus geograafiliste turgude lõikes

Kontserni välisurgude osakaal on püsinud viimastel aastatel stabiilsena. 2018. aastal moodustas väljaspool Eestit teenitud müügitulu ligikaudu 7% kogu müügitulust.

	2018	2017	2016	2015	2014
Eesti	93%	94%	93%	96%	94%
Ukraina	4%	2%	2%	3%	2%
Rootsi	2%	3%	4%	0%	0%
Soome	1%	1%	1%	1%	4%

Ukraina osakaal müügitulus on võrreldes eelmise aastaga oluliselt kasvanud. Töös oli kaks hoonete ehituse ja üks rajatiste valdkonna peatöövõtuleping ning lisaks on võrreldes eelmise aruandeperioodiga oluliselt suurenenud hoonete ehituses teostatavad betoonitööde mahud. Rootsi mahud on aastataguse perioodiga võrreldes vähenenud, aruandeperioodil teostati töid kahe peatöövõtulepingu alusel. Müügitulu osakaal Soomes koosneb betoonitööde töövõtust hoonete segmentis.

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 Kontserni jooksvaid tulemusi. Välisurgude osakaalu kasvatamine on Kontserni üks strateegilisi lähtekohti. Kontserni nägemust edasisest äritegevusest välisurgudel on selgitatud tegevusaruande peatükis „Väljavaated Kontserni tegutsemisturgudele“.

Äritegevus tegevusvaldkondade lõikes

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

Kontserni 2018. aasta müügitulu oli 223 496 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aastaga, mil vastav näitaja oli 231 387 tuhat eurot, vähenes müügitulu ligikaudu 3,4%. Rajatiste müügitulu on suurenenud ligikaudu 7%, kuid tulenevalt segmentide osakaalude erinevusest, ei kompenseeri see hoonete segmenti müügitulude vähenemise (7%) mõju Kontserni müügitulule. Üldist ehitusturgu (ja ka Kontserni valitud strateegiat) mõjutava rajatiste valdkonna ehituse mahtude vähesus avaldab mõju ka Kontserni müügitulu jaotusele.

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

Segmentide müügitulu

2018. aasta oli müügitulu hoonete ja rajatiste segmentis vastavalt 162 909 ja 60 086 tuhat eurot. Aasta tagasi olid vastavad näitajad 174 447 ja 56 335 tuhat eurot (vt Lisa 25). Kuna oluline osa Kontserni müügitulust teeniti 2018. aastal Eestis, siis peegeldab müügitulu struktuur üsna näitlikult kogu Eesti ehitusturul valitsevat olukorda (vt peatükk „Turgu mõjutavad trendid“).

Müügitulu jaotus segmentides*

Tegevussegmentid	2018	2017	2016	2015	2014
Hooned	72%	74%	73%	64%	65%
Rajatised	28%	26%	27%	36%	35%

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

Alamsegmentide müügitulu

Hoonete segmendis on suurima osakaaluga ärihoonete alamsegment. Ärihoonete alamsegmenti mahud on 2018. aastal võrreldes eelmise aastaga oluliselt, ligikaudu 27%, suurenenud. Aruandeperioodil lõpetati Tallinnas Lõõtsa 12 büroohoone ja Sepise 8 parkimishoone ehitustööd Ülemiste Citys ning 14-korruselise äri- ja eluhoone ehitus WoHo kvartalis Mustamäe tee 3 aadressil ja Møller Auto müügi- ja teeninduskeskus ning Omniva logistikakeskus Tallinna lähedal Rae vallas. Jätkuvad Tallinnas Vanasadamas D-terminali hoone rekonstrueerimis- ja laiendustööd.

Ühiskondlike hoonete alamsegmenti mahud on võrreldes eelmise aastaga kasvanud 28%. Alamsegmenti mahtusid mõjutavad jätkuvalt enim investeringud riigikaitseks. Aruandeperioodil jätkus Tallinnas Sisekaitseakadeemia õppehoone ehitamine ning lõppjärgus on Tapa kaitsevälinnakus soomusmanöövervõime taristu ehitus. Tellijale anti üle Abja Tervisekeskus ning Tapa kaitsevälinnakus valminud kasarmud.

Korterelamute osakaal Kontserni müügitulus on eelmise aastaga võrreldes vähenenud ligikaudu neljandiku võrra. Oluline osa Kontserni poolt Eestis ehitatavatest korterelamutest on Tallinnas. Neist suuremahulisemad olid aruandeperioodil Sõjakooli 12 III ja IV etapp ning Lesta 10 asuvad korterelamud. Aruandeperioodil lõpetati ja anti tellijatele üle Piritä tee 20a Meerhof 2.0 hoonetekompleks ning Sõjakooli 12 II etapp. Jätkuvalt annavad olulise panuse alamsegmenti müügitulusse välisturud. Ukrainas, Kiievi oblastis, lõpetati Brovary linnas asuva elamurajooni ehitus. Rootsis Stockholmis, lõpetati 8-korruselise korterelamu projekteerimis- ja ehitustööd.

Kontsern jätkab omaarenduste ehitust (kajastub korterelamute segmendis) nii Tartus kui ka Tallinnas. Aruandeperioodil lõpetati Tartus, Tammelinna, uue elumupiirkonna arendus. 2014. aasta märtsis alustatud arenduse käigus valmis 9 korterelamut kokku 193 korteriga (www.tammelin.ee). Ehitustöödega alustati kahes uues arendusprojekti: Tallinnas, Nõmme tee 97, kus valmib 21 korteriga 4-korruselise korterelamu (www.nommetee.ee) ning Tartus, Aruküla tee, kuhu ehitatakse kolm 10 korteriga korterelamut (www.kaldakodu.ee). Korterite müük jätkub mõlemas nimetatud arenduses ning 2017. aastal valminud arenduses Tallinnas, Magasini 29 (www.magasini.ee). Aruandeaasta omaarenduste müügitulu moodustas kokku 9 369 tuhat eurot (2017: 6 533 tuhat eurot). Arendades jätkuvalt oma kinnisvara jälgib Kontsern tähelepanelikult võimalikke riske elamuarenduse turul.

Tööstus- ja laohoonete alamsegmenti maht on võrreldes eelmise aastaga märgatavalt vähenenud. Mahukaimaks projektiks oli Pärnus asuva Metsä Wood-i vineeritehase ehitus, mis aruandeperioodil edukalt lõpetati. Alamsegmenti mahtusid toetavad jätkuvalt põllumajandussektori tellimused, millest suuremad olid Mätliku robotlauda, Kraavi Põllumajandus OÜ veiselauda ja Lähtru teraviljaterminali ehitus ning Rakvere Farmid AS-i (EKSEKO) sigala nuumaosakonna IV etapi rekonstrueerimistööd. Jätkub projekteerimis- ja ehituslepingu täitmine Maarduse, Kaldase tee 4, lao- ja büroohoone ehitamiseks.

Lähtudes teostamata tööde portfelli aruandeaasta lõpu seisust ning 2019. aastal lisandunud lepingutest jäävad hoonete ehituse segmendis jätkuvalt domineerima äri- ja ühiskondlike hoonete alamsegmentid.

Müügitulu hoonete segmendis	2018	2017	2016	2015	2014
Ärihooned	35%	25%	16%	50%	42%
Ühiskondlikud hooned	25%	19%	30%	16%	7%
Korterelamud	25%	30%	34%	22%	18%
Tööstus- ja laohooned	15%	26%	20%	12%	33%

Rajatiste segmendis on juba pikalt domineerinud teedeehituse ja -hoolduse alamsegment, mille osakaal on igal aastal järjest suurenenud. Aruandeperioodil moodustas olulise osa käibest 2017. aastal sõlmitud lepingute alusel teostatavate suurobjektide ehitus: Haabersti ristmiku rekonstrueerimine Tallinnas, Tallinna ringteel kilomeetritel 0,6-2,8 teelõigu rekonstrueerimine ning 2+1 möödasõidulade ehitamine Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa maanteel Valmaotsa–Kärevere lõigul. Nimetatud objektidele lisandusid 2018. aastal sõlmitud lepingud Riia-Pihkva maanteel kilomeetritel 195,6-205,8 ja 207,8-209,2 asuva kahe lõigu rekonstrueerimiseks ning Tallinna piirile Laagrisse rajatava Veskitammi liiklussõlme ehituseks. Viimase nimetatud objekti ehitus jätkub 2019. aastal. Tugeva panuse andsid aruandeperioodi käibesse ka Riigimetsa Majandamise Keskusele metsateede korrastamise tööd. Kontsern jätkas teehooldelepingute teostamist Järva ja Hiiu maakonnas ning Harju maakonnas Kose hooldepiirkonnas.

Nii keskkonnaehituse kui ka välisvõrkude (muud rajatised koosseisus) alamsegmentide sõlmitud lepingud on reeglina väiksemahulised. Aruandeperioodil sõlmitud leping Balticconnector'i gaasitrassi maismaaosa Kiili – Paldiski lõigu pinnasetööde teostamiseks, loob eelduse muude rajatiste alamsegmenti jäämiseks 2019. aastal aruandeaasta tasemele.

Kontserni juhtkonna hinnangul ei ole 2019. aastal rajatiste segmendis ette näha alamsegmentide vahel olulist osakaalude muutust ning jätkub teedehituse tuntav ülekaal.

Müügitulu rajatiste segmendis	2018	2017	2016	2015	2014
Teedehitus ja –hooldus	89%	86%	86%	81%	72%
Muud rajatised	7%	8%	9%	14%	19%
Keskkonnaehitus	4%	6%	5%	4%	7%
Inseneriehitus (sh vesiehitus)	0%	0%	0%	1%	2%

Valik lõpetatud objektidest

Kontserni ettevõtete poolt erinevates alamsegmentides aruandeperioodil lõpetatud olulisemad objektid*:

Objekti lühikirjeldus	Teostaja	Tellijä	Tegevussegment
Haabersti ristmiku rekonstrueerimine	Nordecon AS	Tallinna Kommunaalamet	Teedehitus
Põhimaantee nr 7 (Riia-Pihkva) Tsiiruli - Missoküla kahe teelõigu, kokku 11,7 km, rekonstrueerimine	Nordecon AS	Maanteeamet	Teedehitus
Põhimaantee nr 4 (Tallinn-Pärnu-Ikla) Ääsmäe - Kohatu 2+1 möödaskõigialade ehitus	Nordecon AS	Maanteeamet	Teedehitus
Metsä Wood vineeritehas Pärnus	Nordecon AS	Metsä Wood Eesti AS	Tööstus- ja laohooned
Tallinnas Lõõtsa tn 12 äri- ja büroohoone	Nordecon AS	AS Technopolis Ülemiste	Ärihooned
Tapa kaitsevälinnaku kasarmud	Nordecon AS	Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus	Ühiskondlikud hooned
Tapa kaitsevälinnaku soomusmanöövertaristu	Nordecon AS	Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus	Ühiskondlikud hooned
Pirita tee 20A, Meerhof 2.0, külaliskorterid Tallinnas	Nordecon AS	Pirita tee 20a OÜ	Korterelamud
Sõjakooli I-III etapi korterelamud Tallinnas	Nordecon AS	Marsi Elu OÜ	Korterelamud
Abja-Paluoja esmatasandi tervisekeskus	AS Eston Ehitus	Abja Vallavalitsus	Ühiskondlikud hooned
Martensi Maja Pärnus	AS Eston Ehitus	MP Majad OÜ	Ärihooned
Riia Maja Pärnus	AS Eston Ehitus	Autostock OÜ	Ärihooned
Tallinnas Ülemiste Citys Sepise tn 9 asuv parkimismaja	Nordecon Betoon OÜ	Öpiku Majad OÜ	Ärihooned
Omniva logistikakeskus Harjumaal, Rae vallas	Nordecon Betoon OÜ	Eesti Post AS	Tööstus- ja laohooned
WoHo äri- ja eluhoone Tallinnas	Nordecon Betoon OÜ	Ekerepol OÜ	Korterelamud/ärihooned
BRF Väsby Terrass korterelamu	SWENCN AB	Brabo Stockholm AB	Korterelamud
„Scandia“ I etapp Brovarys, 4 korterelamut	Eurocon Ukraine TOV	Prosperitatis LLC	Korterelamud

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

Finantstulemuste kokkuvõte

Kontserni kasum

Jätakuvalt tihedas konkurentsitingimustes on Kontserni brutokasumlikkus võrreldes eelmise aruandeperioodiga paranenud. Nordeconi kontserni brutokasum 2018. aastal oli 10 033 tuhat eurot (2017: 8 695 tuhat eurot) ning brutokasumlikkus 4,5% (2017: 3,8%). Arvestatav brutokasumlikkuse paranemine on toimunud IV kvartalis, moodustades 6% (IV kv 2017: 3,4%). Aasta arvestuses on kasumlikkus paranenud mõlemas tegevussegmendis. Hoonete segmendi kasumlikkus oli 2018. aastal 4,7% ning IV kvartalis 8,3% (2017. aasta 4,0%, IV kvartal 3,3%) ning rajatiste segmendis 2018. aastal 5,6% ning IV kvartalis 1,9% (2017. aasta 4,1%, IV kvartal 4,5%). Aasta lõpp kujunes riigimaanteede talihoolduses oodatust keerulisemaks tingituna väga muutlikest ilmastikuoludest, mis omakorda mõjus negatiivselt rajatiste segmendi IV kvartali tulemusele. Hoonete segmendi kasumlikkust, eelkõige 2018. aasta esimesel poolel, mõjutas korterelamute oodatust väiksem kasumimarginaal. Pikaajaliste, 2016. ja 2017. aastal sõlmitud, lepingute tulemuslikkust mõjutasid alltöövõtuhindade jätkuv kasv, sealhulgas eelkõige tööjõukulude kallinemine lepingute teostamise perioodil. Jätakuvalt avaldab kasumlikkusele mõju ebapiisavas mahus uute lepingute sõlmimine Rootsis ning sellest tulenevalt katmata püsikulud. Kontserni juhtkond jälgib kriitiliselt erinevate segmentide osakaalu Kontserni tööde portfellis, et paremini juhtida sisendhindade muutustest tulenevaid riske.

Kontserni üldhalduskulud moodustasid 2018. aastal 6 725 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aastaga on üldhalduskulud vähenenud ligikaudu 3,0% (2017: 6 936 tuhat eurot), üldhalduskulude osakaal müügitulust moodustas 3,0% (2017: 3,0%). Nii aruandeperioodil kui ka 2017. aastal mõjutasid üldhalduskulusid muutused Kontserni juhatuses (vt lisaks „Töötajad ja tööjõukulud“).

Kontserni ärikasumiks kujunes 2018. aastal 4 031 tuhat eurot (2017: 1 102 tuhat eurot). Kulumiga korrigeeritud rahavooline ärikasum (EBITDA) moodustas 6 021 tuhat eurot (2017: 3 123 tuhat eurot).

Finantstulusid ja –kulusid mõjutasid aruandeperioodil jätkuvalt valuutakursi muutused Kontserni välisturgudel. Kui Ukraina grivna tugevnes aruandeperioodil euro suhtes ligikaudu 5,6% ning Kontsern kajastas Ukrainas asuvalle tütarettevõttele eurodes antud laenu ümberhindamisest valuutakursi kasumit aruandeperioodil summas 147 tuhat eurot (2017: kahjum 416 tuhat eurot), siis Rootsi kroon nõrgenes euro suhtes aruandeperioodil ligikaudu 4%. Finantskuludes on Rootsi krooni kursikahjumit kajastatud summas 121 tuhat eurot (2017: 35 tuhat eurot), mis tekkis Rootsis asuvalle tütarettevõttele eurodes antud laenu ümberhindamisest.

Kontserni puhaskasumiks kujunes 3 821 tuhat eurot (2017: 1 725 tuhat eurot), millest Kontserni emaettevõtte Nordecon AS aktsionäridele kuuluv puhaskasumi osa moodustas 3 381 tuhat eurot (2017: 1 388 tuhat eurot).

Kontserni rahavood

2018. aasta äritegevuse netorahavoog moodustas 4 692 tuhat eurot (2017: -1 748 tuhat eurot). Positiivse äritegevuse rahavoo on eelkõige taganud omaarenduste mahu kasv ning lõppenud suuremahuliste objektide kinni hoitud lõppmaksete (5-10% lepinguhinnast) laekumine. Oluliselt mõjutab rahavoogusid jätkuvalt 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.

Investeeringustegevuse rahavoog 2018. aastal oli 2 934 tuhat eurot (2017: 4 660 tuhat eurot, mõjutas Kontserni tütar- ja ühissettevõtte müük). Rahavoogu mõjutasid eelkõige materiaalse põhivara müük summas 1 784 tuhat eurot (2017: 49 tuhat eurot), kinnisvarainvesteeringu müük summas 1 300 tuhat eurot (2017: 0 eurot) ning põhivara investeeringud summas 534 tuhat eurot (2017: 348 tuhat eurot). Saadud dividendid moodustasid 460 tuhat eurot (2017: 153 tuhat eurot).

Finantseerimistegevuse rahavoog 2018. aastal oli -8 863 tuhat eurot (2017: -3 770 tuhat eurot). Finantseerimistegevuse rahavoogu mõjutavad enim laenu- ja kapitalirendimaksud. Saadud laenud moodustasid kokku 2 898 tuhat eurot, mis koosneb arvelduskrediidi ning arenduslaenu kasutamisest (2017: 9 207 tuhat eurot). Saadud laenude tagasimakseid oli kokku 4 671 tuhat eurot (2017: 4 245 tuhat eurot). Tegemist on pikaajaliste investeeringis- ja arenduslaenu graafikujärgsete tagasimaksetega. Kapitalirendimaksud moodustasid 1 879 tuhat eurot (2017: 2 252 tuhat eurot). Dividende maksti 2018. aastal 2 627 tuhat eurot (2017: 4 497 tuhat eurot). Aktsiakapitali vähendamise väljamaksud moodustasid aruandeperioodil 1 847 tuhat eurot (2017: 1 384 tuhat eurot).

Seisuga 31.12.2018 moodustasid Kontserni raha ja raha ekvivalendid 7 678 tuhat eurot (31.12.2017: 8 915 tuhat eurot). Kontserni juhtkond on kommenteerinud likviidsusriske tegevusaruande peatükis „Peamiste riskide kirjeldus“.

Olulisemad suhtarvud ja näitajad

Suhtarv / näitaja	2018	2017	2016	2015	2014
Müügitulu, tuhat eurot	223 496	231 387	183 329	145 515	161 289
Müügitulu muutus	-3,4%	26,2%	26,0%	-9,8%	-7,1%
Puhaskasum, tuhat eurot	3 821	1 725	3 933	174	2 298
Puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele, tuhat eurot	3 381	1 388	3 044	179	1 956
Kaalutud keskmine aktsiate arv, tk	31 528 585	30 913 031	30 756 728	30 756 728	30 756 728
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot	0,11	0,04	0,10	0,01	0,06
Üldhalduskulude määr müügitulust	3,0%	3,0%	3,3%	3,5%	3,5%
EBITDA, tuhat eurot*	6 021	3 123	6 017	5 769	5 585
EBITDA määr müügitulust	2,7%	1,3%	3,3%	4,0%	3,5%
Brutokasumi määr müügitulust	4,5%	3,8%	6,0%	6,2%	6,1%
Ärikasumi määr müügitulust	1,8%	0,5%	2,3%	2,7%	2,5%
Ärikasumi määr ilma vara müügi kasumita	1,3%	0,5%	2,2%	2,4%	2,3%
Puhaskasumi määr müügitulust	1,7%	0,7%	2,1%	0,1%	1,4%
Investeeritud kapitali tootlus	8,4%	5,9%	8,5%	2,1%	5,8%
Omakapitali tootlus	11,2%	4,8%	10,6%	0,5%	6,4%
Omakapitali osakaal	32,4%	30,8%	38,6%	40,1%	37,3%
Vara tootlus	3,5%	1,6%	4,2%	0,2%	2,3%
Finantsvõimendus	28,5%	32,7%	16,7%	25,5%	24,8%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (lisa 5)	1,12	1,11	1,20	1,03	1,02

31.12.2018 31.12.2017 31.12.2016 31.12.2015 31.12.2014

Ehituslepingute teostamata tööd, tuhat eurot	100 352	144 122	131 335	125 698	83 544
----------------------------------------------	---------	---------	---------	---------	--------

* EBITDA sisaldab firmaväärtuse mõjusid. 2016: 139 tuhat eurot tulu negatiivsest firmaväärtusest, 2014: firmaväärtuse allahindamise kulu 192 tuhat eurot ning 414 tuhat eurot tulu negatiivsest firmaväärtusest.

Müügitulu muutus = (Aruandeperioodi müügitulu/Eelmise perioodi müügitulu) – 1*100	Investeeritud kapitali tootlus = ((Kasum enne tulumaksustamist + intressikulud) / Perioodi keskmine (Intressi kandvad kohustused + omakapital))*100
Puhaskasum aktsia kohta (EPS) = Emaettevõtte aktsionäride osa puhaskasumist/Kaalutud keskmine aktsiate arv	Omakapitali tootlus = (Aruandeperioodi puhaskasum / Perioodi keskmine omakapital kokku)*100
Üldhalduskulude määr müügitulust = (Üldhalduskulud / Müügitulu)*100	Omakapitali osakaal = (Omakapital kokku / Kohustused ja omakapital kokku)*100
EBITDA = Ärikasum + Kulud + Firmaväärtuse allahindlused	Vara tootlus = (Aruandeperioodi puhaskasum / Perioodi keskmine vara kokku)*100
EBITDA määr müügitulust = (EBITDA / Müügitulu)*100	Finantsvõimendus = ((Intressikandvad kohustused – Raha ja raha ekvivalendid) / (Intressikandvad kohustused + Omakapital))*100
Brutokasumi määr müügitulust = (Brutokasum / Müügitulu)*100	Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = Käibevara kokku / Lühiajalised kohustused kokku
Ärikasumi määr müügitulust = (Ärikasum / Müügitulu)*100	
Ärikasumi määr ilma vara müügi kasumita = ((Ärikasum – Põhivara müügikasum – Kinnisvara müügikasum) / Müügitulu)*100	
Puhaskasumi määr müügitulust = (Perioodi puhaskasum / Müügitulu)*100	

Ehituslepingute teostamata tööde mahud

Kontserni ettevõtete poolt sõlmitud ehituslepingute teostamata tööde maht seisuga 31.12.2018 oli 100 352 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aastaga on teostamata tööde maht vähenenud ligikaudu 30%. Üheks portfelli vähenemise põhjuseks on 2018. aasta II poolaastal läbi viidud riigihangete tavapärasest pikem otsustusprotsess pakkumise esitamise ja lepingu sõlmimise vahel.

EUR '000	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Ehituslepingute teostamata tööd	100 352	144 122	131 335	125 698	83 544

Seisuga 31.12.2018 moodustavad tööde portfellis hoonete segmendiga seotud projektid 72% ja rajatiste omad 28% (31.12.2017: vastavalt 75% ja 25%). Võrreldes 31.12.2017 seisuga on vähenenud nii hoonete kui ka rajatiste teostamata tööde mahud, vastavalt 34% ja 20%.

Võrdse osa, ligikaudu kolmandiku, moodustavad hoonete segmendis nii ärihoonete kui ka korterelamute alamsegmentide teostamata tööde mahud. Ärihoone alamsegmentis on suuremamahulised pooleliolevad tööd Tallinnas, milleks on Vanasadamas aadressil Lootsi 13/4 asuva D-terminali hoone rekonstrueerimis- ja laiendustööd, Liimi tn 1B kinnistule 8-korruselise majutushoone projekteerimine ja ehitamine ning aadressil Sepapaja 1 ehitatav parkimismaja. Korteralamute alamsegmentide teostamata tööde portfelli koosneb peamiselt Tallinnasse ehitatavatest korteralamutest, mida täiendab elamuarendusprojekt Roots, Stockholm piirkonnas. Olulise osa ühiskondlike hoonete mahust moodustavad Kohtla-Järvele riigigümnaasiumi hoone ning Rae valda Peetri spordi- ja vaba aja keskuse ehitus. Oluliselt on vähenenud tööstus- ja laohoonete alamsegmenti portfelli.

Rajatiste segmendi teostamata tööde portfelli tugineb jätkuvalt teedehituse ja -hoolduse alamsegmenti mahule, mis moodustab ligikaudu 72% rajatiste segmendi teostamata tööde portfelli. Teedehituse teostamata tööde portfelli suurimateks lepinguteks on Tallinna piirile Laagrisse rajatava Veskitammi liiklussõlme ja Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee kilomeetritel 142,2–146,9 asuval Pikknurme-Puurmani lõigule 2+1 möödasõidulade ehitamine ning Kuusalu vallas Kaitseväge keskpõlügeni teede ja sildade ehitus. Jätkub kolme teehooldepiirkonna, Järva, Hiiu ja Kose, hooldetööde lepingute täitmine. 2018. aasta juuli kuus sõlmis Kontsern lepingu Balticconnector'i gaasitrassi maismaaosa Kiili – Paldiski lõigu pinnasetööde teostamiseks kogupikkuses 53 kilomeetrit, mis annab märkimisväärse panuse rajatiste segmendi teostamata tööde mahule.

Lähtudes teostamata tööde portfelli suurusest ning teadaolevast arengutest valitud turgudel, prognoosib Kontserni juhtkond 2019. aasta tegevusmahtude jäämist 2018. aasta tasemele. 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.

Kontserni investeeeringud

Investeeeringud teistesse äriühingutesse

Aruandeperioodil ei tehtud olulisi investeeeringuid kontsernivälisesse ettevõttesse. Aruandeperioodil tehtud investeeeringud on kirjeldatud tegevusaruande peatükis „Kontserni struktuur ja toimunud muudatused“ ja raamatupidamise aastaaruande lisades 6 ja 7.

Kinnisvarainvesteeeringute soetamine

Kontsern investeeris aruandeaastal 88 tuhat euro kinnisvarainvesteeeringusse (s.o kinnistud, mida hoitakse edasimüügi, renditulu teenimise või väärtuse kasvu eesmärgil). Kontsern müüs aruandeperioodil Tartus asuva kinnistu (vt raamatupidamise aastaaruande lisa 13).

Investeeeringud põhivarasse

Kontsern investeeris 2018. aastal materiaalsesse põhivarasse 1 948 tuhat eurot (2017: 2 256 tuhat eurot) (lisa 14). Investeeeringud jagunesid kolme suuremasse rühma: amortiseerunud masinate asendamine, investeeeringud efektiivsuse tõstmiseks ning investeeeringud teehooldele kehtestatud nõuetele vastamiseks.

Aruandeperioodil ei tehtud olulisi investeeeringuid immateriaalsesse põhivarasse (lisa 15).

Pikaajaliste investeeringute raamatupidamisväärtuse muutus aruandeperioodil

Investeeringu liik (EUR '000)	2018	2017
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud (lisa 12)	378	248
Materiaalne põhivara (jääkväärtus) (lisa 14)	-278	1 405
Immateriaalne põhivara (jääkväärtus) (lisa 15)	35	16

2019. aastal jätkab Kontsern investeerimist põhivarasse võrreldavas mahus 2018. aastaga. Tehtavad investeeringud on vajalikud nii amortiseerunud põhivara asendamiseks kui ka põhitegevuse efektiivsuse tõstmiseks.

Kvaliteetne teenus ja kliendikogemus

Ehitusettevõtte töö parimad näitajad on korrektset juhitud projektid ning tähtaegselt ja nõutud kvaliteedile vastavalt valminud hooned ja rajatised. Kvaliteetne lõpptulemus tähendab tellija ootusi täitva, vastupidava ja kasutajatele ohutu objekti üleandmist. Kõrgeima kliendirahulolu tagavad kvaliteetne töö, läbipaistev tegevus ja avatud suhtlus tellijaga kogu ehitusprotsessi ajal.

Klientide nõuded ja ootused kvaliteedile on ajaga kasvanud – tellijad ja lõppkasutajad tahavad oma raha eest parimat saadaolevat lahendust ja lõpptulemust. Ehituse osas on tulemus parim siis, kui tellija, omaniku järelevalve ja ehitajad (korterelamute puhul ka koduostjad) pingutavad koos tulemuse nimel ja ühtsete põhimõtete alusel.

Kontsern tunneb üha enam, et eduka projekti aluseks on avatud ja aus suhtlus kõigi kaasatud osapoolte vahel. Tellija peab oma ootustes olema selge ja õiglane. Ehitusfirma ülesanne on anda tellijale jooksvalt tagasisidet, jagada infot läbipaistvalt ja lahendada tekkinud küsimused aegsasti. Kortserelamute projektides on oluline, et nii tellija kui maakerid mõistaksid oma vastutust ostjates õigete ootuste kujundamisel.

Kvaliteet koosneb erinevatest tahkudest:

Teedeehituse puhul on kõige olulisemaks kvaliteediteguriks sobiva materjali õige kasutamine. Selles veendumiseks tehakse töö käigus 12 erinevat kvaliteedikatset ning võetakse igalt teelõigult sadu materjaliproove. Sama oluline on liikluskorraldus teetööde ajal ning ehitatava tee visuaalne pool, sest lõppkasutaja hindab just mugavust, puhtust ja silmailu, mitte tee tehnilisi parameetreid. Kontserni ettevõtete jaoks on oluline osata oma tegevuses arvestada tellijate erinevate ootustega.

Kvaliteedijuhtimise tulemuseks on ohutus

Ohutus on kvaliteetse ehituse kõige olulisem tulem, mistõttu on Kontserni ettevõtete esmane ning kõige olulisem vastutus rajada ohutud ja turvalised hooned ning rajatised. Ohutus sõltub nii projektist kui ka selle elluviimisest:

- nõuetele vastavast projekteerimisest;
- sobilike materjalide valikust;
- turvalistest tehnilistest lahendustest;
- kindlast tööde järjestusest ja tehnoloogia järgimisest;
- kriitilisemate tegevuste järjepidevast kontrollist igas tööloigus.

Kontsern mõistab oma rolli lõppkasutajate ohutuse tagamisel ja ei tee oma töös ühtegi järeleandmist valmis objektide ohutust puudutavates küsimustes. Projekti käigus tehtavate regulaarsete kontrollide käigus avastatud projekteerimis- ja ehitusvead parandatakse. Töö valmides antakse tellijale hooldusjuhised ehitise kvaliteedi, seisukorra ja ohutuse säilitamiseks.

2018. aastal Kontserni ettevõtete valminud objektidel ei esinenud tervise ja ohutuse alastele regulatsioonidele mittevastavusi, samuti puudusid vabatahtlike ohutuslaste koodeksitega seotud juhtumid.

Näiteks on teehoolduse teenuse pakkujana Kontserni tüdarettevõtte Tariston AS vähemalt sama vastutusrikas roll tagada tingimused ohutuks liiklemiseks maanteel. Selleks järgitakse Riigi Põhi- ja Tugimaanteede „Elutähtsa teenuse toimepidevuse plaani“ nõudeid.

Kvaliteedijuhtimise süsteem

Teadlik ja süsteemne kvaliteedijuhtimine on Kontserni ehitusprojektide eduka teostamise aluseks. Teostatud tööde vastavuse ja püstitatud eesmärkide saavutamiseks järgib Kontsern kõigis projektides:

- tellija esitatud nõudeid ja projektdokumentatsiooni;
- ehitustegevust reguleerivaid õigusakte ja norme;
- Kontserni enda juhtimissüsteemi.

Kontserni kvaliteedi-, keskkonna- töötervishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteemi aluseks on vastavate rahvusvaheliste standardite (ISO 9001, ISO 14001, OHSAS 18001/ISO 45001) nõuded.

Kontserniülese ühtse põhiraamistikku eesmärk on tagada sarnane üldise kvaliteedi ja töökorralduslike põhimõtete ning avatud suhtlemise printsiipide järgimine Kontserni poolt juhitud projektides. Iga tütarettevõtte rakendab juhtimissüsteemi enda spetsiifikast lähtuvalt ning iga projekti- ja objektijuht saab sellele tuginedes seada sisse täpse töökorralduse vastavalt kontekstile.

Juhtimissüsteemi praktilise kasutamise eelduseks on töötajate teadlikkus, pidev täiendamine ajakohase infoga ning regulaarsed tulemuste ülevaatused juhtkonna poolt. Kontserni kvaliteediosakond on seejuures teistele üksustele ja projektimeeskondadele toetav koostööpartner ning emettevõtte ehitusobjektidel, struktuuriüksustes ja juhtide seas viiakse regulaarselt läbi juhtimissüsteemi siseaudititeid. 2018. aastal juhtimissüsteemi järgimises eesmärkide saavutamist takistavaid mittevastavusi siseauditite raames ei tuvastatud.

Aruandeaasta garantiikulud vt Lisa 21.

Emettevõttes määratakse igale valminud objektile kvaliteedikoeffitsient, mis arvutatakse kokku viie näitaja alusel:

- objekti tähtaegne valmimine ja tellijale üleandmine;
- vaegtööde arv plaanitud valmimise tähtajal (tellija märkuste ja pooleli olevate tööde põhjal);
- klienditagasiside ja –rahulolu (sh pretensioonide käsitlemine);
- tööõnnetused ja ohuolukorrad (sh ühekordsed ja korduvad rikkumised);
- tehnilised ülevaatused.

Kvaliteedikoeffitsiendist sõltuvad projektimeeskondade tulemustasud, mistõttu on selle rakendamine oluliseks meetmeks kvaliteedinõuete elluviimiseks objektidel.

Kontsernis peetakse „Puuduste ja ettepanekute registrit“, kuhu kantakse sisse laekunud ettekirjutused, mittevastavused ja kaebused, mis on tulnud nii Tööinspeksioonilt, Transpordiametilt, Maanteeametilt, teistelt partneritelt kui ka erasikutelt. Kaebustesse suhtutakse tähelepanelikult – iga juhtum lahendatakse ja tehakse järeldused sarnaste vigade vältimiseks tulevikus.

2018. aastal sai Kontsern ühe projekti tähtaegade ületamise eest 150 000 euro suuruse trahvi. Juhtumit analüüsid leiti, et seda oleks saanud vältida tellijaga õigeaegselt ja läbipaistvalt suheldes ning objekti ajakava täpsemini planeerides. Nende järelduste põhjal tegevust paremini planeerides suudeti sama tellija järgmised objektid üle anda ennetähtaegselt.

Projektijuhtimine ja koostöö tellijaga tähtaegse valmimise tagamiseks

Kontserni eesmärk on lõpetada ehitustööd tellijaga kokku lepitud tähtajaks. Kvalifitseeritud oskustööliste puuduse ja allhankijate kohatise ebastabiilsuse kõrval võivad õigeaegset valmimist raskendada töö käigus ilmnevad ettenägematud olukorrad. Ootamatuste ennetamiseks ja tähtaegse valmimise tagamiseks rakendatakse Kontsernis muuhulgas neid kolme lähenemist:

1. **Ehitustööde tegelik põhivalmiduse saavutamine planeeritakse tähtajast kiiremas tempos.** See jätab piisavalt aega tööde lõppfaasis võimalike puuduste likvideerimiseks ja lõplikus valmiduses objekti õigeaegseks üleandmiseks.

Kuivõrd tähtaegne valmimine algab objekti ettevalmistamise ja planeerimise etapis, siis oli see mõtteviis Kontsernis 2018. aastal projektijuhtide seas olulise tähelepanu all. Protsessi ettevaatav kavandamine aitab töödega õigeaegselt alustada ning tagab objektide piisava mehitatuse. Efektiivsus ehitamisefaasis tähendaks pigem tegevuste lihtsustamist ja paremat inimeste ja protsesside juhtimist.

2. **Kontsern on võtnud eesmärgiks pöörata üha rohkem tähelepanu aktiivsele ja läbipaistvale suhtlusele tellijatega.** Iga projekti hoolikas planeerimine aitab võimalikke väljakutseid ette näha. Projekti- ja objektijuhtide poolt on oluline tekkivaid probleeme õigeaegselt märgata ja nende tähtsust hinnata, tekkinud küsimusi otseselt juhi, tellija ja teiste osapooltega avameelselt arutada ning paindlikult lähenedes koostöös lahendada.

Mitmepoolne avatud suhtlus ja koostöövalmidus on usaldusväärsete suhete aluseks, mis omakorda võimaldab teha töö käigus esile kerkivad vajalikud otsused kiiremini ning objekti õigeaegne valmimine ei ole mõjutatud.

3. **Kontsern otsib tellija poolt antud esialgsele põhiprojektile tõhusamaid ja optimaalsemaid lahendusi.** Enne tööga alustamist tehakse Kontserni enda projekteerimisüksustele või tellija poolt kaasatud projekterijatele ülesandeks kõrvaldada projektist vead, ebakõlad ja üledimensioneeritud lahendused. Ühine projektide ülevaatamine ja sobivaima ehitustehnoloogia valimine aitab lisaks ajale säästa kulusid ja parandada lõpptulemuse kvaliteeti.

Näiteks tellivad kliendid suuremate hangete raames ehitusettevõtjatelt üha enam uusi kaasaegseid lahendusi, mis tähendab vajadust uute materjalide ja keerukamate ehituskonstruksioonide järgi. See omakorda muudab ehitusprotsessi keerukamaks ning paneb surve projekti tähtajale ja eelarvele. Kontserni jaoks tähendab see vajadust leida projekti käigus kliendi ja alltöövõtjatega koostöös sobivaid insenertehnilisi lahendusi, uusi kokkuleppeid materjalikasutuse ja projekti ajakava osas, andmata järgi soovitud kvaliteedis.

Kontserni tütarettevõtte Nordecon Betoon OÜ on ühe suurima oma projekteerimismeeskonnaga ehitusettevõtte Eestis. See on 10 töötajaga arendusüksus, mille põhitegevuseks on objektide projekteerimine ja tellijate projektide täiustamine. Ehitusprojekti kulgu saab kõige enam mõjutada planeerimise faasis, mistõttu on see oluline efektiivsuse saavutamiseks.

Tehnoloogiline võimekus ja uuenduslikud lahendused

Nii nagu teisteski valdkondades, valitseb ka ehituses üldine suund digitaliseerimisele. Ehitusettevõtete kõrval peavad ka tellijad trendidega julgelt kaasa tulema.

Paber kandjal dokumentatsiooni asendumine elektroonsega suurendab läbipaistvust, tõstab efektiivsust ja tagab täpsuse. Elektroonilised süsteemid aitavad projekte paremini ohjata, arhiveerida ja kontrollida ning jätavad rohkem aega ehitustegevuse juhtimiseks. Projektimeeskondade innovaatus ja suurem tehnoloogiline võimekus aitab ka üha keerulisemaks muutuvaid ja nõudlikumaid projekte paremini juhtida, pakkudes samaaegselt töötajatele kaasaegseid arenguvõimalusi.

Tõhusa ja täpse ehitustegevuse tagamiseks on Kontsern võtnud kasutusele mitmeid uusi insenertehnilisi ja infotehnoloogilisi süsteeme:

Kontserni 2018. aasta olulisim infotehnoloogiline areng oli täies ulatuses Bauhubi süsteemile üleminek emaettevõttes ja suures osas tütarettevõtetes. Bauhub on ehitusprojekti dokumentide koostamise, allkirjastamise ja hoiustamise süsteem. See on läbipaistev lahendus, millele on ligipääs kõigile projektiga seotud osapooltel – tellija, projekterija, peatöövõtja ja alltöövõtjate esindajad. Bauhubi kasutamine suurendab avatust ja lihtsustab tööd.

Bauhubi kasutamine tegi Haabersti ringristmiku ehitusest esimese täis-digitaalselt juhitud projekti. Selle objekti kõrge kliendirahulolu on kindlasti ka Bauhubil põhineva suhtlemise teene.

2018. aastal alustas Tariston AS karjäärades ja ehitusobjektidel (suletud teelõikudel) pinnase mahtude mõõdistusteks droonide kasutamist. Kontserni emaettevõtte kasutab teedehituses vajalike asukohtade täpsemaks tuvastamiseks geodeetide asemel üha enam nn GPS Rovereid.

2018. aasta lõpus piloteeriti Kontsernis uut hangete teostamise keskkonda. Kontserni arendatud infosüsteem koondatakse kogu info kõigi allhankijate kohta (kontaktandmed, senine ajalugu, eelmise koostöö hindamise tulemus jne.) ja lihtsustab hangete tehnilist läbiviimist. Igapäevaselt uueneva infoga register toetab hanke korraldajat vajaliku infoga parima valiku tegemisel.

Objektide 3D mudelil põhinev projekteerimise tarkvara ehk BIM (Building Information Modeling) on tänaseks saanud Kontsernis projektide planeerimisel ja juhtimisel tavapäraseks töövahendiks. BIM muudab kogu protsessi läbipaistvamaks, aitab ennetada probleeme ning tagab kvaliteetsema lõpptulemuse. Mudelis talletatu annab omakorda tellijale võimaluse soovi korral hilisema ekspluatatsiooni käigus leida operatiivselt vajalikku informatsiooni seadmete või materjalide hoolduse, toodete ning ka tarnijate kohta. BIM tarkvara kasutati Kontsernis 2018. aastal kokku 47 projektis (2017: 31; 2016: 15).

Kliendirahulolu

Tellijate vajaduste ja ootuste mõistmine, sujuv projekti elluviimine ning kvaliteetne lõpptulemus kindlustavad hea tagasiside ning Kontserni pingutab igapäevaselt klientide rahulolu nimel. Kontserni jaoks on iga klient oluline ning lisaks kvaliteetse teenuse pakkumisele aidatakse kliendisuhete hoidmisele kaasa personaalse suhtluse kaudu.

- Ühelt poolt tähendab see, et Kontserni projekti- ja objektijuhtidel ning töödejuhatajatel on kandev roll Kontserni usaldusväärse maine kujundamisel tellija silmis eelkõige läbi asjatundliku ja läbipaistva suhtluse ning regulaarsete koosolekute.
- Teisalt hõlmab see tellija esindajate meelepidamisi tähtpäevade puhul ning kliendiüritusi tellijate esindajatega, kuhu sageli on kaasatud ka Kontserni poolne objektimeeskond.

Kontserni ehitatud objektide üleandmisel kingitakse tellijale mälestuseks metallikunstniku poolt loodud taies, mille idee lähtub valminud hoonest või rajatisest.

Kliendirahulolu tagamiseks ja töstmiseks küsitakse emaettevõttes kliendilt hinnangut koostöö erinevatele aspektidele 12-pallilisel rahuloluindeksi skaalal. Küsimustik võimaldab tellijal hinnata töö vastavust ootustele, objekti töökorraldust ja korrektsust, objektimeeskonna oskusi ja koostöövõimekust, kokkulepetest (sh. tähtaegadest) kinnipidamist, kasutatud allhankijate tööd ning anda üldine hinnang projektile. 2018. aasta rahuloluindeks oli emaettevõtte klientide seas 10,98 punkti 12-st ehk 92% võimalikust maksimumist (2017: 77%).

Tütarettevõtted, kes samuti kliendirahulolu uurivad, kasutavad selleks teistsuguseid hindamisskaalasid 2018. aastal oli Eston Ehitus AS kliendirahulolu 83% (2017: 75%), Tariston AS kliendirahulolu 90% (2017: 93%) ja Kaurits OÜ 100% (2017. aastal rahulolu ei mõõdetud) võimalikust maksimumtulemusest.

Tellijate rahulolu Kontserni erinevate ettevõtete tööga on oluliselt kasvanud või jäänud samale tasemele.

Kontserni emaettevõtte poolt 2018. aastal Metro Capitalile üle antud Meerhof 2.0 kahe hoonega kompleks paistab silma väga kvaliteetse ja luksusliku viimistlustasemega. Lisaks on tegemist B-energiaklassiga energiatõhusate majadega – hoonete katusel paikneva päikeseelektrijaamaga madalenergiahoone säästab kulusid ja keskkonda. Igas korteris on targa maja lahendus kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemide juhtimiseks.

Kohalikud elanikud

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

Häirivaid tegureid täielikult vältida ei ole võimalik, kuid teatud abinõusid kasutades saab nende mõju vähendada. Kahe peamise meetmena kasutab Kontsern elanike ettehoiatavat teavitamist ning erinevaid mõju ja ebamugavust vähendavaid põhimõtteid:

- Kontsern julgustab kõiki ehitusobjekti juhte külastama enne projekti algust piirkonna elanikke ning teavitama kavandatavatest töödest. Samuti edastatakse piirkonna elanikele infot olulisematest muutustest projekti ajal.
- Maanteeameti tellitud objektidel jagatakse piirkonnas regulaarselt infolehti.

