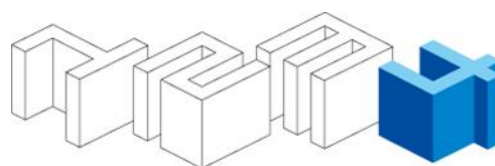




**2023. aasta IV kvartali ja 12 kuu  
konsolideeritud vahearuanne  
(auditeerimata)**





## 2023. aasta IV kvartali ja 12 kuu konsolideeritud vahearuanne (auditeerimata)

<b>Ärinimi</b>	Nordecon AS
<b>Äriregistri kood</b>	10099962
<b>Aadress</b>	Toompuiestee 35, 10149 Tallinn
<b>Asukohamaa</b>	Eesti Vabariik
<b>Telefon</b>	+ 372 615 4400
<b>Elektronpost</b>	<a href="mailto:nordecon@nordecon.com">nordecon@nordecon.com</a>
<b>Interneti kodulehekülg</b>	<a href="http://www.nordecon.com">www.nordecon.com</a>
<b>Põhitegevusalad</b>	Elamute ja mitteeluhoonete ehitus (EMTAK 4120) Teede ja kiirteede ehitus (EMTAK 4211) Teehoole (EMTAK 4211) Vee- ja kanalisatsioonivõrkude ehitus (EMTAK 4221) Vesiehitus (EMTAK 4291) Muude liigitamata rajatiste ehitus (EMTAK 4299)
<b>Majandusaasta</b>	1. jaanuar 2023 – 31. detsember 2023
<b>Aruandeperiood</b>	1. jaanuar 2023 – 31. detsember 2023
<b>Nõukogu</b>	Toomas Luman (nõukogu esimees), Andri Hõbemägi, Vello Kahro, Sandor Liive, Andre Luman
<b>Juhatus</b>	Maret Tambek (juhatuse esimehe kohusetäitja), Priit Luman, Tarmo Pohlak
<b>Audiitor</b>	KPMG Baltics OÜ



## Sisukord

<b>Kontserni lühitutvustus</b>	<b>3</b>
<b>Tegevusaruanne</b>	<b>4</b>
<b>Raamatupidamise vahearuanne</b>	<b>21</b>
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	21
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	22
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	23
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	24
LISA 1. Arvestus- ja aruandluspõhimõtted	25
LISA 2. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	25
LISA 3. Varud	25
LISA 4. Materiaalne ja immateriaalne põhivara	26
LISA 5. Laenukohustused	26
LISA 6. Rendikohustused	26
LISA 7. Puhaskasum aktsia kohta	27
LISA 8. Segmendiaruandlus – tegevussegmendid	27
LISA 9. Segmendiaruandlus – geograafilised segmendid	29
LISA 10. Müüdud toodangu, teenuste ja kaupade kulu	29
LISA 11. Üldhalduskulud	29
LISA 12. Muud äritulud ja -kulud	29
LISA 13. Finantstulud ja -kulud	30
LISA 14. Tehingud seotud osapooltega	30
Kinnitused ja allkirjad	32



## Kontserni lühitutvustus

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

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

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

Lisaks Eestile tegutsevad kontserni ettevõtted hetkel Rootsis ning Ukrainas.

Nordecon AS on Eesti Ehitusettevõtjate Liidu ja Eesti Kaubandus-Tööstuskoja liige. Nordecon AS-is on loodud ja kasutusele võetud kvaliteedijuhtimissüsteem standardi ISO 9001, keskkonnajuhtimissüsteem standardi ISO 14001 ning tööohutuse juhtimissüsteem standardi ISO 45001 nõuetele vastavalt, mida kinnitavad DNV poolt välja antud sertifikaadid.

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

## VISIOON

Olla ehitusala eelistatuim partner kliendile, alltöövõtjale, töötajale.

## MISSIOON

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

## JAGATUD VÄÄRTUSED

### Professionaalsus

Oma valdkonna professionaalidena kasutame asjakohaseid töövõtteid ja tehnoloogiaid ning järgime tunnustatud kvaliteedistandardeid. Meie töötajad on tulemusele orienteeritud ja uuendusmeelsed, ühendades edukalt pikaajalise ehitusala kogemuse innovatsiooni poolt pakutavate võimalustega.

### Usaldusvärsus

Usaldusväärse partnerina peame kinni oma lubadustest. Koostöös lahendame parima tulemuse nimel kõik ehitusala väljakutsed. Tegutseme avatult ja läbipaistvalt, järgides ehitusvaldkonna häid tavasid.

### Koostöö

Väärtustame tasakaalus meeskonnatööd, luues teadmiste ja kogemuste jagamiseks parima keskkonna. Märkame ja tunnustame iga töötaja isiklikku panust ja initsiatiivi.

### Jätkusuutlikkus

Seisame ehitusala vastutustundliku ja jätkusuutliku mõtteviisi eest ühiskonnas kokku lepitud kestliku arengu eesmärkide saavutamiseks, panustades ise ja tehes koostööd teiste turuosalistega.



---

## Tegevusaruanne

### Kontserni strateegilised lähtekohad ja eesmärgid aastatel 2023-2027

#### Äritegevuse valdkonnad ja turud

- Kontsern kasvab eelkõige orgaaniliselt, keskendudes ressursside efektiivsele rakendamisele.
- Eestis tegutseme nii hoonete kui ka rajatiste valdkonnas, samuti arendame elukondlikku kinnisvara.
- Välisurgudel (Rootsi, Ukraina) tegeleme nii peatöövõtu kui ka betoonitöödega.

#### Tegevused strateegia elluviimiseks

- Tagame oma töötajatele kaasaegse ja inspireeriva töökeskkonna ning koostööd ja ettevõtlikkust soosiva motivatsioonisüsteemi.
- Parandame kasumlikkust läbi projekteerimise ja ehitustööde täpsema planeerimise ja juhtimise.
- Parendame töö- ja otsustusprotsesse, kasutades digitaliseerimisvõimekust.
- Hoiame tööde portfelli tasakaalu erinevate ärisegmentide vahel.
- Töötame välja kontserni jätkusuutlikkuse eesmärgid ja tegevuskava nende saavutamiseks.

#### Finantseesmärgid

- Müügitulu kasvab vähemalt 5% aastas.
- Ärikasum müügitulust ületab püsivalt 3%.
- Töötaja ärikasumitootlikkus tõuseb vähemalt 10 tuhande euroni töötaja kohta aastas.
- Hea dividenditootlus Nordeconi aktsionärile.



## Väljavaated kontserni tegutsemisturgudele

### Eesti

#### Eesti ehitusturgu iseloomustavad protsessid/sündmused:

- Ehitusturg on olnud viimastel aastatel väga kiires muutuses. Ehitushinnaindeks on Statistikaameti andmetel tõusnud teist aastat järjest. 2023. aastal tõusis ehitushinnaindeks võrreldes 2022. aastaga 6,1%, sealhulgas kallines tööjõud 7,0%, masinate kasutamine 9,8% ja materjalid 5,2%. Vaatamata ehitushinna indeksi tõusule on nõudluse vähenedes sisendhinnad pigem stabiliseerunud, kuid samas ei ole see piisav nõudluse koheseks kasvuks, kuna planeeritud ressurssidega ei ole võimalik enam kavandatud investeeringuid teostada ja seda nii era- kui ka avalikus sektoris. Otsitakse jätkuvalt võimalusi muuta koostatud äriplaane uute sisendite tingimustes toimuvaks ning see muudab ehituseelse protsessi väga pikaajaliseks. Turgu mõjutavad jätkuvalt oluliselt avaliku sektori investeeringud, mis 2024. aastal tervikuna vähenevad. Kui Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse investeeringute maht tulenevalt valitsevast julgeolekuolukorrast säilib eelmiste aastate tasemel, siis Transpordiameti investeeringute maht pigem väheneb veelgi, mis paneb suure surve alla rajatiste segmendis tegutsevad ettevõtted ning mõjutab otseselt asfaltbetooni tootmismahete olukorras, kus turul pakkumine juba ületab tuntavalt nõudlust. Suurenemas on kaua oodatud Rail Baltica hangete mahud, mis peaksid osaliselt korvama Transpordiameti maanteede ehituse ja remondi mahtude olulise vähenemise. Majanduse üldise languse taustal on prognoosida ka ehitusturu langust 2024. aastal.
- Tulenevalt majanduse üldisest jahtumisest ning ehitusmahtude vähenemisest on konkurents suurenenud nii hoonete kui ka rajatiste segmendis. Kui rajatiste segmendis on mahtude vähenemisest tingitud konkurents olnud juba mitu aastat äärmiselt tihe, siis hoonete segmendis on konkurents kasvanud viimasel aastal märgatavalt. Kõrge inflatsiooni tagajärjel ja hüppeliselt kasvanud intresside keskkonnas on järsult langenud kindlustunne teha investeeringuid, mis on muuhulgas oluliselt vähendanud elamuarenduse mahtu. Samal ajal on jätkunud kiire tööjõukulu kasv, mis hoiab tagasi langenud nõudluse keskkonnas ehitushindade alanemist. Milline saab olema pikaajaline mõju ehitusteenuse nõudlusele, on hetkel väga keeruline prognoosida, kuid lühiajaliselt on nõudlus ehitusteenuste järele jätkuvalt languses.
- Avaliku sektori tellijatega sõlmitud lepingute tingimustes sisalduvad jätkuvalt ehitusettevõtetele väga ranged nõudmised, sh ehitaja poolt võetavate kohustuste suurenemine ja kaasnevad sanktsioonid, erinevad finantstaggatise jms. on sageli kontrastses vastuolus tagasihoidlike osalemisnõuetega. Lepingu saamine madala hinna eelduse ning väheste kvalifitseerumisenõuete tõttu on muutunud üha laiemale ringile ehitajatele suhteliselt lihtsaks, kasvatades samas oluliselt riske tellijatele lepingu täitmisel ja sellele järgneval garantiiperioodil. Seda nii finantsiliselt, tähtaegades kui ka kvaliteedis.
- Oskustööjõu (sh projekti- ja objektijuhid) puudus ei ole pikas plaanis leevenenud ja sektor vajab jätkuvalt juurdeerialase ettevalmistusega pädevaid töötajaid.