- Häiriva perioodi lühendamiseks on Kontsern palunud elanikelt ja omavalitsuselt luba pikemateks tööpäevadeks.
- Võimalusel planeeritakse näiteks mürarikkad tööd kellaaegadele, mil see häirib kohalikke elanikke võimalikult vähe.

Üldiselt on Kontsernil ehitusobjektide naabruskonna elanikega head suhted. Inimesed on vastutulelikud ja mõistvad ning väiksemad mured lahendatakse jooksvalt. Tõsisemate probleemide põhjuseks on enamasti häiritud elanike varasem pahameel seoses objektiga.

2018. alustas Kontsern nn e-veose saatelehe programmi arendamist. Süsteem aitab vältida lubatust raskema koormaga veoste sõite, mis lõhuks liigselt teid. Programm näitab laadurile, vedajale ja objektijuhile reaalajas koormate kaalu ja asukohta, andes võimaluse kontrollida kokkulepetest kinnipidamist.

Tariston AS on paigaldanud kohalikele elanikele joogiveemahutid, kui ettevõtte karjäärides veealuse materjali varu kaevandades on ümbruskonna kaevudes tekkinud veevarustuse puudujäägid ning lühiajaliselt tuleb tagada kohalike omavalitsuste poolt määratud tingimused.

2018. aastal tekkis Sael kortermaja ehitusel olukord, kus sadevesi tungis ehitustegevuse poolt mitte põhjustatud tingimustel naabermaja keldrisse. Kontserni objektimeeskond tuli appi ja ehitas oma vahenditega naabermaja sadeveelahenduse korrektselt välja.

Vastutustundliku ehitusettevõtteproovib Kontsern vältida igasugust kahju ümberkaudsetele hoonetele ja rajatistele. Enne ehitustegevuse algust fikseeritakse naaberobjektide seisukord foto- ja videomaterjalina. Esiteks selgitab see välja asjaolud, millega kursis olemine aitab vältida tööde käigus kahju tekitamist. Lisaks aitab see ümberkaudse kinnisvara omanike pretensioonide laekumisel neid tõeselt ja efektiivselt lahendada. Kontsern katab ehituse käigus hoonetele ja rajatistele tekitatud kahjude paranduskulud.

Väiksemaid laekunud tähelepanekuid ja kaebusi lahendavad projektijuhid jooksvalt. 2018. aastal laekus ehitusobjektide ümbruskonna elanikelt kokku 2 põhjendatud ametlikku kaebust, mis olid seotud müra ja tolmu tekitamisega. Olulised tähelepanekud ja kaebused registreeritakse puuduste ja ettepanekute registris ning vastutavad isikud tagavad lahendamise ja asjaosalistele tagasiside andmise.

Töötajad ja tööjõukulud

Nordecon soovib luua Kontsernis töötavatele inimestele kaasaegse ja professionaalse töökeskkonna, luues seeläbi võimalused isiklikuks arenguks, rahuldust pakkuvaks töökogemuseks ja ettevõtte äriliseks kasvuks.

2018. aastal kujundasid töötajate suunalisi fookusi mitmed olulised välised ja sisemised tegurid. Väliskeskonna suu-
rimaks mõjutajaks oli endiselt ehitussektorile iseloomulik palgasurve, samuti tugev konkurents kvalifitseeritud töö-
jõu pärast.

Kontsernisiseselt tõusid esile juhtimismuudatused, st. Kontserni juhatuse esimehe vahetus, juhatuse tegevuse üm-
berkujundamine ning sellest tulenevate muutuste juhtimine ja nendega kohanemine.

2018. aastal töötas Kontserni emaettevõttes ja tütarettevõtetes kokku keskmiselt 687 inimest, kellest inseneritehni-
line personal (ITP) moodustas 419 inimest. Võrreldes aastataguse perioodiga on töötajate arv vähenenud ca 7%.
Vähenenud on oluliselt tööliste arv, mille põhjuseks on peamiselt Keila piirkonna riigimaanteede hooldelepingu lõp-
pemie.

Töötajate keskmine arv Kontserni ettevõtetes

Aasta	Inseneritehniline personal	Töölisel	Keskmine kokku
2018	419	268	687
2017	426	309	735
2016	381	303	684
2015	356	334	690
2014	357	375	732

Töötajate statistika aasta keskmise töötajate arvu baasilt

	ITP		Töölisel		Kokku 2018	Kokku 2017
	Mehed	Naised	Mehed	Naised		
Vanuse järgi						
Alla 30 aastaste töötajate arv	75	35	46	2	158	186
30-49 aastaste töötajate arv	181	52	118	2	353	352
50 aastaste ja vanemate töötajate arv	49	21	97	9	176	197
Töösuhete järgi						
Püsiva lepinguga töötajate osakaal (% kategooria kõigist töötajatest)	98%	97%	94%	75%	91%	92%
Täistööajaga töötajate osakaal (% kate- goria kõigist töötajatest)	91%	93%	95%	83%	90%	93%
Renditöötajate poolt teostatud tööpäe- vade arv kokku*	550		750		1 300	3 634
Uued töötajad						
Alla 30 aastaste töötajate arv	16	6	66	1	89	102
30-49 aastaste töötajate arv	18	10	61	1	90	72
50 aastaste ja vanemate töötajate arv	14	1	28	1	44	28
Lahkunud töötajad						
Alla 30 aastaste ettevõttest lahkunud töötajate arv **	21	7	32	1	61	82
30-49 aastaste ettevõttest lahkunud töö- tajate arv **	29	12	35	2	78	80
50 aastaste ja vanemate ettevõttest lah- kunud töötajate arv **	9	5	33	1	48	37

* need, kes ei ole arvestatud teistel ridadel töötajate hulka

** sh vabatahtlikult, koondamise, vallandamise, pensioniea tõttu lahkunud

Vaatamata töötajate arvu vähenemisele on tööjõukulud töötasude kasvust tingituna suurenenud ligikaudu 0,4%.
Kontserni 2018. aasta tööjõukulud koos kõikide maksudega moodustasid 22 964 tuhat eurot, eelmisel majandusaas-
tal olid tööjõukulud 22 872 tuhat eurot.

Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud moodustasid 2018. aastal 187 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaal-
maks 62 tuhat eurot (2017: vastavalt 167 tuhat eurot ja 55 tuhat eurot).

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud moodustasid 2018. aastal 656 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 217 tuhat eurot (2017: vastavalt 1 001 tuhat eurot ja 330 tuhat eurot). Tasud sisaldavad juhatuse liikme teenistuslepingu lõpetamise tasusid summas 180 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 60 tuhat eurot. 2017. aastal sisaldasid juhatuse liikme tasud kahe juhatuse liikme teenistuslepingute lõppemise tasusid vastavalt 550 tuhat eurot ja 182 tuhat eurot.

Töö tootlikkuse mõõtmine

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

	2018	2017	2016	2015	2014
Töötajate nominaaltootlikkus, tuhat eurot	325,4	314,9	268,0	210,9	220,4
Muutus võrreldava perioodi suhtes, %	3,3%	17,6%	27%	-4,3%	-4,0%
Tööjõukulude nominaaltootlikkus, eurot	9,7	10,1	9,0	8,0	8,0
Muutus võrreldava perioodi suhtes, %	-3,8%	12,6%	12,8%	-0,6%	-4,8%

Töötajate nominaaltootlikkus = Müügitulu / Töötajate keskmine arv aastas

Tööjõukulude nominaaltootlikkus = Müügitulu / Tööjõukulud aastas

Kontserni aruandeperioodi töötajate nominaaltootlikkus suurenes võrreldes eelmise aastaga, kasvu on tinginud töötajate arvu vähenemine. Samas on vähenenud tööjõukulude nominaaltootlikkus, mille on tinginud peamiselt müügitulu vähenemine.

Järelkasv ja tööandja maine

Kontserni strateegia elluviimise juures on kvalifitseeritud tööjõu kättesaadavus kriitilise tähtsusega, seetõttu oli 2018. aasta üheks olulisemaks fookuseks töötajate hoidmine, järelkasvu kasvatamine ja uute töötajate leidmine. Eelkõige tähendas see läbi kõrgkoolide koostööprojekte noorte inseneeriavaldkonna tudengitega ja inseneeria valdkonna populariseerimist ühiskonnas laiemalt. Lisaks kvalifitseeritud projekti- ja objektijuhtide värbamisele Kontserniliselt on muutunud oluliseks vastava kvalifikatsiooniga inimeste väljaõpetamine Kontserni enda poolt.

Nordecon AS saavutas Instar EBC kõrgkoolide ja kutsekoolide õppurite seas atraktiivsete tööandjate uuringu tulemuse põhjal 2018. aastal tehnikatudengite arvestuses 5. koha (2017. aastal 2. koht).

2018. aastal jätkus Kontserni emaettevõttel tihedat koostööd Tallinna Tehnikaülikooli (TalTech) ja Tallinna Tehnikakõrgkooliga, kust Kontsern leiab peamise osa oma töötajate järelkasvust. Kontsern on aastaid toetanud noorte inseneeriavaldkonna võistlusi ja andnud välja stipendiume tublimatele õppuritele. Lisaks on Kontserni töötajad viinud läbi loenguid inseneeriavaldkonna tudengitele ning Nordecon osaleb igal aastal karjäärimissil „Võti Tulevikku“.

Need tegevused loovad Kontsernil nähtavuse tehnika- ja inseneeriavaldkonna tudengite seas, aitavad leida praktikante suveks ning uusi tegijaid nii ehitusobjektidele kui ka ehituse ettevalmistamisega tegelevatesse üksustesse. 2018. aastal oli Kontserni Eesti üksustes tööpraktikal kokku 26 (2017:34) praktikanti TalTech-ist, Tallinna Tehnika-kõrgkoolist, Järvamaa Kutsehariduskeskusest, Eesti Maaülikoolist ja Tallinna Ehituskoolist.

Täpsemalt on 2018. aasta koostööprojekte kirjeldatud tegevusaruande peatükis „Ühiskondlik panus“.

Töötajate rahulolu ja pühendumine

Kontserni üks strateegiline eesmärk on töötajate rahulolu ja pühendumise järjepidev kasvatamine. Seda hinnatakse Kontsernis regulaarselt alates 2010. aastast TRI*M indeksi (pühendumuse koondnäitaja) abil. Erinevate aastate tulemuste võrreldavuse tagamiseks on uuringu läbiviimisel kõigi aastate jooksul olnud koostööpartneriks Kantar Emor.

2018. aasta Kontserni uuringusse kutsuti osalema 347 töötajat Kontserni viiest ettevõttest (Nordecon AS, Nordecon Betoon OÜ, Eston Ehitus AS, Tariston AS, SWENCN OÜ). Uuringule vastas 81% (2017: 81%) kutsututest (284 töötajat), mis on erakordselt kõrge näitaja ja peegeldab töötajate huvi ja valmisolekut ettevõtte käekäigu ja arengu teemadel kaasa rääkida.

Kontserni töötajate pühendumus (TRI*M) on eelmise aastaga võrreldes mõnevõrra langenud. 2018.aastal oli vastav näitaja 61 (2017: 65). Indeksitulemus jääb samale tasemele kui on keskmiselt Eesti põllumajandus-, tööstus- ja ehitussektoris (2018. aastal 61).

Kõige kõrgem on pühendumus jätkuvalt Nordecon Betoon OÜ-s. Kontserni emaettevõttes ja Tariston AS-is on töötajate pühendumus oluliselt langenud. Peamiselt on see tingitud 2018. aasta jooksul organisatsioonis toimunud juhtimismuudatustest. Üldine rahulolu on kasvanud tugevalt projekti- ja objektijuhtide seas.

Keskmiselt kolm töötajat viiest on valmis Nordeconi Kontserni tööandjana kindlasti soovitama. Enim ollakse rahul tööalaste arengu ja koolitusvõimalustega. Kõige rohkem väljakutseid peitub meeskondade vahelise koostöö parandamises ja motivatsioonisüsteemide tugevdamises.

2018. aastal tehti muudatusi töötajate tasu- ning soodustuste süsteemis. Nii on alates 2019. aastast Kontserni enamus ettevõtete töötajatel võimalus saada haigushüvitist juba alates teisest päevast (varasemalt alates neljandast päevast). Kontserni emaettevõttes algab 2019. aastast töötajate staažist tulenev lisapuhkuse arvestus varasema viie aasta asemel teisest tööaastast. Kontserni ettevõtted annavad vabu päevi ja toetusi oluliste sündmuste puhul töötajate isiklikus elus ning toetavad seadusega lubatud summa ulatuses (100 eurot kvartalis töötaja kohta) töötajate sportimist, kasutades selleks SportID keskkonda. Kontserni töötajad on aktiivsed võrkpallurid, jalgpallurid, disc-golfi mängijad, osaletakse aktiivselt Eesti Firmaspordi võistlustel ning Maijooksul ja Tallinna Maratonil.

Kontserniülel on kõigile töötajatele ettevõtte poolt sõlmitud õnnetusjuhtumi kindlustus, mis on oluliseks täienduseks seadusega nõutavale vastutuskindlustusele.

Nordecon AS ja tütarettevõtte Tariston AS jätkavad Kaitseväge kordusõppustel osalevatele töötajatele töötasu maksimist õppekogunemiste ajal.

Traditsiooniliselt toimub veebruaris aastat kokkuvõttev Talveseminar, kus iga-aastaselt osaleb ligi 250 Kontserni töötajat. Seminari käigus antakse osalejatele põhjalik ülevaade möödunud aasta tegemistest, eesmärkide täitmisest, saavutustest ja väljakutsetest ning räägitakse tulevikuplaanidest.

Töötajate arendamine ja juhtimisvõimekuse kasvatamine

Töötajate pühendumuse ja ettevõtte edukuse kujundamisel on oluline roll töötajate professionaalsel arengul. 2018. aasta fookuses oli üldine juhtimisvõimekuse kasvatamine, kutse omandamine ja taas tõendamine. Kontserni jaoks tähendab juhtimisvõimekuse kasvatamine ühelt poolt võimalust tugeva ja pika ajalooga ehitusettevõtte oma töötajate rahulolu igapäevatoõ ladusa korraldamisega hoida ja tõsta ning hea tööandjana silma paista, samuti võimalust tulla hästi toime juhtimisväljakutsete ja muudatuste juhtimisega.

Kontserni emaettevõtte 2018. aasta oluliseks arendustegevuseks kujunes kõikidele inimeste juhtimisega tegelevatele juhtidele suunatud arenguprogramm, millest võttis osa 23 juhti. Igakuiste koolituste eesmärgiks oli kujundada ühtset arusaama Kontserni juhtimisest ja valmisolekut uute juhtimisväljakutsetega toimetulekuks ning muudatuste juhtimiseks. Nii näiteks toimusid arenguprogrammi moodulid teemadel ajakasutus, juhust liidriks, käitumisharjumiste muutmine ja argumenteerimine.

2018. aastal osalesid erinevatel juhtimiskoolitustel Kontserni 13 juhatuse liikmest 10.

Teiseks fookuseks oli jätkuv töötajate kutsealane arendamine ja kutsetunnistuste taas tõendamine. Tellijate ootused ja nõudmised töötajate professionaalsusele kasvavad ning samuti kasvavad seadusest tulenevad nõudmised ehitussektori töötajate haridusele. Lisaks on kutsetunnistuste omamine, eelkõige projektijuhtide ja objektijuhtide poolt, oluliseks eelduseks riigihangetel osalemiseks.

2018. aasta lõpu seisuga omasid kõik Kontserni võtmetöötajad kutsetunnistust. Mitmed Kontserni töötajad omavad kutsetunnistust enam kui ühel erialal. 2018. aastal oli Kontserni inseneritehniliste töötajate keskmine koolituste maht kasvanud 35,5 koolitustunnini inimese kohta (2017: 24) ja töölistel 2,3 koolitustunniga säilinud varasema aastaga samal tasemel (2017: 2,5).

Lisaks oli oluliseks fookuseks inimressursi vajaduse üle vaatamine, st ametikohtade vastutuse suurendamine ja selle kaudu töötajate kogemuste kasvatamine ning koostöö suurendamine Kontserni siseselt ja koostööpartnerite, omanikujärelevalve ning tellija esindajatega. Kontsernis viidi läbi organisatsiooni sooritusvõime audit ning suhtlusvõrgustiku ja usaldusvääruse analüüs, mis oli aluseks mitmete muudatuste juhtimisel.

2018. aastal jätkas Kontsern aktiivset koostööd kõrgkoolidega oma töötajate arengu toetamiseks. Näiteks antakse koostöös TalTechiga oma töötajatele laialdasemaid teadmisi KVVK (küte, ventilatsioon, vesi, kanalisatsioon) valdkonnas. Samuti toetatakse jätkuvalt töötajate õppimist kõrgkoolis ning osalemist kõrgkoolide erialastes loengutsüklikes.

Kontserni töötajate arenguvajaduste tuvastamine ja kaasamine tugineb iga-aastastel arenguevestlustel, mille käigus selgitatakse välja koolitusvajadus, planeeritakse kutsete taotlemisega seonduv ning saadakse väärtuslikku tagasisidet ettevõtte ja selle juhtimise kohta. Kokku läbis 2018. aastal arenguevestluse 48% insenertehnilisest personalist ja 64% töölistest.

Mitmekesisus ja õiglane kohtlemine

Kontsern austab inimõigusi ning selle tagamisega seotud põhimõtted on kirjeldatud ettevõtete töökorralduse eeskirjades. Kontsern näeb mitmekesisist töötajaskonda väärtusena.

2018. aastal oli Kontserni töötajate seas naisi 17% (2017: 17%) ja mehi 83% (2017: 83%), Kontserni ettevõtete juhatuste liikmete seas oli naisi 13% (2017: 13%) ja mehi 87% (2017: 87%). Kontserni ettevõtete töötajatest moodustasid alla 30-aastased töötajad 23% (2017: 25%), 30-49 aastased 51% (2017: 48%) ning 50-aastased ja vanemad 26% (2017: 27%).

Kollektiivi mitmekesisus ja selle juhtimine töökohal on kaasaegse juhtimiskultuuri osa. Kontsernis töötab nii eri vanuses, eri soost, eri rahvusliku taustaga kui ka erivajadustega inimesi:

- Kontsernis töötamiseks on loodud tingimused erivajadustega inimestele, kokkuleppel võimaldatakse kodukontoris töötamist.
- Võrdse töö eest on tagatud võrdne tasu ja võrdsed võimalused soost, rahvusest, keelest, kultuurist või vanusest olenemata.
- Tulenevalt Kontserni tegevusest erinevate riikide turgudel on töötajad harjunud tegutsema koostöös erineva kultuurilise tausta ja mõtteviisiga kolleegidega, mistõttu osatakse hinnata arvamuste paljusust ja igapähe õigust oma seisukohale.

2018. aastal ei toimunud Kontsernis ühtegi rikkumist, mis viitaks töötajate diskrimineerimisele või inimõiguste rikkumisele.

Tööohutus ja tervishoid

Ehitussektor on üks tööõnnetusterohkemaid valdkondi, mistõttu on nii tööandja, töötaja, koostööpartneri kui ka tellija ootus turvalised ja heas korras ehitusplatsid. Kontserni jaoks on üks suuremaid vastutusi tagada ohutu töökeskkond ja tervist säästvate tingimuste loomine nii enda kui koostööpartnerite töötajatele.

Kontsern käsitleb töötervishoiu ja –ohutuse teemat süsteemselt, hoides seda pideva tähelepanu all. Ohutu töökeskkonna eelduseks on kõigi osapoolte nõudlikkus.

Kontsernis järgitakse seadusi ja õigusakte, määratud on vastutavad isikud, kehtestatud tegevusjuhised hädaolukordadeks, tehakse riskianalüüse, viiakse läbi tervisekontrollid, töötajaid koolitatakse ja informeeritakse, objektidel on vastavad tegevusplaanid, kõigile on tagatud korralikud töö- ja isikukaitsevahendid, ohuolukordi ja tööõnnetusi analüüsitakse edasiste juhtumite vältimiseks.

Kontserni emattevõttes on moodustatud töökeskkonnanõukogu ja valitud töökeskkonnavolinikud, kes koostöös tööandjaga lahendavad ettevõtte töötajate töötervishoiu ja tööohutusega seotud küsimusi.

2018. aastal viidi tööohutusealaste ülevaatuste dokumentatsiooni haldus üle Bauhub infosüsteemi. Sellega muutus juhiste ning ohukohtade ja õnnetuste info sisestamine ja haldamine varasemast lihtsamaks, tagades korrektsema ja operatiivsema ülevaate igal ajahetkel.

Kontsern on objektide tööohutuse koordinaatoritele loonud koolitusprogrammi. Võrreldes avalikel koolitustel käimisega võimaldab see keskenduda spetsiifilistele Kontserni tegevusvaldkonna probleemidele ja tõsta koolituse kasulikkust.

Kontserni emattevõtte ja tütarettevõtte Nordecon Betoon OÜ tegevus vastab töötervishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteemi standardi OHSAS 18001 nõuetele.

Kõrgema riskitasemega tööliigid Kontsernis on kandekonstruksiooni, katuse-, fassaadi- ja kaevetööd ning monteerimistöed. Töötervishoiu ja –ohutuse juhtimisel on neli teineteist täiendavat väljundit:

- tööõnnetuste vältimine ja kutsehaiguste vähendamine;
- turvalisuse tagamine;
- ergonoomilise, puhta ja kaasaegse töökeskkonna ning töövahendite tagamine;
- töötajate füüsiliselt ja vaimselt tervisliku eluviisi toetamine.

Tööohutuse statistika

	2018		2017	
	Kontserni töötajad	Alltöövõtjad	Kontserni töötajad	Alltöövõtjad
Tööohutuse alased vahejuhtumid	2	18	2	16
Kerged tööõnnetused	8	6	9	3
Rasked tööõnnetused	1	2	2	3
Surmaga lõppenud tööõnnetused	0	0	0	0

Kontserniülene haiguspäevade arv 2018. aastal oli 2 467 (2017: 2 564), st keskmiselt 3,6 haiguspäeva iga töötaja kohta (2017: 3,5).

Nordecon Betoon OÜ kasutab Soomes välja töötatud meetodikal põhinevat TOM-möödikut (tööohutuse möödik). See võimaldab objekte külastaval tööohutusspetsialistil fikseerida ning edastada tähelepanekud projektimeeskonnale ja juhatusele nutiseadme abil objektilt lahkumata ning jälgida parendustegevuste täitmist reaalselt. TOM-möödik kuvab erinevate kriteeriumite hindamisel põhinevat hetkeseisu 100% skaalal, andes nii olukorrast lihtsalt haartava ülevaate.

Nordecon AS on oma objektidel kasutusele võtnud *Bauhubis* loodud rakenduse, mis võimaldab nutiseadet kasutades teostada tööohutuse ringkäigu ja koheselt puudused fikseerida ja asjaosalistele edastada. See on lihtsustav ja tulemuse kvaliteeti tõstev töövahend.

Rootsis kasutab Kontserni tütarfirma SWENCN AB kohustuslikku ID06 kaarti. Iga objektile sisenemise ja lahkumise elektrooniline registreerimine võimaldab nii ettevõttel kui ametkondadel omada pidevat ülevaadet ehitusplatsil viibivate isikute osas. Ligipääs ehitusplatsidele on vaid objektil registreeritud ID06 omavatele isikutele, see välistab olukorra, kus ehitusplatsil töötavad isikud, kes ei oma vastavaid lubasid Rootsi Kuningriigis töötamiseks või ei ole läbinud töö- ja keskkonnaohutuse alast instruktaaži.

2018. aasta septembris andis Kontsern üle Metsä Woodi vineeritehase Pärnus. Eesti mõistes suure, 29 000 ruutmeetrise tootmishoone rajamise tegi huvitavaks objekti tehnoloogiliste iseärasuste jälgimine: täisdigitaalses tootmiskompleksis oli määravaks teguriks ka seadmete paigaldus ning nende töö. Projekt paistis silma ka tavapärasest kõrgema tellija poolse tähelepanuga tööohutuse järgimisele.

Tarnijad ja alltöövõtjad

Ehitusprojektide sujuv ja kvaliteetne elluviimine sõltub paljuski protsessi kaasatud koostööpartneritest – materjalide ja toodete tarnijatest ning alltöövõtjatest. Keskmise suurusega objektidel on reeglina kaasatud üle poolesaja koostööpartneri. Seetõttu on oluline, nad oleksid oma valdkonnas tunnustatud spetsialistid, vastaksid tellija ja Kontserni ootustele ning täidaksid seatud nõudmised.

2018. aastal pööras Kontsern olulist tähelepanu koostöö tõhustamisele tarnijate ja alltöövõtjatega. Oluline on teadlikult suhtuda neisse kui Kontserni koostööpartneritesse, mitte tellitud töö tegijateks. Koostöö ühise eesmärgi nimel, aus ja läbipaistev suhtlus, probleemide varajane märkamine ja käsitlemine, teineteise austamine ja kokkulepetest kinnipidamine – kõik see toetab omavaheliste usalduslike suhete tekkimist, mis võimaldab projekti võtmeaspektide ja tekkinud väljakutsete lahendamisel jõuda ühise pingutuse kaudu parima tulemuseni.

Kontsern on juba aastaid tunnustanud ja tänanud oma koostööpartnereid, avaldades neile tänu Äripäeva aastalõpu numbris.

Heade koostööpartnerite hoidmine on Kontserni jaoks oluline. Ühelt poolt tuleb selleks luua koostööle avatud õhkkond ja koostööpartnereid nende töös toetada. Teisalt proovitakse erinevate üksuste vahel infot jagades leida koostööpartneritele püsivat rakendust Kontserni üleselt, et säilitada side mitmeks järjestikuseks projektiks.

Koostööpartneritega seotud info läbipaistvaks haldamiseks ja hangete efektiivsemaks korraldamiseks alustati Kontsernis 2018. aasta lõpus uue infosüsteemi juurutamist. Hangete keskkond on andmebaas, mis koondab Kontserni üleselt info – koostööpartnerite andmed, senise koostöö ajalugu ja Kontserni hinnang eelmistele koostööprojektidele. Igapäevaselt uueneva infosüsteemi kaudu saab hankeid lihtsamini läbi viia, tervikliku info põhjal kokku leppida õiglastes tingimustes ning projekti lõpus koostööpartnerit hinnata.

Koostööpartnerite valikul hinnatakse nende tausta, varasemat kogemust, finantsvõimekust ning vajalike ressursside olemasolu. Tähelepanu pööratakse tarnekindlusele ja tähtaegadest kinnipidamisele. Lõpliku valiku teeb Kontsern tingimustele vastavate pakkujate vahel konkreetse tehnilise lahenduse, kvaliteedi, teostamisvõimekuse ja majandusliku soodsuse alusel.

Ehitusmaterjalide valik. Kontserni ülesanne on tagada ehitusobjektidel kasutatavate materjalide kvaliteet. Professionaalse ja operatiivse hanketegevuse keskpunktiks Kontsernis on ostuosakond, kes koordineerib toodete ja materjalide oste.

Kuigi peamiste ehitusmaterjalide kasutamine on määratud juba ehitusprojektis, pakub Kontsern tellijale teatud kohtades oma kogemuse ja teadmiste põhjal alternatiivseid, paremaid ja tõhusamaid lahendusi. Üldjuhul kehtivad ehitusmaterjalidele ja –toodetele kõrged nõuded, lisaks kontrollib Kontsern järjepidevat paigaldamisele minevaid materjale ja tooteid, et vältida hilisemaid riske.

Kuna ehitussektor on oluline majanduse elavdaja, siis võimalusel sooritab Kontsern maksimaalselt oste kohalikest tarnijatelt, kes omakorda hangivad põhilised toormed ja muud sisendid väljastpoolt Eestit.

Alltöövõtjad. Peatöövõtjana kasutab Kontsern paljude erinevate alltöövõtjate teenuseid, osaliselt ka renditööjõudu. Kontserni jaoks on oluline kaasata ausalt ja seadusekuulekalt tegutsevaid võimekaid koostööpartnereid. Kontsern ei tee koostöö partneritega, kes teadaolevalt on varem kasutanud ebaausaid võtteid.

97% Kontserni alltöövõtjatega on sõlmitud töötervishoiu ja tööohutuse ning keskkonnakriteeriumite tagamise kokkulepe, mis määrab kummagi poole kohustused töö-, tule-, elektri- ja keskkonnaohutuse tagamisel.

2018. aastal avastas Kontsern ühe alltöövõtja puhul tööohutuse ja muude kokkulepete rikkumisi, mille tõttu otsustati nendega koostöö lõpetada. Teiste alltöövõtjate puhul ei täheldatud rikkumisi, riske või negatiivset mõju töötervishoiu ja tööohutuse ega keskkonnaaspektide osas, mis oleksid viinud õnnetusteni, koostöö katkestamiseni või ametliku otsuseni edaspidi koostööd vältida.

Koostööpartnerite hindamine. Ehitustegevuse puhul on pärast töö või tellimuse täitmist Kontserni poolse projekti juhi ülesanne hinnata iga tarnijat ja alltöövõtjat.

Nordecon AS projektide alltöövõtjaid hinnatakse iga töövõtu lõppedes nn arvete keskkonnas, kust võetakse andmed ka hangete keskkonna jaoks. Hindamiskriteeriumid on: aeg, kvaliteet, koostöö, meeskond, dokumenteerimine ja üldine hinnang.

Kontserni teistes üksustes (nt asfalditehas ja mäetööd) antakse sama hinnang kord aastas. Hindamisel lähtutakse järgmistest aspektidest:

- vajalike lubade, registreeringute ja tööks vajalike ressursside olemasolu;
- tähtaegadest ja kokkulepetest kinnipidamine;
- koostöövalmidus ja paindlikkus;
- töö, toote või teenuse vastavuse tagamine kvaliteedikriteeriumitele;
- töö, toote või teenuse keskkonnasõbralikkuse tagamine;
- tervishoiu ja tööohutuse nõuete järgimine.

Keskkonnamõju

Ehitustegevuse keskkonnamõju juhtimine

Ehitustegevuses suurema tähelepanu pööramine keskkonnaaspektidele on peamiselt tingitud muutustest regulatsioonides. Euroopa Liidu keskkonnapoliitika on toonud energiatõhususe ja jäätmete teema rohkem pildile nii kodu- kui ka välisturgudel. Kontsern tajub kõrgemate keskkonnanõuete mõju eelkõige läbi tellijate kasvavate ootuste.

Kuigi paljuski mõjutavad keskkonnavalasid arengud just objektide projekteerimise faasi, on Kontserni jaoks oluline tagada oma objektimeeskondade valmisolek uute lahenduste elluviimiseks kogu ehitusprotsessi jooksul. Keskkonnasäästlike lahendusi tuleb otsida nii enda kui koostööpartnerite töövõtetes, pidades seejuures silmas nende majanduslikku mõistlikkust.

Üha rohkemate keskkonda tähtsustavate projektide läbiviimine tõstab kõigi kaasatud osapoolte teadlikkust ja oskusi sel teemal.

Kontserni tegevusega seotud kõige olulisemad keskkonnaaspektid on:

- ehitustegevuse käigus kasutatavad materjalid ja tekkivad jäätmed;
- võimalik pinnase, eluslooduse ja taimestiku, veekogude ning põhjavee reostuse oht;
- asfaldi tootmisest tekkivad heitgaaside emissioonid.

Kontserni eesmärk on vältida riske ja negatiivset keskkonnamõju neis aspektides ning hoida ümbritsev keskkond puhtana. Keskkonnaaspektide juhtimine on Kontsernis tagatud läbi:

- peamiste keskkonnamõtjude teadvustamise ja regulaarse hindamise spetsiaalses registris;
- objektide ja püasukohtade spetsiifikast lähtuvate tegevuskavade järgimise;
- seaduste, regulatsioonide ja tellijate täiendavate nõuete järgimise;
- ISO 14001 keskkonnajuhtimissüsteemi standardi rakendamise suuremate ehitusettevõtete poolt (Nordecon AS, Eston Ehitus AS, Tariston AS, Nordecon Betoon OÜ, Eurocon Ukraine TOV);
- sobivate töövõtete, tehnoloogia, masinate ja materjalide kasutamise;
- mõõtmiste ja keskkonnanaruannete esitamise.

2018. aastal ei saanud Kontsern järelevalveorganite poolt ettekirjutusi ega trahve keskkonnavalaste nõuete rikkumise eest.

Materjalid ja jäätmekäitlus

Ehitusel kasutatavate materjalide valik ja kogus on enamasti ära määratud ehitusprojektis. Siiski aitavad Kontserni projekteerijad koostöös tellijaga leida enne töödega alustamist efektiivsemaid lahendusi materjalikulu vähendamiseks. Tõhusale materjalikasutusele aitab kaasa kesksete hangete korraldamine Kontserni ostuosakonna poolt.

Koguseliselt kasutavad Kontserni ettevõtted ehitusel kõige enam betooni, pinnasematerjale (killustik, liiv), terast ja bituumenipõhiseid asfaldisegusid. Olulise tähtsusega on objektide valmimisel ka raudbetoonelemendid, klaasfassaadid ja avatäited (uksed-aknad).

Materjalimahukas teedeehituse valdkonnas näeb Kontsern võimalusi keskkonnasõbralike lahenduste rakendamiseks läbi materjalide taaskasutuse ja jäätmete vähendamise:

- Teedeehituseks ebasobiva aluspinnase stabiliseerimine ja tugevdamine läbi sideainete lisamise muudab selle peale tee rajamise võimalikuks ning vähendab vajadust uue pinnase kaevandamise järgi maapõuest. 2010-2016 osales Nordecon AS sellekohases pilootprojektis OSAMAT koos Eesti Energia ASi ja Maanteeametiga.
- Hea näide materjalide taaskasutusest on vana asfaldi freespuru kasutamine uue tee asfaldikihi alusmaterjalina või pindamistöodel, mis aitab jõudsalt kaasa Eesti teede tolmuvabaks muutmisele. Kontsern kasutab tekkiva freespuru 100% ulatuses uute teede ehitamisel. Teedeehitusel ülejääv ja ehitusel ebasobiv pinnas kasutatakse üldjuhul ära maanteeäärsete müravallide rajamisel.
- Kontserni tütarettevõtte Tariston AS võttis 2018. aastal kasutusele Eesti esimese mobiilse puistematerjalide pesuseadme. See võimaldab karjäärides üle Eesti pesta muidu ebasobivast pinnasest välja savi ja peenosised, muutes selle teedeehituse jaoks piisava kvaliteediga materjaliks. Seeläbi vähendatakse teedeehituseks sobiliku filtreeruvusega materjali defitsiiti ning võetakse kasutusse miljoneid kuupmeetreid pinnast, mis muidu oleks jäänud kasutusele.
- 2018. aastal alustas Kontserni emaettevõtte nn filler-tünni kasutamist, mis võimaldab asfaldi tootmisel ülejääva tolmu ümber töödelda ja uues toodetavas asfaldisegus ära kasutada. Utiliseerimisele mineva tolmujäätme kogust on suudetud sellega vähendada umbes 3 000 tonni pealt aastas enam kui 10 korda.

Üldjuhul tekib ehituse käigus suur kogus jäätmeid, mille vähendamise eeldusteks on tõhusam projekteerimine ning hanke- ja töökorraldus. Kontsern korraldab tekkivate jäätmete käitlemise vastavalt seadustele ja kohalikele eeskirjadele. Kõige enam tekib Kontserni tegevuse käigus kivi ja pinnase, betooni, bituumeni segude ja mineraaljäätmeid ning ehituse ja lammutuse segaprahti (vähesel määral ka puidu-, metalli-, paber-, plast- ja segaolmejäätmeid ning erinevaid pakendeid).

Kontsern püüab tagada jäätmete sorteerimise objektid ehitusüldjäätmete, metalli, ohtlike jäätmete ja olmejäätmete kaupa. Selliselt sorteeritud jäätmed antakse üle jäätmekäitlejatele. Ohtlikud jäätmed ning saastunud pinnas antakse üle selleks litsentseeritud käitlusfirmadele.

Jäätmete sorteerimine ja taaskasutusse suunamine oli 2018. aastal senisest suurema tähelepanu all:

- Tallinna Linnavalitsus on varasemast täpsemalt hakanud nõudma jäätmete liigiti sorteerimist ehitusobjektidel. Peatöövõtjale tähendab see vajadust koguda eraldi paber ja papp, pakendid ja kile, kipsi-, metalli-, puidu-, sega-, olme- ja ohtlikud jäätmed. Kontsern seadis vastava võimaluse sisse mitmetel suurtel objektidel Tallinna linnas.
- Jäätmekäitluse ja ringmajanduse teemade avalik ja sagedasem käsitlemine on aidanud Kontsernil näha selles senisest rohkem võimalusi ja kasu. Sorteerimisega kaasnev jäätmekoguse vähendamine alandab jäätmekäitluse kulusid, paljud materjalid ostetakse või viiakse sorteeritud kujul huviliste poolt tasuta ära, osa jäätmeid väärindatakse ja taaskasutatakse uue materjalina.

Kontserni tütarettevõtte Nordecon Betoon OÜ poolt 2018. aasta detsembris valminud 14-korruselise äri- ja eluhoone on osa WoHo tulevikku vaatavast hübriidkvartalist Tallinnas. Kvartali eesmärk on siduda efektse arhitektuuriga, läbimõeldud kontseptsiooniga ja keskkonnasäästlikud hooned ning ümbritsev rohkekeskkond unikaalseks tervikuks. Valminud hoonesse kolis suurima rentnikuna maailma vallutav Eesti IT ettevõtte Pipedrive.

Pinnase ja eluslooduse kaitse

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

Keskkonnareostuste vältimise eelduseks on töötajate teadlikkus keskkonnahoiust, töökorras masinate ja seadmete ning õigete töövõtete kasutamine. Kokku on lepitud tegevusplaanid ja meetmed ohtude ilmnemisel. Ehitustöödel välditakse haljastuse põhjendamatu kahjustamist, taimestikku kaitstakse tööde käigus.

Erilise tähelepanu all on asfalteerimisel bituumenemulsiooni lekete ja mahavalgumiste vältimine nii objektile kohale toomise, kui ka asfalteerimine käigus. Kontserni ettevõtete jaoks on lubamatu saastunud pinnase segamine muu jääkpinnasega, samuti selle taaskasutamine. Saastunud pinnas töödeldakse või veetakse ära nõuete kohaselt.

2018. aastal ei esinenud Kontserni ettevõtete poolt põhjustatud keskkonnareostusi.

Pärast 2017. aastal Kontserni emaettevõtte poolt ehitatud Kohtla-Järve reoveepuhastusjaama valmimist, opereeris Kontsern 2018. aastal jälgimisperiodil selle tööd. Kuna jaama suubub ka põlevkivi tuhamägede nõrgvesi, siis on tegemist suure keskkonnariskiga objektiga ning Kontserni jaoks on tegu viimaste aastate suurima keskkonnaprojektiga.

Kontserni tüdarettevõtte Tariston AS on üks suurimaid Riigimetsa Majandamise Keskuse (RMK) partnereid metsakuivendustel ja väljaveoteede rajamisel riigimetsas. Kuigi metsaraie eest hoolitseb RMK ise, on ka Taristonil vastutus teha töid keskkonda säästvalt.

Energiatarbimine ja emissioonid

Kontserni suurimad energiatarbijad on asfalditehased ja karjäärid, vähemal määral ka hoonete ajutine kütmine ehitustööde ajal.

Hoonete ehituses proovitakse energiaefektiivsuse tagamiseks kasutada ajutiste kütelahenduste asemel valmis hoonete mõeldud statsionaarset süsteemi, eelistatakse energia- ja kütusesäästlikumat ehitustehnikat ja ametiautosid.

Kuigi Kontserni poolt kasutatavad kolm asfalditehast on tänapäevase tehnoloogia abil keskkonnasäästlikud (kütetõlde asemel kasutatakse elektrienergiat ning plaanitakse üle minna osalisele vedelgaasi kasutamisele), on need siiski Kontserni suurima keskkonnamõju allikad.

Kontserni asfalditehastes teostatakse saasteainete koguste mõõtmist vastavalt välisõhu saasteloas toodud tingimustele ja esitatakse Keskkonnaametile regulaarseid aruandeid. 2018. aastal saasteainete lubatud koguseid ei ületatud. Jooksvat tootmist käigus õhusaasteloas lubatud arvestuslike koguste minimaalsel ületamisel on Kontsern maksnud selle eest täiendavaid keskkonnatasusid. Kontserni tehased emiteerisid 2018. aastal kokku 4 827 tonni süsinikdioksiidi (2017: 4 996).

Kontserni jaoks kõige olulisem energiasäästu võimalus peitub asfalditehaste opereerimises. 2018. aastal tehti oluline muudatus mobiilse asfalditehase energiaga varustamisel. Varem kasutas üks tehas vaid suurt elektrigeneraatorit, muuhulgas ka väikeste seadmete opereerimiseks ajal, mil tehases tootmistegust ei toimunud. Uuenduse järel kasutatakse tehase töö peatumisel vaid väikest generaatorit, et vältida energia üle tootmist.

Asfalditehaste ja karjääride tööks tarbis Kontsern 2018. aastal kokku 1 305 MWh elektrienergiat (2017: 1 300) ja 1 456 tuhat liitrit erinevaid kütuseid. Ülejäänud tegevuse energiatarbimist Kontserni ettevõtted ühtsetel alustel ei mõõda.

Valmis hoonete keskkonnamõju

Keskkonnasäästlik ehitamine on täna veel pigem erand, ent turul siiski vaikselt kasvava tähtsusega segment. Eelkõige tingib seda suundumust üle-Euroopaline energiatõhususe teema tähtsustamine, väiksemal määral ka materjalide taaskasutuse ja ringmajanduse nõuete areng.

Nõudlus energiatõhusate ja keskkonnasõbralike lahenduste vastu paistab eelkõige silma büroohoonete ja ärikinnisvara projektides, kus keskkonnanõu kõrval on tellijale oluliseks argumendiks madalamad kasutuskulud. Elukondliku kinnisvara puhul suurenevad ootused keskkonnasäästlike lahenduste vastu järk-järgult.

Ka seadusandluses on suund energiatõhususe suurendamisele, nt riigi, kohaliku omavalitsuse üksuse ja avalik-õigusliku juriidilise isiku kasutuses või omandis olevate sisekliima tagamisega hoonete energiatõhususarv ei tohi ületada liginullenergiahoonele kehtestatud piirväärtusi kui hoone ehitusluba antakse või ehitusteatis esitatakse ja hoone püstitatakse pärast 2018. aasta 31. detsembrist (teiste omanike hoonete puhul pärast 2019. aasta 31. detsembrist).

Kontsern on võtnud seisukoha kasvatada oma võimekust tavapärasest keskkonnasäästlikuma protsessi ja keskkonnasõbralike hoonete rajamisel tellijate ootuste kasvuga samas tempos.

Kontserni ettevõtete poolt anti 2018. aastal tellijatele üle kokku 6 tavapärasest kõrgematele keskkonnanõuetele (nt LEED standard, passiivmaja, A ja B energiamärgis) vastavat hoonet: LEED platinum- ja gold sertifikaadiga büroohooned Tallinnas (Lõõtsa 12 Ülemiste Citys) ja Kiievis (UNIT.City innovatsioonikeskuses), B-energiaklassi Meerhof 2.0 kaks kortermaja (Pirita tee 20a, Tallinn), Kristiina Majade kortermaja (Sõjakooli 12, Tallinn) ja SWENCN AB poolt ehitatud Väsby Terrass kortermaja (Trädgårdsvägen, Rootsi).

Aasta lõpus alustati Sauele Kuuseheki tänava A-energiaklassi kortermajade ehitust, mis tähendab, et tegemist on kvaliteetsete ja energiasäästlike majadega. Hoonete välispiiretel on suuremad soojapidavuse nõuded, paigaldatakse päikesepaneelid ning elektriautode laadimiskohad.

Kõik need kogemused tulevad kindlasti kasuks nii Eesti kui ka Põhjamaade turul LEED või muud keskkonnasertifikaati taotlevate hoonete ehitushangetel.

Kontserni tütarettevõtte Eurocon Ukraine TOV osales ühe osapoolena projektis, mille raames rekonstrueeriti Kiievis 7-korruselise keskkonnasäästlik büroohoone. See on osa Ukraina esimesest ja 25 hektari suurusest UNIT City innovatsiooni- ja loomekeskusest, mille eeskujudeks on Google-i ja Apple-i linnakud Silicon Valleys. LEED Gold sertifikaadi standardi kohaselt ehitatud hoone järgib keskkonnasõbralikkuse, energiatõhususe ja läbimõeldud sisekliima nõudeid.

2018. aastal valmis Kontserni poolt ehitatud 13-korruselise Alexandre Liwentaali nime kandev büroohoone Tallinnas Ülemiste Citys aadressil Lõõtsa 12. Keskkonnasäästlik maja ehitati LEED Platinum sertifikaadi standardite järgi. See tähendab keskkonnasõbraliku ehitusprotsessi järgimist, hoone sobitumist ümbritseva ökosüsteemi ja avaliku ruumiga, keskkonnanõuete materjalide kasutamist, säästlikke energia- ja veekasutuse süsteeme ning head sisekliimat.

Kontserni ülesanne oli tagada keskkonnasõbralikud lahendused: roheline energia maksimaalse kasutamise valmisolek, keskkonnasõbralik kütmine, kõrgeima efektiivsusega sanitaartechnika kasutamine, ressursside igapäevase tarbimise täpne mõõtmine, jäätmete sorteerimine, ruumide parem õhuvahetus.

Kõik see võimaldab hoida hoone ülalpidamise ja kommunaalkulud madalal ning pakkuda rentnikele keskkonnasõbralikku ja läbimõeldud sisekliimaga büroopinda.

„Technopolis on grupi tasandil oma büroohoonete efektiivsuse arendamiseks võtnud kasutusele LEED hindamissüsteemi - uued ehitatakse ja olemasolevad sertifitseeritakse LEEDi nõuete järgi. See aitab klientide silmis keskkonnasõbralikku töökeskkonda esile tõsta. Mõõdame CO2 heitekogust, energia- ja veetarbimist jt keskkonna-näitajaid. Keskkonna-eesmärkide saavutamise üheks võtmemeetodiks on LEED-protsessi järgimine ehitusprotsessis. Koostöös Nordeconiga oleme olnud väga rahul nende projektijuhtimise meetodika, tehnilise pädevuse ja koostöövalmidusega.“

Gert Jostov

Technopolis Ülemiste AS, juhatuse esimees

Ühiskondlik panus

Suure ehitusettevõttena omab Kontsern märgatavat mõju kohalikele kogukondadele ja laiemale ühiskonnale tervikuna.

Kontserni suurim ühiskondlik mõju avaldub eelkõige läbi hästi planeeritud ja ohutute ehitusprotsesside ning kvaliteetsete lõpptulemuste. Samas saab Kontsern kaasa aidata laiemal ühiskondliku heaolu kasvule eelkõige tuginedes Kontsernis töötavate inimeste teadmiste ja kogemuste jagamisele kui ka ühiskondlikku tähelepanu vajavate teemade tõstatamisele. Seetõttu on Kontsern aktiivne kaasarääkija ehitusvaldkonnaga seotud erialaliitudes, ülikoolides ja kutsekodades kui ka püsiv rahastaja mitmetes koostööprojektides.

Panustame jätkusuutlikuma ehitusvaldkonna arengusse

Kontserni esindajad osalevad aktiivselt eriala- ja ettevõtlusorganisatsioonide töös, jagavad oma teadmisi avalikel üritustel (seminarid, konverentsid, infopäevad) ja ülikoolide õppeprogrammides. Selliste koostöövormide kaudu saab avaldada arvamust, teha ettepanekuid seadusandluse ning regulatsioonide väljatöötamisel ja muutmisel, samuti korraldada erinevaid koostööprojekte ning teabevahetust ning seeläbi panustada ehitusvaldkonna arengusse. Saadud teadmisi ja kogemusi jagatakse teiste Kontserni töötajatega ning rakendatakse igapäevases juhtimises.

Kontserni ettevõtted kuuluvad järgmistesse organisatsioonidesse:

- Eesti Kaubandus-Tööstuskoda
- Eesti Ehitusettevõtjate Liit
- Eesti Asfaldiliit
- Eesti Betooniühing
- Eesti Vee-ettevõtete Liit
- Eesti Personalijuhtimise Ühing

Mitmed Kontserni töötajad kuuluvad üksikisikute erialaühendustesse, sh näiteks:

- Eesti Ehitusinseneride Liit
- Eesti Geodeetide Ühing
- Eesti Mäeselts
- Eesti Elektroenergeetika Selts

Nordeconi Kontserni töötajad osalevad komiteedes ja töögruppides (projektides), sh näiteks:

- Kutsekoda (insenerikutse ja täiendõppe propageerimine, standardite väljatöötamine)
- Eesti Ehitusinseneride Liidu kutsekomisjon
- Eesti Ehitusettevõtjate Liidu kutsekomisjon
- Ehitusvaldkonna kutsekoolide kutsekomisjon
- Tööjõuvajaduse seire- ja prognoosisüsteemi (OSKA) ehituse valdkonna eksperdikogu
- Majandus-ja Kommunikatsiooniministeeriumi juures tegutsev Digitaalehituse klaster

Panustame inseneeriavaldkonna populaarsuse kasvu

Kvalifitseeritud töötajate puudus on kogu ehitussektori jaoks üheks peamiseks kvaliteetset tööd pidurdavaks teguriks. Seepärast peab Kontsern äärmiselt oluliseks ehitusvaldkonna hariduse populariseerimist, mis aitaks noortel leida tee ehitusala juurde ja tagaks seeläbi inseneride juurdekasvu turule. Kontsern osaleb karjäärimissidel ning pakub praktikavõimalust tudengitele. Püüdluste märgiks jätkus aastaid kestnud koostöö TalTechiga ka 2018. aastal. Olulisemad koostööprojektid 2018. aastal:

- Kontsern annab välja Heinrich Lauulu nimelist Nordeconi stipendiumi ühele ehitusteadusala doktorikraadi omavale kuni 40-aastasele õppejõule/teadlasele, kes töötab TalTechis. Samuti toetab Nordecon igal sügisel stipendiumiga ühte tublit ehituseriala magistriõppe üliõpilast.

2018. aastal pälvisid Heinrich Lauulu nimelise Nordeconi noore teadlase/õppejõu stipendiumi Martin Thalfeldt ja Nordecon inseneriõppe stipendiumi Martin Talvik.

„On mõistlik, et Nordecon mõtleb ka pikemas perspektiivis ning panustab insenertehnilise personali järelkasvu koolitamisesse. Noorele annab see ennekõike seda väärtust, et tekib tunne, et tööandjad hindavad meie haridusalaseid pingutusi. Isiklikult motiveerib see mind igal õhtul pärast tööpäeva lõppu veel õppetööga tegelema, et oma kooliasjad kontrolli all hoida.“

Martin Talvik

Nordeconi tööjuht ja TalTech ehitiste projekteerimine ja ehitusjuhtimise 4. kursuse tudeng

- Kontsern toetas TalTechi tudengiorganisatsiooni BEST-Estonia korraldatavat insenerivõistlust **Enginaator**. Võistlusel osales 200 tudengit üle Eesti. Võistluse käigus said osalejad meeskondadena lahendada inseneriülesandeid ehituse, infotehnoloogia ja loodusteaduste valdkondades.

„Nordecon pani Enginaatori võistlusele välja ehitusvaldkonna ülesande noortele inseneridele lahendamiseks. Koostöö oli väga meeldiv, sest hoolimata kiirest tööperioodist pandi kokku professionaalne meeskond inimestest, kes insenerivõistlusele ülesande välja töötasid. Samuti olid Enginaatoril kohal Nordeconi esindajad, kes aitasid ülesannet kohapeal läbi viia ning inspireerisid osalejaid oma põneva jutuga.“

Mihkel Sari

Insenerivõistluse Enginaator projektijuht

- Kontsern toetas TalTechi ehitusvaldkonna konverents-messi ja võistlust BUILD IT 2018, mis sellel korral oli keskendunud moodulmajade ja automatiseeritud lahenduste valdkonnale.
- Nordecon AS toetas BIMsummit Estonia konverentsi toimumist. BIMsummit on Eesti suurim BIMi ja digitaalehituse teemadele keskenduv üritus, mille eesmärgiks on inspireerida praktikuid läbi teiste praktikute kogemuse ja vestlusringide.

2018. aastal jätkus koostöö Järveküla Kooliga põhikooli noorte hulgas teaduse, tehnoloogia, inseneriteaduse ning matemaatika populariseerimise eesmärgil ja samuti toetati Tallinna Tehnikakõrgkooli Inseneeriapäeva toimumist.

Toetame noorte arengut läbi hariduse ja spordi

Kontserni ettevõtted usuvad noorte sihikindluse arengusse läbi spordi. Seetõttu olid ka 2018. aastal olulisel kohal koostööprojektid mitmete noorsportlaste ja spordiklubidega. 2018. aastal jätkas Kontsern varasemalt alustatud toetuslepingutega:

- Spordiklubi Duo, TalTechi Spordiklubi ja korvpalli esindusmeeskonna toetamine.
- Purjesportlase Karl-Martin Rammo toetamine. Koostöö peamiseks eesmärgiks on aidata andekal sportlasel jõuda parimate tulemusteni ja innustada seeläbi teisi üha rohkem spordiga tegelema ning kõrgeid sihte seadma.

2018. aastal alustati kiiruisutaja Saskia Alusalu toetamist.

2018. aastal kolis Toyota oma autoralli maailmameistrivõistluste osalevate võistlusautode hoolduskeskuse Tallinna külje alla Peetrise. Tommi Mäkinen Racingu tellitud Toyota Gazoo Racing nime all tegutseva töökoja ehitas Kontserni tütarettevõtte Nordecon Betoon OÜ.

Õlg pandi alla ka kultuuri ja muude ühiskondlikku aktiivsust soosivate valdkondade sponsoreerimisele. 2018. aastal said Kontsernilt toetust:

- Tallinna Linnateater
- Ugala Teater
- Nõmme Erahariduse Sihtasutus
- Gerd Kanteri kettaheitevõistlus „Viimane Vaatus“
- Eesti Kaitsevägi (toetusleping Riigikaitse Edendamise Sihtasutusega on ellu kutsutud Eesti Kaitseväes teeniva parima ohvitseri ja allohvitseri tunnustamiseks)
- Sihtasutus Carolin Illenzeeri Fond (fondi eesmärgiks on teenistuses langenud või raskelt vigastada saanud Eesti kaitseväelaste laste toetamine)

2018. aastal moodustasid Kontserni poolt makstud erinevad toetussummad kokku 298 tuhat eurot (2017: 300 tuhat eurot)

Juhtimine

Nordecon AS-i nõukogu ja juhatuse liikmed

Nõukogu

Nõukogu koosneb viiest liikmest ning nad on valitud aktsionäride üldkoosoleku poolt teenistusülesannete täitmiseks viieks aastaks.

Toomas Luman (nõukogu esimees) – AS Nordic Contractors esindaja ja enamusaktsionär

Tallinna Polütehnilise Instituudi (tänapäevase nimega Tallinna Tehnikaülikool) tööstus- ja tsiviilehituse inseneri kõrgharidusega Toomas Luman on praeguse Nordeconi kontserni asutajaliige ning olnud seotud Kontserni tegevusega läbi juhatuse ja nõukogu 30 aastat. Lisaks ehitusettevõtetele on Toomas Luman osalenud mitmete teiste ettevõtete (Tallinna Kaubamaja Grupp AS, AS E-Betoonement, OÜ Väokivi, AS Eesti Energia jt) juhtimises ja nõukogude töös. Toomas Lumani ühiskondlik tegevus on keskendunud peamiselt ettevõtluskeskkonna, hariduse ning riigikaitse erinevate valdkondade arendamisele. Juba üle 23 aasta on ta juhtinud Eesti Kaubandus- ja Tööstuskoda, ning osalenud aastaid ehitusettevõtjaid koondavas erialaliidus. Ta on Kaubanduskoja juhatuse esimehena aktiivselt osalenud Eesti liitumise ettevalmistamisel nii Euroopa Liiduga kui ka eurotsooniga. Sealhulgas Euroopa Liiduga ühinemise eel tegutses ta neli aastat Eesti Euroopa Liiduga ühinemise läbirääkimiste delegatsiooni juhi (välisministri) Konsultatiivkomitee esimehena. Toomas Luman juhtis kümme aastat Tallinna Tehnikaülikooli kuratoriumi tööd selle esimehena. Ta on Eesti Kaitseväe kolonelleitnant (reservis) ning Eesti Reservohvitseride Kogu vanematekogu esimees. Talle on omistatud Eesti Vabariigi Valgetähe V, III ja I klassi teenetemärk ning mitmeid autasusid Eesti Kaitseväe, Eesti Kaitsealiidu ja mitmete teiste riiklike ja ühiskondlike organisatsioonide poolt. Samuti on teda autasustatud mitmete välisriikide riiklike teenetemärkidega. Ta on Tallinna Tehnikaülikooli audoktor.

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

Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes: OÜ Luman ja Pojad ning selle tütar- ja sidusettevõtted (sh AS Nordic Contractors, Arealis AS, Arealis Holding AS ja Nordecon AS), TL Holdinginvesteeringud OÜ.

Andri Hõbemägi – AS Nordic Contractors esindaja

Andri Hõbemägi on majandusalase kõrghariduse omandanud Tallinna Tehnikaülikooli majandusteaduskonnas. Töölalasel mõõdukasid aastad 1993-2001 AS-is Hansapank (hilisem AS Swedbank). Aastatel 2001-2002 tegutses Andri Hõbemägi jalgpalliklubi FC Flora tegevjuhina. Alates 2002. aastast sai Andri Hõbemägist AS Eesti Ehitus (hilisem Nordecon AS) finantsdirektor ning tema ametiajal noteeriti ettevõtte aktsiad Tallinna börsil. Hetkel töötab Andri Hõbemägi Nordecon AS-i enamusaktsionäri AS-i Nordic Contractors peaanalüütikuna. Andri Hõbemägi ühiskondlik tegevus on keskendunud Eestis jalgpalli arendamisele ja piirkondliku hariduse edendamisele. Alates 2010. aastast on Andri Hõbemägi Nordecon AS-i auditikomitee liige.

Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse: AS Nordic Contractors tütar- ja sidusettevõtted (nõukogu), AS Lilleküla Jalgpallistaadion (nõukogu), Toidutark OÜ (juhatuse), MTÜ Eesti Jalgpalli Liit, MTÜ Pelgulinna Haridusselts, Nõmme Erahariduse Sihtasutus.

Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes: puuduvad

Vello Kahro – AS Nordic Contractors esindaja

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

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

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

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

Sandor Liive on majandusala kõrghariduse omandanud Tallinna Tehnikaülikooli majandusteaduskonnas. Juhtimisalaselt on end täiendanud IMD, INSEAD ja Stanfordini ärikoolides. Aastatel 1992–1995 kuulus ta Kinnisvarabüroo Uus Maa OÜ juhatusse. Aastatel 1995–1998 oli ta Tallinna Sadam AS finantsosakonna juhataja ja finantsdirektor, aastatel 1996–1998 ka juhatuse liige. Alates 1998. aastast töötas Sandor Liive Eesti Energia AS-is, algul finantsdirektori ja juhatuse liikmena, alates 2005 kuni 2014 juhatuse esimehena. Alates 2015. aastast on Sandor Liive Nordecon AS-i auditikomitee liige.

Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse: OÜ Gridio (juhatuse), OÜ Inventor (juhatuse), OÜ FinEst Bay Area (juhatuse), PARKI Teadus- ja Tööstuspark OÜ (nõukogu), Tulundusühistu Tuleva (nõukogu) Fermi Energia OÜ (nõukogu) ja Gridio 2.0 OÜ (juhatuse).

Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes: OÜ Gridio, OÜ Inventor, OÜ Callisto Group, OÜ FinEst Bay Area, Fermi Energia OÜ, Gridio 2.0 OÜ.

Meelis Milder – sõltumatu nõukogu liige (Hea Ühingujuhtimise Tava kohaselt)

Tartu Ülikooli majandusteaduskonna lõpetanud Meelis Milder on alates 1984. aastast olnud seotud Eesti rõivatööstuse ühe tuntuima esindaja Baltika tegevusega. Hetkel töötab Meelis Milder Nasdaq Tallinna börsil noteeritud AS Baltika juhatuse esimehena ning on ettevõtte üks suuremaid aktsionäre. Samuti osaleb Meelis Milder teise Nasdaq Tallinna börsil noteeritud Tallinna Kaubamaja Grupp AS nõukogu töös ning on Tartu Ülikooli Majandusteaduskonna külalislektor Strateegilise juhtimise ja Organisatsioonikäitumise ainetes. Talle on omistatud Eesti Vabariigi Valgetähe IV klassi teenetemärk, Eesti Olümpiakomitee teenetemärk ja Eesti Välisministeeriumi teenetemärk. Ta on Eesti Kunstiakadeemia auliige.

Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse: Tallinna Kaubamaja Grupp AS (nõukogu), AS Baltika ja selle tütar- ja sidusettevõtted (juhatuse/nõukogu), BML Invest OÜ (juhatuse), OÜ Kodreste (juhatuse), OÜ Maisan (juhatuse), MTÜ Eesti Kaubandus-Tööstuskoda (juhatuse).

Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes: BML Invest OÜ, OÜ Kodreste, OÜ Maisan.

Juhatus

Põhikirja kohaselt on juhatuses kuni viis liiget. Juhatuse liikmed valib ja kinnitab ametisse nõukogu. Juhatuse liikme teenistusaja pikkus on kolm aastat.

Gerd Müller, juhatuse esimees

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

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

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

Priit Luman, juhatuse liige

Priit Luman on alates 1. maist 2017 Nordecon AS-i juhatuse liige, tema vastutusvaldkonnaks on ettevõtte tegevus välisurgudel. Ta on töötanud Nordeconi kontserni kuuluvates ettevõtetes alates 2006. aastast erinevatel ehitustööde juhtimisega seotud ametipositsioonidel. 2013. aastast alates oli ta hoonete ehituse divisjoni direktor. Priit lõpetas 2010. aastal Tallinna Tehnikaülikooli tööstus- ja tsiviilehituse õppe omandades tehnikateaduste magistriraadi *cum laude* ning 2018. aastal Aalto ülikooli EMBA programmi. Priit Luman on Eesti Ehitusinseneride Liidu poolt volitatud ehitusinsener, tase 7.

Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse: Nordecon AS-i tütaretevõtted (juhatuse).

Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes: puudub

Maret Tambek, juhatuse liige

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

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

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

Ando Voogma, juhatuse liige

Ando Voogma asus Nordecon AS-i tööle 1996. aastal, olles aastatel 2002 kuni 2005 kontserni juhatuse liige ning IT ja arendusdirektor. Alates 2005. aastast on Ando olnud Nordecon AS emajärgse Nordic Contractors AS kontserni kuuluva kinnisvaraarendusettevõtte AS Arealis juhatuse liige. Ando Voogma on lõpetanud 1993. aastal Tallinna Tehnikaülikooli tööstus ja tsiviilehituse eriala. Nordecon AS-i juhatuse liikmena, alates 1. august 2017, vastutab Ando Voogma Nordecon AS-i müügi- ja ettevalmistustegevuse eest.

Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse: MTÜ Lilleoru (juhatuse).

Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes: puudub.

Info nõukogu ja juhatuse liikmete poolt omatud aktsiate kohta on toodud tegevusaruande peatükis „Aktsia ja aktsionärid“.

Ausad äritavad

Aus, läbipaistev ja eetiline käitumine on osa Kontserni organisatsioonikultuurist, samuti tegutsemise vastavalt kehtivatele seadustele ja regulatsioonidele. Kontsernis valitseb nulltolerants huvide konflikti, korruptiivse käitumise ja ebaausa konkurentsi osas ning see on selgelt välja öeldud nii töötajatele kui ka väliste partnerite jaoks.

„Avatus“ ja „usaldusväärsus“ on Kontserni väärtused.

Avatus

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

Usaldusväärsus

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

Läbipaistvus algab organisatsioonisisestest kultuurist ja töökorraldusest. 2018. aastal tehti Kontsernis jõulisi samme avatud ja selge suhtluse soodustamiseks meeskondades ja üksuste üleselt. Bauhubi nimelise infosüsteemi laiendamise kasutuselevõtt on muutnud omavahelist infojagamist, kogemuste ja teadmiste vahetamist, hangete läbiviimist ja ehitusega seotud dokumentatsiooni haldamist korrektsemaks, süsteemsemaks ja lihtsamaks.

Läbipaistvus ja ausameelsus. Börsiettevõtteks on Kontserni jaoks eriti oluline järgida läbipaistvuse ja juhtimiskvaliteedi põhimõtteid. Usaldusväärse maine hoidmiseks tellijate ja koostööpartnerite seas on Kontsernile oluline avatud ja ausameelne suhtlus kõigi oma huvigruppidega. Iseäranis välisturgudel toetab usalduslik maine tellijate poolehoidu võitmist. Selline väärtuspõhine juhtimine ja otsustamine aitab riske maandada ning on aluseks kasumlikule äritegevusele.

Aus tegevus ja korrektne maksukäitumine on Kontserni jaoks oluline kogu ehitussektori arengu seisukohast. See on Kontserni võimetus toetada ja edendada ausat konkurentsi ehitusturul.

tööohutuslaste puudustega. Maanteeametilt saadi veokite koormuspiirangute ületamise kohta kaks trahviteatist, mille tasusid juhtumite eest vastutavad alltöövõtjad.

Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne

Nordecon AS järgib Nasdaq Tallinna börsi poolt kinnitatud Head Ühingujuhtimise Tava (HÜT) alates oma aktsiate noteerimisest 18. mail 2006. Käesolev aruanne kirjeldab Nordecon AS-i juhtimist 2018. aastal ning selle vastavust HÜT juhistele. Hea ühingujuhtimise nõuded on emitendile järgimiseks soovituslikud ning nendest eemaldumist selgitab emitent HÜT aruandes. Nordecon AS järgis 2018. aastal HÜT juhiseid, v.a kui aruandes on märgitud teisiti.

Üldkoosolek

Aktsionäride õiguste teostamine

Aktsionäride üldkoosolek on Nordecon AS-i kõrgeim juhtimisorgan. Üldkoosolekud on korralised ja erakorralised. Üldkoosoleku pädevus on sätestatud Eesti Vabariigi äriseadustikus ning Nordecon AS-i põhikirjas. Üldkoosoleku pädevuses on muuhulgas majandusaasta aruande kinnitamine, kasumi jaotamise otsustamine, põhikirja muutmine, audiitori nimetamine ning nõukogu koosseisu määramine. Aktsionär võib aktsionäride koosolekust osa võtta ja koosolekul hääletada isiklikult või kirjalikku volitust omava esindaja kaudu. Üldkoosolekud toimuvad tööpäevadel ning kohas, mis peaks tagama võimalikult suurele osale aktsionäridest koosolekul osalemise võimaluse.

Aktsionäridel on võimalus esitada küsimusi üldkoosoleku päevakorras nimetatud teemade kohta enne üldkoosoleku toimumise päeva tava- või e-posti aadressil, mis on näidatud üldkoosoleku kokkukutsumise teatel. Põhjendatud küsimustele vastatakse võimalusel enne üldkoosoleku toimumist emitendi veebilehel või üldkoosoleku ajal vastava teema arutelu käigus. 2018. aastal ei esitatud korralise üldkoosoleku eel aktsionäride poolt küsimusi päevakorrapunktide kohta. Küsimusi ja vastuseid esitatud küsimuste kohta säilitatakse veebilehel kuni järgmise üldkoosoleku kohta teabe avaldamiseni.

Emitenti esindasid 2018. aastal toimunud korralisel üldkoosolekul kaks juhatuse liiget, kes osalesid üldkoosolekul ning olid selle toimumise ajal aktsionäridele kättesaadavad. Ettekandega majandustulemuse kohta esines juhatuse esimees Gerd Müller, kes vastas seejärel ka aktsionäride küsimustele.

Nordecon AS-i kõik aktsiad on nimelised lihtaktsiad. Aktsionäri ei ole õigust nõuda nimelise aktsia kohta aktsiatähe väljaandmist. Aktsionäri ei ole õigust nõuda nimelise aktsia vahetamist esitajaaktsia vastu. Aktsiad on vabalt võõrandatavad ning neid võib pantida. Nordecon AS-i juhatusele ei ole teada, et aktsionäride omavahelistes lepingutes oleks sätestatud aktsiate võõrandamise piiranguid. Aktsionäri surma korral läheb aktsia üle tema pärijale. Nordecon AS-i suhtes loetakse aktsia üle läinuks alates omandaja aktsiaraamatusse kandmise hetkest.

Nordecon AS täitis 2018. aastal aktsionäride õiguste teostamisel HÜT punkti 1.1 alapunktide juhiseid.

Üldkoosoleku kokkukutsumine ja avaldatav teave

Nordecon AS-i aktsionäride korraline üldkoosolek toimus 23. mail 2018. Korraline üldkoosolek peeti Tallinnas Radisson Blu Hotel Olümpia konverentsikeskuses, algusega kell 10.00. Üldkoosoleku kutsus kokku Nordecon AS-i juhatuse.

Üldkoosoleku kokkukutsumise teates avalikustatakse koosoleku kokkukutsumise põhjus ja kokkukutsumise ettepaneku tegijad. Teade korralise aktsionäride üldkoosoleku kokkukutsumise kohta avaldatakse üleriigilise levikuga päevalehes vähemalt kolm nädalat ja erakorralise koosoleku kokkukutsumise kohta vähemalt üks nädal enne koosoleku toimumist. Samuti avalikustatakse üldkoosoleku toimumise teade Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemi kaudu ja emitendi veebilehel. Teates on näidatud koht, kus aktsionärid saavad tutvuda majandusaasta aruandega ja muude dokumentidega, mis on olulised üldkoosolekul otsuste tegemiseks. Kõik dokumendid tehakse kättesaadavaks ka emitendi koduleheküljel www.nordecon.com.

Ettevõtte esitab üldkoosoleku kokkukutsumise põhjused ja selgitused nende punktide kohta, mille sisuks on olulised muudatused (nt põhikirja muutmine, erakorralised tehingud). Aktsionäridel võimaldatakse tutvuda ka andmetega selle kohta, mida aktsionärid on seoses üldkoosoleku toimumisega ja päevakorra punktidega emitendilt küsinud.

Samaaegselt seaduses sätestatud üldkoosoleku kokkukutsumise tingimuste täitmisega avalikustab juhatuse emitendi veebilehel päevakorraga seotud olulise teabe, mis on talle esitatud või muul viisil kättesaadav, mis on vajalik üldkoosolekul otsuste tegemiseks.

Olenevalt üldkoosoleku päevakorrast loetakse oluliseks teabeks kasumi jaotamise ettepanek, muudetava põhikirja eelnõu koos muudatuste ära märkimisega, väärtpaberite emiteerimise või muude äriühinguga seotud tehingute (ühinemine, vara müük jms) olulised tingimused ja lepingud või nende kavandid, andmed nõukogu liikme kandidaadi ja audiitori kandidaadi kohta jms.

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

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

Nordecon AS täitis 2018. aastal üldkoosoleku kokkukutsumisel ja avalikustatava teabe osas HÜT punkti 1.2 alapunktide juhiseid.

Üldkoosoleku läbiviimine

Üldkoosoleku läbiviimise keeleks on eesti keel. Üldkoosoleku juhatajaks ei valita nõukogu ega juhatuse liiget. Aruandeperioodil viis üldkoosoleku juhatamise läbi emitendiga mitteseotud isik.

Üldkoosolekul osalevad reeglina juhatuse liikmed, nõukogu esimees ning võimalusel ka nõukogu liikmed ja vähemalt üks audiitoritest. Üldkoosolekul osaleb nõukogu liikme kandidaat, kui ta ei ole varem nõukogu liige olnud, ja audiitori kandidaat. 2018. aasta korralisel üldkoosolekul osalesid juhatuse esimees Gerd Müller ja juhatuse liige Maret Tambek ning nõukogu esimees Toomas Luman ja nõukogu liige Andri Hõbemägi.

Kasumi jaotamist arutatakse üldkoosolekul eraldiseisva punktina ja selle kohta võetakse vastu eraldi otsus.

Nordecon AS täitis 2018. aastal üldkoosoleku läbiviimise osas HÜT punkti 1.3 alapunktide juhiseid, v.a 1.3.3 ja 1.3.2. Ettevõtte ei pidanud majanduslikult mõistlikuks teha üldkoosoleku jälgimist ja sellest osavõttu võimalikuks interneti kaudu. Nordecon AS-i juhatuse liikmed Priit Luman ja Ando Voogma ning audiitor ei osalenud korraliselt üldkoosolekul.

Juhatus

Juhatus ülesanded

Juhatus on Nordecon AS-i juhtimisorgan, mis igapäevaselt juhib ja esindab äriühingut. Põhikirja kohaselt võib ettevõtet esindada kõigis õigustoimingutes iga juhatuse liige. Juhatus lähtub otsustamisel emitendi ja kõikide aktsionäride parimatest huvidest ning kohustub tagama emitendi jätkusuutliku arengu vastavalt seatud eesmärkidele ja strateegiale. Juhatus tagab emitendi tegevusvaldkonnast lähtudes emitendi tegevuses sobiva riskijuhtimise ja sisekontrolli toimimise.

Tõhusa riskijuhtimise ja sisekontrolli tagamiseks juhatas:

- analüüsib emitendi tegevus- ja finantseesmärkidega seotud riske (sh keskkonna- ja konkurentsialaseid ning õiguslikke riske);
- koostab vastavad sise-eeskirjad;
- töötab välja juhtimisotsuste tegemiseks vajalike finantsaruannete vormid ja koostamisjuhised;
- korraldab kontroll- ja aruandlussüsteemi toimimist.

Juhatus peab järgima Nordecon AS-i nõukogu seaduslikke korraldusi. Juhatus teeb oma parima tagamaks, et Kontserni emaettevõtte ja kõik temaga ühte konsolideerimisgruppi kuuluvad äriühingud järgiksid oma tegevuses kehtivaid õigusakte.

2018. aastal toimus Nordecon AS-i juhatuse ning nõukogu vahel nõutaval tasemel infovahetus, mille üheks osaks olid ka juhatuse regulaarsed ülevaated nõukogule Nordecon AS-i ja kontserni äritegevusest ning finantsseisust.

Nordecon AS täitis 2018. aastal juhatuse ülesannete osas HÜT punkti 2.1 alapunktide juhiseid.

Juhatuse koosseis ja tasustamine

Juhatuse koosseis

Nõukogu nimetab ja kutsub tagasi juhatuse liikmed ning määrab nende hulgast juhatuse esimehe. Juhatuse liikmeid võib põhikirja kohaselt olla üks kuni viis ning nad valitakse kolmeks aastaks.

Juhatus või nõukogu eristab iga juhatuse liikme vastutusvaldkonna, piiritledes iga juhatuse liikme tööülesanded ja volitused võimalikult täpselt. Samuti määratakse kindlaks juhatuse liikmete vahelise koostöö alused. Juhatuse liige võib osaleda emitendi konsolideerimisgrupi ettevõtete nõukogude töös. Juhatuse liikmega sõlmib tema ülesannete täitmiseks teenistuslepingu nõukogu esimees.

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

2018. aastal oli juhatuse koosseis alljärgnev:

Nimi	Amet/vastutusvaldkond	Teenistusaja algus	Teenistusaja lõpp
Gerd Müller	Juhatuse esimees Nordecon AS-i ja kontserni üldjuhtimine	08.01.2018	06.01.2021
Priit Luman	Juhatuse liige Kontserni välisturgude juhtimine	01.05.2017	30.04.2020
Maret Tambek	Juhatuse liige Nordecon AS-i finants- ja tugiteenuste juhtimine	01.05.2017	30.04.2020
Ando Voogma	Juhatuse liige Nordecon AS-i müügi- ja ettevalmistustegevuse juhtimine	01.08.2017	31.07.2020
Erkki Suurorg	Juhatuse liige Nordecon AS-i ehitustegevuse juhtimine	05.08.2002	31.03.2018

Juhatuse tasustamine

Juhatuse liikmele makstakse teenistuslepingus fikseeritud igakuist teenistustasu. Juhatuse tasustamise otsustamisel lähtub nõukogu hinnangust juhatuse liikmete tegevusele. Juhatuse liikmete tegevuse hindamisel võtab nõukogu eelkõige arvesse konkreetse juhatuse liikme tööülesandeid ja tegevust, kogu juhatuse tegevust, samuti emitendi majandusliikku olukorda, äritegevuse hetkeseisu ja tulevikusuundi ning võrdleb neid vajadusel teiste samasse majandussektoris kuuluvate äriühingute vastavate näitajatega. Teenistustasu sisaldab 10% ulatuses tasu konkurentsikeelu järgimise eest.

Teenistuslepingu kohaselt on juhatuse liikmel võimalus saada teenistustasule lisaks veel alljärgnevaid rahalisi lisatasusid (vt ka lisa 35):

- Tulemustasu igaks majandusaastaks püstitatud eesmärkide täitmise eest. Tulemustasu aluseks on vastavalt juhatuse liikme vastutusvaldkonnale, kas konsolideeritud või kontserni tegevusturu/ettevõtte EBITDA (ärikasum, millele on liidetud majandusaastal arvestatud kulum) tase enne juhatuse liikmete tulemustasu arvutamise mõju. Igale eesmärgistatud EBITDA tasemele on kehtestatud koefitsient, mis korrutatakse teenistustasuga leidmaks tulemustasu summa.

Tulemustasu ei maksta, kui vastavaks perioodiks kehtestatud eesmärgid ei saavutata või tulemustasu määramisel on tuginetud andmetele, mis osutusid (nt pärast auditeerimist) olulisel määral ebaõigeks.

- Hüvitis teenistuslepingu lõppemise järgselt konkurentsikeelu järgimise eest (juhatuse liikmel kuni 6 kordne ja juhatuse esimehel kuni 12 kordne kuu keskmine teenistustasu koos tulemustasudega).

Tasu maksmine on põhjendatud konkurentsikeelu rakendamisega juhatuse liikme edasise tegevuse suhtes perioodil, mille eest hüvitist makstakse.

- Hüvitis teenistuslepingu lõppemisel (juhatuse liikmel kuni 6 kordne ja juhatuse esimehel kuni 12 kordne kuu keskmine teenistustasu koos tulemustasudega).

Teenistuslepingu lõppemisel ei maksta hüvitist, kui lepingu lõpetamine toimub juhatuse liikme initsiatiivil, juhatuse liige kutsutakse tagasi seoses seaduse rikkumisega, juhatuse liige rikub teenistuslepingut või juhatuse liige on tekitanud oma tegevusega emitendile otsest kahju. Samuti ei maksta hüvitist, kui juhatuse liikme teenistuslepingut pikendatakse poolte kokkuleppel järgmiseks teenistusperioodiks.

2018. a. toimunud aktsionäride üldkoosolekul muudeti juhatuse liikmetele suunatud aktsiaoptiooni programmi. Selle raames on juhatuse esimehel võimalik soetada 200 000 ja juhatuse liikmetel 129 500 Nordecon AS aktsiat.

Optsoone on õigus teostada pärast kolmeaastase perioodi möödumist optsoonilepingu sõlmimisest, ent igal juhul mitte enne Nordecon AS 2020. a majandusaasta aruande kinnitamist Nordecon AS aktsionäride üldkoosoleku poolt optsoonilepingus ja optsoonitingimustes sätestatud korras. Aktsioptsoone ei ole õigust võõrandada. Juhatuse liikmetel on optiooni teostamine seotud Kontserni EBITDA (alates 6 083 tuhandest eurost kuni 12 167 tuhande euron) eesmärgiga 2020. aastaks.

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud moodustasid 2018. aastal 656 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 217 tuhat eurot (2017: vastavalt 1 001 tuhat eurot ja 330 tuhat eurot).

Nordecon AS on 2018. aastal täitnud juhatuse koosseisu ja tasu osas HÜT punkti 2.2 alapunktide juhiseid, v.a 2.2.7. Ettevõtte ei avalikusta eraldi juhatuse liikmete individuaalseid tasusid, kuna peab seda väheoluliseks ning liiga tundlikuks infoks teravates konkurentsitingimustes.

Huvide konflikt

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

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

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

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

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

Nordecon AS täitis 2018. aastal juhatuse huvide konfliktide osas HÜT punkti 2.3 alapunktide juhiseid.

Nõukogu

Nõukogu ülesanded

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

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

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

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

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

Nõukogu töö korraldab nõukogu esimees. Nõukogu esimees määrab kindlaks nõukogu koosoleku päevakorra, juhatab nõukogu koosolekuid, jälgib nõukogu töö tõhusust, korraldab andmete operatiivset edastamist nõukogu liikmetele, tagab, et nõukogul oleks piisav aeg otsuste ettevalmistamiseks ja andmetega tutvumiseks ja esindab nõukogu suhtlemisel emitendi juhatusega. 2018. aastal toimus kokku 5 nõukogu koosolekut, millest kahel nõukogu liikmete osavõtt oli 100%line ning kolmel 80%line. Lisaks toimus kuus korda elektrooniline otsustamine, milles nõukogu osales täies koosseisus.

Nordecon AS täitis 2018. aastal nõukogu ülesannete osas HÜT punkti 3.1 alapunktide juhiseid.

Nõukogu koosseis ja tasustamine

Nõukogu liikmeteks valitakse isikud, kellel on nõukogu töös osalemiseks piisavad teadmised ja kogemused. Nõukogu liikme valimisel võetakse arvesse nõukogu ja emitendi tegevuse iseloomu, võimalikku ohtu huvide konflikti tekkimiseks ning vajadusel ka isiku vanust. Nõukogu koosseis peab olema piisavalt väike efektiivse juhtimise tagamiseks ning piisavalt suur vajaliku oskusteabe kaasamiseks.

Põhikirjas nõutav nõukogu liikmete arv on kolm kuni seitse. Nõukogu liikmete arvu otsustab aktsionäride üldkoosolek. Nõukogu liikmed nimetatakse üldkoosoleku poolt viieks aastaks. Nõukogu liikmed valivad endi hulgast nõukogu esimehe.

2018. aastal oli nõukogu koosseis alljärgnev:

Nimi	Amet	Teenistusaja algus	Teenistusaja lõpp
Toomas Luman	Nõukogu esimees, AS Nordic Contractors esindaja	09.01.2006	20.05.2020
Andri Hõbemägi	Nõukogu aseesimees, AS Nordic Contractors esindaja	25.05.2013	24.05.2023
Vello Kahro	Nõukogu liige, AS Nordic Contractors esindaja	20.05.2015	20.05.2020
Sandor Liive	Nõukogu liige, sõltumatu liige	20.05.2015	20.05.2020
Meelis Milder	Nõukogu liige, sõltumatu liige	09.01.2006	20.05.2020

Nõukogu liikmete tasu ja selle maksmise korra otsustamisel võtab üldkoosolek arvesse nõukogu tööülesandeid ja nende ulatust, samuti emitendi majanduslikku olukorda. Lähtuvalt nõukogu töö iseloomust võib tasu suuruse otsustamisel võtta arvesse ka nõukogu esimehe tööga seotud erisusi.

Nordecon AS-i aktsionäride 24.05.2017 üldkoosoleku otsuse kohaselt on alates 01.07.2017 nõukogu esimehe igakuine põhitasu 9 000 eurot, nõukogu aseesimehe põhitasu 3 000 eurot ja ülejäänud nõukogu liikmete põhitasu 1 200 eurot kuus. Lisaks põhitasudele on 28.05.2012 üldkoosoleku otsusega kehtestatud nõukogu esimehele ja nõukogu aseesimehele tulemustasu Nordecon AS-i majandusaasta eesmärkide täitmise eest vastavalt Nordecon AS-i juhatuse liikmele kehtestatud tulemustasu arvestamise ja maksmise põhimõtetele. Nõukogu esimehele makstav tulemustasu ei või ületada 2/3 ja nõukogu aseesimehe makstav tulemustasu ei või ületada 1/3 juhatuse liikmele arvestatud tulemustasust.

Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud moodustasid 2018. aastal 187 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 62 tuhat eurot (2017: vastavalt 167 tuhat eurot ja 55 tuhat eurot).

Nordecon AS täitis 2018. aastal nõukogu ülesannete osas HÜT punkti 3.2 alapunktide juhiseid.

Huvide konflikt

Nõukogu liikmed väldivad huvide konflikti tekkimist oma tegevuses. Nõukogu liige eelistab oma tegevuses nõukogu liikmena emitendi huviseid isiklikele või kolmanda isiku huvidele. Nõukogu liige ei kasuta isiklikes huvides ärilisi pakkumisi, mis on suunatud emitendile.

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

Nordecon AS täitis 2018. aastal nõukogu ülesannete osas HÜT punkti 3.3 alapunktide juhiseid.

Juhatus ja nõukogu koostöö

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

Juhatus ja nõukogu on teinud 2018. aastal aktiivset koostööd, et jälgida emitendi arengukava täitmist ning strateegiliste eesmärkide saavutamist. 2018. aastal kinnitas nõukogu uuendatud strateegia aastateks 2019-2022. Juhatuse lähtub emitendi juhtimisel nõukogu poolt antud strateegilistest juhistest ning arutab nõukoguga strateegilisi juhtimisküsimusi kindlate ajavahemike tagant.

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

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

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

Nordecon AS täitis 2018. aastal juhatuse ja nõukogu koostöö osas HÜT punktide 4.1-4.3 alapunktide juhiseid.

Mitmekesisuspoliitika rakendamine

Eesti Raamatupidamisseaduse § 24² lg 4 kohaselt peab suurettevõtja, kelle emiteeritud hääleõigust andvad väärt-paberid on võetud kauplemisele Eesti või muu lepinguriigi reguleeritud väärt-paberiturule, ühingujuhtimise aruandes kirjeldama äriühingu juhatuse ja kõrgemas juhtorganis ellu viidavat mitmekesisuspoliitikat ning selle rakendamise tulemusi aruandeaastal. Kui mitmekesisuspoliitikat aruandeaastal rakendatud ei ole, tuleb selle põhjuseid selgitada ühingujuhtimise aruandes.

Kontsern ei rakendanud 2018. aastal mitmekesisuspoliitikat, kuna peab nii juhtide kui ka töötajate valikul silmas alati Kontserni huve, lähtudes valikute tegemisel haridusest, oskustest ja varasematest töökogumustest. Samas järgib Kontsern põhimõtet mitte diskrimineerida kandidaate soolisel või muudel alustel.

Teabe avaldamine

Teabe avalikustamine veebilehel ja börsi infosüsteemis

Nordecon AS taotleb aktsionäridele teabe avaldamisel maksimaalselt võrdset kohtlemist ja olulistest asjaoludest kohest teavitamist. Aktsionäride võrdse kohtlemise põhimõtte ei võta emitendilt õigust viivitada siseteabe avaldamisega ega edastada avalikustamata siseteavet selle saamiseks õigustatud isikutele. Emitendi peamised infokanalid aktsionäride ja investorite teavitamisel on Nasdaq Tallinna börsi infosüsteem ja emitendi veebileht www.nordecon.com. Kasutatavates infokanalites avalikustatakse teave üheaegselt nii eesti kui ka inglise keeles.

Avalikustatava teabe osas lähtutakse Nasdaq Tallinna börsi reglemendist ja väärt-paberituru seadusest. Ettevõtte on määranud olulistest ehituslepingutest teavitamise piirmääraks 2018. aastal 3,2 miljonit eurot. 2018. aastal avalikustas Nordecon AS 33 börsiteadet samaaegselt Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemi ning emitendi kodulehe kaudu.

Nordecon AS on avalikustanud oma veebilehel ja börsi infosüsteemis eraldi teadaandena finantskalendri, s.o aasta jooksva avalikustamisele kuuluva teabe (sh aastaaruanne, vahearuanded, üldkoosoleku kokkukutsumise teade) avalikustamise kuupäevad või avalikustamisaeg. Lisaks on emitendi veebilehel avalikustatud HÜT punktis 5.3 märgitud info, mis puudutab konkreetseid aruandeid või informatsiooni.

Kohtumised investorite ja finantsanalüütikutega

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

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

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

Nordecon AS täitis 2018. aastal teabe avaldamise osas HÜT peatükk 5 juhiseid v.a järgmised punktid:

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

Ettevõtte on arvamisel, et on loonud veebilehel info avalikustamisega ning vastutuleliku suhtumisega aktsionäridesse piisavalt head alternatiivid ja tingimused, et tagada aktsionäridele võrdne info kättesaadavus. Ettevõtte ei jaga kohtumistel investorite või finantsanalüütikutega siseinfot ning lähtub info edastamisel avalikustatud finantsinformatsioonist ja avalikustatud presentatsioonidest.