### Ukraina

Kontsern tegeleb Ukrainas peamiselt ehituse peatöövõtu ja projektijuhtimisega hoonete valdkonnas. Lisaks on kontsernil investeeringud kahes Ukrainas asuvas kinnisvaraprojektis. Tingituna Venemaa-Ukraina sõjalisest konfliktist ja teadmatusest selle lõppemise aja osas, ei ole võimalik hinnata milliseks kujuneb olukord 2024. aastal Ukraina majanduses tervikuna ning ehitusturul. Samas tegeletakse järjest suuremas mahus sõjas kahjustatud hoonete ja taristu taastamisega ning sõjategevuse vastu kindlustamisega.

### Rootsi

Kontsern osutab Rootsi turul peamiselt elamute ja mitteeluhoonete ehitusteenust eelkõige Kesk-Rootsi regioonis. Kiire inflatsioon ja intressimäärade kasv on viimastel aastatel vähendanud nõudlust Rootsi ehitusturul. 2024. aastaks ennustatakse Rootsi majanduse stabiliseerumist ning vähest kasvu aasta II poolest. Keerulises turuolukorras keskendub kontsern uute võimaluste otsimisele hinnates samas kriitiliselt võimalikke riske.



## Peamiste riskide kirjeldus

### Äririskid

Kontserni äritegevuse mahtusid ja kasumlikkust mõjutab enim ehitusturul valitsev konkurents ning muutused ehitusteenuse nõudluses. Ehitusteenuse nõudluse suurimaks mõjutajaks on jätkuvalt avaliku sektori investeeringute maht, seda nii rajatiste kui ka hoonete segmendis.

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

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

Samuti mõjutab äritegevust eelkõige aastaegade tingitud ehitustegevuse sesoonsus, mis avaldab enim mõju rajatiste ehitamisele välitingimustes (teed, pinnasetööd jms). Kontserni äritegevuse strateegilise ülesehituse kohaselt aitab rajatiste valdkonna hooajalisust kompenseerida hoonete valdkond, kus nimetatud mõjud on väiksemad. Sellest lähtuvalt on kontserni pikaajaline eesmärk hoida kahte valdkonda paindlikult suhtelises tasakaalus, kuid mis eelkõige avaliku sektori investeeringute mahu vähenemisest tingituna on muutunud järjest keerulisemaks. Samuti kasutavad kontserni ettevõtted jätkuvalt võimalusel erinevaid tehnilisi lahendusi, mis lubaksid töötada tõhusamalt ka muutuvas tingimustes. Ehitussektori peamisi väljakutseid on madal tootlikkus, mida põhjustavad ettevalmistuse ja planeerimise ajanappus ning ehitusprotsessi juhtimise aegunud meetodid. Kontsern jätkab investeeringud digitaalsesse lahendustesse, mis võimaldavad täpsemalt planeerida ja juhtida ehitusprotsesse. 2023. aastal käivitati pilootprojekt ehitusprotsessi juhtimiseks tehisintellekti abil.

### 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. 31.12.2023 seisuga moodustas garantiieraldis (lühia- ja pikaajaline osa) kokku 1 880 tuhat eurot. Eelmise majandusaasta vastav näitaja oli 1 604 tuhat eurot.

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

### Finantsriskid

#### Krediidirisk

Aruandeaastal krediidikahjumeid ei olnud, eelmisel aastal moodustasid krediidikahjumid 319 tuhat eurot. Üldise krediidiriski kogu nõuete portfelli suhtes hoiab madalal potentsiaalsete klientide maksevõime hindamine, oluline avaliku sektori klientide osakaal ning lepinguliste klientide maksekäitumise pidev monitooring. Krediidiriski realiseerumise peamiseks tunnuseks on nõude laekumistähtaja ületamine rohkem kui 180 päeva ning tellija poolt laekumist kinnitava tegevuse puudumine.



## Likviidsusrisk

Kontserni likviidsusrisk on vähenenud, kuid jätkuvalt tegutsetakse tavapärasest kõrgema likviidsusrisi tasemel. Kontserni käibevara ja lühiajaliste kohustuste suhe oli 0,95 (31.12.2022: 0,88). Likviidsusnäitajat mõjutavad eelkõige Ukraina sidusettevõttele antud laenude kajastamine pikaajalistena ning intressikandvate kohustuste (eelkõige arvelduskrediitide) refinantseerimine pankade poolt reeglina mitte pikemaks perioodiks kui 12 kuud.

Seoses jätkuvalt pingelise poliitilise ja majandusliku olukorraga Ukrainas ei ole kontserni hinnangul võimalik lühiajalises perspektiivis realiseerida riigis asuvaid kinnisvarainvesteeringuid. Sellest lähtuvalt on laenuõue Ukrainas asuva sidusettevõtte vastu kajastatud aruandeperioodi lõpu seisuga pikaajalisena summas 8 146 tuhat eurot.

Rahavoogude paremaks juhtimiseks ja tellijate ja alltöövõtjate maksetähtaegade erinevuse tasakaalustamiseks kasutab kontsern arvelduskrediiti. Vastavalt IFRS EL nõuetele tuleb laenude tagasimaksete jagamisel lühi- ja pikaajaliseks lähtuda aruandeperioodi lõpus kehtinud lepingulistest tingimustest. Seisuga 31.12.2023 on kontsernil lühiajalisi laenukohustusi 10 188 tuhat eurot (31.12.2022: 17 193 tuhat eurot). Olulise osa lühiajalistest laenukohustustest moodustavad arvelduslaenud, kokku 5 372 tuhat eurot, mille pikendamine bilansipäeva järgselt on kontserni hinnangul tõenäoline.

Aruandeperioodi lõpu seisuga oli kontsernil vabu rahalisi vahendeid 11 892 tuhat eurot (31.12.2022: 7 238 tuhat eurot).

## Intressirisk

Kontserni intressikandvad võlakohustused pankade ees on nii fikseeritud kui ka ujuvate intressimääradega. Rendilepingud on valdavalt ujuva intressimääraga. Ujuva intressimäär baasiks on enamike lepingute puhul Euribor. Seisuga 31.12.2023 oli kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 18 751 tuhat eurot (31.12.2022: 23 504 tuhat eurot). Kontserni intressikandvad võlakohustused on eelmise aastaga võrreldes vähenenud 4 753 tuhat eurot ning sellest tulenevalt ei ole üldise intressimäärade tõusu tingimustes kontserni intressikulud oluliselt suurenenud. Intressikulud olid 2023. aastal 1 036 tuhat eurot (2022: 929 tuhat eurot).

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

## Valuutariskid

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

Venemaa sõjaline sissetung Ukrainasse 2022. aasta veebruaris ning eelnev Ukraina ebastabiilne poliitiline ja majanduslik keskkond on tinginud UAH kursi ebastabiilsuse. 2023. aastal nõrgenes UAH kurss euro suhtes ligikaudu 8%. Kontserni Ukrainas asuvatele tüdarettevõtetele tähendas see eurodes saadud laenude ümberhindamist kohalikku valuutasse ning sealt tekkivat täiendavat kursikahjumit summas 480 tuhat eurot (2022: kahjum 1 416 tuhat eurot). Finantsinstrumentidega seotud kursikasumid ja -kahjumid kajastuvad koondkasumiaruande kirjetel „finantsitulud“ ja „finantskulud“. Põhitegevusega seotud nõuete ja kohustuste ümberhindamisest valuutakursi kasumit või kahjumit ei saadud.

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

Rootsi krooni kurss euro suhtes püsis 2023. aastal stabiilsena ning kontserni Rootsis asuvale tüdarettevõttele eurodes antud laenu ümberhindamisest kohalikku valuutasse kursikahjumit ega kasumit ei saadud (2022: kahjum 112 tuhat eurot). Finantsinstrumentidega seotud kursikasumid ja -kahjumid kajastuvad koondkasumiaruande kirjetel „finantsitulud“ ja „finantskulud“. Põhitegevusega seotud nõuete ja kohustuste ümberhindamisest saadi valuutakursi kahjumit 37 tuhat eurot, võrreldaval aastal kasumit või kahjumit ei saadud.

Kontsern ei ole soetanud tuletisinstrumente valuutariski maandamiseks.