Finantsaruandlus ja auditeerimine

Finantsaruandlus

Finantsaruannete koostamise kohustus on Nordecon AS-i juhatusel. Nordecon AS-i konsolideeritud raamatupidamisaruanded koostatakse kooskõlas rahvusvaheliste finantsarvestuse standarditega, nagu need on Euroopa Liidu poolt kasutamiseks vastu võetud (IFRS EL). Raamatupidamisaruanded koostatakse ja esitatakse kinnitamiseks Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, väärtpaberibörsi reeglistikes, äriseadustikus ning muudes seadusaktides sätestatud nõuete kohaselt.

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

Juhatus ja nõukogu poolt kinnitatud aruanne esitatakse aktsionäridele tutvumiseks koos äriseadustiku § 331 lõikes 1 nimetatud nõukogu kirjaliku aruandega selle kohta.

Nordecon AS on avalikustanud raamatupidamise aastaaruandes (lisa 12) finantsinfo nende ettevõtete kohta, mis ei ole konsolideeritud, kuid milles emitendil on oluline osalus ning tehingud aktsionäridega (lisa 37).

Nordecon AS täitis 2018. aastal aruandluse osas HÜT punkti 6.1 alapunktide juhiseid, v.a 6.1.1.

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

Auditeerimine

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

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

Audiitoriga sõlmitud lepingus on määratletud audiitori tööülesanded, ajakava ja tasu. Sõlmitud lepingu kohaselt teostab audiitor auditi vastavalt rahvusvahelistele auditeerimisstandarditele (Eesti). Audiitoril on võimaldatud anda hinnang ettevõtte tegevusele ilma ettevõttepoolsete takistusteta.

Lisaks auditi teenustele oleme oma audiitoritelt 2018. aastal ostnud maksu- ja õigusnõustamist, kooolitus- ning majandusaasta aruande tõlketeenust. Nordecon AS tasus 2018. aastal audiitoritele teenuste eest kokku 52 tuhat eurot.

Audiitor andis nõukogu poolt moodustatud auditikomiteele kirjaliku ülevaate ettevõtte 2018. aasta auditeerimise käigust, tehtud tähelepanekutest ning muudest olulistest teemadest, mida arutati ettevõtte juhatusega.

Nordecon AS täitis 2018. aastal auditeerimise osas HÜT punkti 6.2 alapunktide juhiseid.

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 euronini 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.

Aktsiakapitali vähendamine

14. septembril 2018 kanti äriregistrisse Nordecon AS-i aktsiakapitali vähendamine 23. mail 2018 toimunud aktsionäride üldkoosoleku otsuse alusel.

Aktsionäride üldkoosoleku otsuse kohaselt otsustati vähendada Nordecon AS-i aktsiakapitali 1 942 528,98 euro võrra 18 263 543,68 eurolt 16 321 014,70 euronini. Aktsiakapitali vähendati aktsiate arvestusliku väärtuse vähendamise teel 0,06 euro võrra aktsia kohta. Aktsiaseltsi aktsiate koguarv ei muutu ning aktsiate arvestuslik väärtus vähenes võrdeliselt aktsiakapitali vähendamisega. Aktsiakapitali vähendamise tulemusena on Nordecon AS-i aktsiakapitali suurus 16 321 014,70 eurot, mis jaguneb 32 375 483 nimiväärtuseta aktsiaks.

Aktsiakapitali vähendamine summas 0,06 eurot aktsia kohta maksti aktsionäridele välja 18. detsembril 2018. Nordecon AS-ile kuuluvate oma aktsiate eest aktsiaseltsile väljamakseid ei tehtud.

Aktsiatega kauplemise koondtulemused

Väärtpaberi kauplemisajalugu

Hind (EUR)	2018	2017	2016	2015	2014
Avamishind	1,25	1,34	1,03	1,02	1,05
Kõrgeim	1,29	1,46	1,35	1,14	1,09
Keskmine	1,10	1,30	1,14	1,05	1,02
Madalaim	0,89	1,20	0,98	0,98	0,93
Viimane sulgemishind	0,89	1,23	1,33	1,05	1,06
Kaubeldud aktsiaid (tk)	1 707 399	1 977 849	1 162 430	1 656 376	1 799 724
Tehingute maht, mln EUR	1,93	2,60	1,3	1,71	1,85
Noteeritud aktsiate arv (31.12.), tuhat tükki	32 375	32 375	32 375	32 375	32 375
Turuväärtus (31.12.), mln EUR	28,81	39,82	43,06	33,99	34,32

Aksia väärtuse suhtarvud

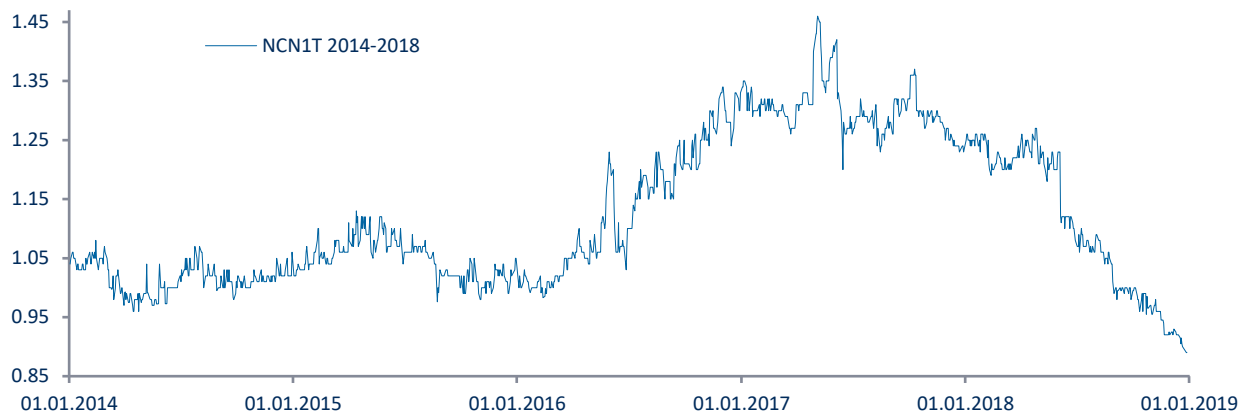
Suhtarv	2018	2017	2016	2015	2014
P/E	8,3	27,4	13,3	180,4	16,7
P/B	0,9	1,1	1,1	0,9	0,9

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

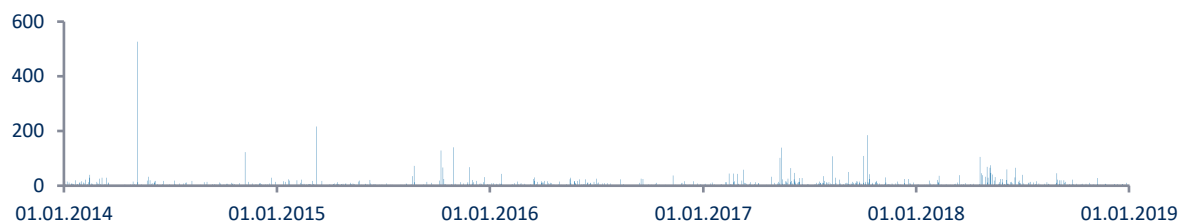
P/B = aktsia aasta viimane sulgemishind / (emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital/ aktsiate arv)

Nordecon AS-i aktsia hinna ja tehingute mahtude dünaamika aastatel 2014-2018

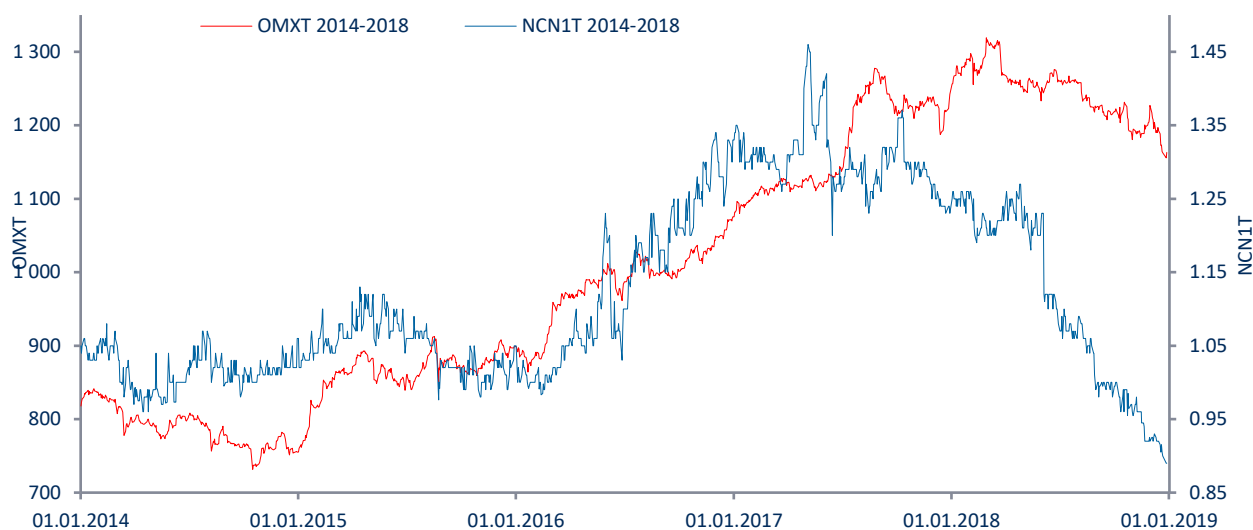
Aktisahinna liikumine eurodes



Tehingute päevakäibed tuhandetes eurodes



Aktisahinna muutumine võrreldes peamise võrdlusindeksiga OMX Tallinn aastatel 2014-2018



Indeks/aktsia	01.01.2014*	31.12.2018	+/-%
OMX Tallinn	817,72	1 162,86	42,21%
NCN1T	1,05 EUR	0,89 EUR	-15,24%

* Nasdaq Tallinna börsi sulgemishind ja OMXT indeksi väärtus seisuga 31.12.2013.

Aktsionäride struktuur

Nordecon AS-i suurimad aktsionärid seisuga 31.12.2018

Aktsionär	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
AS Nordic Contractors	16 507 464	50,99
Luksusjaht AS	4 211 925	13,01
ING Luxembourg S.A.	1 383 063	4,27
Rondam AS	1 000 000	3,09
SEB Pank AS kliendid	710 000	2,19
ASM Investments OÜ	519 600	1,60
Mati Kalme	500 000	1,54
State Street Bank and Trust Omnibus Account A Fund	368 656	1,14
Ain Tromp	303 960	0,94
Lembit Talpsepp	291 103	0,91

Nordecon AS-i aktsionäride struktuur seisuga 31.12.2018

	Aktsionäride arv (tk)	Osalus (%)
Aktsionärid osalusega > 5%	2	64,00
Aktsionärid osalusega 1%-5%	6	13,84
Aktsionärid osalusega < 1%	1 846	19,54
Omaaktsiad	1	2,62
Kokku	1 855	100

Aktsionäride struktuur tegevusalade ja juriidilise vormi järgi seisuga 31.12.2018:

Tegevusala ja juriidiline vorm	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Juriidilistest isikutest ettevõtted	24 583 960	75,93
Füüsilised isikud	4 593 709	14,19
Finantsasutused (pangad, investeerimisfondid)	2 942 814	9,09
Kindlustusseltsid	255 000	0,79
Kokku	32 375 483	100

Nordecon AS-i nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad seisuga 31.12.2018

Nõukogu		Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Toomas Luman (AS Nordic Contractors, OÜ Luman ja Pojad)*	Nõukogu esimees	16 579 144	51,21
Andri Hõbemägi	Nõukogu liige	50 000	0,15
Vello Kahro	Nõukogu liige	10 000	0,03
Sandor Liive	Nõukogu liige	0	0,00
Meelis Milder	Nõukogu liige	0	0,00
Kokku		16 639 144	51,39

* Erasiku poolt kontrollitud ettevõtted

Nordecon AS juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad seisuga 31.12.2018:

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

Aksiaoptsioonid

27.05.2014 toimunud aktsionäride üldkoosolek kiitis heaks aksiaoptsiooni 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 aksiaoptsiooni programmi raames aksiaoptsioone 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.

Aksiaoptsiooni 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 euronini ning soetas samas mahus ning hinnaga omaaktsiad.

24.05.2017 toimunud aktsionäride üldkoosolekul kinnitati aksiaoptsiooni 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 aksiaoptsiooni väljastamise hetkel juhatusse kuulunud isikutele.

23.05.2018 toimunud aktsionäride üldkoosolek kiitis heaks aksiaoptsiooni 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 euronini) 2020. aastaks seatud eesmärgiga.

Seisuga 31.12.2018 on realiseeritud ja kehtivuse kaotanud aksiaoptsioone vastavalt 229 857 ja 800 398 aktsia ulatuses ning realiseerimata on aksiaoptsioone 588 500 aktsia ulatuses.

Aktsiatega seotud piirangud

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

Dividendipoliitika

Nordecon AS-i poolt eelmistel aastatel aktsionäridele makstud dividendid:

Väljamaksmise aasta	Väljamakstud dividendid EUR '000	Aktsiate arv tuhandetes	Dividend aktsia kohta EUR	Dividendi määr puhaskasumist*
2014	923	30 757	0,03	19,9%
2015	923	30 757	0,03	47,2%
2016	923	30 757	0,03	515,6%
2017	1 384	30 913	0,045	45,5%
2018	1 859	31 529	0,06	133,9%

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

Nordecon AS vähendas 2018. aastal aktsiakapitali 1 943 tuhat eurot (0,06 eurot aktsia kohta). Aktsiakapitali vähendamise väljamakse tehti aktsionäridele 2018. aasta detsembris (vt ka tegevusaruande peatükk „Aktsia ja aktsionärid“).

Juhatus eettepaneku kohaselt võiks käesoleval aastal 2018. aasta eest dividendideks maksta 0,06 eurot aktsia kohta (kokku 1 892 tuhat eurot). Oma aktsiad ei anna aktsiaseltsile mingeid aktsionäriõigusi.

Väljamakstavate dividendide ettepaneku tegemisel arvestab juhatus eelkõige:

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

Aktsiakapitali vähendamine

Aruande koostamise perioodil on tuumikaktsionär informeerinud juhatuset oma plaanist esitada aktsionäride korralisele üldkoosolekule ettepanek vähendada aktsiakapitali 1 943 tuhat eurot (0,06 eurot ühe aktsia kohta). Kirjeldatud otsuse vastuvõtmisel väheneb aktsiakapital 16 321 tuhandelt eurolt 14 378 tuhandele eurole. Aktsiakapitali vähendamaks aktsiate arvestusliku väärtuse vähendamise teel, aktsiate arv jääks samaks, 32 375 483 aktsiat, s.h. seisuga 31.12.2018 846 898 omaaktsiat.

Vastavalt põhikirjale on Nordecon AS-i miinimumaktsiakapital 8 000 tuhat eurot ning maksimumaktsiakapital 32 000 tuhat eurot. Uue, vähendatud, aktsiakapitali suurus oleks vastavuses ettevõtte põhikirjaga.

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei kaasne tulumaksu tasumise kohustust aktsiakapitali sissemaksete vähendamisel omakapitalist tehtud väljamaksete summa osalt, mis ei ületa omakapitali tehtud sissemakseid. Nordecon AS-i tehtud sissemaksed on suuremad, kui võimalik aktsiakapitali vähendamine.

Juhatus kinnitus ja allkirjad tegevusaruandele

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

Gerd Müller juhatusesimees



18.04.2019

Priit Luman juhatuseliige



18.04.2019

Maret Tambek juhatuseliige



18.04.2019

Ando Voogma juhatuseliige



18.04.2019

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

EUR '000	Lisa	31.12.2018	31.12.2017
VARA			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	8	7 678	8 915
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	9	31 627	35 193
Ettemaksed	10	1 383	1 642
Varud	11	20 444	23 230
Käibevara kokku		61 132	68 980
Põhivara			
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	12	2 266	1 888
Pikaajalised finantsinvesteeringud		26	26
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	9	8 225	8 950
Kinnisvarainvesteeringud	13	5 526	4 929
Materiaalne põhivara	14	12 288	12 566
Immateriaalne põhivara	15	14 674	14 639
Põhivara kokku		43 005	42 998
VARA KOKKU		104 137	111 978
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	16	9 374	16 197
Võlad hankijatele	18	34 954	36 057
Muud võlad	19	5 187	5 654
Ettemaksed	20	3 932	3 651
Eraldised	21	1 013	533
Lühiajalised kohustused kokku		54 460	62 092
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	16	14 830	13 955
Võlad hankijatele	18	98	98
Muud võlad	19	71	71
Eraldised	21	969	1 273
Pikaajalised kohustused kokku		15 968	15 397
KOHUSTUSED KOKKU		70 428	77 489
OMAKAPITAL			
Aktsiakapital	22	16 321	18 263
Omaaktsiad		-693	-1 349
Ülekurss		618	589
Kohustuslik reservkapital	22	2 554	2 554
Realiseerumata kursivahed	22	1 992	1 995
Jaotamata kasum		10 896	11 086
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital		31 688	33 138
Mittekontrolliv osalus		2 021	1 351
OMAKAPITAL KOKKU		33 709	34 489
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		104 137	111 978

Lisad lehekülgedel 67-122 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 18.04.2019
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

EUR '000	Lisa	2018	2017
Müügitulu	25, 28	223 496	231 387
Müüdnud teenuste ja kaupade kulu	29	-213 463	-222 692
Brutokasum		10 033	8 695
Turunduskulud		-626	-623
Üldhalduskulud	30	-6 725	-6 936
Muud äritulud	31	1 471	107
Muud ärikulud	31	-122	-141
Ärikasum		4 031	1 102
Finantstulud	32	431	2 901
Finantskulud	32	-909	-1 570
Finantstulud ja -kulud kokku		-478	1 331
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum	12	835	485
Maksustamiseelne kasum		4 388	2 918
Tulumaks	33	-567	-1 193
Puhaskasum		3 821	1 725
Muu koondkasum:			
Tulevikus ümber klassifitseeritavad kirjed puhaskasumisse või -kahjumisse			
Realiseerumata kursivahed		-3	446
Kokku muu koondkasum		-3	446
KOKKU KOONDKASUM		3 818	2 171
Puhaskasum:			
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa	23	3 381	1 388
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		440	337
Kokku puhaskasum		3 821	1 725
Koondkasum:			
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa		3 378	1 834
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		440	337
Kokku koondkasum		3 818	2 171
Aruandeperioodi puhaskasum aktsia kohta emaettevõtte aktsionäridele:			
Tavapuhaskasum aktsia kohta (eurodes)	23	0,11	0,04
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	23	0,11	0,04

Lisad lehekülgedel 67-122 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 18.04.2019
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

EUR '000	Lisa	2018	2017
Rahavood äritegevusest			
Laekumised ostjatelt ¹		269 292	268 013
Maksud hankijatele ²		-232 669	-239 592
Makstud käibemaks		-8 269	-6 971
Maksud töötajatele ja töötajate eest		-23 066	-22 593
Makstud tulumaks		-596	-605
Netorahavoog äritegevusest		4 692	-1 748
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetamine		-534	-343
Immateriaalse põhivara soetamine		0	-5
Materiaalse põhivara müük		1 784	49
Kinnisvarainvesteeringu soetamine	13	-88	0
Kinnisvarainvesteeringu müük	13	1 300	0
Tütar- ja ühissettevõtte müük		0	2 744
Antud laenud		-12	-45
Antud laenude laekumised		14	1 739
Saadud dividendid		460	153
Saadud intressid		10	368
Netorahavoog investeerimistegevusest		2 934	4 660
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	16	2 898	9 207
Saadud laenude tagasimaksud	16	-4 671	-4 245
Kapitalirendi maksud	16, 17	-1 879	-2 252
Makstud intressid		-737	-752
Makstud dividendid		-2 627	-4 497
Aktsiakapitali vähendamine		-1 847	-1 384
Omaaktsiate müük		0	153
Netorahavoog finantseerimistegevusest		-8 863	-3 770
Rahavoog kokku		-1 237	-858
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul			
Valuutakursimuutused		0	-13
Raha jäägi muutus		-1 237	-858
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul		7 678	8 915

¹ Laekumised ostjatelt sisaldab ostjate poolt tasutud käibemaksu

² Maksud hankijatele sisaldab tasutud käibemaksu

Lisad lehekülgedel 67-122 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 18.04.2019
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

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 31.12.2016	19 720	-1 550	2 554	564	1 549	13 091	35 928	2 118	38 046	
Perioodi kasum (kahjum)	0	0	0	0	0	1 388	1 388	337	1 725	
Muu koondkasum	0	0	0	0	446	0	446	0	446	
Tehingud omanikega										
Aktsiaoptsoonide realiseerimine	0	153	0	0	0	0	153	0	153	
Väljamakstud dividendid	0	0	0	0	0	-3 393	-3 393	-1 104	-4 497	
Aktsiakapitali vähendamise	-1 457	48	0	25	0	0	-1 384	0	-1 384	
Tehingud omanikega kokku	-1 457	201	0	25	0	-3 393	-4 624	-1 104	-5 728	
Saldo seisuga 31.12.2017	18 263	-1 349	2 554	589	1 995	11 086	33 138	1 351	34 489	
Perioodi kasum (kahjum)	0	0	0	0	0	3 381	3 381	440	3 821	
Muu koondkasum	0	0	0	0	-3	0	-4	0	-4	
Tehingud mitte-kontrolliva osalusega	0	530	0	0	0	-1 746	-1 216	998	-218	
Tehingud omanikega										
Aktsiaoptsoonide realiseerimine	0	71	0	0	0	0	71	0	71	
Väljamakstud dividendid	0	0	0	0	0	-1 859	-1 859	-768	-2 627	
Tühistatud dividendid	0	0	0	0	0	34	34	0	34	
Aktsiakapitali vähendamise	-1 942	55	0	29	0	0	-1 858	0	-1 858	
Tehingud omanikega kokku	-1 942	126	0	29	0	-1 825	-3 612	-768	-4 380	
Saldo seisuga 31.12.2018	16 321	-693	2 554	618	1 992	10 896	31 688	2 021	33 709	

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisa 22.

Lisad lehekülgedel 67-122 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 18.04.2018
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

LISA 1. Kontserni üldine informatsioon

Nordecon AS on Eestis registreeritud äriühing, mille aadress on Pärnu mnt 158/1, Tallinn 11317, Eesti. Nordecon AS-i enamusaksionär ning Nordeconi kontserni kontrolliv ettevõtte on 50,99% suuruse osalusega AS Nordic Contractors, läbi mille Kontsernis lõplikku valitsevat mõju omav isik on Toomas Luman. Nordecon AS-i aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinna börsil alates 2006. aasta 18. maist.

Nordecon AS-i (Emaettevõtte) 31.12.2018 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne hõlmab Emaettevõtet ja tema tütarettevõtteid (edaspidi koos nimetatuna Kontsern) ning Kontserni osalusi sidus- ja ühissetevõtetes. Kontserni peamised tegevusalad on hoonete ja rajatiste ehituse peatöövõtt, strateegiliselt kehtestatud piirides ka kinnisvara arendustegevus. Tütar- ning sidusettevõtte kaudu tegutseb Kontsern lisaks Eestile Ukrainas, Soomes ja Rootsis. Leedus registreeritud tütarettevõtte tegevus on peatatud.

LISA 2. Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused

Vastavuse kinnitus

Nordecon AS-i 2018. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsarvestuse standarditega, nagu need on Euroopa Liidu poolt vastu võetud (IFRS EL). Emaettevõtte põhjaruanded on aastaaruande lisas 38 esitatud seetõttu, et seda nõuab Eesti raamatupidamise seadus.

Kirjeldatud arvestus- ja aruandluspõhimõtteid on rakendatud järjepidevalt kõigi aruandes esitatud perioodide suhtes.

Vastavalt Eesti äriseadustikule kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruanne, mis sisaldab ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, aktsionäride üldkoosolekul. Aktsionäride üldkoosolekul on õigus juhatuse poolt koostatud ja esitatud majandusaasta aruannet mitte heaks kiita ja nõuda uue aruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande avalikustamine on juhatuse poolt heaks kiidetud 18. aprillil 2019.

Väärtuse mõõtmise üldalused

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud kinnisvarainvesteeringud ja tuletisinstrumendid, mida kajastatakse õiglasel väärtusel. Kontserni poolt kasutatavate õiglasel väärtuse mõõtmise meetodite põhjalikum kirjeldus on toodud lisas 5.

Arvestus- ja esitusvaluuta

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

Juhtkonnapoolsed hinnangud ning oluliste arvestuspõhimõtete rakendamisel tehtud otsused

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

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

Kontserni äritegevus oli koondunud 2018. aastal olulises osas Eestisse. Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) kasvas 2018. aastal 3,9% (2017: 4,9%). Kolmandat aastat järjest püsis Eesti majanduskasv üle 3%. Olulise panuse SKP kasvu andis ehitus, töötlev tööstus ning kutse-, teaduse ja tehnikaalane tegevus. Ehitusmahud kohalikul ehitusturul suurenesid kolmandat aastat järjest, 2018. aastal oli kasv 21%. 2018. aastal moodustasid Eesti ehitusettevõtete omal jõul tehtud tööd nii Eestis ja välisriikides kokku jooksevhindades ligikaudu 3 miljardit eurot, mis oli 18% rohkem kui 2017. aastal. Võrreldes 2017. aastaga suurenesid nii hoonete, kui ka rajatiste ehituse mahud. Seitsmendat aastat

järjest kasvas uute eluruumide arv. 2018. aastal lubati kasutusse 6 472 uut eluruumi, mis on 582 eluruumi rohkem kui eelmisel aastal (2017: 5 890 eluruumi).

Ehitusteenuse nõudluse suurimaks mõjutaks on jätkuvalt avaliku sektori investeeringute maht, mis on omakorda osaliselt sõltuvuses EL struktuurifondidest saadavast kaasrahastamisest. 2019. aastal avaliku sektori investeeringud võrreldes 2018. aastaga oluliselt ei suurene.

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

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

Ehituslepingute tulu kajastamine valmidusastme meetodil (lisa 26) (H)

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

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

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

Varude neto realiseerimisväärtuse määramine (lisa 11) (H)

Kontserni arvestuspõhimõtete kohaselt kajastatakse varud soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Sellest lähtuvalt tuleb juhtkonnal hinnata varude väärtust, kui esineb indikatsioon, et varude väärtus võib olla langenud alla nende soetusmaksumuse. Sellisel juhul hinnatakse varud alla nende neto realiseerimisväärtuseni, s.o hinnangulise müügihinnani, millest on lahutatud müügi valmidusse viimiseks tehtavad kulutused.

Kontsern tegeleb Eestis kinnisvaraarendusega ning müügiks ehitatud korterid kajastatakse kuni nende müügini (asjaõiguslepingu sõlmimiseni) varude koosseisus. Kontsern hindab varudes kajastatud müümata korterite raamatupidamisväärtust läbi selle võrdluse aruandeperioodi lõpu lähedal või sellele vahetult järgnenud perioodil müüdü korterite tegelike müügihindadega.

Arendustegevuseks soetatud kinnistute väärtuse hindamisel tugineb Kontsern Kontsernis töötavate kinnisvaraspetsialistide poolt tehtud arvutustele. Nimetatud kinnistud on valdavas osas kehtestatud detailplaneeringuga või selle menetlemine on pooleli. Kinnistud asuvad Eesti neljas erinevas suuremas tõmbekeskuses (Tallinn, Tartu, Pärnu ja Narva) või lähiümbruses. Hoolimata kinnisvaraturul tehtud tehingute koguarvu ja väärtuse kasvust 2018. aastal, ei ole endiselt võimalik arendustegevuse algstaadiumis olevate hoonestamata kinnistute müügihinda (turuväärtust) usaldusväärselt hinnata kasutades võrdlusmeetodit. Seda tulenevalt tehingute vähesusest piirkondades, kus asuvad Kontserni kinnistud (va Tallinn).

Kuna eelnevast tulenevalt ei olnud võrdlusmeetodit kasutades võimalik arendustegevuseks soetatud kinnistuid hinnata, siis hindas Kontsern nende kinnistute väärtust kasutades residuaalmeetodit. Residuaalmeetod nõuab märksa suuremas osas hinnangute andmist kui võrdlusmeetod. Residuaalmeetodi järgi on kinnistu väärtuseks summa, mis jääb järele peale kinnistule kavandatava arendusprojekti realiseerimisest saadud tuludest ehitus- ja muude arenduskulude maha arvamist. Hindamise viisid läbi Kontserni kinnisvaraspetsialistid välise ekspertide kaasabiga. Hindamine viidi läbi iga kinnistu osas eraldi, võttes arvesse iga kinnistu detailplaneeringu või planeeritava ehitusõiguse kohaseid võimalusi ja eripärasid (sh kinnistu piirkondlik asukoht). Tuginedes nimetatud hinnangutele, ei olnud aruandeperioodil vajadust kinnistuid alla hinnata. Hindamiste tundlikkusanalüüsid on toodud aastaaruande lisades.

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 18.04.2019
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

Kinnisvarainvesteeringute klassifitseerimine (O) ja hindamine (H) (lisad 5, 13)

Kinnisvaraobjektide klassifitseerimisel varudeks või kinnisvarainvesteeringuks lähtutakse esmasel arvele võtmisel juhtkonna kavatsustest objektide edasisel kasutamisel. Hilisemal ümberklassifitseerimisel lähtutakse kinnisvara kasutuse muutusest või juhtkonna kavatsusest kinnisvara edasisel kasutamisel. Kinnisvarainvesteeringu soetamise eesmärk on saada tulu kinnisvaraobjekti rendimaksetest selle välja rentimisel, turuväärtuse kasvust või mõlemast.

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel nende õiglasesse väärtusesse on kasutusel kolm meetodit: diskonteeritud rahavoogude meetod, võrdlusmeetod või kinnistu (võlaõigusliku) müügilepingu olemasolu aruandeperioodi lõpu seisuga (vt meetodite rakendamise põhimõtteid lisas 5).

Kontserni kinnisvarainvesteeringud asuvad Eestis Pärnus ning Ukrainas Kiieviga külgnevas Shastlivi külas, Kiiev - Borispol kiirtee ääres. Eelpool nimetatud piirkondades ei toimunud aruandeaastal piisavas mahus hoonestamata kinnistute müügitehinguid, et kasutada hindamisel võrdlusmeetodit. Kontsern kasutas kinnisvarainvesteeringute väärtuse hindamisel diskonteeritud rahavoogude meetodit. Hindamine viidi läbi iga kinnistu osas eraldi, võttes arvesse iga kinnistu detailplaneeringu või planeeritava ehitusõiguse kohaseid võimalusi ja eripärasid (sh kinnistu piirkondlik asukoht). Tuginedes nimetatud hinnangutele on Kontserni Pärnus asuvad kinnisvara investeeringud kajastatud aruandeperioodi lõpu seisuga õiglasest väärtuses ning puudus vajadus kinnisvarainvesteeringute õiglaste väärtuste korrigeerimiseks aruandeperioodi lõpu seisuga. Ukrainas asuv investeering hinnati aruandeperioodi lõpu seisuga õiglasesse väärtusesse ning tühistati varasem allahindlus summas 934 tuhat eurot. Hindamiste tundlikkusanalüüsid on toodud aastaaruande lisades.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused (lisad 21, 35) (H)

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

Kontsern moodustab eraldisi garantiitööde teostamiseks pärast ehitustegevuse lõppu ja projekti üleandmist tellijale. Garantiiperioodid on üldjuhul üld- ja tsiviilehituses 2-3 aastat ning teedehituses 2-5 aastat. Ehitusjärgse perioodi garantiikulude suurus määratakse kasutades ajaloolisi andmeid tegelike garantiikulude kohta eelmistel perioodidel, milleks on hinnanguliselt kuni 0,4% lepingu maksumusest. Kui see tuleneb projekti raskusastmest, kajastatakse hinnangulised garantiikulud ajaloolistest kõrgematena.

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

Firmaväärtuse hindamine (lisa 15) (H)

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

Prognoositud netorahavooge, milles on arvesse võetud nii investeeringud käibekapitali kui ka põhivahendite hoidmiseks hinnangu andmise ajal valitsenud seisundis, diskonteeritakse kaasatud kapitali (võör- ja omakapital) kaalutud keskmise hinnaga. Raha teenivate üksuste netorahavoog põhitegevusest ei sõltu konkreetse ettevõtte kapitalistruktuurist. Sellepärast on diskontomäära leidmisel võör- ja omakapitali osakaalude määramiseks kasutatud tegevusharu

keskmisi suhtarve Damodarani andmebaasist. Kontserni raha teenivate üksuste kasutusväärtuse leidmisel kasutatud diskontomäärad on vahemikus 8,9-9,5%.

Laenuõuete hindamine (lisa 9) (H)

Kontserni arvestuspõhimõtete kohaselt kajastatakse antud laenusid korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Juhtkond hindab igat laenuõuet individuaalselt. Laenuõude osalise või täieliku allahindamise vajaduse otsustamisel lähtutakse laenusaaaja finantsseisust, rahavoogude prognoosist ning laenu tagatisest oleva vara väärtusest.

Kontserni poolt Ukraina sidusettevõttele kinnistu omandamiseks ja arendamiseks antud laenu tagasimaksmine sõltub kinnisvaraprojekti realiseerumise edukusest. Rajatava arendusprojekti väärtuse hindamiseks kasutab Kontsern rahvusvaheliselt tunnustatud sõltumatut hindajat. Kontserni juhtkonna hinnangul on kõik laenu hindamisel kasutatud eeldused realistlikud, kuid tulenevalt Ukraina majanduse keerulisest olukorrast hindab Kontserni juhtkond laenu väärtuse tundlikkust tavapärasest suuremaks. Oluliste sisenditena on juhtkond hinnanud projekti rahavoogu (eeldatavad rendihinnad), diskontomäärasid, renditavate äripindade vakantsuse määrasid ning realiseerimise ajafaktorit (arendusprojektide valmimise edasilükkumist).

LISA 3. Olulisemad arvestuspõhimõtted

Informatsiooni esitusviisi muutused

2018. aastal muudeti rahavoogude aruandes notari konto kaudu toimunud omaarenduste müügitehingute kajastamise põhimõtteid. Kuni 2018. aastani ei kajastunud nimetatud tehingud rahavoogude aruandes, sest raha ei liigu Kontserni pangakontode kaudu. Kuna omaarendusi finantseeritakse pangalaenuga ning kirjeldatud esitusviisi ei andnud korrektset ülevaadet Kontserni saadud laenu tagasimaksete kohta, siis kajastatakse alates 2018. aastast notari konto kaudu toimuvad müügitehingud rahavoogude aruandes laekumisena ostjatelt ning saadud laenu tagasimaksetena.

Esitusviisi muutuste mõju 2017. aasta rahavoogude aruandele:

EUR '000	2017
Laekumised ostjatelt	3 122
Netorahavoog äritegevusest	3 122
Saadud laenu tagasimaksed	-3 122
Netorahavoog finantseerimisest	-3 122

Konsolideerimise alused

Äriühendused sõltumatute osapoolte vahel ja firmaväärtuse teke

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

Positiivne firmaväärtus on summa, mille võrra Kontserni omandatud osaluse soetusmaksumus on suurem omandatud netovara õiglasest väärtusest, peegeldades seda osa soetusmaksumusest, mis tasuti omandatud ettevõtte selliste varaobjektide eest, mida ei ole võimalik teistest eristada ja eraldi arvele võtta. Positiivne firmaväärtus on seotud raha teeniva üksuse või nende grupiga ning seda ei amortiseerita, vaid iga aruandeperioodi lõpus viiakse läbi raha teeniva üksuse kaetava väärtuse test. Edasisel kajastamisel mõõdetakse firmaväärtust tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud väärtuse langusest tulenevad allahindlused (vt „Vara väärtuse langus“ arvestuspõhimõte).

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

Äriühendused ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel

Äriühendust ettevõtete vahel, mis on Kontserni kontrolliva ettevõtte või isikute kontrolli all, ei käsitleta kui sõltumatute osapoolte vahelist äriühendust. Sellest tulenevalt ei teki ühise kontrolli all olevatest äriühendustest positiivset

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 18.04.2018
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

ega negatiivset firmaväärtust. Ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahelise äriühenduse korral kajastatakse soetatud netovara omandava ettevõtte finantsseisundi aruandes, kasutades selle raamatupidamisväärtust. Soetamisel tasutud summa, mis ületab või on alla netovara raamatupidamisväärtuse, kajastatakse otse omakapitali koosseisus vastavalt selle vähendamise või suurendamisena.

Tütarettevõtted

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

Eestis asuvad tütarettevõtted kasutavad Eesti finantsaruandluse standardit ning Rootsi, Ukraina ja Soome tütarettevõtted vastavalt Rootsi, Ukraina ja Soome raamatupidamistava arvestuspõhimõtteid. Erinevuse korral ühtlustatakse konsolideerimisel arvestuspõhimõtted kontsernis kasutatavate põhimõtetega.

Sidusettevõtted

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

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

Kontserni konsolideeritud finantsaruannetes kajastub Kontserni proportsionaalne osa kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute tuludest, kuludest ja omakapitali muudatustest pärast nende kooskõlla viimist Kontserni arvestuspõhimõtetega alates olulise mõju tekke kuupäevast kuni selle lõppemise kuupäevani. Kui Kontserni osa kahjumist ületab investeeringu raamatupidamisväärtust, siis vähendatakse investeeringu väärtus nullini ning edasiste kahjumite kajastamine finantsaruannetes lõpetatakse, välja arvatud ulatuses, mille osas on Kontsernil investeerimisobjekti omakapitali taastamise osas siduvaid kohustusi. Põhjendatud juhtudel võidakse kahjumite katmiseks hinnata alla investeerimisobjekti vastu olevaid nõudeid (nt pikaajalised laenud).

Eestis asuvad sidusettevõtted kasutavad Eesti finantsaruandluse standardit ning Ukraina sidusettevõtte Ukraina raamatupidamistava arvestuspõhimõtteid. Erinevuse korral ühtlustatakse konsolideerimisel arvestuspõhimõtted kontsernis kasutatavate põhimõtetega.

Ühiselt kontrollitavad tegevused

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

Konsolideerimisel elimineeritavad tehingud

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

Kapitaliosaluse meetodil kajastatud sidusettevõtete realiseerumata kasumid elimineeritakse proportsionaalselt Emaettevõtte investeeringuga. Tehingutest sidusettevõtetega tekkinud kahjumid elimineeritakse samal moel kui realiseerumata kasumid, kuid ainult ulatuses, mis ei anna tunnistust investeeringu enda väärtuse langusest ja vajadusest kajastada vastav investeeringu allahindlus.

Välisriikides asuvate tütarettevõtete finantsaruannete teisendamine

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

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

	Kuupäev	Rootsi kroon (SEK)	Ukraina grivna (UAH)*
1 euro (EUR)	31.12.2018	10,2548	31,7141
1 euro (EUR)	31.12.2017	9,8438	33,4954

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

Tehingud välisvaluutas

Tehingud välisvaluutas arvestatakse tehingu teinud Kontserni ettevõtte vastavasse arvestusvaluutasse tehingu päeval kehtinud Euroopa Keskpanga või asukohariigi keskpanga ametlikku vahetuskursi kasutades. Finantsseisundi aruandes hinnatakse välisvaluutas monetaarsed varad ja kohustused ümber arvestusvaluutasse aruandeperioodi lõpu seisuga kehtinud valuutakursside alusel.

Kursierinevused kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis. Kursimuutused põhitegevusega seotud varadelt ja kohustustelt kajastatakse muude äritulude/muude ärikuludena. Kursimuutused finantseerimis- ja investeerimistegevusega seotud välisvaluutas nõuetelt ja kohustustelt kajastatakse finantstulude ja -kulude kirjetel.

Välisvaluutas mittemonetaarsed varad ja kohustused hinnatakse aruandeperioodi lõpus arvestusvaluutasse ümber, kasutades soetuskuupäeval kehtinud valuutakursse, välja arvatud õiglasest väärtusest mõõdetav vara, mille puhul kasutatakse õiglasest väärtuse määramise päeval kehtinud valuutakursi.

Finantsvara

Arvestuspõhimõtted alates 01.01.2018

Tavapärastel turutingimustel toimuv finantsvara (v.a nõuded ja antud laenud) ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on finantsvara ostu või müügi kohustuse tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise) päev. Nõuded ja laenud kajastatakse päeval, millal need tekkisid. Tavapärastel turutingimustel toimunuks loetakse ostu või müüki, mille puhul müüja on andnud finantsvara ostjale üle sellise tähtaja jooksul, mis on sellel turul tavaks või õigusaktidega ette nähtud.

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

Finantsvara liigitamine

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

a) Korrigeeritud soetusmaksumuses mõõdetavad finantsvarad

Võlainstrumente mõõdetakse pärast algset kajastamist korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit, ainult juhul, kui mõlemad järgmised kriteeriumid on täidetud:

- finantsvara hoitakse ärimudeli raames, mille eesmärk on saada lepingupõhiseid rahavooge ja
- finantsvara lepingutingimustest tulenevad rahavood, mis koosnevad ainult põhiosamaksetest ja põhiosa jäägilt arvestatud intressimaksetest kindlaksmääratud kuupäevadel.

Kontsern liigitab korrigeeritud soetusmaksumuses mõõdetavateks finantsvaradeks raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjate vastu, nõuded tellijatele, antud laenud ning muud nõuded.

Sisemise intressimäära meetod on meetod võlainstrumenti korrigeeritud soetusmaksumuse arvutamiseks ja intressitulude jaotamiseks vastavale lepinguperioodile. Sisemine intressimäär on määr, millega diskonteeritakse oodatavad tulevased laekumised võlainstrumenti eeldatava kehtivusaja või vajadusel lühema perioodi jooksul täpselt võlainstrumenti esmasel kajastamisel mõõdetud bruto bilansilisse väärtusesse (võttes arvesse kõiki makstud või saadud tasusid, mis on sisemise intressimäära olemuslikeks komponentideks, tehingukulutusi ja muid lisatasusid või allahindlusi, kuid jättes arvestusest välja eeldatavad tulevased krediidi kahjumid).

Intressitulu kajastatakse koondkasumiaruandes kirjel „Finantstulud“.

b) Õiglasest väärtuses läbi muu koondkasumi mõõdetavad finantsvarad

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

- finantsvara hoitakse ärimudelis, mille eesmärk on nii saada lepingupõhiseid rahavooge kui ka müüa finantsvara; ja

- finantsvara lepingutingimustest tulenevad kindlaksmääratud kuupäevadel rahavood, mis koosnevad ainult põhiosamaksetest ja põhiosa jäägilt arvestatud intressimaksetest.

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

c) Õiglasest väärtuses läbi kasumiaruande mõõdetavad finantsvarad

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

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

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

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

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

Arvestuspõhimõtted kuni 31.12.2017

Kõik finantsvara objektid võetakse algselt arvele nende õiglasest väärtuses, mille hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mittetastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud. Erandiks on õiglasest väärtuses muutuse kajastamisega läbi perioodi kasumi või kahjumi kajastatav finantsvara, mille soetamisega otseselt kaasnenud kulutused kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis kuluna.

Tavapärastel turutingimustel toimuv finantsvara (v.a nõuded ja antud laenud) ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on finantsvara ostu või müügi kohustuse tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise) päev. Nõuded ja laenud kajastatakse päeval, millal need tekkisid. Tavapärastel turutingimustel toimunuks loetakse ostu või müüki, mille puhul müüja on andnud finantsvara ostjale üle sellise tähtaja jooksul, mis on sellel turul tavaks või õigusaktidega ette nähtud.

Finantsvara kajastamine lõpetatakse siis, kui Kontsern kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele, samuti siis, kui tekib kohustus need rahavood täies ulatuses ja märkimisväärse viivitusega edasi kanda kolmandale osapoolle, kellele kantakse üle enamik finantsvaraga seotud riske ja hüvesid.

Esmase arvelevõtmise hetkel jagatakse finantsvara rühmadeks. Finantsvara rühmitatakse järgmiselt:

- finantsvara õiglasest väärtuses muutuse kajastamisega läbi perioodi kasumi või kahjumi;
- lunastustähtajani hoitavad investeeringud;
- nõuded ja antud laenud;
- müügivalmis finantsvara.

Nõuded ja antud laenud

Nõuded ja laenud, millega kaasnevad kindlaksmääratud maksed ja mis ei ole soetatud edasimüügi eesmärgil, võetakse arvele nende õiglasest väärtuses koos otseselt soetamisega kaasnevate kuludega. Edaspidiselt kajastatakse nõudeid ja antud laenusid korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Sisemine intressimäär on intressimäär, millega investeeringu hinnanguliste rahavoogude (sh olulised tehingukulud, saadud preemiad või antud diskontod) diskonteerimisel on tulemuseks investeeringu raamatupidamisväärtus.

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev...18.04.2018...
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

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

Müügivalmis finantsvara

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

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

Raha ja raha ekvivalendid

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

Finantskohustused

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

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

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

Faktooring

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

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

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

Varud

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

Lõpetamata toodang võetakse arvele tootmisomahinnas, mille moodustavad need otsesed ja kaudsed tootmisväljaminekud, mille varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses. Ehitusprotsessi kaasatud, kuid tellijale üle andmata

tööga seotud materjal ja teenused kajastatakse lõpetamata toodanguna kuni nende üleandmiseni või kinnisvaraarenduse korral kinnisvaraobjekti valmimiseni.

Valmistoodanguna kajastatakse kinnisvaraarenduse tulemina valmis ehitatud ja müügivalmis kinnisvaraobjekte nende valmimiseks tehtud kulutuste summas.

Varude kuluks kandmisel rakendatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Erandiks on kinnistud, mille puhul rakendatakse individuaalmaksumuse meetodit.

Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse varud finantsseisundi aruandes soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on madalam. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärasel äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote lõpetamiseks ja müümiseks.

Kinnisvarainvesteeringud

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

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

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

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

Materiaalne põhivara

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Laenukasutuse kulud

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

Immateriaalne põhivara

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

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

Põhivara rühm

Kasulik eluiga aastates

Litsentsid, patendid

3-5

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

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

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

Firmaväärtus

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

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

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

Uurimis- ja arendusväljaminekud

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

Arendusväljaminekud on kulutused, mida tehakse uurimistulemuste rakendamisel uute konkreetsete toodete, teenuste, protsesside või süsteemide väljatöötamiseks, kujundamiseks või testimiseks. Arendusväljaminekuid kapitaliseeritakse immateriaalse põhivarana juhul, kui arendusväljaminekute suurust on võimalik usaldusväärselt mõõta,

on olemas tehnilised ja finantsilised võimalused ning positiivne kavatsus projekti elluviimiseks, Kontsern suudab kasutada või müüa loodavat vara ning immateriaalsest varast tulevikus tekkivat majanduslikku kasu on võimalik hinnata.

Kapitaliseeritud arendusväljaminekuid kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja vara väärtuse vähenemisest tingitud kahjumid. Arendusväljaminekud kajastatakse kuludes lineaarselt eeldatava kasuliku eluea jooksul, mille maksimumpikkus ei ületa üldjuhul 5 aastat. Amortiseerimist alustatakse, kui arendusprojekti tulemusel on alustatud planeeritud äritegevust.

Vara väärtuse langus

Õiglase väärtuse arvestus on kirjeldatud lisas 5.

Finantsvara väärtuse langus

Finantsvara, mis ei ole finantsvara õiglases väärtuses muutuse kajastamisega läbi perioodi kasumi või kahjumi, raamatupidamisväärtust hinnatakse vähemalt kord aruandeperioodi lõpus. Hindamise eesmärgiks on tuvastada ega pole asjaolusid, mis viitaks vara väärtuse langusele. Finantsvara väärtus on langenud, kui toimunud on mõni selline soetamisjärgne sündmus, millel on usaldusväärset hinnatav negatiivne mõju varaobjektiga seotud tuleviku rahavoole.

Kaetavaks väärtuseks loetakse finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga.

Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvara

Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud nõuete ja antud laenuade ning lunastusähtajani hoitava vara väärtuse allahindlus kajastatakse, kui vara kaetav väärtus on väiksem raamatupidamisväärtusest. Nõuded ostjatele väärtuse langusega seotud allahindlused kajastatakse finantsseisundi aruandes kirjel „Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded“ ning kulud kajastatakse perioodi kasumis koondkasumiaruande kirjel „Muud ärikulud“. Juhul kui nõude laekumine on lootusetu, kantakse nõue finantsseisundi aruandest välja vähendades vastavalt kirjeid „Nõuded ostjate vastu“ ja „Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded“. Kui finantsvara, mis on alla hinnatud, siiski laekub või toimub muu sündmus, mis tühistab allahindluse, esitatakse allahindluse tühistamine perioodi kasumis või kahjumis selle aruandekirje vähendusena, millel allahindlus esmaselt kajastati.

Iga olulise suurusega varaobjekti väärtuse vähenemist hinnatakse eraldi. Varaobjekte, mis eraldivõetuna ei ole olulised, hinnatakse kogumitena. Kogumi moodustavad sarnaste riskikarakteristikutega varaobjektid.

Mittefinantsvara väärtuse langus

Vara, mis ei ole kinnisvarainvesteering, varud või edasilükkunud tulumaksuvara, raamatupidamisväärtust vaadatakse üle vähemalt kord aastas aruandeperioodi lõpus. Ülevaatamise eesmärgiks on tuvastada, ega pole indikaatoreid, mis nõuaks vara allahindamist. Juhul, kui vara raamatupidamisväärtus ületab selle kaetavat väärtust, kajastatakse erinevuse osas allahindluse kahjum. Üksiku varaobjekti või raha teeniva üksuse kaetavaks väärtuseks loetakse kõrgemat näitajat kahest – tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus (kasutusväärtus) või vara õiglane väärtus, millest on maha arvatud müügikulutused. Kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse hinnangulisi rahavooge maksustamiseelse diskontomääraga, mis iseloomustab hetkel turul valitsevat hinnangut raha ajaväärtuse ja varaga seotud spetsiifiliste riskide kohta. Varaobjektid, mille väärtust ei saa kontrollida eraldiseisvalt, grupeeritakse raha teenivateks üksusteks (RTÜ). RTÜ-ks loetakse teistest varagrupidest sõltumatu rahavooga väikseimat eristatavat varaobjektide rühma. Vara õiglase väärtuse hindamisel kasutatakse vajadusel sõltumatute ekspertide teenuseid. Varaobjektide ja RTÜ allahindlusest tekkinud kahjumid kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis. RTÜ allahindamisel hinnatakse esmajärjekorras alla üksusega seotud firmaväärtus, pärast mida hinnatakse proportsionaalselt alla muud RTÜ koosseisus olevad varaobjektid.

Firmaväärtuse väärtuse võimalikke languseid kontrollitakse vähemalt kord aastas majandusaasta lõpus. Kui esineb sündmusi või hinnangute muutusi, mis tingivad firmaväärtuse raamatupidamisväärtuse vähenemise, viiakse test läbi sagedamini. Väärtuse langus määratakse kindlaks firmaväärtusega seotud raha teeniva üksuse kaetava väärtuse hindamise teel.

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

Kui väärtuse vähenemise põhjus kaob, tühistatakse varem kajastatud allahindlus. Allahindluse asjaolude muutumist analüüsitakse vähemalt kord aastas aruandeperioodi lõpus. Allahindlusi tühistatakse ja vara väärtust suurendatakse maksimaalselt raamatupidamisväärtuseni, mis varal oleks kujunenud, kui allahindlust ei oleks tehtud, arvestades

sealhulgas vahepealset kulumit. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis samal real, kus kajastus varasem allahindlus. Erandina ei tühistata firmaväärtuse allahindlust.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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

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

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

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

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

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

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

Lühiajalised töötajate hüvitised

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

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

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

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

Aktsiapõhised maksed

Kontserni võtmetöötajatega sõlmitud optioonilepinguid kajastatakse kui tasusid omakapitali instrumentide näol Kontsernile osutatud teenuste eest. Kontsernile osutatud teenuste õiglase väärtuse otsese mõõtmise keerukuse

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 18.04.2019
 Signature/alkiri...
 KPMG, Tallinn

tõttu mõõdetakse Kontserni võtmetöötajate poolt osutatud teenuste õiglast väärtust omakapitaliinstrumentide õiglasest väärtusest nende väljastamise kuupäeval. Omakapitaliinstrumentidega arveldatavate aktsiapõhiste maksetehingute soetusmaksumus kajastatakse kuluna ning korrespondeeruvast omakapitali suurenemisena omakapitaliinstrumentide üleandmise kuupäeval. Aktsioptsioonide võimaldamine on tingimuslik lähtudes kehtivast töösuhtest üleandmise kuupäeval ja teatud tulemuslikkuse tingimustest.

Aktsiaostuplaani õiglast väärtust hindavad sõltumatud hindajad. Aktsioptsioonide ja aktsiahinna tõusust tulenevate õiguste õiglase väärtuse mõõtmisel kasutatakse Bermuda mudelit. Mõõtmisel kasutatavad lähteandmed on aktsia hetkehind mõõtmise päeval, optiooni täitmishind, eeldatav volatiilsus, optiooni lunastustähtaeg, riskivaba intressimäär ja eeldatavad dividendid.

Tuletisinstrumentid

Kontsern kasutab tuletisinstrumente, intressimäärade swap-lepinguid, et juhtida intressimäärade muutumisega seotud riske. Tuletisinstrumente kajastatakse algselt tuletisinstrumentide lepingu sõlmimise päeva õiglasest väärtusest ja edaspidi hinnatakse nende väärtus ümber nende õiglasele väärtusele iga aruandeperioodi lõpu seisuga, kajastades muutust kasumis või kahjumis. Kui õiglane väärtus on positiivne, kajastatakse tuletisinstrumenti varana, kui negatiivne, siis kohustusena. Tuletisinstrumentid kajastatakse lühiajaliste varade või kohustusena juhul kui on tõenäoline, et need tasutakse järgmise 12 kuu jooksul, muul juhul näidatakse neid pikaajalistena. Tuletisinstrumenti õiglase väärtuse määramisel tuginetakse krediitandmeetele.

Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutustest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandes läbi aruandlusperioodi koondkasumiaruande. Tuletisinstrumentide müügist saadud kasum või kahjum kajastatakse samuti läbi koondkasumiaruande.

Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule, kusjuures vara tegelik omandiõigus võib ja võib ka mitte rendilevõtjale rendiperioodi lõpus üle minna.

Vara, mis on soetatud kapitalirendi tingimustel, kajastatakse alates rendilepingu jõustumisest finantsseisundi aruandes õiglasest väärtusest või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtusest, kui see on väiksem. Kapitalirendi tingimustel soetatud materiaalse põhivara kulum kajastatakse samadel põhimõtetel ettevõtte enda omanduses oleva põhivaraga. Kui omandiõiguse üleminek rendiperioodi lõpul ei ole kindel, amortiseeritakse vastav põhivaraobjekt kas rendiperioodi või kasuliku eluea jooksul, sõltuvalt sellest kumb on lühem. Minimaalsed rendimaksed jagatakse rendikohustuse põhiosa tagasimakseteks ja finantskuluks. Finantskulu kajastatakse kogu rendiperioodi jooksul selliselt, et aluseks olev intressimäär on rendikohustuse jääkväärtuse suhtes muutumatu.

Kõiki ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina. Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma finantsseisundi aruandes rendileandja. Laekuvad ja tasutavad kasutusrendi maksed periodiseeritakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna või kuluna.

Kohustuslik reservkapital

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

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

Puhaskasum aktsia kohta

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

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 18.04.2019
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

Tulumaks

Tulumaksuga seotud vara, kohustused, tulu ja kulu rühmitatakse realiseerunud või edasilükkunud tulumaksuks. Maksustatava kasumiga või dividendide maksimisega seotud realiseerunud tulumaksuvara või kohustused kajastatakse lühiajalistena ning perioodi kasumis või kahjumis.

Edasilükkunud tulumaks kajastatakse seoses ajutiste erinevustega, mis tekivad vara ning kohustuste raamatupidamisväärtuste ning maksustamistel kasutatavate väärtuste vahel. Edasilükkunud tulumaks kajastatakse pikaajalise vara või kohustusena.

Emettevõtte ning Eestis registreeritud tütar- ja sidusettevõtted

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Kehtiv maksumäär on 20% (tasumisele kuuluv maksusumma moodustab 20/80 netoväljamaksest). Alates 2019. aastast rakendub regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% (14/86 netoväljamaksest). Sealjuures kohaldub madalam maksumäär 2019. aastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab kuni 1/3 aastal 2018 jaotatud ja maksustatud netodividendidest. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis kuluna dividendide väljakuulutamisel.

Maksustamissüsteemi omapäraselt lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksuvara ega -kohustusi. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena, on toodud aastaaruande lisas 33.

Välismaised tütar- ja sidusettevõtted

Ukrainas, Soomes, Rootsis ja Leedus on ettevõtte puhaskasum tulumaksuga maksustatav. Vastavad tulumaksuäärad nendes riikides on: Ukrainas 18% (2017: 18%), Soomes 20% (2017: 20%), Rootsis 22% (2017: 22%) ja Leedus 15% (2017: 15%). Maksustatav kasum arvutatakse ettevõtete kasumist enne tulumaksu, mida korrigeeritakse tulumaksu deklaratsioonides kohalike tulumaksuseaduste nõuetest lähtuvalt ajutiselt või püsivalt lubatud tulu- ja kulutäiendustega.

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

Segmendiaruandlus

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

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

Müügitulu kajastamine

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

Ehituslepingute tulu kajastamine

Arvestuspõhimõtted alates 01.01.2018

Ehituslepingute tulud ja kulud teenuse müügist kajastatakse niipea, kui neid on võimalik valmidusastme meetodil usaldusväärsetl mõõta. Lepingu tulu koosneb lepingus algselt kokkulepitud summast, millele võivad lisanduda lisa- ja muudatustööd, nõuded ja tulemustasud müügituluna kajastatavas ja usaldusväärsetl hinnatavas ulatuses. Ehituslepingu valmidusaste määratakse kulumeetodil, tehtud kulude proportsionaalse suhtena lepingu kogukuludesse. Kui

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev... 18.04.2019
Signature/alkiri...
KPMG, Tallinn

lepingu hinnangulised kogukulud ületavad lepingu tulusid, kajastatakse vastav kahjum koheselt kuluna ning kajastatakse finantsseisundi aruande kirjel „Eraldised“ (vt ka arvestuspõhimõtte „Lõpetamata ehituslepingud“).

Arvestuspõhimõtted kuni 31.12.2017

Ehituslepingute tulud ja kulud teenuse müügist kajastatakse niipea, kui neid on võimalik valmidusastme meetodil usaldusväärsetl mõõta. Lepingu tulu koosneb lepingus algselt kokkulepitud summast, millele võivad lisanduda lisa- ja muudatustööd, nõuded ja tulemustasud müügituluna kajastatavas ja usaldusväärsetl hinnatavas ulatuses. Ehituslepingu valmidusaste määratakse teostatud tööde ülevaatuse tulemusena, vajadusel kasutatakse lisainfona tehtud kulude proportsionaalset suhet lepingu kogukuludesse. Kui lepingu hinnangulised kogukulud ületavad lepingu tulusid, kajastatakse vastav kahjum koheselt kuluna (vt ka arvestuspõhimõtte „Lõpetamata ehituslepingud“).

Tulu kaupade ja valmistoodangu müügist

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

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

Finantstulu

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

Lõpetamata ehituslepingud

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

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

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

Investeeringud tütar-, sidus- ja ühissettevõtetesse Eesti raamatupidamise seadusega nõutud Emaettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes

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

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

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

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

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev... 18.04.2019
Signature/alkiri...
KPMG, Tallinn

LISA 4. Uued rahvusvahelised finantsaruandluse standardid, avaldatud standardite muutused ja tõlgendused

Aruandeperioodil rakendunud uued ja muudetud standardid ja tõlgendused

Kontsern on alates 01. jaanuarist 2018 esmakordselt rakendanud IFRS 15 Müügitulu lepingutest klientidega ning IFRS 9 Finantsinstrumendid.

IFRS 15 Müügitulu lepingutest klientidega. Uue standardi põhiprintsiibi kohaselt kajastatakse müügitulu siis, kui kaup või teenus antakse kliendile üle, ning müügitulu kajastatakse tehinguhinnas. Koos müüdüd kaubad ja teenused, mis on eristatavad, tuleb kajastada eraldi ning lepinguhinnast antavad hinnaalandused tuleb reeglina allokeerida eraldi elementidele. Kui saadav tasu võib teatud põhjustel muutuda, kajastatakse müügituluna miinimumsumma, kui sellega ei kaasne olulist tühistamise/tagasimaksmise riski. Klientidega lepingute saamise tagamiseks tehtud kulutused tuleb kapitaliseerida ja amortiseerida selle perioodi jooksul, mil leping tekitab tulusid. Vt ka Lisa 2 Olulisemad arvestuspõhimõtted, alajaotus „Müügitulu kajastamine“.

IFRS 9 Finantsinstrumendid. Standard sätestab nõuded finantsvarade, finantskohustuste ja mõnede mittefinants-teenuste ostu- või müügilepingute kajastamise ja mõõtmise kohta. Standardiga asendatakse olulises osas IAS 39 „Finantsinstrumendid: kajastamine ja mõõtmine.“

Finantsinstrumentide liigitamine

Kuigi finantsvarade mõõtmisel lubatud mõõtmisalused – korrigeeritud soetusmaksumus, õiglane väärtus läbi muu koondkasumi ja õiglane väärtus läbi kasumi või kahjumi – sarnanevad standardi IAS 39 mõõtmisalustele, on kriteeriumid, mille alusel finantsvarasid õigesse mõõtmiskategooriasse liigitatakse, oluliselt erinevad.

Finantsvara hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kui see vastab mõlemale järgmisele tingimusele ja ei ole määratletud kui vara, mida kajastatakse õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande:

- seda hoitakse vastavalt ärimudelile, mille eesmärk on hoida varasid lepinguliste rahavoogude saamiseks; ja
- tema lepingutingimustega tekitatakse kindlatel kuupäevadel rahavood, mille moodustavad ainult põhiosa ja tagasi maksmata põhisumma intressid.

Finantsvara (välja arvatud juhul, kui on tegemist nõudega ostja vastu, millel puudub oluline rahastamiskomponent ja mida algselt mõõdetakse tehinguhinnas) mõõdetakse esmalt õiglasel väärtuses, ja kui on tegemist varaga, mida ei kajastata õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande, lisanduvad sellele tehingukulud, mis on otseselt seotud vara soetamisega.

Sellised varad kajastatakse seejärel korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Intressitulu, välisvaluuta kasumid ja kahjumid ning väärtuse langus kajastatakse kasumiaruandes. Kajastamise lõpetamisel tekkinud kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes.

Eeldatava krediidikahjumi mudel

Standardi IFRS 9 väärtuse languse mudel asendab standardi IAS 39 „tekkinud kahjumi“ mudeli „eeldatava krediidikahjumi“ mudeliga, mis tähendab seda, et enam ei pea enne väärtuse langusest tuleneva allahindluse kajastamist olema toimunud kahjujuhtum.

IFRS 9 kohaselt mõõdetakse väärtuse langust alates finantsvarade esmasest kajastamisest ühel järgmistest alustest:

- 12 kuu jooksul oodatavad krediidikahjumid: need on krediidikahjumid, mis tulenevad võimalikest maksehäiretest 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast; ja
- eluea jooksul oodatavad krediidikahjumid: need on krediidikahjumid, mis tulenevad kõigist võimalikest maksehäiretest finantsinstrumendi oodatava eluea jooksul.

Oodatavad krediidikahjumid on tõenäosusega kaalutud hinnangulised krediidikahjumid. Krediidikahjum on vahe lepingu alusel saadaolevate rahavoogude ja Kontserni poolt oodatud rahavoogude vahel, mida on diskonteeritud esialgse efektiivse intressimääraga.

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 18.04.2019
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

Järgnevas tabelis on esitatud finantsvarade ja -kohustiste liigitamine ja mõõtmine vastavalt IFRS 9 ja IAS 39 nõuetele IFRS 9 esmakordse rakendamise kuupäeval, s.o. 01.01.2018.

EUR '000	Esialgne klassifikatsioon IAS 39 kohaselt	Uus klassifikatsioon IFRS 9 kohaselt	31.12.2017 Bilansiline jääkväärtus IAS 39 kohaselt	01.01.2018 Bilansiline jääkväärtus IFRS 9 kohaselt
VARA				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (pikaajalised)	Laenud ja nõuded	Korrigeeritud soetusmaksumuses	8 950	8 950
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (lühiajalised)	Laenud ja nõuded	Korrigeeritud soetusmaksumuses	35 193	35 193
Raha ja raha ekvivalendid	Laenud ja nõuded	Korrigeeritud soetusmaksumuses	8 915	8 915
KOHUSTUSED				
Laenukohustused (pikaajalised)	Muud finantskohustused	Muud finantskohustused	13 955	13 955
Laenukohustused (lühiajalised)	Muud finantskohustused	Muud finantskohustused	16 197	16 197
Võlad hankijatele (pikaajalised)	Muud finantskohustused	Muud finantskohustused	98	98
Võlad hankijatele (lühiajalised)	Muud finantskohustused	Muud finantskohustused	36 057	36 057

Nimetatud standardite, IFRS 15 ja 9, rakendamisel ei olnud olulist mõju Kontserni finantsaruandlusele seisuga 01. jaanuar 2018.

Mitmed teised standardid on rakendunud alates 1. jaanuarist 2018, kuid neil ei ole olulist mõju Kontserni finantsaruannetele.

Standardi IFRS 2 muutused. Aktsiapõhiste maksetehingute liigitamine ja mõõtmine. Muudatused selgitavad aktsiapõhiste maksete arvestust järgmistes valdkondades:

- üleandmise ja mitteüleandmise tingimuste mõju rahas arveldatavate aktsiapõhiste maksete mõõtmisele;
- kinnipeetavate maksude kohustuse netoarvelduse võimalusega aktsiapõhised maksetehingud;
- aktsiapõhiste maksete tingimuste muudatus, mis liigitab rahas arveldatava tehingu omakapitaliga arveldatavateks tehinguteks.

Standardi IAS 40 muudatused. Kinnisvarainvesteeringute ümberliigitamine. Muudatused selgitavad standardis IAS 40 „Kinnisvarainvesteeringud“ sätestatud kinnisvarainvesteeringute gruppi ja grupist välja liigitamise põhimõtet, mille kohaselt ümberliigitamist tohiks teha vaid siis, kui kinnisvara kasutamises on toimunud muutus. Muudatuste kohaselt toimub kinnisvara kasutamises muutus, kui vara vastab või ei vasta enam kinnisvarainvesteeringute defitsiitloomale ja kasutuses toimunud muutust saab tõendada. Ainuüksi muutus juhatuse kavatsustes ei ole ümberliigitamiseks piisav.

IFRIC 22 Välisvaluutas toimunud tehingud ja ettemakstud tasud. Tõlgendus selgitab, kuidas määrata kindlaks tehingu kuupäev, et saada teada tehinguga seotud vara, kulu või tulu (või selle osa) esmakordsel kajastamisel kasutatav vahetuskurss välisvaluutas ettemakstud tasu maksmisest või saamisest tuleneva mitterahalise vara või mitterahalise kohustuse kajastamise lõpetamisel. Sellisel juhul on tehingu kuupäevaks kuupäev, mil ettevõtte kajastab ettemakstud tasu maksmisest või saamisest tuleneva mitterahalise vara või mitterahalise kohustuse.

Tulevikus jõustuvad standardid, tõlgendused ja nende muudatused

Seisuga 31.12.2018 on välja antud ja Euroopa Liidu poolt vastu võetud IFRS EL standardeid, standardite muudatusi ja tõlgendusi, mida ei ole käesoleva aruande koostamisel rakendatud, kuna nende jõustumine jääb järgmistesse majandusaastatesse.

Kontserni aruannetele mõju avaldada võivad muudetud standardid ja tõlgendused:

- **Standard IFRS 16 Rendilepingud** (rakendub 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, lubatud on varasem rakendamine, kui ettevõtte rakendab ka standardit IFRS 15). Uus standard sätestab

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 18.04.2019
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

rendilepingute arvele võtmise, mõõtmise, esituse ja avalikustamise põhimõtted. Kõikide rendilepingute tulemusena saab rendilevõtja õiguse kasutada vara alates rendilepingu algusest ning – juhul kui rendimakseid tehakse üle perioodi – ka finantseeringu. Sellest tulenevalt elimineerib IFRS 16 rendilepingute klassifitseerimise kasutus- ja kapitalirentideks nagu seda tegi IAS 17 ning selle asemel kehtestab ühe arvestusmudeli rendilevõtjate jaoks. Rendilevõtjad peavad (a) arvele võtma varad ja kohustused kõikide üle 12-kuuliste rendilepingute osas, v.a juhul kui renditav vara on väikese väärtusega; ning (b) kajastama kasumiaruandes kulumit renditavatelt varadelt ja intressikulu rendikohustustelt. IFRS 16 põhimõtted rendileandjate jaoks jäävad sisuliselt samaks IAS 17 põhimõtetega, ehk et rendileandja jagab jätkuvalt oma rendilepingud kasutus- ja kapitalirentideks ning kajastab neid rendiliike erinevalt.

Uue standardi esmakordse rakendamisel nõuab see Kontsernil finantsseisundi aruandes kasutusrendilepingutega seotud varade ja kohustuste kajastamist, mille puhul Kontsern on rentnik. Standardi esmakordse rakendamise mõju on alljärgnev (tabelis on toodud ainult kasutusrendilepingute mõju):

Muudatuste mõju konsolideeritud koondkasumiaruandele:

EUR '000	Muudatuste mõju 2019
Müüdud teenuste ja kaupade kulu (kulum)	-895

Muudatuste mõju konsolideeritud finantsseisundi aruandele:

EUR '000	Muudatuste mõju 01.01.2019
Kasutusõiguse vara	4 260
Lühiajaline rendikohustus	1 061
Pikaajaline rendikohustus	3 199

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel ning IFRS-ide iga aastastel edasiarendustel ei ole juhtkonna hinnangul olulist mõju Kontsernile.

LISA 5. Finantsriskide juhtimine

Finantsinstrumentide kasutamisega kaasnevad Kontsernile järgmised finantsriskid:

- Krediidirisk
- Likviidsusrisk
- Tururisk

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

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

Krediidirisk

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

Kontserni krediidiriski suurust mõjutavad enim iga kliendiga seotud spetsiifilised asjaolud. Samas lähtub Kontserni juhtkond krediidiriski hindamisel ka üldisematest asjaoludest. Näiteks kliendi juriidiline staatus (era- või riiklik ettevõtte), klientide geograafiline paiknemine, tegevusharu või riigi majanduslik seisund, mis kõik võivad Kontserni teraviklikku avatust krediidiriskile mõjutada. Kontserni kogemus näitab, et kõige suurem krediidirisk valitseb erasektori

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev...18.04.2019
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

tellijate osas, kõige madalama krediidiriskiga on riiklikud asutused ja kohalikud omavalitsused. Sellest annab tunnistust ka allahindluste puudumine avaliku sektori klientide nõuete osas, tänu nende stabiilsele maksevõimele. Võrreldes 2017. aastaga suurenes aruandeaastal avaliku sektori osa müügitulust, moodustades ligikaudu 34% (2017: ligikaudu 25%). Suurimateks avaliku sektori klientideks on Maanteeamet ja Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus (2017. aastal Kaitseministeerium), moodustades vastavalt ligikaudu 13% ja 10% kogu müügitulust (2017: 8% ja 11%). Krediidiriski juhtimisel tegeldakse nii ennetava tegevusega (lepingupartnerite krediidikõlblikkuse analüüs) kui ka riskide kontsentreerumise ja akumulatsiooniga. Kontserni ettevõtted teevad tehinguid vaid eelnevalt juhtkonna poolt krediidikõlblikuks tunnistatud uute osapooltega. Olemasolevate klientidega tehingute tegemisel tuginetakse krediidiriski hindamisel peamiselt varasemale maksekäitumisele, aga ka jooksvale monitoorimisele. Kõrge krediidiriskiga osapooltega toimub teenuse osutamine või kaupade müük ainult ettemaksuga.

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

Oodatavate krediidikahjumite osas kajastatakse nõuete ja laenu allahindlused. Kontserni arvestuspõhimõtete kohaselt kajastatakse kuludes kõik nõuded, mis on ületanud maksetähtaja rohkem kui 180 päeva ja mille osas puuduvad täiendavad kokkulepped klientidega võlgnevuste tasumiseks või tagatised. Lisaks analüüsitakse tulevikus tekkida võivate kahjumite tõenäosust. Nõuete analüüs hõlmab nii nõudeid ostjatele kui ka ehituslepingutest tulenevaid nõudeid tellijatele. Varade eeldatava krediidikahjumi hindamiseks kasutatakse eraldiste moodustamise maatriksit, mis põhineb Kontserni ajaloolisel krediidikahjumi kogemusel, mida korrigeeritakse konkreetsete deebitoridega seotud tegurite, üldiste majandustingimuste, aruandekuupäeval finantsvarale rakenduvate tegelike ja prognoosivate tingimuste ja nende suuna hinnanguga ning vajadusel ka raha ajaväärtusega. Kehtivusaja jooksul eeldatav krediidikahjum on eeldatav krediidikahjum, mis tuleneb kõigist finantsinstrumendi kehtivusajal võimalikest kohustuste täitmata jätmise juhtudest. Teostatud analüüsi tulemusena moodustati seisuga 31.12.2018 reserv summas 5 tuhat eurot (31.12.2017: 9 tuhat eurot) (lisa 9).

Krediidiriski ulatust on kirjeldatud lisa 34.

Likviidsusrisk

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

- Kontserni äritegevus on sesoonne, eriti rajatiste valdkonnas. I kvartalis on äritegevuse mahud ja kasumlikkus aasta madalaimal tasemel ning Kontsern peab põhi- ja administratiivtegevusega seotud kulude katteks kasutama eelmistel perioodidel kogutud rahareserve. II ja III kvartalis toob äritegevuse elavne mine kaasa täiendava käibekapitali vajaduse.
- Kontserni laekumuste maksetähtjad on sageli pikemad kui on väljamaksetel. Samuti tuleb ehitussektoris sageli tasuda ettemakseid allhankijatele ja materjalide soetamisel, samas puuduvad üldjuhul ettemak sed tellijate lepingutes. Tekkiva käibekapitali puudujäägi peab Kontsern katma omavahenditest või kasu tama finantsasutuste poolt võimaldatud krediidiilmite.
- Kontsernil tuleb teha põhitegevuse tõhusaks läbiviimiseks investeeringuid masinatesse ja seadmetesse ning kinnisvarasse.

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

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

Vabu rahalisi vahendeid, mis ei osale käibekapitalis, hoitakse pankade kiirelt realiseeritavates intressi tootvates rahaturuinstrumentides või deponeerituna lühiajaliselt (kuni 3 kuud).

Kontserni likviidsuspositsioon 2019. aastal

Kontserni käibevara ja lühiajalised kohustused 2018 a. aruandeperioodi lõpus olid vastavalt 61 132 tuhat eurot ja 54 460 tuhat eurot, lühiajaliste kohustuste kattekordaja 1,12 (31.12.2017 vastavalt 68 980 ja 62 092 tuhat eurot ning

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev...18...04...2019
Signature/alkiri...
KPMG, Tallinn

1,11). Lühiajalistest kohustustest moodustavad laenukohustused 9 374 tuhat eurot (31.12.2017: 16 197 tuhat eurot). 2019. aasta aprillis refinantseeris Kontsern aruandeperioodi lõpu seisuga kajastatud lühiajalisi laenukohustusi summas 5 334 tuhat eurot (uus tähtaeg 30.05.2020). Kontsern oli aruandeperioodi jooksul ja selle lõpu seisuga kooskõlas pankade laenulepingutest tulenevate nõuetega Kontserni finantspositsioonile.

Pärast eelpool mainitud summadega korrigeerimist moodustaksid käibevara ja lühiajalised kohustused vastavalt 61 132 tuhat eurot ja 49 126 tuhat eurot (lühiajaliste kohustuste kattekordaja 1,24).

Eeltoodud arvesse võttes on Kontserni juhtkond veendumusel, et Kontserni likviidsuspositsioon 2019. aastal on piisav jätkusuutliku ja kasumliku põhitegevuse läbiviimiseks ning kolmandate osapoolte kohustuste tähtaegseks tasumiseks.

Ülevaade maksevõimest on üksikasjalikumalt esitatud lisas 34.

Tururisk

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

Valuutarisk

Valuutarisk on avatus kahjumitele seoses valuuta vahetuskursside ebasoodsa muutumisega, millega kaasneks nende Kontserni finantsinstrumentide väärtuse langus, mis on sõlmitud muudes valuutades kui Kontserni ettevõtete arvesvaluuta.

Ukraina rahvusvaluuta grivna (UAH) on ujuvkursiga teiste valuutade suhtes. Kontserni Ukraina ettevõtetele on valuutarisk seoses finantsinstrumentidega, mis on muus valuutas kui UAH, nt EUR-põhised laenukohustused. 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. 2018. aastal on UAH kurss euro suhtes tugevnenud ligikaudu 5,6%. Kursi tugevnemine tähendas Kontserni Ukrainas asuvalle tütarettevõttele eurodes saadud laenude ümberhindamist kohaliku valuutasse ning sealt tekkivat täiendavat kursikasumit summas 147 tuhat eurot (2017: kahjum 416 tuhat eurot). Finantsinstrumentidega seotud kursikasumid ja -kahjumid kajastuvad koondkasumiaruande kirjetel „finantstulud“ ja „finantskulud“.

Põhitegevusega seotud nõuete ja kohustuste ümberhindamisest valuutakursi kasumit või kahjumit ei saadud. Samuti ei teki Kontserni kasumiaruandes kursikahjumeid Ukrainas asuvalle sidusettevõttele eurodes antud laenudelt.

Kontserni Ukraina välistel tütarettevõtetele ei olnud aruandeperioodi lõpu seisuga UAH baasil kajastatud finantsinstrumente.

2019. aasta algusest kuni aruande väljastamise kuupäevani on Ukraina grivna kurss euro suhtes mõnevõrra tugevnenud.

Rootsi kroon (SEK) on ujuvkursiga teiste valuutade suhtes. Rootsi kroon nõrgenes 2018. aastal euro suhtes ligikaudu 4,0%. Kursimuutusest euro suhtes saadi aruandeperioodil põhitegevusega seotud nõuete ja kohustuste ümberhindamisest valuutakursi kahjumit 76 tuhat eurot (2017: 15 tuhat eurot). Kursikahjum kajastub koondkasumiaruande kirjel „muu ärikulu“. Kontserni Rootsis asuvalle tütarettevõttele eurodes antud laenu ümberhindamisest kohaliku valuutasse saadi kursikahjumit 121 tuhat eurot (2017: 35 tuhat eurot). Kursikahjum kajastub koondkasumiaruande kirjel „finantskulud“.

Kontsern ei ole soetanud tuletisinstrumente valuutariski maandamiseks.

Intressirisk

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 ostitud asfaltbetoonitehase kapitalirendilepingu intressimäärade muutumisega seotud riske.

Täiendav info tururiski mõjudest on toodud lisas 34.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev...18.04.2019
Signature/allkiri...
KPMG, Tallinn

Riigirisk

Välisriikidest tegutses Kontsern aruandeperioodil Ukrainas, Rootsis ning Soomes. Ukrainas teeniti müügitulu 2018. aastal 4%, Rootsis 2% ja Soomes 1% Kontserni müügitulust (2017: Ukraina 2%, Rootsi 3%, Soome 1%). Aruandeperioodi lõpus oli Ukrainas 3%, Rootsis 0,7%, ning Soomes 0,8% Kontserni varast (2017: Ukraina 1,1%, Rootsi 1,8% ja Soome 0,7%).

2014. aasta algul Ukraina ja Venemaa vahel puhkenud erimeelsused mõjutasid Ukraina poliitilist ja majanduslikku keskkonda ka 2018. aastal. Kontserni tegevus Ukrainas on viimasel aastal kasvanud, kuid sõlmitud lepingute osas ollakse jätkuvalt konservatiivne. Tegevus on peamiselt koondunud pealinna Kiievisse ning selle ümbrusesse. 700 km kaugusel Ida-Ukrainas toimuv sõjaline konflikt ei ole avaldanud ettevõtte tegevusele otsest mõju. Sõlmitud on vaid lepinguid, mille puhul on juhtkond veendunud, et kaasnevad riskid on asjaolusid arvestades mõistlikud. Olukord Kiievi regioonis on, arvestades taustsüsteemi, stabiilne ning ettevõtjad on muutunud keskkonnaga kohanenud. Kontserni tegevusmahud on 2018. aastal võrreldes 2017. aastaga kahekordistunud.

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

Ukraina ja Venemaa vahel puhkenud erimeelsustest tingitud poliitilise ja majandusliku keskkonna halvenemine on Ukrainaga seotud riigiriski Kontserni jaoks tõstnud. Kõik eeltoodud avaldavad rohkemal või vähemal määral negatiivset mõju ehitus- ja kinnisvaraturule ning samuti Ukrainaga seotud finantsinstrumentide väärtusele. Kontserni jaoks on negatiivset mõju vähendavaks teguriks Ukrainaga seotud äritegevuse koondumine peamiselt Kiievisse ja selle vahetusse lähedusse.

Eelnevat arvesse võttes on Kontserni juhtkonna hinnangul Ukrainaga seotud finantsinstrumendid ning kinnisvarainvesteeringud kõrgendatud riskiga ning tõenäosus, et nende väärtus võib tulevikus langeda, keskmisest suurem (lisa 9, 13).

Õiglase väärtuse määramine

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

- Tase 1: Finantsinstrumendid, mida hinnatakse börsi või muu aktiivse reguleeritud turu korrigeerimata hinnas. Turgu peetakse aktiivseks, kui noteeritud hinnad on lihtsalt ja regulaarselt kättesaadavad börsilt, vahendajalt, maaklerilt, tööstusharu grupilt, hindamisteenistusel või regulatiivselt organilt ja need kujutavad tegelike ja regulaarselt aset leidvate turutingimustel toimuvate tehingute hindasid.
- Tase 2: Finantsinstrumendid, mida hinnatakse hindamismeetodiga, mis põhinevad jälgitavatel sisenditel. Näiteks finantsinstrumendid, mis on hinnatud kasutades sarnaste instrumentide hindasid aktiivsel reguleeritud turul või mille ümberhindluseks kasutatakse reguleeritud turu hinda, kuid mille likviidsus börsil on madal. Hindamismeetodis kasutatakse nii palju kui võimalik jälgitavaid turuandmeid, kui need on kättesaadavad, ja toetatakse nii vähe kui võimalik Kontserni enda hinnangutele. Instrument liigitatakse tasemele 2, kui kõik olulised sisendandmed, mis on vajalikud õiglase väärtuse määramiseks, on jälgitavad. Kui üks või mitu olulist sisendit ei baseeru jälgitavatel turuandmetel, liigitatakse instrument tasemele 3.
- Tase 3: Finantsinstrumendid, mille ümberhindluseks kasutatavad hindamismeetodid põhinevad mittejälgitavatel sisenditel.

Tulenevalt Kontserni arvestuspõhimõtetest ning IFRS EL avalikustamisnõuetest tuleb Kontsernil avalikustada hinnatud finantsinstrumentide ja kinnisvarainvesteeringute õiglaste väärtuste kohta. Õiglased väärtused on leitud kasutades allkirjeldatud meetodeid:

Finantsinstrumendid

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

Avalikustamise eesmärgil leitud õiglase väärtuse määramine toimus järgnevalt:

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 18.04.2018
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

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

Finantsinstrumentide õiglase väärtuse võrdlus raamatupidamisväärtusega on esitatud lisas 34.

Kinnisvarainvesteeringud

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

- diskonteeritud rahavoogude meetod – diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase rendituludid (sh rendihind ruutmeetri kohta ning rendipindade täituvus) ja kaasnevaid tegevuskulusid. Sõltuvalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja tõenäosusest rentnike poolt valib hindaja analüüsimiseks olemasolevad või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini turu ootusi vara tootlikkuse ja varaga seotud spetsiifiliste riskide kohta;
- võrdlusmeetod – analüüsitakse hinnatava objektiga võrreldavatel tingimustel toimunud tehinguid ning objekti õiglase väärtuse tuletatakse läbi toimunud tehingute võrreldava ruutmeetri hinna. Võrdlusmeetodit kasutatakse kinnisvaraobjektide puhul, mis renditulu ei teeni ning mida hoitakse edasimüügi või väärtuse kasvu eesmärgil;
- objekti võlaõigusliku müügilepingu hind aruandeperioodi lõpu seisuga – kinnisvarainvesteeringute puhul, mille müügiks on aruandeperioodi lõpu seisuga sõlmitud võlaõiguslik müügileping, kuid asjaõigusleping³ on veel sõlmimata, võetakse õiglase väärtuse kajastamisel aluseks müügihind võlaõiguslikkus müügilepingus. Võlaõiguslikkus lepingus toodud müügihinna kasutatakse objekti õiglase väärtuse määramiseks vaid juhul, kui Kontsernil on piisav kindlus, et asjaõiguslik müügileping sõlmitakse samadel tingimustel (näiteks ostja on teinud aruandeperioodi lõpu seisuga arvestatavas summas ettemakse objekti soetamiseks või asjaõiguslik leping on sõlmitud pärast aruandeperioodi lõppu, kuid enne raamatupidamise aastaruande avalikustamist). Antud meetodit kasutatakse ka siis, kui võlaõigusliku lepingu sõlmimine on toimunud aruandeperioodi lõpu järgselt, kuid tehingutingimustes on kokku lepitud enne majandusaasta lõppemist ning need ei ole tehingu toimumise hetkeks oluliselt muutunud;

Kontsern hindas kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust diskonteeritud rahavoogude meetodil. Hindamise viisid läbi Kontserni kinnisvaraspetsialistid väliste ekspertide kaasabiga. Hindamistulemuste põhjal ei olnud vaja muuta kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust. Hinnangute muutuse võimalik mõju kinnisvara väärtusele on toodud lisas 13.

Kapitali juhtimine

Ettevõtte arengu jätkusuutlikkuse ning aktsionäride, kreditoride ja teiste turuosaliste usalduse tagamiseks on Kontserni juhtkonna eesmärgiks ja ülesandeks ettevõtte tugeva kapitaliseerituse säilitamine.

Kontserni finantsvõimendust iseloomustav suhtarv on võrreldes eelmise aastaga vähenenud.

Finantsvõimendus on tasemel, kus see ei mõjuta Kontserni kapitali juhtimise seniseid põhimõtteid ega too kaasa vajadust täiendava aktsiakapitali kaasamiseks. Finantsvõimenduse ülemine piir on seotud omakapitali suurusega. Aruandeperioodi lõpu seisuga oleks omakapitali miinimumnõuetele (vt järgmine alapeatükk) tuginev finantsvõimendus muude tingimuste samaks jäädes võinud ulatuda 33%-ni (2017: 37%).

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

EUR '000	31.12.2018	31.12.2017
Intressikandvad kohustused kokku (lisa 16)	24 204	30 152
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 8)	-7 678	-8 915
Neto intressikandvad kohustused	16 526	21 237
Omakapital kokku	33 709	34 489
Investeeritud kapital (intressikandvad kohustused + omakapital)	57 913	64 641
Finantsvõimendus*	29%	33%

*Finantsvõimendus = Neto intressikandvad kohustused / Investeeritud kapital

Miinum nõuded kapitalile

Aruandeperioodi lõpu seisuga kehtib pankadega sõlmitud laenulepingutest tulenev nõue omakapitali osakaalu suuruse kohta kohustuste ja omakapitali kogusummast. Nordecon AS-i omakapitali osakaal peab olema nimetatud suhtarvu kohaselt vähemalt 30% (tegelik osakaal aruandeperioodi lõpu seisuga 2018: 32,4%; 2017: 30,8%;).

Kontserni Emaettevõtte asukohamaa seadustest tulenevalt on kehtestatud miinum nõuded ettevõtete omakapitali piirmääradele. Seaduse kohaselt peab aktsiaseltsi omakapitali suurus moodustama vähemalt poole aktsiakapitalist, aga mitte vähem kui 25 tuhat eurot.

Aruandeperioodil on Kontsern täitnud kõiki pankade laenulepingutest ja seadustest tulenevaid nõudeid omakapitali suurusele.