### Töötajate ja töökeskkonna riskid

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

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

### Keskkonnariskid

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

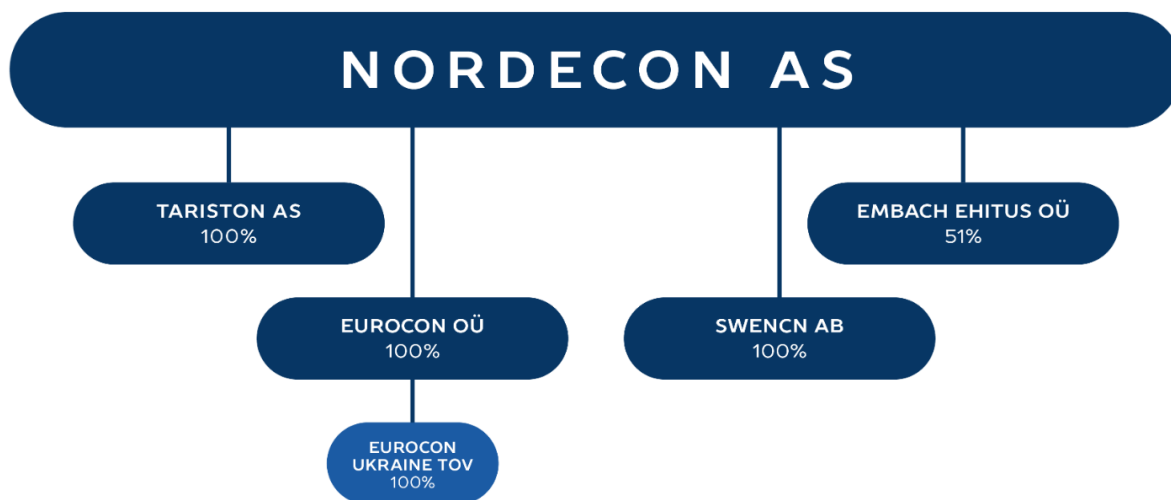
### Korruptsiooni- ja eetikariskid

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



## Kontserni struktuur ja toimunud muudatused

Kontserni struktuur seisuga 31.12.2023 koos osalustega tütar- ja sidusettevõtetes\*



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

### Olulisemad muutused kontserni struktuuris

#### Kaurits OÜ ühendamise Tariston AS-ga

2023. aasta aprilli algul otsustas Nordecon AS alustada kontserni kahe 100%lise tütaretevõtte, Tariston AS ja Kaurits OÜ, ühendamist. Mõlemad ettevõtte on pikaajaliselt ja edukalt tegutsenud taristuehituse valdkonnas. Ühendamise käigus viidi lõpule strateegiline plaan konsolideerida kontserni kõik taristuehituse ressursid, kompetentsid ja äritegevus ühte ettevõttesse. Ühinemine viidi lõpule 07.07.2023.

#### Nordecon Betoon OÜ osaluse müük

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



## Kontserni äritegevuse korraldus Eestis ja välisriikides

### Toimunud muudatused äritegevuses Eestis

Võrreldes eelmiste aastatega ei toimunud aruandeaastal kontserni äritegevuses Eestis muudatusi. Kontserni tütarettevõtte Nordecon Betoon OÜ müük 2023. aasta detsembri algul ei mõjuta oluliselt kontserni aruandeaasta äritegevust. 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 tütarettevõtete valdusettevõtteks. Lisaks emaettevõttele osutasid põhitegevusena ehituse projektijuhtimisteenust ka tütarettevõtted Tariston AS, Embach Ehitus OÜ ning Nordecon Betoon OÜ.

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

Uusi tegevussegmente Eestis aruandeperioodil ei lisandunud.

### Toimunud muudatused äritegevuses välisriikides

#### Ukraina

Venemaa sõjaline sissetung Ukrainasse 24. veebruaril 2022 on mõjutanud oluliselt kontserni tütarettevõtte Eurocon Ukraine TOV äritegevust, samas on 2023. aastal taastunud kontserni äritegevuse maht Ukrainas sõjaeelsele tasemele. Eurocon Ukraine tegevus ei oma olulist mõju kontserni müügitulule, kasumile ja varadele. Kontsernil on investeeringud kahes Ukrainas asuvas kinnisvaraprojektis, kus arendustegevuse algus on sõja tõttu edasi lükkunud. Kinnistud ei ole saanud sõjategevuses kahjustada ning kontsernil on territoriaalne kontroll kinnistute üle.

#### Soome

Kontserni tütarettevõtte Nordecon Betoon OÜ koos Soomes registreeritud tütarettevõttega NOBE Rakennus Oy jätkas alltöövõtu korras betoonitööde teostamist Soomes. Majanduslangus Soomes mõjutas ka kontserni tegevust, tegevusmahud langesid 2023. aastal võrreldes eelmise aastaga oluliselt.

#### Rootsi

Võrreldes 2022. aasta lõpuga ei toimunud aruandeaasta kontserni äritegevuses Rootsis muudatusi. Seisuga 31.12.2023 ei ole Swencn AB-l projekte töös, kuid otsitakse uusi võimalusi, et Rootsi turul edasi tegutseda



## Majandustegevus geograafiliste turgude lõikes

Väljaspool Eestit teenitud müügitulu, mis koosneb olulises osas kontserni Ukraina ja Soome tegevusmahtudest, moodustas 2023. aastal ligikaudu 3% kogu müügitulust. Vaatamata jätkuvalle sõjaolukorrale on tegevusmahud Ukrainas kasvanud. Aruandeaastal lõpetati ning anti tellijale üle Ovrutši linna moodullasteaia I ja II etapi ehitustööd koos varjumiskohaga ning jätkub alajaamade rekonstrueerimine koos turvarajatiste rajamisega. Soome müügitulu, mis koosneb peamiselt betooni alltöövõtudest, on vähenenud. Müügitulu puudus Rootsis, aruandeperioodil ei olnud töös ühtegi ehituslepingut. Lätis ja Leedus tegutseb kontsern projektipõhiselt, aruandeaastal oli Leedu osakaal alla 1% ning Lätis müügitulu puudus.

	2023	2022	2021
Eesti	97%	96%	94%
Ukraina	2%	0%	2%
Soome	1%	2%	3%
Leedu	0%	1%	0%
Läti	0%	1%	1%

## 2023. aasta majandustegevus tegevusvaldkondade lõikes

### Segmentide müügitulu

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

Kontserni 2023. aasta müügitulu moodustas 278 382 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aastaga, mil vastav näitaja oli 322 860 tuhat eurot, vähenes müügitulu ligikaudu 14%. 2023. aastal oli müügitulu hoonete ja rajatiste segmendis vastavalt 211 082 ja 67 233 tuhat eurot. Aasta tagasi olid vastavad näitajad 260 585 ja 62 048 tuhat eurot (vt Lisa 8). Müügitulu üldine vähenemine on ootuspärane ning on tingitud ehitusmahtude langusest turul, hoonete segmendi maht on vähenenud 19%, kuid rajatiste segmendi müügitulu on suurenenud 8%. Kuigi kontsern oli aruandeaastal uute lepingute sõlmimisel edukas, siis olulist mõju need aruandeperioodi müügitulule veel ei avaldanud. Põhiliselt tööjõu hinnakallinemisest tingitud jätkuvalt kõrge ehitushind koos kõrgete intressimäärade ja madala nõudlusega on põhjustanud arendusprojektide alustamise edasilükkumise. Pakkumuse esitamise ja lepingu sõlmimise vaheline aeg võib olla mitmeid kuid pikk ja seda ka avaliku sektori hangete puhul, mis on mõjutanud ka kontserni müügitulu aruandeaastal. Rajatiste segmendi ühe peamise tellija, Transpordiameti, poolsed investeeringud on oluliselt vähenenud ning segmendi müügitulu kasv toetub peamiselt taastuvenergia projektidele ning Rail Baltica ehituse hoogustumisele.

Tegevussegmentid*	2023	2022	2021
Hooned	76%	81%	75%
Rajatised	24%	19%	25%

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



## Segmendisisene müügitulu

Hoonete ehituse segmendis on jätkuvalt suurima osakaaluga ühiskondlike hoonete alamsegment, kus müügitulu on jäänud sisuliselt eelmise majandusaasta müügitulu tasemele. Teistes alamsegmentides on toimunud oluline müügitulu langus, millest suurim on tööstus- ja laohoonete alamsegmentis, 40%, ärihoonete ning korterelamute alamsegmenti müügitulu vähenemine oli vastavalt 21% ja 22%.

Ühiskondlike hoonete alamsegmenti aruandeperioodi suuremad objektid olid: Kaitsepolitseiameti peahoone ehitus Tallinnas, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse ladude ja seonduvate välisvõrkude projekteerimine ning ehitamine Harjumaal, Viljandis asuva Karlssoni lastaia hoone ja territooriumi ning Viljandi päästekomando ehitamine. Aruandeaastal lõpetati ligikaudu kolm aastat kestnud Tartu Ülikooli Kliinikumi Maarjamõisa meditsiinilinnaku III etapi juurdeehitus.

Korterelamute alamsegmenti tulu koosneb valdavalt kolmandatele osapooltele ehitatavatest korterelamutest. Neist suuremahulisemad on Tallinna lähiümbrusesse rajatava Luccaranna ning Kastanikodu elurajoonide projekteerimine ja ehitamine. Omaarenduste müügitulu moodustas aruandeaastal 10 273 tuhat eurot (2022: 11 459 tuhat eurot). Kontsern jätkab Tartus Mõisavahe Kodu (<https://moisavahe.ee>) elurajooni ja kesklinna vahetus läheduses, jõe kaldal asuva Emajõe Residents (<https://emajoeresidents.ee>) arendusega. Jätkub Pärnus asuva Seileri Kvartali projekteerimine ning ehituse ettevalmistus (<https://seileri.ee>). Arendades jätkuvalt oma kinnisvara, jälgib kontsern tähelepanelikult võimalikke riske elamuarenduse turul.