Dividendipoliitika

Kontserni kapitali juhtimisel on oluline osa dividendipoliitikal. Väljamakstavate dividendide ettepaneku tegemisel arvestab juhatus eelkõige:

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

Nordecon AS-i poolt eelmistel aastatel aktsionäridele makstud dividendid:

Väljamaksmise aasta	Väljamakstud dividendid EUR '000	Aktsiate arv tuhandetes	Dividend aktsia kohta EUR	Dividendi määr puhaskasumist*
2014	923	30 757	0,03	19,9%
2015	923	30 757	0,03	47,2%
2016	923	30 757	0,03	515,6%
2017	1 384	30 913	0,045	45,5%
2018	1 859	31 529	0,06	133,9%

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

Juhatus ettepaneku kohaselt võiks käesoleval aastal 2018. aasta eest dividendideks maksta 0,06 eurot aktsia kohta (kokku 1 892 tuhat eurot). Oma aktsiad ei anna aktsiaseltsile mingeid aktsionäriõigusi (lisa 24).

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 18.04.2018
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

LISA 6. Kontserni ettevõtted

Nordeconi kontserni on 31.12.2018 seisuga konsolideeritud 20 tütarettevõtet (2017: 20 tütarettevõtet), neist 14 tegutsevad Eestis (2017: 15 ettevõtet), 3 Ukrainas (2017: 2 ettevõtet), 1 Leedus (2017: 1 ettevõte), 1 Rootsis (2017: 1 ettevõte) ja 1 Soomes (2017: 1 ettevõte).

Kontserni emaettevõtte osalused tütarettevõtetes aruandeperioodi lõpu seisuga:

Ettevõtte nimi	Peamine tegevusala	Asukohariik	Osalus 2018 (%)	Osalus 2017 (%)
Nordecon Betoon OÜ	Betoonitööd	Eesti	52	52
Eston Ehitus AS	Hoonete ehitus	Eesti	100	100
Tariston OÜ	Teedehooldus ja -ehitus	Eesti	100	100
Kaurits OÜ	Rasketehnika rent ja ehituse alltöövõtt	Eesti	100	66
EE Ressursid OÜ	Geoloogilised uuringud	Eesti	100	100
Kalda Kodu OÜ	Kinnisvaraarendus	Eesti	100	100
Magasini 29 OÜ	Kinnisvaraarendus	Eesti	100	100
Eurocon OÜ ⁴	Valdusettevõte (UKR)	Eesti	100	100
Eurocon Vara OÜ	Valdusettevõte (UKR)	Eesti	-	100
SWENCN OÜ	Valdusettevõte (SE)	Eesti	100	60
Eurocon Ukraine TOV	Hoonete ehitus	Ukraina	100	100
Eurocon BUD TOV	Hoonete ehitus	Ukraina	100	100
Tehnopolis-2 TOV ⁴	Kinnisvaraarendus	Ukraina	100	-
NOBE Rakennus Oy	Betoonitööd	Soomes	52	52
Nordecon Statyba UAB ⁴	Hoonete ehitus	Leedu	80	80
SWENCN AB	Hoonete ehitus (SE)	Rootsi	100	60

⁴ Aktiivne majandustegevus puudub.

Lisaks nimetatud tütarettevõtetele kuuluvad Kontserni OÜ Eesti Ehitus, OÜ Aspi, OÜ Linnaehitus, OÜ NOBE (kõik asutatud eelmiste ärinimede kaitsmiseks) ja Infra Ehitus OÜ. Kõik eelnimetatud tütarettevõtted asuvad Eestis ning neis puudub aktiivne majandustegevus.

31.12.2018 seisuga kuulus Kontserni 4 sidusettevõtet (2017: 5 sidusettevõtet). Täpsem info kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute kohta on toodud lisas 12.

Info muudatuste kohta Kontserni ettevõtete koosseisus on toodud lisas 7.

Finantsinformatsioon olulise mittekontrolliva osalusega tütarettevõtete kohta:

EUR '000 Ettevõtte	2018			Kokku
	Nordecon Betoon OÜ	Kaurits OÜ	SWENCN AB	
Käibevara	13 343	-	-	13 343
Põhivara	526	-	-	526
Lühiajalised kohustused	10 064	-	-	10 064
Pikaajalised kohustused	52	-	-	52
Omakapital	3 753	-	-	3 753
Tulud	60 649	-	-	60 649
Kasum (-kahjum)	1 654	-	-	1 654
Mittekontrollivale osalusele kuuluv osa	794	-	-	794
Mittekontrolliv osalus, %	48%	-	-	
Äritegevuse rahavood	-130	-	-	-130
Finantseerimistegevuse rahavood	-1 624	-	-	-1 624
Investeeringustegevuse rahavood	-235	-	-	-235
Netorahavoog	-1 989	-	-	-1 989

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 18.04.2019
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

EUR '000	2017			
Ettevõtte	Nordecon Betoon OÜ	Kaurits OÜ	SWENCN AB	Kokku
Käibevara	14 978	636	1 442	17 056
Põhivara	389	1 824	0	2 213
Lühiajalised kohustused	11 618	1 503	1 434	14 555
Pikaajalised kohustused	49	466	2 135	2 650
Omakapital	3 700	491	-2 127	2 064
Tulud	52 868	4 955	7 744	65 567
Kasum (-kahjum)	2 440	-348	-2 247	-155
Mittekontrollivale osalusele kuuluv osa	1 171	-118	-899	154
Mittekontrolliv osalus, %	48%	34%	40%	
Äritegevuse rahavood	2 684	361	-3 147	-102
Finantseerimistegevuse rahavood	-2 324	-369	2 087	-606
Investeermistegevuse rahavood	100	0	0	100
Netorahavoog	460	-8	-1 060	-608

Seisuga 31.12.2018 on Kontserni omakapitalis mittekontrolliv osalus kokku 2 021 tuhat eurot (31.12.2017: 1 351 tuhat eurot), sh. Nordecon Betoon OÜ 1 808 tuhat eurot (31.12.2017: Nordecon Betoon OÜ 1 782 tuhat eurot, Kaurits OÜ 293 tuhat eurot ja SWENCN AB -893 tuhat eurot). Ülejäänud ettevõtete mittekontrollivad osalused moodustavad kokku 213 tuhat eurot (31.12.2017: 169 tuhat eurot), mis ei ole Kontserni jaoks eraldiseisvalt olulise tähtsusega.

LISA 7. Muutused Kontserni struktuuris

Tütarettevõtete ühendamine

Augustis 2018 viidi lõpuni Nordecon AS-i 100%liste tütarettevõtete Eurocon Vara OÜ ja Eurocon OÜ ühinemine, mille käigus Eurocon OÜ ühendati Eurocon Vara OÜ-ga. Ühinemine kanti äriregistrisse 7.08.2018 ning ettevõtte jätkab tegevust ärinime Eurocon OÜ all.

Tütarettevõtte nimevahetus

Septembris 2018 muudeti Nordecon Betoon OÜ Soomes registreeritud 100%lise tütarettevõtte Estcon OY ärinimi. Uueks ärinimeks on NOBE Rakennus OY ning nime muutuse põhjuseks on soov kasutada ühtset kaubamärki NOBE, mille all tegutseb Nordecon Betoon OÜ Eestis.

Osaluste omandamine

OÜ Kaurits

Oktoobris 2018 omandas Nordecon AS 34% suuruse vähemusosaluse tütarettevõttes OÜ Kaurits, milles seni kuulus Nordecon AS-ile 66% suurune osalus. Tehingu eesmärk oli Kontserni ehitustegevuse juhtimise efektiivsuse tõstmine taristuehituse valdkonnas. Tehingu järgselt kuulub Nordecon AS-ile OÜ-s Kaurits 100%line osalus.

SWENCN OÜ

Detsembris 2018 omandas Nordecon AS 40% suuruse vähemusosaluse tütarettevõttes SWENCN OÜ. SWENCN OÜ omas 100% Nordeconi kontserni kuuluva Rootsis registreeritud ja tegutseva ehituse peatöövõtu ettevõtte SWENCN AB aktsiastest. Tehingu eesmärk oli täisosaluse omandamine Nordecon AS-i jaoks olulisel väliturul tegutsevas tütarettevõttes. Tehingu järgselt kuulub Nordecon AS-ile SWENCN OÜ 100%-line osalus. Osaluse omandamise järgselt ostis Nordecon AS tütarettevõttelt SWENCN OÜ-lt 100%lise osaluse SWENCN AB-s.

Technopolis-2 TOV

Detsembris 2018 omandas Nordecon AS-i 100%line tütarettevõtte Eurocon OÜ 50%lise osaluse Ukrainas registreeritud sidusettevõttes Technopolis-2 TOV, milles seni kuulus Nordecon AS-ile läbi tütarettevõtete 50% suurune osalus.

Tehingu tulemusena sai Nordecon AS-ist läbi 100%-liste tütarettevõtete Technopolis-2 TOV 100%line omanik. Tehingu eesmärk on täisosaluse omandamine arendusprojektis kontsernile atraktiivsetel tingimustel.

LISA 8. Raha ja raha ekvivalendid

EUR '000	31.12.2018	31.12.2017
Arveldusarved pangas	7 678	8 915
Kokku raha ja raha ekvivalendid	7 678	8 915

Kontsern hoiustab arveldusarvetel olevaid summasid pankade üleöö deposiitides. Üleöö deposiitide intressimäär oli aruandeperioodil 0,01% (2017: 0,01%). Oluline osa arveldusarvetest on järgmistes pankades: Swedbank AS, Luminor Bank AS, SEB Pank AS.

Kontserni intressirisk ning tundlikkuse analüüs finantsvarade ja -kohustuste osas on avalikustatud lisa 34.

LISA 9. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

EUR '000		31.12.2018	31.12.2017
Lühiajaline osa	Lisa		
Nõuded ostjate vastu	34	21 818	25 009
Garantiinõuded teostusperioodil	26, 34	1 085	950
Nõuded seotud osapoolte vastu	34, 37	2	19
Muud lühiajalised nõuded	34	26	275
Kokku nõuded		22 931	26 253
Nõuded tellijatele ehituslepingutest	26,34	8 696	8 940
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		31 627	35 193
EUR '000			
Pikaajaline osa	Lisa		
Antud laenu seotud osapooltele	34, 37	7 780	8 492
Muud pikaajalised nõuded	34	445	458
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		8 225	8 950

Nõuded ostjate vastu on kajastatud netosummas, millest ebatõenäoliselt laekuvad nõuded moodustavad aruandeperioodi lõpu seisuga -5 tuhat eurot (31.12.2017: -9 tuhat eurot). Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete saldod on toodud lisa 34.

Garantiinõuded teostusperioodil on ehitusprojektide tellijate poolt vastavalt lepingu tingimustele kinni peetud summad kuni ehitatava objekti valmimiseni või mõne muu ehituslepingus toodud tähtaja saabumiseni. Aruandeperioodi lõpu seisuga kajastatud vastavate nõuete laekumine toimub eeldatavalt 12 kuu jooksul.

Muud pikaajalised nõuded sisaldavad kolmandale osapooltele antud laenu ning Ukraina tütarettevõtte kinnipeetud mitteresidendi tulumaksu. Vastavalt Ukraina seadusandlusele, peetakse mitteresidendile väljamakstud laenuintressidelt kinni 10% väljamakse summast, mida saab kasutada ainult Eestis väljamakstavate dividendide tulumaksu taasarveldamiseks.

Pikaajalised seotud osapooltele antud laenu koosnevad Ukraina sidusettevõttele antud laenudest.

Pikaajalised Ukraina sidusettevõtetele antud laenu

EUR '000		31.12.2018	31.12.2017
Antud laenu Ukraina sidusettevõtetele	Lisa		
Antud laenu koos intressinõuetega	37	7 780	8 492
sh Technopolis-2 TOV		-	938
V.I. Center TOV		7 780	7 554

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 18.04.2018
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

Seisuga 31.12.2018 finantsseisundi aruandes kajastatud laen on antud sidusettevõttele kinnistu omandamiseks ja arendamiseks. Kinnistu asub Kiieviga külgnevas Shastlivi külas, Kiiev - Borispol kiirtee ääres. V.I. Center TOV laenu tagatiseks on seatud hüpoteek maksumusega 7 000 tuhat eurot. Kontsern on panustanud sidusettevõttesse vastavalt oma osalusele koos teiste osanikega. Sidusettevõtte ainukesed kohustused on tema osanike ees ja iga osaniku nõude suurus on proportsionaalne tema osalusele sidusettevõttes. Sidusettevõtte peamine vara on eelnimetatud kinnistu. Seetõttu on laenu raamatupidamisväärtuse hindamise aluseks sidusettevõttes oleva kinnistu õiglase väärtus, mis on klassifitseeritud standardi IFRS 13 – Õiglase väärtuse mõõtmise põhimõtetest tulenevalt õiglase väärtuse hindamise tasemele 3.

Laenu bilansiline väärtus on 31.12.2018 7 780 tuhat eurot, laenu põhiosa ja kogunenud intressid moodustavad kokku 10 694 tuhat eurot ning eelmistel aruandeperioodidel on laenu hinnatud alla kokku summas 2 914 tuhat eurot. Laenu allahindlus on tingitud Ukraina majanduse madalseisust ja valuutakursi nõrgenemisest, mis on omakorda põhjustanud ärikinnisvara hindade ning nõudluse languse.

Juhtkond on hinnanud, et laen tasutakse Kontsernile sidusettevõtte poolt arendusprojekti, s.h. kinnistu, müügi järgselt, eelduslikult järgmise 5 aasta jooksul. Nimetatud perioodil eeldatakse projekti väärtuse kasvu 3% ulatuses, mis tugineb Ukraina majanduskasvu ennustusele järgnevateks aastateks. Juhtkond hindab, et tõenäosus, et laenuõue ei laeku tulevikus ja tuleks kogu ulatuses maha kanda, on nullilähedane, sest kontsern omab 44% osalust sidusettevõttes, ükski osanik ei oma kontrolli sidusettevõtte üle ja kinnistule on seatud hüpoteek Nordecon AS kasuks.

Tuginedes 2018. aastal valminud rahvusvaheliselt tunnustatud sõltumatu hindaja poolt koostatud hindamisaktile, milles hinnati kinnistu õiglast väärtust, puudub seisuga 31.12.2018 laenu täiendava allahindluse vajadus. Kontserni juhtkonna hinnangul on kõik laenu hindamisel kasutatud eeldused realistlikud, kuid tulenevalt Ukraina majanduse keerulisest olukorrast hindab Kontserni juhtkond laenu väärtuse tundlikkust tavapärasest suuremaks. Kinnistu õiglase väärtuse hindamiseks on juhtkond oluliste sisenditena hinnanud projektide rahavooge (eeldatavad rendihinnad), diskontomäärasid, renditavate äripindade vakantsuse määrasid ning realiseerimise ajafaktorit (arendusprojektide valmimise edasilükkumist).

Kinnistu hindamisel kasutatud olulisemad sisendid:

- Diskontomäär 12,5%;
- Vakantsus olenevalt rendipindade otstarbest 10-60%;
- Rendihind 11-19 eurot ruutmeeter või 40-294 eurot päev, olenevalt rendipindade otstarbest;
- Prognoosi periood 2019-2026, millele lisandub terminaalaasta (kasv 1,8%).

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

- Kui rendihinnad langeksid 10% madalamale hinnangutes kasutatutest - ligikaudu 2 020 tuhat eurot;
- Kui äripindade vakantsus suureneks 5 protsendipunkti võrra – ligikaudu 1 945 tuhat eurot;
- Kui kasutatud diskontomäär suureneks 1 protsendipunkti võrra - ligikaudu 1 244 tuhat eurot;
- Kui arendusprojektide valmimine tervikuna lükkuks edasi 1 aasta võrra - ligikaudu 131 tuhat eurot.

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

LISA 10. Ettemaksed

EUR '000	31.12.2018	31.12.2017
Ettemaksed hankijatele	788	891
Maksude ettemaksed	252	366
Ettemakstud kulud	343	385
Kokku ettemaksed	1 383	1 642

Ettemaksed hankijatele koosnevad ettemaksetest teenuste eest summas 632 tuhat eurot (2017: 766 tuhat eurot) ja ehitusmaterjalide eest summas 156 tuhat eurot (2017: 125 tuhat eurot).

Initialled for identification purposes only
 Alkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 18.04.2018
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

LISA 11. Varud

EUR '000	31.12.2018	31.12.2017
Tooraine ja materjal	3 560	2 802
Lõpetamata toodang	6 434	5 788
Müügiks olevad korterid	707	3 700
Arendustegevuseks ostetud kinnistud ja ettevalmistuskulud	9 743	10 940
Kokku varud	20 444	23 230

2018. aastal kajastati müüdud teenuste ja kaupade kuludena varusid 12 873 tuhat eurot (2017: 10 570 tuhat eurot).

Tooraine ja materjalide jääk koosneb ehitus- ja teehooldustegevuse läbiviimiseks vajalikest varudest. Aruandeperioodil ja võrdlusperioodil ei toimunud tooraine ja materjalide allahindlusi.

Lõpetamata toodanguna kajastatakse pooleliolevate ehitusprojektide käigus tehtud väljaminekuid, mille osas ei ole toimunud tehtud tööde üleandmist tellijale. Samuti sisalduvad lõpetamata toodangu koosseisus kinnistute arendustegevuse ettevalmistamisega seotud kapitaliseeritud väljaminekud. Arendustegevuseks ostetud kinnistud ja ettevalmistuskulud jagunevad:

EUR '000	31.12.2018	31.12.2017
Kinnistute arendustegevuse ettevalmistamise kapitaliseeritud kulud	458	491
Ostetud kinnistud	9 285	10 449
Kokku	9 743	10 940
sh laenukasutuskulud	865	1 200

Kapitaliseeritud laenukasutuskulud moodustasid 2018. aastal 16% kogu Kontserni laenukasutuskuludest (2017: 27%).

Alamkirjel „Müügiks olevad korterid“ kajastab Kontsern valmis ehitatud, kuid müümata korterite ehitamiskulusid. Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil ei langenud korterite neto realiseerimisväärtus alla raamatupidamises kajastatud summade ja allahindlusi ei kajastatud. Neto realiseerimisväärtust hinnati läbi sarnaste korterite turuhindadega tehtud võrdluse.

Kontsern on soetanud kinnisvara arendustegevuse eesmärgil kinnistuid, mille väärtus aruandeperioodi lõpus moodustab 9 285 tuhat eurot (2017: 10 449 tuhat eurot). Kinnistuid kajastatakse varude alamkirjel „Arendustegevuseks ostetud kinnistud ja ettevalmistuskulud“ kuni nende müügini eraldiseisva varaobjektina või arendustegevuse jõudmisel staadiumini, kus kinnistul asuv elamu on valmis müümiseks ja kinnistu või selle osa kajastatakse valmistoodanguna. Kõik kinnistute arendustegevuse ettevalmistamisega seotud kapitaliseerimiskõlblikud kulutused on kajastatud varude alamkirjel „Lõpetamata toodang“. Seisuga 31.12.2018 on kinnistud kajastatud nende soetusmaksumuses. Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil kinnisvara allahindlusi ei tehtud. Kontserni juhtkond hindab, et 31.12.2018 seisuga on Kontsernil ühe aasta jooksul arendusse minevaid kinnistuid kokku summas 2 273 tuhat eurot ja selliseid, mille arendamine võtab aega rohkem kui üks aasta summas 7 012 tuhat eurot. Kontsern hindab arendustegevuse (alates kinnistu soetamisest kuni arenduse müügini) normaalseks ajaperioodiks 10-15 aastat.

Info panditud varude kohta on toodud lisa 36.

Hinnangute muutuste võimalik mõju

Kontsern on hinnanud arendustegevuseks soetatud kinnistute neto realiseerimisväärtust, kasutades selleks residuaalmeetodit. Olulise sisendina on juhtkond hinnanud projektist laekuvaid rahavooge (korterite eeldatav müügihind ruutmeetri kohta, milleks on olenevalt piirkonnast keskmiselt 1 600 – 2 000 eurot). Tundlikkuse analüüs näitas, et juhul kui tegelikud laekumised oleks 10% väiksemad prognoositutest, tuleks kinnistuid alla hinnata ligikaudu 2 038 tuhat eurot.

Kontsern on hinnanud müümata korterite neto realiseerimisväärtust, kasutades selleks aruandeperioodi lõpu lähedal sõlmitud korterite müügitehingute hindasid. Antud hinnangu oluline sisend on korterite hind ruutmeetri kohta. Tundlikkuse analüüs näitas, et juhul kui müümata korterite tegelikud laekumised oleks 10% väiksemad prognoositutest, tuleks müümata kortereid alla hinnata ligikaudu 24 tuhat eurot.

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 18.04.2018
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

LISA 12. Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud

Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute üldinformatsioon:

Ettevõtte nimi ja investeeringu liik	Asukohamaa	Kontserni osalus		Tegevusala	
		31.12.2018	31.12.2017		
V.I. Center TOV	Sidusettevõtte	Ukraina	44%	44%	Kinnisvaraarendus
Technopolis-2 TOV (lisa 7)	Sidusettevõtte	Ukraina	-	50%	Kinnisvaraarendus
Kastani Kinnisvara OÜ	Sidusettevõtte	Eesti	26%	26%	Kinnisvaraarendus
Embach Ehitus OÜ	Sidusettevõtte	Eesti	46%	46%	Hoonete ehitus
Pigipada OÜ	Sidusettevõtte	Eesti	49%	49%	Bituumeni vääristamine

Kontsernil ei ole sidusettevõtetega seotud bilansiväliseid kohustusi.

Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute raamatupidamisväärtus:

EUR '000	2018	2017
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud perioodi algul kokku	1 888	1 640
Müüdnud investeeringud	0	-89
Kasum (-kahjum) kapitaliosaluse meetodil	835	485
Saadud dividendid	-457	-148
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud perioodi lõpul kokku	2 266	1 888

Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute finantsnäitajad

2018

Sidusettevõtete finantsnäitajad, esitatuna eraldiseisva ettevõtena:

EUR '000	V.I.Center TOV	Tehnopolis 2 TOV	Kastani Kinnisvara OÜ	Embach Ehitus OÜ	Pigipada OÜ	Kokku
Käibevara	328	-	15	7 299	1 443	9 222
Põhivara	7 090	-	0	730	869	8 138
Lühiajalised kohustused	22 596	-	45	5 234	114	27 989
Omakapital	-15 178	-	-31	2 584	2 199	-10 426
Tulud	0	-	0	30 122	8 808	38 930
Kulud	1 213	-	0	-28 995	-8 162	-35 944
Kasum (-kahjum)	1 213	-	0	1 127	646	2 986
Raamatupidamisväärtus	0	-	0	1 189	1 077	2 266

Kontsernil ei ole siduvat kohustust taastada Ukrainas asuva ettevõtte negatiivset omakapitali ning selleks otstarbeks ei ole aruandeperioodi lõpu seisuga moodustatud vastavat eraldist. V.I.Center TOV lühiajalistest kohustustest moodustavad seisuga 31.12.2018 kohustused Kontserni vastu 10 695 tuhat eurot (31.12.2017 10 468 tuhat eurot). Aruandeperioodil on kulude vähendusena kajastatud valuutakursi kasum, võrdlusperioodil moodustuvad olulise osas kuludest valuutakursi kahjumid.

Detsembris 2018 omandas Nordecon AS-i 100%line tütarettevõtte Eurocon OÜ 50%lise osaluse Ukrainas registreeritud sidusettevõttes Technopolis-2 TOV, milles seni kuulus Nordecon AS-ile läbi tütarettevõtete 50% suurune osalus. Tehingu tulemusena sai Nordecon AS-ist läbi 100%-liste tütarettevõtete Technopolis-2 TOV 100%line omanik.

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev...18.04.2019
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

2017

Sidusettevõtete finantsnäitajad, esitatuna eraldiseisva ettevõttena:

EUR '000						
Ettevõtte	V.I.Center TOV	Technopolis 2 TOV	Kastani Kinnisvara OÜ	Embach Ehitus OÜ	Pigipada OÜ	Kokku
Käibevara	308	49	15	5 482	1 339	7 193
Põhivara	6 279	123	0	441	850	7 693
Lühiajalised kohustused	22 110	2 908	45	3 888	136	29 087
Omakapital	-15 523	-2 736	-30	1 917	2 053	-14 319
Tulud	0	0	0	26 863	8 886	35 749
Kulud	-3 350	-551	20	-26 454	-8 139	-38 474
Kasum (-kahjum)	-3 350	-551	20	409	747	-2 725
Raamatupidamisväärtus	0	0	0	882	1 006	1 888

Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasumid ja kahjumid:

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

EUR '000	Kajastatud 2018			Kajastatud 2017		
	Kasum / (kahjum)	Perioodi kasumis (kahjumis)	Aruandevaliselt	Kasum / (kahjum)	Perioodi kasumis (kahjumis)	Aruandevaliselt
V.I. Center TOV	1 213	0	1 213	-1 474	0	-1 474
Technopolis-2 TOV	-	-	-	-276	0	-276
Kastani Kinnisvara OÜ	0	0	0	10	0	10
Embach Ehitus OÜ	518	518	0	188	188	0
Pigipada OÜ	316	316	0	366	366	0
Unigate OÜ	-	-	-	-69	-69	0
Kokku	2 047	834	1 213	-1 255	485	-1 740

LISA 13. Kinnisvarainvesteeringud

EUR '000	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringud 01.jaanuar	4 929	4 929
Kinnisvarainvesteeringute müük	-1 382	0
Kinnisvarainvesteeringute lisandumine	1 979	0
Kinnisvarainvesteeringud 31.detsember	5 526	4 929

Jaanuaris 2018 müüs Kontsern kinnisvarainvesteeringu Tartu linnas. Müügist laekus kontsernile 1 300 tuhat eurot.

Detsembris 2018 omandas Nordecon AS osaluse Ukrainas registreeritud sidusettevõttes Technopolis-2 TOV, ettevõttele kuulub kinnistu Kiieviga külgnevas Shastlivi külas. 2018. aastal valminud rahvusvaheliselt tunnustatud sõltumatu hindaja poolt koostatud hindamisakti alusel on kinnistu õiglane väärtus 1 979 tuhat eurot. Tehingu tulemusena lisandunud kinnistu ümberhindamisest kajastas Kontsern aruandeperioodil kasumit (kajastub müügitulu koosseisus) summas 934 tuhat eurot.

Aruandeperioodil teeniti kinnisvarainvesteeringutelt renditulu 15 tuhat eurot (2017: 13 tuhat eurot) ning haldamisega seotud kulud olid 3 tuhat eurot (2017: 3 tuhat eurot). Kinnisvarainvesteeringutega, mis ei teeni renditulu, ei kaasnenud olulisi haldamisega seotud väljaminekuid. Finantskohustuste tagatiste informatsioon on toodud lisas 36.

Kontsern on hinnanud kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit (vt meetodi kirjeldus lisas 2). Hinnatavatel kinnisvarainvesteeringutel on kehtivad detailplaneeringud ning sihtotstarbalt on tegemist äri- ja tootmismaadega. Kinnistute suurused on ligikaudu 15, 42 ja 45 tuhat ruutmeetrit ning ehitatavat pinda vastavalt 14, 20 ja 27 tuhat ruutmeetrit. Diskonteeritud rahavoo meetodi sisendina kasutatav ehitushind ehitusliku ruutmeetri kohta on ligikaudu 420 - 700 eurot vastavalt ehitatava hoone sihtotstarbele (vastavalt

tootmis- ja büroohooned). Ärimaadele rajatavate hoonete ehitushinna suhtelise väiksuse tingivad asukohast tulevavad madalamad nõuded hoonete funktsionaalsusele. Äripindade rendihinnad on keskmiselt 12 eurot ruutmeetri kohta, tootmispindadel keskmiselt 5 eurot ruutmeetri kohta ning ladudel (s.h. külmladu) 6 eurot ruutmeetri kohta. Rendi- ja muude tulude indekseeritud kasv on kuni 2,5% aastas (tulenevalt Kontserni senisest kogemusest).

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

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

Hinnangute muutuste võimalik mõju

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

- Kui rendihinnad langeksid 5% madalamale hinnangutes kasutatutest - ligikaudu 1 337 tuhat eurot;
- Kui ehitushinnad kallineksid 5% hinnangutes kasutatutest – ligikaudu 920 tuhat eurot;
- Kui kasutatud diskontomäär suureneks 1 protsendipunkti võrra - ligikaudu 996 tuhat eurot.

LISA 14. Materiaalne põhivara

EUR '000	Maa ja ehitised	Masinaid ja seadmed	Muu põhivara	Lõpeta-mata ehitus	Ette-maksud	Kokku
Soetusmaksumus						
Saldo 31.12.2016	2 759	21 391	3 189	114	0	27 453
Soetamine ja parendused	0	2 026	216	14	50	2 306
Müük ja mahakandmine	0	-698	-70	0	0	-768
Ümberklassifitseerimine*	0	0	1 274	0	0	1 274
Valuutakursside muutuste mõju	0	-37	-3	0	0	-40
Saldo 31.12.2017	2 759	22 682	4 606	128	50	30 225
Soetamine ja parendused	16	1 871	34	27	104	2 052
Müük ja mahakandmine	-782	-559	-74	0	0	-1 415
Ümberklassifitseerimine*	0	86	168	-23	-114	117
Valuutakursside muutuste mõju	0	0	0	0	0	0
Saldo 31.12.2018	1 993	24 080	4 734	132	40	30 979
Akumuleeritud kulum						
Saldo 31.12.2016	842	12 874	2 626	0	0	16 342
Aruandeperioodi kulum	100	1 674	236	0	0	2 010
Müük ja mahakandmine	0	-616	-58	0	0	-674
Valuutakursside muutuste mõju	0	-12	-7	0	0	-19
Saldo 31.12.2017	942	13 920	2 797	0	0	17 659
Aruandeperioodi kulum	87	1 714	174	0	0	1 975
Müük ja mahakandmine	-354	-489	-106	0	0	-949
Valuutakursside muutuste mõju	0	5	1	0	0	6
Saldo 31.12.2018	675	15 150	2 866	0	0	18 691
Jääkmaksumus						
Saldo 31.12.2016	1 917	8 517	563	114	0	11 111
Saldo 31.12.2017	1 817	8 762	1 809	128	50	12 566
Saldo 31.12.2018	1 318	8 930	1 868	132	40	12 288

*Ümberklassifitseerimise all on kajastatud varude ümberklassifitseerimine põhivaradeks

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 18.04.2019
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

Kohustuste tagamiseks on Kontserni ettevõtted seadnud hüpoteeke olemasolevatele kinnistutele ja hoonetele. Kohustuste tagamiseks seatud vara kohta on täiendav info toodud lisa 36.

Põhivara müüdi kokku 1 784 tuhande euro väärtuses (vt rahavoogude aruanne), millest olulisem oli Keilas asuva hoonestatud kinnistu müük. Materiaalse põhivara müügitehingutest saadud kasum kokku moodustas 1 113 tuhat eurot (2017: 1 tuhat eurot) (Lisa 31).

Materiaalse põhivara kulum kajastati koondkasumiaruande kirjetel „Müüdnud teenuste ja kaupade kulu“ summas 1 913 tuhat eurot (2017: 1 935 tuhat eurot) (lisa 29) ja „Üldhalduskulud“ summas 62 tuhat eurot (2017: 75 tuhat eurot) (lisa 30).

Materiaalse põhivara koosseisus sisalduv kapitalirendi korras soetatud põhivara:

EUR '000	2018			2017		
	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Kokku	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.	13 586	326	13 912	14 247	677	14 924
Jääkmaksumus 31.12.	7 450	165	7 615	7 816	287	8 103

2018. aastal sõlmiti uusi kapitalirendilepinguid kokku 1 399 tuhande euro ulatuses (2017: 1 922 tuhat eurot).

LISA 15. Immateriaalne põhivara

EUR '000	Firmaväärtus	Tarkvara litsentsid	Kaubamärgid	Arendustegevus	Kokku
Soetusmaksumus					
Saldo 31.12.2016	18 773	63	863	439	20 138
Soetamine ja parendused	0	24	0	4	28
Müük ja mahakandmine	0	-5	0	0	-5
Saldo 31.12.2017	18 773	82	863	443	20 161
Soetamine ja parendused	0	50	0	0	50
Müük ja mahakandmine	0	0	0	0	0
31.12.2018	18 773	132	863	443	20 211
Akumuleeritud kulum ja alla-hindlused					
Saldo 31.12.2016	4 597	55	863	0	5 515
Aruandeperioodi kulum	0	11	0	0	11
Müük ja mahakandmine	0	-4	0	0	-4
Saldo 31.12.2017	4 597	62	863	0	5 522
Aruandeperioodi kulum	0	15	0	0	15
Müük ja mahakandmine	0	0	0	0	0
31.12.2018	4 597	77	863	0	5 537
Jääkmaksumus					
Saldo 31.12.2016	14 176	8	0	439	14 623
Saldo 31.12.2017	14 176	20	0	443	14 639
Saldo 31.12.2018	14 176	55	0	443	14 674

Arendustegevuse kapitaliseeritud väljaminekud on seotud ettevalmistustöödega alustamaks merepõhjust liiva kaevandamist. Ettevalmistustööd jätkuvad 2019. aastal.

Immateriaalse põhivara amortisatsioon kajastati koondkasumiaruande kirjel „Üldhalduskulud“ summas 15 tuhat eurot (2017: 11 tuhat eurot) (lisa 30).

Kontsernil ei ole piiramatu kasuliku elueaga immateriaalseid varaobjekte, v.a firmaväärtus.

Firmaväärtuse kaetava väärtuse testimine

Positiivne firmaväärtus on tekkinud läbi osaluse soetamise tütarettevõtetes. Firmaväärtus on seotud tütarettevõtte võimega teenida eraldiseisvaid rahavooge ning tütarettevõtte on seega madalaim positiivse firmaväärtuse arvestuse

ja jälgimise tase (raha teeniv üksus, RTÜ). Iga tütarettevõtte kasutusväärtus on leitud diskonteeritud rahavoogude meetodil ning selle suurust võrreldi tütarettevõttesse tehtud investeeringu (sh firmaväärtus) suurusega.

Firmaväärtused ettevõtete kaupa on esitatud tabelis:

Ettevõtte	Osalus	Osalus	31.12.2018	EUR '000 31.12.2017
	2018	2017		
Nordecon AS				
Firmaväärtus	-	-	8 206	8 206
s.h. hooned			5 449	5 449
rajatised			2 757	2 757
Tütaretevõtted				
Nordecon Betoon OÜ	52%	52%	181	181
Kaurits OÜ	100%	66%	2 022	2 022
AS Eston Ehitus	100%	100%	3 767	3 767
Kokku			14 176	14 176

Üldised firmaväärtuse kasutusväärtuse hindamise põhimõtted

Alljärgnevalt on kirjeldatud juhatuse poolt tehtud eeldusi ja hinnanguid, millele tuginedes viidi läbi RTÜ kaetava väärtuse testid. RTÜ koosseisu kuulub ka üksusele jagatud firmaväärtus. Juhtkonna hinnangud tuginevad peamiselt ajaloolistele andmetele, kuid võtavad järgmiste perioodide prognooside osas arvesse aruande koostamise hetkeks väljakujunenud turusituatsiooni ja teisi põhjendatud eeldusi:

- Prognoosi periood on 2019-2022, millele lisandub terminaalaasta.
- Rahavoogude nüüdisväärtuse leidmisel on diskontomäärana kasutatud kapitali kaalutud keskmist hinda (WACC). Kaaludena kasutatud võõr- ja omakapitali suhe tugineb sarnaste ettevõtete keskmistele turuväärtuses kapitalistruktuuridele, mis Damodarani andmebaasi kohaselt on vastavalt 48% ja 52%.
Võõrkapitali hind tugineb RTÜ tegelikele laenuintressidele ja on vahemikus 2,2-3,4%. Omakapitali nõutava tulu normina on kasutatud 15%, mida on võrreldud Damodaran'i andmebaasiga sarnases tegevusharus osalevate ettevõtete kohta.
- Müügitulu muutus järgmistel perioodidel tugineb RTÜ tegevusplaanidele järgmiste perioodide kohta (sh juhtkonna poolt koostatud eelarve 2019. aastaks) ning hinnangule turuolukorrale segmendis, kus ettevõtte tegutseb.
- Brutokasumi määr järgmistel perioodidel tugineb juhtkonna hinnangule RTÜ tegevusplaanidele järgmiste perioodide kohta (sh juhtkonna poolt kinnitatud eelarve 2019. aastaks) ning hinnangule turuolukorrale segmendis, kus ettevõtte tegutseb.
- Äritegevuse rahavoogu mõjutavate üldhalduskulude prognoosil on lähtutud juhtkonna poolt kinnitatud eelarvest 2019. aastaks.
- Käibekapitali tehtavate investeeringute muutuse leidmise aluseks on müügitulu muutus võrreldava perioodi suhtes. Müügitulu absoluutmuutusest on leitud osa (5%), mis hinnanguliselt läheb tarvis käibekapitali täiendamaks kaasamiseks müügitulu kasvuga või vabaneb seoses müügitulu langusega.
- Põhivarasse tehtavate investeeringute muutuse leidmise aluseks on juhtkonna poolt kinnitatud investeeringute eelarve 2019. aastaks, millele on rakendatud edasistel perioodidel sobivat kasvumäära vastavalt hinnangule ettevõtte edasise tegevuse kohta.

Nordecon AS rajatised	Kasutatud eeldused
Prognoosi periood	2019-2022 + terminaalaasta
Diskontomäär	9,3%
Müügitulu muutus	2019: 2,0%, 2020-2022: aastane liitkasvutempo 3,3% (CAGR), 1,1% terminaalaastal
Brutokasumi määr	2019 eelarve põhjal, prognoositud järk-järguline tõus 2020-2022 aastal kuni 6,2%-ni, terminaalaastal 6,2%
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 2019-2022 ja terminaalaastal 3,0% müügitulust.
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara investeeringud	vt üldised põhimõtted

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 18.04.2019
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

Nordecon AS hooned	Kasutatud eeldused
Prognoosi periood	2019-2022 + terminaalaasta
Diskontomäär	9,5%
Müügitulu muutus	2019: 12,6%, 2020-2022: aastane liitkasvutempo 3,3% (CAGR), 1,1% terminaalaastal
Brutokasumi määr	2019 eelarve põhjal, prognoositud järk-järguline tõus 2020-2022 aastal kuni 6,2%-ni, terminaalaastal 6,2%
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 2019-2022 ja terminaalaastal 3,0% müügitulust
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara investeeringud	vt üldised põhimõtted

Nordecon Betoon OÜ	Kasutatud eeldused
Prognoosi periood	2019-2022 + terminaalaasta
Diskontomäär	9,3%
Müügitulu muutus	2019: -28,0%, 2020-2022: aastane liitkasvutempo 3,3% (CAGR), 1,0% terminaalaastal
Brutokasumi määr	2019 eelarve põhjal ning 2020-2022 ja terminaalaastal 7,0%
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 2019-2022 ja terminaalaastal 3,5% müügitulust
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara investeeringud	vt üldised põhimõtted

Kaurits OÜ	Kasutatud eeldused
Prognoosi periood	2019-2022 + terminaalaasta
Diskontomäär	8,9%
Müügitulu muutus	2019: 38,0%, 2020-2022: aastane liitkasvutempo 6,6% (CAGR), 1,0% terminaalaastal
Brutokasumi määr	2019 eelarve põhjal, prognoositud järk-järguline tõus 2020-2022 aastal kuni 8,0%-ni, terminaalaastal 8,0%
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 2019-2022 ligikaudu 4,0% müügitulust, terminaalaastal 3,0%
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara investeeringud	vt üldised põhimõtted, 2019-2022 arvestavad masinapargi jätkuva uuendamisega.

Eston Ehitus AS	Kasutatud eeldused
Prognoosi periood	2019-2022 + terminaalaasta
Diskontomäär	9,2%
Müügitulu muutus	2019: 50%, 2020-2022: aastane liitkasvutempo 4,3% (CAGR), 1,0% terminaalaastal
Brutokasumi määr	2019 eelarve põhjal, prognoositud järk-järguline tõus 2019-2022 aastal kuni 6,5%-ni, terminaalaastal 6,5%
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 2019-2022 ja terminaalaastal 2,0% müügitulust (oma tugitegevused minimaalsed, oluline osa kuludest sisaldub projektikuludes)
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara investeeringud	vt üldised põhimõtted

Kaetava väärtuse testi tulemusel aruandeaastal ning 2017. aastal firmaväärtuse allahindlusi ei tehtud.

Hinnangute muutuste võimalik mõju

Raha teeniva üksuse kasutusväärtust võrreldakse tehtud investeeringu ja firmaväärtuse suurusega. Arvestades, et kasutusväärtuse leidmisel on tegemist hinnanguga, võib valitud sisendite muutmisel olla hindamistulemusele suurendav või vähendav mõju. Mõningad erinevused ajalooliste tulemuste ja rahavoogude prognoosis kasutatud eelduste vahel võivad tuleneda olulise mõjuga kahjumlikest projektidest või muutustest erinevatest turusegmentidest. Kontserni juhtkond on teinud sensitiivsusanalüüsi, millega on testitud diskontomäärade, müügitulu ja brutokasumi muutuse mõju firmaväärtuse kaetavale väärtusele.

Firmaväärtusega seotud raha teenivate üksuste koondkasutusväärtus ületab teiste muutujate konstantseks jäämise korral investeeringute ja firmaväärtuste summat seni, kuni diskontomäär suurenemine ei ületa täiendavat protsendipunkti vastavalt: Nordecon AS rajatise 0,5, Nordecon AS hooned 3,5, Eston Ehitus AS 1,5. Nordecon Betoon OÜ ja Kaurits OÜ firmaväärtuse arvutusele diskontomäär muutumine mõju ei avalda.

Müügitulu muutuse vähenemisel 5 protsendipunkti võrra, teiste muutujate konstantseks jäämise korral, tuleks hinnata alla Nordecon AS-i rajatiste firmaväärtus summas 2 757 tuhat eurot. Ülejäänud firmaväärtustel allahindamise vajadust ei teki.

Brutokasumi määra muutuse vähenemisel 1 protsendipunkti võrra, teiste muutujate konstantseks jäämise korral ei teki firmaväärtustel allahindamise vajadust.

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 18.04.2019
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

LISA 16. Laenukohustused

Lühiajalised laenukohustused:

EUR '000	Lisa	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskrediit		5 334	7 787
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksud järgmisel perioodil, sh		2 389	2 761
Pangalaenu		634	1 117
Kapitalirendi kohustused	17	1 755	1 644
Faktooringkohustus		1 651	5 649
Lühiajalised laenukohustused kokku		9 374	16 197

Pikaajalised laenukohustused:

EUR '000	Lisa	31.12.2018	31.12.2017
Pikaajalised laenukohustused kokku		17 219	16 716
sh laenukohustuste lühiajaline osa		2 389	2 761
Pikaajaliste laenukohustuste pikaajaline osa,		14 830	13 955
sh pangalaenu		2 828	4 122
sh muud pikaajalised laenu		0	9
sh arvelduskrediit		8 337	5 879
sh kapitalirendi kohustused	17	3 654	3 932
sh tuletisinstrumentid		11	13

Kontsern on sõlminud tuletisinstrumenti lepingu intressimäärade muutumise riskide juhtimiseks. Lepingu jõustumise kuupäev on 16. mai 2016 ning lõppemise kuupäev 16. aprill 2021. Lepingu nominaalsumma on 2 153 tuhat eurot.

Laenukohustuste ülevaade 31.12.2018:

EUR '000	Alus-		Kuni 1	1-2	Üle 3	Laen	Tagastamise
Laenu liik	valuuta	Intressimäär	aasta	aastat	aasta	kokku	lõpptähtaeg
Arvelduskrediit	EUR	Eonia +3,1%	0	2 421	0	2 421	31.01.2020
Arvelduskrediit	EUR	4%	5 334	0	0	5 334	30.05.2019
Arvelduskrediit	EUR	Eonia +3,1%	0	5 916	0	5 916	31.01.2020
Arvelduskrediit	EUR	6k Euribor+ 2,5%	0	0	0	0	31.12.2019
Investeeringislaenu	EUR	6k Euribor+ 3,2%	0	975	0	975	25.04.2020
Investeeringislaenu	EUR	6k Euribor+ 1,8%	36	3	0	39	25.01.2020
Investeeringislaenu	EUR	6k Euribor+ 4,0%	0	1 850	0	1 850	05.06.2021
Investeeringislaenu	EUR	4,25%	598	0	0	598	24.12.2019
Faktooringkohustus	EUR	6k Euribor+2,5%	1 528	0	0	1 528	31.12.2019
Faktooringkohustus	EUR	0%	123	0	0	123	31.12.2019
Laenu kokku			7 619	11 165	0	18 784	

30.05.2019 lõppev arvelduskrediit on aruandeperioodi järgselt, 2019. aasta aprillis, pikendatud kuni 20.05.2020.

Kontsernil on kohustus kooskõlastada dividendimaksud Kontserni tegevust finantseerivate pankadega.

Laenukohustuste ülevaade 31.12.2017:

EUR '000	Alus-		Kuni 1	1-2	Üle 3	Laen	Tagastamise
Laenu liik	valuuta	Intressimäär	aasta	aastat	aasta	kokku	lõpptähtaeg
Arvelduskrediit	EUR	panga baas+ 2,7%	2 484	0	0	2 484	30.04.2018
Arvelduskrediit	EUR	4%	5 118	0	0	5 118	30.04.2018
Arvelduskrediit	EUR	panga baas+ 2,0%	0	5 879	0	5 879	31.01.2019
Arvelduskrediit	EUR	6k Euribor+ 2,5%	185	0	0	185	30.06.2018
Investeeringislaenu	EUR	6k Euribor+ 3,2%	481	0	0	481	10.06.2018
Investeeringislaenu	EUR	6k Euribor+ 1,8%	36	36	3	75	25.01.2020
Investeeringislaenu	EUR	6k Euribor+ 4,0%	0	1 850	0	1 850	05.06.2019
Investeeringislaenu	EUR	3k Euribor+ 3,7%	0	890	0	890	29.03.2019
Investeeringislaenu	EUR	3k Euribor+ 3,7%	0	745	0	745	29.03.2019
Investeeringislaenu	EUR	4,25%	600	598	0	1 198	24.12.2019
Käibevahendite laenu	EUR	6,0%	0	9	0	9	31.12.2019
Faktooringkohustus	EUR	6k Euribor+2,5%	5 525	0	0	5 525	31.12.2018
Faktooringkohustus	EUR	0%	124	0	0	124	24.01.2019
Laenu kokku			14 553	10 007	3	24 563	

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 18.04.2018

Signature/alkiri... [Signature]

KPMG, Tallinn

Finantskohustuste seostamine rahavooga:

EUR '000	Lisa	2018	2017
Finantskohustuste saldo aruandeperioodi algul		30 152	19 399
Saadud laenud		2 898	9 207
Saadud laenude tagasimaksed		-4 671	-1 123
Kapitalirendimaksed	17	-1 879	-2 252
Sõlmitud kapitalirendilepingud	17	1 723	2 118
Faktooringukohustuste muutus		-3 998	5 649
Tuletisinstrumentide väärtuse muutus		-2	8
Tasaarveldused laenukohustuste ja müügiarvete vahel		0	-2 849
Tasaarveldused kapitalirendi kohustuste ja põhivara müügiarvete vahel		-11	0
Valuutakurside mõju		-8	-5
Finantskohustuste saldo perioodi lõpul		24 204	30 152

LISA 17. Kapitali- ja kasutusrent

Kapitalirent

Kontsern rentnikuna

EUR '000	Lisa	2018	2017
Kapitalirendikohustus aruandeperioodi algul		5 576	5 715
Valuutakurside mõju		0	-5
Lisandumine aruandeperioodil		1 723	2 118
Aruandeperioodil tasutud põhiosamaksed		-1 890	-2 252
Kapitalirendikohustus aruandeperioodi lõpus		5 409	5 576
sh maksetähtaeg alla 1 aasta	16	1 755	1 644
sh maksetähtaeg 1-5 aastat	16	3 654	3 932
Alusvaluuta EUR		5 409	5 576
Intressimäär EUR põhistel lepingutel*		2,0%- 3,9%	2,0%- 3,9%
Intressimäär UAH põhistel lepingutel		-	20,0%
Kaalutud keskmine intressimäär		2,4%	2,3%
Aruandeperioodi intressikulu		95	159
Maksetähtajad		Iga kuu	Iga kuu

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

Olemasolevate kapitalirendilepingute alusel on hinnangulised tulevased maksed alljärgnevad:

EUR '000	2018		2017	
	Rendimaksete miinimumsumma*	Intress	Rendimaksete miinimumsumma*	Intress
Kohustuse tagasimaks- mine				
Kuni 1 aasta	1 857	103	1 755	112
1-5 aastat	3 793	138	3 654	141
Kokku	5 650	241	5 409	253

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

Kasutusrendimaksed

Aruandeperioodi kulu kasutusrendilepingutest:

EUR '000	2018	2017
Autode kasutusrent	1 015	865
Ehitusseadmete rent	3 870	3 534
Ruumide rent	713	742
IT tehnika rent	370	332
Kokku kasutusrendimaksed	5 968	5 473

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 18.04.2018
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

Kehtivate kasutusrendilepingute järgi tuleb järgnevatel perioodidel tasuda:

EUR '000		31.12.2018	31.12.2017
Kuni 1 aasta	Rendimaksete miinimumsumma	975	1 514
1-5 aastat	Rendimaksete miinimumsumma	1 045	2 881

Rendilepinguid on võimalik ilma oluliste trahvideta ennetähtaegselt lõpetada juhul, kui sellest antakse teada lepingutes ette nähtud ajal.

LISA 18. Võlad hankijatele

EUR '000	Lisa	31.12.2018	31.12.2017
Võlad hankijatele	34	25 738	26 824
Ehituslepingute tekkepõhised kulud	34	7 109	7 973
Võlad seotud osapooltele	37	2 107	1 260
Kokku võlad hankijatele lühiajaline osa		34 954	36 057
Võlad hankijatele	34	98	98
Kokku võlad hankijatele pikaajaline osa		98	98

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

LISA 19. Muud võlad

EUR '000	Lisa	31.12.2018	31.12.2017
Võlad töövõtjatele	34	3 554	3 761
Maksuvõlad		1 565	1 832
Viitvõlad	34	26	50
Muud võlad	34	42	11
Kokku muud võlad lühiajaline osa		5 187	5 654
Muud võlad	34	71	71
Kokku muud võlad pikaajaline osa		71	71

Võlad töövõtjatele koosnevad aruandeperioodi lõpu seisuga välja maksmata töötasudest, aruandeaasta majandustulemuse põhjal arvestatud ja välja maksmata tulemustasudest ning töötajate poolt kasutamata puhkusekohustuse jäägist.

Viitvõlgades kajastatud summadest moodustavad enamuse tekkepõhiselt arvestatud intressivõlad laenukohustustelt.

Maksuvõlad:

EUR '000	31.12.2018	31.12.2017
Käibemaks	128	221
Üksikisiku tulumaks	438	426
Sotsiaalmaks	743	864
Muud maksuvõlad	256	321
Kokku maksuvõlad	1 565	1 832

LISA 20. Ettemaksed

EUR '000	Lisa	31.12.2018	31.12.2017
Võlad tellijatele ehituslepingutest	26	3 874	3 649
Ettemaksed kaupade ja teenuste eest		58	2
Kokku ettemaksed		3 932	3 651

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 18.04.2019
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

LISA 21. Eraldised

EUR '000	31.12.2018	31.12.2017
Lühiajalised eraldised	1 013	533
Pikaajalised eraldised	969	1 273
Kokku eraldised	1 982	1 806

Muutused eraldiste väärtuses:

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

Garantiieraldis (EUR '000)	2018	2017
Algsaldo	1 249	1 166
Eraldise kasutamine ja tühistamine	-906	-480
Moodustatud garantiitööde eraldis	557	563
Lõppsaldo	900	1 249
sh lühiajaline osa	482	400
sh pikaajaline osa	418	849

Rekultiveerimiseraldis (EUR '000)	2018	2017
Algsaldo	466	118
Eraldise kasutamine ja tühistamine	-25	-26
Moodustatud rekultiveerimiseraldis	155	374
Lõppsaldo	596	466
sh lühiajaline osa	45	42
sh pikaajaline osa	551	424

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

Muud eraldised (EUR '000)	2018	2017
Algsaldo	91	350
Eraldise moodustamine	474	47
Eraldise kasutamine	-78	-306
Lõppsaldo	487	91
sh lühiajaline osa	487	91
sh pikaajaline osa	0	0

Muud eraldised sisaldavad eraldisi ressursitasude, teadaolevate kohtukulude ja kahjunõuete ning pooleliolevate kahjumlike ehituslepingute katteks. Kahjumlike ehituslepingute eraldis moodustab seisuga 31.12.2018 6 tuhat eurot. Kontsern võttis IFRS 15 esmakordselt kasutusele alates 01.01.2018. 31.12.2017 seisuga pooleliolevate kahjumlike lepingute jaoks moodustatud kahjumid summas 131 tuhat eurot kajastusid finantsseisundi aruande kirjel „Võlad hankijatele“, mis IFRS 15 esmakordsel rakendamisel klassifitseeriti ümber finantsseisundi aruande kirjele „Eraldised“.

LISA 22. Omakapital

Aktsiakapital

EUR '000	2018	2017
Seisuga 1. jaanuar	18 263	19 720
Aktsiakapitali vähendamine	-1 942	-1 457
Seisuga 31. detsember	16 321	18 263

Vastavalt Nordecon AS kehtivale põhikirjale koosneb ettevõtte aktsiakapital 32 375 483 nimiväärtuseta lihtaktsiast, mille eest on täielikult tasutud. Lihtaktsia omanikel on õigus saada dividende kui ettevõtte neid jagab. Iga lihtaktsia annab ühe hääle Nordecon AS-i üldkoosolekul. Põhikirja muutmata võib ettevõtte aktsiakapitali muuta vahemikus 8 000 – 32 000 tuhat eurot.

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 18.04.2018
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

Ülekurss

Ülekurss tekib, kui aktsia väljalaskehind on suurem kui aktsia nimiväärtus või arvestuslik väärtus. Vastavalt Eesti äriseadustikule võib ülekurssi kasutada kahjumi katmiseks, kui seda ei ole võimalik katta eelmiste perioodide jaotamata kasumi ja põhikirjas ettenähtud reservkapitali arvel ning aktsiakapitali suurendamiseks fondi emissiooni teel.

Reservkapital

Vastavalt Eesti äriseadustikule moodustavad äriühingud seaduses ette nähtud kohustusliku reservkapitali. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitali summast. Reservkapitali võib kasutada ettevõtte kahjumi katmiseks ning aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist on keelatud teha aktsionäridele väljamakseid. Kohustuslik reservkapital aasta lõpus moodustas 2 554 tuhat eurot (31.12.2017: 2 554 tuhat eurot).

Realiseerumata kursivahed

Realiseerumata kursivahed koosnevad valuutakursside erinevustest, mis tekivad seoses välismaal asuvate tütar-ettevõtete finantsaruannete ümberarvutamise ja Kontserni esitusvaluutasse. Realiseerumata kursivahed aasta lõpus moodustasid 1 992 tuhat eurot (31.12.2017: 1 995 tuhat eurot). Muudatus on tingitud Ukrainas ning Rootsis asuvate tütar-ettevõtete arvestusvaluuta kursi langusest euro suhtes.

Dividendid

2018. aastal maksis emaettevõtte Nordecon AS aktsionäridele dividende summas 1 859 tuhat eurot (2017: 3 393 tuhat eurot) (lisa 5).

Aktsiakapitali vähendamine

14. septembril 2018. aastal kanti äriregistrisse Nordecon AS-i aktsiakapitali vähendamine 23. mail 2018. aastal toimunud aktsionäride üldkoosoleku otsuse alusel.

Aktsionäride üldkoosoleku otsuse kohaselt vähendati Nordecon AS-i aktsiakapitali 1 942 tuhat euro võrra 18 263 tuhat eurolt 16 321 tuhat euron. Aktsiakapitali vähendati aktsiate arvestusliku väärtuse vähendamise teel 0,06 euro võrra aktsia kohta. Aktsiaseltsi aktsiate koguarv ei muutunud ning aktsiate arvestuslik väärtus vähenes võrdeliselt aktsiakapitali vähendamisega.

Aktsiakapitali vähendamine summas 1 858 tuhat eurot (0,06 eurot aktsia kohta) maksti välja aktsionäridele 18. detsembril 2018. aastal. Nordecon AS-ile kuuluvate oma aktsiate eest aktsiaseltsile väljamakseid ei tehtud.

LISA 23. 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.

	2018	2017
Perioodi puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele tuhandetes eurodes	3 381	1 388
Perioodi keskmine aktsiate arv tuhandetes	31 521	30 913
Tavapuhaskasum aktsia kohta eurodes	0,11	0,04
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta eurodes	0,11	0,04

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

LISA 24. Aktsiapõhised maksed

27.05.2014 toimunud aktsionäride üldkoosolek kiitis heaks aktsiaoptiooni programmi, mille eesmärgiks on Nordecon AS-i tegevjuhtkonna motiveerimine aktsionärideks kaasamise kaudu, et tagada ettevõtte juhtimise järjepidevus ja majandustulemuste paranemine ning võimaldada juhtkonnal saada kasu oma töö tulemusel aktsia väärtuse suurenemisest. Ettevõtte väljastas aktsiaoptiooni programmi raames aktsiaoptioone kokku kuni 1 618 755 Nordecon AS-i aktsia omandamiseks. Optiooni oli õigus teostada pärast kolmeaastase perioodi möödumist optioo-

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identitseerimiseks
 Date/kuupäev... 18.04.2018
 Signature/alkiri...
 KPMG, Tallinn

nilepingu sõlmimisest, kuid mitte enne ettevõtte 2016. a majandusaasta aruande kinnitamist aktsionäride üldkoosoleku poolt.

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

Optsoonide väljastamise hetkel hinnati aksiaoptiooni õiglase väärtus Bermuda mudeliga. Optiooni hinna määramisel on arvesse võetud aktsia hetkehind mõõtmise päeval (1 euro), optiooni täitmishind (0,977 eurot), eeldatav volatiilsus (30%), optiooni lunastustähtaeg (37 kuud), riskivaba intressimäär (0,323%) ja eeldatavad dividendimaksud.

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

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

Seisuga 31.12.2018 on realiseeritud ja kehtivuse kaotanud aksiaoptioone vastavalt 229 857 ja 800 398 aktsia ulatuses ning realiseerimata on aksiaoptioone 588 500 aktsia ulatuses.

LISA 25. Segmentiaruanded

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

Kõrgeima äriotsustaja poolt jälgitavad tegevussegmendid sisaldavad nii äritegevuslikku kui ka geograafilist mõõdet.

Raporteeritavad tegevussegmendid:

- Hoonete ehitus
- Rajatiste ehitus

Raporteeritavad tegevussegmendid hõlmavad ehitusteenuste osutamist vastavalt hoonete (s.h. omaarendused) ja rajatiste valdkonnas.

Segmentiaruannete koostamine

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

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

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

Initialled for identification purposes only
 Alk kirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 18.04.2018
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

2018

EUR '000

	Lisa	Hooned	Rajatised	Kokku
Müügitulu kokku		162 909	60 138	223 047
Segmentide vaheline müügitulu		0	-52	-52
Müügitulu välistelt klientidelt	28	162 909	60 086	222 995
Segmendi brutokasum		7 614	3 378	10 992
Kulum		-143	-1 847	-1 990
Segmendi vara		67 094	21 097	88 191
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud		1 189	1 077	2 266
Investeeringud põhivarasse		312	1 740	2 052

2017

EUR '000

	Lisa	Hooned	Rajatised	Kokku
Müügitulu kokku		174 449	56 530	230 979
Segmentide vaheline müügitulu		-2	-195	-197
Müügitulu välistelt klientidelt	28	174 447	56 335	230 782
Segmendi brutokasum		7 035	2 292	9 327
Kulum		-131	-1 890	-2 021
Segmendi vara		72 640	19 134	91 774
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud		882	1 006	1 888
Investeeringud põhivarasse		206	2 078	2 284

Üle 10% müügitulust moodustab valmidusastme põhine müügitulu 2018. aastal Maanteeametilt summas 28 421 tuhat eurot ning Riigikaitse Investeeringute Keskuselt summas 22 243 tuhat eurot (2017. aastal Kaitseministeeriumilt 23 148 tuhat eurot). Müügitulu Riigikaitse Investeeringute Keskuselt kajastub hoonete segmendis ning Maanteeametilt rajatiste segmendis.

Hoonete segmendi müügitulu sisaldab Kontserni omaarenduste müügitulu aruandeaastal 9 369 tuhat eurot ning brutokasumit 1 203 tuhat eurot (2017: vastavalt 6 533 ja 852 tuhat eurot).

Ehituslepingute müügitulu moodustas 2018. aastal kokku 206 674 tuhat eurot (2017: 221 468 tuhat eurot).

Segmentide müügitulu seostamine konsolideeritud müügituluga

EUR '000

	2018	2017
Raporteeritavate segmentide müügitulu	223 047	230 979
Segmentidevaheline müügitulu	-52	-197
Raporteeritavate segmentide jagamatu müügitulu	501	605
Konsolideeritud müügitulu	223 496	231 387

Segmendikasumi seostamine äri- ja maksustamiseelse kasumiga

EUR '000

	2018	2017
Raporteeritavate segmentide kasum	10 992	9 327
Raporteeritavate segmentide jagamatu kahjum	-959	-632
Brutokasum kokku	10 033	8 695
Jagamata kulud:		
Turunduskulud	-626	-623
Üldhalduskulud	-6 725	-6 936
Muud äritulud (kulud)	1 349	-34
Ärikasum	4 031	1 102
Finantstulud	431	2 901
Finantskulud	-909	-1 570
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute kasum	835	485
Maksustamiseelne kasum	4 388	2 918

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 18.04.2018

Signature/alkiri...

KPMG, Tallinn

107/136

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

Segmendi vara seostamine koguvaraga

EUR '000	31.12.2018	31.12.2017
Raporteeritavate segmentide vara	97 613	105 357
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	2 266	1 888
Segmentide vahelised elimineerimised	-14	-95
Raporteeritavate segmentide jagamatu vara	4 272	4 828
Konsolideeritud vara	104 137	111 978

Geograafiline informatsioon

Müügitulu (EUR '000)	2018	2017
Eesti	210 584	217 558
Ukraina	8 222	4 138
Soome	2 393	2 950
Rootsi	3 246	7 744
Segmentide vahelised elimineerimised	-949	-1 003
Müügitulu kokku	223 496	231 387
Vara paiknemine* (EUR '000)	2018	2017
Eesti	30 446	32 090
Ukraina	2 042	45
Vara kokku	32 488	32 135

* Sisaldab kinnisvarainvesteeringuid, materiaalsel ja immateriaalsel põhivara.

Müügitulu geograafiliste segmentide lõikes on jaotatud lähtuvalt tellija ja vara paiknemise asukohast.

LISA 26. Lõpetamata ehituslepingud

Lõpetamata ehituslepingute finantsinfo:

Lõpetamata ehituslepingud alates projekti algusest (EUR '000)	31.12.2018	31.12.2017
Lõpetamata ehituse kulud	103 621	137 272
Projektide brutokasum	8 376	6 979
Müügitulu valmidusastme meetodil	111 997	144 251
Esitatud nõuded tellijatele	107 174	138 960
Esitatud nõuete ja valmidusastme meetodil arvestatud tulu erinevus	-4 822	-5 291
sh nõuded tellijatele (lisa 9)	8 696	8 940
sh võlad tellijatele (lisa 20)	3 874	3 649

Esitatud nõuete ja kohustuste olulisemad muutused

EUR '000	Nõuded tellijatele	Võlad tellijatele
Saldo 01.01.2018	8 940	3 649
Aruandeperioodil kajastatud müügitulu, mis sisaldus perioodi algul võlad tellijatele saldod	-	-3 649
Aruandeperioodil kajastatud nõuded, mis sisaldasid perioodi algul nõuded tellijatele saldod	-8 940	-
Ülejäänud tekkepõhise tulu ja esitatud arvete vahe	8 696	3 874
Saldo 31.12.2018	8 696	3 874

Aruandeperioodi lõpu seisuga on ehituslepingutega seotud garantiiperioodi aegseid lepingulisi kinnipidamisi 1 085 tuhat eurot (31.12.2017: 950 tuhat eurot) (lisa 9).

Seisuga 31.12.2018 ehituslepingute teostamata tööde portfelist, summas 100 352 tuhat eurot, realiseerub 2019. aastal 92% ning 2020. aastal 8%.

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 18.04.2019
 Signature/alkiri...
 KPMG, Tallinn

LISA 27. Osalemine ühissetevõtmistes

Kontsern osaleb ühissetevõtmistes, mille aluseks on ühissetevõtmise läbiviimiseks sõlmitud seltsinguleping. Seltsingulepingus on kirjeldatud, millises osas on seltsingu osapooltel õigus ühissetevõtmise käigus tekkinud tulule ja millises osas peavad nad kandma kulusid. Kuna seltsingulepingute täitmiseks ei ole asutatud äriühingut, siis ehitustegevuse läbiviimiseks kasutusel olev vara, kaasnevad kohustused ning teenitud tulud ja kulud on kajastatud ühissetevõtja finantsaruannetes vastavalt majandusüksuse printsiibile ning konsolideeritud finantsaruannetes ei ole tehtud korrigeerimisi ega muid konsolideerimistoiminguid. Kõik ühissetevõtmised on Eestis.

Ühissetevõtmise nimetus EUR '000	Osalus ühissetevõtmises		Lepingu kogumaht	
	2018	2017	2018	2017
WOHO äri- ja eluhoone	50%	50%	12 663	11 828
Smarten logistikakeskus III etapp	50%	50%	3 913	3 798
Omniva logistikakeskus	50%	50%	10 002	10 106
Porto Franco kaubandus- ja ärihoone I etapp	50%	-	7 164	-
HTR kaubandus- ja büroohoone	50%	-	4 582	-

LISA 28. Müügitulu

2018

EUR '000	Hooned	Rajatised	Kokku
Müügitulu kliendilepingutest	161 975	60 086	222 061
sh peatöövõtt	148 913	52 234	201 147
alltöövõtt	2 393	3 334	5 727
omaarendus	9 369	0	9 369
teehoole	0	3 461	3 461
rent	0	1 057	1 057
kinnisvarainvesteeringud	1 300	0	1 300
Muu müügitulu	934	0	934
sh kinnisvarainvesteeringud	934	0	934
Müügitulu kokku	162 909	60 086	222 995

2017

EUR '000	Hooned	Rajatised	Kokku
Müügitulu kliendilepingutest			
sh peatöövõtt	164 975	50 052	215 027
alltöövõtt	2 939	0	2 939
omaarendus	6 533	0	6 533
teehoole	0	5 504	5 504
rent	0	779	779
Müügitulu kokku	174 447	56 335	230 782

LISA 29. Müüdnud teenuste ja kaupade kulu

EUR '000	2018	2017
Teenus, kaup, materjal	192 133	202 127
Tööjõukulud	19 175	18 521
Kulum (lisa 14)	1 913	1 935
Muud kulud	242	109
Kokku müüdnud toodangu kulud	213 463	222 692

Initialled for identification purposes only
 Alk kirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 18.04.2018
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

Aruandeperioodil töötas Kontsernis keskmiselt 687 töötajat (2017: 735 töötajat), seal hulgas oli töölepingu alusel töötavaid isikuid 649, võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutavaid isikuid (välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtjad) 20 ning juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liikmeid 18 (2017: vastavalt 679, 38 ja 18).

LISA 30. Üldhalduskulud

EUR '000	2018	2017
Teenus, kaup, materjal	2 646	2 335
Tööjõukulud	3 757	4 351
Kulum (lisa 14, 15)	77	86
Muud kulud	245	164
Kokku üldhalduskulud	6 725	6 936

LISA 31. Muud äritulud ja -kulud

EUR '000	Lisa	2018	2017
Kasum materiaalse põhivara müügist	14	1 113	1
Muud äritulud		358	106
Kokku muud äritulud		1 471	107

Olulise osa 2018. aasta materiaalse põhivara müügi kasumist moodustab Keilas asuva hoonestatud kinnistu müük summas 951 tuhat eurot.

EUR '000	Lisa	2018	2017
Materiaalse põhivara müük ja maha kandmine		10	10
Neto kahjum (-kasum) nõuete allahindamisest ja tühistamisest	34	16	37
Kahjum valuutakursi muutustest		76	15
Muud ärikulud		20	79
Kokku muud ärikulud		122	141

LISA 32. Finantstulud ja -kulud

EUR '000	2018	2017
Intressitulu antud laenudelt	278	372
Kasum valuutakursi muutustest	147	0
Kasum tütar- ja ühissettevõtete osade müügist	0	2 513
Muud finantstulud	6	16
Kokku finantstulud	431	2 901

Aruandeperioodi intressitulu antud laenudelt koosneb seotud osapooltele antud laenude intressitulust (2017: 346 tuhat eurot) (lisa 37).

Kasum valuutakursi muutusest koosneb Kontserni Ukrainas asuvale tütaretevõttele eurodes saadud laenude ümberhindamisest kohalikku valuutasse saadud kursikasumilt summas 147 tuhat eurot (2017: kahjum 416 tuhat eurot).

Eelmise perioodi kasum tütar- ja ühissettevõtete osaluste võõrandamisest summas 2 513 tuhat eurot teeniti ühissettevõtte müügist. 31. juulil 2017 müüs Nordecon AS enda omanduses oleva 50%lise osaluse ühissetvõttes Unigate OÜ ning 100%lise osaluse tüharetevõtetes Paekalda 2 OÜ, Paekalda 3 OÜ, Paekalda 7 OÜ ja Paekalda 9 OÜ.

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 18.04.2018
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

Finantskulud

EUR '000	2018	2017
Intressikulud	781	655
Kahjum valuutakursi muutustest	121	451
Muud finantskulud	7	464
Kokku finantskulud	909	1 570

Kontserni Rootsis asuvalle tütarettevõttele eurodes antud laenu ümberhindamisest kohalikku valuutasse saadi kursikahjumit 121 tuhat eurot (2017: 35 tuhat eurot), mis kajastub real "Kahjum valuutakursi muutusest".

Eelmise perioodi muud finantskulud sisaldavad 2017. aastal kahe Ukraina sidusettevõtte kinnisvaraarendusprojektiga seotud laenu allahindlust summas 448 tuhat eurot. Aruandeperioodil allahindlust ei toimunud

LISA 33. Tulumaksukulu

EUR '000	%	2018	%	2017
Puhaskasum (kahjum)		3 821		1 725
Tulumaks		-567		-1 193
Maksustamiseelne kasum (kahjum)		4 388		2 918
Tulumaks kasutades emaettevõtte maksumäära	-4,15%	-182	-20,15%	-588
Dividendide tulumaks Eesti äriühingute poolt makstud dividendidelt	-8,20%	-360	-19,71%	-575
Välisriikide ettevõtete tulumaks	-0,57%	-25	-1,02%	-30
Kokku tulumaks	-12,92%	-567	-40,88%	-1 193

Lähtuvalt kehtivast tulumaksuseadusest ei rakendata Eestis tegutsevate ettevõtete aruandeperioodi kasumile või kahjumile tulumaksuarvestust. 2018.a tulumaksuga maksustati Eestis registreeritud ettevõtete poolt välja makstud dividende maksumääraga 20/80.

2018. aastal maksid Kontserni Eesti tütarettevõtted netodividendidena 1 900 tuhat eurot, millega kaasnes tulumaksukulu 400 tuhat eurot (2017: vastavalt 2 300 tuhat eurot ja 575 tuhat eurot). Kontserni mittekontrollivale osalusele tasatud osa dividendidest moodustas 768 tuhat eurot (2017: 1 104 tuhat eurot).

LISA 34. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine

Krediidirisk

Maksimaalne krediidirisk aruandeperioodi lõpu seisuga:

EUR '000	Lisa	2018	2017
Raha ja raha ekvivalendid	8	7 678	8 915
Nõuded ostjate vastu	9	21 818	25 009
Garantiinõuded teostusperioodil	9	1 085	950
Nõuded seotud osapoolte vastu	9	2	19
Antud laenud seotud osapooltele	9	7 780	8 492
Muud nõuded	9	471	733
Nõuded tellijatele ehituslepingutest	9	8 696	8 940
Kokku		47 530	53 058

Nõuded kolmandatele osapooltele ja antud laenud seotud osapooltele on tagamata v.a. V.I. Center TOV antud laen, mille tagatiseks on ettevõttes olev kinnistu (lisa 9). Kontsern hindab nõuete, mille tähtaeg ei ole saanud või mis on tähtaja ületanud, kuid ei ole allahinnatud, krediidiriski, tulenevalt väga väikesest krediidikahjumite määrast, madalaks. Kontserni klientideks on olulises osas avaliku sektori ettevõtted ning suured äriühingud, kellel on piisav krediitvõime. Krediitiasutustest on Kontserni põhilisteks koostööpartneriteks Swedbank AS, Luminor Bank AS ja SEB Pank AS. Swedbank AS ja SEB Pank AS ei oma eraldi Moody'se krediitireitinguid. Swedbank AS-i emaettevõtte Swedbank AB, SEB Pank AS-i emaettevõtte Skandinaviska Enskilda Banken AB omavad mõlemad Moody'se pikaajalist krediitireitingut Aa2. Luminor Bank AS omab Moody'se krediitireitingut Ba1.

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 18.04.2018
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

Finantsvara jagunemine geograafilise tekkekoha järgi aruandeperioodi lõpu seisuga:

EUR '000	2018	2017
Eesti	36 628	42 541
Ukraina	9 411	8 582
Rootsi	580	1 174
Leedu	9	12
Soome	902	749
Kokku	47 530	53 058

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

EUR '000	Nõuded ostjate vastu	31.12.2018		31.12.2017	
		Allahindlus	Nõuded ostjate vastu	Allahindlus	Nõuded ostjate vastu
Maksetähtaeg pole saabunud	17 439	0	22 779	0	0
Hilinenud 0-30 päeva	2 357	0	1 639	0	0
Hilinenud 31-180 päeva	1 295	0	432	0	0
Hilinenud üle 180 päeva*	731	-5	168	-9	-9
Kokku	21 822	-5	25 018	-9	-9

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

Muutused ebatöenäoliselt laekuvate nõuete saldos aasta jooksul:

EUR '000	2018	2017
Algsaldo	-9	-82
Kahjum nõuete väärtuse langusest	-16	-37
Aruandeaastal lootusetuks tunnistatud nõuded	20	110
Kokku	-5	-9

Netokahjum aruandeperioodi nõuete allahindamisest ja hinnangute muutumisest moodustas 16 tuhat eurot (2017: 37 tuhat eurot) (lisa 31). Allahinnatud nõuded koosnevad mitmest väikesemahulisest nõudest.

Aruandeperioodil tunnistati varem alla hinnatud nõudeid lootusetult laekuvateks 20 tuhande euro väärtuses (2017: 110 tuhat eurot).

Likviidsusrisk

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

Finantskohustus*	Raamatupida- misväärtus	Lepingulised rahavood	Kuni 6 kuud	31.12.2018		
				6-12 kuud	1-2 aastat	Üle 3 aasta
Arvelduskrediit (lisa 16)	13 671	14 044	5 423	0	8 621	0
Panga- ja muud laenud (lisa 16)	3 462	3 716	181	479	3 056	0
Kapitalirendi kohustused (lisa 17)	5 409	5 650	1 004	853	2 857	936
Faktooringukohustus (lisa 16)	1 651	1 689	1 689	0	0	0
Võlad hankijatele (lisa 18)	35 052	35 052	31 115	3 839	98	0
Muud võlad (lisa 19)	3 693	3 693	3 622	0	71	0
Kokku	62 938	63 844	43 034	5 171	14 703	936

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

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 18.04.2019
 Signature/alkiri...
 KPMG, Tallinn

EUR '000	31.12.2017					
Finantskohustus*	Raamatupidamisväärtus	Lepingulised rahavood	Kuni 6 kuud	6-12 kuud	1-2 aastat	Üle 3 aasta
Arvelduskrediit (lisa 16)	13 666	13 908	7 882	0	6 026	0
Panga- ja muud laenud (lisa 16)	5 248	5 518	194	983	4 341	0
Kapitalirendi kohustused (lisa 17)	5 576	5 829	964	792	1 459	2 614
Faktooringukohustus (lisa 16)	5 649	5 792	5 792	0	0	0
Võlad hankijatele (lisa 18)	36 155	36 155	32 340	3 717	98	0
Muud võlad (lisa 19)	3 893	3 893	3 822	0	71	0
Kokku	70 187	71 095	50 994	5 492	11 995	2 614

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

Kontsern ei eelda kohustuste tähtaegade varasemat täitmist ning erinevust lepingulistest rahavoogudest.

Aruandeperioodi lõpu seisuga Kontserni kasutamata arvelduskrediidi ja faktooringfinantseerimise limiidid:

- Arvelduskrediit summas 135 tuhat eurot, fikseeritud intressimääraga 4,0% aastas;
- Arvelduskrediit summas 1 230 tuhat eurot, intressimääraga EONIA+3,1% aastas.

Lisaks arvelduskrediitidele on Kontsernil pikkade maksetähtaegadega ostjate nõuete laekumiste kiirendamiseks võimalik kasutada faktooringlimiit kogusummas 1 184 tuhat eurot, mis oli aruandeaasta lõpu seisuga täies ulatuses kasutusel.

Finantskohustuste jagunemine geograafilise tekkekoha järgi aruandeperioodi lõpu seisuga:

EUR '000	2018	2017
Eesti	57 468	67 282
Ukraina	2 801	350
Rootsi	222	1 055
Leedu	1	1
Soome	339	266
Kokku	60 831	68 954

Kontsern on sõlminud ostufaktooringu raamlepingu, mille raames on võimalik allhankijatel, kellel puudub finantseerimisasutustest faktooringlimiidi taotlemiseks piisav krediitvõimekus, kasutada Kontserni limiiti. Ostufaktooringu limiit on 700 tuhat eurot, millest 31.12.2018 seisuga oli kasutatud 295 tuhat eurot (31.12.2017: limiit 1 000 tuhat eurot, kasutatud 557 tuhat eurot).

Aruandevaliselt kajastatud garantiikohustused

Pangad on väljastanud Kontserni eest ehitustegevusega seotud garantiisid summas 32 653 tuhat eurot (2017: 36 275 tuhat eurot) tähtajaga kuni 2023. aasta. Kontserni juhatuse hinnangul on garantiide realiseerumise risk aruandeperioodi lõpu seisuga madal. Aruandeperioodil realiseeriti üks panga poolt väljastatud garantii summas 202 tuhat eurot. Tegemist oli Stroomi Kaubanduskeskuse ehituse garantiiaja garantiiga. Varasemalt (2015 -2017) ei ole Kontserni vastu realiseeritud ühtegi panga poolt väljastatud garantiid ehitustegevusest tulenevate kohustuste mittetäitmise tõttu.

Lühiajaliste finantskohustuste refinantseerimine 2019

Tuginedes 2019. aasta kohta koostatud finantseerimiskavale on Kontserni hinnangul võimalik 2019. aastal refinantseerida aruandeperioodi lõpu seisuga kajastatud lühiajalisi laenukohustusi summas 5 118 tuhat eurot.

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 18.04.2019
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

Valuutarisk

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

	31.12.2018		
'000	EUR	SEK	UAH
Raha ja raha ekvivalendid	7 144	5 297	559
Lühiajalised nõuded	31 152	1 930	52 920
Pikaajalised nõuded	8 225	0	0
Kokku	46 521	7 227	53 479
Lühiajalised kohustused	49 714	5 614	132 734
Pikaajalised kohustused	15 981	0	0
Kokku	65 695	5 614	132 734
Kokku netoposisioon	-19 174	1 613	-79 255

	31.12.2017		
'000	EUR	SEK	UAH
Raha ja raha ekvivalendid	8 793	752	1 508
Lühiajalised nõuded	35 533	12 257	1 917
Pikaajalised nõuded	8 949	0	0
Kokku	53 275	13 009	3 425
Lühiajalised kohustused	59 841	14 119	27 349
Pikaajalised kohustused	15 396	0	0
Kokku	75 237	14 119	27 349
Kokku netoposisioon	-21 962	-1 110	-23 924

Aruandeperioodi lõpus kehtinud vahetuskursid euro suhtes:

	Kuupäev	Rootsi kroon (SEK)	Ukraina grivna (UAH)
1 euro (EUR)	31.12.2018	10,2548	31,7141
1 euro (EUR)	31.12.2017	9,8438	33,4954

Hinnangute muutuse võimalik mõju

Kontsern on hinnanud mõju aruandeperioodi kasumile ja omakapitalile, kui Kontserni arvestusvaluuta euro vahetuskurss oleks finantsseisundi aruandes välisvaluutas fikseeritud nõuete ja kohustuste ning raha- ja rahaekvivalentide suhtes perioodi lõpus tugevam/nõrgem. Analüüs eeldab, et muud võimalikud muutujad jäävad hinnangu andmisel konstantseks.

EUR '000	31.12.2018	31.12.2017
Euro tugevnemine 10%	213	77
Euro nõrgenemine 10%	-260	-94

Intressirisk

Kontserni intressikandvad finantsinstrumendid aruandeperioodi lõpu seisuga:

EUR '000	2018	2017
Fikseeritud intressiga finantsinstrumendid		
Finantsvara (antud laenud seotud osapooltele ja juriidilistele isikutele) (lisa 9)	7 780	8 492
Finantskohustused (lisa 16)	5 932	6 325
Netoposisioon kokku	1 848	2 167
Muutuvasa sisaldava intressiga finantsinstrumendid		
Finantsvara (Raha ja raha ekvivalendid) (lisa 8)	7 678	8 915
Finantskohustused (sh kapitalirendikohustus) (lisa 16, 17)	18 138	23 814
Netoposisioon kokku	-10 460	-14 899

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 18.04.2018
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

Aruandeperioodi lõpu seisuga intressikandvate kohustuste intressimäärade muutuvosad:

	31.12.2018	31.12.2017
3 kuu Euribor	-0,309%	-0,329%
6 kuu Euribor	-0,237%	-0,271%
EONIA	-0,356%	-0,346%
Panga baas	0,275%	0,275%

Hinnangute muutuse võimalik mõju

Intressimäärade muutuvosa suurenemine või vähenemine 100 baaspunkti võrra suurendaks või vähendaks finantskohustustega seotud tulevaste perioodide intressikuludid summas 265 tuhat eurot (2017: 292 tuhat eurot). Analüüs eeldab, et muud võimalikud muutujad jäävad hinnangu andmisel konstantseks.

Õiglane väärtus

Finanssinstrumentide õiglane väärtus aruandeperioodi lõpu seisuga võrrelduna raamatupidamisväärtustega:

EUR '000	Raamatupida- misväärtus	2018	Raamatupida- misväärtus	2017
		Õiglane väärtus		Õiglane väärtus
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 8)	7 678	7 678	8 915	8 915
Nõuded ostjate vastu (lisa 9)	21 818	21 818	25 009	25 009
Garantiinõuded teostusperioodil (lisa 9)	1 085	1 085	950	950
Nõuded tellijatele (lisa 9)	8 696	8 696	8 940	8 940
Nõuded seotud osapoolte vastu (lisa 9, 36)	2	2	19	19
Antud laenud seotud osapooltele (lisa 9, 36)	7 780	7 780	8 492	8 492
Muud nõuded (lisa 9)	471	471	733	733
Arvelduskrediit (lisa 16)	-13 671	-13 671	-13 666	-13 666
Panga- ja muud laenud (lisa 16)	-3 473	-4 084	-5 248	-5 285
Kapitalirendi kohustused (lisa 16, 17)	-5 409	-5 409	-5 576	-5 576
Faktooringukohustus (lisa 16)	-1 651	-1 651	-5 649	-5 649
Võlad hankijatele (lisa 18)	-32 945	-32 945	-34 895	-34 895
Võlad seotud osapooltele (lisa 18, 36)	-2 107	-2 107	-1 260	-1 260
Muud võlad (lisa 19)	-3 693	-3 693	-3 893	-3 893

Lühiajaliste finantsvarade ja finantskohustuste raamatupidamisväärtus ei erine oluliselt nende õiglasest väärtusest. Seotud osapooltele antud laenude raamatupidamisväärtus tugineb sidusettevõtte kinnistu õiglasele väärtusele ning seetõttu on nende õiglane väärtus võrdne raamatupidamisväärtusega. Pikaajaliste muutuva intressimääraga vara ja kohustuste jääkmaksumus on ligilähedane õiglasele väärtusele, kuna intressimäärade muutuvosa kajastab muutusi turuintressides. Panga- ja muud laenud on õiglase väärtuse mõõtmise seisukohalt klassifitseeritud standardi IFRS 13 – Õiglase väärtuse mõõtmise põhimõtetest tulenevalt õiglase väärtuse hindamise tasemele 2. Seotud osapooltele antud laenud on klassifitseeritud tasemele 3 (lisa 5).

Fikseeritud intressimääraga finantsvara ja -kohustuste diskonteerimisel kasutatud intressimäärad:

	2018	2017
Saadud laenud*	1,91%	2,17%

* Vastavalt Eesti Panga statistikale (krediitiasutuste poolt mittefinantsettevõtetele antud laenude intressimäärad).

LISA 35. Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik tulumaks

EUR '000	31.12.2018	31.12.2017
Kontserni jaotamata kasum	10 896	11 086
Potentsiaalne tulumaksukohustus	-2 165	-2 217
Dividendidena on võimalik välja maksta	8 731	8 869

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 18.04.2019
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

Maksimaalse tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtunud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku konsolideeritud kasumit aruandeperioodi lõpu seisuga. Seisuga 31.12.2018 on 2019. aasta võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel kasutatud maksumäärasid 14/86 (võimalikult dividendilt mahus 1/3 2018. aastal jaotatud maksustatud kasumist) ja 20/80 (ülejäanud vabalt omakapitalilt). Seisuga 31.12.2017 on 2018. aasta võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel kasutatud maksumäära 20/80.

Antud garantiid ja antud käendused

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

Antud pangagarantiid:

Tellijatele antud pangagarantiid Kontserni ettevõtete ehitustegevusest tulenevate kohustuste tagamiseks moodustasid aruandeperioodi lõpu seisuga 32 653 tuhat eurot (31.12.2017: 36 275 tuhat eurot).

Antud käendused:

Seoses tagatavate kohustuste tähtaegade saabumisega ei ole Kontsernile aruandeperioodi lõpu seisuga jõusolevaid käendusi oma sidusettevõtete ja kontserniväliste kolmandate osapoolte kohustuste tagamiseks. Emaettevõtte on käendustega taganud Kontserni tütarettevõtete kasutusrendilepingutest tulenevaid kohustusi, mis ei kajastu finantsseisundi aruandes aruandeperioodi lõpu seisuga summas 91 tuhat eurot (31.12.2017: 331 tuhat eurot).

Juhatuse liikmete teenistuslepingute lõppemisel makstavad tasud

Juhatuse liikmete teenistuslepingutest tulenevalt makstakse teenistuslepingu lõppemisel juhatuse liikmele hüvitist (juhatuse liikmel kuni 6 kordne ja juhatuse esimehel kuni 12 kordne kuu keskmine teenistustasu koos tulemustasudega). Lisaks makstakse teenistuslepingu lõppemise järgselt hüvitist konkurentsikeelu järgimise eest (juhatuse liikmel kuni 6 kordne ja juhatuse esimehel kuni 12 kordne kuu keskmine teenistustasu koos tulemustasudega). Tasu maksmine on põhjendatud konkurentsikeelu rakendamisega juhatuse liikme edasise tegevuse suhtes perioodil, mille eest hüvitist makstakse. Teenistuslepingu lõppemise ja konkurentsikeelu rakendamisel oleks maksimaalne tingimuslik kohustus seisuga 31.12.2018 kokku 626 tuhat eurot.

LISA 36. Tagatised ja panditud vara

Finantskohustuste tagamiseks on Kontsern seadnud kommertsipante vallasvarale ja hüpoteeke kinnistutele ning panditud tütarettevõtete aktsiaid:

Kommertsipandid

Kontserni ema- ja tütarettevõtete poolt seatud kommertsipandid vallasvarale moodustasid aruandeperioodi lõpus 47 829 tuhat eurot (31.12.2017: 47 829 tuhat eurot).

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

Hüpoteegid

Kontserni ema- ja tütarettevõtete poolt kinnisvarale (kinnistud ja hooned) seatud hüpoteekide väärtus aruandeperioodi lõpu seisuga moodustas 18 736 tuhat eurot (31.12.2017: 23 842 tuhat eurot). Hüpoteekide alusvara jaguneb järgmiste finantsseisundi aruande kirjete vahel:

Finantsseisundi aruande kirje nimetus (EUR '000)	31.12.2018	31.12.2017
Varud	9 344	12 500
Kinnisvarainvesteeringud	639	2 589
Materiaalne põhivara (maa ja hooned)	767	767
Varakirjete vahel jagamatud hüpoteegid*	7 986	7 986
Kokku	18 736	23 842

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

Initialled for identification purposes only
 Alkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 18.04.2019
 Signature/alkiri...
 KPMG, Tallinn

Aktsiapandid

Laenukohustuste tagatiseks on 2018. ja 2017. aastal AS Tariston (100%) aktsiad.