Ärihoonete suuremateks töös olevateks objektideks olid Tallinnas, Vektori äri- ja eluhoonekompleksi, Ahtri 4 ning Kopli 68A büroohoonete ehitamine, Tartus, Kandikülas asuva Männiku ärihoone projekteerimine ja ehitamine ning Kambja vallas Icosagen AS-i bioloogiliste ravimite tehase ehitamine.

Tööstus- ja laohoonete alamsegmenti suurimad töös olevad objektid olid E-Piima Paidesse ehitatav tehasekompleks, Harju Elekter AS-i tootmis- ja büroohoone ehitamine Tallinna lähedal Hүүrus ning büroo- ja tootmishoone ehitamine Maardus.

### Müügitulu jaotus hoonete segmendis

	2023	2022	2021
Ühiskondlikud hooned	37%	30%	28%
Korterelamud	27%	28%	29%
Ärihooned	23%	24%	29%
Tööstus- ja laohooned	13%	18%	14%

Rajatiste segmenti käivet mõjutab enim teedeehituse- ja hoolduse alamsegment, mille mahud on eelmise aastaga võrreldes vähenenud ligikaudu 17%. Märkimisväärse osa alamsegmenti käibest moodustavad Rail Baltica Tagadi ökodukti ja Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa maanteel asuva Neanurme–Pikknurme 2+1 teelõigu ehitamine Jõgeva maakonnas ning Harjumaal Hageri–Kohila teelõigu rekonstrueerimine. Jätkub Järva maakonna teehooldelepingu täitmine.

Võrreldes eelmise aastaga on oluliselt suurem muude rajatiste müügitulu maht ja ka osakaal. Alamsegmenti müügitulu koosneb olulisel osal kahe, Tootsi-Sopi ning Aidu, tuulepargi ehitusest Eestis. Keskkonnaehituse müügitulu koosneb Erra jõe ja Kiviõli kraavi jääkreostuse ohustamise projekteerimisest ja ehitusest.

### Müügitulu jaotus rajatiste segmendis

	2023	2022	2021
Teedeehitus ja –hooldus	63%	78%	87%
Muud rajatised	30%	20%	10%
Inseneriehitus (sh vesiehitus)	0%	2%	0%
Keskkonnaehitus	7%	0%	3%



## Finantstulemuste kokkuvõte

### Kontserni kasum

Keerulistes turutingimustes on kontserni kasumlikkus paranenud. Nordeconi kontserni brutokasum oli 2023. aastal 10 326 tuhat eurot (2022: 8 495 tuhat eurot) ning brutokasumlikkus 3,7% (2022: 2,6%). Aasta võrdluses on kasumlikkus paranenud mõlemas segmendis, IV kvartalis jäi hoonete segmendi tulemus võrreldes eelmise aasta sama perioodiga tagasihoidlikumaks. Hoonete segmendi 2023. aasta brutomarginaal oli 4,4% ning IV kvartalis 3,2% (2022. aasta 4,1%, IV kvartal 6,7%) ning rajatiste segmendis vastavalt 3,1% ja -2,8% (2022. aastal -2,4% ja IV kvartal -12,1%). Olulist positiivset mõju kasumlikkusele avaldab 2022. aastal alustatud ning 2023. aasta I poolaastal lõpule viidud kontserni rajatiste valdkonna reorganiseerimine. Läbi dubleerivate tegevuste kaotamise on muudetud ressursside kasutamine efektiivsemaks ning seeläbi parandatud kasumlikkust. Viimaste aastate hüppelise ehitushinna tõusu tõttu saadi ühekordset kahjumit 2019 aastal sõlmitud pikaajalisest hoonete segmendi lepingust.

Kontserni üldhalduskulud moodustasid 2023. aastal 8 915 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aastaga on üldhalduskulud suurenenud 22% (2022: 7 287 tuhat eurot), kulude kasv tuleneb tööjõukulude suurenemisest ning ostetud teenuste ja kaupade üldisest kallinemisest (v.t Lisa 11). 12 kuu libisev üldhalduskulude osakaal müügitulust moodustas 3,2% (2022: 2,3%).

Kontserni ärikasumiks kujunes 2023. aastal 556 tuhat eurot (2022: 2 305 tuhat eurot). Kulumiga korrigeeritud rahavooline ärikasum (EBITDA) moodustas 3 938 tuhat eurot, EBITDA määr müügitulust oli 1,4% (2022: 5 766 tuhat eurot ja 1,8%). Võrreldava, 2022. aasta ärikasumit mõjutas Swencn AB saneerimiskava täitmisest tekkinud muu äritulu summas 1 560 tuhat eurot.

Aruandeaasta finantstulud ja -kulud kokku moodustasid 2 096 tuhat eurot (2022: -3 482 tuhat eurot). Olulisem mõju finantstuludele oli kontserni tütarettevõtte Nordecon Betoon OÜ müük. Lisaks mõjutab finantstulusid ja -kulusid valuutakurside muutused kontserni välisturgudel, eelkõige Ukrainas (v.t Finantsriskid). 2023. aastal nõrgenes UAH kurss euro suhtes ligikaudu 8%. Kontserni Ukrainas asuvatele tütarettevõtetele tähendas see eurodes saadud laenu ümberhindamist kohalikku valuutasse ning sealt tekkivat täiendavat kursikahjumit summas 480 tuhat eurot (2022: kahjum 1 416 tuhat eurot). Võrreldaval 2022. aastal mõjutas finantskulusid ka Ukrainas asuvale sidusettevõttele V.I. Center TOV antud laenu allahindlus summas 825 tuhat eurot. Nii kursikahjumi kui ka laenu allahindluse puhul ei ole tegemist rahavoolise kahjumiga.

Kontserni puhaskasumiks kujunes 2 056 tuhat eurot (2022: kahjum 1 441 tuhat eurot), millest kontserni emaettevõtte Nordecon AS aktsionäridele kuuluv puhaskasumi osa moodustas -942 tuhat eurot (2022: kahjum 3 650 tuhat eurot).

### Kontserni rahavood

2023. aasta äritegevuse netorahavoog moodustas 12 877 tuhat eurot (2022: 3 466 tuhat eurot). Oluliselt mõjutab rahavoogusid jätkuvalt ettemaksete puudumine nii riigi- kui ka eratellijate lepingutes, kus samaaegselt tuleb ise tasuda ettemakseid allhankijatele ja materjalide soetamisel. Rahavoogu vähendavad ka ehitusperioodil väljastatud arvetest kinnipeetud summad, mis vabastatakse tellijate poolt alles ehitusperioodi lõpus. Kinnipeetud summad on vahemikus 5-10% lepingu mahust.

Investeeringustegevuse rahavoog oli 2023. aastal -1 348 tuhat eurot (2022: 21 tuhat eurot). Põhivarasse investeeriti kokku 362 tuhat eurot (2022: 810 tuhat eurot) ning materiaalse põhivara müügist laekus 431 tuhat eurot (2022: 816 tuhat eurot). Antud laenud moodustasid 531 tuhat eurot (2022: 25 tuhat eurot). Tütarettevõtte Nordecon Betoon OÜ müügist laekus 9 050 tuhat eurot ning müügiga seotud raha väljaminek kontserni bilansist moodustas 10 030 tuhat eurot, tehingu netomõju kontserni rahavoo aruandes on -970 tuhat eurot.

Finantseerimistegevuse rahavoog oli 2023. aastal -6 874 tuhat eurot (2022: -5 259 tuhat eurot). Finantseerimistegevuse rahavoogu mõjutavad enim laenu- ja rendimaksud. Saadud laenud moodustasid kokku 1 197 tuhat eurot, mis koosneb arvelduskrediidi ning arenduslaenude kasutamisest (2022: 4 581 tuhat eurot). Saadud laenude tagasimakseid oli kokku 2 291 tuhat eurot (2022: 4 879 tuhat eurot). Tegemist on pikaajaliste investeerimis- ja arenduslaenude graafikujärgsete tagasimaksetega. Rendimaksud moodustasid 3 060 tuhat eurot (2022: 3 481 tuhat eurot). Dividende maksti 2023. aastal 1 494 tuhat eurot (2022: 488 tuhat eurot).

Seisuga 31.12.2023 moodustasid kontserni raha ja raha ekvivalendid 11 892 tuhat eurot (31.12.2022: 7 238 tuhat eurot). Kontserni juhtkond on kommenteerinud likviidsusriske tegevusaruande peatükis „Peamiste riskide kirjeldus“.



## Olulisemad suhtarvud ja näitajad

Suhtarv / näitaja	2023	2022	2021
Müügitulu, tuhat eurot	278 382	322 860	288 534
Müügitulu muutus	-13,8%	11,9%	-2,5%
Puhaskasum (kahjum), tuhat eurot	2 056	-1 441	-5 506
Puhaskasum (kahjum) emaettevõtte aktsionäridele, tuhat eurot	-942	-3 650	-6 310
Keskmine aktsiate arv, tk	31 528 585	31 528 585	31 528 585
Puhaskasum(kahjum) aktsia kohta (EPS), eurot	-0,03	-0,12	-0,20
Üldhalduskulude määr müügitulust	3,2%	2,3%	2,1%
EBITDA, tuhat eurot	3 938	5 766	-797
EBITDA määr müügitulust	1,4%	1,8%	-0,3%
Brutokasumi määr müügitulust	3,7%	2,6%	1,4%
Ärikasumi (kahjumi) määr müügitulust	0,2%	0,7%	-1,5%
Ärikasumi (kahjumi) määr ilma varamüügi kasumita	0,1%	0,6%	-1,6%
Puhaskasumi (kahjumi) määr müügitulust	0,7%	-0,4%	-1,9%
Investeeritud kapitali tootlus	8,0%	-0,5%	-6,5%
Omakapitali tootlus	8,3%	-5,2%	-16,8%
Omakapitali osakaal	18,7%	19,8%	20,8%
Vara tootlus	1,6%	-1,1%	-4,1%
Finantsvõimendus	16,6%	32,0%	28,3%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,95	0,88	0,94
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Ehituslepingute teostamata tööd, tuhat eurot	216 732	149 799	266 856

Müügitulu muutus = (Aruandeperioodi müügitulu/Eelmise perioodi müügitulu) – 1\*100

Puhaskasum aktsia kohta (EPS) = Emaettevõtte aktsionäride osa puhaskasumist/Kaalutud keskmine aktsiate arv

Üldhalduskulude määr müügitulust = (Üldhalduskulud / Müügitulu)\*100

EBITDA = Ärikasum + Kulum + Firmaväärtuse allahindlused

EBITDA määr müügitulust = (EBITDA / Müügitulu)\*100

Brutokasumi määr müügitulust = (Brutokasum / Müügitulu)\*100

Ärikasumi määr müügitulust = (Ärikasum / Müügitulu)\*100

Ärikasumi määr ilma varamüügi kasumita = ((Ärikasum – Põhivara müügikasum – Kinnisvara müügikasum) / Müügitulu)\*100

Puhaskasumi määr müügitulust = (Perioodi puhaskasum / Müügitulu)\*100

Investeeritud kapitali tootlus = ((Kasum enne tulumaksustamist + intressikulud) / Perioodi keskmine (Intressi kandvad kohustused + omakapital))\*100

Omakapitali tootlus = (Aruandeperioodi puhaskasum / Perioodi keskmine omakapital kokku)\*100

Omakapitali osakaal = (Omakapital kokku / Kohustused ja omakapital kokku)\*100

Vara tootlus = (Aruandeperioodi puhaskasum / Perioodi keskmine vara kokku)\*100

Finantsvõimendus = ((Intressikandvad kohustused – Raha ja raha ekvivalendid) / (Intressikandvad kohustused + Omakapital))\*100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = Käibevara kokku / Lühiajalised kohustused kokku



## Ehituslepingute teostamata tööde mahud

Kontserni ettevõtete poolt sõlmitud ehituslepingute teostamata tööde maht seisuga 31.12.2023 oli 216 732 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aastaga on teostamata tööde maht suurenenud ligikaudu 45%. 2023. aastal sõlmiti uusi lepinguid kokku 276 901 tuhande euro väärtuses, seal hulgas IV kvartalis 85 575 tuhat eurot (ei sisalda 2023. aasta detsembri algul müüdnud Nordecon Betoon OÜ 2023. aasta sõlmitud lepinguid). 2022. aastal vastavalt 163 498 ja 25 381 tuhat eurot.

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Ehituslepingute teostamata tööde mahud, tuhat eurot	216 732	149 799	266 856

Tööde portfelli jaotuse osas kahe põhisegmendi vahel on veelgi suurenenud hoonete segmendi maht, mis moodustab 96% teostamata tööde portfelist, rajatised moodustavad 4% (31.12.2022: vastavalt 88% ja 12%). Võrreldes seisuga 31.12.2022 on hoonete segmendi tööde portfelli suurenenud 58% ning rajatise segmendi teostamata tööde portfelli vähenenud 47%. Oluliselt on vähenenud Transpordiameti investeeringute maht, mis avaldab otseselt mõju ka kontserni rajatiste segmendi tööde portfelli mahtudele. Suurenenud on Rail Baltica hangete maht, mis tasandab osaliselt Transpordiameti investeeringute vähenemise. Kui avaliku sektori investeeringute mahud hoonete segmendis tervikuna on samuti vähenenud, siis teadaolevalt suurenevad investeeringud riigikaitserajatistesse, kus kontsern on senini olnud väga edukas.

IV kvartalis sõlmitud lepingutest moodustasid olulise mahu hoonete segmendi tööd, millest suuremahulisemad olid:

- Tallinnas, Ahtri 6 rajatava LEED Gold keskkonnasertifikaadile vastava Golden Gate büroohoone projekteerimine ja ehitamine, maksumusega ligikaudu 23 500 tuhat eurot.
- Tartumaal, Tartu vallas, Raadi alevikus, Nõlvakaare 4 asuva kaubandushoone projekteerimine ja ehitamine, maksumusega ligikaudu 4 900 tuhat eurot.
- Tallinnas, Vesilennuki 12 rajatava Loodusmaja ehitamine, maksumusega ligikaudu 54 300 tuhat eurot.

Vaatamata teostamata tööde portfelli kasvule prognoosib kontserni juhtkond 2024. aastal tegevusmahtude vähenemist võrreldes 2023. aastaga, mille peamiseks mõjutajaks on tütarettevõtte Nordecon Betoon OÜ müügiga kaasnev müügitulu vähenemine. Materjalide ja energiakandjate hinnatõusust ja tööjõukulude kasvust tingitud sisendhindade kasv avaldab jätkuvalt survet kasumimarginaalile. Kontserni juhtkond on äärmiselt tihedas konkurentsiolekorras vältinud põhjendamata riskide võtmist, mis võiksid lepingute täitmisel suure tõenäosusega realiseeruda ettevõttele negatiivselt. Fookuses on kontserni püsikulude juhtimine ning aktiivne töö ettevalmistuse ja projekteerimise valdkonnas, et realiseerida oma erialaseid konkurentsieeliseid.





## Töötajad

### Töötajad ja tööjõukulud

2023. aastal töötas kontserni emaettevõttes ja tütarettevõtetes kokku keskmiselt 558 inimest, kellest inseneritehniline personal (ITP) moodustas 374 inimest. Võrreldes eelmise aastaga on töötajate arv vähenenud ca 15%. Töötajate arvu vähenemist kontsernis mõjutab kontserni taristuehituse valdkonna restruktureerimine ning Nordecon Betoon OÜ müük 2023. aasta detsembri algul.

### Töötajate keskmine arv kontserni ettevõtetes (ema- ja tütarettevõtted):

	2023	2022	2021
ITP	374	432	434
Töölised	184	226	251
<b>Keskmine kokku</b>	<b>558</b>	<b>658</b>	<b>685</b>

Kontserni 2023. aasta tööjõukulud koos kõikide maksudega moodustasid 27 145 tuhat eurot, eelmisel majandusaastal olid tööjõukulud 27 248 tuhat eurot. Jätkuva üldise palgatõusu surve tingimustes on tööjõukulud jäänud töötajate arvu vähenedes eelmise aastaga võrreldavale tasemele.

Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud moodustasid 2023. aastal 179 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 59 tuhat eurot (2022: vastavalt 150 tuhat eurot ja 50 tuhat eurot).

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud moodustasid 2023. aastal 775 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 255 tuhat eurot (2022: vastavalt 417 tuhat eurot ja 138 tuhat eurot). Tasud sisaldavad juhatuse liikme teenistuselepingu lõpetamise tasusid summas 222 tuhat eurot (2022: 0 eurot), millele lisandus sotsiaalmaks 73 tuhat eurot.

### Töö tootlikkuse mõõtmine

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

	2023	2022	2021
Töötajate nominaaltootlikkus (libisev), tuhat eurot	499,3	490,4	420,8
Muutus võrreldava perioodi suhtes, %	1,8%	16,5%	-0,5%
Tööjõukulude nominaaltootlikkus (libisev), eurot	10,3	11,8	11,5
Muutus võrreldava perioodi suhtes, %	-13,4%	2,9%	5,5%

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

Kontserni aruandeaasta töötajate nominaaltootlikkus suurenes võrreldes eelmise aastaga, suurenemise põhjuseks on peamiselt töötajate arvu vähenemine. Müügitulu langus on põhjustanud tööjõukulude nominaaltootlikkuse vähenemise.



## Aksia ja aktsionärid

### Aksiainformatsioon

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

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

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

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

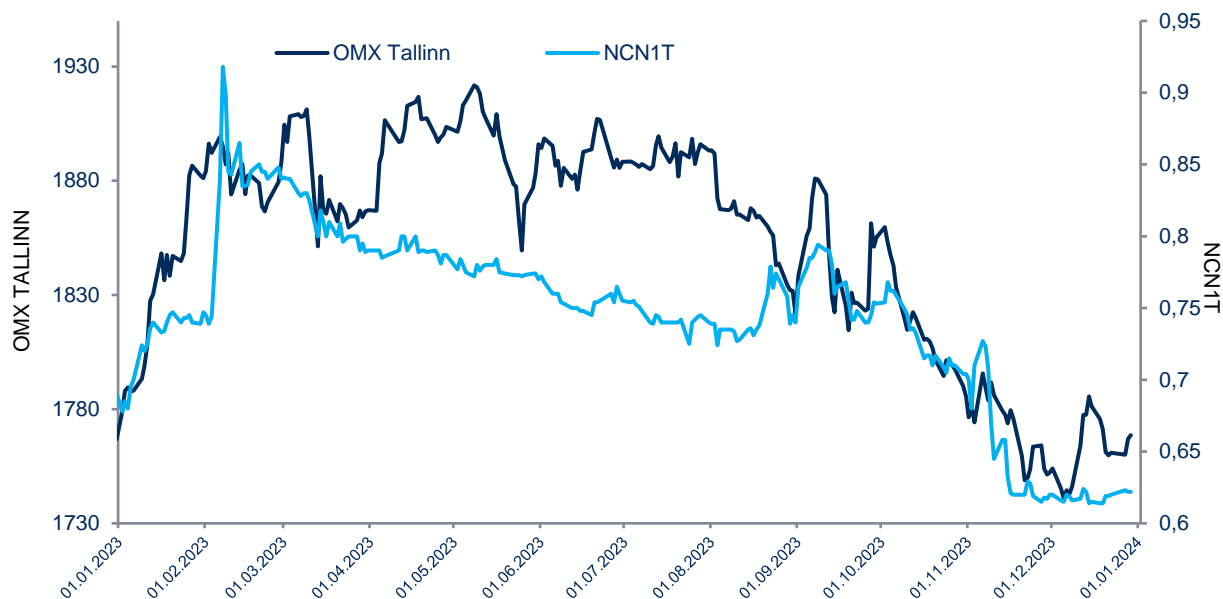
### Nordecon AS aktsia hinna ja tehingute mahtude dünaamika 2023. aastal