LISA 37. 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	2018		2017	
Tehingute vastaspool	Ost	Müük	Ost	Müük
AS Nordic Contractors	276	0	314	0
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	4	8	3	5
AS Nordic Contractors omanikega seotud ettevõtted	655	0	677	0
Sidusettevõtted	5 575	200	3 629	279
Nõukogu liikmetega seotud ettevõtted	93	0	85	0
Kokku	6 603	208	4 708	284

EUR '000	2018		2017	
Aruandeperioodi tehingute sisu	Ost	Müük	Ost	Müük
Ehitusteenuse osutamine	4 794	14	3 629	0
Kauba ost	1 436	164	677	0
Rendi- ja muud teenused	290	30	319	26
Muud tehingud	83	0	83	258
Kokku	6 603	208	4 708	284

Kontserni nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega (lisa 9, 18):

EUR '000	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
AS Nordic Contractors	0	10	0	8
AS Nordic Contractors omanikega seotud ettevõtted	0	164	0	27
Sidusettevõtted – nõuded ja kohustused	2	2 097	19	1 225
Sidusettevõtted – laenu ja intressid	7 780	0	8 492	0
Kokku	7 782	2 271	8 511	1 260

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

Seotud osapooltele antud laenu ja kogunenud intressid (lisa 34):

EUR '000	Osapoole kirjeldus	Intress	Valuuta	31.12.2018		31.12.2017	
Laen				sh intressi nõuded	Laen	sh intressi nõuded	
Technopolis-2 TOV	Sidusettevõtte	6,5%	EUR	-	-	938	136
V.I. Center TOV	Sidusettevõtte	3,0%	EUR	7 780	699	7 554	465
Kokku				7 780	699	8 492	601
sh pikaajaline osa (lisa 9)				7 780	699	8 492	601

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 18.04.2018
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

Antud laenudelt arvestatud intressid olid aruandeperioodil sidusettevõtetest 269 tuhat eurot (2017: 268 tuhat eurot), ühisettevõtetest 0 eurot (2017: 68 tuhat eurot) ning Nordic Contractors AS kontserniettevõttest 0 eurot (2017: 10 tuhat eurot) (lisa 31). Seotud osapooltele antud laenu on tagamata, v.a. V.I. Center TOV laen (lisa 9).

Muud tehingud seotud osapooltega

Aruandeperioodil maksti sponsortoetust Nõmme Erahariduse Sihtasutusele summas 83 tuhat eurot (2017: 83 tuhat eurot). Tegemist on Kontserni nõukogu liikmega seotud sihtasutusega.

2018. aastal on Kontserni sidusettevõtetest netodividende saadud 456 tuhat eurot (2017: 148 tuhat eurot). Info Kontserni poolt makstud dividendide kohta on toodud lisa 22.

Nõukogu ja juhatuse liikmetele arvestatud tasud

Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud moodustasid 2018. aastal 187 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 62 tuhat eurot. 2017. aastal vastavalt 167 tuhat eurot ja 55 tuhat eurot, millele lisandus konsolideeritud majandustulemuste põhjal arvestatud tulemustasude maksmiseks moodustatud eraldise kulud summas 61 tuhat eurot koos sotsiaalmaksuga.

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud moodustasid 2018. aastal 656 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 217 tuhat eurot. 2017. aastal vastavalt 1 001 tuhat eurot ja 330 tuhat eurot, millele lisandus konsolideeritud majandustulemuste põhjal arvestatud tulemustasude maksmiseks moodustatud eraldise kulud summas 323 tuhat eurot koos sotsiaalmaksuga. 2017. aasta tasud sisaldavad III kvartalis kahe juhatuse liikme teenistuslepingu lõpetamise tasusid summas 550 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 182 tuhat eurot .

Informatsioon juhatuse liikmete aktsioptsioonide kohta on toodud lisa 24.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev... 18.04.2018
Signature/allkiri...
KPMG, Tallinn

LISA 38. Emaettevõtte põhjaruanded

Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (Emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on järgitud samasid arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, välja arvatud investeeringud tütarettevõtete, ühissettevõtete ja sidusettevõtete aktsiatesse, mis on kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud vara väärtuse langusest tekkinud allahindlused.

Finantsseisundi aruanne

EUR '000	31.12.2018	31.12.2017
VARA		
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	3 743	4 549
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	15 930	22 265
Ettemaksed	683	474
Varud	11 454	11 893
Käibevara kokku	31 810	39 181
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	11 905	12 203
Sidus- ja ühissettevõtete aktsiad ja osad	1 189	882
Kinnisvarainvesteeringud	0	1 380
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	16 715	15 647
Materiaalne põhivara	4 782	5 505
Immateriaalne põhivara	8 234	8 205
Põhivara kokku	42 825	43 822
VARA KOKKU	74 635	83 003
KOHUSTUSED		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	8 180	13 932
Võlad hankijatele	16 708	21 881
Maksuvõlad	680	649
Muud võlad	6 492	6 721
Ettemaksed	2 688	1 762
Eraldised	798	377
Lühiajalised kohustused kokku	35 546	45 322
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	11 142	8 681
Muud pikaajalised võlad	11	13
Eraldised	329	770
Pikaajalised kohustused kokku	11 482	9 464
KOHUSTUSED KOKKU	47 028	54 786
OMAKAPITAL		
Aktsiakapital	16 321	18 263
Oma aktsiad	-693	-1 349
Ülekurs*	1 186	1 158
Kohustuslik reservkapital	2 534	2 534
Jaotamata kasum	8 259	7 611
OMAKAPITAL KOKKU	27 607	28 217
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	74 635	83 003

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

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 18.04.2018
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

Koondkasumiaruanne

EUR '000	2018	2017
Müügitulu	116 009	137 033
Müüdnud teenuste ja kaupade kulu	-111 236	-133 369
Brutokasum	4 773	3 664
Turunduskulud	-379	-359
Üldhalduskulud	-3 781	-4 117
Muud äritulud	1 358	89
Muud ärikuulud	-49	-67
Äri kasum	1 922	-790
Finantstulud	2 177	4 422
Finantskulud	-1 285	-1 011
Finantstulud ja -kulud kokku	892	3 411
Maksustamiseelne kasum	2 814	2 621
Tulumaks	-182	-588
Puhaskasum	2 632	2 033
Kokku koondkasum	2 632	2 033

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 18.04.2018
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

Rahavoogude aruanne

EUR '000	2018	2017
Rahavood äritegevusest		
Laekumised ostjatelt ⁵	145 351	162 935
Maksed hankijatele ⁶	-129 484	-155 497
Maksed töötajatele ja töötajate eest	-10 705	-10 583
Makstud käibemaks	-3 732	-2 434
Makstud tulumaks	-182	0
Netorahavoog äritegevusest	1 248	-5 579
Rahavood investeerimistegevusest		
Põhivara soetamine	-74	-39
Põhivara müük	1 630	0
Kinnisvarainvesteeringute müük	1 300	0
Tütar- ja ühissettevõtete kapitali sissemaksed	-19	0
Tütarettevõtete soetus	-4	0
Ühissettevõtte müük	0	2 744
Antud laenud	-1 349	-2 455
Antud laenude laekumised	0	1 711
Saadud intressid	60	364
Saadud dividendid	1 343	1 196
Netorahavoog investeerimistegevusest	2 887	3 521
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	2 892	8 994
Saadud laenude maksed	-2 808	-1 078
Kapitalirendi maksed	-782	-865
Makstud intressid	-537	-494
Makstud dividendid	-1 859	-3 393
Aktsiakapitali vähendamine	-1 847	-1 384
Omaaktsiate müük	0	153
Netorahavoog finantseerimistegevusest	-4 941	1 933
Rahavoog kokku	-806	-125
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul	4 549	4 674
Raha jäägi muutus	-806	-125
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul	3 743	4 549

⁵ Laekumised ostjatelt sisaldab ostjate poolt tasutud käibemaksu

⁶ Maksed hankijatele sisaldab tasutud käibemaksu

Initialled for identification purposes only
 Alk kirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 18.04.2018
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

Omakapitali muutuste aruanne

EUR '000	Aktsia- kapital	Oma aktsiad	Üle- kurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata ka- sum/kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2016	19 720	-1 550	1 133	2 534	8 971	30 808
Perioodi kasum (kahjum)	0	0	0	0	2 033	2 033
Aktsioptsioonide realiseerimine	0	153	0	0	0	153
Väljamakstud dividendid	0	0	0	0	-3 393	-3 393
Aktsiakapitali vähendamine	-1 457	48	25	0	0	-1 384
Saldo seisuga 31.12.2017	18 263	-1 349	1 158	2 534	7 611	28 217
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste raamatupidamisväärtus	-	-	-	-	-	-13 084
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	-	-	-	-	-	7 836
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2017	-	-	-	-	-	22 969
Saldo seisuga 31.12.2017	18 263	-1 349	1 158	2 534	7 611	28 217
Perioodi kasum (kahjum)	0	0	0	0	2 632	2 632
Tehingud mittekontrolliva osalusega	0	530	0	0	0	530
Aktsioptsioonide realiseerimine	0	71	0	0	0	71
Väljamakstud dividendid	0	0	0	0	-1 859	-1 859
Tühistatud dividendid	0	0	0	0	-125	-125
Aktsiakapitali vähendamine	-1 942	55	28	0	0	-1 859
Saldo seisuga 31.12.2018	16 321	-693	1 186	2 534	8 259	27 607
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste raamatupidamisväärtus	-	-	-	-	-	-13 093
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	-	-	-	-	-	8 529
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2018	-	-	-	-	-	23 043

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 18.04.2019
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

Kinnitused ja allkirjad 2018. aasta majandusaasta aruandele

Juhatuse kinnitus kontserni raamatupidamise aastaaruandele

Nordecon AS-i juhatus deklareerib oma vastutust Kontserni 2018. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- Kontserni raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt;
- vastavalt kehtivatele raamatupidamise standarditele koostatud raamatupidamise aastaaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Emaettevõtte ja konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete kui terviku varast, kohustustest ja finantsseisundist ja kasumist ning rahavoogudest;
- kõik teadaolevad asjaolud, mis on selgunud aruande kinnitamise kuupäevani (18.04.2019), on konsolideeritud raamatupidamise aruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- Nordecon AS ja tema tütarettevõtted on jätkuvalt tegutsevad.

Gerd Müller
juhatuse esimees
18.04.2019

Priit Luman
juhatuse liige
18.04.2019

Maret Tambek
juhatuse liige
18.04.2019

Ando Voogma
juhatuse liige
18.04.2019

Nõukogu:

Nõukogu on juhatuse poolt koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest ning millele on lisatud sõltumatu vandeaudiitori aruanne ja kasumi jaotamise ettepanek, aktsionäride üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Toomas Luman
nõukogu esimees
30.04.2019

Andri Hõbemägi
nõukogu liige
30.04.2019

Vello Kahro
nõukogu liige
30.04.2019

Sandor Liive
nõukogu liige
30.04.2019

Meelis Milder
nõukogu liige
30.04.2019



Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

Nordecon AS-i aktsionäridele

Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kohta

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Nordecon AS-i ja tema tütaretevõtete (koos nimetatud Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud.

Mida me auditeerisime

Oleme auditeerinud lehekülgedel 63 kuni 122 esitatud Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab:

- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2018;
- konsolideeritud koondkasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Arvamuse alus

Teostasime oma auditi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meile nende standarditega pandud kohustusi on täiendavalt kirjeldatud käesoleva aruande alalõigus „Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane, et olla aluseks meie arvamusele.

Sõltumatus

Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduse ja sama seadusega kehtestatud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksi kohaselt auditile kohalduvate eetikanõuetega ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt neile nõuetele.

Auditi ulatus

Kuna oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest, siis oleme vastutavad ka kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja teostamise eest. Seoses sellega määratlesime Kontserni üksustes (komponentides) läbiviidud töö liigi lähtuvalt Kontserni üksuste suurusest ja/või riskiprofiilist.

Kontserni audiitoritena määratlesime kontserni 25 ettevõttest 6 ettevõtet märkimisväärseteks Kontserni üksusteks. Märkimisväärsed üksused paiknevad kõik Eestis. Täismahus auditi teostasime neljas Kontserni märkimisväärses üksuses: Nordecon AS, Nordecon Betoon OÜ, AS Eston Ehitus ja AS

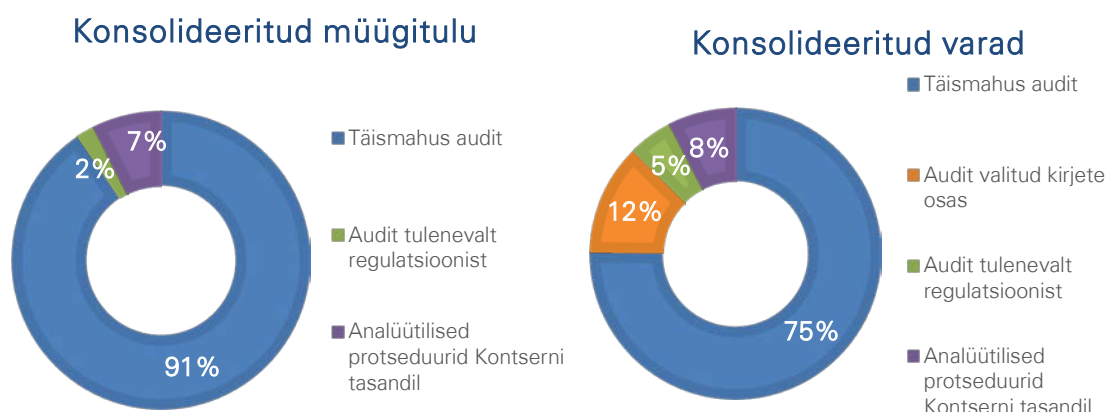
Tariston. Ülejäänud kahes märkimisväärses üksuses (läheldes riskiprofiilist) OÜ Kalda Kodu ja OÜ Eurocon viisime läbi valitud kirjete auditid Kontserni tasemel.

OÜ Kaurits puhul kasutasime kontserni auditi jaoks auditi tõendusmaterjalina Eesti seadusandlusest tuleneva auditi tulemusi. OÜ Kaurits ei olnud Kontserni seisukohalt individuaalselt märkimisväärne, kuid audit viidi läbi tulenevalt kohaliku seadusandluse nõuetest.

Ülejäänud 18 individuaalselt mittemärkimisväärses üksuse suhtes viisime läbi analüütilised protseduurid Kontserni tasandil, et kontrollida oma hinnangut, et üksusega ei seondu märkimisväärsed oluliste väärkajastamiste riske.

Lisaks muule kontrollisime Kontserni tasandil konsolideerimise protsessi.

Kontserni konsolideeritud müügitulu ja konsolideeritud varade kaetus protseduuridega:



Finantsaruandluse auditid üksustes Nordecon AS, Nordecon Betoon OÜ, AS Eston Ehitus, AS Tariston ja OÜ Kaurits ning valitud kirjete auditid üksustes OÜ Kalda Kodu ja OÜ Eurocon viidi läbi kontserni KPMG Eesti auditi meeskonna poolt. Finantsaruandlusega seotud töö ülejäänud üksustes viidi läbi üksuste KPMG audiitorite poolt Soomes ja Rootsis. Kontserni auditi meeskond andis üksuste audiitoritele juhised selle kohta, missuguseid valdkondi tuleb kontrollida, ja määratles informatsiooni, mis tuli esitada Kontserni auditi meeskonnale. Suhtlesime üksuste audiitoritega regulaarselt ja vaatasime üle auditi dokumentatsiooni, kui pidasime seda vajalikuks.

Ülalnimetatud protseduuride teostamine Kontserni üksuste tasandil ja täiendavate protseduuride teostamine Kontserni tasandil andis meile piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, et kujundada oma arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta.

Peamised auditi asjaolud

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

Ukraina sidusettevõttele antud pikaajalise laenu hindamine	
Vaata konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid 5 ja 9.	
Peamine auditi asjaolu	Kuidas seda asjaolu auditis käsitleti
31.12.2018 seisuga on konsolideeritud finantsseisundi aruandes Ukraina sidusette-	Meie auditi protseduurid hõlmasid muuhulgas järgnevat:

<p>võttele antud laen kajastatud summas 7 780 tuhat eurot (laen ettevõttele V.I. Center TOV). Laen anti Kiievi lähiümbruses paikneva kinnistu omandamiseks ja arendamiseks. Tehtud investeeringu kindlustamiseks on Kontserni koos V.I. Center TOV kaasomanikega seadnud kinnistule Kontserni ja kaasomanike laenude tagamiseks hüpoteegid. Ukraina sidusettevõtte võime laenu tagasi maksta sõltub kinnistule rajatava arendusprojekti realseerumisest ja seeläbi sõltub laenu väärtus ka kinnistu õiglasest väärtusest.</p> <p>Ukraina poliitiline ja majanduslik olukord on jätkuvalt ebakindel ning riigi sündmused võivad oluliselt mõjutada laenu kaetavat väärtust ja seeläbi ka Kontserni majandustulemusi, nagu on selgitatud lisas 5.</p> <p>Võttes arvesse eespool toodut, hindas Kontserni juhtkond aasta lõpu seisuga antud laenu kaetavat väärtust ja selle võimalikku vähenemist alla raamatupidamisväärtuse. Lisas 9 on selgitatud, et hindamisel tugineti Kontserni poolt kaasatud välise hindaja poolt koostatud hindamisaktile, milles hinnati kinnistule rajatava arendusprojekti õiglast väärtust. Peamisteks hindamissisenditeks olid projekti rahavood (eeldatavad rendihinnad), diskontomäär, vakantsuse määr ning realiseerimise ajafaktor (arendusprojekti valmimise edasilükkumine). Tuginedes laenuõudest laekuvate rahavoogude prognoosile ja laenuõude tagatiseks oleva kinnistu õiglase väärtuse hindamise tulemustele jäi laenuõude bilansiline maksumus samaks.</p> <p>Määratlesime selle valdkonna peamiseks auditi asjaoluks, kuna antud laenu kaetav väärtus on hindamisel kasutatud eelduste muutuste suhtes väga tundlik ja võib seetõttu avaldada olulist mõju Kontserni majandustulemusele.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • kontrollisime Kontserni juhtkonna kaasatud välise hindaja poolt koostatud kinnistu hindamisakti, võttes arvesse kasutatud hindamismetoodikat ning hindaja kompetentsust, võimekust ja objektiivsust; • koostöös meie oma hindamisspetsialistidega hindasime kinnistu õiglase väärtuse leidmiseks kasutatud mudeli matemaatilist korrektsust ning sobivust, võrreldes seda asjakohaste finantsaruandluse standardite nõuetega; • hindasime kriitiliselt hindaja poolt kasutatud peamiste eelduste ja hinnangute mõistlikkust, võttes arvesse meie arusaama Kontserni äritegevusest ja Ukraina majanduskeskkonnast. Valdkindades, kus lähtuti turusisenditest, nagu näiteks rendihinnad, vakantsus- ja diskontomäär, võrdlesime neid välise infoallikatega (nt kinnisvara hindamisega tegelevate äriühingute avaldatud teabega). Samuti tegime kättesaadava turuinformatsiooni põhjal alternatiivsed diskontomäär (kaalutud keskmine kapitali hind WACC) arvutused ja võrdlesime seda määraga, mida kasutati hindamismudelis; • hindasime laenuõude väärtuse hindamisel kasutatud mudeli asjakohasust ja juhtkonna poolt kasutatud peamiste sisendite mõistlikkust; • analüüsisime hindamistulemuste tundlikkust peamiste mudelisisendite (sealhulgas diskontomäär ja arendusprojekti valmimisaeg) muutuste suhtes; • hindasime, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud informatsioon (sealhulgas teave, mis käsitleb hindamistulemuste tundlikkust peamiste eelduste muutuste suhtes) on asjakohane.
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<h2>Firmaväärtuse kaetava väärtuse hindamine</h2>	
<p>Vaata konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid 2 ja 15.</p>	
<h3>Peamine auditi asjaolu</h3>	<h3>Kuidas seda asjaolu auditis käsitleti</h3>
<p>31.12.2018 seisuga on Kontserni konsolideeritud finantsseisundi aruandes firmaväärtus summas 14 176 tuhat eurot, mis on detailsemalt avalikustatud lisas 15.</p>	<p>Meie auditi protseduurid selles valdkonnas hõlmasid muuhulgas järgnevat:</p>

<p>Firmaväärtus on seotud viie raha teeniva üksusega (RTÜ). Finantsaruandluse standardid nõuavad, et firmaväärtuse kaetava väärtuse võimalikku vähenemist alla selle raamatupidamisväärtuse hinnatakse vähemalt kord aastas.</p> <p>Firmaväärtuse kaetava väärtuse hindamine nõuab oluliste hinnangute tegemist iga RTÜ tulevaste perioodide tulemuste osas. Hindamisel leitakse iga RTÜ kasutusväärtus diskonteeritud rahavoogude meetodil, mis nõuab juhtkonnalt olulisi hinnanguid ja otsuseid sisendite kohta, nagu diskontomäär, tulevaste perioodide eeldatavad tulud ja brutokasumi määrad.</p> <p>Hindamine, kas Kontserni firmaväärtuste kaetava väärtuse arvutamisel kasutatud sisemised ja välised sisendid põhinevad mõistlikel ja asjakohastel hinnangutel, nõudis auditi ajal kõrgendatud tähelepanu. Isegi väikesed muutused kasutatud sisendites võivad oluliselt mõjutada firmaväärtuse kaetava väärtuse hinnangut ning seeläbi ka Kontserni majandustulemust.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • hindasime juhtkonna poolt määratletud raha teenivate üksuste asjakohasust lähtudes meie arusaamast Kontserni äritegevusest; • koostöös meie hindamisspetsialistidega kontrollisime firmaväärtuse kaetava väärtuse hindamisel kasutatud meetodika sobivust, võrreldes seda asjakohaste finantsaruandluse standardite nõuetega. Lisaks tegime kättesaadava turuinformatsiooni põhjal alternatiivsed diskontomäära (WACC) arvutused ja võrdlesime seda määradega, mida kasutati Kontserni arvutustes; • valdkondades, kus Kontsern lähtus turusisenditest, nagu näiteks kasutatud laenu- ja rendilepingud ning diskontomäärad, võrdlesime neid väliste infoallikatega (nt panga kinnituskirjad ja avaldatud teave turu-uuringute kohta); • võrdlesime mudelis kasutatud andmeid nõukogu poolt kinnitatud eelarvete ja strateegiaga ning hindasime Kontserni ajaloolise eelarvestamise korrektsust võrreldes viimaste aastate tegelikke müügitulemusi ja brutokasumit eelarvestatud summadega; • hindasime kriitiliselt kaetava väärtuse mudelis kasutatud eelduseid ja hinnanguid (nt terminaalperiood, käibekapitali muutus ja investeeringud põhivarasse) võttes arvesse oma arusaama Kontserni äritegevusest ja majanduskeskkonnast; • hindasime, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud informatsioon (sealhulgas teave, mis käsitleb hindamistulemuste tundlikkust peamiste eelduste muutuse suhtes) on asjakohane.
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<h2 style="color: #0056b3;">Arendustegevuseks soetatud kinnistute neto realiseerimisväärtuse hindamine</h2>	
<p>Vaata konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid 2 ja 11.</p>	
<h3 style="color: #0056b3;">Peamine auditi asjaolu</h3> <p>Kontsern on soetanud kinnisvara arendustegevuse eesmärgil kinnistuid, mille väärtus 31.12.2018 seisuga moodustab 9 743 tuhat eurot. Neid kinnistuid kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes varude kirjel ning seega kajastatakse kas soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on madalam.</p> <p>Need kinnistud asuvad erinevates Eesti piirkondades ning hoonestamata kinnistutega tehtud tehingute aktiivsus turul oli aruandeaastal üldiselt madal. Seega oli</p>	<h3 style="color: #0056b3;">Kuidas seda asjaolu auditis käsitleti</h3> <p>Meie auditi protseduurid selles valdkonnas sisaldasid muuhulgas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • koostöös oma hindamisspetsialistidega viisime läbi järgnevad protseduurid: <ul style="list-style-type: none"> - kontrollisime Kontserni poolt kasutatud Kontsernis töötava kinnisvarahindaja kompetentsust ja objektiivsust; - hindasime kasutatud residuaalmeetodi mudeli asjakohasust, võrreldes seda finantsaruandluse standardi nõuetega, ning hindamisel kasutatud peamisi sisendeid.

<p>kinnistute turuhinna määramise jaoks vajalikku välist teavet piiratud hulgal.</p> <p>Kontsern on hinnanud arendustegevuseks soetatud kinnistute neto realiseerimisväärtust kasutades selleks Kontsernis töötava kinnisvarahindaja poolt leitud kinnistu turuväärtust rakendades residuaalmeetodit, mis tugineb summale, mis jääb järele pärast seda, kui kinnistule kavandatava arendusprojekti realiseerimisest saadud tuludest on maha arvatud ehitus- ja muud arenduskulud. Tuginedes Kontsernis töötava kinnisvarahindaja poolt leitud kinnistute turuväärtustele, Kontserni juhtkond kinnistuid eelnevatel ega käesoleval aastal alla pole hinnanud.</p> <p>Oleme hinnanud seda peamiseks auditi asjaoluks, kuna suhteliselt väikesed muutused residuaalmeetodi hindamismudelites kasutatud peamiste sisendite suhtes võivad oluliselt mõjutada kinnistute neto realiseerimisväärtust ning seeläbi ka Kontserni majandustulemust.</p>	<p>Sealhulgas võrdlesime kinnistute raamatupidamislikku ruutmeetri hinda turul kinnistutega tehtud tehingute statistikaga ja samuti võrdlesime mudelis kasutatud korterite ruutmeetri müügihindu teiste sarnaste objektide müügihindadega samas piirkonnas;</p> <ul style="list-style-type: none"> - analüüsisime mudelis kasutatud diskontomäärasid ja omanike oodatavat tulunormi, võrreldes diskontomäärasid välise informatsiooniga, nt kinnisvara hindamisega tegelevate äriühingute avaldatud teabega. Lisaks kontrollisime nende aluseks olevaid eeldusi lähtudes Kontserni kohta omandatud teadmistest; • võrdlesime mudelis kasutatud ehitushindu ruutmeetri kohta sarnaste objektide ehitushindadega ning analüüsisime ehituskulude struktuuri kinnistute lõikes ja võrdluses ajalooliste andmetega; • analüüsisime hindamistulemuste tundlikkust peamiste mudelisisendite (sealhulgas korterite eeldatavad müügihinnad ruutmeetri kohta) muutuste suhtes; • hindasime, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud informatsioon (sealhulgas teave, mis käsitleb hindamistulemuste tundlikkust peamiste eelduste muutuse suhtes) on asjakohane.
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<h2 style="color: #4F81BD;">Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamine</h2>	
<p>Vaata konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid 2 ja 13.</p>	
<h3 style="color: #4F81BD;">Peamine auditi asjaolu</h3>	<h3 style="color: #4F81BD;">Kuidas seda asjaolu auditis käsitleti</h3>
<p>Kontsernil on 31.12.2018 seisuga õiglasel väärtusel kajastatud kinnisvarainvesteeringuid summas 5 526 tuhat eurot, millest 3 547 tuhat eurot on Eestis asuvate kinnistute väärtus ja 1 979 tuhat eurot on Ukraina kinnistu väärtus.</p> <p>Kontsern on kasutanud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel diskonteeritud rahavoogude meetodit. See nõuab juhtkonnalt oluliste ja subjektiivsete hinnangute ning otsuste tegemist. Peamised sisendid hindamisel on diskontomäärad, äripindade vakantsus, rendihinnad, omanike oodatav tulunorm, eeldatavad ehitushinnad ja realiseerimise ajafaktor (arendusprojektide edasilükkumine).</p>	<p>Meie auditi protseduurid selles valdkonnas sisaldasid muuhulgas järgnevat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • koostöös oma hindamisspetsialistidega: <ul style="list-style-type: none"> - hindasime kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmiseks kasutatud mudelite matemaatilist korrektsust ning sobivust, võrreldes seda asjakohaste finantsaruandluse standardite nõuete ja teiste hindamiseksperitide poolt sarnaste objektide hindamisel kasutatud meetodikatega; - kontrollisime Kontserni juhtkonna kaasatud välise hindaja poolt koostatud Ukraina kinnistu hindamisakti, võttes arvesse kasutatud hindamismetoodikat ning hindaja kompetentsust, võimekust ja objektiivsust;

Eestis asuvate kinnisvarainvesteeringute hindamise teostas juhtkond ise ja Ukraina kinnisvarainvesteeringu hindamisel tugines juhtkond Kontserni kaasatud välise hindaja poolt koostatud hindamisaktile.

Õiglase väärtuse hinnangud on väga tundlikud mudelis kasutatud peamiste sisendite muutuste suhtes. Ka suhteliselt väikesed muutused nendes sisendites võivad oluliselt mõjutada kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust ning seeläbi ka Kontserni majandustulemust. Seetõttu määratlesime kinnisvarainvesteeringute hindamise peamiseks auditi asjaoluks.

- hindasime mudelites kasutatud peamiste sisendite mõistlikkust, võttes arvesse meie arusaama Kontserni äritegevusest ning Eesti ja Ukraina majanduskeskkonnast. Sealhulgas võrdlesime kinnistute raamatupidamislikku ruutmeetri hinda turul kinnistutega tehtud tehingute statistikaga ning mudelis kasutatud rendihindasid teiste sarnaste objektide rendihindadega samas piirkonnas. Me kontrollisime mudelis kasutatud diskontomäärade põhjendatust, võrreldes neid näitajatega, mille tuletasime sõltumatult, lähtudes kogemustest, mis meil on Kontserni majandussektoris. Samuti hindasime mudelis kasutatud eeldusi (nt vakantsuse määrasid ja projektist väljumise kapitalisatsioonimäärasid) ja lähtusime seejuures meie teadmistest Kontsernist ja selle äritegevusest. Võrdlesime mudelis kasutatud ehitushindu ruutmeetri kohta sarnaste objektide ehitushindadega;
- analüüsisime hindamistulemuste tundlikkust peamiste sisendite (sealhulgas ehitushinnad, renditulud, diskontomäär ja arendusprojektide valmimise aeg) muutuste suhtes;
- hindasime, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud informatsioon (sealhulgas teave, mis käsitleb õiglase väärtuse hindamistulemuste tundlikkust peamiste eelduste muutuste suhtes) on asjakohane.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab konsolideeritud majandusaastaaruandes sisalduvat informatsiooni, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei esita selle kohta mitte mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meil kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seejuures, kas see lahkneb oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või teadmistest, mille auditi käigus omandasime, või kas see näib olevat muul viisil oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme oma töö alusel järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, siis oleme kohustatud sellest asjaolust teavitama. Meil ei ole sellega seoses millestki teavitada.

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

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



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

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

Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- teeme kindlaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid ja hindame neid, kavandame riskidele vastavad auditiprotseduurid ja teostame neid ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, informatsiooni tahtlikku esitamata jätmist või väaresitust või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi jaoks asjakohasest sisekontrollist, et kavandada antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse raamatupidamishinnangute ja nende kohta avalikustatud informatsiooni põhjendatust;
- teeme järelduse selle kohta, kas arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi kasutamine juhatuse poolt on asjakohane ja kas hangitud auditi tõendusmaterjali põhjal esineb sündmustest või tingimustest tulenevat olulist ebakindlust, mis võib tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni jätkuva tegutsemise suhtes. Kui järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, siis oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud informatsioonile või kui avalikustatud informatsioon on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad kuni vandeaudiitori aruande kuupäevani hangitud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad põhjustada seda, et Kontsern ei jätku oma tegevust;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab selle aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi õiglasel viisil;
- hangime Kontserni majandusüksuste või äritegevuse finantsinformatsiooni kohta piisavalt asjakohast tõendusmaterjali, et avaldada arvamust Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Vastutame kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja teostamise eest. Oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Vahetame informatsiooni nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, muuhulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute, kaasa arvatud auditi käigus tuvastatud märkimisväärsete sisekontrolli puuduste kohta.

Esitame neile, kelle ülesandeks on valitsemine, avalduse, milles kinnitame, et oleme järginud sõltumatust puudutavaid eetikanõudeid, ning edastame neile informatsiooni kõikide suhete ja muude



asjaolude kohta, mille puhul võib põhjendatult arvata, et need kahjustavad meie sõltumatust ja, juhul kui see on asjakohane, informatsiooni vastavate kaitsemehhanismide kohta.

Neile, kelle ülesandeks on valitsemine, esitatud asjaolude seast määratleme need, mis olid käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi seisukohast kõige märkimisväärsemad ja on seega peamised auditi asjaolud. Kirjeldame neid asjaolusid vandeaudiitori aruandes, välja arvatud juhul, kui seaduse või regulatsiooni kohaselt on keelatud mõne asjaolu kohta informatsiooni avalikustada või kui me äärmiselt erandlikel juhtudel otsustame, et mõne asjaolu kohta ei tohiks meie aruandes informatsiooni avaldada, sest võib põhjendatult eeldada, et avaldamise kahjulikud tagajärjed kaaluvad üles avalikes huvides avaldamisest tõusva kasu.

Aruanne muude seadustest tulenevate ja regulatiivsete nõuete kohta

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, määrasid meid 26. aprillil 2017 auditeerima AS Nordecon 31. detsember 2017 kuni 31. detsember 2019 lõppevate majandusaastate konsolideeritud raamatupidamise aruandeid. Audiitorteenust oleme osutanud Nordecon AS-le kui avaliku huvi üksusele katkematult kokku 13 aastat ja see hõlmab perioode, mis lõppesid 31. detsember 2006 kuni 31. detsember 2018. Vastavalt Eesti Vabariigi audiitortegevuse seadusele ja Euroopa Liidu määrusele 537/2014 on võimalik meie volitusi AS-i Nordecon audiitorina pikendada kuni 31. detsember 2022 lõppeva majandusaastani.

Me kinnitame, et:

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

Tallinn, 18. aprill 2019

Andris Jegers

Vandeaudiitori number 171

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17

KPMG Baltics OÜ

Narva mnt 5
Tallinn 10117
Estonia

Tel +372 626 8700

www.kpmg.ee

Kasumi jaotamise ettepanek

Nordecon AS-i jaotuskõlblik kasum:

	EUR '000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	7 515
2018. aasta puhaskasum	3 381
Kokku jaotuskõlblik kasum 31.12.2018	10 896

Juhatus teeb ettepanekud:

1. Jaotada dividendideks 0,06 eurot aktsia kohta (1 892 tuhat eurot);
2. Mitte teha eraldi reservkapitali.

Gerd Müller juhatusesimees

18.04.2019

Priit Luman juhatuseliige

18.04.2019

Maret Tambek juhatuseliige

18.04.2019

Ando Voogma juhatuseliige

18.04.2019

GRI sisukord

Kontsern on aastaaruande koostamisel järginud rahvusvaheliselt kõrgelt tunnustatud ja laialt kasutatud Global Reporting Initiative (GRI) standardi 2016 ja 2018 nõudeid. GRI nõuetest tulenevad teemad on integreeritud ülejäänud tegevusaruandega ühtseks tervikuks.

Aruanne kajastab neid keskkonnaalaseid, sotsiaalseid ning vastutustundliku juhtimise ja turukäitumise teemasid, mis on kõige olulisemad Kontserni tegevust, mõju ja huvigruppide ootusi silmas pidades. Allolevas GRI sisukorra tabelis ära märgitud teemad koondavad emaettevõtte Nordecon AS ning tütarettevõtete Eston Ehitus AS, Nordecon Betoon OÜ, Tariston AS, Kaurits OÜ, NOBE Rakennus Oy, SWENCN AB ja Eurocon Ukraine TOV tegevusi ja koondandmeid juhul kui ei ole märgitud teisiti.

Lisaks käesolevas aruandes kirjeldatud ühiskondliku vastutuse teemade juhtimisviisidele on osade aspektide täpsem juhtimisviis kirjeldatud Kontserni 2017. aasta aruandes ning peab paika ka 2018. aasta tegevust puhul.

GRI standard	Number	Nimetus	Asukoht aruandes ja/või selgitus
Raporteerimise alused (GRI 101: 2016)			
Üldised näitajad (GRI 102: 2016)			
Organisatsiooni ülevaade			
	102-1	Organisatsiooni nimi	lk 1
	102-2	Tegevused, kaubamärgid, tooted ja teenused	lk 1, 4, 17-21
	102-3	Peakontori asukoht	lk 1
	102-4	Tegevuskohad	lk 12-13, 18
	102-5	Omandivorm ja õiguslik vorm	lk 4, 58-60
	102-6	Teenindatavad turud	lk 12-13, 18-21
	102-7	Organisatsiooni suurus	lk 5, 12, 19-23, 31, 64
	102-8	Põhianndmed töötajate kohta	lk 31 (Andmed kajastatud sellise detailsusega nagu erinevate töötajate kategooriate vaheliste erinevuste väljendamiseks vajalik on)
	102-9	Tarneaהל	lk 37-38 (Kontserni ettevõtete ehitatavad objektid valmivad (1) ette antud projekti ja lähteülesannet järgides, (2) Eesti ja välismaiste tootjate ning tarnijate materjale ja tooteid kasutades ning (3) iseenda või alltöövõtjate tööjõudu rakendades, et (4) tagada objektide õigeaegne ja nõuetekohane valmimine ning kliendile üle andmine, sh (5) täites enda kohustusi garantiiperioodil)
	102-10	Aruandeperioodil toimunud olulised muutused	lk 17, 58-61
	102-11	Ettevaatusprintsiiibil põhinev lähenemine keskkonnaküsimustes	lk 14-16, 39-41
	102-12	Vabatahtlikud initsiatiivid	lk 26, 35, 39
	102-13	Liikmelisus ühingutes	lk 43
Strateegia			
	102-14	Nõukogu esimehe ja juhatuse esimehe pöördumine	lk 7-8
Eetika ja ausameelsus			
	102-16	Väärtused, põhimõtted, standardid ja käitumisnormid	lk 4, 48-49, 50-55
	102-17	Eetikaküsimuste tuvastamine ja lahendamine	lk 48-49
Juhtimine			
	102-18	Juhtimisstruktuur	lk 46-49 (Lõppvastutus sotsiaalse- ja keskkonnamõju küsimustes on Nordecon AS juhatusel)
Huvigruppide kaasamine			

	102-40	Huvigruppide nimekiri	lk 10
	102-41	Kollektiivläbirääkimiste kokkulepped	Kontserni ettevõtete töötajad ei kuulu ametiühingutesse ning puuduvad ka kollektiivläbirääkimiste kokkulepped
	102-42	Huvigruppide kindlakstegemine ja valik	lk 10
	102-43	Huvigruppide kaasamise viis	lk 10, 27, 29-30, 32-33, 37-38, 43-44
	102-44	Peamised tõstatatud teemad ja küsimused	lk 10-11
Aruande parameetrid			
	102-45	Konsolideeritud üksused	lk 17, 135
	102-46	Aruande teemade ja ulatuse määramine	lk 10-11
	102-47	Oluliste teemade nimekiri	lk 10-11
	102-48	Eelmiste aruannete informatsiooni parandamine	Parandused puuduvad
	102-49	Muudatused aruandluses	Aruanne kajastab eelmise perioodi aruandega samasid teemasid
	102-50	Aruande periood	lk 1
	102-51	Eelmine aruande kuupäev	Eelmine majandusaasta aruanne avalikustati 20.04.2018
	102-52	Aruandlustusükkel	Aruanne avaldatakse kord aastas
	102-53	Kontaktisik aruandega seotud küsimustes	Andri Hõbemägi, andri.hobemagi@nordiccontractors.com
	102-54	GRI standardi nõuetele vastavuse kinnitus	Aruanne on koostatud GRI Standardi kohaselt, põhinõuete (Core) tasandil
	102-55	GRI sisukord	lk 135-138
	102-56	Väline kontroll	GRI nõuete täitmist ei ole kolmandate osapoolte poolt kontrollitud
Jätkusuutlikkuse fookusteemad			
Kvaliteet ja kliendikogemus			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 26-29
	mitte-GRI	Kliendirahulolu määr	lk 29
Juhtimisvõimekus			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 33-34
	mitte-GRI	Juhtimiskoolitused tippjuhtidele	lk 33
Innovatsioon			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 28-29
	mitte-GRI	BIMi kasutamine projektides	lk 29
Valmis ehitiste keskkonnamõju			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 42
	mitte-GRI	Hoonete energiamärgised ja keskkonnasäästu standardid	lk 42
Majandustulemused (GRI 201: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 22-23
	201-1	Loodud ja jaotatud majanduslik väärtus	lk 22-23, 31-32, 45, 64-66
Korruptsioonivastane tegevus (GRI 205: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 48-49
	205-3	Kinnitatud korruptsioonijuhtumid ja meetmed	lk 49
Energiakasutus (GRI 302: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 41

	302-1	Organisatsiooni sisene energiatarbimine	lk 41 (Kajastatud kõige suuremate energia- ja kütusetarbimise allikate andmed)
Elusloodus (GRI 304: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 41
	304-1	Tegevuskohad looduskaitse alal või kõrge bioloogilise mitmekesisuse väärtusega piirkonnas	lk 41
Emissioonid (GRI 305: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 41
	305-1	Otsene kasvuhoonekaaside emissioon	lk 41 (Kajastatud kõige suuremate emissiooni allikate andmed)
Jäätmed ja heitvesi (GRI 306: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 40-41
	306-3	Olulised lekked	lk 41
Keskkonnanõuete täitmine (GRI 307: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 39
	307-1	Keskkonnaseadustele ja -regulatsioonidele mittevastavused	lk 39
Tarnijate keskkonnavalade hindamine (GRI 308: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 37-38
	308-2	Negatiivne keskkonnamõju tarneahelas ja meetmed	lk 37
Tööhõive (GRI 401: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 31-32
	401-1	Värvatud ja lahkunud töötajad	lk 31 (Andmed kajastatud sellise detailsusega nagu Kontserni ettevõtte olulisusest lähtudes koguvad)
	mitte-GRI	Töötajate rahulolu ja tagasiside	lk 32-33
	mitte-GRI	Praktikandid	lk 32
Töötervishoid ja ohutus (GRI 403: 2018)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 35-36
	403-1 kuni 403-7		lk 35-36
	403-9	Tööõnnetused, kutsehaigused, töölt puudumised ja kaotatud päevad, surmaga lõppenud tööõnnetused	lk 35 (Andmed kajastatud sellise detailsusega nagu Kontserni ettevõtte olulisusest lähtudes koguvad)
Koolitus ja haridus (GRI 404: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 33-34
	404-1	Koolitustunnid töötaja kohta	lk 33 (Andmed kajastatud sellise detailsusega nagu Kontserni ettevõtte olulisusest lähtudes koguvad)
	mitte-GRI	Kutsetunnistusega töötajad	lk 33
Mitmekesisus ja võrdsed võimalused (GRI 405: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 31, 34
	405-1	Juhtorganite ja kogu kollektiivi mitmekesisus	lk 31, 34, 46-48 (Andmed kajastatud sellise detailsusega nagu erinevate töötajate kategooriate vaheliste erinevuste väljendamiseks vajalik on)
Mitte-diskrimineerimine (GRI 406: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 34

	406-1	Diskrimineerimisjuhtumid ja meetmed	lk 34
Kohalik kogukond (GRI 413: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 29-30, 43-45
	413-1	Kogukonna kaasamisega, mõjuhinnanguga ja arenguprogrammidega seotud tegevused	lk 43-45
	413-2	Tegeliku ja potentsiaalse negatiivse ühiskondliku mõjuga tegevused	lk 29-30
	mitte-GRI	Elanikelt laekunud kaebused	lk 30
Tarnijate sotsiaalne hindamine (GRI 414: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 37-38
	414-2	Negatiivne sotsiaalne mõju tarneahelale ja meetmed	lk 37
Poliitikakujundamine (GRI 415: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 48-49
	415-1	Poliitilised annetused	lk 49
Klientide tervis ja ohutus (GRI 416: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 26
	416-2	Toodete ja teenuste tervislikkuse ja ohutusega seotud mittevastavused	lk 26
Sotsiaalmajanduslike nõuete täitmine (GRI 419: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 48-50
	419-1	Sotsiaalmajanduslikele seadustele ja regulatsioonidele mittevastavused	lk 49-50