Aktisahinna liikumine eurodes/tulpdiagrammil tehingute päevakäibed tuhandetes eurodes





## Aktsiahinna muutumine võrreldes peamise võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2023. aastal



Indeks/aktsia	01.01.2023*	31.12.2023	+/-
OMX Tallinn	1 766,73	1 768,56	+0,1
NCN1T	0,69 EUR	0,62 EUR	-9,86

\* Nasdaq Tallinna börsi poolt kasutatav sulgemishind seisuga 31.12.2022

## Aktsiatega kauplemise koondtulemused

### Väärtpaberi kauplemisajalugu (EUR)

Hind	2023	2022	2021
Avamishind	0,69	1,21	1,15
Kõrgeim	0,93	1,29	1,84
Madalaim	0,61	0,65	1,08
Viimane sulgemishind	0,62	0,69	1,20
Kaubeldud aktsiaid (tk)	1 749 055	2 599 303	7 037 117
Käive, mln	1,30	2,40	9,32
Noteeritud aktsiate arv (31.12), tuhat tükki	32 375	32 375	32 375
Turuväärtus (31.12), mln	20,14	22,34	38,85

## Aktsionäride struktuur

### Nordecon AS suurimad aktsionärid seisuga 31.12.2023:

Aktsionär	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
AS Nordic Contractors	16 563 145	51,16
Lüksusjaht AS	4 322 342	13,35
Toomas Luman	763 200	2,36
Olegs Radcenko	574 200	1,77
Lembit Talpsepp	374 500	1,16
Nõmme Erahariduse SA	370 370	1,14
SEB Pank AS kliendid	300 000	0,93
OÜ Alar Invest	255 000	0,79
Genadi Bulatov	250 600	0,77
Endel Palla	200 000	0,62



#### Nordecon AS aktsionäride struktuur seisuga 31.12.2023:

	Aktsionäride arv (tk)	Osalus (%)
Aktsionärid osalusega > 5%	2	64,51
Aktsionärid osalusega 1%-5%	4	6,43
Aktsionärid osalusega < 1%	6 660	26,44
Omaaktsiad	1	2,62
<b>Kokku</b>	<b>6 667</b>	<b>100</b>

#### Nordecon AS nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad seisuga 31.12.2023:

Nõukogu		Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Toomas Luman (AS Nordic Contractors, OÜ Luman ja Pojad)*	Nõukogu esimees	17 471 345	53,96
Andri Hõbemägi	Nõukogu liige	50 000	0,15
Vello Kahro	Nõukogu liige	10 000	0,03
Sandor Liive	Nõukogu liige	0	0,00
Andre Luman	Nõukogu liige	25 000	0,08
<b>Kokku</b>		<b>17 556 345</b>	<b>54,22</b>

\* Eraisiku poolt kontrollitud ettevõtted

#### Nordecon AS juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad seisuga 31.12.2023:

Juhatus		Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Maret Tambek	Juhatusesimehe kohusetäitja	0	0,00
Priit Luman	Juhatusesimees	7 000	0,02
Tarmo Pohlak	Juhatusesimees	3 942	0,01
<b>Kokku</b>		<b>10 942</b>	<b>0,03</b>



## Juhatus kinnitus ja allkirjad tegevusaruandele

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

Maret Tambek juhatuse esimehe kohusetäitja 08.02.2024

Priit Luman juhatuse liige 08.02.2024

Tarmo Pohlak juhatuse liige 08.02.2024



## Raamatupidamise vahearuanne

### Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

EUR '000	Lisa	31.12.2023	31.12.2022
<b>VARA</b>			
<b>Käibevara</b>			
Raha ja raha ekvivalendid		11 892	7 238
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2	37 010	48 084
Ettemaksed		1 789	6 728
Varud	3	25 879	25 454
<b>Käibevara kokku</b>		<b>76 570</b>	<b>87 504</b>
<b>Põhivara</b>			
Pikaajalised finantsinvesteeringud		76	76
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2	9 113	8 604
Kinnisvarainvesteeringud		5 517	8 347
Materiaalne põhivara		14 292	17 669
Immateriaalne põhivara		14 964	15 134
<b>Põhivara kokku</b>		<b>43 962</b>	<b>49 830</b>
<b>VARA KOKKU</b>		<b>120 532</b>	<b>137 334</b>
<b>KOHUSTUSED</b>			
<b>Lühiajalised kohustused</b>			
Laenukohustused	5,6	10 188	17 193
Võlad hankijatele		39 797	65 144
Muud võlad		9 299	8 324
Ettemaksed		20 602	6 996
Eraldised		1 129	1 288
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>81 015</b>	<b>98 945</b>
<b>Pikaajalised kohustused</b>			
Laenukohustused	5,6	8 563	6 311
Võlad hankijatele		6 011	2 769
Eraldised		2 405	2 049
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>16 979</b>	<b>11 129</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>97 994</b>	<b>110 074</b>
<b>OMAKAPITAL</b>			
Aktsiakapital		14 379	14 379
Omaaktsiad		-660	-660
Ülekurss		635	635
Kohustuslik reservkapital		2 554	2 554
Realiseerumata kursivahed		3 786	3 316
Jaotamata kasum		919	2 691
<b>Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital</b>		<b>21 613</b>	<b>22 915</b>
<b>Mittekontrolliv osalus</b>		<b>925</b>	<b>4 345</b>
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>22 538</b>	<b>27 260</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>120 532</b>	<b>137 334</b>



## Konsolideeritud koondkasumiaruanne

EUR'000	Lisa	IV kv 2023	12k 2023	IV kv 2022	12k 2022
Müügitulu	8, 9	77 998	278 382	83 685	322 860
Müüdnud toodangu, teenuste ja kaupade kulu	10	-76 442	-268 056	-80 454	-314 365
<b>Brutokasum</b>		<b>1 556</b>	<b>10 326</b>	<b>3 231</b>	<b>8 495</b>
Turunduskulud		-153	-715	-177	-490
Üldhalduskulud	11	-2 899	-8 915	-2 148	-7 287
Muud äritulud	12	45	349	129	2 049
Muud ärikulud	12	-277	-489	-70	-462
<b>Ärikasum (kahjum)</b>		<b>-1 728</b>	<b>556</b>	<b>965</b>	<b>2 305</b>
Finantstulud	13	5 219	5 510	84	258
Finantskulud	13	-1 071	-3 414	-1 037	-3 740
<b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>		<b>4 148</b>	<b>2 096</b>	<b>-953</b>	<b>-3 482</b>
<b>Maksustamiseelne kasum (-kahjum)</b>		<b>2 420</b>	<b>2 652</b>	<b>12</b>	<b>-1 177</b>
Tulumaks		0	-596	-64	-264
<b>Puhaskasum (-kahjum)</b>		<b>2 420</b>	<b>2 056</b>	<b>-52</b>	<b>-1 441</b>
<b>Muu koondkasum (-kahjum):</b>					
<b>Tulevikus ümber klassifitseeritavad kirjed puhaskasumisse või -kahjumisse</b>					
Realiseerumata kursivahed		518	470	606	1 368
<b>Kokku muu koondkasum (-kahjum)</b>		<b>518</b>	<b>470</b>	<b>606</b>	<b>1 368</b>
<b>KOKKU KOONDKASUM (-KAHJUM)</b>		<b>2 938</b>	<b>2 526</b>	<b>554</b>	<b>-73</b>
<b>Puhaskasum (-kahjum):</b>					
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa		1 510	-942	-998	-3 650
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		910	2 998	946	2 209
<b>Kokku puhaskasum (-kahjum)</b>		<b>2 420</b>	<b>2 056</b>	<b>-52</b>	<b>-1 441</b>
<b>Koondkasum (-kahjum):</b>					
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa		2 028	-472	-392	-2 282
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		910	2 998	946	2 209
<b>Kokku koondkasum (-kahjum)</b>		<b>2 938</b>	<b>2 526</b>	<b>554</b>	<b>-73</b>
<b>Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta</b>					
<b>emaettevõtte aktsionäridele:</b>					
Tavapuhaskasum/- kahjum aktsia kohta eurodes	7	0,05	-0,03	-0,03	-0,12
Lahustatud puhaskasum/-kahjum aktsia kohta eurodes	7	0,05	-0,03	-0,03	-0,12



## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

EUR'000	Lisa	12k 2023	12k 2022
<b>Rahavood äritegevusest</b>			
Laekumised ostjatelt <sup>1</sup>		345 372	390 195
Maksud hankijatele <sup>2</sup>		-294 828	-351 483
Makstud käibemaks		-12 337	-8 880
Maksud töötajatele ja töötajate eest		-24 715	-26 075
Makstud tulumaks		-615	-291
<b>Netorahavoog äritegevusest</b>		<b>12 877</b>	<b>3 466</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>			
Materiaalse põhivara soetamine		-362	-688
Immateriaalse põhivara soetamine		0	-122
Materiaalse põhivara müük	4	431	816
Tütarettevõtte müük, neto rahavoog		-970	0
Antud laenud		-531	-25
Antud laenude laekumised		22	25
Saadud dividendid		12	6
Saadud intressid		50	9
<b>Netorahavoog investeerimistegevusest</b>		<b>-1 348</b>	<b>21</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>			
Saadud laenud		1 197	4 581
Saadud laenude tagasimaksud		-2 291	-4 879
Rendimaksud		-3 060	-3 481
Makstud intressid		-1 232	-984
Makstud dividendid		-1 494	-488
Muud maksud		6	-8
<b>Netorahavoog finantseerimistegevusest</b>		<b>-6 874</b>	<b>-5 259</b>
<b>Rahavoog kokku</b>		<b>4 655</b>	<b>-1 772</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul</b>		<b>7 238</b>	<b>9 031</b>
Valuutakursimuutused		-1	-21
Raha jäägi muutus		4 655	-1 772
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul</b>		<b>11 892</b>	<b>7 238</b>

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

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





## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

EUR`000	Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital							Mitte-kontrolliv osalus	Kokku
	Aktσια-kapital	Oma-aktsiad	Reserv-kapital	Üle-kurs	Realiseerumata kursivahed	Jaotamata kasum	Kokku		
<b>Saldo seisuga 31.12.2021</b>	<b>14 379</b>	<b>-660</b>	<b>2 554</b>	<b>635</b>	<b>1 948</b>	<b>6 341</b>	<b>25 197</b>	<b>2 929</b>	<b>28 126</b>
Perioodi kahjum	0	0	0	0	0	-3 650	-3 650	2 209	-1 441
Muu koondkasum	0	0	0	0	1 368	0	1 368	0	1 368
<b>Tehingud omanikega</b>									
Väljamakstud dividendid	0	0	0	0	0	0	0	-793	-793
<b>Tehingud omanikega kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-793</b>	<b>-793</b>
<b>Saldo seisuga 31.12.2022</b>	<b>14 379</b>	<b>-660</b>	<b>2 554</b>	<b>635</b>	<b>3 316</b>	<b>2 691</b>	<b>22 915</b>	<b>4 345</b>	<b>27 260</b>
Perioodi kasum	0	0	0	0	0	-942	-942	2 998	2 056
Muu koondkasum	0	0	0	0	470	0	470	0	470
Tütaretevõtte müügiga seotud vähemusosaluse muutus	0	0	0	0	0	0	0	-4 915	-4 915
Muud liikumised	0	0	0	0	0	-830	-830	0	-830
<b>Tehingud omanikega</b>									
Väljamakstud dividendid	0	0	0	0	0	0	0	-1 503	-1 503
<b>Tehingud omanikega kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 503</b>	<b>-1 503</b>
<b>Saldo seisuga 31.12.2023</b>	<b>14 379</b>	<b>-660</b>	<b>2 554</b>	<b>635</b>	<b>3 786</b>	<b>919</b>	<b>21 613</b>	<b>925</b>	<b>22 538</b>



## Raamatupidamise vahearuaande lisad

### LISA 1. Arvestus- ja aruandluspõhimõtted

Nordecon AS on Eestis registreeritud äriühing, mille aadress on Toompuiestee 35, 10149 Tallinn, Eesti. Nordecon AS-i enamusaktsionär on 51,16% suuruse osalusega AS Nordic Contractors, kes on Nordeconi kontserni kontrolliv ettevõtte. Nordecon AS-i aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinna börsil alates 2006. aasta 18. maist.

Seisuga 31.12.2023 koostatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvahelise finantsarvestuse standardiga (IFRS) IAS 34 "Vahearuaanded" nagu see on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Vahearuanne ei sisalda kogu informatsiooni, mis on vajalik raamatupidamise aastaaruande esitamiseks ning seda tuleb lugeda koos kontserni viimase avalikustatud aastaaruandega seisuga 31.12.2022.

Juhatuse hinnangul kajastab Nordecon AS-i 2023. aasta IV kvartali ja 12 kuu vahearuanne õigesti ja õiglaselt kontserni majandustulemust. Konsolideeritud aruandesse hõlmatud emaettevõtte ning tütarettevõtted on jätkuvalt tegevsevad. Käesolev vahearuanne ei ole auditeeritud ega muul moel kontrollitud audiitorite poolt ja sisaldab ainult kontserni konsolideeritud aruandeid.

### LISA 2. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

EUR`000	Lisa	31.12.2023	31.12.2022
<b>Lühiajaline osa</b>			
Nõuded ostjate vastu		28 053	31 882
Garantiinõuded teostusperioodil		3 042	6 501
Nõuded seotud osapoolte vastu		262	373
Muud lühiajalised nõuded		217	147
<b>Kokku nõuded ja antud laenud</b>		<b>31 574</b>	<b>38 903</b>
Nõuded tellijatele ehituslepingutest		5 436	9 181
<b>Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded</b>		<b>37 010</b>	<b>48 084</b>

EUR`000	Lisa	31.12.2023	31.12.2022
<b>Pikaajaline osa</b>			
Antud laenud seotud osapooltele	14	8 146	7 899
Nõuded seotud osapoolte vastu		172	235
Muud pikaajalised nõuded		795	470
<b>Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded</b>		<b>9 113</b>	<b>8 604</b>

### LISA 3. Varud

EUR`000	31.12.2023	31.12.2022
Tooraine ja materjal	5 749	4 228
Lõpetamata toodang	10 440	10 793
Müügiks olevad korterid	223	223
Arendustegevuseks ostetud kinnistud ja ettevalmistuskulud	9 467	10 210
<b>Kokku varud</b>	<b>25 879</b>	<b>25 454</b>



## LISA 4. Materiaalne ja immateriaalne põhivara

### Materiaalne põhivara

2023. aastal soetati uut põhivara kokku 3 059 tuhat euro väärtuses (2022: 4 642 tuhat eurot). Tegemist on kontserni põhitegevuseks vajaminevate seadmete ja ehitusmasinate soetamisega.

Põhivara müüdi kokku 431 tuhande euro väärtuses (vt rahavoogude aruanne). 2022. aastal müüdi põhivara summas 816 tuhat eurot. Materiaalse põhivara müügitehingutest saadud kasum moodustas 286 tuhat eurot (2022: 458 tuhat eurot) (Lisa 12).

### Immateriaalne põhivara

2023. aasta detsembris müüs Nordecon AS oma osaluse tütarettevõttes Nordecon Betoon OÜ. Tehingu tulemusena vähenes firmaväärtus 181 tuhande euro võrra. Lisainfo tütarettevõtte müügi kohta on toodud tegevusaruande peatükis „Kontserni struktuur ja toimunud muudatused“.

## LISA 5. Laenukohustused

### Lühiajalised laenukohustused:

EUR´000	Lisa	31.12.2023	31.12.2022
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil		2 704	2 625
Rendikohustused	6	2 112	3 096
Lühiajalised pangalaenud		5 372	11 472
<b>Lühiajalised laenukohustused kokku</b>		<b>10 188</b>	<b>17 193</b>

### Pikaajalised laenukohustused:

EUR´000	Lisa	31.12.2023	31.12.2022
Pikaajalised pangalaenud		4 164	0
Rendikohustused	6	4 399	6 311
<b>Pikaajalised laenukohustused kokku</b>		<b>8 563</b>	<b>6 311</b>

## LISA 6. Rendikohustused

EUR´000	31.12.2023	31.12.2022
<b>Rendikohustus aruandeperioodi lõpus</b>	<b>6 511</b>	<b>9 407</b>
sh. maksetähtaeg alla 1 aasta	2 112	3 096
sh. maksetähtaeg 1-5 aastat	4 399	6 311
Alusvaluuta EUR	6 511	9 407
Intressimäär EUR põhistel lepingutel <sup>1</sup>	2,9%-7,2%	2,9%-5,9%
Maksetähtajad	lga kuu	lga kuu

<sup>1</sup> sh ujuva intressimääraga rendilepingud

### Rendikohustuse tagasimaksed

EUR´000	12k 2023	12k 2022
Aruandeperioodil tasutud põhiosamaksed	3 060	3 333
Aruandeperioodil tasutud intressid	430	291



## LISA 7. Puhaskasum aktsia kohta

Tavapuhaskasum aktsia kohta leitakse jagades emaettevõtte aktsionäridele kuuluv aruandeaasta puhaskasum perioodi kaalutud keskmise ringluses olevate aktsiate arvuga. Lahustatud puhaskasum aktsia kohta leitakse jagades aruandeaasta puhaskasumi perioodi kaalutud keskmise ringluses olevate aktsiate arvuga, võttes arvesse ka potentsiaalsete lahustava toimega omakapitaliinstrumentide arvu.

EUR´000	12k 2023	12k 2022
Perioodi puhaskahjum emaettevõtte aktsionäridele	-942	-3 650
Perioodi keskmine aktsiate arv (tuhandetes aktsiates)	31 528	31 528
Tavapuhaskahjum aktsia kohta eurodes	-0,03	-0,12
Lahustatud puhaskahjum aktsia kohta eurodes	-0,03	-0,12

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

## LISA 8. Segmendiaruandlus – tegevussegmendid

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.

Raporteeritavad tegevussegmendid on:

- Hoonete ehitus
- Rajatiste ehitus

Raporteeritavad tegevussegmendid hõlmavad ehitusteenuste osutamist vastavalt hoonete ja rajatiste valdkonnas.

### Segmendiaruannete koostamine

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

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

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

## IV kvartal

EUR´000	Hooned	Rajatised	Kokku
<b>IV kvartal 2023</b>			
Peatöövõtt	63 492	10 703	74 195
Alltöövõtt	251	0	251
Omaarendus	2 356	0	2 356
Teehoole	0	815	815
Rent	0	386	386
Kinnisvara investeeringute ümberhindlus	-30	0	-30
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>66 069</b>	<b>11 904</b>	<b>77 973</b>
<b>Segmenti brutokasum (kahjum)</b>	<b>2 136</b>	<b>-336</b>	<b>1 800</b>



EUR´000	Hooned	Rajatised	Kokku
<b>IV kvartal 2022</b>			
Peatöövõtt	65 707	8 407	74 114
Alltöövõtt	2 669	1 530	4 199
Omaarendus	3 579	0	3 579
Teehoole	0	1 284	1 284
Rent	0	341	341
Kinnisvara investeeringute ümberhindlus	114	0	114
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>72 069</b>	<b>11 562</b>	<b>83 631</b>
<b>Segmendi brutokasum (kahjum)</b>	<b>4 832</b>	<b>-1 401</b>	<b>3 431</b>

## 12 kuud

EUR´000	Hooned	Rajatised	Kokku
<b>12 kuud 2023</b>			
Peatöövõtt	197 003	59 433	256 436
Alltöövõtt	1 336	1 333	2 669
Omaarendus	10 273	0	10 273
Teehoole	0	3 021	3 021
Rent	0	3 446	3 446
Kinnisvara investeeringute müük	2 500	0	2 500
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus	-30	0	-30
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>211 082</b>	<b>67 233</b>	<b>278 315</b>
<b>Segmendi brutokasum</b>	<b>9 225</b>	<b>2 085</b>	<b>11 310</b>

EUR´000	Hooned	Rajatised	Kokku
<b>12 kuud 2022</b>			
Peatöövõtt	241 882	48 479	290 361
Alltöövõtt	6 330	7 816	14 146
Omaarendus	11 459	0	11 459
Teehoole	0	4 465	4 465
Rent	0	1 288	1 288
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus	914	0	914
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>260 585</b>	<b>62 048</b>	<b>322 633</b>
<b>Segmendi brutokasum (kahjum)</b>	<b>10 725</b>	<b>-1 480</b>	<b>9 245</b>

## Segmentide müügitulu seostamine konsolideeritud müügituluga

EUR´000	12k 2023	IV kv 2023	12k 2022	IV kv 2022
Raporteeritavate segmentide müügitulu	278 315	77 973	322 633	83 631
Muu müügitulu	67	25	227	54
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>278 382</b>	<b>77 998</b>	<b>322 860</b>	<b>83 685</b>



## Segmendikasumi seostamine äri- ja maksustamiseelse kasumiga

EUR´000	12k 2023	IV kv 2023	12k 2022	IV kv 2022
Raporteeritavate segmentide kasum	11 310	1 800	9 245	3 431
Raporteeritavate segmentide jagamatu kahjum	-984	-244	-750	-200
<b>Brutokasum kokku</b>	<b>10 326</b>	<b>1 556</b>	<b>8 495</b>	<b>3 231</b>
Jagamata kulud:				
Turunduskulud	-715	-153	-490	-177
Üldhalduskulud	-8 915	-2 899	-7 287	-2 148
Muud äritulud (kulud)	-140	-232	-1 587	59
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>556</b>	<b>-1 728</b>	<b>2 305</b>	<b>965</b>
Finantstulud	5 510	5 219	258	84
Finantskulud	-3 414	-1 071	-3 740	-1 037
<b>Maksustamiseelne kasum (kahjum)</b>	<b>2 652</b>	<b>2 420</b>	<b>-1 177</b>	<b>12</b>

## LISA 9. Segmendiaruandlus – geograafilised segmendid

EUR´000	12k 2023	IV kv 2023	12k 2022	IV kv 2022
Eesti	272 077	74 615	308 982	79 375
Ukraina	4 937	3 131	1 202	433
Soome	1 336	251	6 684	3 024
Leedu	32	1	3 418	853
Läti	0	0	2 574	0
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>278 382</b>	<b>77 998</b>	<b>322 860</b>	<b>83 685</b>

## LISA 10. Müüdnud toodangu, teenuste ja kaupade kulu

EUR´000	12k 2023	12k 2022
Teenus, kaup, materjal	242 977	287 791
Tööjõukulud	22 252	23 609
Kulum	2 343	2 514
Muud kulud	484	451
<b>Kokku müüdnud toodangu, teenuste ja kaupade kulu</b>	<b>268 056</b>	<b>314 365</b>

## LISA 11. Üldhalduskulud

EUR´000	12k 2023	12k 2022
Teenus, kaup, materjal	2 833	2 534
Tööjõukulud	4 825	3 574
Kulum	1 039	947
Muud kulud	218	232
<b>Kokku üldhalduskulud</b>	<b>8 915</b>	<b>7 287</b>

## LISA 12. Muud äritulud ja -kulud

EUR´000	12k 2023	12k 2022
<b>Äritulud</b>		
Kasum materiaalse põhivara müügist	286	458
Muud äritulud	63	1 591
<b>Kokku muud äritulud</b>	<b>349</b>	<b>2 049</b>



EUR´000	12k 2023	12k 2022
<b>Ärikulud</b>		
Kahjum valuutakursi muutustest	37	3
Neto kahjum (kasum) nõuete allahindamisest ja allahindluste tühistamisest	0	319
Kahjum materiaalse põhivara mahakandmisest	7	14
Muud ärikulud	445	126
<b>Kokku muud ärikulud</b>	<b>489</b>	<b>462</b>

## LISA 13. Finantstulud ja -kulud

EUR´000	12k 2023	12k 2022
<b>Finantstulud</b>		
Kasum tütarettevõtte osade müügist	4 852	0
Intressitulud laenudelt	553	237
Muud finantstulud	105	21
<b>Kokku finantstulud</b>	<b>5 510</b>	<b>258</b>

EUR´000	12k 2023	12k 2022
<b>Finantskulud</b>		
Intressikulud	1 036	929
Kahjum valuutakursi muutustest	480	1 528
Muud finantskulud	1 898	1 283
<b>Kokku finantskulud</b>	<b>3 414</b>	<b>3 740</b>

Finantstuludes kajastatud kasum tütarettevõtte osade müügist on müügihinna, 9 050 tuhat eurot, ja kontserni omakapitalis kajastunud müüdud tütarettevõtte vähemusosanikele kuulunud osa maksumuse vahe. Lisainfo tütarettevõtte müügi kohta on toodud tegevusaruande peatükis „Kontserni struktuur ja toimunud muudatused“.

## LISA 14. Tehingud seotud osapooltega

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

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



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

EUR´000	12k 2023		12k 2022	
	Ost	Müük	Ost	Müük
<b>Aruandeperioodi tehingute maht</b>				
AS Nordic Contractors	2 209	0	885	0
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	0	27	247	23
AS Nordic Contractors omanikega seotud ettevõtted	583	0	851	0
Nõukogu- ning juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	5	0	5	639
<b>Kokku</b>	<b>2 797</b>	<b>27</b>	<b>1 988</b>	<b>662</b>

EUR´000	12k 2023		12k 2022	
	Ost	Müük	Ost	Müük
<b>Aruandeperioodi tehingute maht</b>				
Ehitusteenuse osutamine	0	0	0	639
Kauba ost/müük	268	0	851	0
Rendi- ja muud teenused	503	8	626	8
Muud tehingud	2 026	19	511	15
<b>Kokku</b>	<b>2 797</b>	<b>27</b>	<b>1 988</b>	<b>662</b>

Sidusettevõttele antud laenudelt arvestatud intressid olid aruandeperioodil 218 tuhat eurot (2022: 218 tuhat eurot).

### Kontserni nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega:

EUR´000	31.12.2023		31.12.2022	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
AS Nordic Contractors	0	10	0	16
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	1	0	329	18
AS Nordic Contractors omanikega seotud ettevõtted	433	13	278	234
Sidusettevõtted – nõuded ja kohustused	1	1	1	1
Sidusettevõtte – laenud ja intressid	8 146	0	7 899	0
<b>Kokku</b>	<b>8 580</b>	<b>24</b>	<b>8 507</b>	<b>269</b>

### Nõukogu ja juhatuse liikmetele arvestatud tasud

Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud moodustasid 2023. aastal 179 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 59 tuhat eurot (2022: vastavalt 150 tuhat eurot ja 50 tuhat eurot).

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud moodustasid 2023. aastal 775 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 255 tuhat eurot (2022: vastavalt 417 tuhat eurot ja 138 tuhat eurot). Tasud sisaldavad juhatuse liikme teenistuslepingu lõpetamise tasusid summas 222 tuhat eurot (2022: 0 eurot), millele lisandus sotsiaalmaks 73 tuhat eurot.





## Kinnitused ja allkirjad

### Juhatuse kinnitus

Nordecon AS juhatus deklareerib oma vastutust kontserni 2023. aasta IV kvartali ja 12 kuu konsolideeritud vahearuaude koostamise eest ja kinnitab, et:

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

Maret Tambek

juhatuse esimehe kohusetäitja

08.02.2024

Priit Luman

juhatuse liige

08.02.2024

Tarmo Pohlak

juhatuse liige

08.02.2024